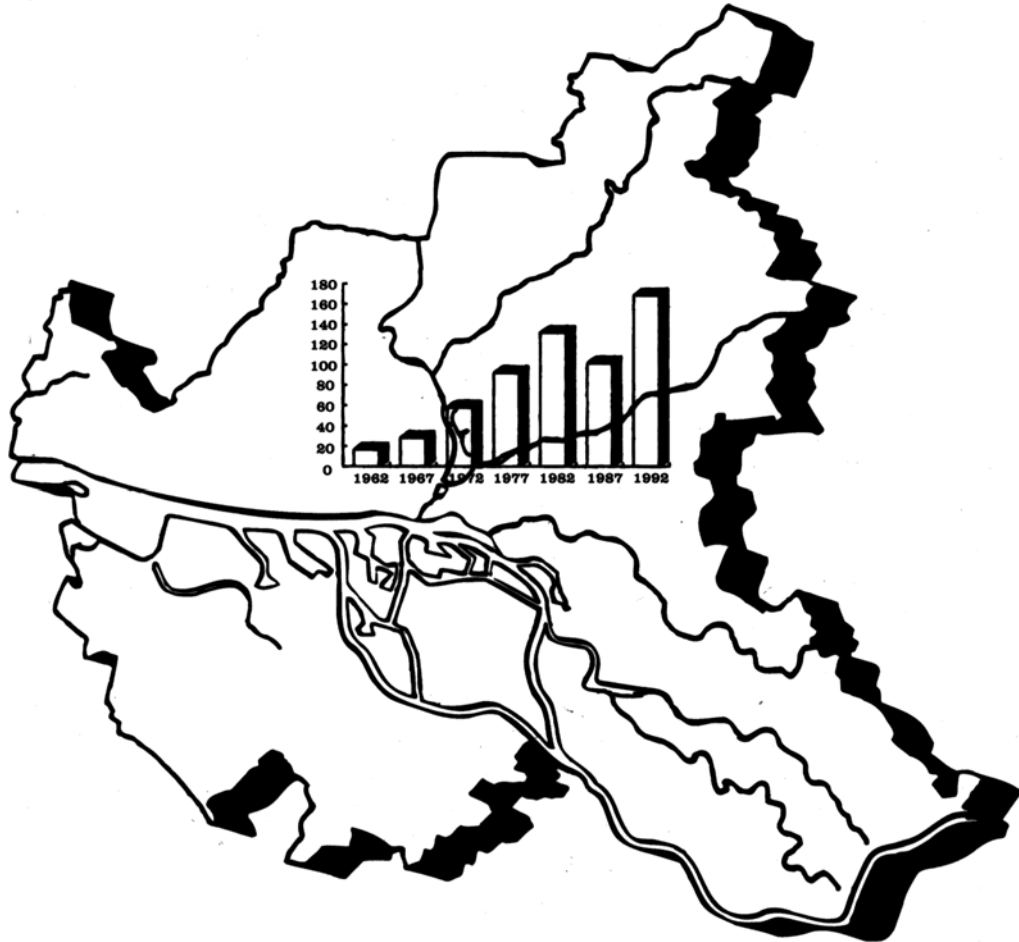




Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Der Grundstücksmarkt  
in Hamburg 1999 / 2000**

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1999 / 2000“

herausgegeben vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2001

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

Vertrieb :

Amt für Geoinformation und Vermessung Hamburg, Kartenvertrieb

Postanschrift : Postfach 10 05 04, 20003 Hamburg

Diensträume : Sachsenkamp 4, Zimmer A 020, 20097 Hamburg ( S3 Hammerbrook )

Ausgabezeiten: mo - fr 8.00 - 13.00 Uhr

di + do 8.00 - 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 428 26 - 50 40

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Preis : 25,00 € (bis 31.12.2001: 49,00 DM) zuzüglich Versandkosten

### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg**

Postanschrift: Postfach 30 05 80  
20302 Hamburg

Diensträume: Sachsenkamp 2  
20097 Hamburg  
Zimmer 634 (Geschäftszimmer)  
Schnellbahnanschluss: S 3 und S 31,  
Station „Hammerbrook“

Auskunft: 0190 – 880 999  
Gebühr: 1,86 € / Min. ( bis 31.12.2001: 3,63 DM / Min.)  
Sprechzeiten: mo - do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr  
fr 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.00 Uhr

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

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

Telefax: 040 – 428 26 – 60 09

E – Mail: Gutachterausschuss@bb.hamburg.de

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

**Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:**

**Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
für die Bereiche der Landkreise Harburg und Lüneburg  
c/o Katasteramt Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12  
21337 Lüneburg  
Tel.: 041 31 - 85 45 - 165  
Fax: 041 71 - 85 45 - 199  
Bodenrichtwertauskünfte: Tel.: 01 90 - 77 00 37**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich des Landkreises Stade  
c/o Katasteramt Stade  
Am Sande 4 b  
21682 Stade  
Tel.: 041 41 - 406 - 110 oder - 117  
Fax 041 41 - 406 - 113**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Pinneberg, Geschäftsstelle  
Postfach 1751                      Lindenstr. 11  
25407 Pinneberg                      25421 Pinneberg  
Tel.: 041 01 - 212 - 301 oder - 302  
Fax 041 01 – 21 21 31 (Bauamt)**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Segeberg  
Postfach 1322                      Hamburger Str. 30  
23792 Bad Segeberg                      23795 Bad Segeberg  
Tel.: 045 51 - 9515 - 26 oder - 82  
Fax 045 51 - 9515 - 48**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Stormarn  
c/o Kreisverwaltung Stormarn  
Postfach                      Mommsenstr. 14  
23840 Bad Oldesloe                      23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 045 31 - 160 - 182 oder - 485  
Fax 045 31 – 16 06 23**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Herzogtum Lauenburg  
Postfach 1140                      Barlachstr. 2  
23901 Ratzeburg                      23909 Ratzeburg  
Tel.: 045 41 - 888 - 428 oder - 424  
Fax 045 41 - 888 - 558**

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Niedersachsen  
c/o Bezirksregierung Weser-Ems  
26106 Oldenburg  
Ofener Straße 15  
Tel.: 04 41 - 799 - 24 77 oder 20 14  
Fax: 04 41 - 799 - 28 77  
E-Mail: Ernst.Aumann@br-we.niedersachsen.de**

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in Hamburg

# **Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1999 / 2000**



# Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1999/2000

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg</b>                             | <b>9</b>  |
| <b>1.1 Rechtsgrundlagen</b>   | <b>9</b>  |
| <b>1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle</b>   | <b>11</b> |
| 1.2.1 Gutachten   | 11        |
| 1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung   | 11        |
| 1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte   | 12        |
| 1.2.4 Sonstige Auskünfte  | 13        |
| 1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.   | 13        |
| <b>1.3 Geschäftsbericht 1999 / 2000 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle</b> | <b>16</b> |
| <b>2 Der Grundstücksmarkt im Überblick</b>  | <b>19</b> |
| 2.1 Vertragszahlen  | 19        |
| 2.2 Preisentwicklung  | 22        |
| <b>3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke</b>   | <b>25</b> |
| <b>3.1 Übersicht</b>  | <b>25</b> |
| 3.1.1 Vertragszahlen  | 25        |
| 3.1.2 Flächenumsatz   | 25        |
| 3.1.3 Geldumsatz  | 25        |
| <b>3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser</b>  | <b>30</b> |
| 3.2.1 Vertragszahlen  | 30        |
| 3.2.2 Flächenumsatz   | 30        |
| 3.2.3 Geldumsatz  | 30        |
| 3.2.4 Gesamtkaufpreise  | 34        |
| 3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche  | 36        |
| 3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert   | 44        |
| 3.2.7 Preisindex  | 46        |
| 3.2.8 Erbbaurechte  | 47        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>3.3 Mehrfamilienhäuser</b>                    | <b>48</b> |
| 3.3.1 Vertragszahlen                             | 48        |
| 3.3.2 Flächenumsatz                              | 48        |
| 3.3.3 Geldumsatz                                 | 48        |
| 3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche         | 51        |
| 3.3.5 Ertragsfaktoren                            | 57        |
| 3.3.6 Liegenschaftszinssätze                     | 62        |
| <b>3.4 Büro- und Geschäftshäuser</b>             | <b>65</b> |
| 3.4.1 Vertragszahlen                             | 65        |
| 3.4.2 Flächenumsatz                              | 65        |
| 3.4.3 Geldumsatz                                 | 65        |
| 3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche | 68        |
| 3.4.5 Ertragsfaktoren                            | 70        |
| 3.4.6 Liegenschaftszinssätze                     | 72        |
| <b>3.5 Lager - und Produktionsgebäude</b>        | <b>73</b> |
| 3.5.1 Vertragszahlen                             | 73        |
| 3.5.2 Flächenumsatz                              | 73        |
| 3.5.3 Geldumsatz                                 | 73        |
| 3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche         | 76        |
| 3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert    | 77        |
| <b>4 Der Eigentumswohnungsmarkt</b>              | <b>79</b> |
| 4.1 Vertragszahlen                               | 79        |
| 4.2 Geldumsatz                                   | 81        |
| 4.3 Gesamtkaufpreise                             | 82        |
| 4.4 Kaufpreise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche     | 83        |
| <b>5 Der Baulandmarkt</b>                        | <b>87</b> |
| 5.1 Übersicht                                    | 87        |
| 5.1.1 Vertragszahlen                             | 87        |
| 5.1.2 Flächenumsatz                              | 87        |
| 5.1.3 Geldumsatz                                 | 87        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau</b> | <b>91</b>  |
| 5.2.1 Vertragszahlen                                   | 91         |
| 5.2.2 Flächenumsatz                                    | 91         |
| 5.2.3 Geldumsatz                                       | 91         |
| 5.2.4 Gesamtkaufpreise                                 | 95         |
| 5.2.5 Quadratmeterpreise                               | 97         |
| 5.2.6 Bodenrichtwerte                                  | 101        |
| 5.2.7 Preisentwicklung                                 | 104        |
| 5.2.8 Indexreihen                                      | 105        |
| 5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße | 107        |
| 5.2.10 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart    | 108        |
| <b>5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau</b>       | <b>109</b> |
| 5.3.1 Vertragszahlen                                   | 109        |
| 5.3.2 Flächenumsatz                                    | 109        |
| 5.3.3 Geldumsatz                                       | 109        |
| 5.3.4 Quadratmeterpreise                               | 113        |
| 5.3.5 Bodenrichtwerte                                  | 115        |
| 5.3.6 Preisentwicklung                                 | 118        |
| 5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ              | 119        |
| <b>5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser</b>     | <b>121</b> |
| 5.4.1 Vertragszahlen                                   | 121        |
| 5.4.2 Flächenumsatz                                    | 121        |
| 5.4.3 Geldumsatz                                       | 121        |
| 5.4.4 Quadratmeterpreise                               | 124        |
| 5.4.5 Bodenrichtwerte                                  | 126        |
| 5.4.6 Preisentwicklung                                 | 131        |
| 5.4.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ              | 131        |
| <b>5.5 Bauplätze für Gewerbebauten</b>                 | <b>133</b> |
| 5.5.1 Vertragszahlen                                   | 133        |
| 5.5.2 Flächenumsatz                                    | 133        |
| 5.5.3 Geldumsatz                                       | 133        |
| 5.5.4 Quadratmeterpreise                               | 136        |
| 5.5.5 Bodenrichtwerte                                  | 137        |
| 5.5.6 Preisentwicklung                                 | 140        |
| 5.5.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ              | 140        |
| <b>5.6 Sonstige Baugrundstücke</b>                     | <b>141</b> |
| <b>5.7 Erbbaurechte</b>                                | <b>143</b> |
| 5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten                     | 143        |
| 5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz    | 145        |
| 5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken              | 146        |



|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>6</b> | <b>Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt</b>   | <b>147</b> |
| 6.1      | Vertragszahlen                                    | 147        |
| 6.2      | Flächenumsatz                                     | 147        |
| 6.3      | Geldumsatz  | 147        |
| 6.4      | Quadratmeterpreise                                | 151        |
| 6.5      | Bodenrichtwerte                                   | 152        |
| 6.6      | Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau   | 153        |
| <b>7</b> | <b>Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke</b> | <b>155</b> |
| 7.1      | Vertragszahlen                                    | 155        |
| 7.2      | Flächenumsatz                                     | 155        |
| 7.3      | Geldumsatz  | 155        |
| <b>8</b> | <b>Zwangsversteigerungen</b>                      | <b>157</b> |

## **Anlage: Karte der Stadtteile**

## Vorbemerkungen

Der Euro kommt. Bisher sind Grundstückskaufverträge, die auf Euro lauten, noch eine Ausnahme, auch wenn in manchen Makler-Exposes die Preise doppelt ausgezeichnet sind. Ab 1.1.2002 wird sich dies jedoch ändern. Ab diesem Zeitpunkt ist der Euro die alleinige gesetzliche Währung und die Immobilienpreise werden in Euro angegeben.

Entsprechend werden die Kaufpreise des Jahres 2002 vom Gutachterausschuss in Euro registriert, verarbeitet und mitgeteilt. Die Bodenrichtwerte zum 1.1.2002 werden auf Euro lauten und auch aktuelle Bodenrichtwertauskünfte werden in Euro angegeben.

Der vorliegende Bericht ist der letzte, der Angaben in DM enthält. Der nächste Bericht, der im Jahr 2002 erscheinen wird, wird alle Preis- und Umsatzangaben auch für die Vergangenheit in Euro enthalten, weil dieses die Währung ist, die in Zukunft das Maß aller aktuellen Werte ist.

Um den Übergang zu erleichtern, ist geplant, einen zusammenfassenden Bericht über die Jahre 1991 – 2000 in Euro zu veröffentlichen. Das soll Ihnen die mühsame Umrechnung einzelner Werte aus den zurückliegenden Berichten ersparen. Über das Erscheinen dieses zusammenfassenden Berichts werden wir Sie zu gegebener Zeit unterrichten.

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

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 2001 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Maßgeblich für die Jahrgangszuordnung ist - wenn nicht anders erwähnt - das Datum des Vertragsabschlusses.

Die Umsatzzahlen (Vertragszahlen, Geldumsatz, Flächenumsatz) umfassen sämtliche Verträge der betreffenden Teilmärkte, die Preisangaben berücksichtigen dagegen nur selbstständig nutzbare Objekte, bei denen weder rechtlich noch tatsächlich ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen. Solche ungewöhnlichen Verhältnisse sind z.B. verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Erwerber und Veräußerer, Zukäufe, Verkäufe zur Abwendung der Enteignung u.ä. . Verkäufe der Freien und Hansestadt Hamburg von Bauplätzen in Neuer-schließungsgebieten (kommunales Bauland) sind ebenfalls nicht - oder allenfalls gesondert - aufgeführt.

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

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

|                      |                   |   |   |
|----------------------|-------------------|---|---|
| Im übrigen bedeutet: | -                 | = | keine Kauffälle   |
|                      | *                 | = | keine näheren Angaben, da nur 1-2 Kauffälle.  |
|                      | AKS               | = | Automatisierte Kaufpreissammlung  |
|                      | BauGB             | = | Baugesetzbuch   |
|                      | BauNVO            | = | Baunutzungsverordnung   |
|                      | BGBI              | = | Bundesgesetzblatt   |
|                      | FHH               | = | Freie und Hansestadt Hamburg  |
|                      | GF 86             | = | Geschossfläche <sup>86</sup>  |
|                      |                   |   | (= Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), siehe Abschnitt 5.3.6) |
|                      | GFZ <sup>86</sup> | = | Geschossflächenzahl <sup>86</sup>   |
|                      |                   |   | (= Verhältnis der GF <sup>86</sup> zur Grundstücksfläche)   |
|                      | GVBI              | = | Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt  |
|                      | WertR             | = | Wertermittlungsrichtlinien  |
|                      | WertV             | = | Wertermittlungsverordnung   |
|                      | WFL               | = | Wohnfläche  |
|                      | WNF               | = | Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche  |

Der Vorsitzende  
des Gutachterausschusses



Schweitzer

Der Leiter  
der Geschäftsstelle



Junge

# 1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

## 1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und z. Zt. 39 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen

(Stand 6.9.2000) :

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 10 | Architekten                     |
| 7  | Makler                          |
| 8  | Wohnungswirte                   |
| 3  | Kaufleute                       |
| 2  | Landwirte                       |
| 2  | Betriebswirte                   |
| 1  | Privatier                       |
| 5  | Ingenieure der Fachrichtung Bau |
| 1  | Wohnungsmarktforscher.          |

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

|   |               |
|---|---------------|
| 3 | Finanzbeamte, |
|---|---------------|

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

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

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

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 - 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I Seite 2209).

Die vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle vom 3. Dezember 1996 (GVBl. S. 269), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Dezember 2000 (GVBl. S. 378), festgelegt.

## **1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

### **1.2.1 Gutachten**

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

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

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z.B. 500.000,- DM beträgt sie (Stand: 2001) 3.480,- DM inklusive MwSt.

### **1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

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

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 2001) 350,- DM für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 5,- DM mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragsstellers entsprechenden Kauffälle vorhanden sind und deshalb keine Vergleichsfälle genannt werden können, ist diese Auskunft gebührenfrei.

Außerdem ist es möglich, zu Stichproben aus der Kaufpreissammlung statistische Kennzahlen genannt zu bekommen, z.B. den Stichprobenumfang, den mittleren Kaufpreis, die mittlere Grundstücksgröße usw. Die einzelnen Kauffälle werden dabei nicht mitgeteilt.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 2001) 100,- DM zuzüglich 100,- DM pro Stichprobe, also mindestens 200,- DM.

Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 2000) 75,- DM zuzüglich 25,- DM pro Stichprobe, also mindestens 100,- DM.

### **1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte**

Zum Anfang jeden geraden Jahres beschließt der Gutachterausschuss durchschnittliche Lagewerte für den Boden ohne Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen (Bodenrichtwerte). Diese Bodenrichtwerte für voll erschlossenen und beitragsfreie Baugrundstücke sind in 177 Bodenrichtwertkarten auf Papier bzw. einer Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM eingezeichnet.

Die Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt über diese Bodenrichtwerte Auskunft, wobei auf Wunsch des Antragstellers auch die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks individuell berücksichtigt und eine Einschätzung der aktuellen Wertentwicklung gegeben wird.

Telefonische Auskünfte kosten (Stand: 2001) 3,63 DM pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 2001) 50,- DM zuzüglich 50,- DM pro Richtwert, also mindestens 100,- DM.

#### **1.2.4 Sonstige Auskünfte**

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

#### **1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.**

Die **Bodenrichtwertkarten** sind Lichtpausen auf der Grundlage amtlicher Karten, und zwar

|   |            |
|---|------------|
| 174 Karten der Deutschen Grundkarte                           | 1 : 5.000  |
| 1 Karte der Stadtkarte von Hamburg<br>(Vier- und Marschlande) | 1 : 20.000 |
| 1 Sonderkarte (Innenstadt)                                    | 1 : 2.500  |
| 1 Sonderkarte (Blankenese)                                    | 1 : 2.500  |

Sie kosten 50,- DM zuzüglich 50,- DM pro Stück (Stand: 2001). Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 15 abgedruckt.

Seit Ende 1997 gibt es auch eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM, diese ist beim Amt für Geoinformation und Vermessung zu bekommen. Auf der 2. Auflage 1999 sind alle Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 und zum 1.1.1996 sowie Bodenrichtwert-Prognosen zum 1.7.1999 zu finden. Die Gebühr hierfür beträgt (Stand 2001) 980,- DM.

Eine dritte Auflage ist für Anfang 2002 geplant. Sie wird die Bodenrichtwerte zum 1.1.1998 (in DM) und Prognosen zum 1.1.2002 in Euro enthalten.



Alle Karten können bezogen werden beim  
Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung  
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

Eine listenmäßige Übersicht über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) zum Stand 1.1.1996 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 127 vom 1.11.1999 Seite 3057 - 3069 veröffentlicht und kann für 2,40 DM bezogen werden bei der Firma

Lütcke & Wulff  
Heidenkampsweg 76 B  
20097 Hamburg  
Tel. 040 - 23 51 29 - 0  
Fax 040 - 23 27 86.

Bisher sind folgende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen:

| Stichtag   | Amtlicher Anzeiger     |                 |
|------------|------------------------|-----------------|
| 31.12.1980 | Nr. 34 vom 16.2.1984,  | S. 249 - 267;   |
| 31.12.1982 | Nr. 34 vom 16.2.1984,  | S. 249 - 267;   |
| 31.12.1984 | Nr. 21 vom 30.1.1986,  | S. 157 - 172;   |
| 31.12.1986 | Nr. 9 vom 14.1.1988,   | S. 65 - 79;     |
| 31.12.1988 | Nr. 97 vom 23.5.1991,  | S. 1093 - 1106; |
| 31.12.1990 | Nr. 29 vom 11.2.1993;  | S. 281 - 296;   |
| 31.12.1992 | Nr. 21 vom 30.1.1995,  | S. 191 - 206;   |
| 31.12.1994 | Nr. 103 vom 30.5.1996, | S. 1345 – 1358; |
| 1. 1.1996  | Nr. 127 vom 1.11.1999, | S. 3057 - 3069  |

Bitte beachten Sie die Kapitel 5.2.6, 5.3.5, 5.4.5 und 5.5.5 dieses Berichtes.

Weitere Exemplare dieses **Grundstücksmarktberichtes** können zum Preis von je 25,00 € (bis 31.12.2001: 49,00 DM) pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim  
Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung  
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

**Blattübersicht**

**über die 174 Bodenrichtwertkarten im Maßstab 1 : 5.000**

**zum Stand 1.1.1996**

|                              |  |  |                            |  |                                  |                               |                              |                               |                              |                             |                               |                            |                                |                              |                                  |                             |                                  |                            |                                 |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|------------------------------|--|--|----------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|--|
|                              |  |  |                            |  | <b>6676</b><br>Neuwerk           |                               |                              |                               | <b>7254</b><br>Wulksfeld     |                             | <b>7454</b><br>Wohldorf Nord  |                            |                                |                              |                                  |                             |                                  |                            |                                 |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  |                               |                              |                               | <b>7052</b><br>Wittmoor      |                             | <b>7252</b><br>Duvenstedt     |                            | <b>7452</b><br>Wohld.-Ohlstedt |                              | <b>7652</b><br>Hoib. Nord        |                             |                                  |                            |                                 |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  |                               |                              |                               | <b>6650</b><br>Ochsenzoll    |                             | <b>6850</b><br>Glashütte      |                            | <b>7050</b><br>Lems. M. West   |                              | <b>7250</b><br>Lemsahl-Mellings. |                             | <b>7450</b><br>Ohlstedt Süd      |                            | <b>7650</b><br>Hoib.-büttel     |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  |                               |                              |                               | <b>6448</b><br>Garstedt      |                             | <b>6648</b><br>Langenh. Nord  |                            | <b>6848</b><br>Humm. Nord      |                              | <b>7048</b><br>Poppenbüttel      |                             | <b>7248</b><br>Sasel Nord        |                            | <b>7448</b><br>Bergstedt        |                              | <b>7648</b><br>Buckhorn     |  | <b>7848</b><br>Wulfsdorf    |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  | <b>6046</b><br>Burgwedel         |                               | <b>6246</b><br>Wendlohe      |                               | <b>6446</b><br>Langenh. West |                             | <b>6646</b><br>Langenhorn     |                            | <b>6846</b><br>Hummelsbüttel   |                              | <b>7046</b><br>Wellingsbüttel    |                             | <b>7246</b><br>Sasel Ost         |                            | <b>7446</b><br>Sasel Ost        |                              | <b>7646</b><br>Volksdorf    |  | <b>7846</b><br>Buchenkamp   |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  | <b>5844</b><br>Schnelsen West    |                               | <b>6044</b><br>Schnelsen     |                               | <b>6244</b><br>Niend. Nord   |                             | <b>6444</b><br>Fuhlsb. West   |                            | <b>6644</b><br>Fuhlsbüttel     |                              | <b>6844</b><br>Klein Borstel     |                             | <b>7044</b><br>Hoheneichen       |                            | <b>7244</b><br>Karls Höhe       |                              | <b>7444</b><br>Berne        |  | <b>7644</b><br>Meiendorf    |                                 | <b>7844</b><br>Meiend. Ost      |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  | <b>5642</b><br>Siedlung Schenef. |                               | <b>5842</b><br>Eidelst. West |                               | <b>6042</b><br>Eidelst. Ost  |                             | <b>6242</b><br>Niend. Süd     |                            | <b>6442</b><br>Groß Borstel    |                              | <b>6642</b><br>Alsterdorf        |                             | <b>6842</b><br>Ohlsdorf          |                            | <b>7042</b><br>Bramfeld         |                              | <b>7242</b><br>Farmsen      |  | <b>7442</b><br>Oldenf. West |                                 | <b>7642</b><br>Oldenfelde       |                              | <b>7842</b><br>Höltigbaum    |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
| <b>4840</b><br>Schneiderloch |  |  | <b>5040</b><br>Rissen Nord |  |                                  | <b>5240</b><br>Sülldorf Nord  |                              |                               | <b>5640</b><br>Lurup         |                             | <b>5840</b><br>Lurup Ost      |                            | <b>6040</b><br>Stellingen      |                              | <b>6240</b><br>Lokstedt          |                             | <b>6440</b><br>Eppendorf         |                            | <b>6640</b><br>Winterhude       |                              | <b>6840</b><br>Barmbek Nord |  | <b>7040</b><br>Hellbrook    |                                 | <b>7240</b><br>Farmsen Rennbahn |                              | <b>7440</b><br>Tonndorf      |                              | <b>7640</b><br>Rahlstedt Ost     |                        | <b>7840</b><br>Rahlstedt Ost    |  |                              |  |
| <b>4838</b><br>Rissen West   |  |  | <b>5038</b><br>Rissen      |  |                                  | <b>5238</b><br>Sülldorf       |                              |                               | <b>5438</b><br>Iserbrook     |                             | <b>5638</b><br>Os Dorf        |                            | <b>5838</b><br>Volkspark       |                              | <b>6038</b><br>Langenfelde       |                             | <b>6238</b><br>Eimsbüttel        |                            | <b>6438</b><br>Harvesth.        |                              | <b>6638</b><br>Uhlenhorst   |  | <b>6838</b><br>Barmbek Süd  |                                 | <b>7038</b><br>Wandsbek         |                              | <b>7238</b><br>Hinschenfelde |                              | <b>7438</b><br>Jenfeld           |                        | <b>7638</b><br>Barsbüttel       |  |                              |  |
| <b>4836</b><br>Tinsdal       |  |  | <b>5036</b><br>Falkenstein |  |                                  | <b>5236</b><br>Blanckese      |                              |                               | <b>5436</b><br>Dockenhude    |                             | <b>5636</b><br>Klein Flottbek |                            | <b>5836</b><br>Groß Flottbek   |                              | <b>6036</b><br>Ottensen Nord     |                             | <b>6236</b><br>Altona Nord       |                            | <b>6436</b><br>Dammtor          |                              | <b>6636</b><br>St. Georg    |  | <b>6836</b><br>Hamm         |                                 | <b>7036</b><br>Horn West        |                              | <b>7236</b><br>Horn Ost      |                              | <b>7436</b><br>Ojendorf Friedhof |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  | <b>5034</b><br>Hinterbrack |  |                                  | <b>5434</b><br>Neß            |                              |                               | <b>5634</b><br>Teufelsbrück  |                             | <b>5834</b><br>Othmarschen    |                            | <b>6034</b><br>Ottensen Süd    |                              | <b>6234</b><br>Altona Süd        |                             | <b>6434</b><br>Michaelis kirche  |                            | <b>6634</b><br>Klostertor       |                              | <b>6834</b><br>Rothenb. ort |  | <b>7034</b><br>Horn Marsch  |                                 | <b>7234</b><br>Billstedt        |                              | <b>7434</b><br>Ojendorf      |                              | <b>7634</b><br>Oststeinbek       |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  | <b>5032</b><br>Cranz       |  |                                  | <b>5432</b><br>Finkenw. West  |                              |                               | <b>5632</b><br>Finkenw. Nord |                             | <b>5832</b><br>Finkenw. Ost   |                            |                                |                              | <b>6232</b><br>Neuhof            |                             | <b>6432</b><br>Kleiner Grasbrook |                            | <b>6632</b><br>Veddel           |                              | <b>6832</b><br>Peute        |  | <b>7032</b><br>Tiefstack    |                                 | <b>7232</b><br>Billbrook        |                              | <b>7432</b><br>Kirchsteinbek |                              | <b>7632</b><br>Havighorst        |                        | <b>7832</b><br>Havigh. Ziegelei |  | <b>8032</b><br>Glinde Kirche |  |
|                              |  |  | <b>5230</b><br>Nincop      |  |                                  | <b>5430</b><br>Vierzigstücken |                              |                               | <b>5630</b><br>Francop       |                             | <b>5830</b><br>Hohenwisch     |                            |                                |                              | <b>6230</b><br>Kattwyk           |                             | <b>6430</b><br>Reiherstieg       |                            | <b>6630</b><br>Bahnhof Wilhelms |                              | <b>6830</b><br>Georgswerder |  | <b>7030</b><br>Moorfl. Ost  |                                 |                                 |                              | <b>7630</b><br>Boberg        |                              | <b>7830</b><br>Lohbr. West       |                        | <b>8030</b><br>Lohbr. Ost       |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  | <b>5628</b><br>Neugr. Nord    |                              | <b>5828</b><br>Moorb. West    |                              | <b>6028</b><br>Moorb. Mitte |                               | <b>6228</b><br>Moorb. Ost  |                                | <b>6428</b><br>Hohe Schaar   |                                  | <b>6628</b><br>Kirchdorf    |                                  | <b>6828</b><br>Stillhorn   |                                 |                              |                             |  |                             | <b>7628</b><br>Allerm. Ost      |                                 | <b>7828</b><br>Berged. West  |                              | <b>8028</b><br>Berge-dorf    |                                  | <b>8228</b><br>Wentorf |                                 |  |                              |  |
| <b>5226</b><br>Neu Wulmst.   |  |  | <b>5426</b><br>Fischbek    |  |                                  | <b>5626</b><br>Neugraben      |                              | <b>5826</b><br>Hausbruch      |                              | <b>6026</b><br>Bostelbek    |                               | <b>6226</b><br>Heimfeld    |                                | <b>6426</b><br>Harburg Hafen |                                  | <b>6626</b><br>Neuland West |                                  | <b>6826</b><br>Neuland Ost |                                 | <b>7026</b><br>Ochsenw. West |                             |  |                             | <b>7826</b><br>Allerm. Schleuse |                                 | <b>8026</b><br>Curslack Nord |                              | <b>8226</b><br>Achter-schlag |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  | <b>5624</b><br>Fischb. Heide  |                              | <b>5824</b><br>Neugrab. heide |                              | <b>6024</b><br>Haake        |                               | <b>6224</b><br>Eißendorf   |                                | <b>6424</b><br>Harburg       |                                  | <b>6624</b><br>Harburg Ost  |                                  | <b>6824</b><br>Bramme      |                                 |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  |                               |                              |                               |                              |                             |                               | <b>6222</b><br>Appelbüttel |                                | <b>6422</b><br>Marmstorf     |                                  | <b>6622</b><br>Rönneburg    |                                  |                            |                                 |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |
|                              |  |  |                            |  |                                  |                               |                              |                               |                              |                             |                               |                            |                                | <b>6420</b><br>Sinctorf      |                                  | <b>6620</b><br>Glüsing      |                                  |                            |                                 |                              |                             |  |                             |                                 |                                 |                              |                              |                              |                                  |                        |                                 |  |                              |  |

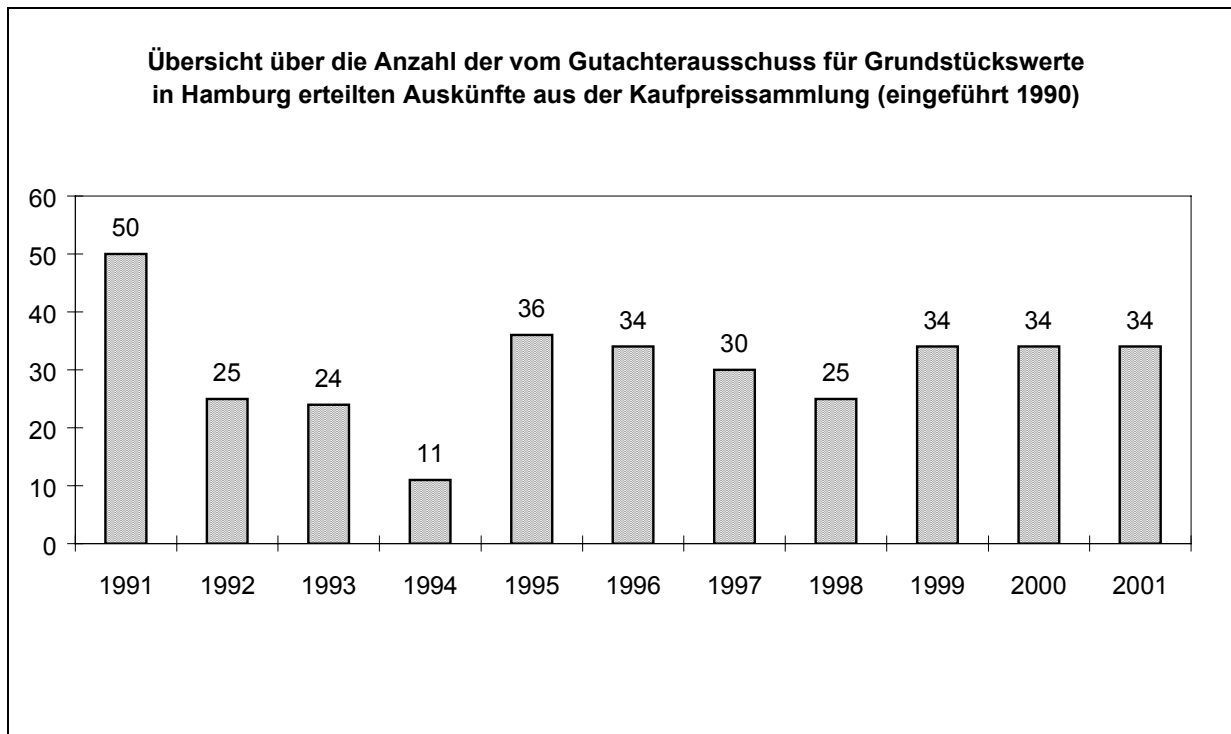
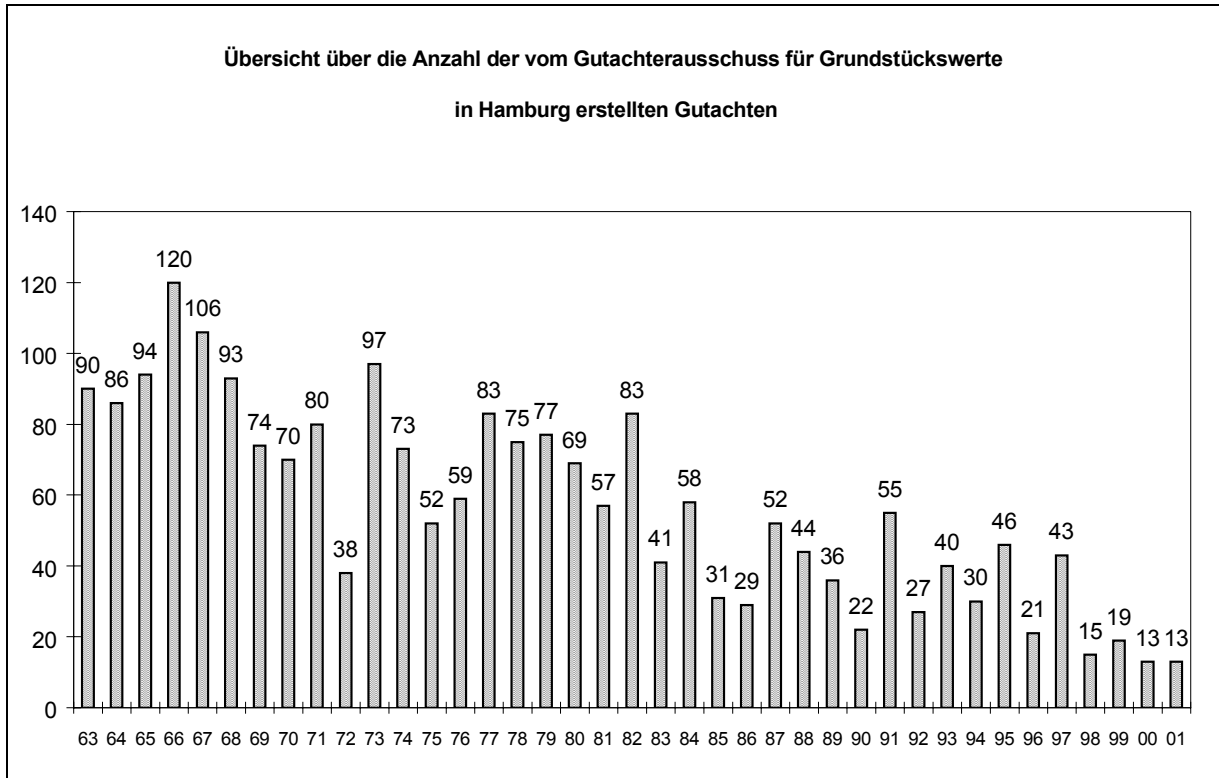
Weitere Bodenrichtwertkarten:

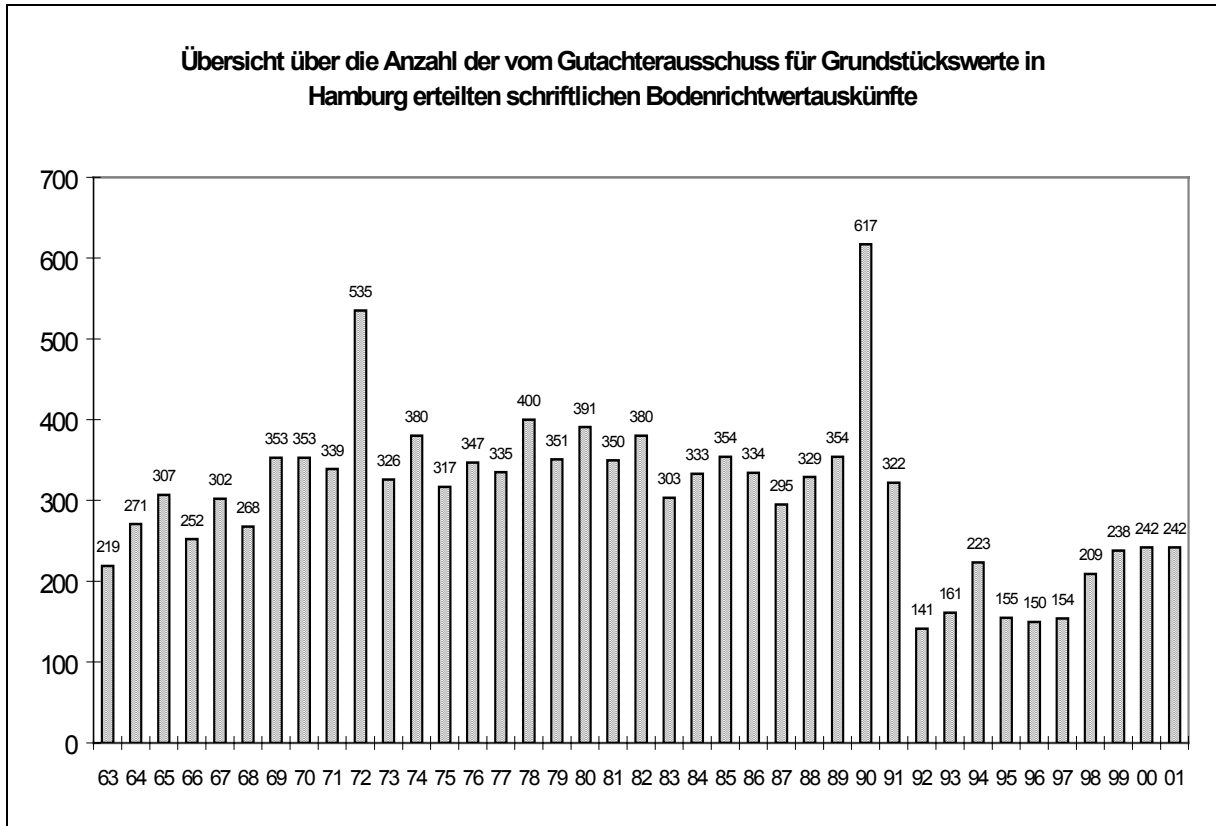
|          |                             |            |
|----------|-----------------------------|------------|
| RWK 6820 | Vier- und Marschlande       | 1 : 20.000 |
| RWK 6435 | Innenstadt                  | 1 : 2.500  |
| RWK 5336 | Blankenese - Treppenviertel | 1 : 2.500  |

### 1.3 Geschäftsbericht 1999 / 2000 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

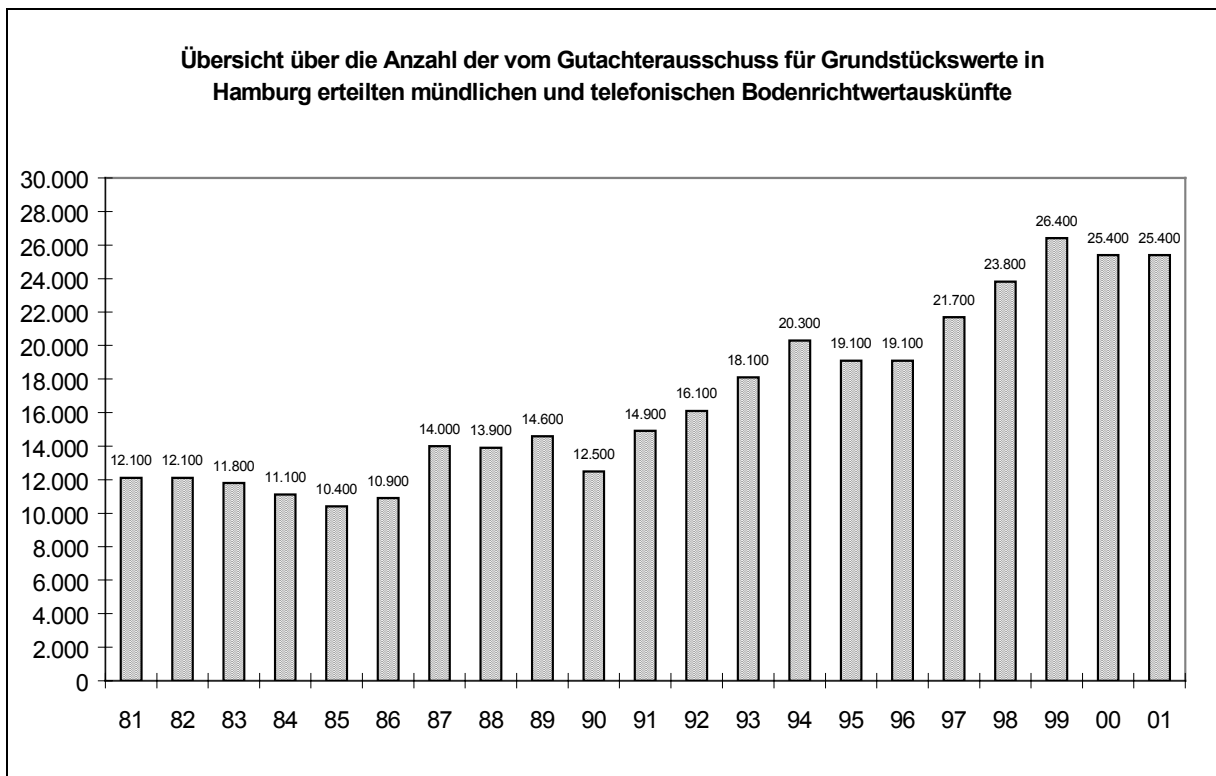
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern), wobei die niedrige Zahl der Gutachten teilweise auf Geschäftsstellen-internen Problemen beruht:

|   | 1999   |             | 2000   |               |
|---|--------|-------------|--------|---------------|
| <b><u>Gutachten</u></b>                                 |        |             |        |               |
| a) Zahl der Gutachten                                   | 19     | (+ 26,7 %)  | 13     | ( - 31,6 % )  |
| b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM | 24,9   | (- 11,1 %)  | 54,3   | ( + 118,1 % ) |
| <b><u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u></b>       |        |             |        |               |
| a) Zahl der Auskünfte                                   | 34     | (+ 36,0 %)  | 34     | ( ± 0 )       |
| b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle                    | 692    | (- 73,9 %)  | 784    | ( + 13,3 % )  |
| <b><u>Bodenrichtwertauskünfte</u></b>                   |        |             |        |               |
| a) Zahl der Auskünfte                                   | 26.592 | (+ 10,7 %)  | 25.638 | ( - 3,6 % )   |
| - mündlich  | 0      | (- 100,0 %) | 0      | ( ± 0 % )     |
| - telefonisch   | 26.354 | (+ 11,8 %)  | 25.396 | ( - 3,6 % )   |
| - schriftlich   | 238    | (+ 13,9 %)  | 242    | ( + 1,7 % )   |
| b) dabei mitgeteilte Richtwerte                         | 27.058 | (+11,7 %)   | 26.128 | ( - 3,4 % )   |
| - mündlich  | 0      | (- 100,0 %) | 0      | ( ± 0 % )     |
| - telefonisch   | 26.354 | (+11;8 %)   | 25.396 | ( - 3,6% )    |
| - schriftlich   | 704    | (+ 68,0 %)  |        | ( + 4,0 % )   |
|   |        |             | 732    |               |
| <b><u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u></b>           |        |             |        |               |
|   | 9      | (+ 12,5 %)  | 11     | ( + 22,2 % )  |
| <b><u>eingegangene Verträge</u></b>                     |        |             |        |               |
|   | 13.054 | (+ 6,3 %)   | 10.228 | ( - 21,6 % )  |





Seit 1992 können in einer Auskunft auch mehrere Grundstücke behandelt werden.



## 2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

### 2.1 Vertragszahlen

Das Jahr 2000 brachte auf fast allen Grundstücksteilmärkten deutliche Umsatzrückgänge. Besonders betroffen waren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

| Anzahl der Kaufverträge            |        |         |        |         |          |         |                |
|------------------------------------|--------|---------|--------|---------|----------|---------|----------------|
|                                    | 1999   |         | 2000   |         | 2001 (*) |         | Anteil<br>2000 |
| Vertragsgegenstand                 | Anzahl | Veränd. | Anzahl | Veränd. | Anzahl   | Veränd. |                |
| Eigentumswohnungen                 | 6.315  | 17%     | 4.959  | -21%    | 0        | -100%   | #DIV/0!        |
| Bebaute Grundstücke                | 3.468  | -6%     | 3.337  | -4%     | 0        | -100%   | #DIV/0!        |
| Unbebaute Baugrundstücke           | 1.037  | -12%    | 932    | -10%    | 0        | -100%   | #DIV/0!        |
| Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen | 30     | 3%      | 30     | 0%      | 0        | -100%   | #DIV/0!        |
| Sonstige Flächen                   | 23     | 188%    | 16     | -30%    | 0        | -100%   | #DIV/0!        |
| Summe:                             | 10.873 | 6%      | 9.274  | -15%    | 0        | -100%   | #DIV/0!        |

(\*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.2001 beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuss eingehen.

| Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>eingegangene Grundstücks-Kaufverträge<br>(Zählung nach Eingangsdatum) |                          |                        |                         |                               |       |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------|
| Jahr  | unbebaute<br>Grundstücke | bebaute<br>Grundstücke | Eigentums-<br>wohnungen | nicht auswertbare<br>Verträge | Summe |
| 1961  | 2.Hj. 1300               | ca. 2000               |                         | -                             | 3301  |
| 1962  | 2308                     | 3237                   |                         | -                             | 5959  |
| 1963  | 2813                     | 3773                   |                         | -                             | 6586  |
| 1964  | 2692                     | 4003                   |                         | -                             | 6695  |
| 1965  | 2842                     | 4638                   |                         | -                             | 7480  |
| 1966  | 2265                     | 4815                   |                         | -                             | 7080  |
| 1967  | 2208                     | 5160                   |                         | -                             | 7368  |
| 1968  | 2939                     | 4691                   |                         | -                             | 7630  |
| 1969  | 2671                     | 5659                   |                         | -                             | 8330  |
| 1970  | 2381                     | 5397                   |                         | -                             | 7778  |
| 1971  | 2026                     | 5798                   |                         | -                             | 7824  |
| 1972  | 1732                     | 5373                   |                         | -                             | 7105  |
| 1973  | 2078                     | 5236                   |                         | -                             | 7314  |
| 1974  | 1610                     | 5177                   |                         | -                             | 6787  |
| 1975  | 1844                     | 5053                   |                         | -                             | 6897  |
| 1976  | 1852                     | 5676                   |                         | -                             | 7528  |
| 1977  | 2403                     | 5887                   |                         | -                             | 8290  |
| 1978  | 2885                     | 7845                   |                         | -                             | 10730 |
| 1979  | 2268                     | 4337                   |                         | -                             | 6605  |
| 1980  | 1951                     | 4818                   |                         | -                             | 6769  |
| 1981  | 1758                     | 4355                   |                         | -                             | 6113  |
| 1982  | 1605                     | 5348                   |                         | -                             | 6953  |
| 1983  | 2210                     | 7346                   |                         | -                             | 9556  |
| 1984  | 2113                     | 6754                   |                         | 1410                          | 11073 |
| 1985  | 1679                     | 3622                   | 4153                    | 319                           | 9773  |
| 1986  | 1513                     | 3002                   | 3447                    | 974                           | 8931  |
| 1987  | 1499                     | 3420                   | 3920                    | 618                           | 9457  |
| 1988  | 1671                     | 3586                   | 3969                    | 1334                          | 10560 |
| 1989  | 2112                     | 4114                   | 5084                    | 1640                          | 12950 |
| 1990  | 2141                     | 3714                   | 4628                    | 1878                          | 12361 |
| 1991  | 1588                     | 3162                   | 5037                    | 1529                          | 11316 |
| 1992  | 1340                     | 3456                   | 6086                    | 1584                          | 12466 |
| 1993  | 1253                     | 3044                   | 6928                    | 2112                          | 13337 |
| 1994  | 1037                     | 2754                   | 6881                    | 2776                          | 13448 |
| 1995  | 952                      | 2601                   | 6165                    | 2104                          | 11822 |
| 1996  | 1085                     | 2843                   | 6152                    | 1359                          | 11439 |
| 1997  | 1016                     | 3144                   | 5529                    | 814                           | 10503 |
| 1998  | 1290                     | 3483                   | 6710                    | 798                           | 12281 |
| 1999  | 1216                     | 3824                   | 6888                    | 1126                          | 13054 |
| 2000  | 1004                     | 3154                   | 4961                    | 1112                          | 10228 |

Eine Langzeit-Übersicht über die in den einzelnen Jahren beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg eingegangenen Verträge ist auf Seite 20 abgedruckt.

Hieran lassen sich die langfristigen strukturellen Änderungen des Grundstücksmarktes verfolgen: Während Anfang und Mitte der Fünfziger Jahre die unbebauten Grundstücke mehr als zwei Drittel des Immobilienmarktes in Hamburg ausmachten, ist ihre absolute Zahl und ihr relativer Anteil auf etwa ein Sechstel der früheren Bedeutung zurückgegangen. Dagegen hatte der Eigentumswohnungsmarkt insbesondere seit Anfang der Achtziger Jahre fast stetige Zuwächse zu verzeichnen. Mittlerweile entfallen fast zwei Drittel aller Immobilienkaufverträge auf dieses Marktsegment. Allerdings ging seit 1994 die Zahl der Verkäufe wieder kontinuierlich zurück.



## 2.2 Preisentwicklung

Die Preise bei bebauten Grundstücken waren 2000 überwiegend stabil.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2000 gegenüber 1999 nahezu konstant geblieben. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 2000 rund 5.000,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 % weniger als im Vorjahr.

Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist eine leichte Steigerung von 0,6 % aus.

Die Differenz ist u.a. durch niedrigere Bodenwerte und eine möglicherweise einfachere Ausstattung zu erklären. Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch eine Steigerung um 1 %.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen sind weiter Preissenkungen zu verzeichnen, z.B. bei Altbauten in mittlerer Lage um rund 7 % und bei Bauten der 80er Jahre um rund 4 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten dagegen deutlich mehr als im Vorjahr, z.B. in mittleren Lagen mit rund 4700,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 12 % mehr.

Dies ist pro m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 16 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (5000 DM/m<sup>2</sup>) und rund 10 % mehr als neue Reihenhäuser (4250 DM/m<sup>2</sup>).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen 2000 leicht an. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) ging dabei leicht zurück.

Bei Büro- und Geschäftshäusern gaben die Preise im Schnitt leicht nach. Die Renditen gingen dabei ebenfalls leicht zurück.

Auf dem Baulandmarkt haben sich 2000 dagegen deutliche Preissteigerungen ergeben. Selbst die Bauplätze im Geschosswohnungsbau haben ihren Abwärtstrend verlassen können.

Preise für Bauplätze von

|   |  |         |
|---|--|---------|
| - | Einfamilienhäusern in mittlerer Lage     | + 6 %,  |
| - | Geschosswohnungsbauten in mittlerer Lage | + 12 %, |
| - | Büro- und Geschäftshäusern               | + 22 %, |
| - | klassischen Gewerbebauten                | + 3 %.  |

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.



### 3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

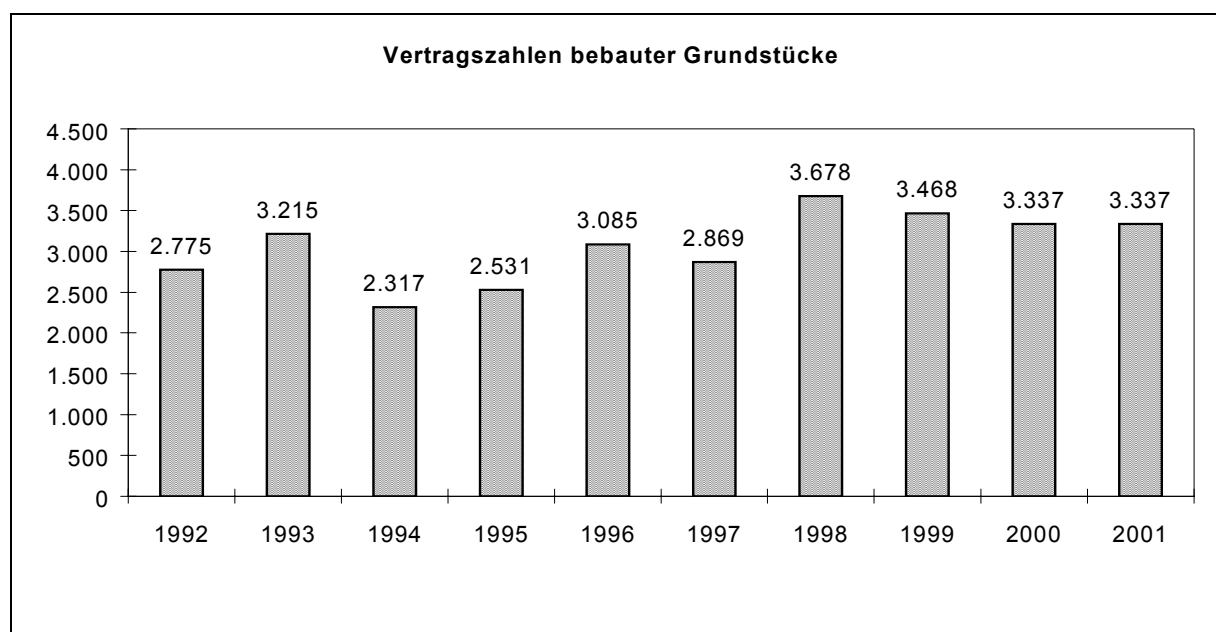
#### 3.1 Übersicht

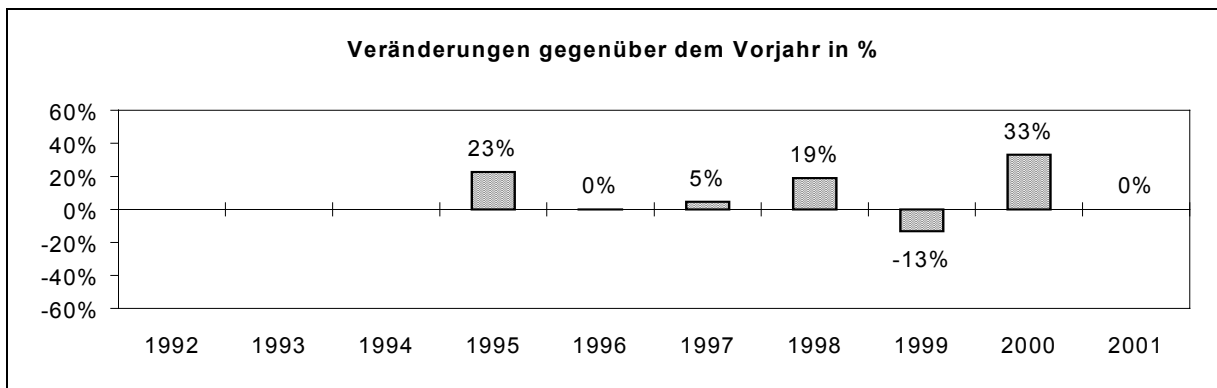
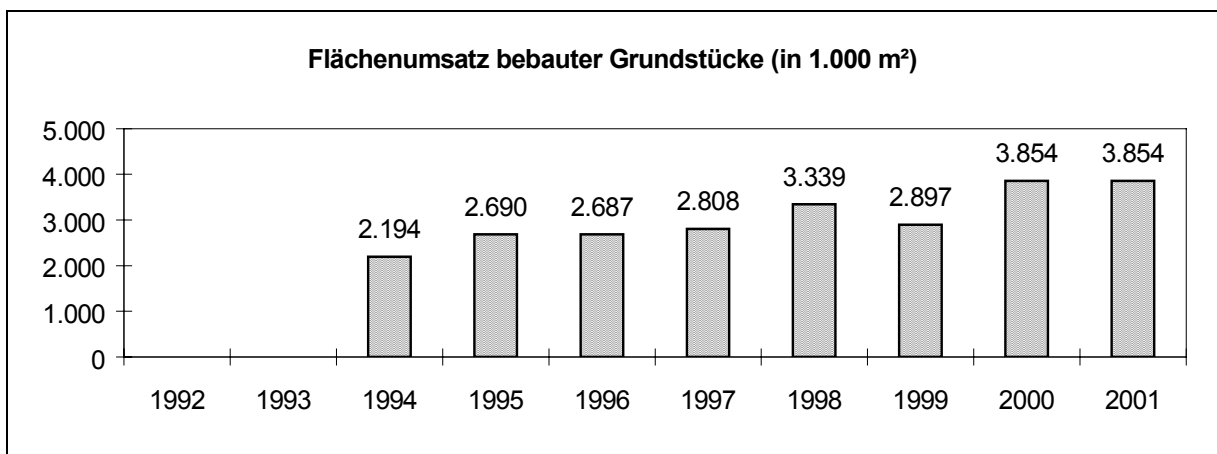
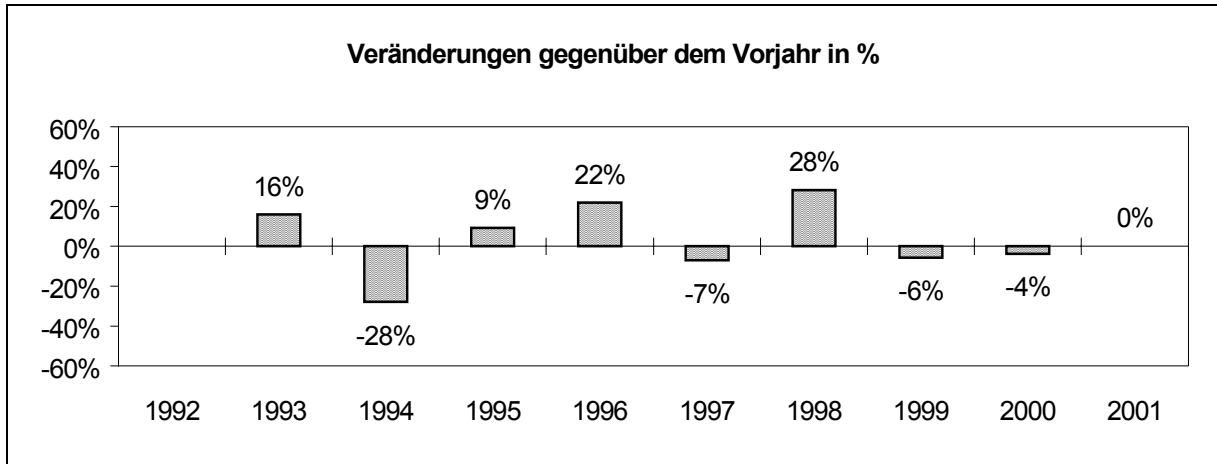
##### 3.1.1 Vertragszahlen

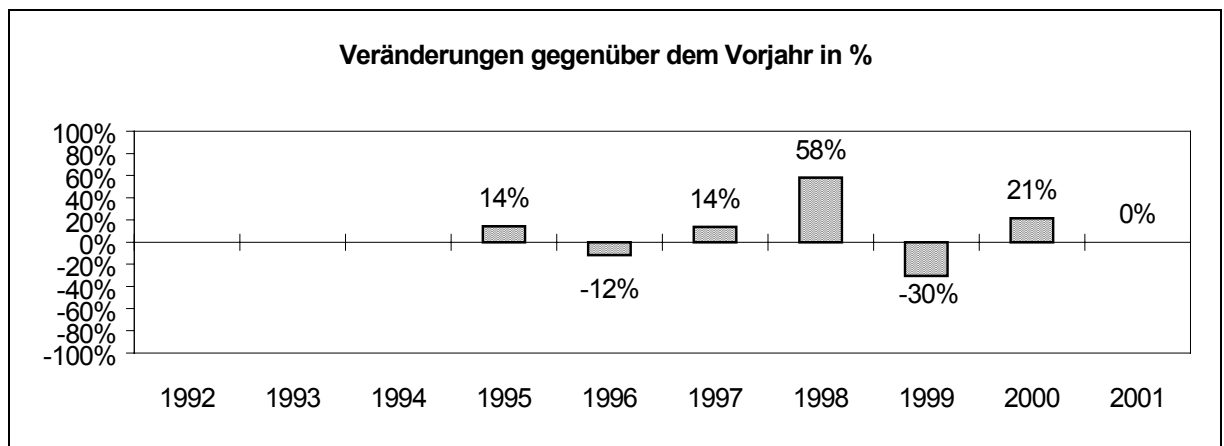
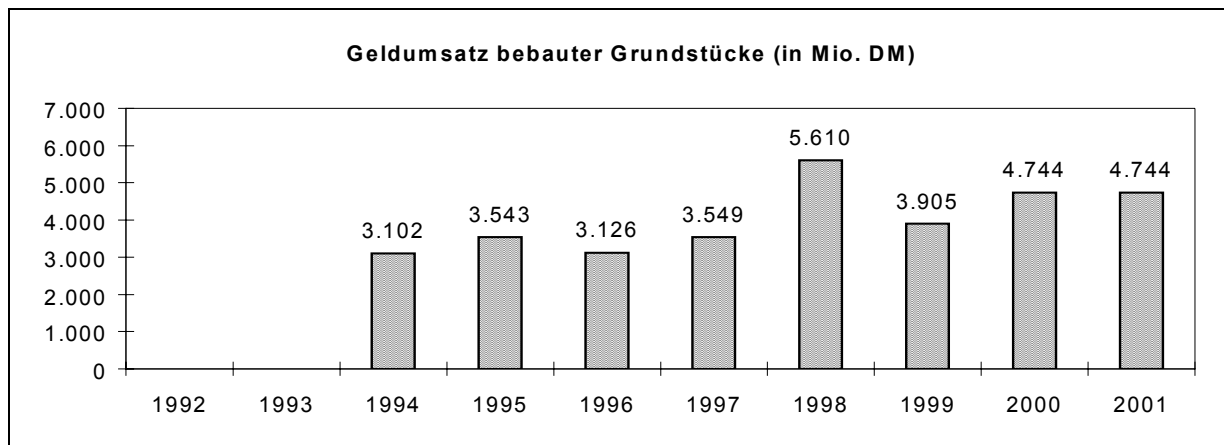
##### 3.1.2 Flächenumsatz

##### 3.1.3 Geldumsatz

Die Zahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken ging 2000 insgesamt zurück. Dies betraf vor allem die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die übrigen Gebäudearten hatten dagegen Zuwächse zu verzeichnen. Dies führte beim Flächen- und Geldumsatz zu deutlichen Steigerungen.







| <b>Umsätze von bebauten Grundstücken</b>                         |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Vertrags-<br>zahlen<br>2001<br>(2000 ± %) | Flächenumsatz<br>(in 1.000 m <sup>2</sup> )<br>2001<br>(2000 ± %) | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro)<br>2001<br>(2000 ± %) |
| <b>Gesamt:</b>   | (3.337 - 100%)                            | (3.854,2 - 100%)  | (2.425,8 - 100%)                                   |
| <b>davon:</b>  |   |   |  |
| <b>Ein- und<br/>Zweifamilienhäuser<br/>( Siehe Kap. 3. 2 )</b>   | (2.500 - 100%)                            | (1.645,0 - 100%)  | (786,7 - 100%)                                     |
| <b>Mehrfamilienhäuser<br/>( Siehe Kap. 3. 3 )</b>                | (417 - 100%)                              | (713,9 - 100%)  | (515,5 - 100%)                                     |
| <b>sonstige<br/>Wohngebäude</b>                                  | (11 - 100%)                               | (11,5 - 100%)   | (5,5 - 100%)                                       |
| <b>Büro- und<br/>Geschäftshäuser<br/>( Siehe Kap. 3. 4 )</b>     | (312 - 100%)                              | (916,0 - 100%)  | (937,6 - 100%)                                     |
| <b>Lager- und<br/>Produktionsgebäude<br/>( Siehe Kap. 3. 5 )</b> | (80 - 100%)                               | (503,7 - 100%)  | (156,2 - 100%)                                     |
| <b>sonstige<br/>Gebäude</b>                                      | (17 - 100%)                               | (64,5 - 100%)   | (24,3 - 100%)                                      |





### 3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

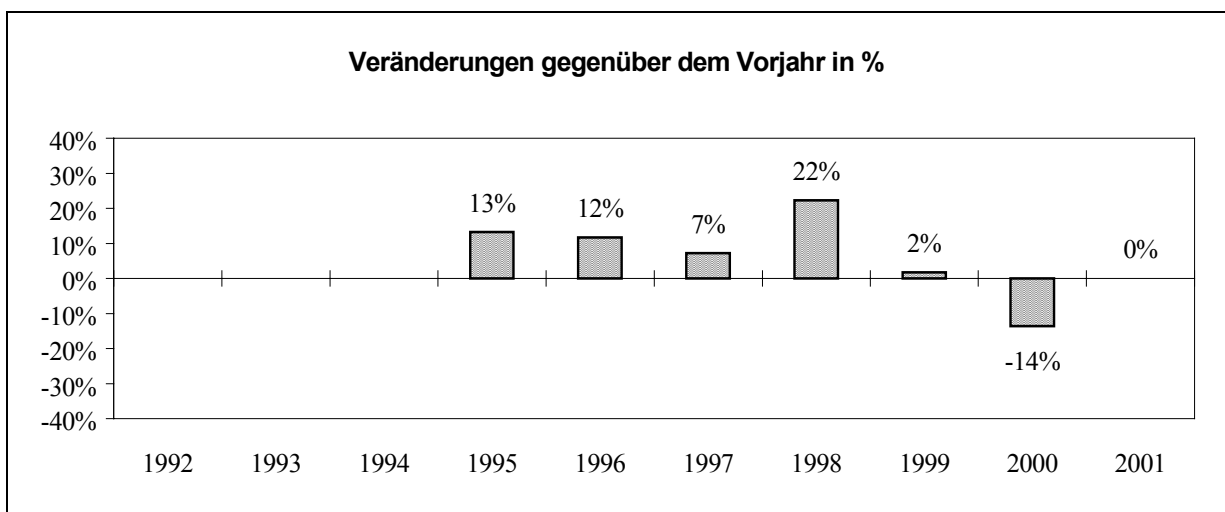
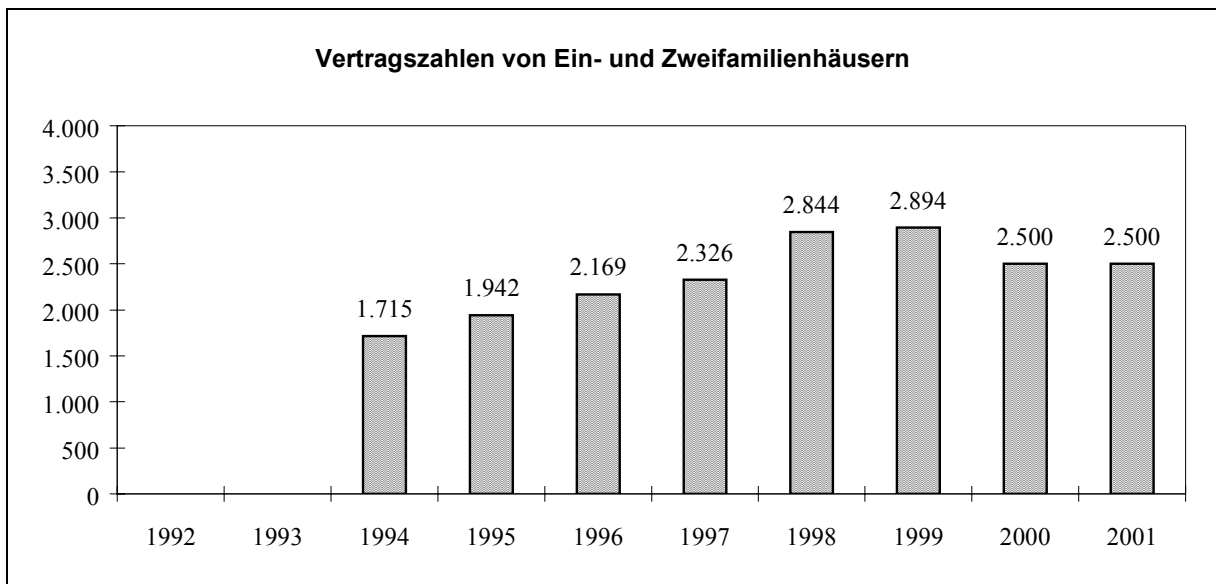
#### 3.2.1 Vertragszahlen

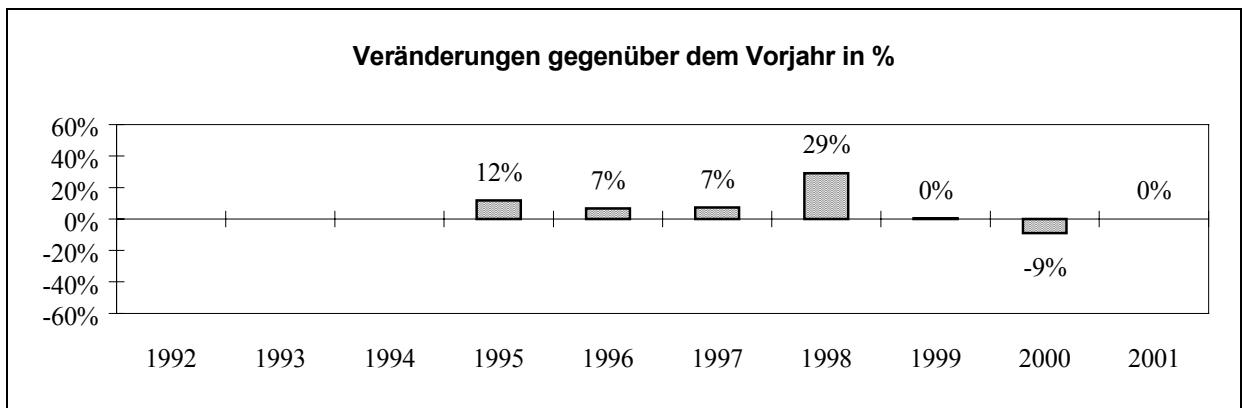
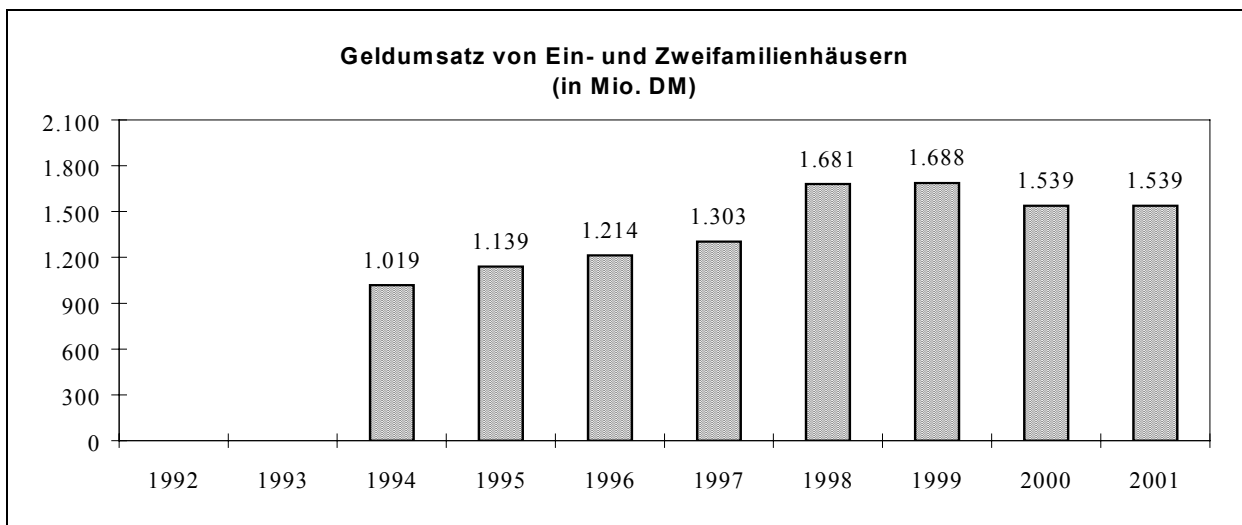
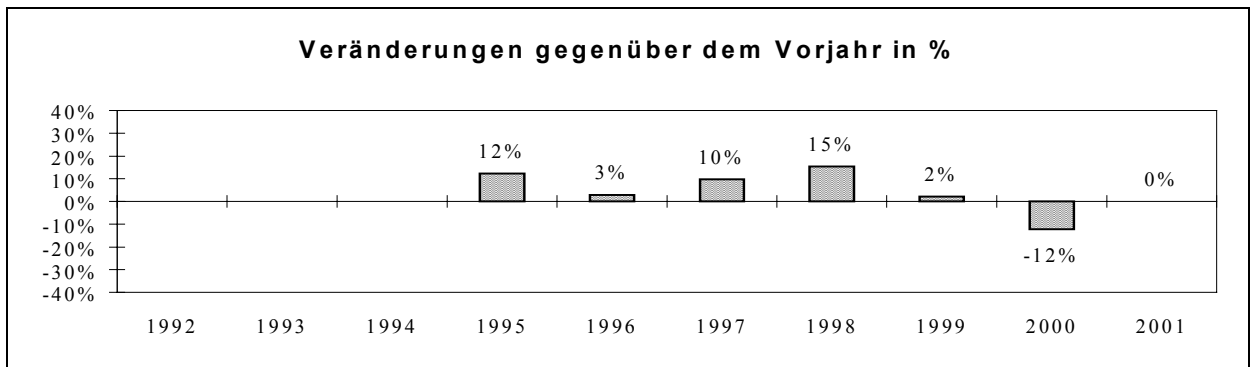
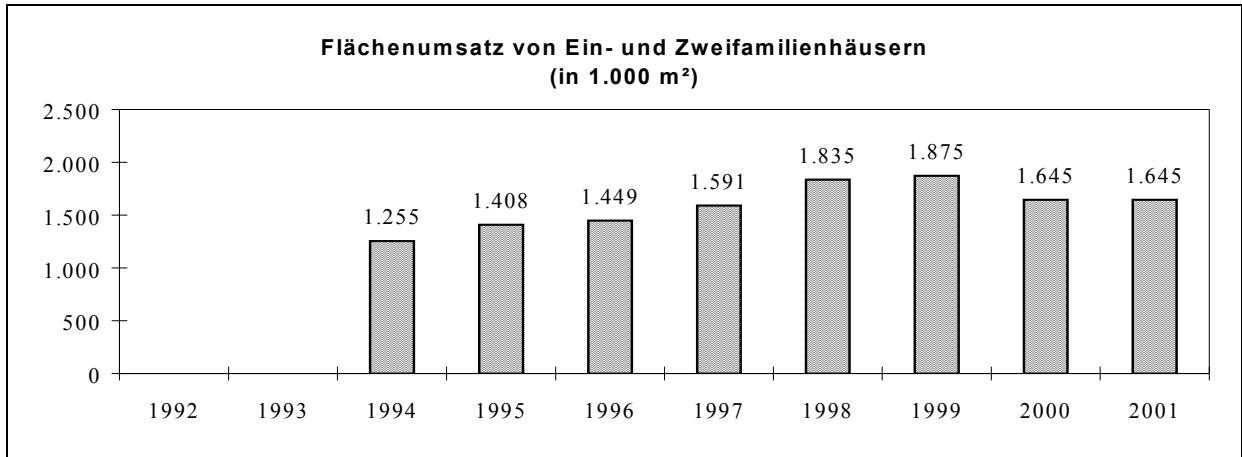
#### 3.2.2 Flächenumsatz

#### 3.2.3 Geldumsatz

Zu den Ein- und Zweifamilienhäusern zählen alle Wohnhäuser mit bis zu drei Wohnungen. Nach zwei sehr umsatzstarken Jahren wurden im Jahr 2000 wieder weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Neben Rahlstedt, Sasel und Niendorf, die traditionell zu den umsatzstärksten Stadtteilen gehören, stieß 1998 Lohbrügge mit dem Neubaugebiet Boberger Anger zu dieser Spitzengruppe.





| <b>Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern</b> |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>              | Vertrags-<br>zahlen<br>2001<br>(2000 ± %) | Flächenumsatz<br>(in 1.000 m <sup>2</sup> )<br>2001<br>(2000 ± %) | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro)<br>2001<br>(2000 ± %) |
| <b>Gesamt:</b>                                  | (2.500 - 100%)                            | (1.645,0 - 100%)  | (786,7 - 100%)                                     |
| <b>davon:</b>                                   |   |   |  |
| <b>Mittelreihenhäuser</b>                       | (423 - 100%)                              | (96,9 - 100%)   | (89,8 - 100%)                                      |
| <b>Endreihenhäuser</b>                          | (220 - 100%)                              | (98,1 - 100%)   | (50,3 - 100%)                                      |
| <b>halbe Doppelhäuser</b>                       | (484 - 100%)                              | (245,4 - 100%)  | (125,0 - 100%)                                     |
| <b>freistehende Einfamilienhäuser</b>           | (888 - 100%)                              | (840,0 - 100%)  | (306,2 - 100%)                                     |
| <b>sonstige Einfamilienhäuser</b>               | (21 - 100%)                               | (6,9 - 100%)  | (7,5 - 100%)                                       |
| <b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung</b>   | (47 - 100%)                               | (54,9 - 100%)   | (21,1 - 100%)                                      |
| <b>Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser</b>   | (139 - 100%)                              | (129,4 - 100%)  | (57,4 - 100%)                                      |
| <b>Villen</b>                                   | (59 - 100%)                               | (40,9 - 100%)   | (64,1 - 100%)                                      |

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

|              | 1999       | 2000       | 2001     |
|--------------|------------|------------|----------|
| <b>Mitte</b> |            |            |          |
| Neuwerk      | 0          | 0          |          |
| St. Pauli    | 1          | 0          |          |
| St. Georg    | 0          | 0          |          |
| Hamm-Nord    | 2          | 1          |          |
| Horn         | 9          | 5          |          |
| Billstedt    | 87         | 74         |          |
| Billbrook    | 1          | 2          |          |
| Veddel       | 0          | 0          |          |
| Finkenwerder | 27         | 32         |          |
| <b>Summe</b> | <b>127</b> | <b>114</b> | <b>0</b> |

|                 |            |            |          |
|-----------------|------------|------------|----------|
| <b>Altona</b>   |            |            |          |
| Altona-Altstadt | 2          | 1          |          |
| Altona-Nord     | 1          | 7          |          |
| Ottensen        | 7          | 6          |          |
| Bahrenfeld      | 21         | 18         |          |
| Groß Flottbek   | 50         | 42         |          |
| Othmarschen     | 35         | 55         |          |
| Lurup           | 50         | 39         |          |
| Osdorf          | 57         | 46         |          |
| Nienstedten     | 39         | 25         |          |
| Blankenese      | 53         | 53         |          |
| Iserbrook       | 39         | 29         |          |
| Sülldorf        | 75         | 41         |          |
| Rissen          | 56         | 58         |          |
| <b>Summe</b>    | <b>485</b> | <b>420</b> | <b>0</b> |

|                   |            |            |          |
|-------------------|------------|------------|----------|
| <b>Eimsbüttel</b> |            |            |          |
| Eimsbüttel        | 2          | 1          |          |
| Rotherbaum        | 4          | 6          |          |
| Harvestehude      | 23         | 18         |          |
| Hoheluft-West     | 5          | 1          |          |
| Lokstedt          | 24         | 19         |          |
| Niendorf          | 136        | 112        |          |
| Schnelsen         | 76         | 70         |          |
| Eidelstedt        | 57         | 36         |          |
| Stellingen        | 26         | 14         |          |
| <b>Summe</b>      | <b>353</b> | <b>277</b> | <b>0</b> |

|              |            |            |          |
|--------------|------------|------------|----------|
| <b>Nord</b>  |            |            |          |
| Hoheluft-Ost | 0          | 0          |          |
| Eppendorf    | 7          | 10         |          |
| Groß Borstel | 26         | 16         |          |
| Alsterdorf   | 23         | 27         |          |
| Winterhude   | 14         | 14         |          |
| Uhlenhorst   | 3          | 5          |          |
| Hohenfelde   | 2          | 2          |          |
| Barmbek-Süd  | 0          | 1          |          |
| Barmbek-Nord | 3          | 1          |          |
| Ohlsdorf     | 31         | 25         |          |
| Fuhlsbüttel  | 39         | 15         |          |
| Langenhorn   | 115        | 84         |          |
| <b>Summe</b> | <b>263</b> | <b>200</b> | <b>0</b> |

|                      |            |            |          |
|----------------------|------------|------------|----------|
| <b>Wandsbek</b>      |            |            |          |
| Eilbek               | 1          | 3          |          |
| Wandsbek             | 24         | 30         |          |
| Marienthal           | 22         | 20         |          |
| Jenfeld              | 26         | 26         |          |
| Tonndorf             | 20         | 18         |          |
| Farmsen-Berne        | 36         | 38         |          |
| Bramfeld             | 79         | 90         |          |
| Steilshoop           | 3          | 2          |          |
| Wellingsbüttel       | 44         | 40         |          |
| Sasel                | 126        | 106        |          |
| Poppenbüttel         | 77         | 56         |          |
| Hummelsbüttel        | 34         | 23         |          |
| Lemsahl-Mellingstedt | 39         | 38         |          |
| Duvenstedt           | 32         | 26         |          |
| Wohldorf-Ohlsdorf    | 27         | 33         |          |
| Bergstedt            | 32         | 33         |          |
| Volksdorf            | 98         | 96         |          |
| Rahlstedt            | 138        | 153        |          |
| <b>Summe</b>         | <b>858</b> | <b>831</b> | <b>0</b> |

|                  | 1999       | 2000       | 2001     |
|------------------|------------|------------|----------|
| <b>Bergedorf</b> |            |            |          |
| Lohbrügge        | 195        | 105        |          |
| Bergedorf        | 41         | 55         |          |
| Curslack         | 19         | 30         |          |
| Altengamme       | 5          | 6          |          |
| Neuengamme       | 11         | 8          |          |
| Kirchwerder      | 33         | 23         |          |
| Ochsenwerder     | 8          | 7          |          |
| Reitbrook        | 1          | 3          |          |
| Allermöhe        | 41         | 27         |          |
| Billwerder       | 12         | 6          |          |
| Moorfleet        | 10         | 4          |          |
| Tatenberg        | 2          | 2          |          |
| <b>Summe</b>     | <b>378</b> | <b>276</b> | <b>0</b> |

|                    |            |            |          |
|--------------------|------------|------------|----------|
| <b>Harburg</b>     |            |            |          |
| Harburg            | 3          | 5          |          |
| Neuland            | 8          | 6          |          |
| Gut Moor           | 0          | 0          |          |
| Wilstorf           | 24         | 19         |          |
| Rönneburg          | 4          | 14         |          |
| Langenbek          | 23         | 26         |          |
| Sinstorf           | 11         | 9          |          |
| Marmstorf          | 36         | 26         |          |
| Eißendorf          | 51         | 65         |          |
| Heimfeld           | 30         | 31         |          |
| Wilhelmsburg       | 73         | 43         |          |
| Moorburg           | 0          | 2          |          |
| Hausbruch          | 64         | 64         |          |
| Neugraben-Fischbek | 96         | 62         |          |
| Francop            | 1          | 0          |          |
| Neuenfelde         | 6          | 7          |          |
| Cranz              | 0          | 3          |          |
| <b>Summe</b>       | <b>430</b> | <b>382</b> | <b>0</b> |

**Hamburg  
gesamt: 1998 2.844 1999 2.894 2000 2.500**

**Rangliste 1999**

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1. Lohbrügge          | 195 |
| 2. Rahlstedt          | 138 |
| 3. Niendorf           | 136 |
| 4. Sasel              | 126 |
| 5. Langenhorn         | 115 |
| 6. Volksdorf          | 98  |
| 7. Neugraben-Fischbek | 96  |
| 8. Billstedt          | 87  |
| 9. Bramfeld           | 79  |
| 10. Schnelsen         | 76  |

**Rangliste 2000**

|               |     |
|---------------|-----|
| 1. Rahlstedt  | 153 |
| 2. Niendorf   | 112 |
| 3. Sasel      | 106 |
| 4. Lohbrügge  | 105 |
| 5. Volksdorf  | 96  |
| 6. Bramfeld   | 90  |
| 7. Langenhorn | 84  |
| 8. Schnelsen  | 70  |
| 9. Billstedt  | 74  |
| 10. Eißendorf | 65  |

**Rangliste 2001**

|     |   |
|-----|---|
| 1.  | 0 |
| 2.  | 0 |
| 3.  | 0 |
| 4.  | 0 |
| 5.  | 0 |
| 6.  | 0 |
| 7.  | 0 |
| 8.  | 0 |
| 9.  | 0 |
| 10. | 0 |

**3.2.4 Gesamtkaufpreise**
**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
**Gesamtkaufpreise**

|  |                   | Kaufpreise in DM |                  |              |
|--|-------------------|------------------|------------------|--------------|
|  |                   | 1999             | 2000             | Veränderung  |
| <b>Ein- und Zweifa-<br/>milienhäuser</b>           | Minimum           | 59.000           | 75.000           |              |
|  | Maximum           | 5.900.000        | 10.000.000       |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>623.000</b>   | <b>649.000</b>   | <b>4,2%</b>  |
|  | Anzahl            | 2.218            | 1.758            |              |
| <b>Mittelreihenhäuser</b>                          | Minimum           | 135.000          | 150.000          |              |
|  | Maximum           | 3.400.000        | 5.500.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>443.000</b>   | <b>439.000</b>   | <b>-0,9%</b> |
|  | Anzahl            | 389              | 280              |              |
| <b>Endreihenhäuser</b>                             | Minimum           | 217.000          | 150.000          |              |
|  | Maximum           | 807.000          | 4.000.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>460.000</b>   | <b>480.000</b>   | <b>4,3%</b>  |
|  | Anzahl            | 163              | 128              |              |
| <b>Doppelhaushälften</b>                           | Minimum           | 90.000           | 100.000          |              |
|  | Maximum           | 3.620.000        | 1.527.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>492.000</b>   | <b>529.000</b>   | <b>7,5%</b>  |
|  | Anzahl            | 410              | 353              |              |
| <b>freistehende<br/>Einfamilienhäuser</b>          | Minimum           | 59.000           | 75.000           |              |
|  | Maximum           | 5.800.000        | 3.085.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>685.000</b>   | <b>652.000</b>   | <b>-4,8%</b> |
|  | Anzahl            | 868              | 720              |              |
| <b>sonstige<br/>Einfamilienhäuser</b>              | Minimum           | 170.000          | 240.000          |              |
|  | Maximum           | 673.000          | 1.260.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>449.000</b>   | <b>495.000</b>   | <b>10,2%</b> |
|  | Anzahl            | 46               | 10               |              |
| <b>Einfamilienhäuser m.<br/>Einliegerwohnungen</b> | Minimum           | 146.000          | 171.000          |              |
|  | Maximum           | 3.800.000        | 2.750.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>843.000</b>   | <b>875.000</b>   | <b>3,8%</b>  |
|  | Anzahl            | 48               | 39               |              |
| <b>Zweifamilienhäuser<br/>ganze Doppelhäuser</b>   | Minimum           | 175.000          | 160.000          |              |
|  | Maximum           | 2.600.000        | 4.300.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>687.000</b>   | <b>823.000</b>   | <b>19,8%</b> |
|  | Anzahl            | 129              | 115              |              |
| <b>Villen</b>                                      | Minimum           | 190.000          | 150.000          |              |
|  | Maximum           | 5.900.000        | 8.565.000        |              |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>2.008.000</b> | <b>2.054.000</b> | <b>2,3%</b>  |
|  | Anzahl            | 64               | 56               |              |

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objektspezifischen Qualitätsmerkmalen wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 2000 gegenüber dem Mittelwert 1999 ist nur unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Verkäufe in beiden Jahren gültig und daher nur eingeschränkt und mit Vorsicht zu gebrauchen.

**Mittlere Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (in Tausend DM)**

|                      | 1991 |       |       | 1991 |     |      |      |      |
|----------------------|------|-------|-------|------|-----|------|------|------|
|                      | bis  | 2001  | 2000  | 2001 | bis | 2001 | 2000 | 2000 |
| <b>Mitte</b>         |      |       |       |      |     |      |      |      |
| St. Pauli            |      | 447   |       |      |     |      |      |      |
| St. Georg            |      | 1.041 |       |      |     |      |      |      |
| Hamm-Nord            |      | 657   |       |      |     |      |      |      |
| Horn                 |      |       | 395   |      |     |      |      |      |
| Billstedt            |      |       | 377   |      |     |      |      |      |
| Finkenwerder         |      |       | 353   |      |     |      |      |      |
| <b>Altona</b>        |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Altona-Altstadt      |      | 665   |       |      |     |      |      |      |
| Ottensen             |      | 585   |       |      |     |      |      |      |
| Bahrenfeld           |      |       | 525   |      |     |      |      |      |
| Groß Flottbek        |      |       | 1.324 |      |     |      |      |      |
| Othmarschen          |      |       | 1.348 |      |     |      |      |      |
| Lurup                |      |       | 460   |      |     |      |      |      |
| Osdorf               |      |       | 711   |      |     |      |      |      |
| Nienstedten          |      |       | 1.156 |      |     |      |      |      |
| Blankenese           |      |       | 1.221 |      |     |      |      |      |
| Iserbrook            |      |       | 487   |      |     |      |      |      |
| Sülldorf             |      |       | 590   |      |     |      |      |      |
| Rissen               |      |       | 860   |      |     |      |      |      |
| <b>Eimsbüttel</b>    |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Eimsbüttel           |      | 794   |       |      |     |      |      |      |
| Rotherbaum           |      |       | 2.902 |      |     |      |      |      |
| Harvestehude         |      |       | 2.894 |      |     |      |      |      |
| Hoheluft-West        |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Lokstedt             |      |       | 534   |      |     |      |      |      |
| Niendorf             |      |       | 519   |      |     |      |      |      |
| Schnelsen            |      |       | 511   |      |     |      |      |      |
| Eidelstedt           |      |       | 439   |      |     |      |      |      |
| Stellingen           |      |       | 380   |      |     |      |      |      |
| <b>Nord</b>          |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Eppendorf            |      |       | 2.362 |      |     |      |      |      |
| Groß Borstel         |      |       | 658   |      |     |      |      |      |
| Alsterdorf           |      |       | 772   |      |     |      |      |      |
| Winterhude           |      |       | 3.436 |      |     |      |      |      |
| Uhlenhorst           |      | 2.337 |       |      |     |      |      |      |
| Hohenfelde           |      | 1.109 |       |      |     |      |      |      |
| Barmbek-Süd          |      | 513   |       |      |     |      |      |      |
| Barmbek-Nord         |      | 505   |       |      |     |      |      |      |
| Ohlsdorf             |      |       | 577   |      |     |      |      |      |
| Fuhlsbüttel          |      |       | 603   |      |     |      |      |      |
| Langenhorn           |      |       | 426   |      |     |      |      |      |
| <b>Wandsbek</b>      |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Eilbek               |      | 1.105 |       |      |     |      |      |      |
| Wandsbek             |      |       | 426   |      |     |      |      |      |
| Marienthal           |      |       | 848   |      |     |      |      |      |
| Jenfeld              |      |       | 415   |      |     |      |      |      |
| Tonndorf             |      |       | 424   |      |     |      |      |      |
| Farmsen-Berne        |      |       | 439   |      |     |      |      |      |
| Bramfeld             |      |       | 490   |      |     |      |      |      |
| Steilshoop           |      | 475   |       |      |     |      |      |      |
| Wellingsbüttel       |      |       | 790   |      |     |      |      |      |
| Sasel                |      |       | 627   |      |     |      |      |      |
| Poppenbüttel         |      |       | 582   |      |     |      |      |      |
| Hummelsbüttel        |      |       | 711   |      |     |      |      |      |
| Lemsahl-Mellingstedt |      |       | 735   |      |     |      |      |      |
| Duvenstedt           |      |       | 655   |      |     |      |      |      |
| Wohldorf-Ohlstedt    |      |       | 855   |      |     |      |      |      |
| Bergstedt            |      |       | 588   |      |     |      |      |      |
| Volksdorf            |      |       | 651   |      |     |      |      |      |
| Rahlstedt            |      |       | 503   |      |     |      |      |      |
| <b>Bergedorf</b>     |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Lohbrügge            |      |       |       |      |     | 455  |      |      |
| Bergedorf            |      |       |       |      |     | 614  |      |      |
| Curslack             |      |       |       |      |     | 449  |      |      |
| Altengamme           |      |       |       |      |     | 383  |      |      |
| Neuengamme           |      |       |       |      |     | 440  |      |      |
| Kirchwerder          |      |       |       |      |     | 345  |      |      |
| Ochsenwerder         |      |       |       |      | 382 |      |      |      |
| Reitbrook            |      |       |       |      | 333 |      |      |      |
| Allermöhe            |      |       |       |      |     | 378  |      |      |
| Billwerder           |      |       |       |      |     | 435  |      |      |
| Moorfleet            |      |       |       |      | 343 |      |      |      |
| <b>Harburg</b>       |      |       |       |      |     |      |      |      |
| Harburg              |      |       |       |      | 476 |      |      |      |
| Neuland              |      |       |       |      | 245 |      |      |      |
| Wilstorf             |      |       |       |      |     | 319  |      |      |
| Rönneburg            |      |       |       |      | 435 |      |      |      |
| Langenbek            |      |       |       |      |     | 414  |      |      |
| Sinstorf             |      |       |       |      |     | 456  |      |      |
| Marmstorf            |      |       |       |      |     | 503  |      |      |
| Eißendorf            |      |       |       |      |     | 490  |      |      |
| Heimfeld             |      |       |       |      |     | 521  |      |      |
| Wilhelmsburg         |      |       |       |      |     | 345  |      |      |
| Moorburg             |      |       |       |      | 372 |      |      |      |
| Hausbruch            |      |       |       |      |     | 450  |      |      |
| Neugraben-Fischbek   |      |       |       |      |     | 411  |      |      |
| Francop              |      |       |       |      | 352 |      |      |      |
| Neuenfelde           |      |       |       |      | 399 |      |      |      |
| Cranz                |      |       |       |      | 424 |      |      |      |

**Mittel Hamburg gesamt**  
**1999: 623.000 DM**  
**2000: 649.000 DM**

**Rangliste 2000**

|                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Winterhude    | 3.436 .000 |
| 2. Rotherbaum    | 2.902 .000 |
| 3. Harvestehude  | 2.894 .000 |
| 4. Eppendorf     | 2.362 .000 |
| 5. Uhlenhorst    | 2.337 .000 |
| 6. Othmarschen   | 1.348 .000 |
| 7. Groß-Flottbek | 1.324 .000 |
| 8. Blankenese    | 1.221 .000 |
| 9. Nienstedten   | 1.156 .000 |
| 10. Hohenfelde   | 1.109 .000 |

**Rangliste 2001**

|     |
|-----|
| 1.  |
| 2.  |
| 3.  |
| 4.  |
| 5.  |
| 6.  |
| 7.  |
| 8.  |
| 9.  |
| 10. |

### 3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 37- 40 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Einfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 39, 40, 96 und 99 - 100 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m<sup>2</sup> große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

|                  |                           |                                 |
|------------------|---------------------------|---------------------------------|
| schlechte Lage:  |                           | bis unter 180 DM/m <sup>2</sup> |
| mäßige Lage:     | von 180 DM/m <sup>2</sup> | bis unter 240 DM/m <sup>2</sup> |
| mittlere Lage:   | von 240 DM/m <sup>2</sup> | bis unter 330 DM/m <sup>2</sup> |
| gute Lage:       | von 330 DM/m <sup>2</sup> | bis unter 460 DM/m <sup>2</sup> |
| bevorzugte Lage: | ab 460 DM/m <sup>2</sup>  |                                 |

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 37, 38, 96 und 99 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m<sup>2</sup> große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

|                  |                           |                                 |
|------------------|---------------------------|---------------------------------|
| schlechte Lage:  |                           | bis unter 260 DM/m <sup>2</sup> |
| mäßige Lage:     | von 260 DM/m <sup>2</sup> | bis unter 350 DM/m <sup>2</sup> |
| mittlere Lage:   | von 350 DM/m <sup>2</sup> | bis unter 470 DM/m <sup>2</sup> |
| gute Lage:       | von 470 DM/m <sup>2</sup> | bis unter 660 DM/m <sup>2</sup> |
| bevorzugte Lage: | ab 660 DM/m <sup>2</sup>  |                                 |

**Mittelreihenhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**2000**

**Kaufpreis / Wohnfläche**  
**DM / m<sup>2</sup>**

| Baujahre             |                   | schlechte Lage | mäßige Lage  | mittlere Lage | gute Lage    | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| <b>bis 1919</b>      | Minimum           |                |              |               |              |                 |
|                      | Maximum           |                |              |               |              |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |              |               |              |                 |
|                      | Anzahl            |                |              |               |              |                 |
| <b>1920 bis 1939</b> | Minimum           |                |              |               |              | 2.055           |
|                      | Maximum           |                |              |               |              | 2.406           |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |              |               |              | <b>2.189</b>    |
|                      | Anzahl            |                |              |               |              | 3               |
| <b>1940 bis 1952</b> | Minimum           |                |              | 1.394         |              |                 |
|                      | Maximum           |                |              | 1.582         |              |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |              | <b>1.500</b>  |              |                 |
|                      | Anzahl            |                |              | 3             |              |                 |
| <b>1953 bis 1959</b> | Minimum           |                | 1.528        | 1.250         | 1.229        | 2.187           |
|                      | Maximum           |                | 1.981        | 2.165         | 2.314        | 2.352           |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.669</b> | <b>1.736</b>  | <b>1.857</b> | <b>2.270</b>    |
|                      | Anzahl            |                | 5            | 13            | 10           | 3               |
| <b>1960 bis 1969</b> | Minimum           |                | 1.438        | 1.239         | 1.577        |                 |
|                      | Maximum           |                | 2.157        | 2.932         | 2.695        |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.812</b> | <b>1.925</b>  | <b>2.053</b> |                 |
|                      | Anzahl            |                | 8            | 23            | 4            |                 |
| <b>1970 bis 1979</b> | Minimum           |                |              | 1.488         |              |                 |
|                      | Maximum           |                |              | 2.079         |              |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |              | <b>1.743</b>  |              |                 |
|                      | Anzahl            |                |              | 3             |              |                 |
| <b>1980 bis 1989</b> | Minimum           |                | 1.408        | 1.447         | 2.100        |                 |
|                      | Maximum           |                | 2.171        | 2.410         | 2.716        |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.711</b> | <b>1.946</b>  | <b>2.436</b> |                 |
|                      | Anzahl            |                | 5            | 18            | 4            |                 |
| <b>ab 1990</b>       | Minimum           |                | 1.136        | 1.585         | 1.615        |                 |
|                      | Maximum           |                | 2.478        | 2.323         | 3.136        |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.878</b> | <b>2.171</b>  | <b>2.199</b> |                 |
|                      | Anzahl            |                | 50           | 41            | 17           |                 |



**Mittelreihenhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**2001**

**Kaufpreis / Wohnfläche**  
**DM / m<sup>2</sup>**

| <b>Baujahre</b>      |   | <b>schlechte Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> | <b>mittlere Lage</b> | <b>gute Lage</b> | <b>bevorzugte Lage</b> |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|
| <b>bis 1919</b>      | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>1920 bis 1939</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>1940 bis 1952</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>1953 bis 1959</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>1960 bis 1969</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>1970 bis 1979</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>1980 bis 1989</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |
| <b>ab 1990</b>       | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                       |                    |                      |                  |                        |

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>freistehende Einfamilienhäuser</b> |
|---------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b> |
|---|

**2000**

**Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>**

| Baujahre                     |                   | schlechte Lage | mäßige Lage  | mittlere Lage | gute Lage    | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum           | 864            |              | 1.480         | 1.472        | 2.291           |
|                              | Maximum           | 1.777          |              | 3.614         | 3.749        | 6.209           |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>1.283</b>   |              | <b>2.167</b>  | <b>2.438</b> | <b>4.152</b>    |
|                              | Anzahl            | 7              |              | 18            | 15           | 9               |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           | 1.424          | 1.252        | 708           | 1.790        | 1.101           |
|                              | Maximum           | 2.556          | 2.599        | 3.920         | 4.317        | 5.894           |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>1.919</b>   | <b>1.886</b> | <b>2.129</b>  | <b>2.802</b> | <b>3.371</b>    |
|                              | Anzahl            | 5              | 12           | 69            | 37           | 30              |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                | 823          | 959           | 1.582        | 2.131           |
|                              | Maximum           |                | 3.068        | 3.693         | 8.181        | 3.846           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.278</b> | <b>2.135</b>  | <b>3.379</b> | <b>2.816</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 6            | 30            | 12           | 5               |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           |                | 1.031        | 1.227         | 1.947        | 2.406           |
|                              | Maximum           |                | 2.799        | 3.370         | 3.944        | 6.039           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.781</b> | <b>2.121</b>  | <b>2.902</b> | <b>3.903</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 9            | 35            | 17           | 9               |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           |                | 499          | 1.414         | 1.569        | 2.051           |
|                              | Maximum           |                | 2.182        | 3.630         | 3.579        | 3.910           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.452</b> | <b>2.189</b>  | <b>2.410</b> | <b>2.832</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 11           | 52            | 9            | 7               |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                | 1.221        | 1.563         | 1.559        | 2.333           |
|                              | Maximum           |                | 2.272        | 3.988         | 2.940        | 3.068           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.889</b> | <b>2.296</b>  | <b>2.511</b> | <b>2.693</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 6            | 30            | 5            | 4               |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           | 1.159          | 1.936        | 1.676         | 1.997        |                 |
|                              | Maximum           | 2.411          | 2.488        | 2.556         | 3.272        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>1.891</b>   | <b>2.190</b> | <b>2.201</b>  | <b>2.667</b> |                 |
|                              | Anzahl            | 7              | 6            | 10            | 5            |                 |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           |                | 1.565        | 1.817         | 2.262        |                 |
|                              | Maximum           |                | 2.991        | 3.898         | 3.826        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.301</b> | <b>2.558</b>  | <b>2.959</b> |                 |
|                              | Anzahl            |                | 11           | 30            | 3            |                 |

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>freistehende Einfamilienhäuser</b> |
|---------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b> |
|---|

**2001**

**Kaufpreis / Wohnfläche**

**DM / m<sup>2</sup>**

| Baujahre                     |   | schlechte<br>Lage | mäßige<br>Lage | mittlere<br>Lage | gute<br>Lage | bevorzugte<br>Lage |
|------------------------------|---|-------------------|----------------|------------------|--------------|--------------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum<br>Maximum<br><b>Mittelwert</b><br>Anzahl |                   |                |                  |              |                    |

Eine Untersuchung der Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern des Jahres 1996 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

- Bodenwert : Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Alter : Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.
- Ausstattung : Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Lagequalität : Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Größe : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.
- Datum : Je später der Verkauf, desto geringer der Quadratmeterpreis

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis : 221 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus dem Jahr 1996, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.

Einflussgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Reihenhäuser,  
Grundstücksgröße 300 m<sup>2</sup>

WFL = Gesamtwohnfläche

BOWE/WFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks  
dividiert durch die Wohnfläche

Alter = Kaufjahr - Baujahr

FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914  
dividiert durch die Wohnfläche

Datum = Verkaufsdatum in Jahren seit dem 01.01.1996

Zielgröße : GF = Gebädefaktor  
= Kaufpreis / Wohnfläche

$$GF [ DM/m^2 ] = ( 1958 + 0,3982 * BOWE/WFL [ DM/m^2 ] - 13,49 * Alter [ Jahre ] + 8,81 * FVW/WFL [ M/m^2 ] + 2,753 * RW92 - 7,265 * WFL [ m^2 ] )$$

\* Zeitfaktor:

1. Quartal 1996 = 1,019
2. Quartal 1996 = 1,003
3. Quartal 1996 = 0,997
4. Quartal 1996 = 0,972

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

- Bodenwert : Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Alter : Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.
- Ausstattung : Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Lagequalität : Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Wohnfläche : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

Folgende Tabelle enthält zeitpunktabhängige Aktualisierungsfaktoren, mit denen die Ergebnisse der auf der nächsten Seite folgenden Formel zu multiplizieren sind.

| <b>Zeitpunkt</b>        | <b>Aktualisierungsfaktor</b> |
|-------------------------|------------------------------|
| Mitte 1991              | 0,84                         |
| Ende 1991 / Anfang 1992 | 0,85                         |
| Mitte 1992              | 0,87                         |
| Ende 1992 / Anfang 1993 | 0,89                         |
| Mitte 1993              | 0,93                         |
| Ende 1993 / Anfang 1994 | 0,94                         |
| Mitte 1994              | 0,95                         |
| Ende 1994 / Anfang 1995 | 0,98                         |
| Mitte 1995              | 1,00                         |
| Ende 1995 / Anfang 1996 | 0,99                         |
| Mitte 1996              | 0,98                         |
| Ende 1996 / Anfang 1997 | 1,00                         |
| Mitte 1997              | 1,00                         |
| Ende 1997 / Anfang 1998 | 0,99                         |
| Mitte 1998              | 1,00                         |
| Ende 1998 / Anfang 1999 | 1,01                         |
| Mitte 1999              | 1,02                         |
| Ende 1999 / Anfang 2000 | 1,02                         |
| Mitte 2000              | 1,02                         |

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis : 1269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus den Jahren 1995-99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.

Einflussgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser, Grundstücksgröße 1000 m<sup>2</sup>

WFL = Gesamtwohnfläche

BOWE/WFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks  
dividiert durch die Wohnfläche

Alter = Kaufjahr - Baujahr

FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914  
dividiert durch die Wohnfläche

Zielgröße : GF = Gebädefaktor  
= Kaufpreis / Wohnfläche

|                          |   |          |                                   |
|--------------------------|---|----------|-----------------------------------|
| GF [ DM/m <sup>2</sup> ] | = | 1605     |                                   |
|                          | + | 0,8997 * | BOWE/WFL [DM/m <sup>2</sup> ]     |
|                          | - | 20,43 *  | ALTER [JAHRE]                     |
|                          | + | 6,875 *  | FVW/WFL [M1914 / m <sup>2</sup> ] |
|                          | + | 1,009 *  | RW92 [DM/m <sup>2</sup> ]         |
|                          | + | 146      | wenn Sachwert < 410.000 DM        |
|                          | + | 197      | wenn Sachwert > 1,1 Mio. DM       |
|                          | + | 102      | wenn Baujahr - 1919               |
|                          | - | 23       | wenn Baujahr 1920 - 1929          |
|                          | + | 96       | wenn Baujahr 1930 - 1939          |
|                          | + | 33       | wenn Baujahr 1940 - 1952          |
|                          | - | 103      | wenn Baujahr 1953 - 1959          |
|                          | - | 222      | wenn Baujahr 1960 - 1969          |
|                          | - | 38       | wenn Baujahr 1970 - 1979          |
|                          | + | 171      | wenn Baujahr 1980 - 1989          |
|                          | + | 267      | wenn Baujahr 1990 -               |

### 3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Analyse der Kaufpreise von Reihenhäusern des Jahres 1996 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Einfamilienreihenhaus rd. 11 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

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

- Wohnfläche : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Sachwerthöhe: Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Lagequalität: Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Datum: Je später der Verkauf, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

Datenbasis: 221 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäuser aus dem Jahr 1996, keine Erbbaurechte

Sachwertdefinition:

Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914  
 \* Baupreisindex des Stat. Landesamtes  
 \* Altersabschreibung nach WertR (max 70 %)  
 - Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)

Wert der Außenanlagen  
 = pauschal ( 643 M + 0,0168 \* FV-Wert 1914 ) \* Baupreisindex

Bodenwert  
 = Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [ % ]  
 = ( 73,73 + 0,2832 \* Wohnfläche [ m<sup>2</sup> ]  
 - 0,0924 \* Sachwert [ 1000 DM ]  
 + 0,0611 \* Bodenrichtwert 92 für 300 m<sup>2</sup>-Grundstücke [ DM/m<sup>2</sup> ] )  
 \* Zeitfaktor :  
 1. Quartal 1996 = 1,026  
 2. Quartal 1996 = 1,022  
 3. Quartal 1996 = 1,000  
 4. Quartal 1996 = 0,968

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

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

- Wohnfläche : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Sachwerthöhe: Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Lagequalität: Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Bodenwert/Sachwert: Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

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

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern

Datenbasis: 1269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995-99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.

Sachwertdefinition:

Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914

\* Baupreisindex des Stat. Landesamtes

\* Altersabschreibung nach WertR (max 70 %)

- Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)

Wert der Außenanlagen

= pauschal ( 643 M + 0,0168 \* FV-Wert 1914 ) \* Baupreisindex

Bodenwert

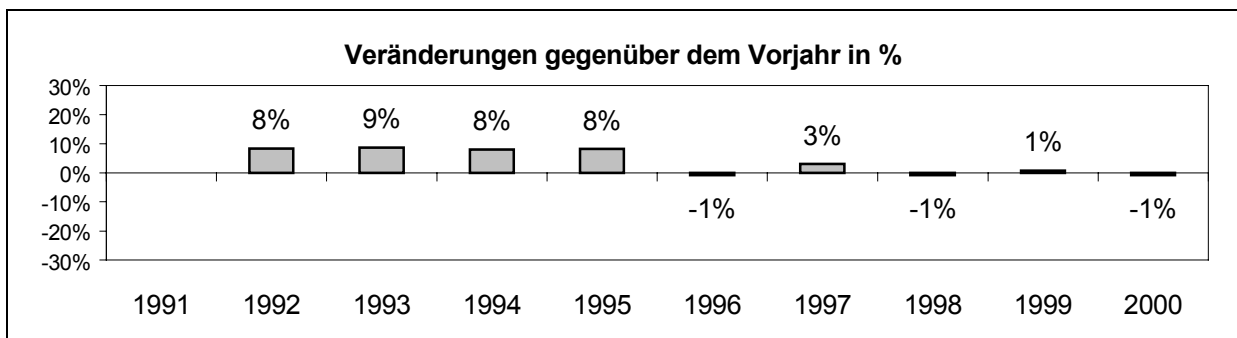
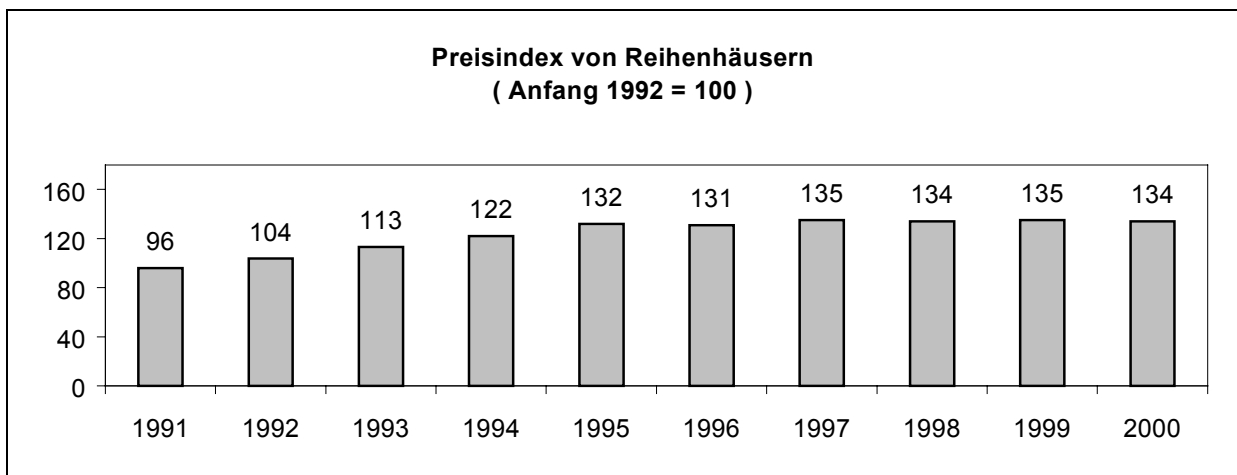
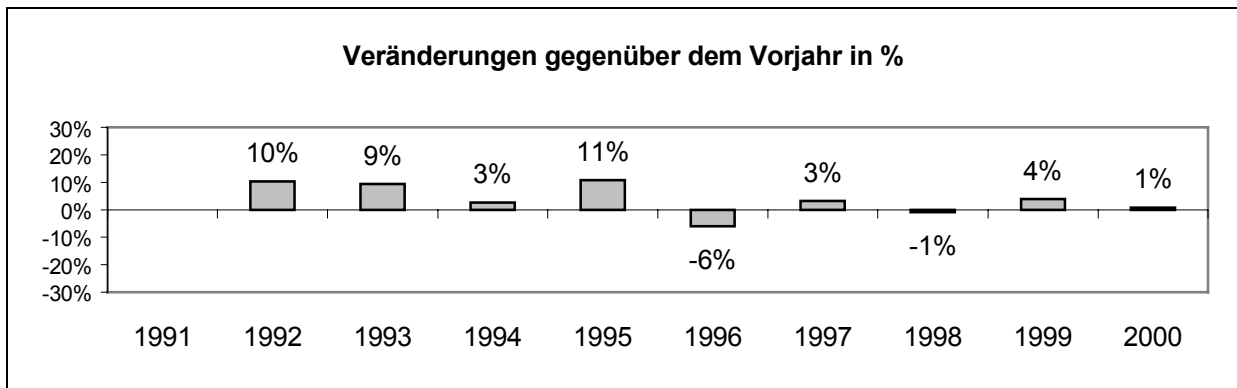
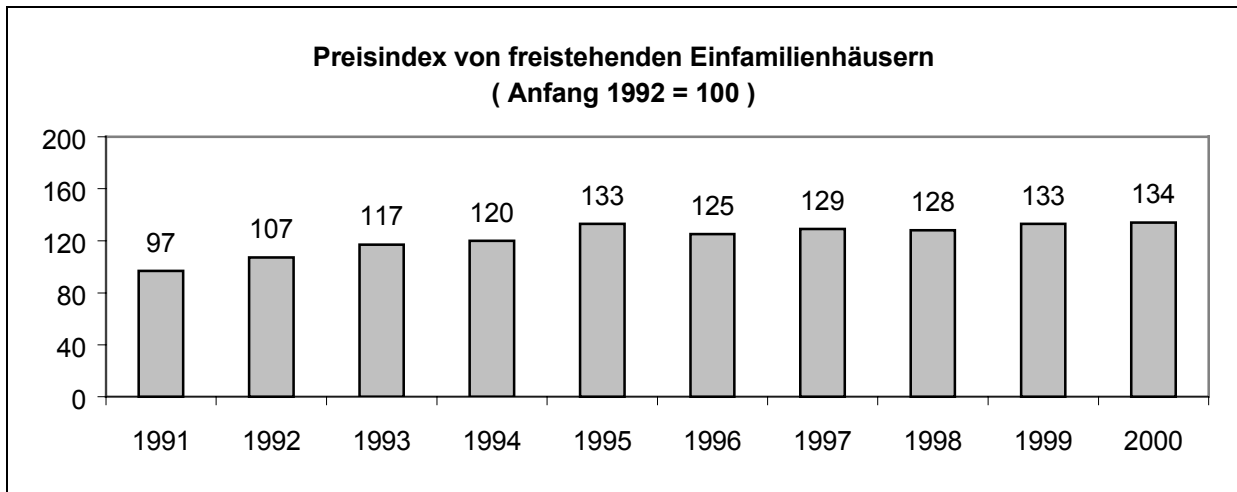
= Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

|                            |        |   |                             |
|----------------------------|--------|---|-----------------------------|
| Kaufpreis / Sachwert [ % ] | =61,9  |   |                             |
| +                          | 0,354  | * | BOWE/SACHW[%]               |
| -                          | 0,0174 | * | SACHW [1000 DM]             |
| +                          | 0,0917 | * | WFL [m <sup>2</sup> ]       |
| +                          | 0,0159 | * | RW92 [DM/m <sup>2</sup> ]   |
| +                          | 4,1    |   | wenn Sachwert < 410.000 DM  |
| +                          | 3,8    |   | wenn Sachwert > 1,1 Mio. DM |
| +                          | 1,6    |   | wenn Baujahr – 1919         |
| +                          | 0,9    |   | wenn Baujahr 1920 – 1929    |
| +                          | 1,9    |   | wenn Baujahr 1930 – 1939    |
| -                          | 0,4    |   | wenn Baujahr 1940 – 1952    |
| -                          | 2,4    |   | wenn Baujahr 1953 – 1959    |
| -                          | 4,6    |   | wenn Baujahr 1960 – 1969    |
| -                          | 0,4    |   | wenn Baujahr 1970 – 1979    |
| +                          | 3,8    |   | wenn Baujahr 1980 – 1989    |
| +                          | 7,2    |   | wenn Baujahr 1990 –         |



### 3.2.7 Preisindex



### 3.2.8 Erbbaurechte

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

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

- Verkehrswert pro Wohnfläche: Je höher der unbelastete Verkehrswert, desto höher der Abschlag.
- Restlaufzeit: Je länger die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, desto geringer der Abschlag.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum

(WertR Nr. 5.2.2.2)

Datenbasis:

52 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]

= 96,48

– 10,05 \* VWV [1.000 DM / m<sup>2</sup> Wfl.]

– + 0,287 \* Restlaufzeit [Jahre]

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

Datenbasis:

32 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden

Wertfaktor:

= 0,58

Berechnungshinweis:

Verkehrswert Erbbaurecht

= Verkehrswert Volleigentum

- unbelasteter Bodenwert

+ Wertfaktor \* kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

### 3.3 Mehrfamilienhäuser

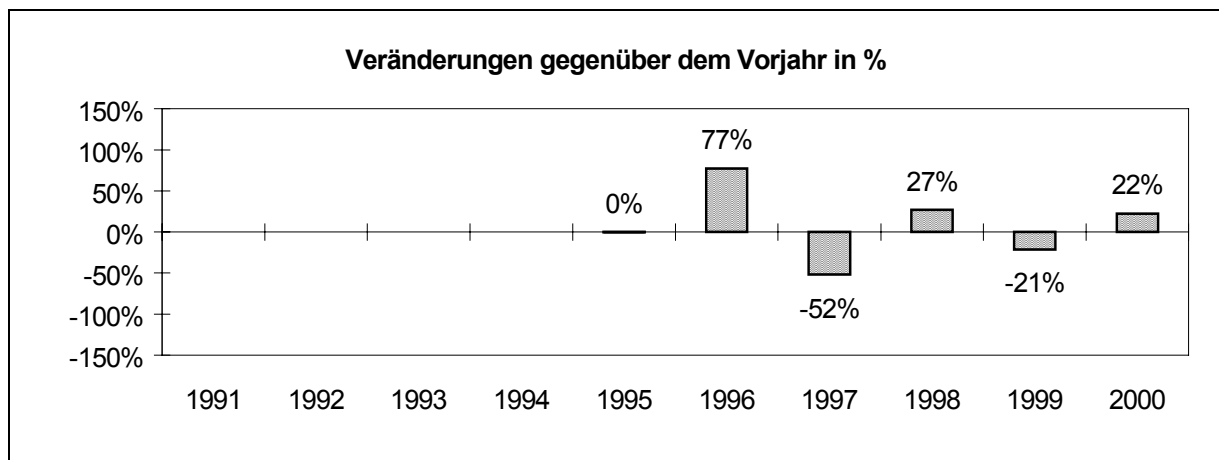
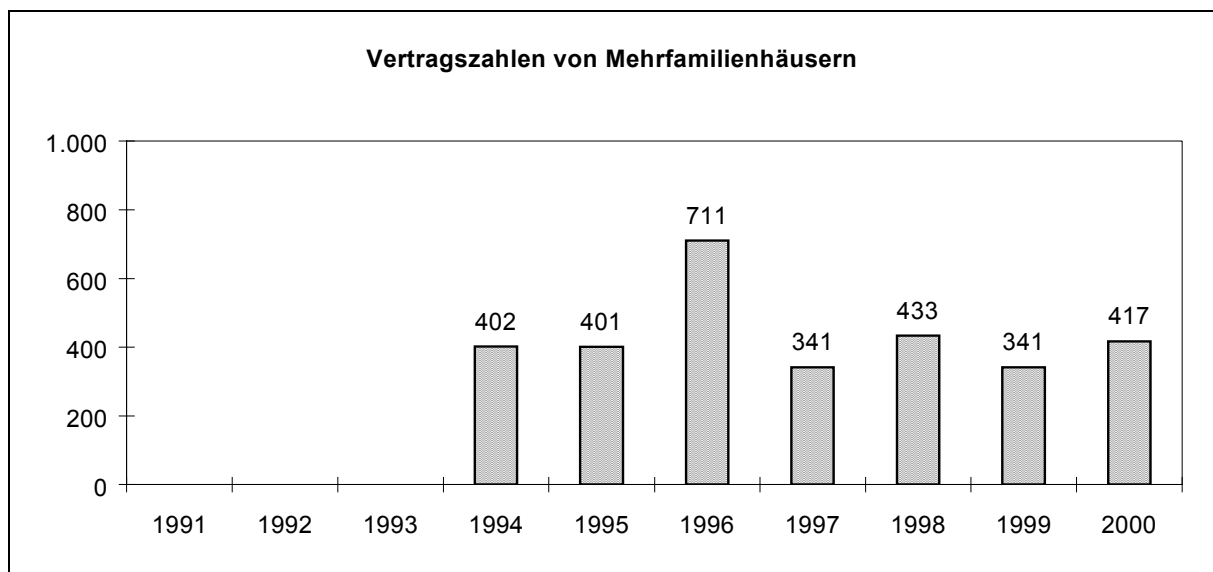
#### 3.3.1 Vertragszahlen

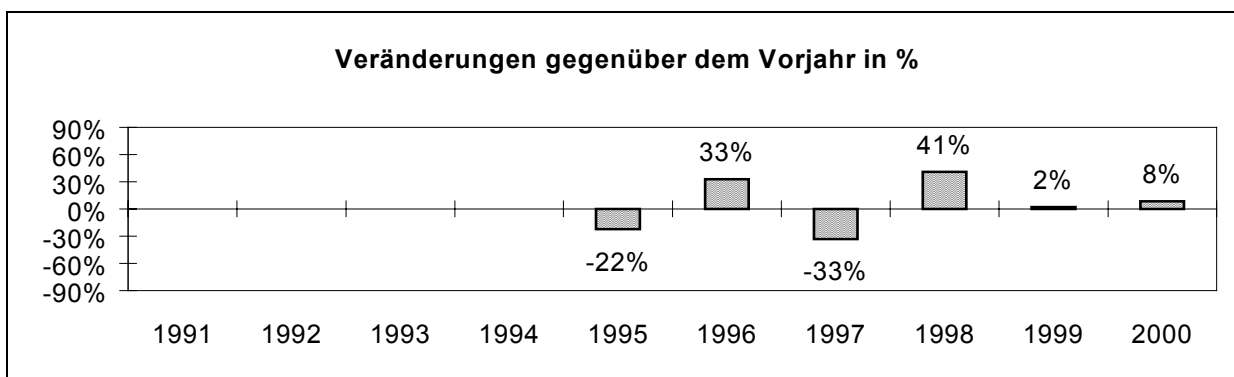
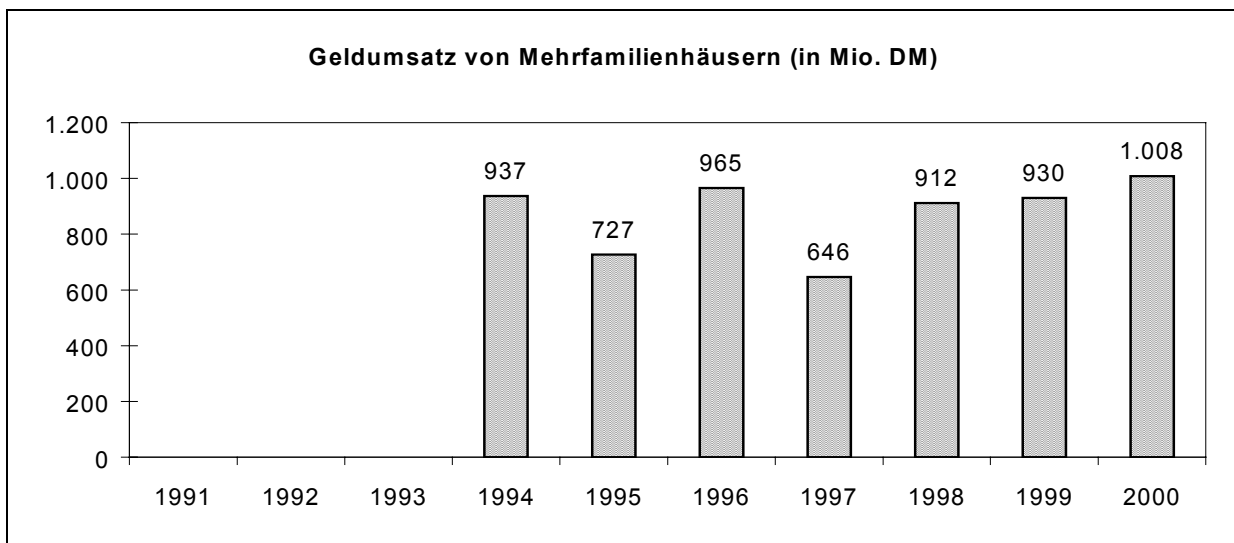
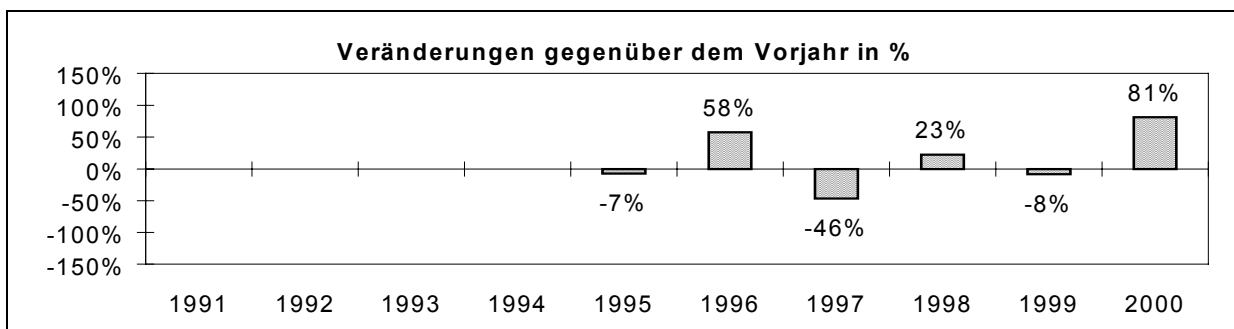
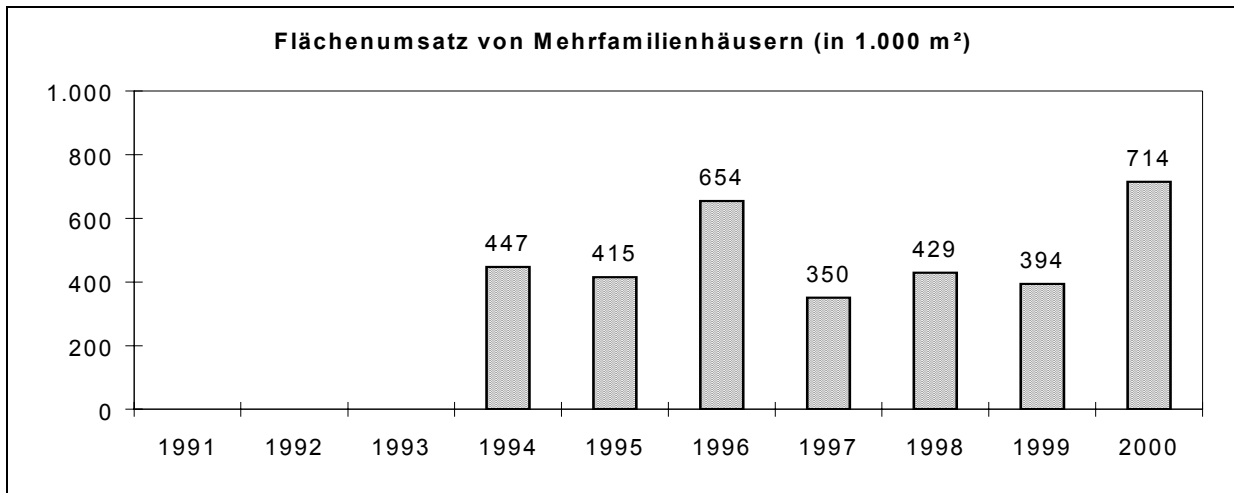
#### 3.3.2 Flächenumsatz

#### 3.3.3 Geldumsatz

Der Umsatz von Mehrfamilienhäusern war 1999 um 21 % gesunken und hat 2000 wieder fast das Niveau von 1998 erreicht.

Nach Geld- und Flächenumsatz wurden sogar absolute Spitzenwerte erreicht.





**Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile**

|                  | 1998      | 1999      | 2000      |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Mitte</b>     |           |           |           |
| Hamburg-Altstadt | 0         | 0         | 2         |
| Neustadt         | 1         | 5         | 7         |
| St. Pauli        | 22        | 11        | 11        |
| St. Georg        | 7         | 10        | 8         |
| Klosterort       | 1         | 0         | 1         |
| Borgfelde        | 4         | 2         | 3         |
| Hamm-Nord        | 5         | 6         | 4         |
| Hamm-Mitte       | 3         | 1         | 3         |
| Hamm-Süd         | 1         | 0         | 1         |
| Horn             | 8         | 14        | 12        |
| Billstedt        | 11        | 6         | 10        |
| Billbrook        | 1         | 0         | 0         |
| Rothenburgsort   | 0         | 0         | 1         |
| Veddel           | 0         | 0         | 4         |
| Finkenwerder     | 2         | 0         | 2         |
| <b>Summe</b>     | <b>66</b> | <b>55</b> | <b>69</b> |

|                 |           |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Altona</b>   |           |           |           |
| Altona-Altstadt | 19        | 9         | 18        |
| Altona-Nord     | 7         | 1         | 4         |
| Ottensen        | 31        | 17        | 26        |
| Bahrenfeld      | 4         | 9         | 13        |
| Groß Flottbek   | 6         | 6         | 3         |
| Othmarschen     | 3         | 1         | 0         |
| Lunup           | 1         | 0         | 3         |
| Osdorf          | 0         | 0         | 4         |
| Nienstedten     | 2         | 3         | 1         |
| Blankenese      | 6         | 6         | 4         |
| Iserbrook       | 0         | 2         | 0         |
| Sülldorf        | 2         | 0         | 1         |
| Rissen          | 1         | 1         | 1         |
| <b>Summe</b>    | <b>82</b> | <b>55</b> | <b>78</b> |

|                   |           |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Eimsbüttel</b> |           |           |           |
| Eimsbüttel        | 20        | 34        | 19        |
| Rotherbaum        | 11        | 6         | 8         |
| Harvestehude      | 7         | 8         | 10        |
| Hoheluft-West     | 6         | 3         | 8         |
| Lokstedt          | 9         | 2         | 2         |
| Niendorf          | 2         | 2         | 5         |
| Schnelsen         | 4         | 4         | 2         |
| Eidelstedt        | 2         | 4         | 1         |
| Stellingen        | 4         | 7         | 6         |
| <b>Summe</b>      | <b>65</b> | <b>70</b> | <b>61</b> |

|              |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Nord</b>  |           |           |           |
| Hoheluft-Ost | 8         | 3         | 3         |
| Eppendorf    | 20        | 4         | 15        |
| Groß Borstel | 2         | 0         | 1         |
| Alsterdorf   | 1         | 3         | 1         |
| Winterhude   | 19        | 17        | 11        |
| Uhlenhorst   | 10        | 5         | 5         |
| Hohenfelde   | 7         | 4         | 2         |
| Barmbek-Nord | 9         | 11        | 8         |
| Barmbek-Süd  | 8         | 8         | 12        |
| Dulsberg     | 1         | 0         | 4         |
| Ohlsdorf     | 3         | 3         | 9         |
| Fuhlsbüttel  | 4         | 4         | 3         |
| Langenhorn   | 6         | 1         | 1         |
| <b>Summe</b> | <b>98</b> | <b>63</b> | <b>75</b> |

|                 | 1998      | 1999      | 2000      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Wandsbek</b> |           |           |           |
| Eilbek          | 11        | 6         | 7         |
| Wandsbek        | 9         | 6         | 9         |
| Marienthal      | 3         | 1         | 2         |
| Jenfeld         | 1         | 0         | 0         |
| Tonndorf        | 7         | 2         | 2         |
| Farmsen-Berne   | 2         | 1         | 2         |
| Bramfeld        | 7         | 5         | 7         |
| Steilshoop      | 1         | 2         | 0         |
| Hummelsbüttel   | 1         | 0         | 0         |
| Wellingsbüttel  | 4         | 1         | 1         |
| Poppenbüttel    | 0         | 1         | 1         |
| Sasel           | 2         | 2         | 2         |
| Rahlstedt       | 11        | 3         | 6         |
| Volkssdorf      | 0         | 0         | 2         |
| <b>Summe</b>    | <b>59</b> | <b>30</b> | <b>41</b> |

|                  |          |           |           |
|------------------|----------|-----------|-----------|
| <b>Bergedorf</b> |          |           |           |
| Lohbrügge        | 2        | 2         | 4         |
| Bergedorf        | 5        | 12        | 8         |
| Neuengamme       | 0        | 1         | 0         |
| Altengamme       | 0        | 1         | 2         |
| Kirchwerder      | 0        | 1         | 2         |
| Billwerder       | 0        | 1         | 3         |
| Reitbrook        | 0        | 1         | 0         |
| Allermöhe        | 0        | 0         | 2         |
| <b>Summe</b>     | <b>7</b> | <b>19</b> | <b>21</b> |

|                    |    |    |    |
|--------------------|----|----|----|
| <b>Harburg</b>     |    |    |    |
| Harburg            | 20 | 16 | 26 |
| Wilstorf           | 5  | 4  | 5  |
| Langenbek          | 2  | 0  | 2  |
| Sinstorf           | 0  | 0  | 3  |
| Marmstorf          | 0  | 1  | 1  |
| Eißendorf          | 5  | 4  | 10 |
| Heimfeld           | 6  | 8  | 13 |
| Wilhelmsburg       | 14 | 11 | 2  |
| Hausbruch          | 3  | 4  | 5  |
| Neugraben-Fischbek | 0  | 0  | 1  |
| Neuenfelde         | 0  | 0  | 1  |
| Cranz              | 1  | 1  | 0  |

**Hamburg gesamt: 1998 433 1999 341 2000 417**

**Rangliste 1998**

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. Ottensen     | 31 |
| 2. St. Pauli    | 22 |
| 3. Harburg      | 20 |
| Eimsbüttel      | 20 |
| Eppendorf       | 20 |
| 6. Winterhude   | 19 |
| Altona-Altstadt | 19 |
| 8. Wilhelmsburg | 14 |
| 9. Billstedt    | 11 |
| Eilbek          | 11 |
| Rahlstedt       | 11 |
| Rotherbaum      | 11 |

**Rangliste 1999**

|               |    |
|---------------|----|
| 1. Eimsbüttel | 34 |
| 2. Ottensen   | 17 |
| Winterhude    | 17 |
| 4. Harburg    | 16 |
| 5. Horn       | 14 |
| 6. Bergedorf  | 12 |
| 7. St. Pauli  | 11 |
| Barmbek-Nord  | 11 |
| Langenhorn    | 11 |
| Wilhelmsburg  | 11 |

**Rangliste 2000**

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. Ottensen        | 26 |
| Harburg            | 26 |
| 3. Eimsbüttel      | 19 |
| 4. Altona-Altstadt | 18 |
| 5. Eppendorf       | 15 |
| 6. Bahrenfeld      | 13 |
| Heimfeld           | 13 |
| 8. Horn            | 12 |
| Barmbek-Süd        | 12 |
| 10. Winterhude     | 11 |
| St. Pauli          | 11 |

### 3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 53 - 59 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Mehrfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf Seite 53,54,58 und 59 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

|                  |                           |           |                        |
|------------------|---------------------------|-----------|------------------------|
| schlechte Lage:  |                           | bis unter | 360 DM/m <sup>2</sup>  |
| mäßige Lage:     | von 360 DM/m <sup>2</sup> | bis unter | 500 DM/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage:   | von 500 DM/m <sup>2</sup> | bis unter | 750 DM/m <sup>2</sup>  |
| gute Lage:       | von 750 DM/m <sup>2</sup> | bis unter | 1200 DM/m <sup>2</sup> |
| bevorzugte Lage: | ab 1200 DM/m <sup>2</sup> |           |                        |

|                           |
|---------------------------|
| <b>Mehrfamilienhäuser</b> |
|---------------------------|

|   |
|---|
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b> |
|---|

**1999****2000**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

| Bau-<br>jahre                |                   | mit<br>sozialer<br>Bindung | ohne<br>Teilungs-<br>absicht | mit<br>Teilungs-<br>absicht | mit<br>sozialer<br>Bindung | ohne<br>Teilungs-<br>absicht | mit<br>Teilungs-<br>absicht |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum           |                            | 799                          | 1.637                       |                            | 583                          | 886                         |
|                              | Maximum           |                            | 5.876                        | 5.509                       |                            | 6.036                        | 2.894                       |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>2.132</b>                 | <b>2.660</b>                |                            | <b>2.128</b>                 | <b>2.111</b>                |
|                              | Anzahl            |                            | 69                           | 5                           |                            | 61                           | 12                          |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           |                            | 897                          | 1.968                       |                            | 1.016                        | 1.788                       |
|                              | Maximum           |                            | 2.710                        | 2.510                       |                            | 6.500                        | 2.469                       |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>1.955</b>                 | <b>2.234</b>                |                            | <b>2.188</b>                 | <b>2.187</b>                |
|                              | Anzahl            |                            | 15                           | 4                           |                            | 14                           | 3                           |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                            | 1.562                        |                             |                            | 1.114                        |                             |
|                              | Maximum           |                            | 3.949                        |                             |                            | 5.344                        |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>2.111</b>                 |                             |                            | <b>2.268</b>                 |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 14                           |                             |                            | 15                           |                             |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           |                            | 1.378                        |                             |                            | 1.118                        | 1.524                       |
|                              | Maximum           |                            | 2.937                        |                             |                            | 4.500                        | 4.143                       |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>1.957</b>                 |                             |                            | <b>2.142</b>                 | <b>2.410</b>                |
|                              | Anzahl            |                            | 23                           |                             |                            | 23                           | 6                           |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           |                            | 1.605                        |                             |                            | 1.600                        |                             |
|                              | Maximum           |                            | 3.643                        |                             |                            | 5.326                        |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>2.533</b>                 |                             |                            | <b>2.591</b>                 |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 19                           |                             |                            | 11                           |                             |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                            | 1.238                        |                             |                            |                              |                             |
|                              | Maximum           |                            | 3.104                        |                             |                            |                              |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>2.328</b>                 |                             |                            |                              |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 8                            |                             |                            |                              |                             |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           |                            | 822                          |                             |                            |                              |                             |
|                              | Maximum           |                            | 2.934                        |                             |                            |                              |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>2.121</b>                 |                             |                            |                              |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 3                            |                             |                            |                              |                             |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           |                            |                              |                             |                            | 2.685                        |                             |
|                              | Maximum           |                            |                              |                             |                            | 4.713                        |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            |                              |                             |                            | <b>3.542</b>                 |                             |
|                              | Anzahl            |                            |                              |                             |                            | 3                            |                             |

|                           |
|---------------------------|
| <b>Mehrfamilienhäuser</b> |
|---------------------------|

|   |
|---|
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b> |
|---|

**1999**

**Kaufpreis / Wohnfläche**

**DM / m<sup>2</sup>**

| <b>Baujahre</b>              |                   | <b>schlechte<br/>Lage</b> | <b>mäßige<br/>Lage</b> | <b>mittlere<br/>Lage</b> | <b>gute<br/>Lage</b> | <b>bevorzugte<br/>Lage</b> |
|------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum           | 1.016                     | 799                    | 937                      | 1.147                | 2.456                      |
|                              | Maximum           | 1.388                     | 2.919                  | 4.704                    | 5.509                | 5.876                      |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>1.227</b>              | <b>1.815</b>           | <b>1.971</b>             | <b>2.698</b>         | <b>4.243</b>               |
|                              | Anzahl            | 4                         | 15                     | 45                       | 22                   | 8                          |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           |                           | 897                    | 1.404                    |                      |                            |
|                              | Maximum           |                           | 2.400                  | 5.425                    |                      |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           | <b>1.587</b>           | <b>2.320</b>             |                      |                            |
|                              | Anzahl            |                           | 4                      | 16                       |                      |                            |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                           | 1.562                  | 1.653                    |                      |                            |
|                              | Maximum           |                           | 1.861                  | 2.764                    |                      |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           | <b>1.669</b>           | <b>2.111</b>             |                      |                            |
|                              | Anzahl            |                           | 3                      | 12                       |                      |                            |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           |                           |                        | 1.123                    | 2.122                |                            |
|                              | Maximum           |                           |                        | 2.937                    | 2.890                |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           |                        | <b>1.931</b>             | <b>2.430</b>         |                            |
|                              | Anzahl            |                           |                        | 18                       | 4                    |                            |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           |                           |                        | 1.605                    | 2.420                |                            |
|                              | Maximum           |                           |                        | 3.643                    | 3.333                |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           |                        | <b>2.425</b>             | <b>2.862</b>         |                            |
|                              | Anzahl            |                           |                        | 15                       | 5                    |                            |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                           | 1.238                  | 2.457                    |                      |                            |
|                              | Maximum           |                           | 2.438                  | 3.104                    |                      |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           | <b>1.922</b>           | <b>2.753</b>             |                      |                            |
|                              | Anzahl            |                           | 4                      | 4                        |                      |                            |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           |                           |                        |                          |                      |                            |
|                              | Maximum           |                           |                        |                          |                      |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           |                        |                          |                      |                            |
|                              | Anzahl            |                           |                        |                          |                      |                            |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           |                           |                        |                          |                      |                            |
|                              | Maximum           |                           |                        |                          |                      |                            |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                           |                        |                          |                      |                            |
|                              | Anzahl            |                           |                        |                          |                      |                            |



**Mehrfamilienhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**2000**

**Kaufpreis / Wohnfläche**  
**DM / m<sup>2</sup>**

| Baujahre                     |                   | schlechte Lage | mäßige Lage  | mittlere Lage | gute Lage    | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum           |                | 597          | 583           | 1.650        | 2.427           |
|                              | Maximum           |                | 3.860        | 3.030         | 3.864        | 4.839           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.612</b> | <b>1.713</b>  | <b>2.383</b> | <b>3.229</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 18           | 13            | 18           | 5               |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           |                | 1.016        | 1.072         | 1.932        |                 |
|                              | Maximum           |                | 4.318        | 2.305         | 2.433        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.281</b> | <b>1.722</b>  | <b>2.145</b> |                 |
|                              | Anzahl            |                | 3            | 3             | 3            |                 |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                | 1.630        | 1.596         | 2.199        |                 |
|                              | Maximum           |                | 1.696        | 3.000         | 5.344        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>1.673</b> | <b>2.193</b>  | <b>4.201</b> |                 |
|                              | Anzahl            |                | 3            | 3             | 3            |                 |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           |                | 1.748        | 1.118         |              |                 |
|                              | Maximum           |                | 4.500        | 4.143         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.526</b> | <b>2.057</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            |                | 4            | 18            |              |                 |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           |                | 1.600        | 1.818         |              |                 |
|                              | Maximum           |                | 2.658        | 2.985         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.121</b> | <b>2.354</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            |                | 4            | 5             |              |                 |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                |              |               |              |                 |
|                              | Maximum           |                |              |               |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                |              |               |              |                 |
|                              | Anzahl            |                |              |               |              |                 |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           |                |              |               |              |                 |
|                              | Maximum           |                |              |               |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                |              |               |              |                 |
|                              | Anzahl            |                |              |               |              |                 |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           |                |              |               |              |                 |
|                              | Maximum           |                |              |               |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                |              |               |              |                 |
|                              | Anzahl            |                |              |               |              |                 |

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

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/Msp = 1,0

GFZ = 1,5

Baujahresgruppe = 1920 – 1939

| RW92<br>[ DM/m <sup>2</sup> ] | KPR/WOFL<br>[ DM/m <sup>2</sup> ] |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------------|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1991                              | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| <b>400</b>                    | 1408                              | 1466 | 1566 | 1709 | 1699 | 1729 | 1750 | 1714 | 1700 | 1767 |
| <b>600</b>                    | 1562                              | 1626 | 1737 | 1896 | 1885 | 1928 | 1942 | 1901 | 1886 | 1960 |
| <b>800</b>                    | 1716                              | 1767 | 1908 | 2082 | 2070 | 2107 | 2183 | 2089 | 2072 | 2153 |
| <b>1.000</b>                  | 1870                              | 1947 | 2080 | 2269 | 2256 | 2296 | 2325 | 2276 | 2258 | 2347 |
| <b>1.200</b>                  | 2024                              | 2107 | 2251 | 2456 | 2442 | 2485 | 2516 | 2463 | 2444 | 2540 |
| <b>1.400</b>                  | 2178                              | 2268 | 2422 | 2643 | 2628 | 2674 | 2707 | 2651 | 2630 | 2733 |
| <b>1.600</b>                  | 2332                              | 2428 | 2593 | 2830 | 2814 | 2863 | 2899 | 2838 | 2816 | 2926 |

**EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern**

Datenbasis : 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus den Jahren 1991 - 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau.

Einflussgrößen:

NKM/Msp = Nettokaltmiete dividiert durch die Mietenspiegelmiere  
 RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0  
 GFZ86 = Geschossflächenzahl 86

Zielgröße : GF = Gebäudefaktor (=Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

GF [ DM/m<sup>2</sup> ] = (389,8 + 1095,5 \* NKM/Msp  
 + 90,9 \* RW92 / 100 [ DM/m<sup>2</sup> ]  
 - 124,5 \* GFZ86)

\* Korrekturfaktor Baujahr

\* Aktualisierungsfaktor

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 1991 | 0,847                 |
| 1992 | 0,882                 |
| 1993 | 0,942                 |
| 1994 | 1,028                 |
| 1995 | 1,022                 |
| 1996 | 1,040                 |
| 1997 | 1,053                 |
| 1998 | 1,031                 |
| 1999 | 1,023                 |
| 2000 | 1,063                 |

## 3.3.5 Ertragsfaktoren

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>                                  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete</b> |  |  |  |  |  |  |  |

1999

2000

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

| Bau-<br>jahre                |                   | mit<br>sozialer<br>Bindung | ohne<br>Teilungs-<br>absicht | mit<br>Teilungs-<br>absicht | mit<br>sozialer<br>Bindung | ohne<br>Teilungs-<br>absicht | mit<br>Teilungs-<br>absicht |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>1919</b>                  | Minimum           |                            | 9,0                          | 11,7                        |                            | 6,7                          | 13,3                        |
|                              | Maximum           |                            | 32,4                         | 23,0                        |                            | 31,2                         | 28,9                        |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>16,3</b>                  | <b>17,2</b>                 |                            | <b>15,9</b>                  | <b>19,3</b>                 |
|                              | Anzahl            |                            | 69                           | 4                           |                            | 47                           | 9                           |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           |                            | 10,2                         | 13,9                        |                            | 10,9                         | 13,1                        |
|                              | Maximum           |                            | 23,0                         | 26,3                        |                            | 20,3                         | 16,5                        |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>15,0</b>                  | <b>17,7</b>                 |                            | <b>14,5</b>                  | <b>15,1</b>                 |
|                              | Anzahl            |                            | 15                           | 4                           |                            | 11                           | 3                           |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                            | 12,2                         |                             |                            | 12,3                         |                             |
|                              | Maximum           |                            | 21,3                         |                             |                            | 34,9                         |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>15,9</b>                  |                             |                            | <b>18,9</b>                  |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 14                           |                             |                            | 9                            |                             |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           |                            | 9,6                          |                             |                            | 10,0                         | 12,5                        |
|                              | Maximum           |                            | 20,7                         |                             |                            | 44,5                         | 38,8                        |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>15,1</b>                  |                             |                            | <b>16,9</b>                  | <b>21,0</b>                 |
|                              | Anzahl            |                            | 23                           |                             |                            | 21                           | 6                           |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           |                            | 12,1                         |                             |                            | 8,7                          |                             |
|                              | Maximum           |                            | 37,9                         |                             |                            | 23,5                         |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>18,2</b>                  |                             |                            | <b>15,9</b>                  |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 19                           |                             |                            | 10                           |                             |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                            | 12,6                         |                             |                            |                              |                             |
|                              | Maximum           |                            | 18,8                         |                             |                            |                              |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>15,5</b>                  |                             |                            |                              |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 8                            |                             |                            |                              |                             |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           |                            | 5,9                          |                             |                            |                              |                             |
|                              | Maximum           |                            | 14,7                         |                             |                            |                              |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            | <b>11,1</b>                  |                             |                            |                              |                             |
|                              | Anzahl            |                            | 3                            |                             |                            |                              |                             |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           |                            |                              |                             |                            |                              |                             |
|                              | Maximum           |                            |                              |                             |                            |                              |                             |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                            |                              |                             |                            |                              |                             |
|                              | Anzahl            |                            |                              |                             |                            |                              |                             |

|                           |
|---------------------------|
| <b>Mehrfamilienhäuser</b> |
|---------------------------|

|  |
|--|
| <b>Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete</b> |
|--|

**1999**

**Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete**

| Baujahre             |                   | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage   | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|
| <b>bis 1919</b>      | Minimum           | 13,0           | 9,0         | 9,0           | 11,9        | 15,2            |
|                      | Maximum           | 15,0           | 24,0        | 32,4          | 34,3        | 29,7            |
|                      | <b>Mittelwert</b> | <b>13,8</b>    | <b>14,5</b> | <b>15,1</b>   | <b>19,9</b> | <b>23,5</b>     |
|                      | Anzahl            | 3              | 15          | 41            | 20          | 6               |
| <b>1920 bis 1939</b> | Minimum           |                | 10,2        | 8,1           |             |                 |
|                      | Maximum           |                | 13,9        | 26,3          |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>11,9</b> | <b>15,7</b>   |             |                 |
|                      | Anzahl            |                | 3           | 14            |             |                 |
| <b>1940 bis 1952</b> | Minimum           |                | 12,2        | 12,3          |             |                 |
|                      | Maximum           |                | 15,4        | 25,8          |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>13,6</b> | <b>17,0</b>   |             |                 |
|                      | Anzahl            |                | 3           | 12            |             |                 |
| <b>1953 bis 1959</b> | Minimum           |                |             | 11,2          | 13,7        |                 |
|                      | Maximum           |                |             | 20,0          | 17,0        |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             | <b>14,8</b>   | <b>15,4</b> |                 |
|                      | Anzahl            |                |             | 18            | 4           |                 |
| <b>1960 bis 1969</b> | Minimum           |                |             | 12,1          | 17,8        |                 |
|                      | Maximum           |                |             | 37,9          | 28,0        |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             | <b>17,1</b>   | <b>20,9</b> |                 |
|                      | Anzahl            |                |             | 15            | 5           |                 |
| <b>1970 bis 1979</b> | Minimum           |                | 12,6        | 15,2          |             |                 |
|                      | Maximum           |                | 19,0        | 18,8          |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>15,5</b> | <b>16,9</b>   |             |                 |
|                      | Anzahl            |                | 4           | 4             |             |                 |
| <b>1980 bis 1989</b> | Minimum           |                |             |               |             |                 |
|                      | Maximum           |                |             |               |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             |               |             |                 |
|                      | Anzahl            |                |             |               |             |                 |
| <b>ab 1990</b>       | Minimum           |                |             |               |             |                 |
|                      | Maximum           |                |             |               |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             |               |             |                 |
|                      | Anzahl            |                |             |               |             |                 |

|                           |
|---------------------------|
| <b>Mehrfamilienhäuser</b> |
|---------------------------|

|  |
|--|
| <b>Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete</b> |
|--|

**2000**

**Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete**

| Baujahre             |                   | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage   | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|
| <b>bis 1919</b>      | Minimum           |                | 6,7         | 7,0           | 11,8        | 17,8            |
|                      | Maximum           |                | 23,5        | 24,2          | 31,2        | 26,4            |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>14,8</b> | <b>14,5</b>   | <b>19,2</b> | <b>20,3</b>     |
|                      | Anzahl            |                | 14          | 21            | 15          | 4               |
| <b>1920 bis 1939</b> | Minimum           |                |             | 11,2          |             |                 |
|                      | Maximum           |                |             | 20,3          |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             | <b>14,4</b>   |             |                 |
|                      | Anzahl            |                |             | 9             |             |                 |
| <b>1940 bis 1952</b> | Minimum           |                | 14,4        |               |             |                 |
|                      | Maximum           |                | 14,8        |               |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>14,6</b> |               |             |                 |
|                      | Anzahl            |                | 3           |               |             |                 |
| <b>1953 bis 1959</b> | Minimum           |                | 12,4        | 10,0          |             |                 |
|                      | Maximum           |                | 44,5        | 38,8          |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>21,7</b> | <b>16,9</b>   |             |                 |
|                      | Anzahl            |                | 4           | 19            |             |                 |
| <b>1960 bis 1969</b> | Minimum           |                | 8,7         | 11,2          |             |                 |
|                      | Maximum           |                | 23,5        | 19,9          |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                | <b>16,3</b> | <b>15,0</b>   |             |                 |
|                      | Anzahl            |                | 4           | 5             |             |                 |
| <b>1970 bis 1979</b> | Minimum           |                |             |               |             |                 |
|                      | Maximum           |                |             |               |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             |               |             |                 |
|                      | Anzahl            |                |             |               |             |                 |
| <b>1980 bis 1989</b> | Minimum           |                |             |               |             |                 |
|                      | Maximum           |                |             |               |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             |               |             |                 |
|                      | Anzahl            |                |             |               |             |                 |
| <b>ab 1990</b>       | Minimum           |                |             |               |             |                 |
|                      | Maximum           |                |             |               |             |                 |
|                      | <b>Mittelwert</b> |                |             |               |             |                 |
|                      | Anzahl            |                |             |               |             |                 |

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

- Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.
- Verhältnis der tatsächlichen Mieten im Vergleich zum Mietenspiegelmittelwert:  
Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.
- Bebauungsdichte: Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer der Ertragsfaktor

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0

GFZ = 1,5

Baujahresgruppe = bis 1939

| RW92 *<br>[ DM/m <sup>2</sup> ] | Ertragsfaktor EF |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---------------------------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                 | 1991             | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| <b>400</b>                      | 13,6             | 13,9 | 14,8 | 15,1 | 14,4 | 14,4 | 14,2 | 14,1 | 14,0 | 14,6 |
| <b>600</b>                      | 14,7             | 15,0 | 16,0 | 16,3 | 15,5 | 15,5 | 15,3 | 15,2 | 15,1 | 15,8 |
| <b>800</b>                      | 15,8             | 16,1 | 17,1 | 17,5 | 16,6 | 16,6 | 16,4 | 16,3 | 16,2 | 16,9 |
| <b>1.000</b>                    | 16,8             | 17,2 | 18,3 | 18,6 | 17,7 | 17,7 | 17,5 | 17,4 | 17,3 | 18,0 |
| <b>1.200</b>                    | 17,9             | 18,2 | 19,4 | 19,8 | 18,8 | 18,9 | 18,6 | 18,5 | 18,4 | 19,2 |
| <b>1.400</b>                    | 18,9             | 19,3 | 20,6 | 21,0 | 20,0 | 20,0 | 19,7 | 19,6 | 19,4 | 20,3 |
| <b>1.600</b>                    | 20,0             | 20,4 | 21,7 | 22,2 | 21,1 | 21,1 | 20,8 | 20,7 | 20,5 | 21,5 |

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

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

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 1991 | 0,950                 |
| 1992 | 0,969                 |
| 1993 | 1,031                 |
| 1994 | 1,053                 |
| 1995 | 1,011                 |
| 1996 | 1,001                 |
| 1997 | 0,987                 |
| 1998 | 0,984                 |
| 1999 | 0,975                 |
| 2000 | 1,019                 |



### 3.3.6 Liegenschaftszinssätze

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0

GFZ = 1,5

Baujahresgruppe = 1920 - 1959

| RW92 *<br>[ DM/m <sup>2</sup> ] | Liegenschaftszins [%] |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                 | 1991                  | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| <b>400</b>                      | 4,9                   | 4,5  | 4,2  | 4,1  | 4,2  | 4,4  | 4,4  | 4,3  | 4,3  | 4,3  |
| <b>600</b>                      | 4,6                   | 4,3  | 4,0  | 3,9  | 4,0  | 4,1  | 4,1  | 4,1  | 4,0  | 4,0  |
| <b>800</b>                      | 4,3                   | 4,0  | 3,7  | 3,7  | 3,8  | 3,9  | 3,9  | 3,8  | 3,8  | 3,8  |
| <b>1.000</b>                    | 4,1                   | 3,8  | 3,5  | 3,5  | 3,5  | 3,6  | 3,6  | 3,6  | 3,5  | 3,5  |
| <b>1.200</b>                    | 3,8                   | 3,5  | 3,3  | 3,2  | 3,3  | 3,4  | 3,4  | 3,4  | 3,3  | 3,3  |
| <b>1.400</b>                    | 3,5                   | 3,3  | 3,0  | 3,0  | 3,1  | 3,2  | 3,2  | 3,1  | 3,1  | 3,1  |
| <b>1.600</b>                    | 3,3                   | 3,0  | 2,8  | 2,8  | 2,8  | 2,9  | 2,9  | 2,9  | 2,8  | 2,9  |

(\*) RW 92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0

| <b>EXPERTENINFO : Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser</b>                     |   |
|--|---|
| Datenbasis:  | 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus den Jahren 1991-1999, keine Erbbau rechte, kein sozialer Wohnungsbau. |
| Ertragswertmodell :  |   |
| Verwaltungskosten  | : 7 % der Bruttokaltmiete   |
| Mietausfallwagnis  | : 2 % der Nettokaltmiete  |
| Umlageausfallwagnis  | : 2 % der Betriebskosten  |
| Restnutzungsdauer  | : 100 Jahre - Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)  |
| Instandhaltungskosten  | : siehe folgendes EXPERTENINFO  |
| Mieten   | : tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt   |
| Einflussgrößen:  |   |
| RW92   | = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [ DM/m <sup>2</sup> ]   |
| NKM/Msp  | = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert  |
| GFZ85  | = Geschossflächenzahl 86  |
| Zielgröße : LI = Liegenschaftszinssatz [ %]  |   |
| $LI = ( 2,0581 + 2,6917 * NKM/Msp - 0,1192 * RW92 [ DM/m^2 ] / 100 + 0,0253 * GFZ86 )$ |   |
|  | * Korrekturfaktor Baujahr   |
|  | * Aktualisierungsfaktor   |

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

| Jahr | Aktualisierungsfaktor |
|------|-----------------------|
| 1991 | 1,139                 |
| 1992 | 1,058                 |
| 1993 | 0,981                 |
| 1994 | 0,971                 |
| 1995 | 0,993                 |
| 1996 | 1,020                 |
| 1997 | 1,026                 |
| 1998 | 1,013                 |
| 1999 | 0,996                 |
| 2000 | 0,999                 |

**EXPERTENINFO : Instandhaltungskosten**

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

- aktuelle Instandhaltungskosten ( DM pro m<sup>2</sup> Wfl. und Jahr)
- = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau = 100 %)
  - + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden
  - + 0,06 M 1913, wenn Zentral/Etagenheizung vorhanden
  - + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden
  - + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
  - + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt
  - \* Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten

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

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

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

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

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

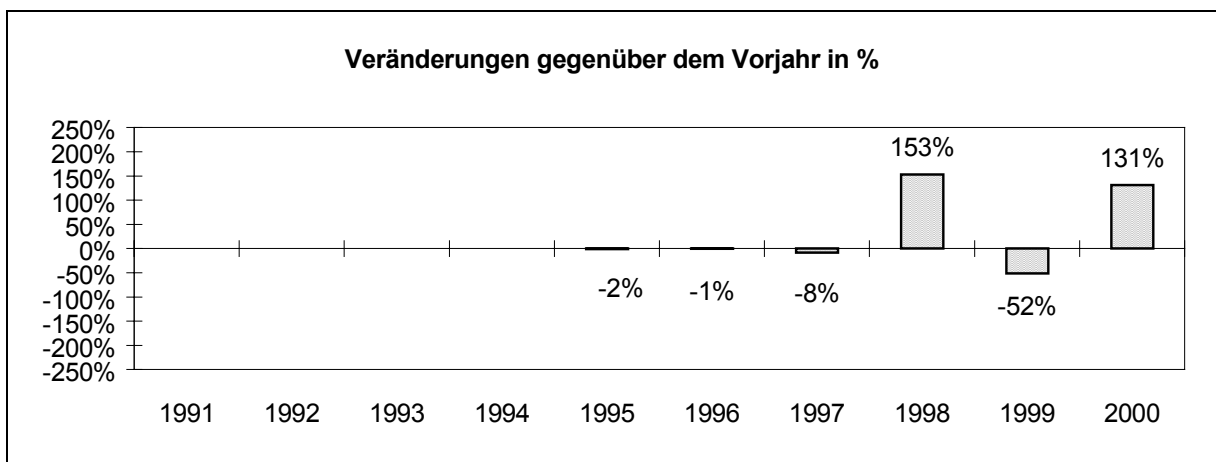
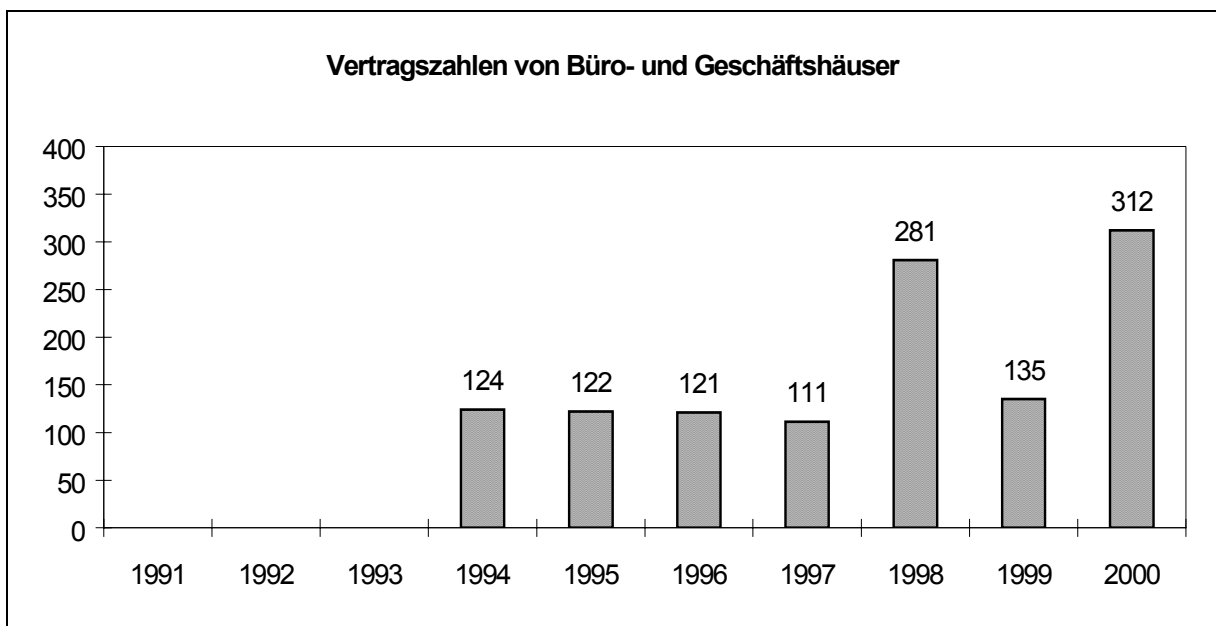
### 3.4 Büro- und Geschäftshäuser

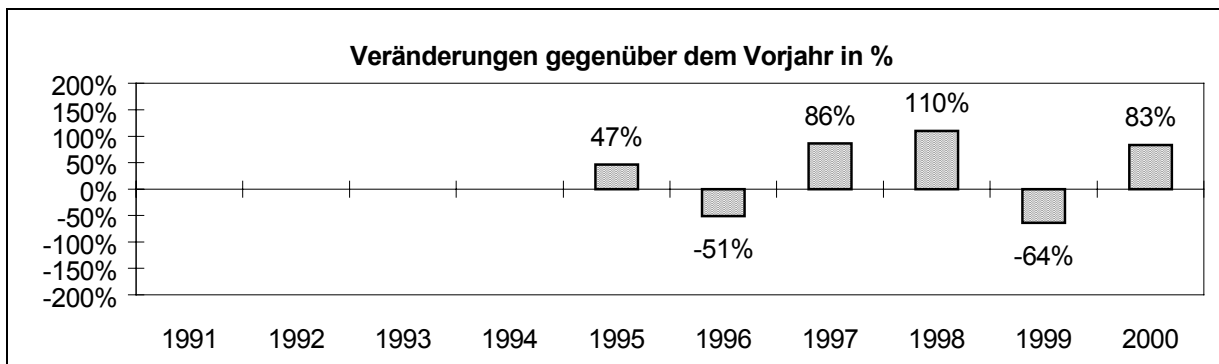
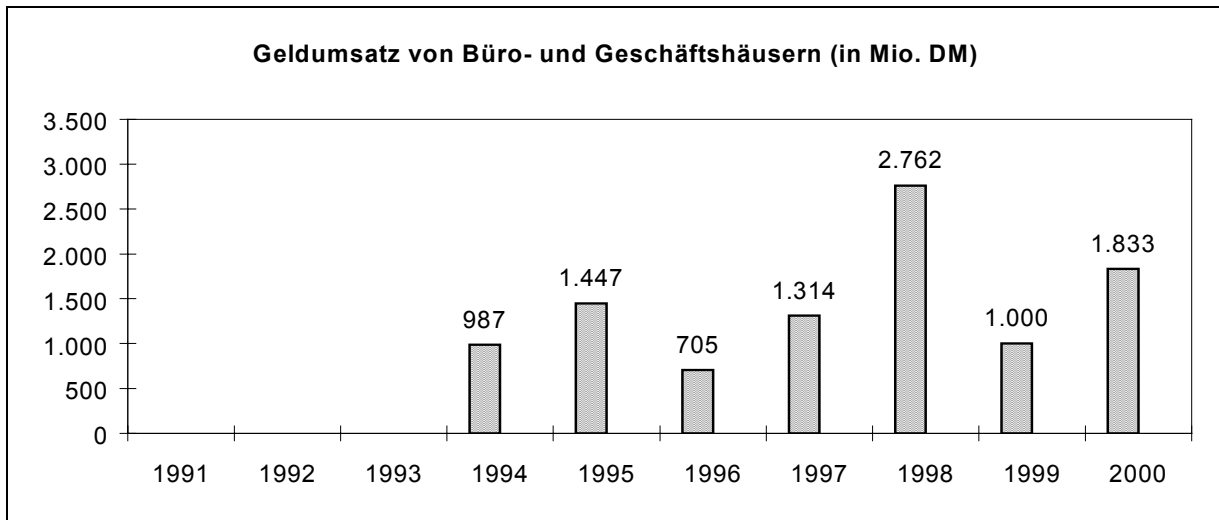
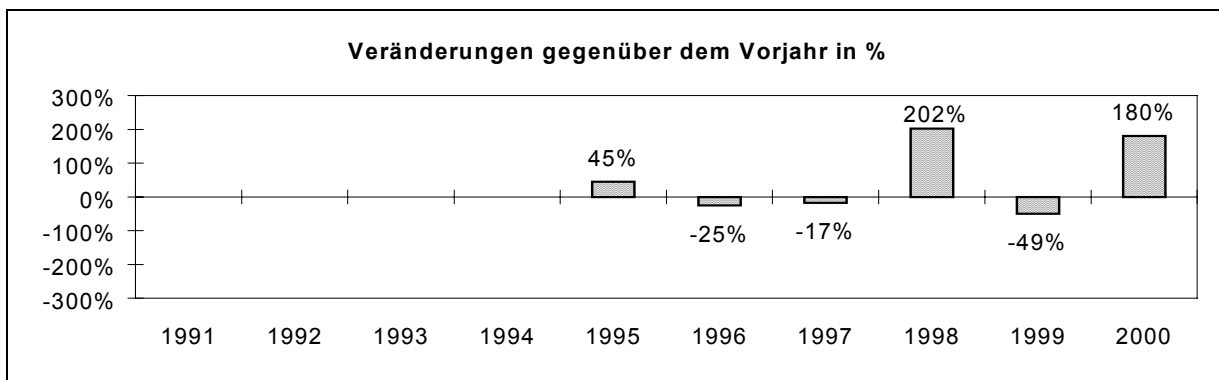
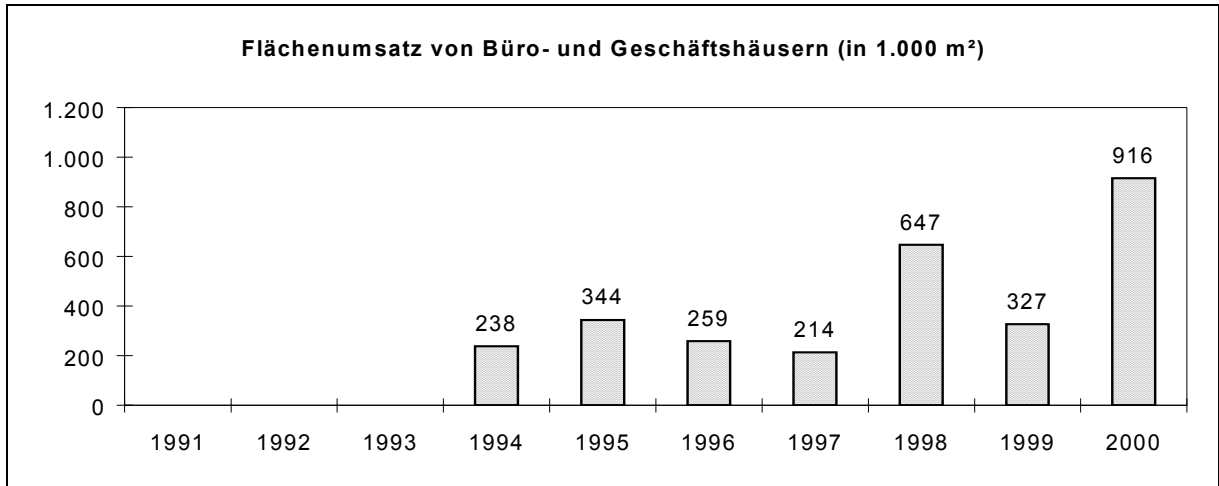
#### 3.4.1 Vertragszahlen

#### 3.4.2 Flächenumsatz

#### 3.4.3 Geldumsatz

Die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser hat 2000 einen absoluten Höhepunkt erreicht.





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

|                 | 1998       | 1999      | 2000      |
|-----------------|------------|-----------|-----------|
| <b>Mitte</b>    |            |           |           |
| Hamurg-Altstadt | 22         | 9         | 15        |
| Neustadt        | 34         | 7         | 10        |
| St. Pauli       | 13         | 0         | 12        |
| St. Georg       | 10         | 6         | 10        |
| Hammerbrook     | 3          | 6         | 2         |
| Borgfelde       | 3          | 2         | 4         |
| Hamm-Mitte      | 2          | 2         | 2         |
| Hamm-Süd        | 2          | 0         | 1         |
| Horn            | 2          | 1         | 5         |
| Billstedt       | 3          | 3         | 6         |
| Billbrook       | 0          | 1         | 4         |
| Rothenburgsort  | 4          | 2         | 3         |
| Klosterort      | 2          | 1         | 2         |
| Veddel          | 0          | 0         | 2         |
| Finkenwerder    | 1          | 0         | 2         |
| <b>Summe</b>    | <b>101</b> | <b>40</b> | <b>80</b> |

|                 |           |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Altona</b>   |           |           |           |
| Altona-Altstadt | 13        | 10        | 5         |
| Altona-Nord     | 2         | 1         | 3         |
| Ottensen        | 2         | 6         | 4         |
| Bahrenfeld      | 2         | 3         | 3         |
| Groß Flottbek   | 1         | 0         | 4         |
| Othmarschen     | 0         | 1         | 2         |
| Lurup           | 4         | 1         | 1         |
| Osdorf          | 2         | 0         | 3         |
| Iserbrook       | 0         | 1         | 0         |
| Nienstedten     | 1         | 1         | 1         |
| Blankenese      | 4         | 4         | 1         |
| Rissen          | 0         | 2         | 2         |
| <b>Summe</b>    | <b>31</b> | <b>30</b> | <b>29</b> |

|                   |           |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Eimsbüttel</b> |           |           |           |
| Eimsbüttel        | 6         | 4         | 6         |
| Rotherbaum        | 7         | 6         | 12        |
| Harvestehude      | 4         | 0         | 7         |
| Lokstedt          | 2         | 2         | 2         |
| Niendorf          | 4         | 1         | 3         |
| Schnelsen         | 3         | 1         | 3         |
| Stellingen        | 5         | 0         | 7         |
| Eidelstedt        | 0         | 0         | 4         |
| Hoheluft-West     | 0         | 0         | 3         |
| <b>Summe</b>      | <b>62</b> | <b>44</b> | <b>47</b> |

|              |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Eppendorf    | 7         | 2         | 1         |
| Hoheluft-Ost | 1         | 0         | 2         |
| Groß Borstel | 0         | 5         | 1         |
| Alsterdorf   | 0         | 0         | 6         |
| Winterhude   | 0         | 5         | 7         |
| Uhlenhorst   | 1         | 1         | 2         |
| Hohenfelde   | 4         | 1         | 0         |
| Barmbek-Nord | 9         | 2         | 3         |
| Barmbek-Süd  | 1         | 2         | 7         |
| Ohlsdorf     | 1         | 2         | 0         |
| Fuhlsbüttel  | 4         | 2         | 1         |
| Langenhorn   | 5         | 1         | 7         |
| <b>Summe</b> | <b>33</b> | <b>23</b> | <b>37</b> |

**Rangliste 1998**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Neustadt        | 34 |
| HH-Altstadt     | 22 |
| Harburg         | 21 |
| Altona-Altstadt | 13 |
| St. Pauli       | 13 |
| Bergedorf       | 12 |
| St. Georg       | 10 |
| Barmbek-Nord    | 9  |
| Wilhelmsburg    | 8  |
| Wandsbek        | 7  |
| Rotherbaum      | 7  |
| Eppendorf       | 7  |

**Rangliste 1999**

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. Altona-Altstadt | 10 |
| 2. HH-Altstadt     | 9  |
| 3. Bergedorf       | 8  |
| 4. Neustadt        | 7  |
| 5. Rotherbaum      | 6  |
| Ottensen           | 6  |
| St. Georg          | 6  |
| Hammerbrook        | 6  |
| 9. Groß Borstel    | 5  |
| Winterhude         | 5  |
| Wilhelmsburg       | 5  |

**Rangliste 2000**

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. HH-Altstadt  | 15 |
| 2. St. Pauli    | 12 |
| Harburg         | 12 |
| Rotherbaum      | 12 |
| 5. St. Georg    | 10 |
| Neustadt        | 10 |
| 7. Wilhelmsburg | 8  |
| Rahlstedt       | 8  |
| 9. Winterhude   | 7  |
| Barmbek-Süd     | 7  |
| Harvestehude    | 7  |
| Stellingen      | 7  |
| Bergedorf       | 7  |
| Langenhorn      | 7  |

|                   | 1998      | 1999     | 2000      |
|-------------------|-----------|----------|-----------|
| <b>Wandsbek</b>   |           |          |           |
| Eilbek            | 1         | 1        | 2         |
| Wandsbek          | 7         | 0        | 3         |
| Marienthal        | 1         | 2        | 2         |
| Jenfeld           | 0         | 1        | 1         |
| Tonndorf          | 0         | 0        | 4         |
| Farmsen-Berne     | 3         | 0        | 3         |
| Steilshoop        | 0         | 0        | 1         |
| Bramfeld          | 3         | 0        | 4         |
| Poppenbüttel      | 2         | 0        | 4         |
| Hummelsbüttel     | 1         | 1        | 3         |
| Sasel             | 1         | 0        | 5         |
| Bergstedt         | 1         | 0        | 1         |
| Volksdorf         | 3         | 0        | 2         |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1         | 0        | 1         |
| Rahlstedt         | 3         | 1        | 8         |
| <b>Summe</b>      | <b>27</b> | <b>6</b> | <b>44</b> |

|                  |          |          |           |
|------------------|----------|----------|-----------|
| <b>Bergedorf</b> |          |          |           |
| Lohbrügge        | 5        | 1        | 6         |
| Bergedorf        | 12       | 8        | 7         |
| Curslack         | 1        | 0        | 2         |
| Kirchwerder      | 0        | 1        | 4         |
| Neuengamme       | 0        | 1        | 3         |
| Allermöhe        | 3        | 0        | 2         |
| Moorfleet        | 0        | 0        | 2         |
| Billwerder       | 0        | 0        | 2         |
| Ochsenwerder     | 0        | 0        | 5         |
| <b>Summe</b>     | <b>4</b> | <b>2</b> | <b>33</b> |

|                    |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Harburg</b>     |           |           |           |
| Harburg            | 21        | 3         | 12        |
| Neuland            | 1         | 1         | 4         |
| Wilstorf           | 1         | 0         | 2         |
| Langenbek          | 1         | 0         | 1         |
| Rönneburg          | 1         | 0         | 2         |
| Marmstorf          | 0         | 1         | 1         |
| Heimfeld           | 2         | 0         | 1         |
| Wilhelmsburg       | 8         | 5         | 8         |
| Hausbruch          | 2         | 0         | 3         |
| Neugraben-Fischbek | 0         | 0         | 5         |
| Neuenfelde         | 0         | 0         | 2         |
| Cranz              | 0         | 0         | 1         |
| <b>Summe</b>       | <b>37</b> | <b>10</b> | <b>42</b> |

|                        |             |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Hamburg gesamt:</b> | <b>1998</b> | <b>1999</b> | <b>2000</b> |
|                        | <b>281</b>  | <b>135</b>  | <b>312</b>  |

**3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche**

| <b>Büro- und Geschäftshäuser</b>                           |                   |  |  |
|--|-------------------|--|--|
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche ( Gesamt )</b> |                   |  |  |
|  |                   | <b>1999</b>  | <b>2000</b>  |
|  |                   | <b>Kaufpreis/Wohn-<br/>Nutzfläche<br/>DM / m<sup>2</sup></b> | <b>Kaufpreis/Wohn-<br/>Nutzfläche<br/>DM / m<sup>2</sup></b> |
| <b>Büro- und Geschäftshäuser<br/>insgesamt</b>             | Minimum           | 822  | 813  |
|  | Maximum           | 9.569  | 8.769  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>3.186</b>   | <b>2.730</b>   |
|  | Anzahl            | 79   | 183  |
| <b>Geschäftshäuser<br/>und Läden</b>                       | Minimum           |  | 813  |
|  | Maximum           |  | 2.865  |
|  | <b>Mittelwert</b> |  | <b>1.805</b>   |
|  | Anzahl            |  | 4  |
| <b>Bürohäuser</b>  | Minimum           | 1.776  | 940  |
|  | Maximum           | 6.353  | 8.130  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>3.748</b>   | <b>2.576</b>   |
|  | Anzahl            | 19   | 113  |
| <b>gemischte Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b>             | Minimum           | 1.944  | 3.169  |
|  | Maximum           | 8.430  | 6.079  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>5.205</b>   | <b>4.315</b>   |
|  | Anzahl            | 4  | 3  |
| <b>gemischte Wohn-,Büro-<br/>und Geschäftshäuser</b>       | Minimum           | 822  | 901  |
|  | Maximum           | 9.500  | 8.769  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>2.749</b>   | <b>2.969</b>   |
|  | Anzahl            | 51   | 60   |
| <b>Hotels, Gaststätten und<br/>andere Beherbergungen</b>   | Minimum           |  | 1.214  |
|  | Maximum           |  | 7.391  |
|  | <b>Mittelwert</b> |  | <b>3.406</b>   |
|  | Anzahl            |  | 3  |

**Büro- und Geschäftshäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche ( Innenstadt )**

|  |                   | <b>1999</b>  | <b>2000</b>  |
|--|-------------------|--|--|
|  |                   | <b>Kaufpreis/Wohn-<br/>Nutzfläche<br/>DM / m<sup>2</sup></b> | <b>Kaufpreis/Wohn-<br/>Nutzfläche<br/>DM / m<sup>2</sup></b> |
| <b>Büro- und Geschäftshäuser<br/>insgesamt</b>           | Minimum           | 2.486  | 1.825  |
|  | Maximum           | 8.430  | 8.769  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>5.102</b>   | <b>4.755</b>   |
|  | Anzahl            | 9  | 17   |
| <b>Geschäftshäuser<br/>und Läden</b>                     | Minimum           |  |  |
|  | Maximum           |  |  |
|  | <b>Mittelwert</b> |  |  |
|  | Anzahl            |  |  |
| <b>Bürohäuser</b>  | Minimum           |  | 2.285  |
|  | Maximum           |  | 8.037  |
|  | <b>Mittelwert</b> |  | <b>4.925</b>   |
|  | Anzahl            |  | 8  |
| <b>gemischte Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b>           | Minimum           |  |  |
|  | Maximum           |  |  |
|  | <b>Mittelwert</b> |  |  |
|  | Anzahl            |  |  |
| <b>gemischte Wohn-,Büro-<br/>und Geschäftshäuser</b>     | Minimum           | 2.486  | 1.825  |
|  | Maximum           | 6.250  | 8.769  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>4.125</b>   | <b>4.604</b>   |
|  | Anzahl            | 5  | 9  |
| <b>Hotels, Gaststätten und<br/>andere Beherbergungen</b> | Minimum           |  |  |
|  | Maximum           |  |  |
|  | <b>Mittelwert</b> |  |  |
|  | Anzahl            |  |  |



**3.4.5 Ertragsfaktoren**

| <b>Büro- und Geschäftshäuser<br/>Ertragsfaktoren - Hamburg ( Gesamt )</b> |                   |   |   |
|---|-------------------|---|---|
|   |                   | <b>1999</b>                                 | <b>2000</b>                                 |
|   |                   | <b>Kaufpreis/Jahres-<br/>nettokaltmiete</b> | <b>Kaufpreis/Jahres-<br/>nettokaltmiete</b> |
| <b>Büro- und Geschäftshäuser<br/>insgesamt</b>                            | Minimum           | 8,4   | 6,2   |
|   | Maximum           | 38,0  | 33,6  |
|   | <b>Mittelwert</b> | <b>15,2</b>                                 | <b>14,4</b>                                 |
|   | Anzahl            | 60  | 57  |
| <b>Geschäftshäuser<br/>und Läden</b>                                      | Minimum           |   |   |
|   | Maximum           |   |   |
|   | <b>Mittelwert</b> |   |   |
|   | Anzahl            |   |   |
| <b>Bürohäuser</b>   | Minimum           | 8,4   | 11,2  |
|   | Maximum           | 21,1  | 33,6  |
|   | <b>Mittelwert</b> | <b>14,9</b>                                 | <b>16,8</b>                                 |
|   | Anzahl            | 11  | 11  |
| <b>gemischte Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b>                            | Minimum           | 13,6  |   |
|   | Maximum           | 31,3  |   |
|   | <b>Mittelwert</b> | <b>19,6</b>                                 |   |
|   | Anzahl            | 4   |   |
| <b>gemischte Wohn-,Büro-<br/>und Geschäftshäuser</b>                      | Minimum           | 9,5   | 6,2   |
|   | Maximum           | 38,0  | 21,3  |
|   | <b>Mittelwert</b> | <b>14,9</b>                                 | <b>13,7</b>                                 |
|   | Anzahl            | 42  | 43  |
| <b>Hotels, Gaststätten und<br/>andere Beherbergungen</b>                  | Minimum           |   |   |
|   | Maximum           |   |   |
|   | <b>Mittelwert</b> |   |   |
|   | Anzahl            |   |   |

**Büro- und Geschäftshäuser**  
**Ertragsfaktoren - Hamburg ( Innenstadt )**

|  |                   | <b>1999</b>                                       | <b>2000</b>                                       |
|--|-------------------|---|---|
|  |                   | <b>Kaufpreis/Jahres-</b><br><b>nettokaltmiete</b> | <b>Kaufpreis/Jahres-</b><br><b>nettokaltmiete</b> |
| <b>Büro- und Geschäftshäuser<br/>insgesamt</b>           | Minimum           | 14,5  | 8,6   |
|  | Maximum           | 31,3  | 18,4  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>18,6</b>                                       | <b>14,1</b>                                       |
|  | Anzahl            | 8   | 6   |
| <b>Geschäftshäuser<br/>und Läden</b>                     | Minimum           |   |   |
|  | Maximum           |   |   |
|  | <b>Mittelwert</b> |   |   |
|  | Anzahl            |   |   |
| <b>Bürohäuser</b>  | Minimum           |   |   |
|  | Maximum           |   |   |
|  | <b>Mittelwert</b> |   |   |
|  | Anzahl            |   |   |
| <b>gemischte Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b>           | Minimum           |   |   |
|  | Maximum           |   |   |
|  | <b>Mittelwert</b> |   |   |
|  | Anzahl            |   |   |
| <b>gemischte Wohn-,Büro-<br/>und Geschäftshäuser</b>     | Minimum           | 15,4  | 8,6   |
|  | Maximum           | 19,2  | 18,4  |
|  | <b>Mittelwert</b> | <b>16,8</b>                                       | <b>13,9</b>                                       |
|  | Anzahl            | 5   | 5   |
| <b>Hotels, Gaststätten und<br/>andere Beherbergungen</b> | Minimum           |   |   |
|  | Maximum           |   |   |
|  | <b>Mittelwert</b> |   |   |
|  | Anzahl            |   |   |

### **3.4.6 Liegenschaftszinssätze**

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

Der Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser betrug in ganz Hamburg 1996/97 5,6 %.

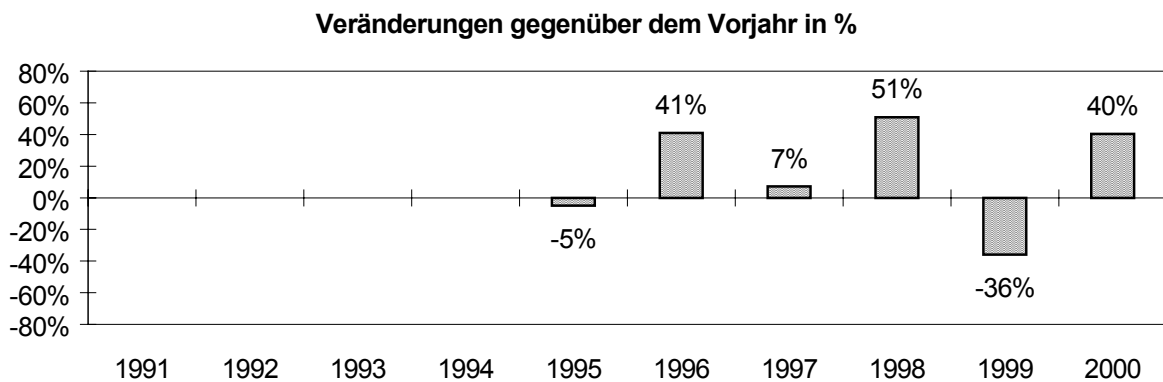
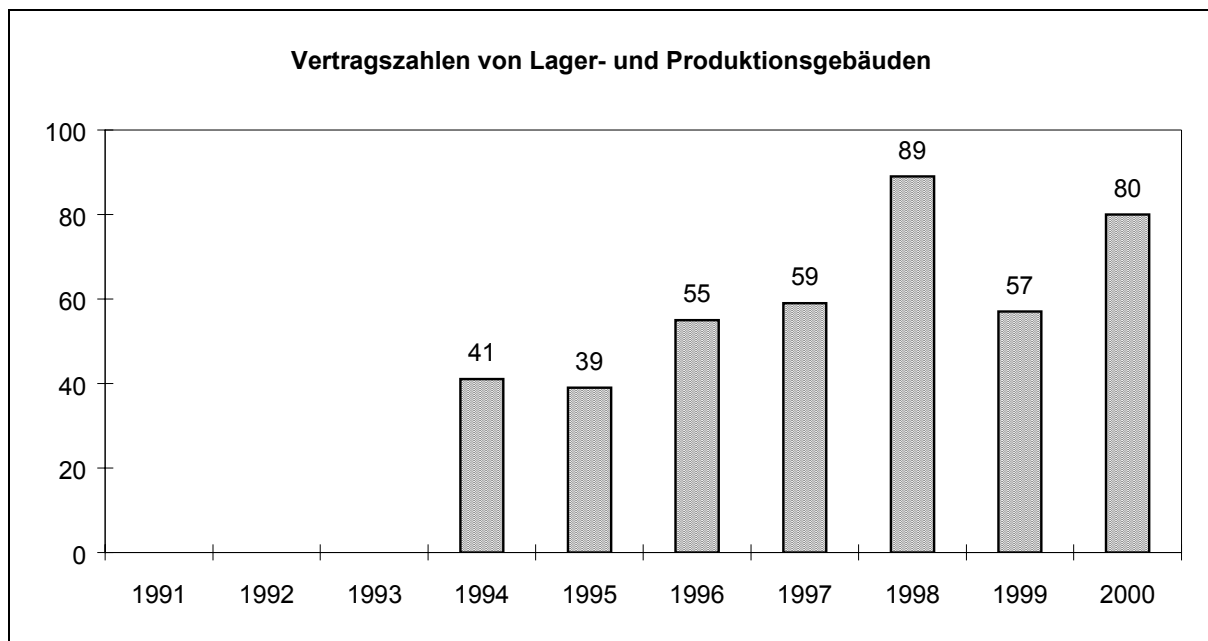
### 3.5 Lager - und Produktionsgebäude

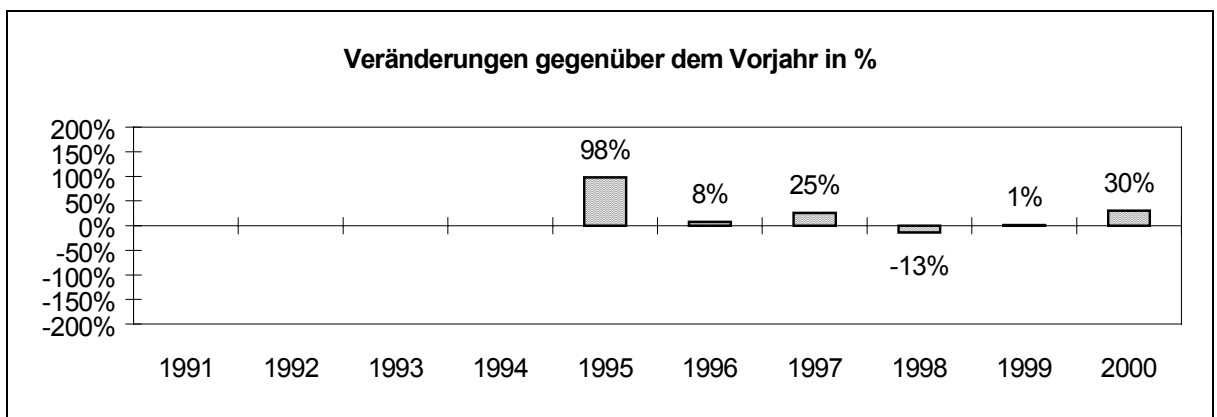
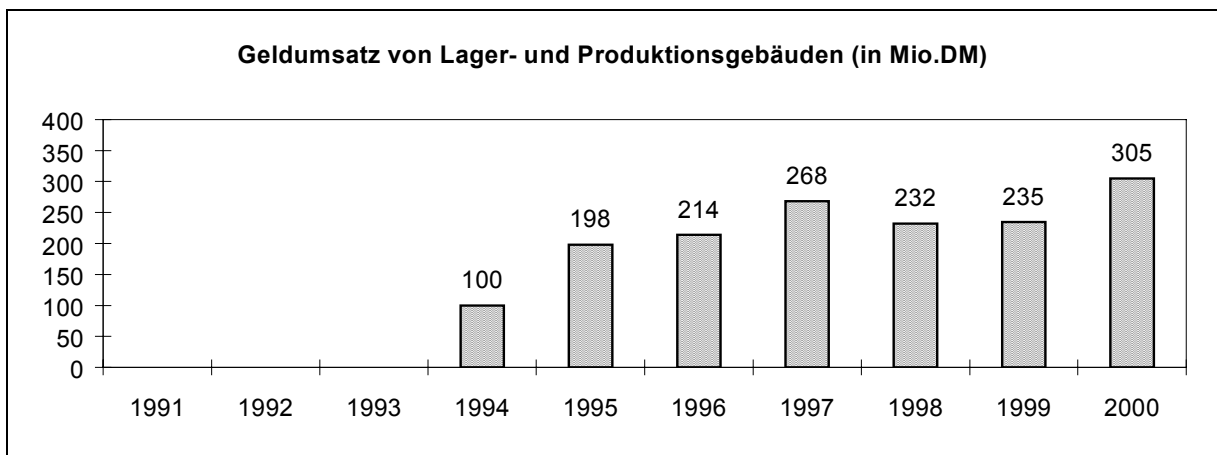
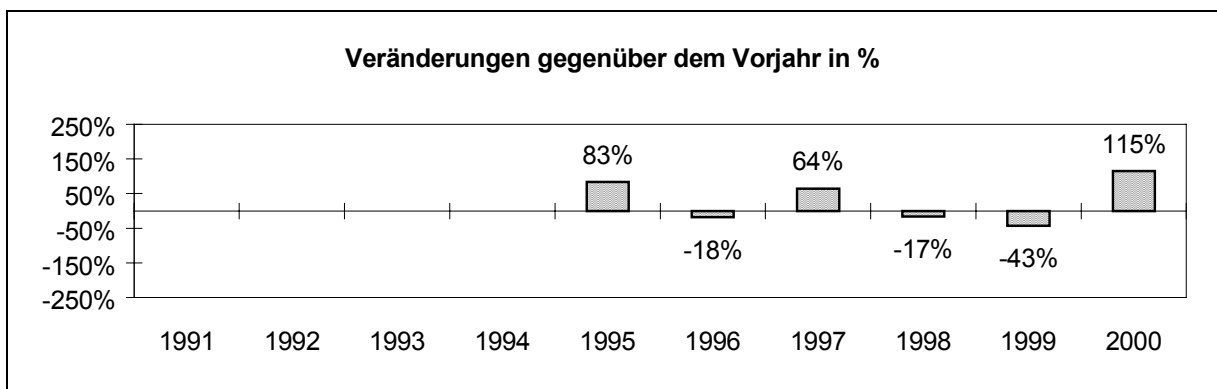
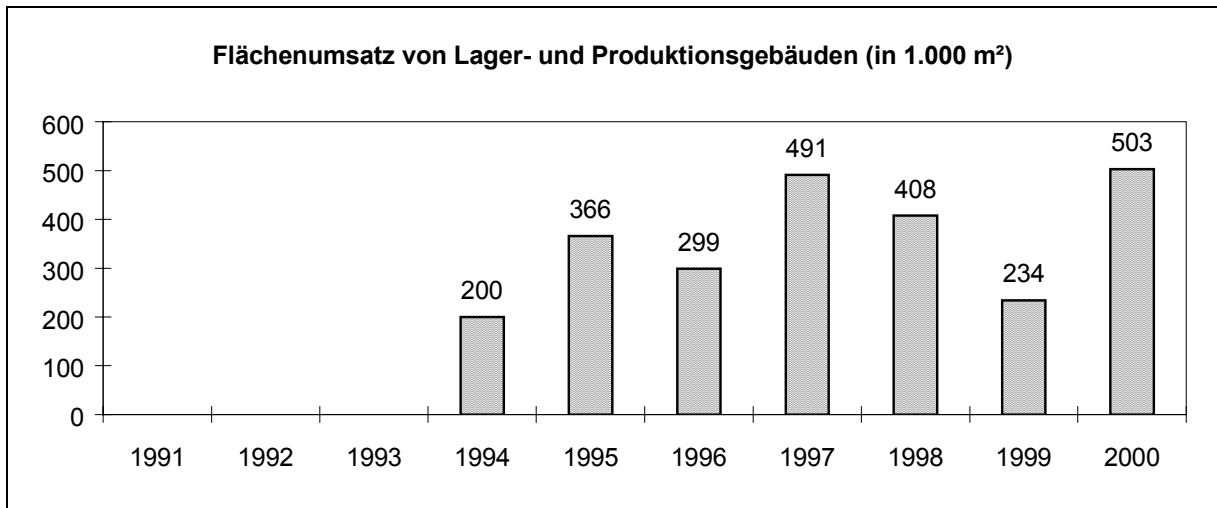
#### 3.5.1 Vertragszahlen

#### 3.5.2 Flächenumsatz

#### 3.5.3 Geldumsatz

Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind. Die Umsatzzahlen erreichten 2000 auch auf diesem Marktsegment Spitzenwerte.





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

|                | 1998      | 1999      | 2000      |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Mitte</b>   |           |           |           |
| St. Pauli      | 0         | 3         | 0         |
| Hammerbrook    | 0         | 1         | 2         |
| Borgfelde      | 0         | 2         | 1         |
| Hamm-Nord      | 1         | 0         | 0         |
| Hamm-Süd       | 3         | 0         | 4         |
| Hamm-Mitte     | 1         | 1         | 0         |
| Horn           | 2         | 0         | 0         |
| Billstedt      | 4         | 1         | 2         |
| Billbrook      | 6         | 7         | 3         |
| Rothenburgsort | 3         | 5         | 3         |
| Veddel         | 0         | 3         | 4         |
| <b>Summe</b>   | <b>20</b> | <b>23</b> | <b>19</b> |

|                 |           |          |          |
|-----------------|-----------|----------|----------|
| <b>Altona</b>   |           |          |          |
| Altona-Altstadt | 1         | 2        | 0        |
| Altona-Nord     | 0         | 1        | 0        |
| Ottensen        | 6         | 0        | 1        |
| Osdorf          | 0         | 2        | 1        |
| Bahrenfeld      | 1         | 1        | 5        |
| Lurup           | 1         | 0        | 0        |
| Blankenese      | 1         | 0        | 0        |
| <b>Summe</b>    | <b>10</b> | <b>6</b> | <b>7</b> |

|                   |          |           |           |
|-------------------|----------|-----------|-----------|
| <b>Eimsbüttel</b> |          |           |           |
| Lokstedt          | 0        | 2         | 1         |
| Niendorf          | 1        | 0         | 1         |
| Schnelsen         | 0        | 0         | 2         |
| Stellingen        | 0        | 8         | 3         |
| Eidelstedt        | 1        | 0         | 3         |
| Eimsbüttel        | 2        | 0         | 1         |
| Hoheluft-West     | 0        | 1         | 0         |
| <b>Summe</b>      | <b>4</b> | <b>11</b> | <b>11</b> |

|              |          |          |          |
|--------------|----------|----------|----------|
| <b>Nord</b>  |          |          |          |
| Winterhude   | 1        | 1        | 1        |
| Hohenfelde   | 1        | 0        | 0        |
| Groß Borstel | 1        | 1        | 0        |
| Barmbek-Nord | 3        | 0        | 0        |
| Barmbek-Süd  | 1        | 2        | 0        |
| Langenhorn   | 1        | 1        | 1        |
| <b>Summe</b> | <b>8</b> | <b>5</b> | <b>2</b> |

|                   |           |          |           |
|-------------------|-----------|----------|-----------|
| <b>Wandsbek</b>   |           |          |           |
| Eilbek            | 2         | 0        | 1         |
| Wandsbek          | 5         | 1        | 2         |
| Tonndorf          | 2         | 0        | 3         |
| Jenfeld           | 3         | 1        | 1         |
| Sasel             | 1         | 0        | 0         |
| Hummelsbüttel     | 0         | 1        | 1         |
| Poppenbüttel      | 1         | 0        | 1         |
| Wohldorf-Ohlstedt | 1         | 0        | 1         |
| Bramfeld          | 1         | 0        | 3         |
| Rahlstedt         | 2         | 0        | 2         |
| <b>Summe</b>      | <b>18</b> | <b>3</b> | <b>15</b> |

|                  | 1998      | 1999     | 2000      |
|------------------|-----------|----------|-----------|
| <b>Bergedorf</b> |           |          |           |
| Lohbrügge        | 2         | 0        | 1         |
| Bergedorf        | 5         | 0        | 5         |
| Moorfleet        | 1         | 0        | 2         |
| Curslack         | 0         | 0        | 1         |
| Kirchwerder      | 0         | 1        | 0         |
| Altengamme       | 1         | 0        | 0         |
| Allermöhe        | 3         | 1        | 4         |
| Spadenland       | 0         | 1        | 1         |
| Ochsenwerder     | 0         | 2        | 0         |
| Billwerder       | 1         | 0        | 0         |
| <b>Summe</b>     | <b>13</b> | <b>5</b> | <b>14</b> |

|                |           |          |           |
|----------------|-----------|----------|-----------|
| <b>Harburg</b> |           |          |           |
| Harburg        | 1         | 1        | 1         |
| Neuland        | 0         | 0        | 3         |
| Heimfeld       | 3         | 1        | 1         |
| Wilhelmsburg   | 11        | 2        | 6         |
| Neuenfelde     | 1         | 0        | 1         |
| <b>Summe</b>   | <b>16</b> | <b>4</b> | <b>12</b> |

|                            |                    |                    |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Hamburg<br/>gesamt:</b> | <b>1998<br/>89</b> | <b>1999<br/>57</b> | <b>2000<br/>80</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

| Rangliste 1998  |    | Rangliste 1999    |   | Rangliste 2000  |   |
|-----------------|----|-------------------|---|-----------------|---|
| 1. Wilhelmsburg | 11 | 1. Stellingen     | 8 | 1. Wilhelmsburg | 6 |
| 2. Billbrook    | 6  | 2. Billbrook      | 7 | 2. Bergedorf    | 5 |
| Ottensen        | 6  | 3. Rothenburgsort | 5 | Bahrenfeld      | 5 |
| 4. Wandsbek     | 5  | 4. St. Pauli      | 3 | 4. Hamm-Süd     | 4 |
| Bergedorf       | 5  | Veddel            | 3 | Allermöhe       | 4 |
| 6. Billstedt    | 4  | 6. Borgfelde      | 2 | 6. Billbrook    | 3 |
| 7. Allermöhe    | 3  | Altona-Altstadt   | 2 | Rothenburgsort  | 3 |
| Barmbek-Nord    | 3  | Lokstedt          | 2 | Stellingen      | 3 |
| Rothenburgsort  | 3  | Barmbek-Süd       | 2 | Eidelstedt      | 3 |
| Hamm-Süd        | 3  | Wilhelmsburg      | 2 | Tonndorf        | 3 |
| Jenfeld         | 3  |                   |   | Bramfeld        | 3 |
|                 |    |                   |   | Neuland         | 3 |

### 3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

- Bodenwert : Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Nutzfläche, desto höher ist der Gebäundefaktor.
- Vertragsdatum : Je jünger der Verkauf, desto höher ist der Gebäundefaktor. Darüber hinaus müssen noch je nach Vertragsjahr Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.
- Größe : Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäundefaktor.
- Alter: Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäundefaktor.

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Bodenwert 400 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

| Jahr | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche |
|------|---|
| 1991 | 1120                                    |
| 1992 | 1620                                    |
| 1993 | 1900                                    |
| 1994 | 1580                                    |
| 1995 | 1250                                    |
| 1996 | 1580                                    |
| 1997 | 1480                                    |
| 1998 | 1422                                    |
| 1999 | 1320                                    |
| 2000 | 1552                                    |

**EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten**

Datenbasis : 26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995,  
keine Erbbaurechte

Einflussgrößen:

NFL = Gesamtnutzfläche  
 BOWE/NFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die  
 Nutzfläche  
 Alter = Kaufjahr - Baujahr

Zielgröße: GF = Gebädefaktor  
 = Kaufpreis / Nutzfläche

GF [ DM/m<sup>2</sup> ] = (1197 + 1,6973 \* BOWE/NFL [ DM/m<sup>2</sup> ]  
 - 0,073195 \* NFL [ m<sup>2</sup> ]  
 - 12,2357 \* Alter [ Jahre] )  
 \* Aktualisierungsfaktor (1991: 0,77  
 1992: 1,12  
 1993: 1,31  
 1994: 1,09  
 1995: 0,86  
 1996: 1,09  
 1997: 1,02  
 1998: 0,98  
 1999: 0,91  
 2000: 1,07)

**3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert**

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

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

Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und auch noch altersabhängig. Für Objekte mittleren Alters (13-24 Jahre) ergaben sich folgende Marktanpassungsfaktoren:



| Jahr | Marktanpassungsfaktor [%] bei einem Sachwert von |     |     |     |    |    |    |            |
|------|--|-----|-----|-----|----|----|----|------------|
|      | 1  | 2   | 3   | 4   | 5  | 6  | 8  | 10 Mio. DM |
| 1991 | 84   | 80  | 76  | 72  | 69 | 65 | 57 | 50         |
| 1992 | 111  | 106 | 101 | 96  | 91 | 86 | 76 | 66         |
| 1993 | 111  | 106 | 101 | 96  | 91 | 86 | 76 | 66         |
| 1994 | 120  | 114 | 109 | 104 | 99 | 93 | 83 | 72         |
| 1995 | 86   | 82  | 78  | 74  | 71 | 67 | 59 | 51         |

**EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert**

Datenbasis: 26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden  
aus den Jahren 1991 - 1995, keine Erbbaurechte

**Sachwertdefinition:**

Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914  
\* Baupreisindex des Stat. Landesamtes  
\* Altersabschreibung nach WertR  
(max. 70 %) bei Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren  
- Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)

Wert der Außenanlagen  
= pauschal (643 M + 0,0168 \* FV-Wert 1914) \* Baupreisindex

Bodenwert  
= Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

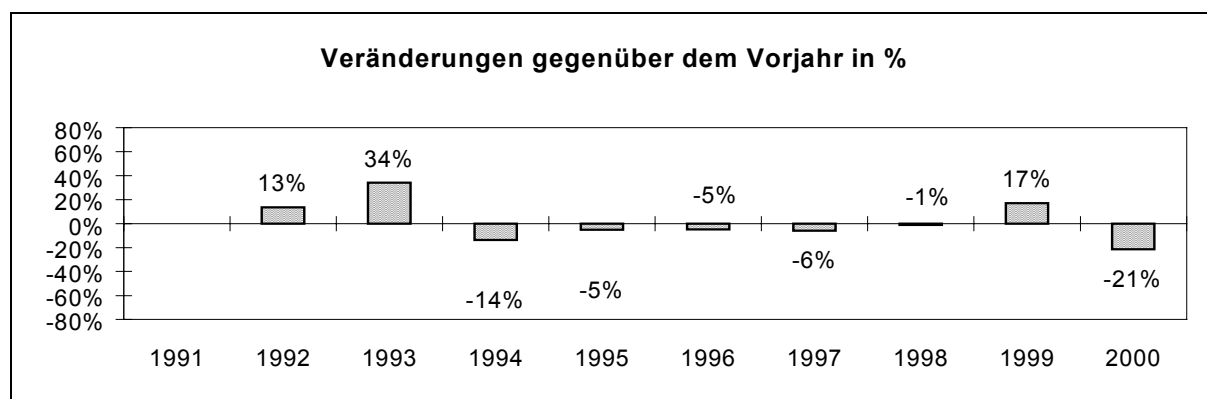
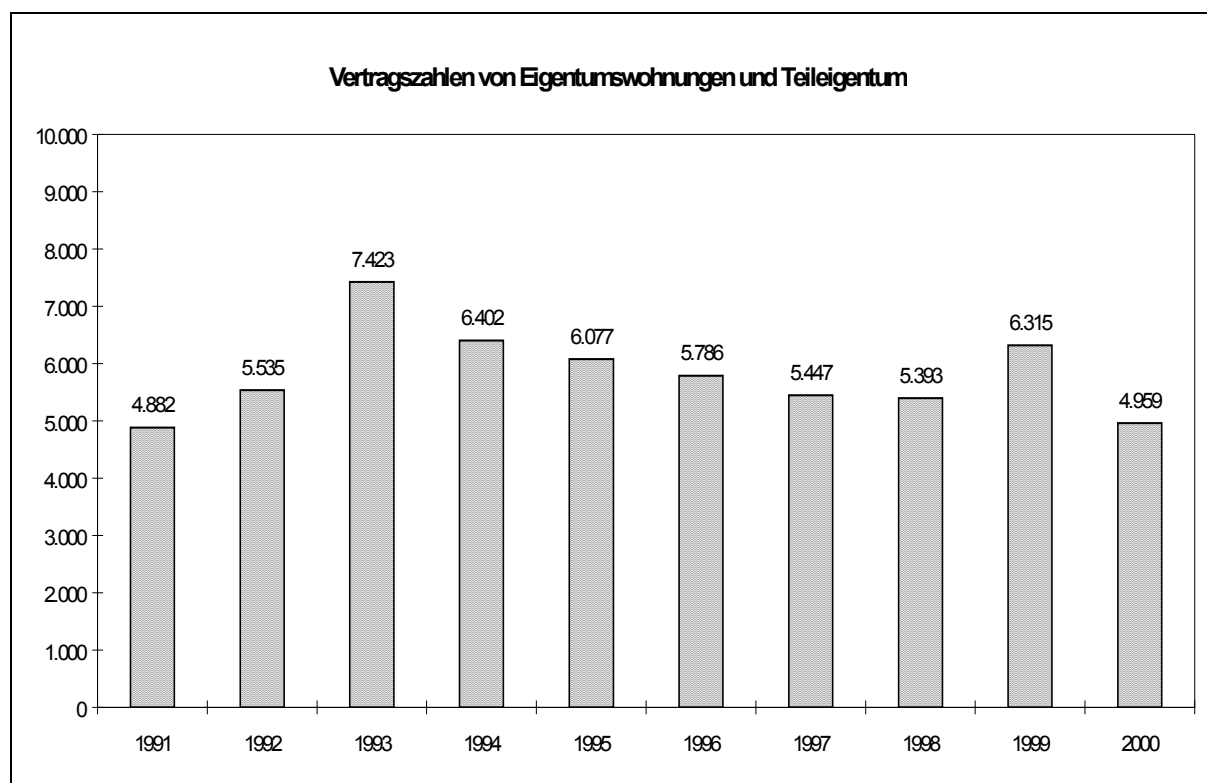
**Marktanpassungsfaktor:**

Kaufpreis / Sachwert [%]  
= ( 106,5 - 4,5 \* Sachwert [Mio. DM] )  
\* Altersfaktor ( bis 12 Jahre : 0,85  
13-24 Jahre : 1  
ab 25 Jahre : 1,14 )  
\* Zeitfaktor (1991: 0,82  
1992: 1,09  
1993: 1,09  
1994: 1,18  
1995: 0,84 )

## 4 Der Eigentumswohnungsmarkt

### 4.1 Vertragszahlen

Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant, und der Anteil der Eigentumswohnungen an allen verkauften Objekten war bis zum Höhepunkt 1993 ständig gestiegen. Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Allerdings ging die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen seit 1994 deutlich zurück.



**Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile**

|                | 1998       | 1999       | 2000       |
|----------------|------------|------------|------------|
| <b>Mitte</b>   |            |            |            |
| Neustadt       | 19         | 23         | 75         |
| Altstadt       | 0          | 2          | 0          |
| St. Pauli      | 40         | 35         | 53         |
| St. Georg      | 67         | 52         | 67         |
| Borgfelde      | 19         | 33         | 36         |
| Hamm-Nord      | 41         | 25         | 33         |
| Hamm-Mitte     | 21         | 16         | 19         |
| Hamm-Süd       | 2          | 4          | 2          |
| Horn           | 99         | 125        | 54         |
| Billstedt      | 95         | 80         | 73         |
| Rothenburgsort | 7          | 10         | 3          |
| Finkenwerder   | 2          | 0          | 4          |
| <b>Summe</b>   | <b>412</b> | <b>405</b> | <b>419</b> |

|                 |            |              |            |
|-----------------|------------|--------------|------------|
| <b>Altona</b>   |            |              |            |
| Altona-Altstadt | 68         | 117          | 72         |
| Altona-Nord     | 74         | 84           | 64         |
| Ottensen        | 102        | 135          | 139        |
| Bahrenfeld      | 109        | 273          | 71         |
| Groß Flottbek   | 69         | 93           | 32         |
| Othmarschen     | 57         | 72           | 79         |
| Lurup           | 31         | 26           | 10         |
| Osdorf          | 96         | 115          | 20         |
| Nienstedten     | 18         | 40           | 30         |
| Blankenese      | 71         | 45           | 77         |
| Iserbrook       | 0          | 2            | 5          |
| Sülldorf        | 22         | 28           | 35         |
| Rissen          | 60         | 48           | 22         |
| <b>Summe</b>    | <b>777</b> | <b>1.078</b> | <b>656</b> |

|                   |              |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Eimsbüttel</b> |              |              |              |
| Eimsbüttel        | 367          | 418          | 341          |
| Rotherbaum        | 186          | 116          | 106          |
| Harvestehude      | 67           | 105          | 101          |
| Lokstedt          | 137          | 233          | 112          |
| Niendorf          | 172          | 233          | 168          |
| Schnelsen         | 109          | 93           | 96           |
| Eidelstedt        | 92           | 58           | 90           |
| Stellingen        | 74           | 151          | 163          |
| <b>Summe</b>      | <b>1.204</b> | <b>1.407</b> | <b>1.177</b> |

|              |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Nord</b>  |              |              |              |
| Hoheluft-Ost | 115          | 120          | 120          |
| Eppendorf    | 116          | 150          | 140          |
| Groß Borstel | 31           | 35           | 22           |
| Alsterdorf   | 26           | 31           | 27           |
| Winterhude   | 348          | 410          | 309          |
| Uhlenhorst   | 55           | 111          | 106          |
| Hohenfelde   | 84           | 111          | 69           |
| Barmbek-Nord | 150          | 201          | 150          |
| Barmbek-Süd  | 151          | 215          | 183          |
| Dulsberg     | 0            | 1            | 0            |
| Ohlsdorf     | 36           | 40           | 25           |
| Fuhlsbüttel  | 122          | 86           | 51           |
| Langenhorn   | 51           | 67           | 48           |
| <b>Summe</b> | <b>1.285</b> | <b>1.578</b> | <b>1.250</b> |

|                       | 1998         | 1999         | 2000         |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Wandsbek</b>       |              |              |              |
| Eilbek                | 101          | 86           | 71           |
| Wandsbek              | 148          | 124          | 115          |
| Marienthal            | 41           | 18           | 25           |
| Jenfeld               | 38           | 148          | 32           |
| Tonndorf              | 106          | 78           | 34           |
| Farmsen-Berne         | 62           | 83           | 59           |
| Bramfeld              | 109          | 121          | 83           |
| Steilshoop            | 132          | 46           | 52           |
| Hummelsbüttel         | 31           | 90           | 68           |
| Wellingsbüttel        | 24           | 86           | 45           |
| Poppenbüttel          | 62           | 116          | 122          |
| Sasel                 | 46           | 56           | 67           |
| Wohldorf-Ohlstedt     | 1            | 35           | 17           |
| Volksdorf             | 30           | 70           | 122          |
| Lehmsahl-Mellingstedt | 6            | 45           | 4            |
| Bergstedt             | 9            | 50           | 10           |
| Duvenstedt            | 5            | 3            | 0            |
| Rahlstedt             | 231          | 172          | 235          |
| <b>Summe</b>          | <b>1.182</b> | <b>1.427</b> | <b>1.161</b> |

|                  |            |            |           |
|------------------|------------|------------|-----------|
| <b>Bergedorf</b> |            |            |           |
| Lohbrügge        | 59         | 76         | 49        |
| Bergedorf        | 43         | 42         | 39        |
| Neuengamme       | 1          | 1          | 2         |
| Kirchwerder      | 1          | 3          | 2         |
| Billwerder       | 0          | 1          | 1         |
| Allermöhe        | 30         | 12         | 2         |
| Ochsenwerder     | 1          | 2          | 0         |
| Reitbrook        | 2          | 0          | 0         |
| <b>Summe</b>     | <b>137</b> | <b>137</b> | <b>95</b> |

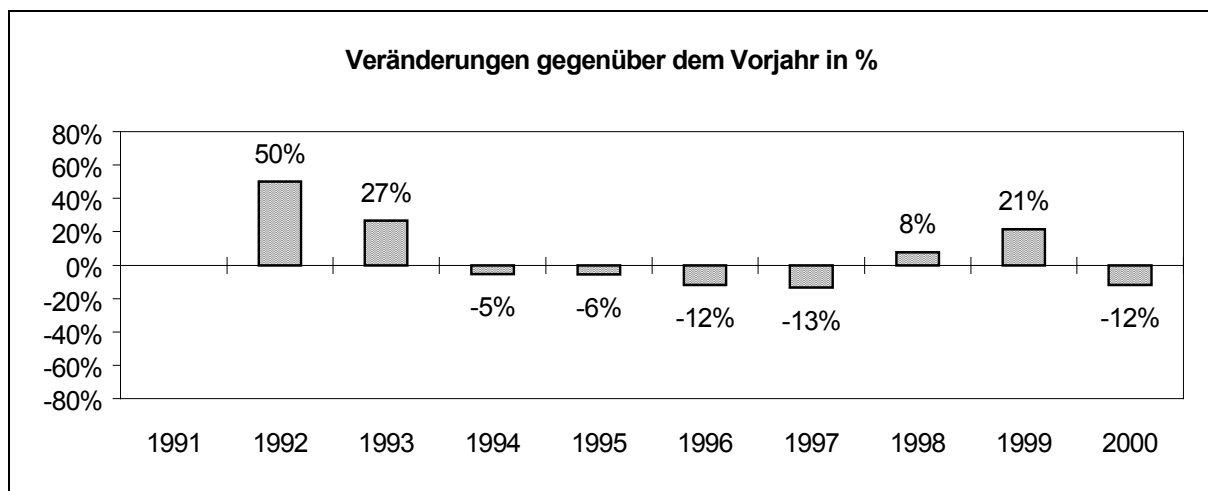
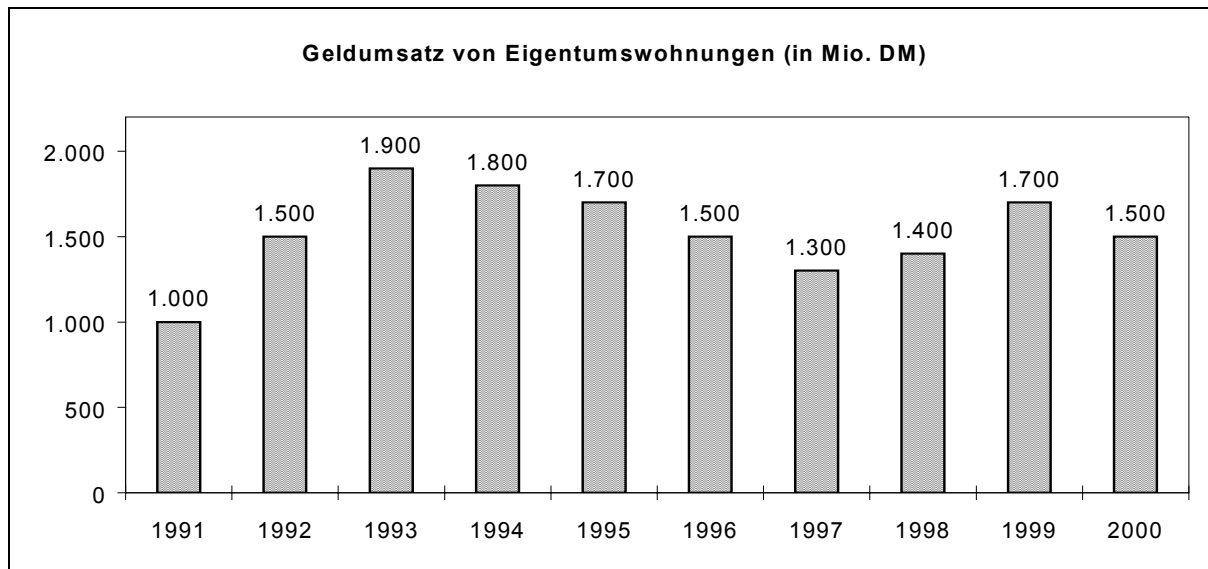
|                    |    |    |    |
|--------------------|----|----|----|
| <b>Harburg</b>     |    |    |    |
| Harburg            | 43 | 30 | 40 |
| Wilstorf           | 8  | 15 | 7  |
| Langenbek          | 8  | 3  | 1  |
| Rönneburg          | 0  | 10 | 9  |
| Sinstorf           | 39 | 31 | 7  |
| Marmstorf          | 31 | 11 | 6  |
| Eißendorf          | 43 | 57 | 37 |
| Heimfeld           | 48 | 24 | 30 |
| Wilhelmsburg       | 35 | 29 | 21 |
| Hausbruch          | 53 | 22 | 9  |
| Neugraben-Fischbek | 57 | 50 | 32 |
| Neuenfelde         | 1  | 0  | 2  |
| Cranz              | 0  | 1  | 0  |
| -                  | -  | -  | 0  |

**Hamburg  
gesamt:      1998      1999      2000**  
**5.393      6.315      4.959**

| Rangliste 1998  |     | Rangliste 1999  |     | Rangliste 2000  |     |
|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|
| 1. Eimsbüttel   | 367 | 1. Eimsbüttel   | 418 | 1. Eimsbüttel   | 341 |
| 2. Winterhude   | 348 | 2. Winterhude   | 410 | 2. Winterhude   | 309 |
| 3. Eppendorf    | 231 | 3. Bahrenfeld   | 273 | 3. Barmbek-Süd  | 183 |
|                 |     | 4. Lokstedt     | 233 | 4. Niendorf     | 168 |
|                 |     |                 |     | 5. Stellingen   | 163 |
| 5. Rotherbaum   | 186 | Niendorf        | 233 | 6. Barmbek-Nord | 150 |
| 6. Niendorf     | 172 | 6. Barmbek-Süd  | 215 | 7. Eppendorf    | 140 |
| 7. Barmbek-Süd  | 151 | 7. Barmbek-Nord | 201 | 8. Ottensen     | 139 |
| 8. Barmbek-Nord | 150 | 8. Rahlstedt    | 172 | 9. Poppenbüttel | 122 |
| 9. Wandsbek     | 148 | 9. Stellingen   | 151 | 10. Volksdorf   | 122 |
| 10. Lokstedt    | 137 | 10. Eppendorf   | 150 |                 |     |

## 4.2 Geldumsatz

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



### 4.3 Gesamtkaufpreise

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

| <b>Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen</b> |                 |         |                   |                   |                      |
|--|-----------------|---------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Jahr   | Gesamtkaufpreis | Baujahr | Wohnfläche        | Quadratmeterpreis | Größe der Stichprobe |
|  | in DM           |         | in m <sup>2</sup> | in DM             | Anzahl               |
| 1991   | 184.000         | 1958    | 63                | 2.832             | 299                  |
| 1992   | 272.000         | 1965    | 70                | 3.687             | 877                  |
| 1993   | 264.000         | 1956    | 67                | 3.763             | 1.222                |
| 1994   | 294.000         | 1958    | 68                | 4.151             | 2.370                |
| 1995   | 278.000         | 1959    | 68                | 3.899             | 2.630                |
| 1996   | 262.000         | 1954    | 67                | 3.749             | 2.500                |
| 1997   | 246.000         | 1958    | 68                | 3.466             | 846                  |
| 1998   | 278.000         | 1967    | 73                | 3.771             | 1.292                |
| 1999   | 287.000         | 1950    | 75                | 3.752             | 1.318                |
| 2000   | 295.000         | 1957    | 77                | 3.579             | 641                  |

Die Angabe des mittleren Baujahres beschreibt nicht die „typische“ verkaufte Wohnung, sondern soll lediglich im Vergleich zum Vorjahr aussagen, ob mehr jüngere oder mehr ältere Gebäude verkauft wurden.

#### 4.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die folgenden Tabellen zeigen die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für frei gelieferte Eigentumswohnungen. Es erfolgte lediglich eine Differenzierung nach Lage und Baujahr. Weitere objektspezifische Merkmale wie z.B. Wohnfläche, Ausstattung usw. blieben unberücksichtigt.

Die Preisübersichten sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.1992 bestimmt.

##### EXPERTENINFO : Lageklassen für Eigentumswohnungen

Die in den Tabellen auf S. 84 und S. 85 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Geschosswohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

|                  |                           |           |                        |
|------------------|---------------------------|-----------|------------------------|
| schlechte Lage : |                           | bis unter | 360 DM/m <sup>2</sup>  |
| mäßige Lage :    | von 360 DM/m <sup>2</sup> | bis unter | 500 DM/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage:   | von 500 DM/m <sup>2</sup> | bis unter | 750 DM/m <sup>2</sup>  |
| gute Lage:       | von 750 DM/m <sup>2</sup> | bis unter | 1200 DM/m <sup>2</sup> |
| bevorzugte Lage: | ab 1200 DM/m <sup>2</sup> |           |                        |

|   |
|---|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                 |
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b> |

**1999**

**Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>**

| Baujahre                     |                   | schlechte Lage | mäßige Lage  | mittlere Lage | gute Lage    | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum           | 1.471          | 1.918        | 1.731         | 2.388        |                 |
|                              | Maximum           | 2.875          | 5.250        | 5.521         | 6.000        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>2.144</b>   | <b>3.303</b> | <b>3.589</b>  | <b>4.202</b> |                 |
|                              | Anzahl            | 5              | 11           | 52            | 18           |                 |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           |                | 2.077        | 1.667         |              |                 |
|                              | Maximum           |                | 3.571        | 3.812         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.672</b> | <b>2.913</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            |                | 4            | 7             |              |                 |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                |              | 1.952         |              |                 |
|                              | Maximum           |                |              | 5.581         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                |              | <b>3.123</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            |                |              | 13            |              |                 |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           | 2.385          | 2.000        | 2.500         |              |                 |
|                              | Maximum           | 2.618          | 4.000        | 6.421         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>2.515</b>   | <b>2.734</b> | <b>3.433</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            | 4              | 25           | 24            |              |                 |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           | 2.344          | 1.250        | 2.000         |              |                 |
|                              | Maximum           | 3.265          | 3.968        | 4.063         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>2.685</b>   | <b>2.685</b> | <b>3.169</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            | 4              | 29           | 31            |              |                 |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                | 1.711        | 1.587         | 3.882        | 3.553           |
|                              | Maximum           |                | 3.467        | 5.667         | 4.985        | 6.156           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.692</b> | <b>3.298</b>  | <b>4.215</b> | <b>5.243</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 14           | 50            | 6            | 7               |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           |                | 2.404        | 2.362         | 2.912        | 4.511           |
|                              | Maximum           |                | 4.052        | 4.865         | 7.000        | 7.200           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>3.005</b> | <b>3.603</b>  | <b>4.566</b> | <b>5.631</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 9            | 48            | 8            | 5               |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           | 3.250          | 3.456        | 2.321         | 3.840        | 5.390           |
|                              | Maximum           | 3.990          | 6.070        | 7.518         | 7.073        | 10.147          |
|                              | <b>Mittelwert</b> | <b>3.276</b>   | <b>4.335</b> | <b>4.198</b>  | <b>5.383</b> | <b>6.551</b>    |
|                              | Anzahl            | 6              | 28           | 344           | 41           | 19              |

|   |
|---|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                 |
| <b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b> |

**2000**

**Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>**

| Baujahre                     |                   | schlechte Lage | mäßige Lage  | mittlere Lage | gute Lage    | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| <b>bis<br/>1919</b>          | Minimum           |                | 1.140        | 1.486         | 3.309        | 1.934           |
|                              | Maximum           |                | 4.328        | 6.042         | 6.413        | 11.523          |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.692</b> | <b>3.323</b>  | <b>4.713</b> | <b>6.053</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 13           | 72            | 13           | 11              |
| <b>1920<br/>bis<br/>1939</b> | Minimum           |                | 1.500        | 2.561         | 2.281        |                 |
|                              | Maximum           |                | 3.021        | 4.419         | 4.647        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.369</b> | <b>3.409</b>  | <b>3.111</b> |                 |
|                              | Anzahl            |                | 6            | 12            | 3            |                 |
| <b>1940<br/>bis<br/>1952</b> | Minimum           |                |              | 1.714         |              |                 |
|                              | Maximum           |                |              | 5.443         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                |              | <b>2.770</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            |                |              | 10            |              |                 |
| <b>1953<br/>bis<br/>1959</b> | Minimum           |                | 2.058        | 1.310         |              |                 |
|                              | Maximum           |                | 2.966        | 4.726         |              |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.463</b> | <b>2.740</b>  |              |                 |
|                              | Anzahl            |                | 8            | 29            |              |                 |
| <b>1960<br/>bis<br/>1969</b> | Minimum           |                | 2.000        | 1.095         | 2.529        |                 |
|                              | Maximum           |                | 3.251        | 4.167         | 3.214        |                 |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.703</b> | <b>2.877</b>  | <b>2.890</b> |                 |
|                              | Anzahl            |                | 13           | 36            | 3            |                 |
| <b>1970<br/>bis<br/>1979</b> | Minimum           |                | 1.625        | 1.897         | 3.035        | 4.200           |
|                              | Maximum           |                | 4.021        | 5.357         | 5.913        | 4.787           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.672</b> | <b>3.176</b>  | <b>4.853</b> | <b>4.466</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 26           | 37            | 3            | 3               |
| <b>1980<br/>bis<br/>1989</b> | Minimum           |                | 1.885        | 2.089         | 2.500        | 4.118           |
|                              | Maximum           |                | 4.837        | 4.509         | 4.694        | 8.761           |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>2.960</b> | <b>3.449</b>  | <b>3.868</b> | <b>5.911</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 10           | 34            | 5            | 4               |
| <b>ab<br/>1990</b>           | Minimum           |                | 3.167        | 2.412         | 3.452        | 4.386           |
|                              | Maximum           |                | 5.016        | 9.712         | 8.980        | 12.483          |
|                              | <b>Mittelwert</b> |                | <b>3.998</b> | <b>4.701</b>  | <b>5.521</b> | <b>8.416</b>    |
|                              | Anzahl            |                | 8            | 99            | 19           | 11              |





## 5 Der Baulandmarkt

### 5.1 Übersicht

#### 5.1.1 Vertragszahlen

#### 5.1.2 Flächenumsatz

#### 5.1.3 Geldumsatz

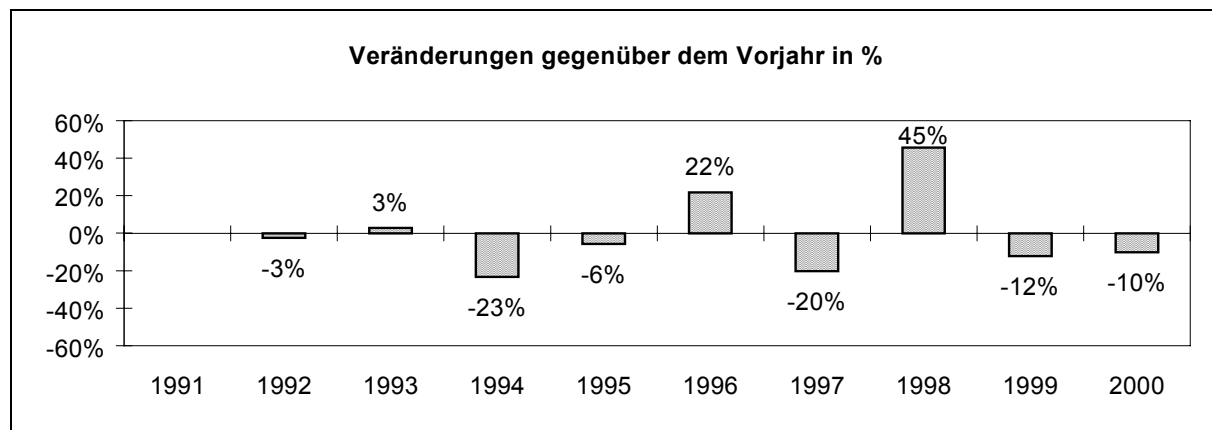
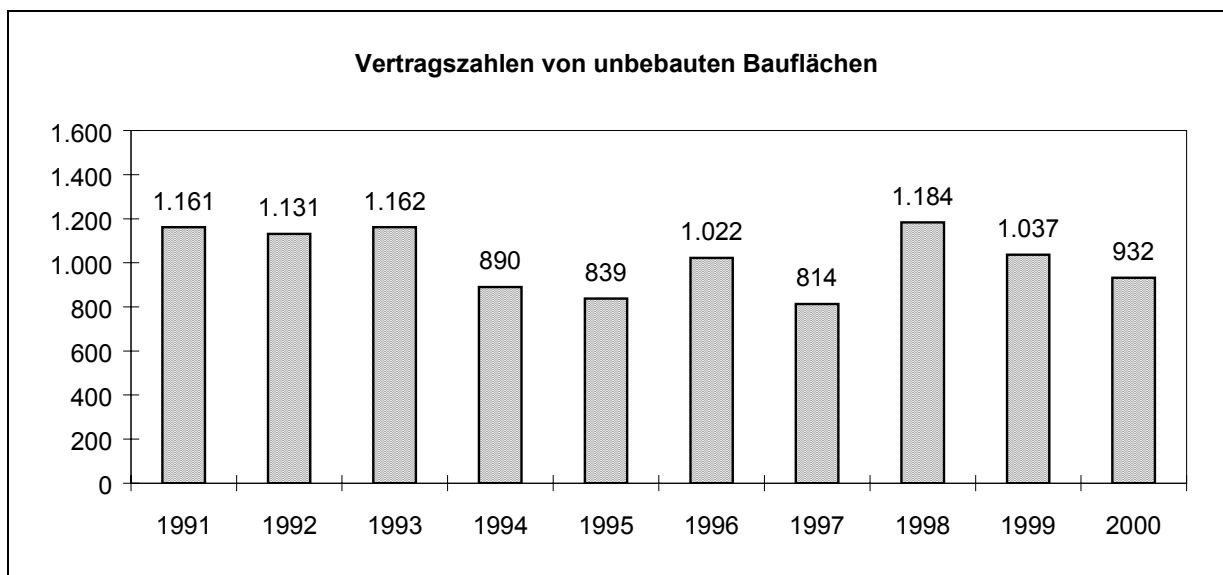
Der Umsatz an Bauplätzen (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) ging 2000 nach Zahl und Fläche insgesamt zurück.

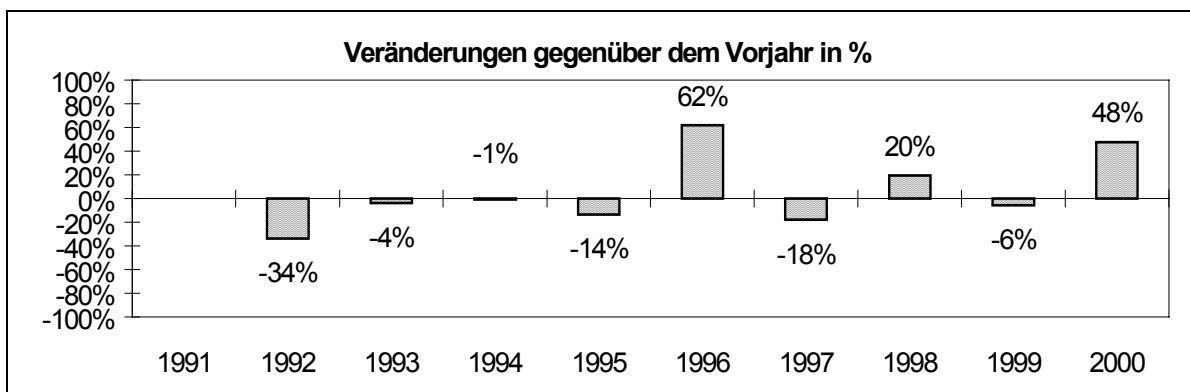
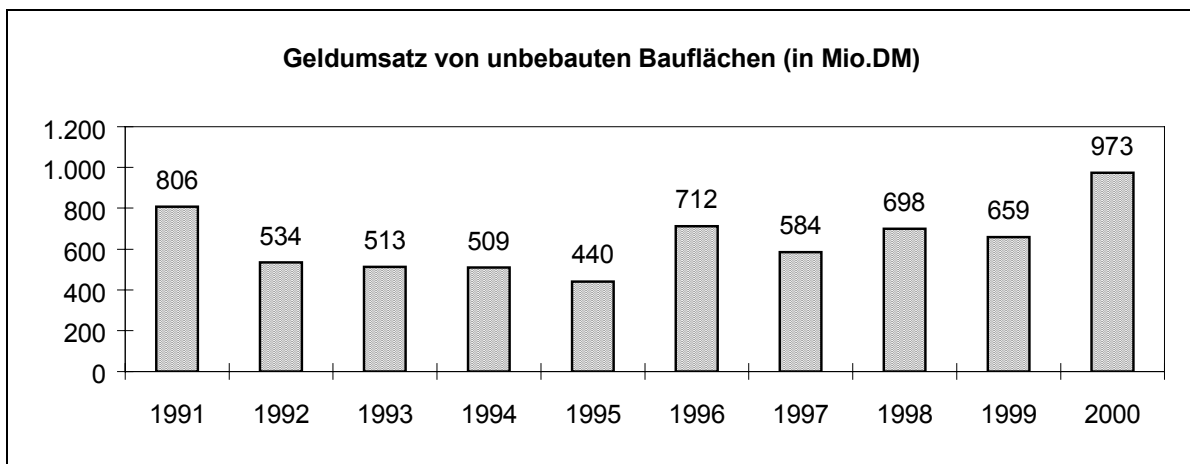
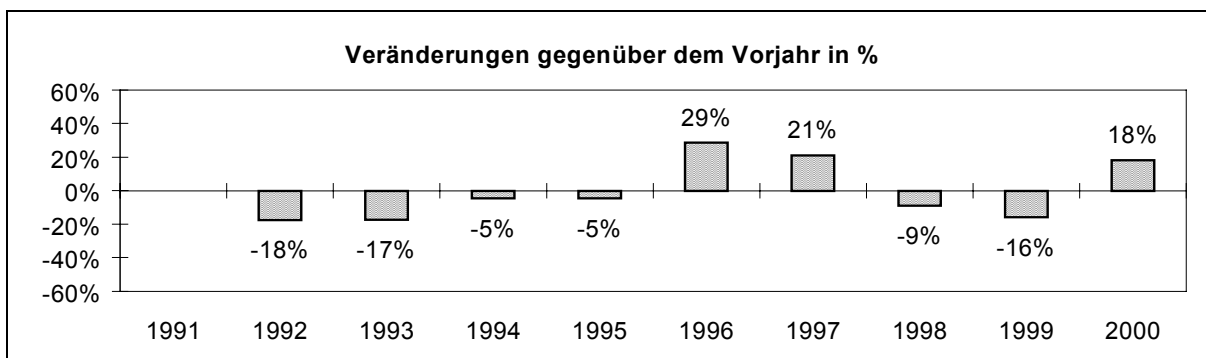
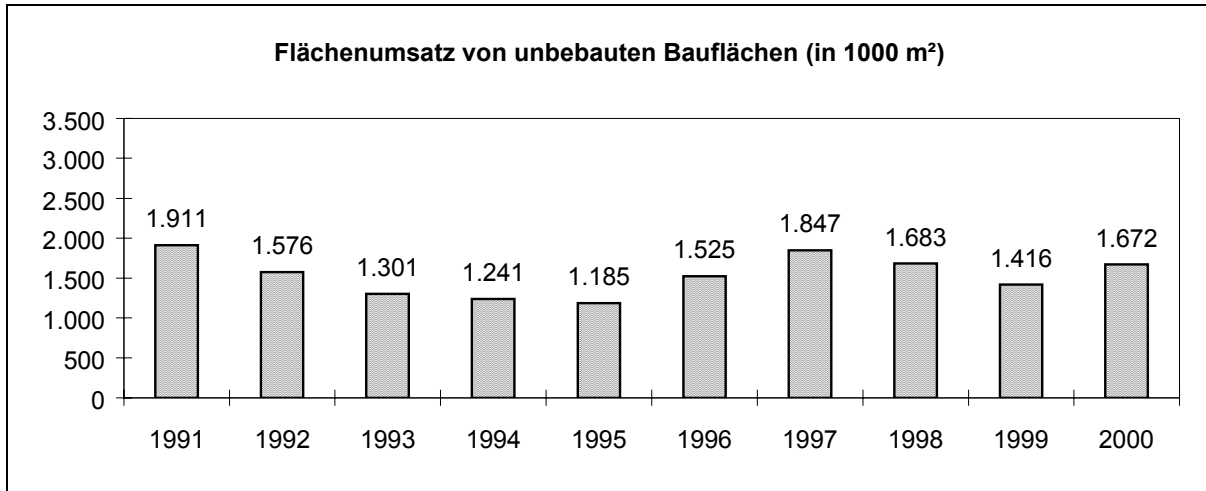
In den Übersichten wurden die Anzahl, die Flächen und die Kaufpreise aller in der AKS vorhandenen Verkaufsfälle zusammengefasst, ohne Unterscheidung nach Vertragsparteien und ungewöhnlichen Verhältnissen.

Die Gesamtübersicht ist entscheidend vom Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausbauplätze geprägt.

Auf anderen Teilmärkten sieht die Lage anders aus.

2000 gab es z.B. beachtliche Zuwächse bei den Mehrfamilienhausbauplätzen und bei den gewerblichen Baugrundstücken.





| <b>Umsätze von unbebauten Bauflächen</b>   |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <b>Vertrags-<br/>zahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>   | 932<br>(1.037 - 10%)                                | 1.672,4<br>(1.415,5 + 18%)  | 972,8<br>(659,4 + 48%)                                     |
| <b>davon:</b>  |   |   |  |
| <b>Bauerwartungsland</b>   | 7<br>(1 + 600%)                                     | 65,0<br>(17,8 + 265%)   | 42,3<br>(1,4 + 2921%)                                      |
| <b>Rohbauland</b>  | 6<br>(1 + 500%)                                     | 97,8<br>(27,5 + 256%)   | 25,4<br>(9,5 + 167%)                                       |
| <b>unselbstständiges<br/>Bauland</b>   | 183<br>(116 + 58%)                                  | 523,2<br>(296,5 + 76%)  | 330,1<br>(138,5 + 138%)                                    |
| <b>selbstständiges<br/>Bauland</b>   | 686<br>(809 - 15%)                                  | 907,6<br>(943,3 - 4%)   | 558,9<br>(482,6 + 16%)                                     |
| <b>mit Erbbaurechten<br/>belastete Grundstücke<br/>( Siehe Kap. 5.7 )</b>                                      | 30<br>(57 - 47%)                                    | 65,4<br>(46,8 + 40%)  | 14,4<br>(13,1 + 10%)                                       |
| <b>Erbbaurechte ohne Bau-<br/>substanz (Begründung,<br/>Verkauf,Verlängerungen<br/>.....) (Siehe Kap. 5.7)</b> | 20<br>(53 - 62%)                                    | 13,4<br>(83,2 - 84%)  | 1,7<br>(14,4 - 88%)  |

Die Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland hängen im Einzelfall sehr stark von der erwarteten bzw. zulässigen Bebauung und der erwarteten Zeit bis zur Baureife ab. So kann es vorkommen, dass die Preise einzelner Bauerwartungslandflächen höher ausfallen als die für andere Flächen, die der Kategorie Rohbauland zuzuordnen sind.

Unselbstständiges Bauland sind entweder nicht selbstständig bebaubare Teilflächen von Baugrundstücken (z.B. für Straßenverbreiterungen) oder Flächen, die mit mehreren Einheiten (z.B. einer Reihenhauserzeile) bebaut werden sollen und sofort bebaubar sind und keine Erschließungsflächen enthalten. Diese Grundstücke werden häufig von Bauträgern erworben.

**Selbstständige Baugrundstücke**

Die Zusammenstellung betrifft Grundstücke, die mit jeweils einer Einheit bebaut werden.

| <b>Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken</b>                    |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <b>Vertrags-<br/>zahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>  | 686<br>(809 - 15%)                                  | 907,6<br>(943,3 - 4%)   | 558,9<br>(482,6 + 16%)                                     |
| <b>davon:</b>   |   |   |  |
| <b>individueller<br/>Wohnungsbau<br/>(Siehe Kap. 5. 2)</b>            | 488<br>(666 - 27%)                                  | 309,4<br>(373,0 - 17%)  | 145,3<br>(169,1 - 14%)                                     |
| <b>Geschosswohnungsbau<br/>(Siehe Kap. 5. 3)</b>                      | 82<br>(55 + 49%)                                    | 128,4<br>(119,6 + 7%)   | 122,7<br>(69,7 + 76%)                                      |
| <b>sonstige<br/>Wohnnutzung<br/>(Siehe Kap. 5. 6)</b>                 | 2<br>(2 + 0%)                                       | 0,8<br>(0,9 - 12%)  | 0,1<br>(0,1 + 0%)  |
| <b>Büro- und Geschäfts-<br/>hausgrundstücke<br/>(Siehe Kap. 5. 4)</b> | 42<br>(36 + 17%)                                    | 167,9<br>90,6 + 85%)  | 217,8<br>(185,8 + 17%)                                     |
| <b>Gewerbeflächen<br/>( Siehe Kap. 5. 5 )</b>                         | 66<br>(41 + 61%)                                    | 291,5<br>(327,8 - 11%)  | 68,4<br>(52,8 + 30%)                                       |
| <b>sonstige<br/>Baugrundstücke<br/>(Siehe Kap. 5. 6)</b>              | 6<br>(9 - 33%)                                      | 9,7<br>(31,5) - 69%)  | 4,7<br>(5,1 - 8%)  |

Umsatzeinbußen gab es vor allem bei den Einfamilienhausbauplätzen. Hier geht der Trend offensichtlich immer mehr zu Bauträgern, die größere Bauplätze aufkaufen, mit mehreren Häusern bebauen und dann einzeln im bebauten Zustand verkaufen. Im Gegensatz dazu legte der Umsatz für gewerbliche Grundstücke aller Art auch 2000 weiter zu.

## 5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

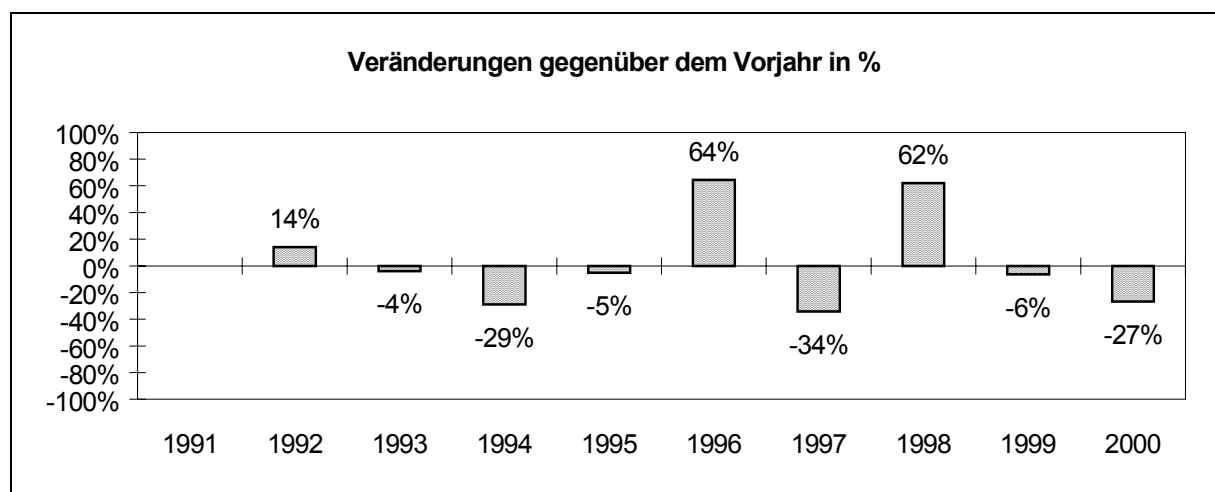
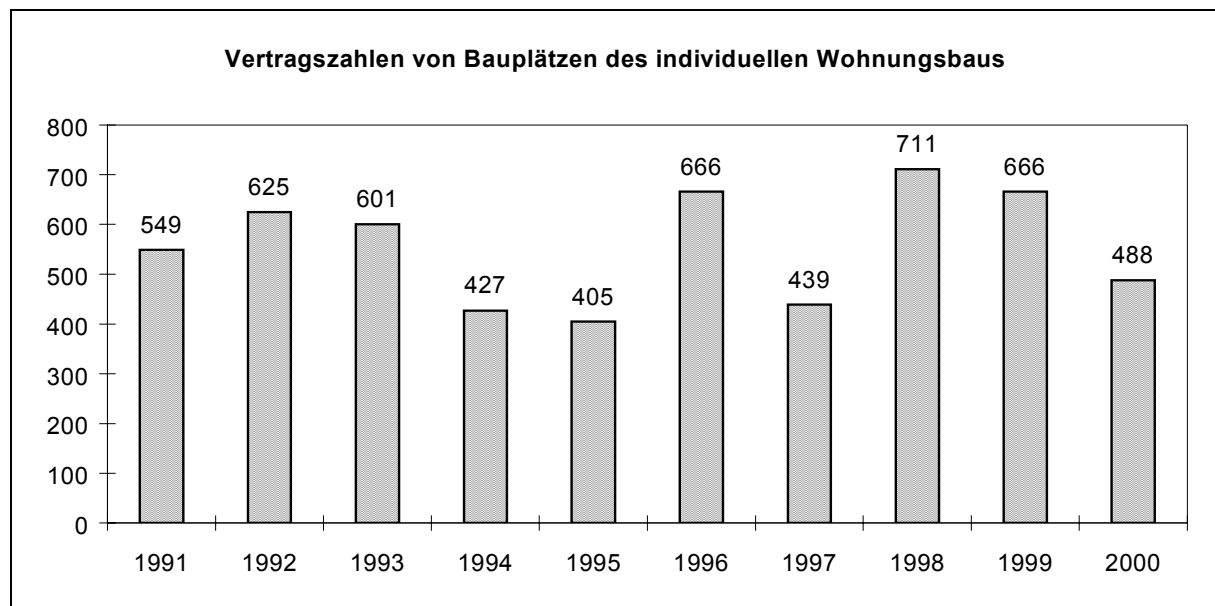
### 5.2.1 Vertragszahlen

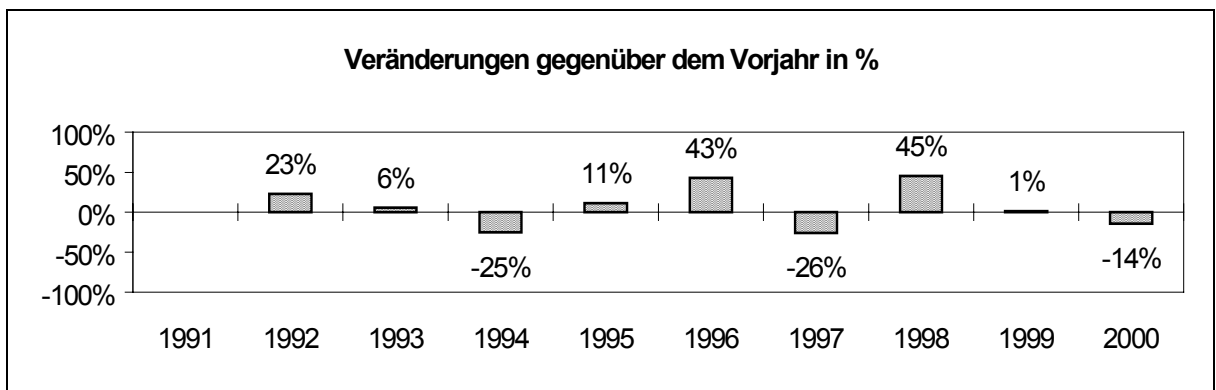
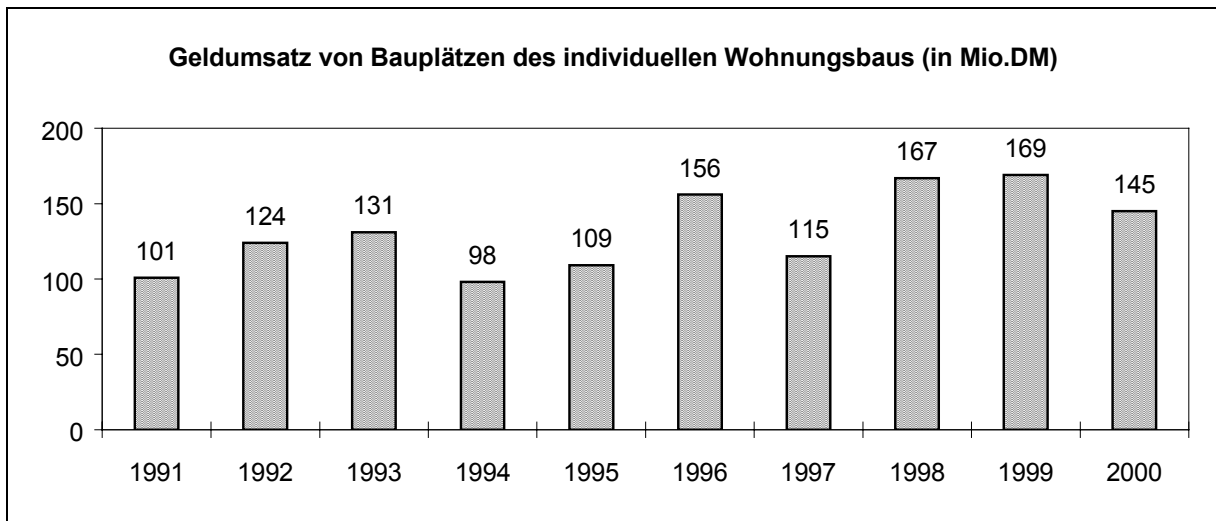
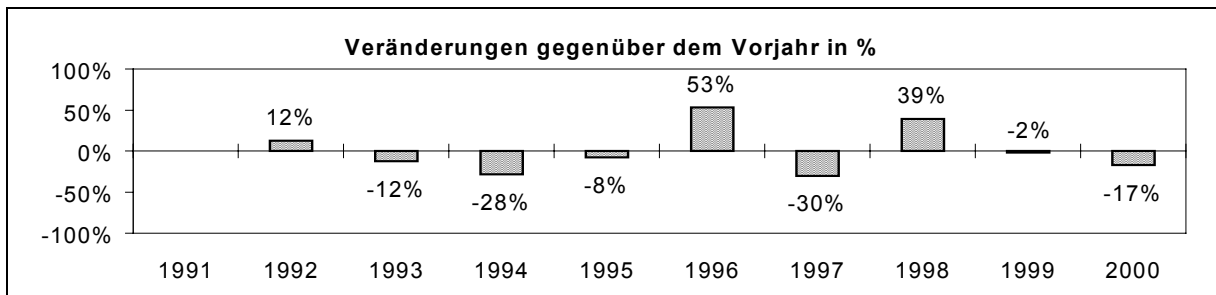
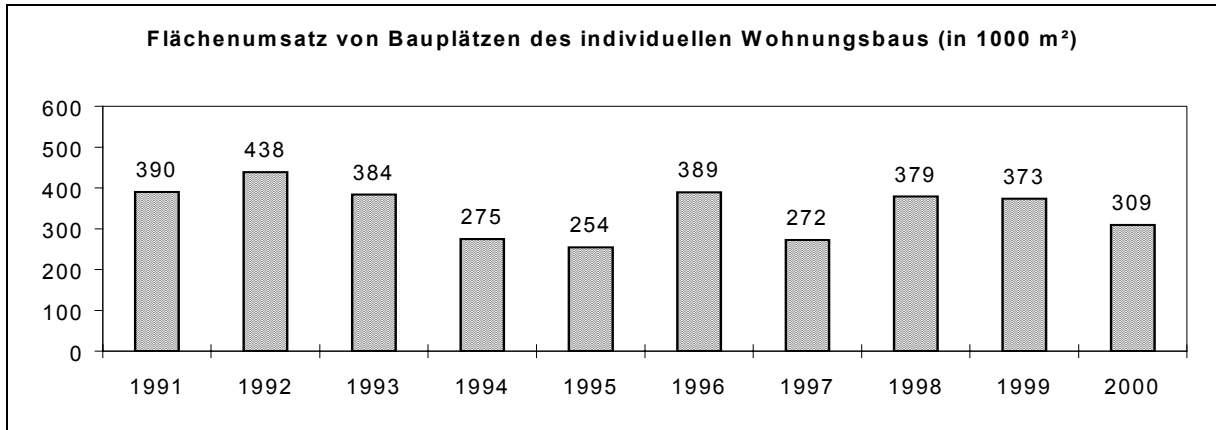
### 5.2.2 Flächenumsatz

### 5.2.3 Geldumsatz

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

Der Umsatzzuwachs 1996 und 1998 ist insbesondere auf das Neubaugebiet Neuallermöhe-West zurückzuführen.





| <b>Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus</b> |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>individueller<br/>Wohnungsbau</b>                         | <b>Vertrags-<br/>zahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>   | 488<br>(666 - 27%)                                  | 309,4<br>(373,0 - 17%)  | 145,3<br>(169,1 - 14%)                                     |
| <b>davon:</b>  |   |   |  |
| <b>Reihenhäuser</b>  | 102<br>(135 - 24%)                                  | 28,7<br>(33,5 - 14%)  | 11,9<br>(13,4 - 11%)                                       |
| <b>Doppelhaushälften</b>                                     | 95<br>(192 - 51%)                                   | 42,8<br>(78,34 - 45%)   | 19,8<br>(35,4 - 44%)                                       |
| <b>freistehende<br/>Einfamilienhäuser</b>                    | 211<br>(230 - 8%)                                   | 166,1<br>(162,4 + 2%)   | 76,1<br>(71,5 + 6%)  |
| <b>Ein-/Zweifamilienhäuser<br/>mit mehr als 1 Wohnung</b>    | 70<br>(102 - 31%)                                   | 64,9<br>(92,4 - 30%)  | 33,7<br>(46,4 - 27%)                                       |
| <b>Landvillen</b>  | 1<br>(0)  | (1,0<br>(0,0))  | 0,9<br>(0,0)   |
| <b>Stadtvillen</b>   | 1<br>(0)  | 0,2<br>(0,0)  | 0,8<br>(0,0)   |
| <b>Wohnhäuser mit teil-<br/>gewerblicher Nutzung</b>         | 2<br>(0)  | 1,6<br>(0,0)  | 0,6<br>(0,0)   |
| <b>sonstige und nicht näher<br/>spezifizierte Wohnhäuser</b> | 6<br>(7 - 14%)                                      | 4,3<br>(6,7 - 36%)  | 1,5<br>(2,3 - 35%)   |



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

|              | 1998      | 1999      | 2000      |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Mitte</b> |           |           |           |
| Billstedt    | 19        | 20        | 19        |
| Horn         | 1         | 0         | 0         |
| Finkenwerder | 17        | 8         | 5         |
| <b>Summe</b> | <b>37</b> | <b>28</b> | <b>24</b> |

|               |           |           |           |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Altona</b> |           |           |           |
| Bahrenfeld    | 3         | 0         | 1         |
| Ottensen      | 0         | 1         | 0         |
| Groß Flottbek | 4         | 11        | 5         |
| Othmarschen   | 3         | 2         | 1         |
| Lurup         | 12        | 28        | 22        |
| Osdorf        | 3         | 8         | 3         |
| Nienstedten   | 1         | 3         | 3         |
| Blankenese    | 4         | 3         | 2         |
| Iserbrook     | 3         | 11        | 2         |
| Sülldorf      | 1         | 3         | 3         |
| Rissen        | 12        | 12        | 13        |
| <b>Summe</b>  | <b>46</b> | <b>82</b> | <b>55</b> |

|                   |           |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Eimsbüttel</b> |           |           |           |
| Harvestehude      | 0         | 0         | 1         |
| Lokstedt          | 3         | 3         | 1         |
| Niendorf          | 26        | 19        | 20        |
| Schnelsen         | 24        | 36        | 15        |
| Eidelstedt        | 23        | 12        | 5         |
| Stellingen        | 1         | 2         | 3         |
| <b>Summe</b>      | <b>77</b> | <b>72</b> | <b>45</b> |

|              |          |          |          |
|--------------|----------|----------|----------|
| <b>Nord</b>  |          |          |          |
| Groß Borstel | 0        | 2        | 0        |
| Alsterdorf   | 0        | 1        | 0        |
| Ohlsdorf     | 0        | 0        | 1        |
| Fuhlsbüttel  | 0        | 0        | 0        |
| Langenhorn   | 1        | 4        | 4        |
| <b>Summe</b> | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>5</b> |

|                      |            |            |            |
|----------------------|------------|------------|------------|
| <b>Wandsbek</b>      |            |            |            |
| Wandsbek             | 3          | 2          | 3          |
| Marienthal           | 3          | 2          | 0          |
| Jenfeld              | 2          | 5          | 2          |
| Tonndorf             | 7          | 3          | 4          |
| Farmsen-Berne        | 18         | 21         | 19         |
| Bramfeld             | 16         | 17         | 34         |
| Wellingsbüttel       | 12         | 9          | 8          |
| Sasel                | 64         | 46         | 38         |
| Poppenbüttel         | 24         | 12         | 18         |
| Hummelsbüttel        | 10         | 2          | 2          |
| Lemsahl-Mellingstedt | 10         | 11         | 5          |
| Duvenstedt           | 10         | 9          | 25         |
| Wohldorf-Ohlstedt    | 6          | 10         | 9          |
| Bergstedt            | 31         | 9          | 4          |
| Volksdorf            | 17         | 40         | 16         |
| Rahlstedt            | 46         | 41         | 30         |
| <b>Summe</b>         | <b>279</b> | <b>239</b> | <b>217</b> |

|                  | 1998       | 1999       | 2000       |
|------------------|------------|------------|------------|
| <b>Bergedorf</b> |            |            |            |
| Lohbrügge        | 12         | 19         | 7          |
| Bergedorf        | 12         | 6          | 14         |
| Curslack         | 4          | 5          | 3          |
| Altengamme       | 1          | 2          | 2          |
| Neuengamme       | 3          | 2          | 4          |
| Kirchwerder      | 10         | 14         | 18         |
| Ochsenwerder     | 0          | 2          | 2          |
| Allermöhe        | 136        | 92         | 49         |
| Billwerder       | 8          | 2          | 0          |
| Moorfleet        | 7          | 3          | 1          |
| <b>Summe</b>     | <b>193</b> | <b>147</b> | <b>100</b> |

|                    |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Harburg</b>     |           |           |           |
| Neuland            | 2         | 1         | 2         |
| Wilstorf           | 0         | 0         | 6         |
| Rönneburg          | 0         | 4         | 1         |
| Sinstorf           | 0         | 3         | 0         |
| Marmstorf          | 2         | 2         | 0         |
| Eißendorf          | 8         | 12        | 4         |
| Heimfeld           | 1         | 2         | 5         |
| Wilhelmsburg       | 17        | 25        | 12        |
| Hausbruch          | 5         | 13        | 7         |
| Neugraben-Fischbek | 23        | 24        | 5         |
| Francop            | 1         | 0         | 0         |
| Neuenfelde         | 2         | 5         | 0         |
| <b>Summe</b>       | <b>61</b> | <b>91</b> | <b>42</b> |

| Rangliste 1998      |     | Rangliste 1999     |    | Rangliste 2000   |    |
|---------------------|-----|--------------------|----|------------------|----|
| 1. Allermöhe        | 136 | 1. Allermöhe       | 92 | 1. Allermöhe     | 49 |
| 2. Sasel            | 64  | 2. Sasel           | 46 | 2. Sasel         | 38 |
| 3. Rahlstedt        | 46  | 3. Rahlstedt       | 41 | 3. Bramfeld      | 34 |
| 4. Bergstedt        | 31  | 4. Volksdorf       | 40 | 4. Rahlstedt     | 30 |
| 5. Wilhelmsburg     | 28  | 5. Schnelsen       | 36 | 5. Duvenstedt    | 25 |
| 6. Niendorf         | 26  | 6. Lurup           | 28 | 6. Lurup         | 22 |
| 7. Poppenbüttel     | 24  | 7. Wilhelmsburg    | 25 | 7. Niendorf      | 20 |
| 8. Schnelsen        | 24  | 8. Neugr.-Fischbek | 24 | 8. Billstedt     | 19 |
| 9. Eidelstedt       | 23  | 9. Farmsen-Berne   | 21 | 9. Farmsen-Berne | 19 |
| 10. Neugr.-Fischbek | 23  | 10. Billstedt      | 20 | 10. Poppenbüttel | 18 |
|                     |     |                    |    | 10. Kirchwerder  | 18 |

### 5.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbstständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

| Gesamtkaufpreise von Bauplätzen<br>des individuellen Wohnungsbaus                           |         | alle Lagen<br>1999 | alle Lagen<br>2000 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| individueller Wohnungsbau insgesamt<br>alle Vertragsparteien<br>incl. kommunales<br>Bauland | Mittel  | 253.600            | 289.000            |
|   | Min.    | 48.200             | 40.000             |
|   | Max.    | 1.530.000          | 2.300.000          |
|   | Größe   | 553 m <sup>2</sup> | 619 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl  | 638                | 463                |
|   | Richtw. | 274                | 281                |
| individueller Wohnungsbau nur FHH -<br>Verkäufe incl. kommunales<br>Bauland                 | Mittel  | 122.000            | 125.900            |
|   | Min.    | 61.900             | 63.200             |
|   | Max.    | 548.200            | 278.600            |
|   | Größe   | 359 m <sup>2</sup> | 347 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl  | 193                | 127                |
|   | Richtw. | 222                | 237                |
| individueller Wohnungsbau ohne FHH<br>Verkäufe, ohne<br>kommunales Bauland                  | Mittel  | 309.200            | 350.600            |
|   | Min.    | 48.200             | 40.000             |
|   | Max.    | 1.530.000          | 2.300.000          |
|   | Größe   | 634 m <sup>2</sup> | 722m <sup>2</sup>  |
|   | Anzahl  | 442                | 336                |
|   | Richtw. | 296                | 298                |

- Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in DM  
 Min. - Minimum  
 Max. - Maximum  
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Anzahl - Anzahl der Fälle  
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
 zum 31.12.1992 für Normgrundstücke (1000 m<sup>2</sup> groß, Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus, keine Ecklage).

| Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2000 |        |                    |                    |                    |                    |                    |                      |
|---|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|   |        | Lagequalität       |                    |                    |                    |                    |                      |
| Bauweise  |        | alle Lagen         | schlecht           | mäßig              | mittel             | gut                | bevorzugt            |
| <b>Reihenhaus</b>   | Mittel | 130.700            | 79.300             | 80.900             | 142.900            | 115.000            |                      |
|   | Min.   | 76.300             | 79.300             | 76.300             | 85.000             | 94.200             |                      |
|   | Max.   | 225.800            | 79.300             | 87.300             | 225.800            | 141.900            |                      |
|   | Größe  | 279 m <sup>2</sup> | 283 m <sup>2</sup> | 209 m <sup>2</sup> | 298 m <sup>2</sup> | 244 m <sup>2</sup> |                      |
|   | Anzahl | 51                 | 1                  | 5                  | 30                 | 9                  |                      |
| <b>Halbes Doppelhaus</b>  | Mittel | 213.600            | 150.000            | 149.400            | 219.400            | 291.400            | 400.000              |
|   | Min.   | 74.000             | 93.500             | 74.000             | 100.000            | 172.000            | 400.000              |
|   | Max.   | 515.000            | 254.000            | 180.000            | 381.000            | 515.000            | 400.000              |
|   | Größe  | 457 m <sup>2</sup> | 822 m <sup>2</sup> | 416 m <sup>2</sup> | 411 m <sup>2</sup> | 530 m <sup>2</sup> | 571                  |
|   | Anzahl | 87                 | 6                  | 16                 | 53                 | 11                 | 1                    |
| <b>Freistehendes Einfam.-haus</b>                                   | Mittel | 369.900            | 175.900            | 205.700            | 331.800            | 550.700            | 1.080.700            |
|   | Min.   | 40.000             | 80.000             | 40.000             | 140.000            | 190.000            | 359.800              |
|   | Max.   | 2.300.000          | 317.500            | 510.000            | 1.200.000          | 1.830.000          | 2.300.000            |
|   | Größe  | 783 m <sup>2</sup> | 830 m <sup>2</sup> | 594 m <sup>2</sup> | 699 m <sup>2</sup> | 922 m <sup>2</sup> | 1.616 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl | 190                | 22                 | 33                 | 89                 | 37                 | 9                    |
| <b>Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung</b>                  | Mittel | 429.300            | 214.600            | 296.300            | 393.100            | 470.000            | 1.238.300            |
|   | Min.   | 110.000            | 145.500            | 110.000            | 170.000            | 324.500            | 835.000              |
|   | Max.   | 1.450.000          | 280.000            | 410.000            | 940.000            | 647.500            | 1.450.000            |
|   | Größe  | 923 m <sup>2</sup> | 946 m <sup>2</sup> | 814 m <sup>2</sup> | 953 m <sup>2</sup> | 837 m <sup>2</sup> | 1268 m <sup>2</sup>  |
|   | Anzahl | 68                 | 4                  | 7                  | 37                 | 17                 | 3                    |

| Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1999 |        |                    |                      |                    |                    |                      |                    |
|---|--------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|   |        | Lagequalität       |                      |                    |                    |                      |                    |
| Bauweise  |        | alle Lagen         | schlecht             | mäßig              | mittel             | gut                  | bevorzugt          |
| <b>Reihenhaus</b>   | Mittel | 128.600            |                      | 117.300            | 136.800            |                      |                    |
|   | Min.   | 78.000             |                      | 78.000             | 103.100            |                      |                    |
|   | Max.   | 210.000            |                      | 147.800            | 210.000            |                      |                    |
|   | Größe  | 289 m <sup>2</sup> |                      | 292 m <sup>2</sup> | 288 m <sup>2</sup> |                      |                    |
|   | Anzahl | 43                 |                      | 18                 | 25                 |                      |                    |
| <b>Halbes Doppelhaus</b>  | Mittel | 183.200            | 91.700               | 162.400            | 196.900            | 248.100              |                    |
|   | Min.   | 63.400             | 63.400               | 92.500             | 113.800            | 126.000              |                    |
|   | Max.   | 363.000            | 155.400              | 355.000            | 313.000            | 363.000              |                    |
|   | Größe  | 402 m <sup>2</sup> | 469 m <sup>2</sup>   | 426 m <sup>2</sup> | 381 m <sup>2</sup> | 386 m <sup>2</sup>   |                    |
|   | Anzahl | 180                | 25                   | 31                 | 100                | 24                   |                    |
| <b>Freistehendes Einfam.-haus</b>                                   | Mittel | 311.900            | 145.400              | 202.300            | 307.700            | 439.800              | 723.900            |
|   | Min.   | 48.200             | 60.000               | 48.200             | 130.000            | 205.000              | 340.000            |
|   | Max.   | 1.450.000          | 309.300              | 440.000            | 920.000            | 893.000              | 1.450.000          |
|   | Größe  | 696 m <sup>2</sup> | 661 m <sup>2</sup>   | 658 m <sup>2</sup> | 690 m <sup>2</sup> | 731 m <sup>2</sup>   | 900 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl | 216                | 19                   | 34                 | 123                | 32                   | 8                  |
| <b>Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung</b>                  | Mittel | 467.600            | 270.500              | 319.000            | 418.700            | 577.000              | 922.200            |
|   | Min.   | 115.000            | 130.000              | 180.000            | 115.000            | 262.500              | 576.000            |
|   | Max.   | 1.530.000          | 510.000              | 447.800            | 950.000            | 1.530.000            | 1.230.000          |
|   | Größe  | 922 m <sup>2</sup> | 1.264 m <sup>2</sup> | 797 m <sup>2</sup> | 855 m <sup>2</sup> | 1.046 m <sup>2</sup> | 951 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl | 95                 | 7                    | 12                 | 50                 | 18                   | 8                  |

Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in DM  
 Min. - Minimum  
 Max. - Maximum  
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Anzahl - Anzahl der Fälle

### 5.2.5 Quadratmeterpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen.

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen<br>des individuellen Wohnungsbaus                         |           | alle Lagen<br>1999 | alle Lagen<br>2000 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| individueller Wohnungsbau insgesamt<br>alle Vertragsparteien<br>incl. kommunales<br>Bauland | Mittel    | 467                | 478                |
|   | Min.      | 80                 | 38                 |
|   | Max.      | 3.333              | 3.279              |
|   | Größe     | 553 m <sup>2</sup> | 619 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl    | 638                | 463                |
|   | Richtwert | 274                | 281                |
| individueller Wohnungsbau nur FHH -<br>Verkäufe incl. kommunales Bauland                    | Mittel    | 364                | 386                |
|   | Min.      | 100                | 167                |
|   | Max.      | 609                | 568                |
|   | Größe     | 359 m <sup>2</sup> | 347 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl    | 193                | 127                |
|   | Richtwert | 222                | 237                |
| individueller Wohnungsbau ohne FHH<br>Verkäufe, ohne kommunales Bauland                     | Mittel    | 512                | 513                |
|   | Min.      | 80                 | 38                 |
|   | Max.      | 3.333              | 3.279              |
|   | Größe     | 634 m <sup>2</sup> | 722 m <sup>2</sup> |
|   | Anzahl    | 442                | 336                |
|   | Richtwert | 296                | 298                |

- Mittel - mittlerer Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche in DM/m<sup>2</sup>  
 Min. - Minimum  
 Max. - Maximum  
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Anzahl - Anzahl der Fälle  
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
 zum 31.12.1992 für Normgrundstücke (1000 m<sup>2</sup> groß, Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus, keine Ecklage).

Die Preise in den folgenden Übersichten beziehen sich auf voll erschlossene, baureife Grundstücke inklusive Wege- und Sielbaubeiträge. Ungewöhnliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen. Verträge mit öffentlicher Beteiligung wurden, sofern nicht anders vermerkt, nicht berücksichtigt. Die Quadratmeterpreise wurden entsprechend der Darstellung in Abschnitt 5.2.8 auf 300 bzw. 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke umgerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, dass auf einigen Grundstücken mehrere Einheiten errichtet werden sollen.

| <b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen<br/>des individuellen Wohnungsbaus</b><br>(Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende EFH)<br>- größenbereinigt auf 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße -<br><br>Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche<br>(Anzahl der Fälle) |  |              |              |
|--|--|--------------|--------------|
| Verkäufer  |  | 1999         | 2000         |
| private Verkäufe   |  | 391<br>(369) | 420<br>(301) |
| FHH – Verkäufe<br>incl. kommunales Bauland   |  | 239<br>(189) | 259<br>(143) |
| alle Vertragsparteien  |  | 340<br>(558) | 369<br>(444) |

| <b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen<br/>des individuellen Wohnungsbaus</b><br>- größenbereinigt - |                              |   |                              |   |
|--|------------------------------|---|------------------------------|---|
| Bauweise   | private Verkäufe             |   | FHH - Verkäufe               |   |
|  | Anzahl<br>2000<br>(1999 ± %) | DM/m <sup>2</sup><br>2000<br>(1999 ± %) | Anzahl<br>2000<br>(1999 ± %) | DM/m <sup>2</sup><br>2000<br>(1999 ± %) |
| <b>Reihenhäuser</b>  | 33<br>(18 + 83%)             | 617<br>(510 + 21%)                      | 98<br>(126<br>- 22%)         | 374<br>(358 + 4%)                       |
| <b>halbe<br/>Doppelhäuser</b>  | 80<br>(147 - 46%)            | 372<br>(382 - 3%)                       | 21<br>(39 - 46%)             | 294<br>(201 + 46%)                      |
| <b>freistehende<br/>Einfamilienhäuser</b>  | 188<br>(204 - 8%)            | 443<br>(402 + 10%)                      | 24<br>(24 ± 0%)              | 272<br>(305 - 11%)                      |

| <b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen<br/>des individuellen Wohnungsbaus 1999</b><br>- größenbereinigt -<br>Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche<br>(Anzahl der Fälle) |              |  |             |             |              |             |            |
|---|--------------|--|-------------|-------------|--------------|-------------|------------|
| Bauweise  | Lagequalität |  |             |             |              |             |            |
|   | alle Lagen   |  | schlecht    | mäßig       | mittel       | gut         | bevorzugt  |
| Reihenhaus<br>300 m <sup>2</sup>  | 510<br>(18)  |  | -           | *<br>(2)    | 522<br>(16)  | -           | -          |
| Halb.Doppelhaus<br>1000 m <sup>2</sup>  | 382<br>(147) |  | -           | 303<br>(24) | 379<br>(99)  | 474<br>(24) | -          |
| Freist.Einfam.hs.<br>1000 m <sup>2</sup>  | 402<br>(204) |  | 202<br>(16) | 293<br>(28) | 396<br>(120) | 531<br>(32) | 769<br>(8) |
| Ein-/Zweifamhs.<br>mit mind. 2 Whg.<br>1000 m <sup>2</sup>  | 443<br>(114) |  | 225<br>(6)  | 320<br>(13) | 407<br>(67)  | 465<br>(19) | 987<br>(9) |

| <b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen<br/>des individuellen Wohnungsbaus 2000</b><br>- größenbereinigt -<br>Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche<br>(Anzahl der Fälle) |              |  |             |             |             |             |             |
|---|--------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bauweise  | Lagequalität |  |             |             |             |             |             |
|   | alle Lagen   |  | schlecht    | mäßig       | mittel      | gut         | bevorzugt   |
| Reihenhaus<br>300 m <sup>2</sup>  | 617<br>(33)  |  | -<br>( - )  | 352<br>(1)  | 528<br>(28) | 719<br>(2)  | 1896<br>(2) |
| Halb.Doppelhaus<br>1000 m <sup>2</sup>  | 372<br>(80)  |  | 157<br>(3)  | 254<br>(14) | 403<br>(51) | 415<br>(11) | 556<br>(1)  |
| Freist.Einfam.hs.<br>1000 m <sup>2</sup>  | 443<br>(188) |  | 210<br>(17) | 305<br>(27) | 423<br>(95) | 588<br>(40) | 865<br>(9)  |
| Ein-/Zweifamhs.<br>mit mind. 2 Whg.<br>1000 m <sup>2</sup>  | 418<br>(89)  |  | 222<br>(3)  | 314<br>(8)  | 366<br>(52) | 469<br>(20) | 931<br>(6)  |

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.2.5 ( Seite 36 ).

Den folgenden Tabellen wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH zugrunde gelegt.

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück bei 1.000 m<sup>2</sup> Größe, incl. Wege- und Sielbaubeiträge, darunter in Klammern die Anzahl der Fälle.

Die mittleren Kaufpreise wurden lagebereinigt auf die jeweiligen Lagemittel, gemessen am Bodenrichtwert zum 31.12.1992.

| <b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen<br/>des individuellen Wohnungsbaus<br/>- größten- und lagebereinigt -</b> |                 |              |               |             |                  |                   |
|--|-----------------|--------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|
| Lagequalität<br>Bodenrichtwert 31.12.92  |                 |              |               |             |                  |                   |
|  | schlecht<br>170 | mäßig<br>210 | mittel<br>285 | gut<br>395  | bevorzugt<br>530 | alle Lagen<br>285 |
| <b>Verkäufe 1999</b>   |                 |              |               |             |                  |                   |
| Gesamt<br>Hamburg  | 223<br>(16)     | 304<br>(52)  | 400<br>(227)  | 528<br>(56) | 816<br>(7)       | 398<br>(358)      |
| <b>Verkäufe 2000</b>   |                 |              |               |             |                  |                   |
| Gesamt<br>Hamburg  | 227<br>(20)     | 292<br>(41)  | 422<br>(151)  | 572<br>(51) | 888<br>(12)      | 416<br>(275)      |

**5.2.6 Bodenrichtwerte**

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche  
für  
Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke zum 1.1.1996**

| <b>Rang-<br/>nummer</b> | <b>Stadtteil</b> | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1                       | Uhlenhorst       | 6                            | 2.259                            | 4.058                         | 3.233                            |
| 2                       | Rotherbaum       | 5                            | 2.162                            | 4.280                         | 3.190                            |
| 3                       | Harvestehude     | 15                           | 1.598                            | 3.566                         | 2.023                            |
| 4                       | Winterhude       | 25                           | 752                              | 4.161                         | 1.860                            |
| 5                       | Eppendorf        | 11                           | 600                              | 2.197                         | 1.420                            |
| 6                       | Othmarschen      | 55                           | 737                              | 2.080                         | 1.260                            |
| 7                       | Hohenfelde       | 2                            | 1.087                            | 1.329                         | 1.208                            |
| 8                       | Blankenese       | 75                           | 618                              | 2.378                         | 1.117                            |
| 9                       | Nienstedten      | 43                           | 856                              | 1.803                         | 1.094                            |
| 10                      | Ottensen         | 5                            | 782                              | 1.654                         | 1.076                            |
| 11                      | Eilbek           | 2                            | 987                              | 1.032                         | 1.009                            |
| 12                      | Hoheluft-West    | 2                            | 871                              | 1.133                         | 1.002                            |
| 13                      | Groß Flottbek    | 34                           | 499                              | 1.427                         | 873                              |
| 14                      | Alsterdorf       | 26                           | 567                              | 1.308                         | 818                              |
| 15                      | Eimsbüttel       | 2                            | 505                              | 959                           | 732                              |
| 16                      | Wellingsbüttel   | 42                           | 476                              | 808                           | 687                              |
| 17                      | Marienthal       | 32                           | 473                              | 725                           | 679                              |
| 18                      | Osdorf           | 51                           | 345                              | 1.097                         | 671                              |
| 19                      | Ohlsdorf         | 22                           | 476                              | 752                           | 658                              |
| 20                      | Barmbek-Nord     | 4                            | 654                              | 654                           | 654                              |
| 21                      | Sülldorf         | 25                           | 476                              | 1.022                         | 650                              |
| 22                      | Rissen           | 50                           | 452                              | 951                           | 646                              |
| 23                      | Fuhlsbüttel      | 25                           | 440                              | 689                           | 600                              |
| 24                      | Volksdorf        | 62                           | 427                              | 713                           | 590                              |
| 25                      | Borgfelde        | 1                            | 580                              | 580                           | 580                              |
| 26                      | Hummelsbüttel    | 31                           | 380                              | 749                           | 572                              |
| 27                      | Lokstedt         | 49                           | 404                              | 785                           | 548                              |
| 28                      | Hamm-Nord        | 5                            | 540                              | 548                           | 543                              |
| 29                      | Iserbrook        | 28                           | 416                              | 713                           | 537                              |



| <b>Rang-<br/>nummer</b> | <b>Stadtteil</b>         | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 30                      | Sasel                    | 69                           | 487                              | 642                           | 532                              |
| 31                      | Poppenbüttel             | 65                           | 416                              | 779                           | 525                              |
| 32                      | Groß Borstel             | 17                           | 420                              | 606                           | 503                              |
| 33                      | Niendorf                 | 109                          | 321                              | 618                           | 495                              |
| 34                      | Bahrenfeld               | 26                           | 345                              | 632                           | 485                              |
| 35                      | Wandsbek                 | 29                           | 399                              | 666                           | 473                              |
| 36                      | Rahlstedt                | 152                          | 373                              | 547                           | 471                              |
| 37                      | Wohldorf-Ohlstedt        | 28                           | 345                              | 559                           | 470                              |
| 38                      | Steilshoop               | 5                            | 461                              | 487                           | 468                              |
| 39                      | Stellingen               | 39                           | 344                              | 523                           | 466                              |
| 40                      | Bergstedt                | 29                           | 428                              | 487                           | 461                              |
| 41                      | Tonndorf                 | 39                           | 327                              | 508                           | 456                              |
| 42                      | Lemsahl-<br>Mellingstedt | 33                           | 404                              | 511                           | 453                              |
| 43                      | Bramfeld                 | 83                           | 369                              | 511                           | 452                              |
| 44                      | Eidelstedt               | 54                           | 352                              | 571                           | 447                              |
| 45                      | Heimfeld                 | 30                           | 214                              | 571                           | 446                              |
| 46                      | Farmsen-Berne            | 53                           | 345                              | 504                           | 434                              |
| 47                      | Schnelsen                | 65                           | 357                              | 535                           | 429                              |
| 48                      | Bergedorf                | 51                           | 250                              | 606                           | 426                              |
| 49                      | Duvenstedt               | 25                           | 369                              | 499                           | 418                              |
| 50                      | Eißendorf                | 61                           | 333                              | 464                           | 397                              |
| 51                      | Jenfeld                  | 28                           | 369                              | 464                           | 397                              |
| 52                      | Marmstorf                | 33                           | 320                              | 476                           | 397                              |
| 53                      | Lohbrügge                | 77                           | 309                              | 499                           | 388                              |
| 54                      | Wilstorf                 | 22                           | 358                              | 452                           | 380                              |
| 55                      | Langenbek                | 6                            | 357                              | 392                           | 378                              |
| 56                      | Lurup                    | 48                           | 309                              | 499                           | 378                              |
| 57                      | Langenhorn               | 100                          | 250                              | 440                           | 370                              |
| 58                      | Billstedt                | 69                           | 273                              | 428                           | 368                              |
| 59                      | Horn                     | 8                            | 273                              | 392                           | 360                              |
| 60                      | Neugraben-<br>Fischbek   | 66                           | 290                              | 404                           | 357                              |
| 61                      | Rönneburg                | 14                           | 178                              | 396                           | 349                              |

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b>           | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 62                      | Hausbruch                  | 35                           | 238                              | 404                           | 347                              |
| 63                      | Sinstorf                   | 18                           | 273                              | 392                           | 339                              |
| 64                      | Allermöhe                  | 11                           | 214                              | 310                           | 271                              |
| 65                      | Spadenland                 | 1                            | 250                              | 250                           | 250                              |
| 66                      | Altengamme                 | 5                            | 214                              | 250                           | 243                              |
| 67                      | Kirchwerder                | 19                           | 214                              | 262                           | 238                              |
| 68                      | Curslack                   | 5                            | 214                              | 273                           | 235                              |
| 69                      | Neuengamme                 | 11                           | 214                              | 273                           | 232                              |
| 70                      | Tatenberg                  | 4                            | 214                              | 250                           | 232                              |
| 71                      | Billwerder                 | 7                            | 214                              | 273                           | 229                              |
| 72                      | Ochsenwerder               | 8                            | 214                              | 262                           | 229                              |
| 73                      | Wilhelmsburg               | 49                           | 143                              | 333                           | 218                              |
| 74                      | Reitbrook                  | 5                            | 214                              | 214                           | 214                              |
| 75                      | Moorfleet                  | 5                            | 190                              | 262                           | 214                              |
| 76                      | Billbrook                  | 1                            | 202                              | 202                           | 202                              |
| 77                      | Cranz                      | 4                            | 166                              | 202                           | 181                              |
| 78                      | Moorburg                   | 2                            | 178                              | 178                           | 178                              |
| 79                      | Finkenwerder               | 29                           | 151                              | 250                           | 178                              |
| 80                      | Neuland                    | 8                            | 160                              | 190                           | 175                              |
| 81                      | Francop                    | 6                            | 166                              | 178                           | 172                              |
| 82                      | Neuenfelde                 | 19                           | 143                              | 226                           | 169                              |
| 83                      | Gut Moor                   | 2                            | 166                              | 166                           | 166                              |
| 84                      | Harburg                    | 1                            | 113                              | 113                           | 113                              |
| 85                      | Neuwerk                    | 1                            | 71                               | 71                            | 71                               |
|                         | <b>Hamburg<br/>gesamt:</b> | <b>2.524</b>                 | <b>71</b>                        | <b>4.280</b>                  | <b>550</b>                       |

### 5.2.7 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 5.2.4 und 5.2.5 dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der **Preisentwicklung** sind die Kauffälle daher in dem Abschnitt 5.2.7 lage- und größenbereinigt. Zugrunde gelegt wurden hierfür Verkäufe zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1999 und 2000. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage: 125 Fälle in 1999 / 1104 Fälle in 2000.

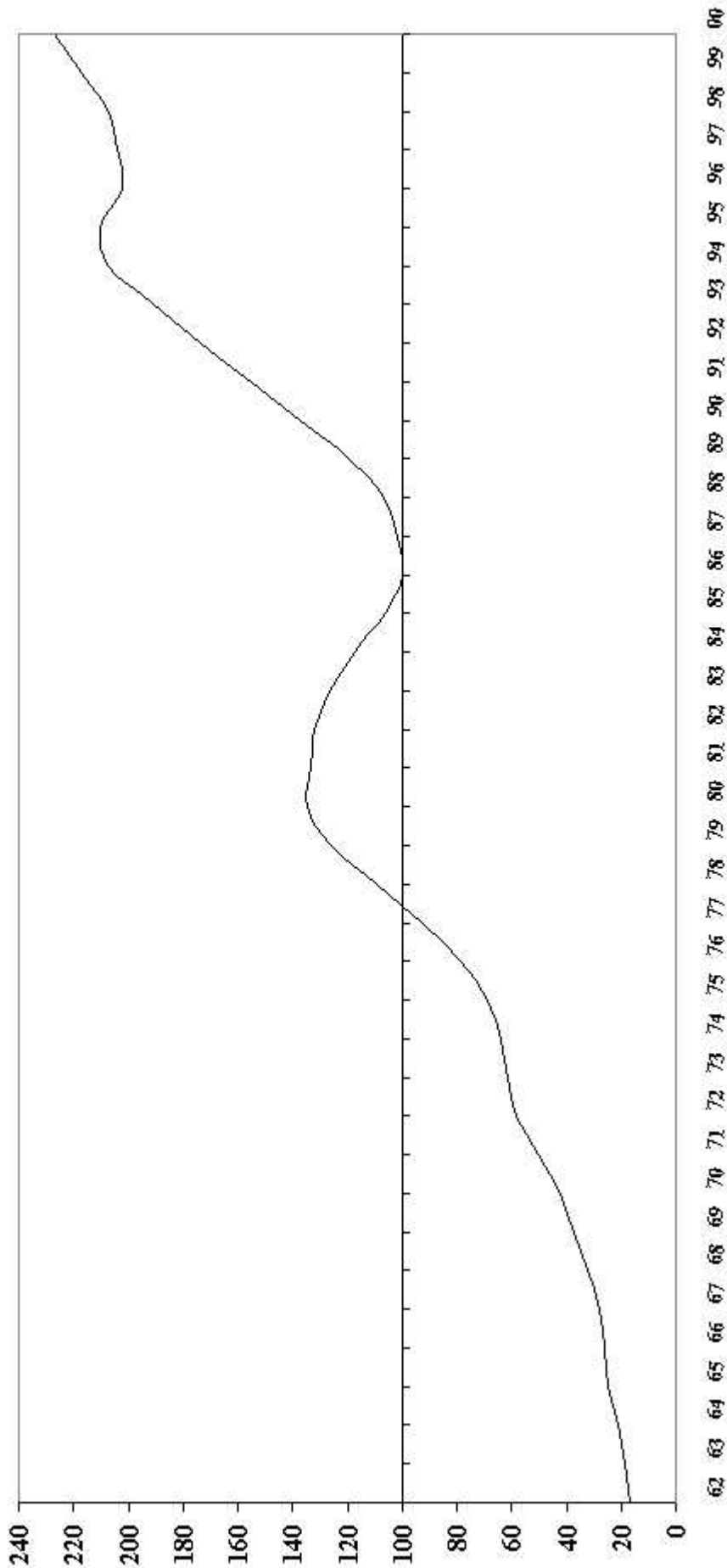
| Preisentwicklung der Bauplätze für den<br>individuellen Wohnungsbau<br>1999 / 2000 |                      |                       |                        |                       |                     |                        |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Bezirk   | Lagequalität         |                       |                        |                       |                     |                        |
|  | schlecht             | mäßig                 | mittel                 | gut                   | bevorzugt           | Gesamt                 |
| Hamburg<br>Gesamt  | + 1,7 %<br>(16 / 20) | - 3,7 %<br>(52 / 41 ) | + 5,6 %<br>(227 / 151) | + 8,4 %<br>(56 / 51)  | + 8,8 %<br>(7 / 12) | + 5,5 %<br>(358 / 275) |
| Mitte  | * %<br>(0 / 1)       | * %<br>(0 / 1)        | + 4,1 %<br>(6 / 5)     | -                     | -                   | + 0,9 %<br>(6 / 7)     |
| Altona   | -                    | - 9,1 %<br>(21 / 13)  | + 19,0 %<br>(15 / 11)  | + 7,4 %<br>(21 / 15)  | + 11,2 %<br>(5 / 8) | + 8,8 %<br>(62 / 47)   |
| Eimsbüttel   | -                    | * %<br>(3 / 1)        | + 6,3 %<br>(49 / 16)   | + 2,0 %<br>(4 / 8)    | * %<br>(0 / 1)      | + 7,8 %<br>(56 / 26)   |
| Nord   | -                    | -                     | * %<br>(2 / 2)         | * %<br>(2 / 1)        | -                   | + 31,2 %<br>(4 / 3)    |
| Wandsbek   | -                    | * %<br>(1 / 6)        | + 3,2 %<br>(125 / 104) | + 12,4 %<br>(29 / 25) | * %<br>(2 / 3)      | + 4,6 %<br>(157 / 138) |
| Bergedorf  | + 2,8 %<br>(5 / 14)  | + 11,0 %<br>(23 / 13) | - 34,2 %<br>(7 / 4)    | * %<br>(0 / 1)        | -                   | - 4,9 %<br>(35 / 32)   |
| Harburg  | - 8,4 %<br>(11 / 5)  | - 17,2 %<br>(4 / 7)   | + 5,3 %<br>(23 / 9)    | * %<br>(0 / 1)        | -                   | - 2,0 %<br>(38 / 22)   |

**5.2.8 Indexreihen**

Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau  
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze ohne Reihenhausgrundstücke)

| Datum<br>Jahresende    | Lagequalität |         |        |       |           |
|------------------------|--------------|---------|--------|-------|-----------|
|                        | ländlich     | einfach | mittel | gut   | bevorzugt |
| 1962                   |              |         | 16,5   | 16,8  | 24,0      |
| 1963                   |              |         | 18,3   | 18,8  | 25,7      |
| 1964                   |              |         | 21,2   | 22,5  | 27,6      |
| 1965                   |              |         | 24,8   | 25,3  | 30,8      |
| 1966                   |              |         | 26,3   | 25,7  | 34,4      |
| 1967                   |              |         | 28,0   | 29,6  | 36,4      |
| 1968                   |              |         | 32,2   | 33,9  | 38,5      |
| 1969                   |              |         | 37,5   | 36,7  | 41,7      |
| 1970                   |              |         | 42,2   | 42,8  | 46,0      |
| 1971                   |              |         | 50,1   | 48,2  | 50,8      |
| 1972                   | 42,3         |         | 58,1   | 53,3  | 59,6      |
| 1973                   | 47,2         |         | 61,6   | 55,7  | 65,2      |
| 1974                   | 54,6         |         | 63,7   | 56,8  | 66,1      |
| 1975                   | 71,8         |         | 68,7   | 62,9  | 72,9      |
| 1976                   | 87,7         | 85,0    | 78,8   | 81,2  | 82,8      |
| 1977                   | 99,4         | 100,4   | 92,3   | 94,0  | 86,5      |
| 1978                   | 111,0        | 121,7   | 109,1  | 102,6 | 108,7     |
| 1979                   | 134,4        | 148,2   | 126,0  | 121,2 | 128,1     |
| 1980                   | 157,1        | 169,5   | 134,5  | 121,6 | 128,6     |
| 1981                   | 157,1        | 164,6   | 133,3  | 115,3 | 124,2     |
| 1982                   | 146,0        | 149,6   | 131,9  | 114,9 | 117,7     |
| 1983                   | 138,0        | 150,0   | 126,8  | 110,8 | 114,1     |
| 1984                   | 127,6        | 132,3   | 117,4  | 103,7 | 105,8     |
| 1985                   | 103,77       | 104,9   | 106,2  | 99,4  | 96,1      |
| 1986                   | 100,0        | 100,0   | 100,0  | 100,0 | 100,0     |
| 1987                   | 111,7        | 101,8   | 101,5  | 96,3  | 100,0     |
| 1988                   | 114,1        | 113,7   | 106,8  | 103,0 | 98,5      |
| 1989                   | 134,4        | 139,8   | 119,8  | 121,6 | 106,5     |
| 1990                   | 161,3        | 145,6   | 137,2  | 138,4 | 139,0     |
| 1991                   | 169,9        | 154,4   | 154,9  | 153,3 | 171,0     |
| 1992                   | 173,6        | 178,8   | 173,7  | 172,6 | 192,5     |
| 1993                   | 189,0        | 184,5   | 191,2  | 192,4 | 231,9     |
| 1994                   | 211,0        | 201,8   | 207,4  | 195,0 | 267,6     |
| 1995                   | 219,6        | 220,4   | 210,0  | 186,0 | 267,1     |
| 1996                   | 235,2        | 219,1   | 202,0  | 182,3 | 238,2     |
| 1997                   | 252,6        | 206,3   | 203,8  | 189,0 | 254,0     |
| 1998                   | 264,1        | 210,0   | 207,1  | 199,6 | 297,9     |
| 1999                   | 255,6        | 236,5   | 216,9  | 209,9 | 278,8     |
| 2000<br>(Jahresmittel) | 241,3        | 246,8   | 227,0  | 216,0 | 279,5     |

### Baulandindex für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage (31.12.1986=100%)



Stichtag ist der 31.12. des jeweiligen Jahres

### 5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, dass der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro m<sup>2</sup> weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere m<sup>2</sup>-Preise gezahlt als für größere.

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind in den Bodenrichtwert-Erläuterungen für die Bodenrichtwerte zum 1.1.1996 abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

|  |  |
|--|--|
| EXPERTENINFO :   | Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße<br>(Bodenwert - Abhängigkeits-Tabelle - BWA - Tabelle - ) |
| Datenbasis :   | 1637 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen ( freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser ) aus den Jahren 1991-96, Größe 150 - 2500 m <sup>2</sup> (im Mittel 697 m <sup>2</sup> )                         |
| Umrechnungskoeffizient = 10,3633 * Fläche [m <sup>2</sup> ] <sup>-0,3385</sup> |  |

### **5.2.10 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart**

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

Der Abschlag beträgt für:

|  |      |
|--|------|
| - halbe Doppelhäuser                   | 2 %, |
| - ganze und mehrere Doppelhäuser       | 6 %, |
| - Mittel- und Endreihenhäuser          | 8 %, |
| - Eckgrundstücke freistehender EFH/ZFH | 7 %. |

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- Zweifamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Pfeifenstielgrundstücke,
- ganze gegenüber halben Doppelhäusern,
- End- gegenüber Mittelreihenhäusern,
- Eck-Doppelhäusern gegenüber sonstigen Doppelhäusern.

### 5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

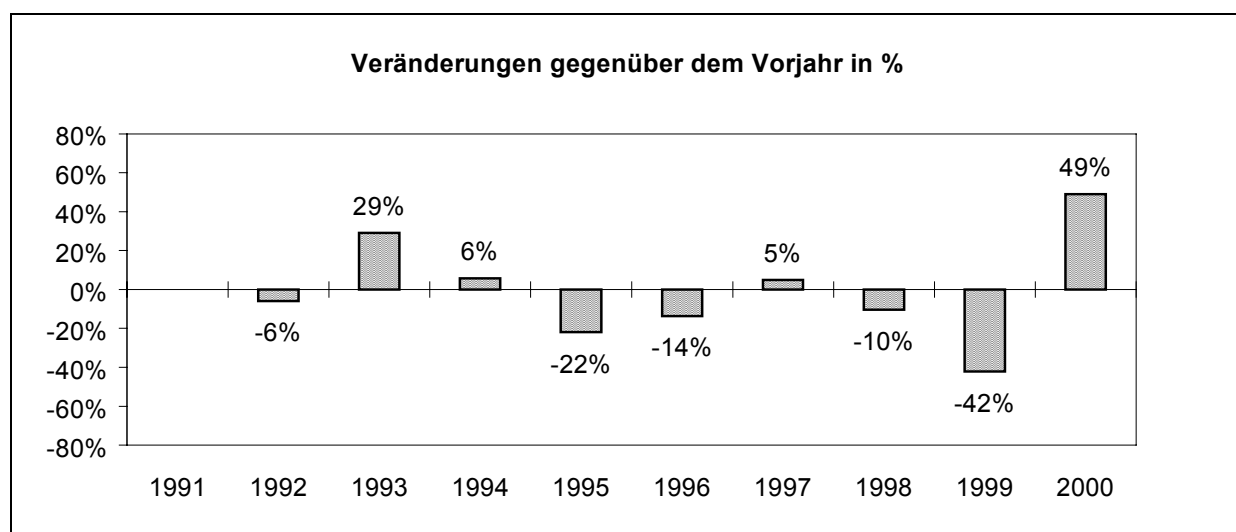
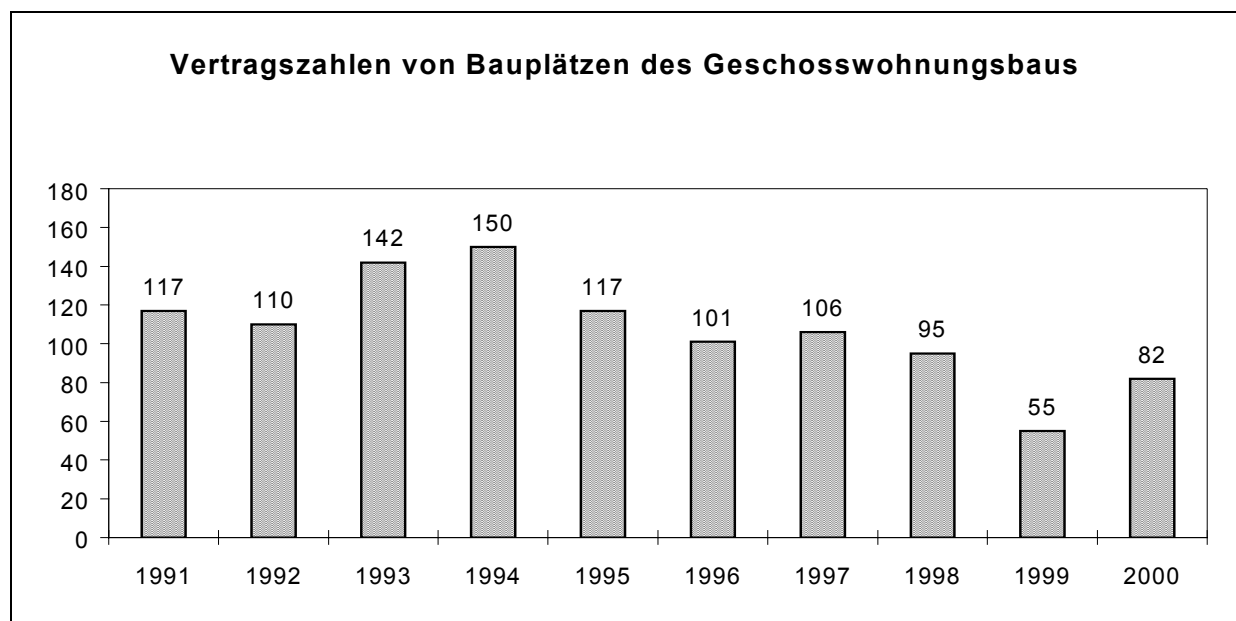
#### 5.3.1 Vertragszahlen

#### 5.3.2 Flächenumsatz

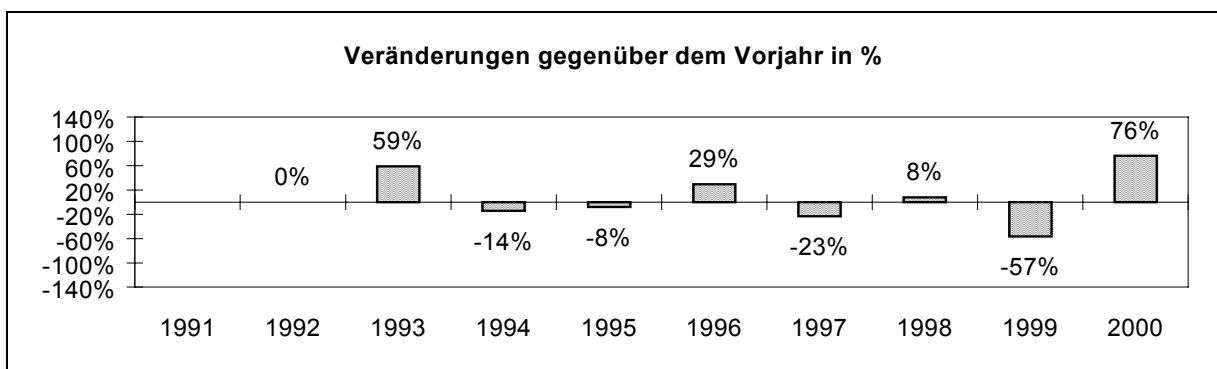
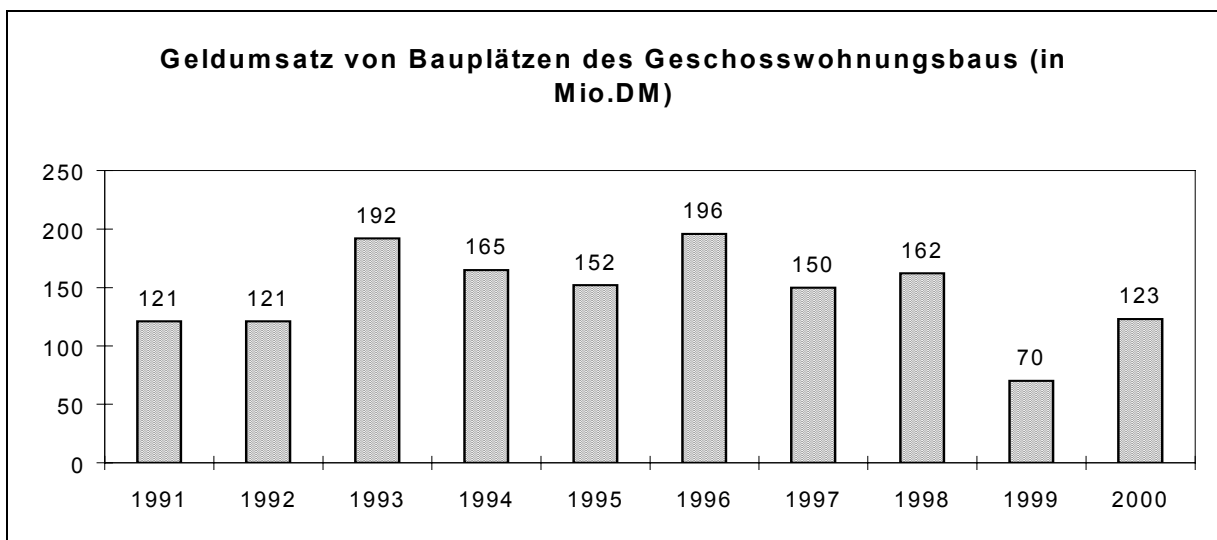
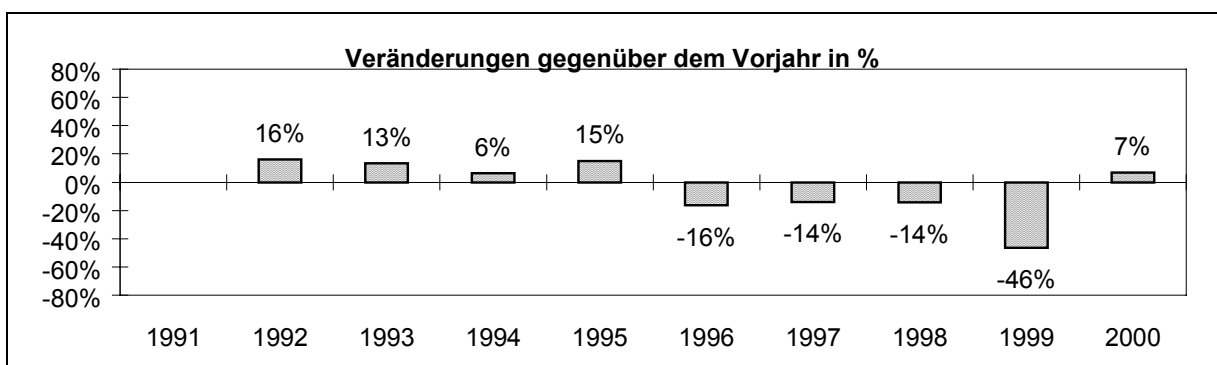
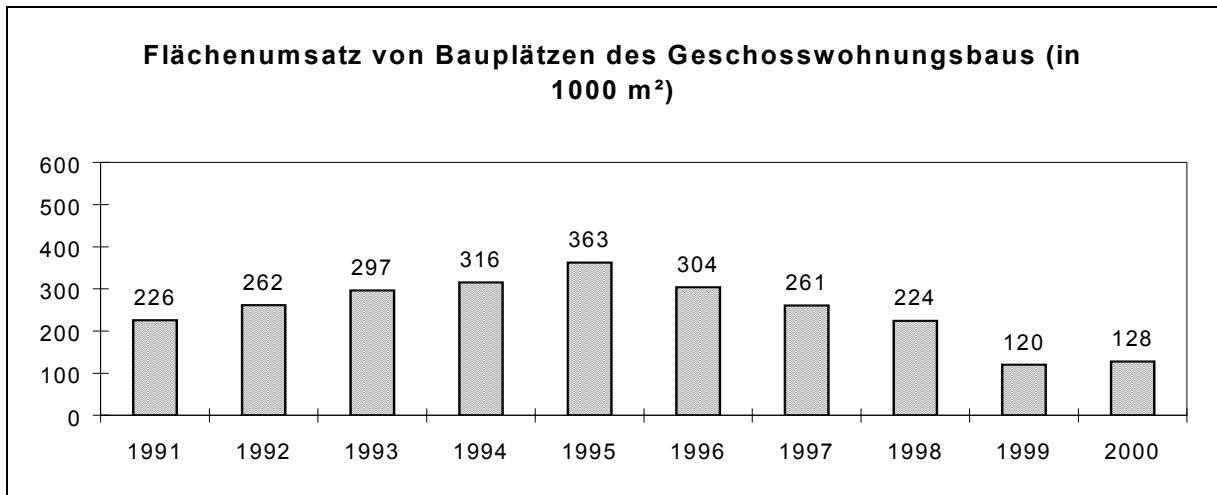
#### 5.3.3 Geldumsatz

Bei den Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um selbstständig bebaubare Grundstücke für die Bebauung mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen in meist drei- oder mehrgeschossiger Bauweise.

Der Umsatz an Mehrfamilienhausbauplätzen erholte sich im Jahr 2000 etwas vom Tiefstand des Vorjahres, erreichte aber nicht das Niveau der früheren Jahre.







| <b>Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus</b>                                   |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <b>Vertrags-<br/>zahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt: mit/ohne</b>  | 82<br>(55 + 49%)                                    | 128,4<br>(119,6 + 7%)   | 122,7<br>(69,7 + 76%)                                      |
| <b>Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen</b>                                     |   |   |  |
| <b>davon:<br/>mit teilgewerblicher<br/>Nutzung</b>                                       | 7<br>(10 - 30%)                                     | 9,5<br>(7,0 + 36%)  | 14,7<br>(9,0 + 63%)  |
| <b>ohne gewerblicher<br/>Nutzung</b>   | 75<br>(45 + 67%)                                    | 118,9<br>(112,6 + 6%)   | 107,9<br>(60,9 + 77%)                                      |
| <b>Aufteilung nach Art der Wohnnutzung</b>   |   |   |  |
| <b>davon:<br/>Eigentums-<br/>wohnungsbau</b>   | 50<br>(22 + 127%)                                   | 79,1<br>(55,4   | 91,2<br>(36,2 + 152%)                                      |
| <b>freifinanzierter<br/>Mietwohnungsbau</b>  | 24<br>(23 + 4%)                                     | 28,0<br>(35,3 - 21%)  | 24,0<br>(22,1 + 9%)  |
| <b>öffentlich geförderter Miet-<br/>wohnungsbau<br/>alle Verkäufe</b>                    | 8<br>(10 - 20%)                                     | 21,4<br>(28,8 - 26%)  | 7,4<br>(11,4 - 35%)  |
| <b>darunter:<br/>öffentlich geförderter Miet-<br/>wohnungsbau,<br/>nur FHH- Verkäufe</b> | 5<br>(8 - 38%)                                      | 19,8<br>(24,4 - 19%)  | 6,1<br>(7,6 - 20%)   |

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

Aus den nicht genannten 23 Stadtteilen liegen für 1991-1998 keine Kaufverträge über Mehrfamilienhausbauplätze vor.

|                   | 1991-2000  |                                | 1991-2000  |
|-------------------|------------|--------------------------------|------------|
| <b>Mitte</b>      |            | <b>Wandsbek</b>                |            |
| Neustadt          | 4          | Eilbek                         | 5          |
| St. Pauli         | 28         | Wandsbek                       | 18         |
| St. Georg         | 1          | Marienthal                     | 20         |
| Borgfelde         | 1          | Jenfeld                        | 13         |
| Hamm-Nord         | 3          | Tonndorf                       | 10         |
| Hamm-Mitte        | 4          | Farmsen-Berne                  | 14         |
| Hamm-Süd          | 3          | Bramfeld                       | 29         |
| Horn              | 6          | Steilshoop                     | 2          |
| Billstedt         | 24         | Wellingsbüttel                 | 32         |
| Rothenburgsort    | 5          | Sasel                          | 22         |
| Veddel            | 1          | Poppenbüttel                   | 23         |
| Finkenwerder      | 12         | Hummelsbüttel                  | 7          |
| <b>Summe</b>      | <b>92</b>  | Lemsahl-Mellingstedt           | 3          |
|                   |            | Duvenstedt                     | 7          |
| <b>Altona</b>     |            | Wohldorf-Ohlstedt              | 19         |
| Altona-Altstadt   | 25         | Bergstedt                      | 8          |
| Altona-Nord       | 18         | Volksdorf                      | 28         |
| Ottensen          | 39         | Rahlstedt                      | 46         |
| Bahrenfeld        | 17         | <b>Summe</b>                   | <b>306</b> |
| Groß Flottbek     | 13         |                                |            |
| Othmarschen       | 19         | <b>Bergedorf</b>               |            |
| Lurup             | 13         | Billwerder                     | 2          |
| Osdorf            | 4          | Lohbrügge                      | 18         |
| Nienstedten       | 6          | Bergedorf                      | 21         |
| Blankenese        | 27         | Curslack                       | 1          |
| Iserbrook         | 2          | Kirchwerder                    | 2          |
| Sülldorf          | 6          | Allermöhe                      | 41         |
| Rissen            | 17         | <b>Summe</b>                   | <b>85</b>  |
| <b>Summe</b>      | <b>206</b> |                                |            |
|                   |            | <b>Harburg</b>                 |            |
| <b>Eimsbüttel</b> |            | Harburg                        | 9          |
| Hoheluft-West     | 1          | Wilstorf                       | 3          |
| Eimsbüttel        | 21         | Rönneburg                      | 4          |
| Rotherbaum        | 9          | Langenbek                      | 3          |
| Harvestehude      | 3          | Sinstorf                       | 4          |
| Lokstedt          | 26         | Marmstorf                      | 4          |
| Niendorf          | 40         | Eißendorf                      | 28         |
| Schnelsen         | 51         | Heimfeld                       | 13         |
| Eidelstedt        | 12         | Wilhelmsburg                   | 19         |
| Stellingen        | 23         | Hausbruch                      | 10         |
| <b>Summe</b>      | <b>186</b> | Neugraben-Fischbek             | 8          |
|                   |            | Francop                        | 1          |
| <b>Nord</b>       |            | Neuenfelde                     | 3          |
| Eppendorf         | 7          | <b>Summe</b>                   | <b>109</b> |
| Groß Borstel      | 3          |                                |            |
| Alsterdorf        | 11         | <b>Rangliste 1991 bis 2000</b> |            |
| Winterhude        | 18         | 1. Schnelsen                   | 51         |
| Uhlenhorst        | 19         | 2. Rahlstedt                   | 46         |
| Hohenfelde        | 3          | 3. Allermöhe                   | 41         |
| Barmbek-Süd       | 9          | 4. Niendorf                    | 40         |
| Barmbek-Nord      | 12         | 5. Ottensen                    | 39         |
| Ohlsdorf          | 11         | 6. Wellingsbüttel              | 32         |
| Fuhlsbüttel       | 8          | 7. Bramfeld                    | 29         |
| Langenhorn        | 6          | 8. St. Pauli                   | 28         |
| <b>Summe</b>      | <b>107</b> | Volksdorf                      | 28         |
|                   |            | Eißendorf                      | 28         |

### 5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück, incl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet. Verkäufe der FHH sind nicht berücksichtigt.

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus |  |                  |  |
|--|--|------------------|--|
|  | Preise pro<br>Grundstücksfläche<br>(in DM/m <sup>2</sup> ) | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücks-<br>größe<br>(in m <sup>2</sup> ) |
|  | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)   |
| Gesamt:<br>mit/ohne gewerblicher<br>Nutzung                | 1135<br>(1062)   | 53<br>(34)       | 1498<br>(1489)   |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen              |  |                  |  |
| <u>d a v o n:</u><br><u>mit</u> teilgewerbl.<br>Nutzung    | 1759<br>(1705)   | 6<br>(7)         | 1327<br>(735)  |
| <u>ohne</u> gewerbl.<br>Nutzung                            | 1055<br>(895)  | 47<br>(27)       | 1520<br>(1684)   |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung                        |  |                  |  |
| <u>d a v o n:</u><br>Eigentumswohnungs-<br>neubau          | 1231<br>(1110)   | 38<br>(18)       | 1622<br>(1389)   |
| Mietwohnungsbau  | 891<br>(1008)  | 15<br>(16)       | 1185<br>(1601)   |

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche, incl. Wege- und Sielbaubeiträge angegeben. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschossflächenzahl 86 - GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet (vgl. 5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus |  |                  |                   |
|--|--|------------------|-------------------|
|  | Preise pro<br><u>Wohnfläche</u><br>(in DM/m <sup>2</sup> Wfl.) | Anzahl der Fälle | Mittlere<br>GFZ86 |
|  | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)    |
| Gesamt:<br>mit/ohne gewerblicher<br>Nutzung                | 1182<br>(1620)   | 50<br>(28)       | 1,32<br>(0,86)    |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen              |  |                  |                   |
| <u>d a v o n:</u><br>mit teilgewerbl.<br>Nutzung           | 938<br>( * )   | 6<br>(2)         | 2,52<br>( * )     |
| <u>ohne</u> gewerbl.<br>Nutzung                            | 1215<br>(1633)   | 44<br>(26)       | 1,15<br>(0,79)    |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung                        |  |                  |                   |
| <u>d a v o n:</u><br>Eigentumswohnungs-<br>neubau          | 1265<br>(1862)   | 37<br>(18)       | 1,29<br>(0,87)    |
| freifinanzierter<br>Mietwohnungsbau                        | 946<br>(1186)  | 13<br>(10)       | 1,38<br>(0,85)    |

**5.3.5 Bodenrichtwerte****Stadtteil- Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1.1.1996**

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b> | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1                       | Othmarschen      | 9                            | 795                              | 4.329                         | 2.618                            |
| 2                       | Nienstedten      | 5                            | 1.736                            | 3.517                         | 2.469                            |
| 3                       | Rotherbaum       | 40                           | 885                              | 4.872                         | 2.428                            |
| 4                       | Harvestehude     | 21                           | 1.103                            | 4.529                         | 2.272                            |
| 5                       | Uhlenhorst       | 32                           | 846                              | 5.114                         | 2.127                            |
| 6                       | Blankenese       | 28                           | 1.154                            | 3.746                         | 1.988                            |
| 7                       | Eppendorf        | 31                           | 846                              | 2.821                         | 1.592                            |
| 8                       | Groß Flottbek    | 13                           | 833                              | 2.667                         | 1.557                            |
| 9                       | Winterhude       | 60                           | 705                              | 5.285                         | 1.369                            |
| 10                      | Wellingsbüttel   | 9                            | 1.026                            | 1.492                         | 1.323                            |
| 11                      | Hoheluft-Ost     | 12                           | 1.003                            | 1.928                         | 1.300                            |
| 12                      | Hoheluft-West    | 21                           | 1.026                            | 2.191                         | 1.241                            |
| 13                      | Hohenfelde       | 17                           | 846                              | 2.051                         | 1.235                            |
| 14                      | Alsterdorf       | 26                           | 838                              | 2.046                         | 1.187                            |
| 15                      | Rissen           | 15                           | 1.065                            | 1.223                         | 1.152                            |
| 16                      | Volksdorf        | 17                           | 854                              | 1.410                         | 1.115                            |
| 17                      | Hamburg-Altstadt | 3                            | 897                              | 1.279                         | 1.088                            |
| 18                      | Poppenbüttel     | 17                           | 838                              | 1.428                         | 1.053                            |
| 19                      | Osdorf           | 34                           | 612                              | 2.309                         | 1.032                            |
| 20                      | Eimsbüttel       | 92                           | 662                              | 1.795                         | 1.027                            |
| 21                      | Eilbek           | 27                           | 846                              | 1.346                         | 1.026                            |
| 22                      | Sasel            | 16                           | 921                              | 1.212                         | 1.025                            |
| 23                      | Sülldorf         | 8                            | 865                              | 1.268                         | 1.008                            |
| 24                      | Niendorf         | 49                           | 749                              | 1.156                         | 996                              |
| 25                      | Lokstedt         | 37                           | 691                              | 1.547                         | 989                              |
| 26                      | Marienthal       | 18                           | 764                              | 1.332                         | 986                              |
| 27                      | Iserbrook        | 13                           | 838                              | 1.415                         | 986                              |
| 28                      | St. Georg        | 12                           | 590                              | 1.851                         | 985                              |

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b>         | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 29                      | Groß Borstel             | 11                           | 906                              | 1.122                         | 982                              |
| 30                      | Ohlsdorf                 | 27                           | 705                              | 1.604                         | 964                              |
| 31                      | Wohldorf-Ohlstedt        | 3                            | 897                              | 967                           | 921                              |
| 32                      | Hamm-Nord                | 27                           | 905                              | 983                           | 919                              |
| 33                      | Altona-Altstadt          | 43                           | 577                              | 2.005                         | 917                              |
| 34                      | Borgfelde                | 12                           | 846                              | 987                           | 914                              |
| 35                      | Bramfeld                 | 59                           | 764                              | 1.132                         | 902                              |
| 36                      | Heimfeld                 | 20                           | 574                              | 1.149                         | 894                              |
| 37                      | Barmbek-Süd              | 40                           | 772                              | 987                           | 887                              |
| 38                      | Fuhlsbüttel              | 29                           | 513                              | 1.128                         | 886                              |
| 39                      | Eißendorf                | 25                           | 769                              | 982                           | 885                              |
| 40                      | Ottensen                 | 55                           | 590                              | 3.542                         | 882                              |
| 41                      | Neustadt                 | 13                           | 782                              | 1.081                         | 882                              |
| 42                      | Duvenstedt               | 5                            | 771                              | 988                           | 861                              |
| 43                      | Bahrenfeld               | 37                           | 695                              | 1.346                         | 856                              |
| 44                      | Hummelsbüttel            | 17                           | 700                              | 981                           | 846                              |
| 45                      | Rahlstedt                | 83                           | 755                              | 1.081                         | 843                              |
| 46                      | Harburg                  | 34                           | 428                              | 987                           | 842                              |
| 47                      | Lemsahl-<br>Mellingstedt | 2                            | 838                              | 846                           | 842                              |
| 48                      | Bergstedt                | 5                            | 831                              | 854                           | 842                              |
| 49                      | Schnelsen                | 31                           | 729                              | 1.090                         | 839                              |
| 50                      | Farmsen-Berne            | 32                           | 753                              | 932                           | 837                              |
| 51                      | Rönneburg                | 1                            | 832                              | 832                           | 832                              |
| 52                      | Eidelstedt               | 34                           | 653                              | 1.026                         | 826                              |
| 53                      | Stellingen               | 42                           | 574                              | 1.103                         | 826                              |
| 54                      | Barmbek-Nord             | 50                           | 705                              | 987                           | 822                              |
| 55                      | Langenbek                | 3                            | 795                              | 838                           | 821                              |
| 56                      | Altona-Nord              | 24                           | 587                              | 1.026                         | 799                              |
| 57                      | Bergedorf                | 41                           | 533                              | 1.278                         | 796                              |
| 58                      | Sinstorf                 | 4                            | 704                              | 833                           | 786                              |
| 59                      | Neugraben-<br>Fischbek   | 34                           | 633                              | 992                           | 783                              |

| Rang-<br>Nummer | Stadtteil                  | Anzahl<br>Richtwerte | niedrigster<br>Richtwert | höchster<br>Richtwert | Mittel der<br>Richtwerte |
|-----------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 60              | Wandsbek                   | 57                   | 638                      | 1.065                 | 783                      |
| 61              | Tonndorf                   | 23                   | 705                      | 853                   | 775                      |
| 62              | Marmstorf                  | 9                    | 704                      | 865                   | 768                      |
| 63              | Wilstorf                   | 20                   | 704                      | 833                   | 767                      |
| 64              | St. Pauli                  | 46                   | 572                      | 1.538                 | 766                      |
| 65              | Lurup                      | 30                   | 574                      | 838                   | 750                      |
| 66              | Klostertor                 | 2                    | 744                      | 744                   | 744                      |
| 67              | Lohbrügge                  | 56                   | 627                      | 981                   | 738                      |
| 68              | Langenhorn                 | 62                   | 527                      | 833                   | 723                      |
| 69              | Jenfeld                    | 22                   | 619                      | 769                   | 722                      |
| 70              | Horn                       | 54                   | 615                      | 849                   | 707                      |
| 71              | Dulsberg                   | 16                   | 695                      | 706                   | 705                      |
| 72              | Hamm-Mitte                 | 11                   | 615                      | 709                   | 682                      |
| 73              | Allermöhe                  | 4                    | 679                      | 685                   | 681                      |
| 74              | Steilshoop                 | 9                    | 559                      | 800                   | 670                      |
| 75              | Hausbruch                  | 7                    | 513                      | 831                   | 649                      |
| 76              | Billstedt                  | 105                  | 553                      | 763                   | 647                      |
| 77              | Rothenburgsort             | 15                   | 471                      | 685                   | 637                      |
| 78              | Hamm-Süd                   | 4                    | 574                      | 577                   | 576                      |
| 79              | Veddel                     | 4                    | 513                      | 553                   | 523                      |
| 80              | Wilhelmsburg               | 42                   | 423                      | 633                   | 517                      |
| 81              | Kleiner Grasbrook          | 1                    | 515                      | 515                   | 515                      |
| 82              | Finkenwerder               | 20                   | 477                      | 490                   | 486                      |
| 83              | Curslack                   | 1                    | 447                      | 447                   | 447                      |
| 84              | Kirchwerder                | 2                    | 447                      | 447                   | 447                      |
| 85              | Neuenfelde                 | 2                    | 427                      | 451                   | 439                      |
| 86              | Billbrook                  | 2                    | 436                      | 436                   | 436                      |
| 87              | Cranz                      | 1                    | 426                      | 426                   | 426                      |
| 88              | Ochsenwerder               | 1                    | 391                      | 391                   | 391                      |
|                 | <b>Hamburg<br/>gesamt:</b> | <b>2.153</b>         | <b>391</b>               | <b>5.285</b>          | <b>970</b>               |



### 5.3.6 Preisentwicklung

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

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1998 und 1999. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel:        Geschosswohnungsbau - mittlere Lage -  
                           9 Fälle in 1999 / 29 Fälle in 2000

| Preisentwicklung 1999 / 2000<br>der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau<br><u>ohne</u> gewerbliche Nutzung |  |              |              |                  |                   |              |
|--|--|--------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
| Lagequalität   |  |              |              |                  |                   |              |
| alle   |  | schlecht     | mäßig        | mittel           | gut               | bevorzugt    |
| 17 %<br>(29/50)  |  | * %<br>(2/-) | * %<br>(2/3) | + 12 %<br>(9/29) | + 14 %<br>(10/17) | * %<br>(6/1) |

Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.1992 bestimmt.

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.3.4 (Seite 51 ).

### **5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ**

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

Die GF86 ist die Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl.I S.2665):

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

Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt. Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 sind in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind und die dem Grundstücksmarktbericht 1994/95 als Anlage beigefügt waren.

|   |   |
|---|---|
| EXPERTENINFO :                                    | Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung<br>(Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -) |
| Datenbasis :                                      | 459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980-83, GFZ86 0,15 - 3,0 (im Mittel 0,8)   |
| bestätigt durch:                                  | 377 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1991-96, GFZ86 0,15 bis 4,56 ( im Mittel 0,98 ).   |
| Umrechnungskoeffizient = GFZ 86 <sup>0,7331</sup> |   |

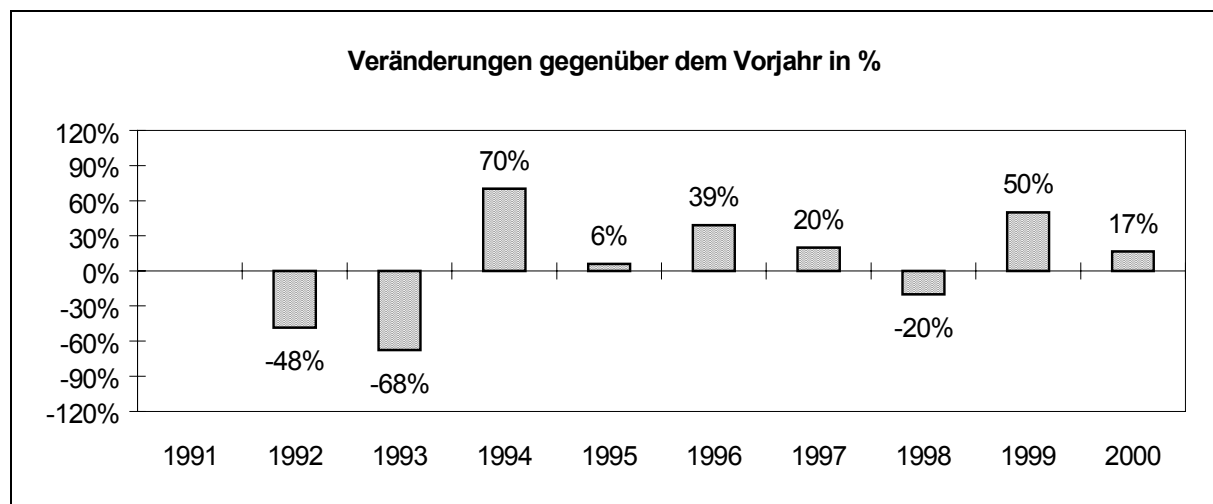
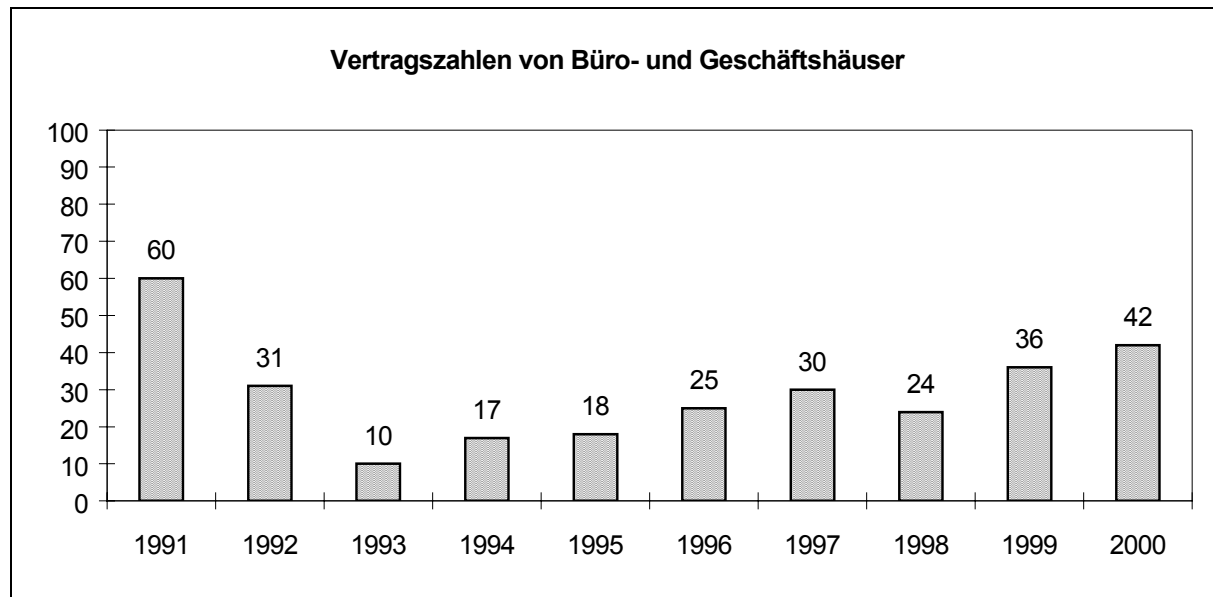
## 5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

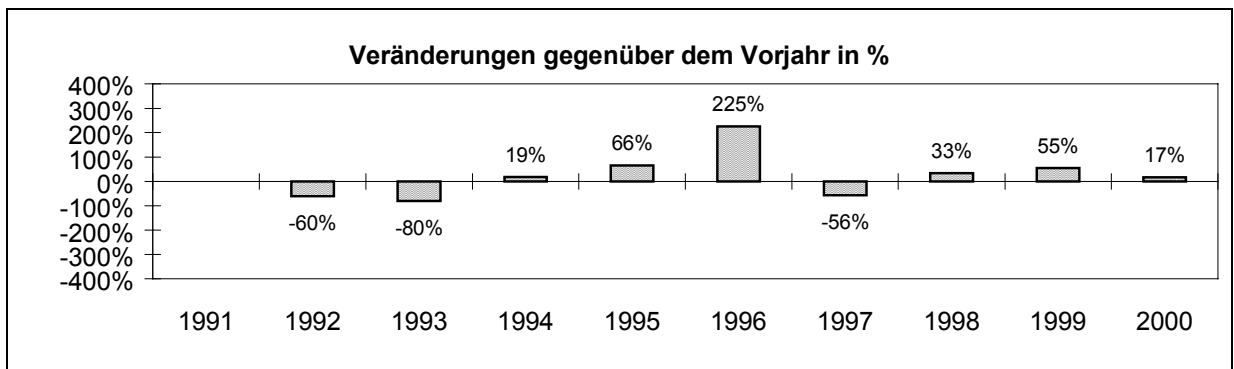
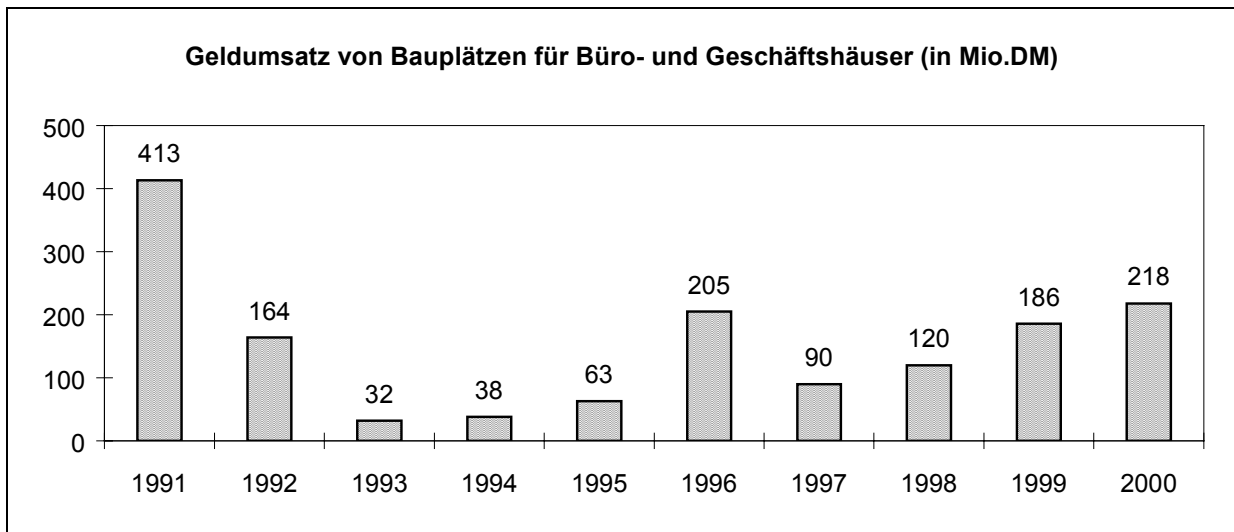
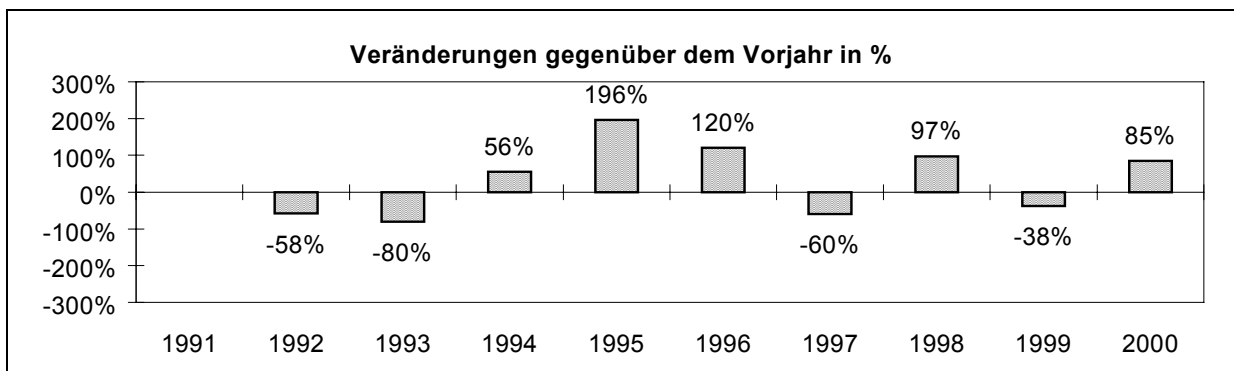
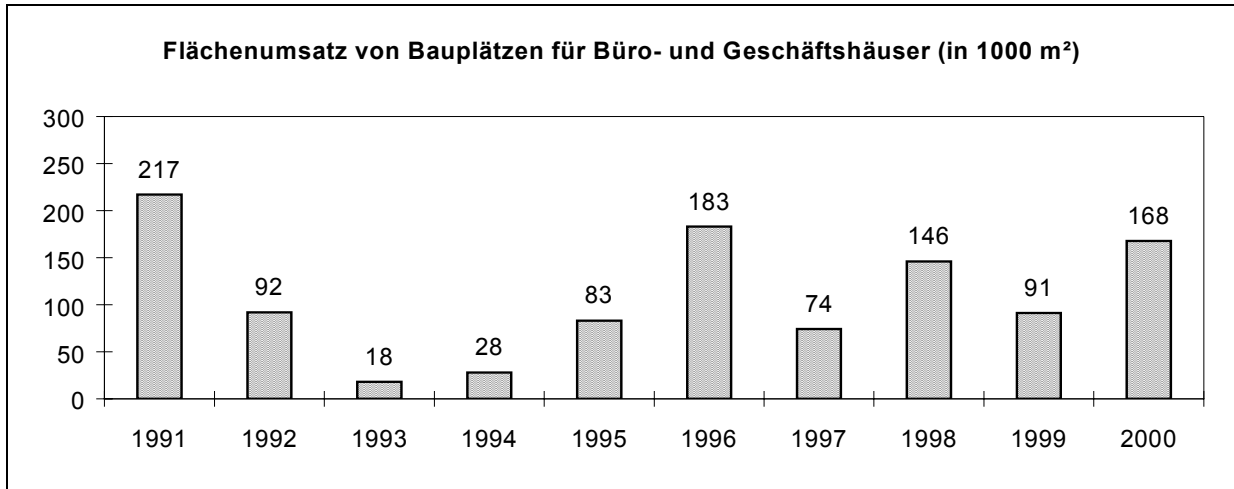
### 5.4.1 Vertragszahlen

### 5.4.2 Flächenumsatz

### 5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken erreichte auch im Jahr 2000 Spitzenwerte.





| <b>Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser</b>                     |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Büro- und Geschäftshäuser</b>  | <b>Vertragszahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>  | 42<br>(36 + 17%)                              | 167,9<br>(90,6 + 85%)   | 217,8<br>(185,8 + 17%)                                     |
| <b>Aufteilung nach Nutzungsart</b>  |   |   |  |
| <b>davon:<br/>reine<br/>Geschäftshäuser</b>                                     | 19<br>(7 + 171%)                              | 97,5<br>(22,3 + 337%)   | 83,8<br>(26,5 + 216%)                                      |
| <b>reine<br/>Bürohäuser</b>   | 14<br>(11 + 27%)                              | 59,3<br>(25,0 + 137%)   | 124,6<br>(70,9 + 76%)                                      |
| <b>gemischte Geschäfts-,<br/>Büro- und Wohnhäuser</b>                           | 6<br>(18 - 67%)                               | 9,3<br>(43,2 - 78%)   | 8,3<br>(88,3 - 91%)  |
| <b>sonstige und nicht näher<br/>spezifizierte Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b> | 3<br>(0)                                      | 1,8<br>(0,0)  | 1,1<br>(0,0)   |
| <b>Aufteilung nach Lage</b>   |   |   |  |
| <b>davon:<br/>Innenstadt<br/>Altstadt + Neustadt</b>                            | 2<br>(5 - 60%)                                | 0,8<br>(5,8 - 86%)  | 13,7<br>(81,6 - 83%)                                       |
| <b>Rest von Hamburg<br/>ohne Innenstadt</b>                                     | 40<br>(31 + 29%)                              | 167,1<br>(84,8 + 97%)   | 204,1<br>(104,2 + 96%)                                     |

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

#### 5.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche incl. Wege- und Sielbaubeträge.

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

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen für<br>Büro- und Geschäftshäuser          |   |                  |                              |
|---|---|------------------|------------------------------|
| Büro- und<br>Geschäftshäuser  | Preise pro<br>Quadratmeter<br><u>Grundstücksfläche</u><br>(in DM/m <sup>2</sup> ) | Anzahl der Fälle | Mittlere<br>Grundstücksgröße |
|   | 2000<br>(1999)  | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1998)               |
| Gesamt:   | 2513<br>(4632)  | 23<br>(30)       | 6011<br>(2466)               |
| <u>d a v o n:</u>   |   |                  |                              |
| Reine<br>Geschäftshäuser  | 817<br>(1120)   | 9<br>(7)         | 8594<br>(3192)               |
| Reine<br>Bürohäuser   | 4736<br>(6023)  | 10<br>(11)       | 5425<br>(2276)               |
| gemischte Gesch.-<br>Büro-/Wohnhäuser                                       | 831<br>(5405)   | 3<br>(12)        | 1935<br>(2216)               |
| sonstige und nicht<br>näher spezifizierte<br>Büro- und Geschäfts-<br>häuser | *<br>(-)  | 1<br>(0)         | *<br>(-)                     |

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Geschossfläche 86 (GF86) angegeben, incl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen für<br>Büro- und Geschäftshäuser          |  |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
| Büro- und<br>Geschäftshäuser  | Preise pro<br>Quadratmeter<br><u>Geschossfläche</u><br>(in DM/m <sup>2</sup> GF86) | Anzahl der Fälle | Mittlere<br>GF86 |
|   | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)   |
| Gesamt:   | 1636<br>(1490)   | 20<br>(24)       | 1,83<br>(2,85)   |
| <u>d a v o n:</u>   |  |                  |                  |
| Reine<br>Geschäftshäuser  | 2561<br>(2037)   | 8<br>(7)         | 0,51<br>(1,01)   |
| Reine<br>Bürohäuser   | 1113<br>(1178)   | 10<br>(10)       | 3,04<br>(3,41)   |
| gemischte Gesch.-<br>Büro-/Wohnhäuser                                       | *<br>(1388)  | 2<br>(7)         | *<br>(3,88)      |
| sonstige und nicht<br>näher spezifizierte<br>Büro- und Geschäfts-<br>häuser | -<br>( - )   | 0<br>( 0 )       | -<br>( - )       |



**5.4.5 Bodenrichtwerte**

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche  
(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1.1.1996**

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b> | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1                       | Neustadt         | 24                           | 700                              | 25.000                        | 9.446                            |
| 2                       | Hamburg-Altstadt | 27                           | 1.400                            | 24.000                        | 7.457                            |
| 3                       | St. Georg        | 15                           | 618                              | 5.130                         | 2.378                            |
| 4                       | Nienstedten      | 1                            | 2.045                            | 2.045                         | 2.045                            |
| 5                       | Rotherbaum       | 23                           | 750                              | 3.300                         | 1.751                            |
| 6                       | Groß Flottbek    | 1                            | 1.350                            | 1.350                         | 1.350                            |
| 7                       | Harvestehude     | 7                            | 900                              | 1.800                         | 1.245                            |
| 8                       | Hammerbrook      | 1                            | 1.235                            | 1.235                         | 1.235                            |
| 9                       | Eppendorf        | 13                           | 760                              | 1.800                         | 1.227                            |
| 10                      | Blankenese       | 6                            | 900                              | 1.250                         | 1.083                            |
| 11                      | Wellingsbüttel   | 2                            | 849                              | 1.261                         | 1.055                            |
| 12                      | Volkisdorf       | 5                            | 800                              | 1.200                         | 1.038                            |
| 13                      | Marienthal       | 3                            | 637                              | 1.700                         | 1.002                            |
| 14                      | Hoheluft-Ost     | 8                            | 750                              | 1.100                         | 981                              |
| 15                      | Poppenbüttel     | 7                            | 710                              | 1.800                         | 968                              |
| 16                      | Uhlenhorst       | 9                            | 750                              | 1.200                         | 953                              |
| 17                      | Rissen           | 4                            | 850                              | 950                           | 925                              |
| 18                      | Osdorf           | 7                            | 671                              | 1.600                         | 914                              |
| 19                      | Wandsbek         | 19                           | 600                              | 2.300                         | 912                              |
| 20                      | Hoheluft-West    | 12                           | 750                              | 1.200                         | 904                              |
| 21                      | Niendorf         | 10                           | 756                              | 1.200                         | 883                              |
| 22                      | Hohenfelde       | 10                           | 700                              | 1.400                         | 881                              |
| 23                      | Altona-Nord      | 8                            | 650                              | 1.350                         | 875                              |
| 24                      | Harburg          | 27                           | 550                              | 2.400                         | 870                              |
| 25                      | St. Pauli        | 39                           | 450                              | 2.300                         | 866                              |
| 26                      | Altona-Altstadt  | 15                           | 600                              | 1.500                         | 860                              |
| 27                      | Alsterdorf       | 5                            | 770                              | 934                           | 859                              |
| 28                      | Iserbrook        | 1                            | 850                              | 850                           | 850                              |
| 29                      | Lokstedt         | 7                            | 700                              | 1.022                         | 843                              |

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b>         | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 30                      | Eidelstedt               | 9                            | 640                              | 1.100                         | 842                              |
| 31                      | Bergedorf                | 21                           | 550                              | 2.100                         | 840                              |
| 32                      | Barmbek-Süd              | 15                           | 650                              | 1.300                         | 831                              |
| 33                      | Eilbek                   | 9                            | 710                              | 1.200                         | 828                              |
| 34                      | Winterhude               | 22                           | 629                              | 1.247                         | 825                              |
| 35                      | Wohldorf-Ohlstedt        | 1                            | 802                              | 802                           | 802                              |
| 36                      | Eimsbüttel               | 46                           | 600                              | 1.300                         | 799                              |
| 37                      | Lemsahl-<br>Mellingstedt | 1                            | 794                              | 794                           | 794                              |
| 38                      | Langenbek                | 1                            | 792                              | 792                           | 792                              |
| 39                      | Groß Borstel             | 4                            | 750                              | 817                           | 782                              |
| 40                      | Sasel                    | 4                            | 600                              | 860                           | 780                              |
| 41                      | Barmbek-Nord             | 17                           | 562                              | 1.200                         | 774                              |
| 42                      | Ohlsdorf                 | 9                            | 650                              | 880                           | 772                              |
| 43                      | Lurup                    | 6                            | 660                              | 902                           | 766                              |
| 44                      | Schnelsen                | 11                           | 700                              | 902                           | 758                              |
| 45                      | Fuhlsbüttel              | 8                            | 700                              | 830                           | 756                              |
| 46                      | Eißendorf                | 4                            | 650                              | 919                           | 748                              |
| 47                      | Farmsen-Berne            | 12                           | 650                              | 1.100                         | 747                              |
| 48                      | Bramfeld                 | 15                           | 600                              | 860                           | 745                              |
| 49                      | Rahlstedt                | 22                           | 640                              | 1.200                         | 743                              |
| 50                      | Duvenstedt               | 2                            | 660                              | 794                           | 727                              |
| 51                      | Bergstedt                | 2                            | 660                              | 794                           | 727                              |
| 52                      | Hummelsbüttel            | 4                            | 650                              | 792                           | 725                              |
| 53                      | Borgfelde                | 5                            | 700                              | 750                           | 719                              |
| 54                      | Steilshoop               | 4                            | 620                              | 850                           | 713                              |
| 55                      | Hamm-Nord                | 4                            | 700                              | 700                           | 700                              |
| 56                      | Sülldorf                 | 2                            | 600                              | 800                           | 700                              |
| 57                      | Jenfeld                  | 4                            | 650                              | 800                           | 697                              |
| 58                      | Stellingen               | 18                           | 650                              | 800                           | 694                              |
| 59                      | Heimfeld                 | 4                            | 550                              | 902                           | 688                              |
| 60                      | Hamm-Mitte               | 4                            | 600                              | 700                           | 675                              |
| 61                      | Wilstorf                 | 6                            | 550                              | 782                           | 668                              |

| <b>Rang-<br/>nummer</b> | <b>Stadtteil</b>           | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 62                      | Langenhorn                 | 17                           | 560                              | 782                           | 665                              |
| 63                      | Ottensen                   | 15                           | 530                              | 1.000                         | 662                              |
| 64                      | Tonndorf                   | 8                            | 570                              | 860                           | 648                              |
| 65                      | Billstedt                  | 31                           | 500                              | 1.100                         | 642                              |
| 66                      | Neugraben-Fischbek         | 12                           | 500                              | 850                           | 642                              |
| 67                      | Lohbrügge                  | 16                           | 500                              | 850                           | 635                              |
| 68                      | Bahrenfeld                 | 11                           | 455                              | 730                           | 632                              |
| 69                      | Horn                       | 10                           | 600                              | 700                           | 615                              |
| 70                      | Sinstorf                   | 1                            | 600                              | 600                           | 600                              |
| 71                      | Marmstorf                  | 1                            | 600                              | 600                           | 600                              |
| 72                      | Hausbruch                  | 1                            | 600                              | 600                           | 600                              |
| 73                      | Dulsberg                   | 3                            | 570                              | 600                           | 590                              |
| 74                      | Rothenburgsort             | 5                            | 550                              | 607                           | 581                              |
| 75                      | Klostertor                 | 2                            | 570                              | 570                           | 570                              |
| 76                      | Allermöhe                  | 3                            | 500                              | 600                           | 553                              |
| 77                      | Wilhelmsburg               | 7                            | 500                              | 600                           | 543                              |
| 78                      | Finkenwerder               | 3                            | 460                              | 550                           | 503                              |
| 79                      | Hamm-Süd                   | 1                            | 500                              | 500                           | 500                              |
| 80                      | Neuland                    | 2                            | 500                              | 500                           | 500                              |
| 81                      | Curslack                   | 1                            | 460                              | 460                           | 460                              |
|                         | <b>Hamburg<br/>gesamt:</b> | <b>762</b>                   | <b>450</b>                       | <b>25.000</b>                 | <b>1.364</b>                     |

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche  
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1.1.1996**

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b> | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1                       | Harvestehude     | 2                            | 900                              | 3.750                         | 2.325                            |
| 2                       | Neustadt         | 37                           | 1.800                            | 3.610                         | 2.247                            |
| 3                       | Hamburg-Altstadt | 37                           | 1.520                            | 3.135                         | 2.246                            |
| 4                       | Rotherbaum       | 14                           | 900                              | 2.720                         | 1.775                            |
| 5                       | St. Georg        | 20                           | 1.440                            | 2.400                         | 1.765                            |
| 6                       | Groß Flottbek    | 1                            | 1.300                            | 1.300                         | 1.300                            |
| 7                       | Eppendorf        | 10                           | 750                              | 1.641                         | 1.243                            |
| 8                       | Blankenese       | 2                            | 1.080                            | 1.200                         | 1.140                            |
| 9                       | Klostertor       | 4                            | 800                              | 1.350                         | 1.054                            |
| 10                      | Hammerbrook      | 7                            | 1.000                            | 1.080                         | 1.021                            |
| 11                      | Marienthal       | 2                            | 1.000                            | 1.000                         | 1.000                            |
| 12                      | St. Pauli        | 17                           | 500                              | 1.800                         | 978                              |
| 13                      | Volkendorf       | 3                            | 800                              | 1.100                         | 967                              |
| 14                      | Altona-Altstadt  | 17                           | 600                              | 1.533                         | 956                              |
| 15                      | Poppenbüttel     | 2                            | 850                              | 1.000                         | 925                              |
| 16                      | Rissen           | 1                            | 900                              | 900                           | 900                              |
| 17                      | Uhlenhorst       | 9                            | 733                              | 1.096                         | 897                              |
| 18                      | Hoheluft-Ost     | 7                            | 800                              | 900                           | 871                              |
| 19                      | Hoheluft-West    | 4                            | 700                              | 900                           | 850                              |
| 20                      | Hohenfelde       | 4                            | 700                              | 1.083                         | 821                              |
| 21                      | Winterhude       | 16                           | 700                              | 933                           | 814                              |
| 22                      | Iserbrook        | 1                            | 800                              | 800                           | 800                              |
| 23                      | Niendorf         | 4                            | 700                              | 850                           | 790                              |
| 24                      | Ohlsdorf         | 5                            | 770                              | 800                           | 782                              |
| 25                      | Wandsbek         | 10                           | 591                              | 1.000                         | 766                              |
| 26                      | Osdorf           | 3                            | 700                              | 800                           | 765                              |
| 27                      | Eidelstedt       | 5                            | 550                              | 900                           | 760                              |
| 28                      | Barmbek-Süd      | 15                           | 650                              | 850                           | 758                              |
| 29                      | Harburg          | 15                           | 500                              | 950                           | 752                              |
| 30                      | Othmarschen      | 1                            | 750                              | 750                           | 750                              |
| 31                      | Alsterdorf       | 1                            | 750                              | 750                           | 750                              |
| 32                      | Fuhlsbüttel      | 2                            | 750                              | 750                           | 750                              |
| 33                      | Eilbek           | 8                            | 670                              | 850                           | 750                              |
| 34                      | Eimsbüttel       | 16                           | 650                              | 1.000                         | 741                              |
| 35                      | Groß Borstel     | 6                            | 700                              | 800                           | 741                              |

| Rang-<br>ummer | Stadtteil                  | Anzahl<br>Richtwerte | niedrigster<br>Richtwert | höchster<br>Richtwert | Mittel der<br>Richtwerte |
|----------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 36             | Eimsbüttel                 | 16                   | 650                      | 1.000                 | 741                      |
| 37             | Groß Borstel               | 6                    | 700                      | 800                   | 741                      |
| 38             | Ottensen                   | 6                    | 600                      | 1.300                 | 738                      |
| 39             | Barmbek-Nord               | 11                   | 550                      | 1.000                 | 726                      |
| 40             | Hummelsbüttel              | 2                    | 650                      | 792                   | 721                      |
| 41             | Bramfeld                   | 6                    | 650                      | 825                   | 721                      |
| 42             | Altona-Nord                | 3                    | 650                      | 700                   | 683                      |
| 43             | Farmsen-Berne              | 5                    | 600                      | 750                   | 680                      |
| 44             | Schnelsen                  | 5                    | 650                      | 733                   | 667                      |
| 45             | Borgfelde                  | 5                    | 650                      | 700                   | 663                      |
| 46             | Bergedorf                  | 13                   | 450                      | 900                   | 663                      |
| 47             | Langenhorn                 | 10                   | 600                      | 782                   | 660                      |
| 48             | Lokstedt                   | 3                    | 625                      | 700                   | 655                      |
| 49             | Stellingen                 | 4                    | 650                      | 650                   | 650                      |
| 50             | Jenfeld                    | 1                    | 650                      | 650                   | 650                      |
| 51             | Rahlstedt                  | 11                   | 500                      | 800                   | 641                      |
| 52             | Bahrenfeld                 | 4                    | 562                      | 700                   | 628                      |
| 53             | Neugraben-Fischbek         | 3                    | 550                      | 750                   | 617                      |
| 54             | Hamm-Mitte                 | 4                    | 600                      | 650                   | 613                      |
| 55             | Steilshoop                 | 2                    | 500                      | 720                   | 610                      |
| 56             | Rothenburgsort             | 3                    | 530                      | 733                   | 604                      |
| 57             | Tonndorf                   | 3                    | 550                      | 650                   | 603                      |
| 58             | Horn                       | 2                    | 600                      | 600                   | 600                      |
| 59             | Sasel                      | 1                    | 600                      | 600                   | 600                      |
| 60             | Billstedt                  | 10                   | 550                      | 650                   | 598                      |
| 61             | Sülldorf                   | 1                    | 580                      | 580                   | 580                      |
| 62             | Lurup                      | 2                    | 537                      | 600                   | 569                      |
| 63             | Lohbrügge                  | 2                    | 500                      | 630                   | 565                      |
| 64             | Veddel                     | 2                    | 400                      | 700                   | 550                      |
| 65             | Wilstorf                   | 1                    | 550                      | 550                   | 550                      |
| 66             | Sinstorf                   | 1                    | 550                      | 550                   | 550                      |
| 67             | Neuland                    | 1                    | 500                      | 500                   | 500                      |
| 68             | Heimfeld                   | 1                    | 500                      | 500                   | 500                      |
| 69             | Wilhelmsburg               | 1                    | 470                      | 470                   | 470                      |
|                | <b>Hamburg<br/>gesamt:</b> | <b>440</b>           | <b>350</b>               | <b>3.750</b>          | <b>1.108</b>             |

### 5.4.6 Preisentwicklung

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

Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise außerhalb der Innenstadt zwischen allen Parteien.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1999 und 2000. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

| Preisentwicklung 1999 / 2000<br>der Bauplätze für |                       |                       |                                      |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Büro-<br>Geschäftshäuser<br>insgesamt             | reine Geschäftshäuser | reine<br>Bürohäuser   | gemischte Gesch.-<br>Büro-Wohnhäuser |
| + 22,1 %<br>( 17 / 15)                            | - 1 %<br>( 4 / 5 )    | + 42,6 %<br>( 8 / 8 ) | * %<br>( 5 / 2 )                     |

### 5.4.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an. Zur Definition Geschossfläche 86 siehe Abschnitt 5.3.7 (Seite 119)

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

**GFA – Tabelle für Büro- und Geschäftshäuser**

| <b>GFZ</b> | <b>Umrech-<br/>nungsfaktor</b> | <b>GFZ</b> | <b>Umrech-<br/>nungsfaktor</b> | <b>GFZ</b> | <b>Umrech-<br/>nungsfaktor</b> |
|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|
| 0,2        | 0,52                           | 1,8        | 1,71                           | 5,0        | 4,38                           |
| 0,3        | 0,56                           | 1,9        | 1,80                           | 5,5        | 4,78                           |
| 0,4        | 0,61                           | 2,0        | 1,89                           | 6,0        | 5,17                           |
| 0,5        | 0,66                           | 2,1        | 1,98                           | 6,5        | 5,57                           |
| 0,6        | 0,72                           | 2,2        | 2,06                           | 7,0        | 5,96                           |
| 0,7        | 0,78                           | 2,3        | 2,15                           | 7,5        | 6,35                           |
| 0,8        | 0,85                           | 2,4        | 2,23                           | 8,0        | 6,74                           |
| 0,9        | 0,92                           | 2,5        | 2,32                           | 8,5        | 7,12                           |
| 1,0        | 1,00                           | 2,6        | 2,40                           | 9,0        | 7,51                           |
| 1,1        | 1,09                           | 2,7        | 2,49                           | 9,5        | 7,89                           |
| 1,2        | 1,18                           | 2,8        | 2,57                           | 10,0       | 8,27                           |
| 1,3        | 1,27                           | 2,9        | 2,66                           | 10,5       | 8,65                           |
| 1,4        | 1,36                           | 3,0        | 2,74                           | 11,0       | 9,02                           |
| 1,5        | 1,45                           | 3,5        | 3,16                           | 11,5       | 9,40                           |
| 1,6        | 1,54                           | 4,0        | 3,57                           | 12,0       | 9,77                           |
| 1,7        | 1,63                           | 4,5        | 3,97                           |            |                                |

## 5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

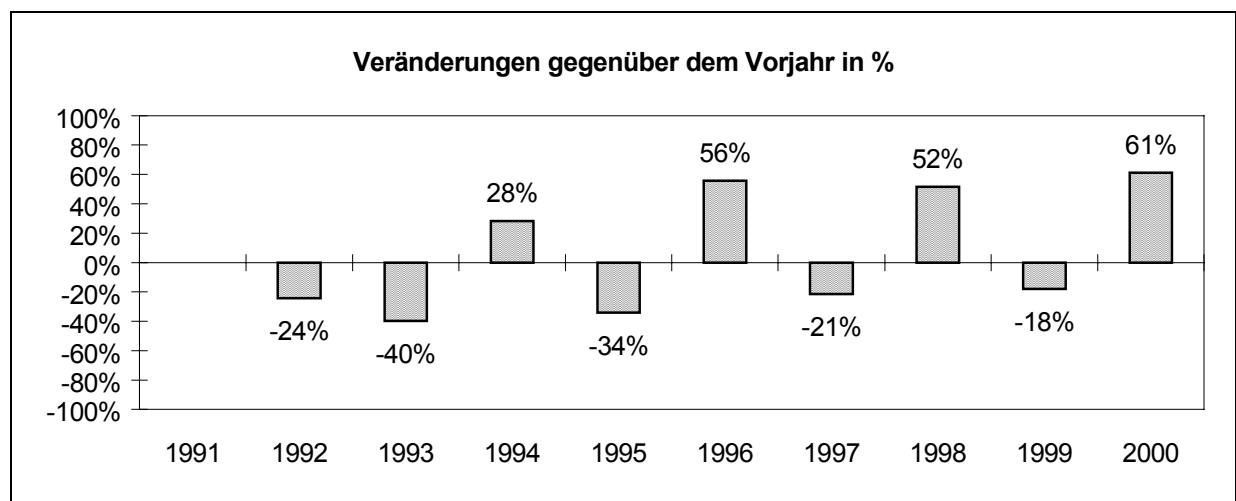
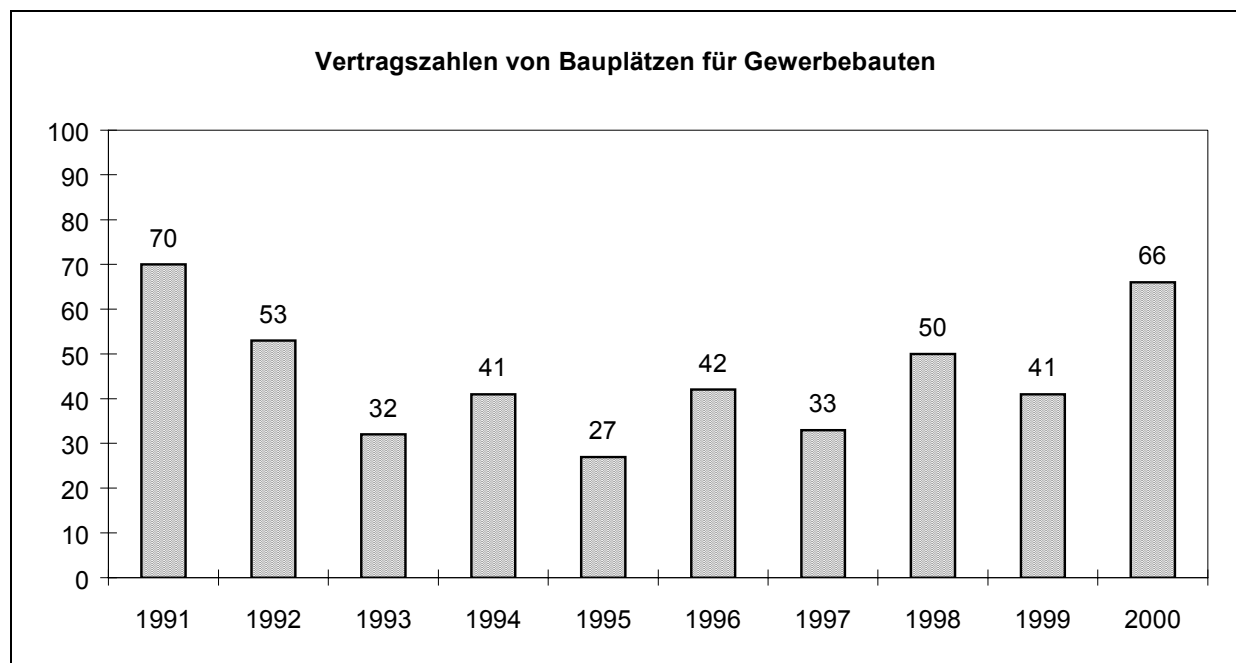
### 5.5.1 Vertragszahlen

### 5.5.2 Flächenumsatz

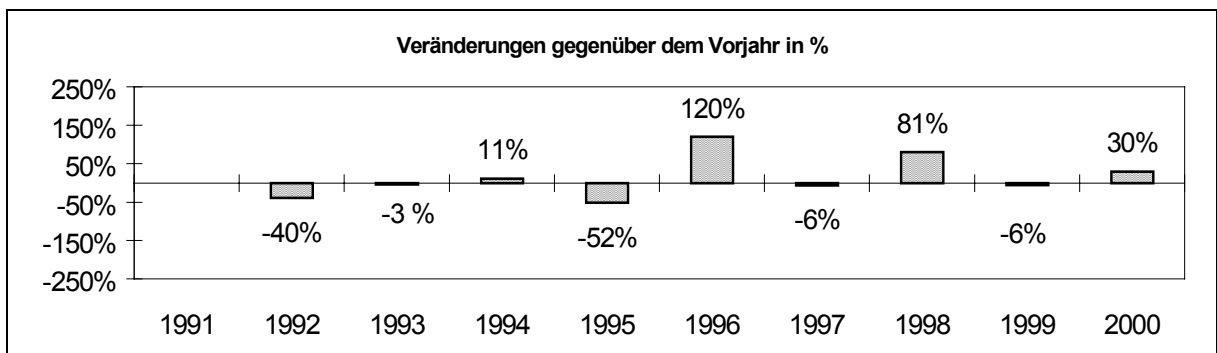
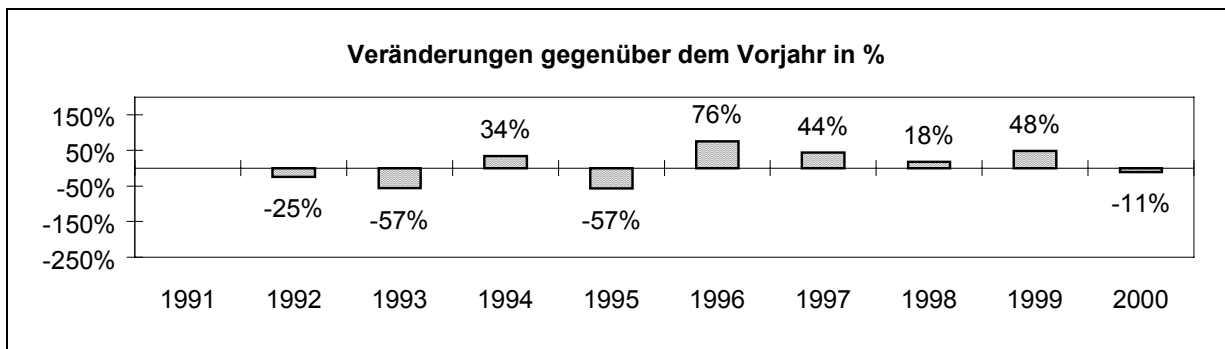
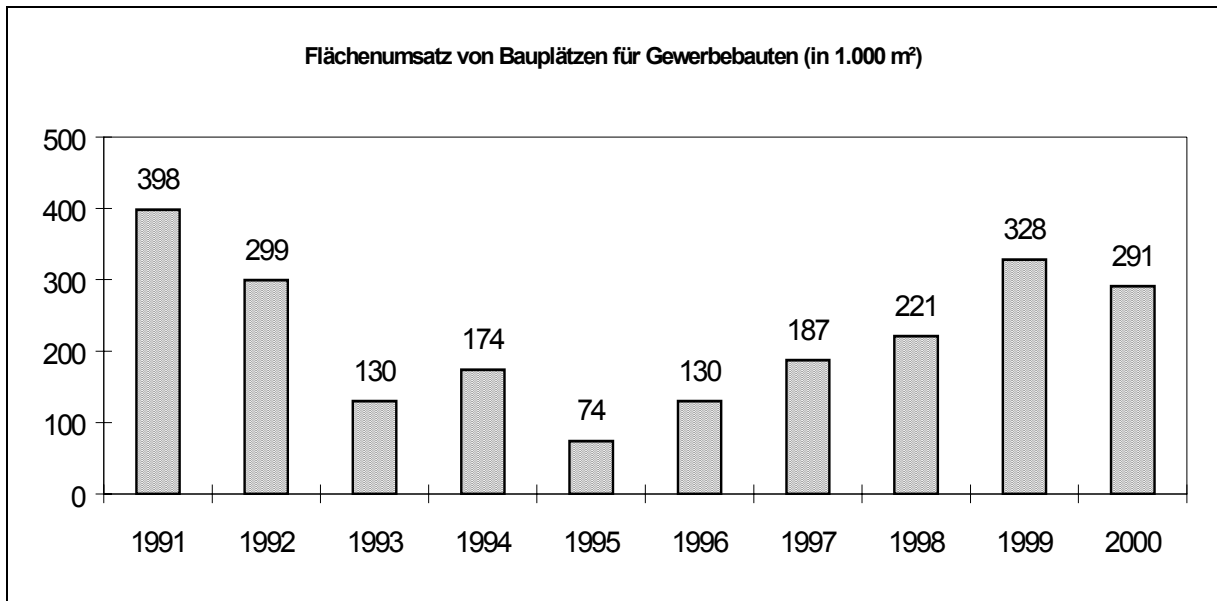
### 5.5.3 Geldumsatz

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

Bei „klassischem“ Gewerbe erreichte der Umsatz im Jahr 2000 wieder Spitzenwerte.







| <b>Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten</b>                        |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Gewerbegrundstücke</b>  | <b>Vertrags-<br/>zahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>   | 66<br>(41 + 61%)                                    | 291,5<br>(327,8 - 11%)  | 68,4<br>(52,8 + 30%)                                       |
| <b>davon:</b>  |   |   |  |
| <b>klassisches Gewerbe,<br/>Industrie</b>                              | 38<br>(29 + 31%)                                    | 140,5<br>(298,2 - 53%)  | 29,7<br>(47,7 - 38%)                                       |
| <b>kundenorientiertes<br/>Gewerbe</b>                                  | 8<br>(5 + 60%)                                      | 62,9<br>(14,3 + 340%)   | 12,2<br>(1,5 + 713%)                                       |
| <b>landwirtschaftliche<br/>Betriebsgrundstücke</b>                     |   |   |  |
| <b>sonstige und nicht näher<br/>spezifizierte Gewerbe-<br/>nutzung</b> | 20<br>(7 + 186%)                                    | 88,2<br>(15,3 + 476%)   | 26,5<br>(3,6 + 636%)                                       |

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

#### 5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten |   |                  |  |
|---|---|------------------|--|
| Gewerbegrundstücke                                  | Preise<br>je m <sup>2</sup> Grundstücks-<br>fläche<br>(in DM/m <sup>2</sup> ) | Anzahl der Fälle | Mittlere Grund-<br>stücksgröße<br>(in m <sup>2</sup> ) |
|   | 2000<br>(1999)  | 2000<br>(1999)   | 2000<br>(1999)   |
| Gesamt  | 224<br>(234)  | 41<br>(26)       | 5217<br>(9674)   |

**5.5.5 Bodenrichtwerte**

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte  
für Gewerbebauten zum 1.1.1996**

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b> | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1                       | Borgfelde        | 4                            | 440                              | 500                           | 470                              |
| 2                       | Barmbek-Süd      | 8                            | 350                              | 450                           | 400                              |
| 3                       | St. Pauli        | 7                            | 290                              | 560                           | 396                              |
| 4                       | Eilbek           | 4                            | 380                              | 420                           | 390                              |
| 5                       | Hoheluft-Ost     | 1                            | 380                              | 380                           | 380                              |
| 6                       | Uhlenhorst       | 1                            | 380                              | 380                           | 380                              |
| 7                       | Dulsberg         | 1                            | 380                              | 380                           | 380                              |
| 8                       | Hummelsbüttel    | 3                            | 210                              | 720                           | 380                              |
| 9                       | Hamm-Mitte       | 4                            | 310                              | 440                           | 375                              |
| 10                      | Winterhude       | 3                            | 330                              | 380                           | 363                              |
| 11                      | Wandsbek         | 19                           | 180                              | 1.100                         | 357                              |
| 12                      | Hohenfelde       | 3                            | 320                              | 400                           | 347                              |
| 13                      | Eppendorf        | 2                            | 300                              | 380                           | 340                              |
| 14                      | Hoheluft-West    | 1                            | 330                              | 330                           | 330                              |
| 15                      | Lokstedt         | 10                           | 230                              | 1.000                         | 330                              |
| 16                      | Bramfeld         | 7                            | 150                              | 810                           | 319                              |
| 17                      | Hammerbrook      | 6                            | 280                              | 380                           | 317                              |
| 18                      | Eimsbüttel       | 1                            | 300                              | 300                           | 300                              |
| 19                      | Barmbek-Nord     | 9                            | 300                              | 300                           | 300                              |
| 20                      | Altona-Altstadt  | 7                            | 240                              | 380                           | 296                              |
| 21                      | Rissen           | 1                            | 290                              | 290                           | 290                              |
| 22                      | Alsterdorf       | 2                            | 280                              | 300                           | 290                              |
| 23                      | Niendorf         | 4                            | 200                              | 450                           | 275                              |
| 24                      | Hamm-Süd         | 8                            | 200                              | 310                           | 271                              |
| 25                      | Hamm-Nord        | 2                            | 250                              | 290                           | 270                              |
| 26                      | Groß Flottbek    | 1                            | 250                              | 250                           | 250                              |
| 27                      | Fuhlsbüttel      | 1                            | 250                              | 250                           | 250                              |
| 28                      | Altona-Nord      | 4                            | 200                              | 300                           | 245                              |

|    |            |   |     |     |     |
|----|------------|---|-----|-----|-----|
| 29 | Steilshoop | 4 | 210 | 280 | 245 |
|----|------------|---|-----|-----|-----|

| Rang-<br>Nummer | Stadtteil          | Anzahl<br>Richtwerte | niedrigster<br>Richtwert | höchster<br>Richtwert | Mittel der<br>Richtwerte |
|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 30              | Ottensen           | 6                    | 240                      | 240                   | 240                      |
| 31              | Othmarschen        | 2                    | 210                      | 270                   | 240                      |
| 32              | Nienstedten        | 1                    | 240                      | 240                   | 240                      |
| 33              | Groß Borstel       | 6                    | 200                      | 250                   | 230                      |
| 34              | Bahrenfeld         | 19                   | 160                      | 600                   | 229                      |
| 35              | Osdorf             | 3                    | 180                      | 250                   | 227                      |
| 36              | Sülldorf           | 1                    | 220                      | 220                   | 220                      |
| 37              | Stellingen         | 12                   | 180                      | 330                   | 216                      |
| 38              | Marienthal         | 2                    | 200                      | 230                   | 215                      |
| 39              | Rothenburgsort     | 18                   | 160                      | 310                   | 214                      |
| 40              | Farmsen-Berne      | 2                    | 180                      | 230                   | 205                      |
| 41              | Tonndorf           | 9                    | 140                      | 280                   | 200                      |
| 42              | Lurup              | 8                    | 160                      | 210                   | 196                      |
| 43              | Wilstorf           | 5                    | 140                      | 280                   | 186                      |
| 44              | Langenhorn         | 12                   | 150                      | 230                   | 184                      |
| 45              | Sasel              | 1                    | 180                      | 180                   | 180                      |
| 46              | Duvenstedt         | 2                    | 180                      | 180                   | 180                      |
| 47              | Eidelstedt         | 10                   | 150                      | 230                   | 179                      |
| 48              | Harburg            | 10                   | 120                      | 230                   | 171                      |
| 49              | Horn               | 6                    | 160                      | 180                   | 167                      |
| 50              | Veddel             | 9                    | 140                      | 210                   | 166                      |
| 51              | Rahlstedt          | 16                   | 130                      | 200                   | 164                      |
| 52              | Billstedt          | 10                   | 140                      | 180                   | 164                      |
| 53              | Jenfeld            | 5                    | 140                      | 200                   | 164                      |
| 54              | Poppenbüttel       | 1                    | 160                      | 160                   | 160                      |
| 55              | Billbrook          | 18                   | 130                      | 180                   | 158                      |
| 56              | Schnelsen          | 7                    | 130                      | 180                   | 154                      |
| 57              | Heimfeld           | 15                   | 120                      | 230                   | 149                      |
| 58              | Neugraben-Fischbek | 3                    | 130                      | 150                   | 143                      |
| 59              | Lohbrügge          | 4                    | 120                      | 150                   | 143                      |
| 60              | Bergstedt          | 1                    | 140                      | 140                   | 140                      |
| 61              | Langenbek          | 1                    | 140                      | 140                   | 140                      |

| <b>Rang-<br/>Nummer</b> | <b>Stadtteil</b>           | <b>Anzahl<br/>Richtwerte</b> | <b>niedrigster<br/>Richtwert</b> | <b>höchster<br/>Richtwert</b> | <b>Mittel der<br/>Richtwerte</b> |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 62                      | Marmstorf                  | 2                            | 140                              | 140                           | 140                              |
| 63                      | Bergedorf                  | 16                           | 100                              | 170                           | 138                              |
| 64                      | Wilhelmsburg               | 49                           | 110                              | 420                           | 134                              |
| 65                      | Ochsenwerder               | 1                            | 130                              | 130                           | 130                              |
| 66                      | Moorfleet                  | 3                            | 130                              | 130                           | 130                              |
| 67                      | Tatenberg                  | 1                            | 130                              | 130                           | 130                              |
| 68                      | Neuland                    | 5                            | 110                              | 150                           | 130                              |
| 69                      | Sinstorf                   | 3                            | 120                              | 140                           | 130                              |
| 70                      | Hausbruch                  | 4                            | 110                              | 160                           | 128                              |
| 71                      | Allermöhe                  | 3                            | 100                              | 150                           | 127                              |
| 72                      | Altenwerder                | 1                            | 110                              | 110                           | 110                              |
| 73                      | Moorburg                   | 2                            | 110                              | 110                           | 110                              |
| 74                      | Billwerder                 | 1                            | 100                              | 100                           | 100                              |
| 75                      | Finkenwerder               | 6                            | 90                               | 100                           | 97                               |
| 76                      | Kirchwerder                | 3                            | 80                               | 130                           | 97                               |
| 77                      | Neuenfelde                 | 2                            | 90                               | 90                            | 90                               |
|                         | <b>Hamburg<br/>gesamt:</b> | <b>455</b>                   | <b>80</b>                        | <b>1.100</b>                  | <b>215</b>                       |

### 5.5.6 Preisentwicklung

Die in Abschnitt 5.5.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung wurden die Kauffälle daher lagebereinigt. Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise zwischen allen Parteien. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1998 und 1999.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine **Preisveränderung** von **+ 3,3 %**.

### 5.5.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

## 5.6 Sonstige Baugrundstücke

| <b>Umsätze von sonstigen Baugrundstücken</b> |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Vertrags-<br>zahlen<br>2000<br>(1999 ± %) | Flächenumsatz<br>(in 1.000 m <sup>2</sup> )<br>2000<br>(1999 ± %) | Geldumsatz<br>(in Mio. DM)<br>2000<br>(1999 ± %) |
| <b>Gesamt:</b>                               | 8<br>(11 - 27%)                           | 10,5<br>(32,4 - 68%)  | 4,7<br>(5,2 - 10%)                               |

Bei diesen Fällen handelt es sich um Wohngrundstücke, deren beabsichtigte Bebauung ( Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau ) nicht in Erfahrung gebracht werden konnte, und um Grundstücke, die für Garagen und Stellplätze vorgesehen sind, sowie um Bauflächen für den Gemeinbedarf.





## 5.7 Erbbaurechte

### 5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 488 (666) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2000 (1999) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 12 (21) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 2 % (3 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

| <b>Ausgabezweck von Erbbaurechten</b>   |                       |             |                               |
|---|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>Vertragszweck</b>                    | <b>Vertragszahlen</b> |             | <b>Veränderungen<br/>in %</b> |
|   | <b>1999</b>           | <b>2000</b> |                               |
| <b>individueller Wohnungsbau</b>        | 21                    | 12          | - 43 %                        |
| <b>Geschosswohnungsbau</b>              | 1                     | 0           | - 100 %                       |
| <b>Gewerbe</b>                          | 3                     | 0           | - 100 %                       |
| <b>sonstige und nicht spezifizierte</b> | 2                     | 1           | - 50 %                        |
| <b>Gesamt:</b>                          | <b>27</b>             | <b>13</b>   | <b>- 52 %</b>                 |

Hauptausgeber ist die FHH.

| <b>Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten</b> |                       |             |                                      |
|---|-----------------------|-------------|--------------------------------------|
| <b>Ausgeber</b>                                   | <b>Vertragszahlen</b> |             | <b>Anteil in %<br/>1999 und 2000</b> |
|   | <b>1999</b>           | <b>2000</b> |                                      |
| <b>Freie und Hansestadt Hamburg</b>               | 11                    | 10          | 53%                                  |
| <b>( darunter gegen Einmalgelt )</b>              | ( 11 )                | ( 9 )       | 50%                                  |
| <b>Kirchen</b>                                    | 1                     | 0           | 3%                                   |
| <b>Wohnungsbauunternehmen</b>                     | 0                     | 0           | 0%                                   |
| <b>sonstige juristische Personen</b>              | 2                     | 2           | 10%                                  |
| <b>natürliche Personen</b>                        | 13                    | 1           | 35%                                  |
| <b>Gesamt:</b>                                    | <b>27</b>             | <b>13</b>   | <b>100%</b>                          |

### **Typische Vertragsbedingungen**

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

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

Laufzeit: 75 Jahre

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verlängerung von Erbbaurechten**

Aus dem Jahr 2000 (1999) liegen dem Gutachterausschuss zwei (neun) Erbbaurechtsverlängerungen vor.

#### **5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz**

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 1999 war dies in Hamburg siebzehnmal, 2000 fünffmal der Fall. In den meisten Fällen hat ein Erschließungsträger ein Gesamt-Erbbaurecht aufgeteilt und an verschiedene Bauherren verkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8

### 5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2000 (in Klammern: Angaben für 1999) wurden in Hamburg insgesamt 30 (58) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 23 (57) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 44 (50) Jahre bei einer Spanne von 3 (0) bis zu 89 (69) Jahren.

Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in einem (drei) Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 21 (51) Fällen die FHH, in 9 (6) Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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

EXPERTENINFO : Wertfaktor für Erbbaurechte (WertR 5.2.2.3)

Datenbasis : 57 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1980-89

Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers  
 = unbelasteter Bodenwert  
 - kapitalisierte Erbbauzinsersparnis \* Wertfaktor

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten  
 = kapitalisierte Erbbauzinsersparnis \* Wertfaktor

Erbbauzinsersparnis  
 = angemessener Erbbauzins - tatsächlicher Erbbauzins

Wertfaktor =  $0,630512 * \text{Rendite} [\%]^{-0,106}$

Rendite = tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

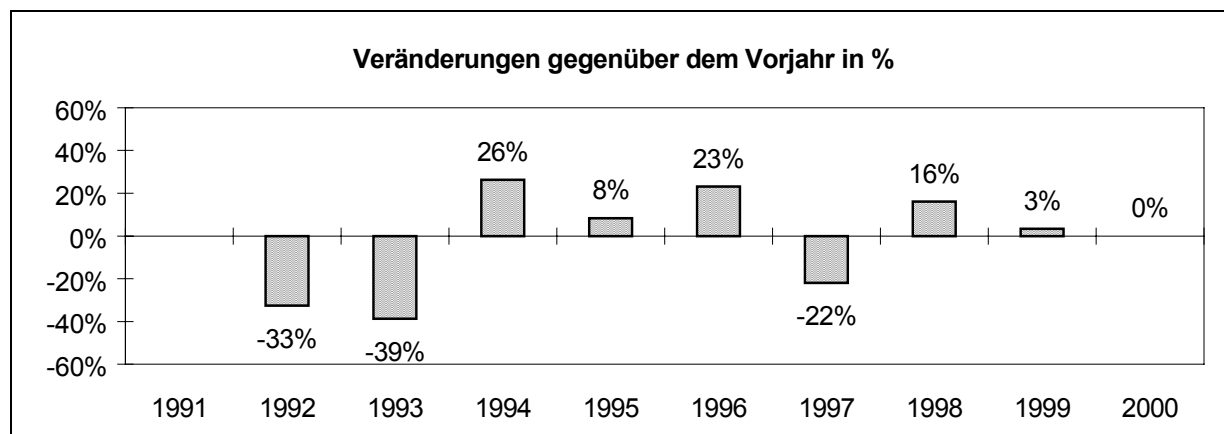
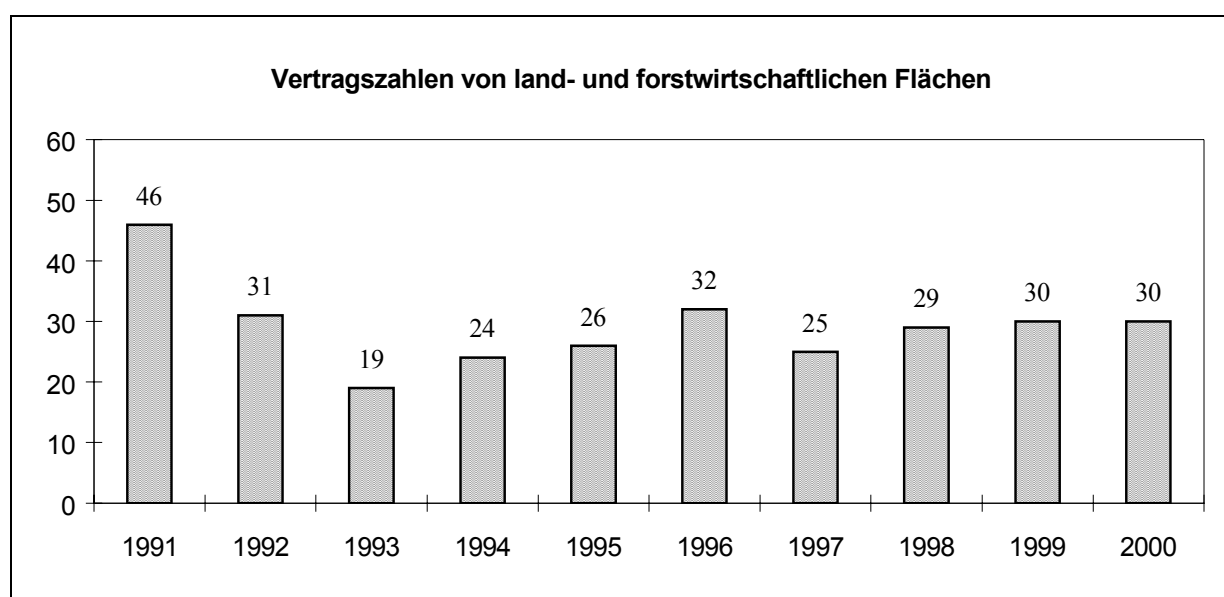
## 6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

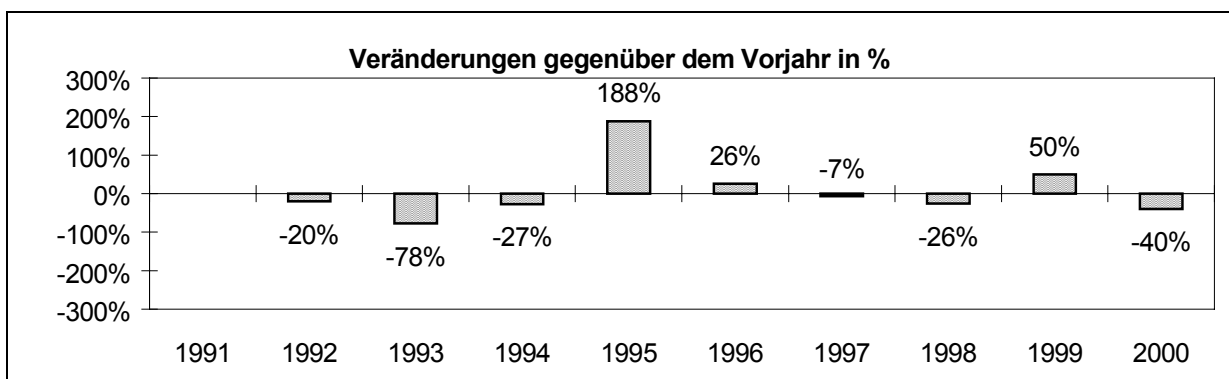
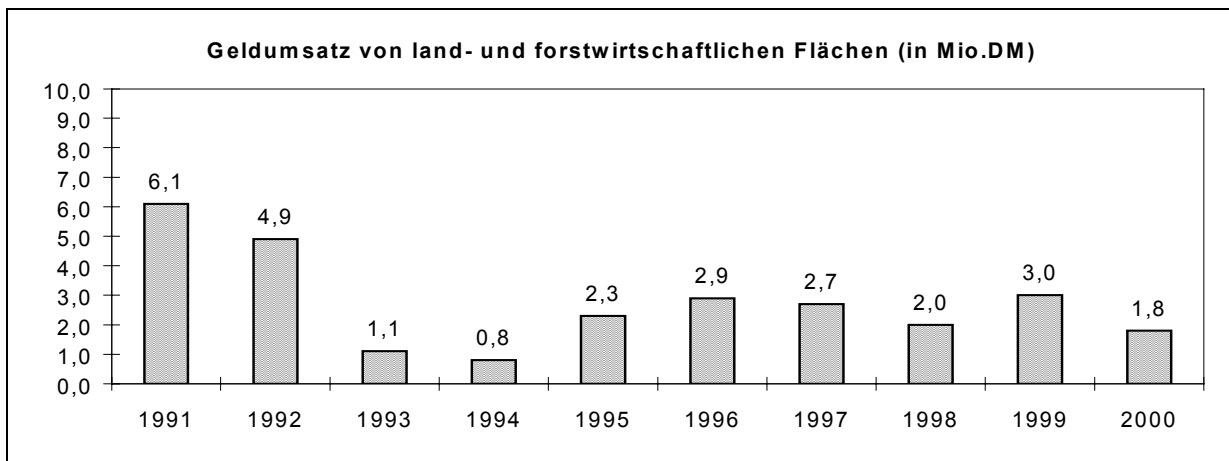
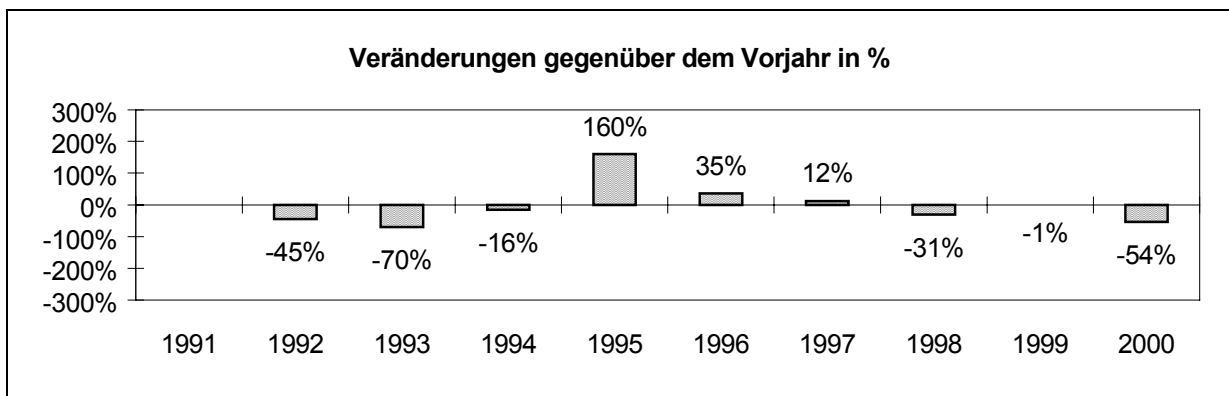
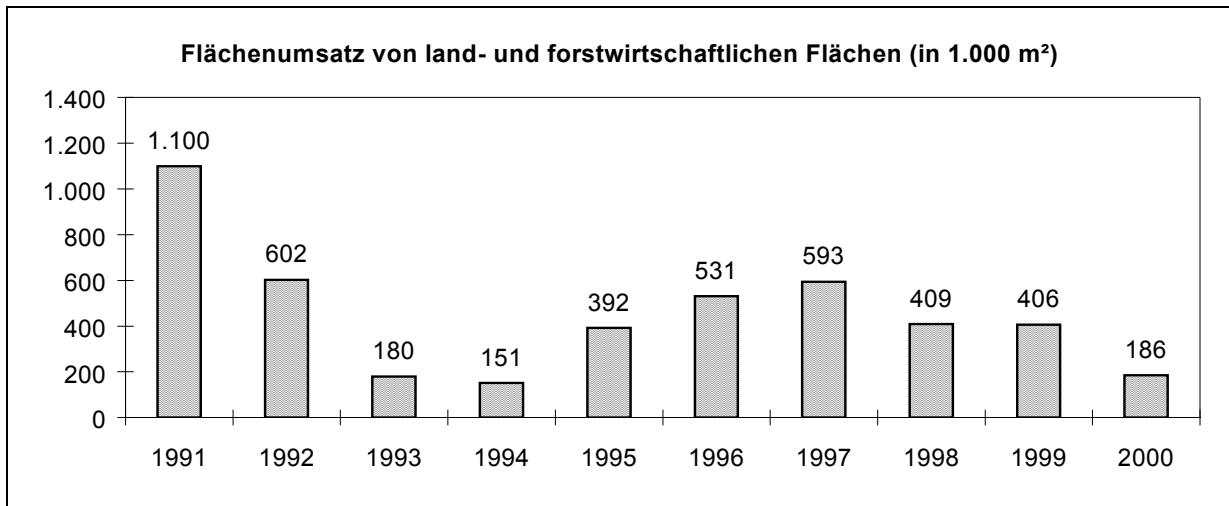
### 6.1 Vertragszahlen

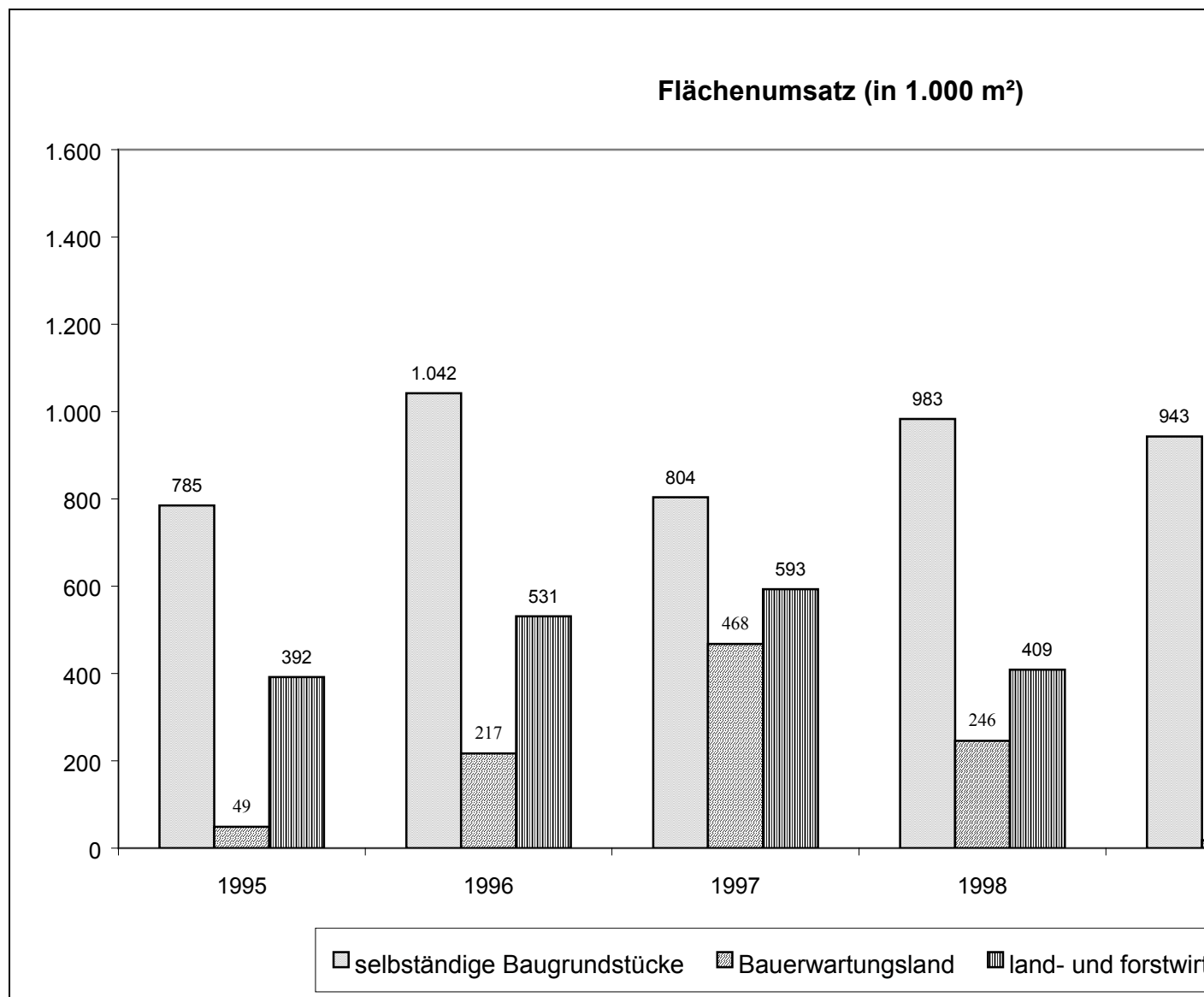
### 6.2 Flächenumsatz

### 6.3 Geldumsatz

Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen - nach Zahl und Geldumsatz in Hamburg ohnehin von geringer Bedeutung - gingen in den vergangenen Jahren bis 1994 extrem zurück. Seitdem hatten sich der Flächen- und der Geldumsatz teilweise wieder etwas erholt. Bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 2000 aber trotzdem nur rund ein Fünftel der in Hamburg ebenfalls knappen Baugrundstücke. Die 2000 umgesetzte Fläche entspricht nur einem Tausendstel der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hamburg.









| <b>Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen</b>               |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen</b>                           | <b>Vertragszahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>   | 30<br>(30 ± 0%)                               | 185,7<br>(406,0 - 54%)  | 1,8<br>(2,7 - 33%)   |
| <b>davon:</b>  |   |   |  |
| <b>Acker</b>   | 7<br>(13 - 46%)                               | 20,0<br>(214,6 - 91%)   | 0,4<br>(1,2 - 67%)   |
| <b>Grünland</b>  | 8<br>(3 + 167%)                               | 76,8<br>(14,4 + 433%)   | 0,4<br>(0,1 + 700%)  |
| <b>Flächen für den<br/>Erwerbsgartenbau</b>                              | 13<br>(12 + 8%)                               | 77,0<br>(127,2 - 39%)   | 1,0<br>(1,0 ± 0%)  |
| <b>Waldflächen</b>   | 0<br>(0 + 0%)                                 | 0,0<br>(0,0 + 0%)   | 0,0<br>(0,0 + 0%)  |
| <b>Geringstland</b>  | 0<br>(0 + 0%)                                 | 0,0<br>(0,0 + 0%)   | 0,0<br>(0,0 + 0%)  |
| <b>gemischte und nicht<br/>spezifizierte landwirtschaftliche Flächen</b> | 2<br>(2 ± 0%)                                 | 11,9<br>(49,8 - 76%)  | 0,05<br>(0,4 - 88%)  |

#### 6.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind (z.B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand.

Von den 30 (30) Verkäufen aus dem Jahr 2000 (1999) mussten daher 25 (24) ausgeschieden werden. In der folgenden Tabelle sind daher auch die Durchschnittspreise der Jahre 1991 bis 2000 angegeben.

| Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen |   |                     |   |
|--|---|---------------------|---|
|  | Preise<br>pro Quadratmeter<br>Grundstücksfläche<br>(DM/m <sup>2</sup> ) | Anzahl der Fälle    | durchschnittliche<br>Grundstücksgröße<br>(in m <sup>2</sup> ) |
|  | 2000<br>(1991-2000)   | 2000<br>(1991-2000) | 2000<br>(1991-2000)   |
| Gesamt   | 8,79<br>( 9,47)   | 5<br>( 71)          | 13.075<br>( 17.622)   |
| <u>d a v o n:</u>  |   |                     |   |
| Acker  | 0,00<br>(13,06)   | 0<br>( 13 )         | 0<br>(15.876)   |
| Grünland   | 5,40<br>(9,37)  | 3<br>(19)           | 20.811<br>(10.672)  |
| Flächen für den Er-<br>werbsgartenbau                          | 13,88<br>( 8,61)  | 2<br>(28)           | 1.470<br>(12.765)   |
| Waldflächen  | 0,00<br>(8,27)  | 0<br>( 3 )          | 0<br>(113,711)  |
| Geringstland   | 0,00<br>(0,00)  | 0<br>(0)            | 0<br>(0)  |
| gemischte und nicht<br>spezifiz.landw.<br>Flächen              | 0,00<br>(7,32)  | 0<br>(8)            | 0<br>(55.432)   |



## **6.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz für 1994 mit  
0,05 DM pro m<sup>2</sup> Pachtfläche  
ermittelt.

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



## 7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

### 7.1 Vertragszahlen

### 7.2 Flächenumsatz

### 7.3 Geldumsatz

| <b>Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken</b>    |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <b>Vertrags-<br/>zahlen<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Flächenumsatz<br/>(in 1.000 m<sup>2</sup>)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> | <b>Geldumsatz<br/>(in Mio. DM)<br/>2000<br/>(1999 ± %)</b> |
| <b>Gesamt:</b>  | 16<br>(23 - 30%)                                    | 53,7<br>(290,0 - 81%)   | 5,60<br>(0,61 + 818%)                                      |
| <b>davon:<br/>Grundstücke<br/>für Gemeinbedarf</b>      | 11<br>(1 + 1000%)                                   | 53,0<br>(0,1 + 52900%)  | 5,57<br>(0,01 + 55600%)                                    |
| <b>Abbauland</b>  | 0<br>(0 ± 0 %)                                      | 0,0<br>(0,0 ± 0 %)  | 0,00<br>(0,00 ± 0 %)                                       |
| <b>Grabeland,<br/>erweiterter Hausgarten</b>            | 5<br>(2 + 150%)                                     | 0,65<br>(3,6 - 82%)   | 0,03<br>(0,03 ± 0%)  |
| <b>Dauerkleingärten</b>                                 | 0<br>(1 - 100%)                                     | 0,0<br>(2,1 - 100%)   | 0,00<br>(0,03 - 100%)                                      |
| <b>sonstige private Grün-<br/>flächen, Sportanlagen</b> | 0<br>(19 - 100%)                                    | 0,0<br>(269,5 - 100%)   | 0,00<br>(0,53 - 100%)                                      |
| <b>Wasserflächen</b>                                    | 0<br>(1 - 100%)                                     | 0,0<br>(14,8 - 100%)  | 0,00<br>(6,03 - 100%)                                      |
| <b>sonstige Grundstücke</b>                             | 0<br>(0 ± 0 %)                                      | 0,0<br>(0,0 ± 0 %)  | 0,00<br>(0,00 ± 0 %)                                       |

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



## 8 Zwangsversteigerungen

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

| Zwangsversteigerungen 2000 (1999)  |            |                |            |                |                           |                 |                            |           |                         |                 |
|------------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|
|                                    | Termine    |                | Zuschläge  |                | Zuschläge/<br>Termine [%] |                 | Verkehrswert-<br>quote [%] |           | Geldumsatz<br>[Mio. DM] |                 |
| <b>Eigentumswohnungen</b>          | 324        | ( 200 )        | 167        | ( 109 )        | 52%                       | ( 55 % )        | 75%                        | ( 78 % )  | 29,6                    | ( 19,8 )        |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> | 95         | ( 98 )         | 30         | ( 33 )         | 32%                       | ( 34 % )        | 81%                        | ( 87 % )  | 17,7                    | ( 17,7 )        |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>          | 23         | ( 17 )         | 10         | ( 8 )          | 43%                       | ( 47 % )        | 76%                        | ( 91 % )  | 8,7                     | ( 7,0 )         |
| <b>gewerbliche Objekte</b>         | 62         | ( 68 )         | 22         | ( 30 )         | 35%                       | ( 44 % )        | 94%                        | ( 98 % )  | 43,5                    | ( 22,1 )        |
| <b>unbebaute Grundstücke</b>       | 18         | ( 14 )         | 8          | ( 5 )          | 44%                       | ( 36 % )        | 92%                        | ( 107 % ) | 4,4                     | ( 18,6 )        |
| <b>sonstige Grundstücke</b>        | 13         | ( 16 )         | 10         | ( 2 )          | 77%                       | ( 13 % )        | 53%                        | ( 75 % )  | 0,2                     | ( 0,2 )         |
| <b>ZV insgesamt:</b>               | <b>535</b> | <b>( 413 )</b> | <b>247</b> | <b>( 187 )</b> | <b>46%</b>                | <b>( 45 % )</b> |                            |           | <b>104,1</b>            | <b>( 85,4 )</b> |

Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z.B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d.h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %. Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein billigeres Schnäppchen zu machen. In weniger als der Hälfte der angekündigten Termine kommt es überhaupt zum Zuschlag. Und auch dann sorgt die Konkurrenz bei gängigen oder begehrten Objekten für nicht zu billige Preise. Lediglich bei Ladenhütern ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert drin.

