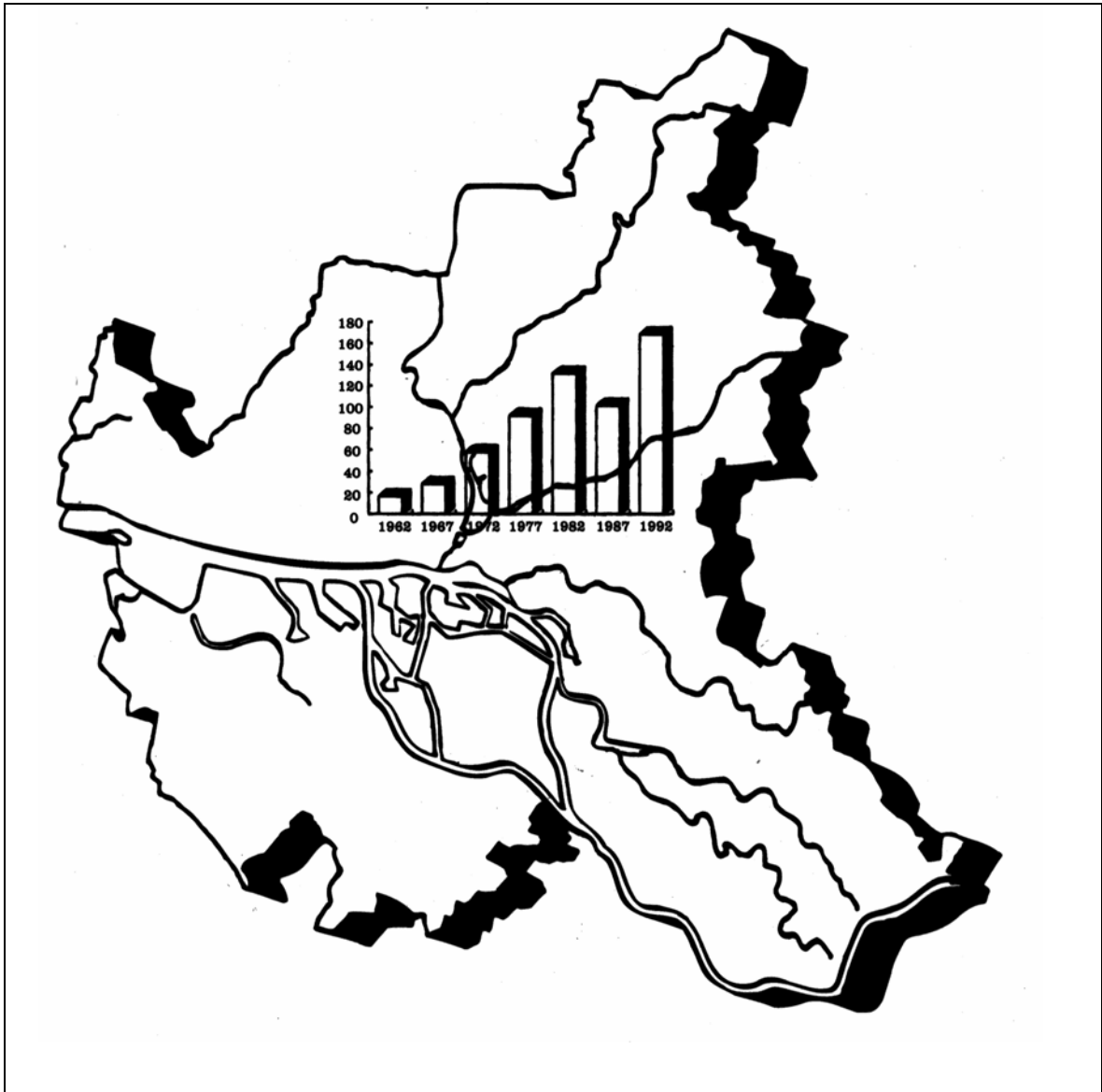




Freie und Hansestadt Hamburg
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Hamburg



**Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 2001**

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2001“

herausgegeben vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2002

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

Druck und 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

E-Mail: poststelle@gv.hamburg.de

Preis : 29,00 € zuzüglich Versandkosten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Postanschrift: Postfach 10 05 04
20003 Hamburg

Diensträume: Sachsenkamp 2
20097 Hamburg
Zimmer 637 (Geschäftszimmer)
Schnellbahnanschluss: S 3 und S 31,
Station „Hammerbrook“

Auskunft: 0190 – 880 999

Gebühr: 1,86 € / 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@gv.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
der Kreise Pinneberg und Steinburg**

Langelohe 65

25337 Elmshorn

Tel.: 041 21 – 57998 - 104 oder - 180

Fax 041 21 – 57998 – 113

E-Mail: Gert.Wamsat@KA-Elmshorn.landsh.de

**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 - 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 2001

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2001

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| 1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg | 9 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 9 |
| 1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle | 11 |
| 1.2.1 Gutachten | 11 |
| 1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung | 11 |
| 1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte | 12 |
| 1.2.4 Sonstige Auskünfte | 12 |
| 1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a. | 13 |
| 1.3 Geschäftsbericht 2001 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle | 16 |
| 2 Der Grundstücksmarkt im Überblick | 19 |
| 2.1 Vertragszahlen | 19 |
| 2.2 Preisentwicklung | 21 |
| 3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke | 23 |
| 3.1 Übersicht | 23 |
| 3.1.1 Vertragszahlen | 23 |
| 3.1.2 Flächenumsatz | 23 |
| 3.1.3 Geldumsatz | 23 |
| 3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser | 27 |
| 3.2.1 Vertragszahlen | 27 |
| 3.2.2 Flächenumsatz | 27 |
| 3.2.3 Geldumsatz | 27 |
| 3.2.4 Gesamtkaufpreise | 31 |
| 3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche | 33 |
| 3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert | 42 |
| 3.2.7 Preisindex | 44 |
| 3.2.8 Erbbaurechte | 45 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3 Mehrfamilienhäuser | 47 |
| 3.3.1 Vertragszahlen | 47 |
| 3.3.2 Flächenumsatz | 47 |
| 3.3.3 Geldumsatz | 47 |
| 3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche | 50 |
| 3.3.5 Ertragsfaktoren | 57 |
| 3.3.6 Liegenschaftszinssätze | 62 |
| 3.4 Büro- und Geschäftshäuser | 65 |
| 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 |
| 3.5 Lager - und Produktionsgebäude | 73 |
| 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 |
| 4 Der Eigentumswohnungsmarkt | 79 |
| 4.1 Vertragszahlen | 79 |
| 4.2 Geldumsatz | 81 |
| 4.3 Gesamtkaufpreise | 82 |
| 4.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche | 83 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 5 | Der Baulandmarkt | 87 |
| 5.1 | Übersicht | 87 |
| 5.1.1 | Vertragszahlen | 87 |
| 5.1.2 | Flächenumsatz | 87 |
| 5.1.3 | Geldumsatz | 87 |
| 5.2 | Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau | 91 |
| 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 |
| 5.3 | Bauplätze für den Geschosswohnungsbau | 109 |
| 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 |
| 5.4 | Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser | 121 |
| 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 |
| 5.5 | Bauplätze für Gewerbebauten | 133 |
| 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 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 5.6 | Sonstige Baugrundstücke | 141 |
| 5.7 | Erbbaurechte | 143 |
| 5.7.1 | Bestellung von Erbbaurechten | 143 |
| 5.7.2 | Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz | 146 |
| 5.7.3 | Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken | 147 |
| 6 | Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt | 149 |
| 6.1 | Vertragszahlen | 149 |
| 6.2 | Flächenumsatz | 149 |
| 6.3 | Geldumsatz | 149 |
| 6.4 | Quadratmeterpreise | 153 |
| 6.5 | Bodenrichtwerte | 154 |
| 6.6 | Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau | 155 |
| 7 | Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke | 157 |
| 7.1 | Vertragszahlen | 157 |
| 7.2 | Flächenumsatz | 157 |
| 7.3 | Geldumsatz | 157 |
| 8 | Zwangsversteigerungen | 159 |

Anlage: Karte der Stadtteile

Vorbemerkungen

Der Euro ist da. Die D-Mark ist Vergangenheit. Die Grundstückskaufverträge des Jahres 2001 wurden zwar noch weit überwiegend auf DM-Basis abgeschlossen und von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in DM ausgewertet. Zur besseren Orientierung in der Gegenwart sind in diesem Bericht alle Geldangaben - auch für die Vergangenheit - in Euro angegeben .

Auch unsere aktuellen Bodenrichtwertauskünfte erhalten Sie selbstverständlich in Euro, auch wenn die Grundlagen auf DM-Preisen und -Werten beruhen.

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 2002 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 ⁸⁶ |
| | | | (= Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1237), siehe Abschnitt 5.3.6) |
| | GFZ ⁸⁶ | = | Geschossflächenzahl ⁸⁶ |
| | | | (= Verhältnis der GF ⁸⁶ zur Grundstücksfläche) |
| | GVBI | = | Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt |
| | WertR | = | Wertermittlungsrichtlinien |
| | WertV | = | Wertermittlungsverordnung |
| | WFL | = | Wohnfläche |
| | WNF | = | Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche |

Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses

Der Leiter
der Geschäftsstelle



Schweitzer



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. 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen

(Stand Juli 2002) :

| | |
|---|--|
| 9 | Architekten |
| 8 | Makler |
| 6 | Fachwirte der Grundstücks- oder Wohnungswirtschaft |
| 5 | Kaufleute |
| 2 | Landwirte |
| 2 | Volks- und Betriebswirte |
| 3 | Geschäftsführer, Syndicus |
| 6 | 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 in der Regel auf vier Jahre vom Senat bestellt. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebunden und zur strengen Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer bei der Behörde für Bau und Verkehr 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 4. Dezember 2001 (GVBl. S. 497) 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. 300.000 € beträgt sie (Stand: Juli 2002) 2.007 € 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: Juli 2002) 180 € für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 3 € mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragstellers 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: Juli 2002) 50 € zuzüglich 50 € pro Stichprobe, also mindestens 100 €.

Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: Juli 2002) 45 € zuzüglich 15 € pro Stichprobe, also mindestens 60 €.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

Zum Anfang eines jeden geraden Kalenderjahres 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: Juli 2002) 1,86 € pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: Juli 2002) 25 € zuzüglich 25 € pro Richtwert, also mindestens 50 €.

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 (Vier- und Marschlande) | 1 : 20.000 |
| 1 Sonderkarte (Innenstadt) | 1 : 2.500 |
| 1 Sonderkarte (Blankenese) | 1 : 2.500 |

Sie kosten 25 € zuzüglich 25 € pro Stück (Stand: Juli 2002). 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 Juli 2002) 499 €.

Es ist geplant, die Bodenrichtwerte anstelle einer Fortführung der CD-ROM ins Internet zu stellen. Auch diese Leistung wird kostenpflichtig sein.

Nähere Angaben zum Zeitpunkt und zu den Konditionen können zurzeit noch nicht gemacht werden.

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 1.1.2000 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 131 vom 11. November 2002, Seiten 4705 bis 4717, veröffentlicht worden und kann für 1,38 € bezogen werden bei der Firma

Lütcke & Wulff
Rondenbarg 8
22525 Hamburg
Tel. 040 - 23 51 29 - 0
Fax 040 - 23 51 29 - 77

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 |
| 01.01.1996 | Nr. 127 vom 1.11.1999, | S. 3057 – 3069 |
| 01.01.1998 | Nr. 12 vom 28.1.2002 | S. 361 - 373 |
| 01.01.2000 | Nr. 131 vom 11.11.2002 | S. 4705 - 4717 |

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 29,00 € 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 1.1.1998 / 1.1.2000

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | | | | | | 6676 Neunwerk | | | | | 7254 Wulksfeld | 7454 Wohldorf Nord | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 7052 Wittmoor | 7252 Duvenstedt | 7452 Wohld-Ohlstedt | 7652 Hoisd. Nord | | | | | |
| | | | | | | 6650 Ochsenzoll | 6850 Glashütte | 7050 Lems. M. West | 7250 Lemsahl-Mellings. | 7450 Ohlstedt Süd | 7650 Hoisd. Büttel | | | | | | | |
| | | | | 6448 Garstedt | 6648 Langenh. Nord | 6848 Humm. Nord | 7048 Poppenbüttel | 7248 Sasel Nord | 7448 Bergstedt | 7648 Buckhorn | 7848 Wulfsdorf | | | | | | | |
| | | | | 6046 Burgwedel | 6246 Wendlohe | 6446 Langenh. West | 6646 Langenhorn | 6846 Hummelsbüttel | 7046 Wellingsbüttel | 7246 Sasel | 7446 Sasel Ost | 7646 Volksdorf | 7846 Buchenkamp | | | | | |
| | | | | 5844 Schnelsen West | 6044 Schnelsen | 6244 Niend. Nord | 6444 Fuhlsb. West | 6644 Fuhlsbüttel | 6844 Klein Borstel | 7044 Hoheneichen | 7244 Karlshöhe | 7444 Berne | 7644 Meiendorf | 7844 Meiend. Ost | | | | |
| | | | | 5642 Siedlung Schenef. | 5842 Eidelst. West | 6042 Eidelst. Ost | 6242 Niend. Süd | 6442 Groß Borstel | 6642 Alsterdorf | 6842 Ohlsdorf | 7042 Bramfeld | 7242 Farmsen | 7442 Oldenf. West | 7642 Oldenfelde | 7842 Höltigbaum | | | |
| 4840 Schneiderloch | 5040 Rissen Nord | 5240 Sülldorf Nord | | | | | 5640 Lurup | 5840 Lurup Ost | 6040 Stellingen | 6240 Lokstedt | 6440 Eppendorf | 6640 Winterhude | 6840 Barmbek Nord | 7040 Hellbrook | 7240 Farmsen Rennbahn | 7440 Tonndorf | 7640 Rahlstedt | 7840 Rahlstedt Ost |
| 4838 Rissen West | 5038 Rissen | 5238 Sülldorf | 5438 Iserbrook | 5638 Osdorf | 5838 Volkspark | 6038 Langenfelde | 6238 Eimsbüttel | 6438 Harvesth. | 6638 Uhlenhorst | 6838 Barmbek Süd | 7038 Wandsbek | 7238 Hinschenfelde | 7438 Jenfeld | 7638 Barsbüttel | | | | |
| 4836 Tinsdal | 5036 Falkenstein | 5236 Blankenese | 5436 Dockenhude | 5636 Klein Flottbek | 5836 Groß Flottbek | 6036 Ottensen Nord | 6236 Altona Nord | 6436 Dammtor | 6636 St. Georg | 6836 Hamm | 7036 HornWest | 7236 Horn Ost | 7436 Öjendorf Friedhof | | | | | |
| | | | | 5034 Hinterbrack | 5434 Neß | 5634 Teufelsbrück | 5834 Othmarschen | 6034 Ottensen Süd | 6234 Altona Süd | 6434 Michaelis kirche | 6634 Klostertor | 6834 Rothenb. ort | 7034 Horn Marsch | 7234 Billstedt | 7434 Öjendorf | 7634 Oststeinbek | | |
| | | | | 5032 Cranz | 5232 Hasselwerder | 5432 Finkenw. West | 5632 Finkenw. Nord | 5832 Finkenw. Ost | 6232 Neuhof | 6432 Kleiner Grasbrook | 6632 Veddel | 6832 Peute | 7032 Tiefstack | 7232 Billbrook | 7432 Kirchsteinbek | 7632 Havighorst | 7832 Havigh. Ziegelei | 8032 Glinde Kirche |
| | | | | 5230 Nincop | 5430 Vierzigstücken | 5630 Francop | 5830 Hohenwisch | 6230 Kattwyk | 6430 Reiherstieg | 6630 Bahnhof Wilhelms. | 6830 Georgswerder | 7230 Moornfl. Ost | 7630 Boberg | 7830 Lohbr. West | 8030 Lohbr. Ost | | | |
| | | | | 5628 Neugr. Nord | 5828 Moorb. West | 6028 Moorb. Mitte | 6228 Moorb. Ost | 6428 Hohe Schaar | 6628 Kirchdorf | 6828 Stillhorn | | | 7628 Allerm. Ost | 7828 Berged. West | 8028 Berged. Ost | 8228 Wentorf | | |
| 5226 Neu Wulmst. | 5426 Fischbek | 5626 Neugraben | 5826 Hausbruch | 6026 Bostelbek | 6226 Heimfeld | 6426 Harburg Hafen | 6626 Neuland West | 6826 Neuland Ost | 7026 Ochsenw. West. | | | 7826 Allerm. Schleuse | 8026 Curslack Nord | 8226 Achter-schlag | | | | |
| | | | | 5624 Fischb. Heide | 5824 Neugrab. heide | 6024 Haake | 6224 Eißendorf | 6424 Harburg | 6624 Harburg Ost | 6824 Bramme | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 6222 Appelbüttel | 6422 Marmstorf | 6622 Rönneburg | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 6420 Sinstorf | 6620 Glüsing | | | | | | | | | |

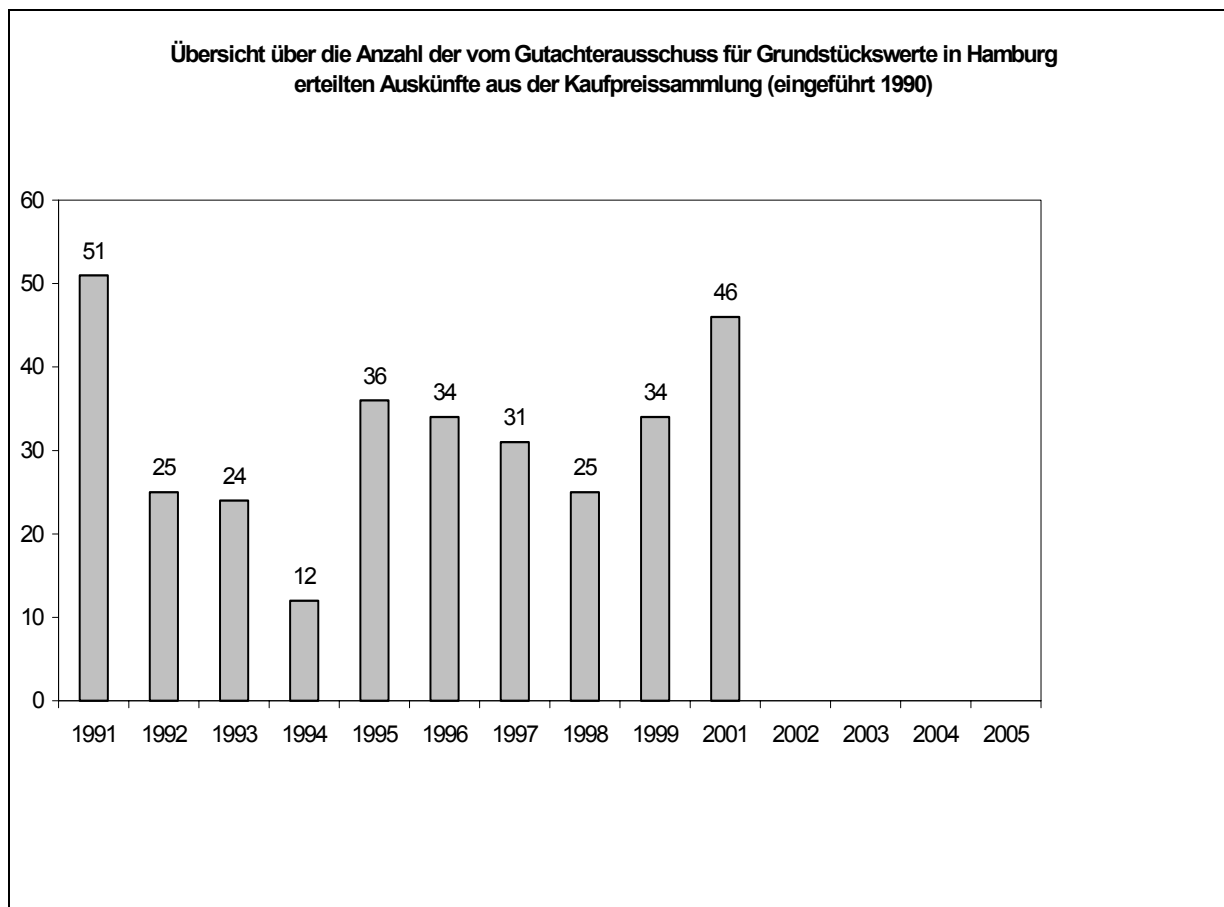
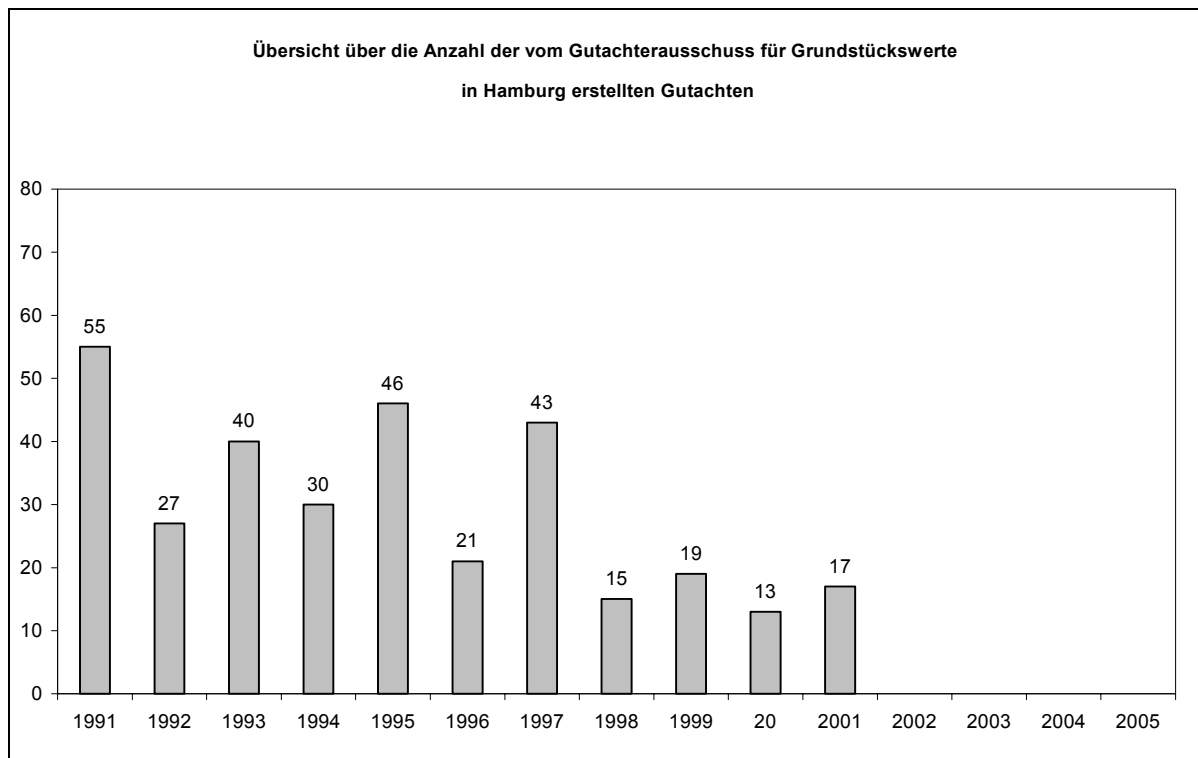
Weitere Bodenrichtwertkarten:

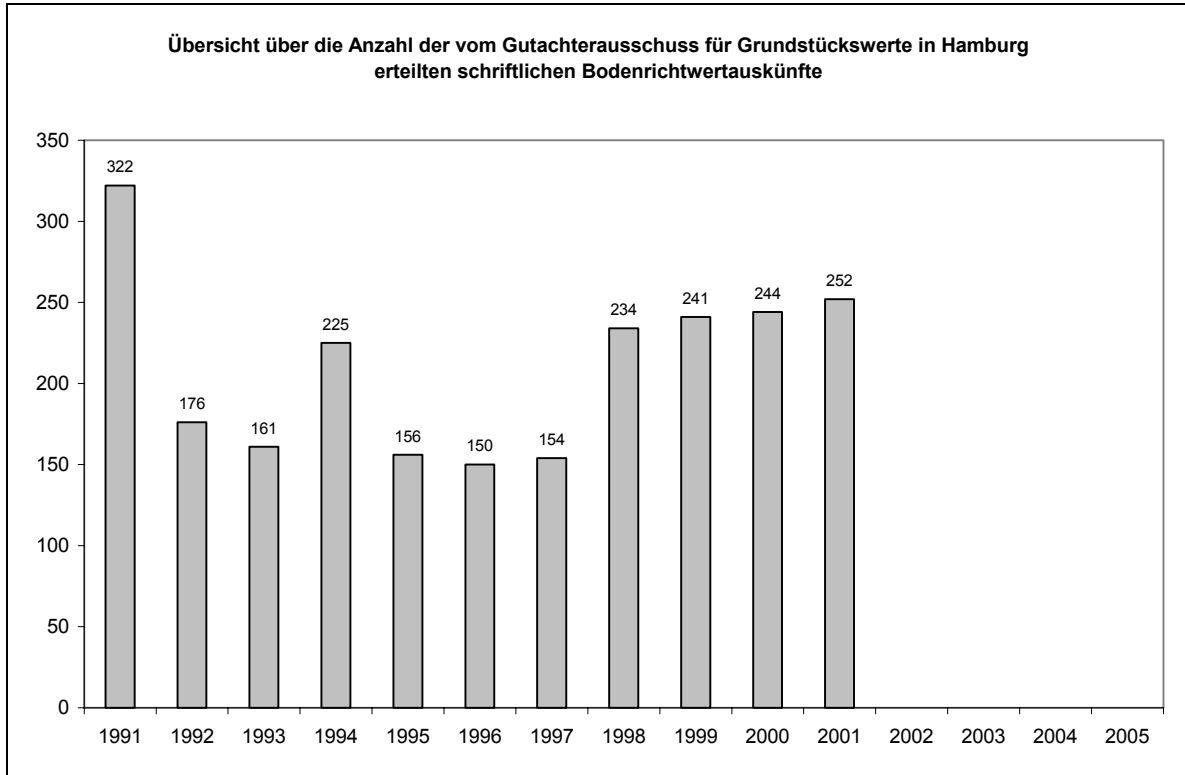
| | | |
|----------|-----------------------------|------------|
| RWK | Vier- und Marschlande | 1 : 25.000 |
| RWK 6435 | Innenstadt | 1 : 2.500 |
| RWK 5336 | Blankenese - Treppenviertel | 1 : 2.500 |

1.3 Geschäftsbericht 2001 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

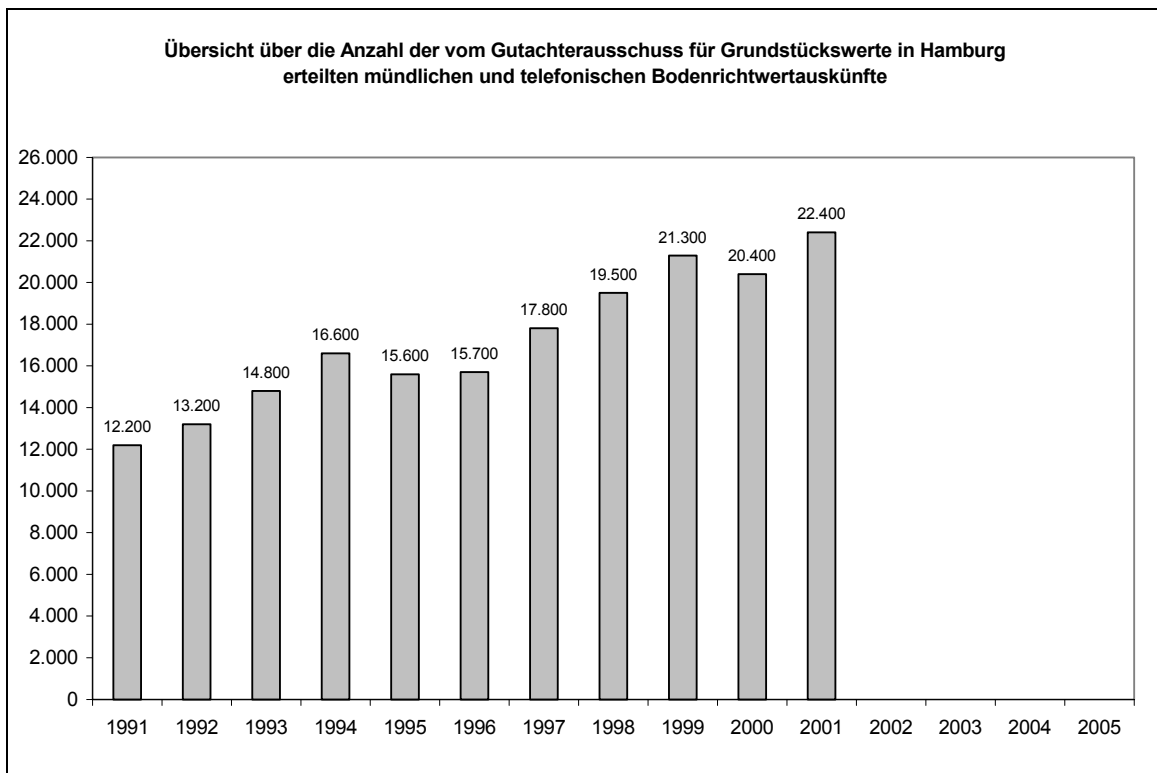
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern), wobei die niedrige Zahl der Gutachten teilweise auf Geschäftsstellen-internen Problemen beruht:

| | 2000 | 2001 |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Gutachten</u> | | |
| a) Zahl der Gutachten | 13 (- 31,6 %) | 17 (+ 30,8 %) |
| b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. € | 27,8 (+ 118,1 %) | 7,9 (- 71,6 %) |
| <u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u> | | |
| a) Zahl der Auskünfte | 34 (± 0 %) | 46 (+ 35,3 %) |
| b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle | 703 (+ 1,6 %) | 1.647 (+ 134,3 %) |
| <u>Bodenrichtwertauskünfte</u> | | |
| a) Zahl der Auskünfte | 20.740 | 22.603 (+ 9,0 %) |
| - mündlich | 0 (± 0 %) | 0 (± 0,0 %) |
| - telefonisch | 20.496 | 22.351 (+ 9,1 %) |
| - schriftlich | 244 (+ 1,2 %) | 252 (+3,3 %) |
| b) dabei mitgeteilte Richtwerte | 26.140 | 28.844 (+ 10,3 %) |
| - mündlich | 0 (± 0 %) | 0 (± 0,0 %) |
| - telefonisch | 25.396 (- 3,6 %) | 28.174 (+10,9) |
| - schriftlich | 744 (- 16,3 %) | 670 (- 9,9 %) |
| <u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u> | | |
| | 11 (+ 22,2 %) | 3 (- 72,7 %) |
| <u>eingegangene Verträge</u> | | |
| | 10.228 (- 21,6 %) | 11.844 (+ 15,8 %) |





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



Die Grafik gibt die Anzahl der Auskünfte wieder und nicht - wie im Vorjahresbericht – die Anzahl der dabei mitgeteilten Werte.

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

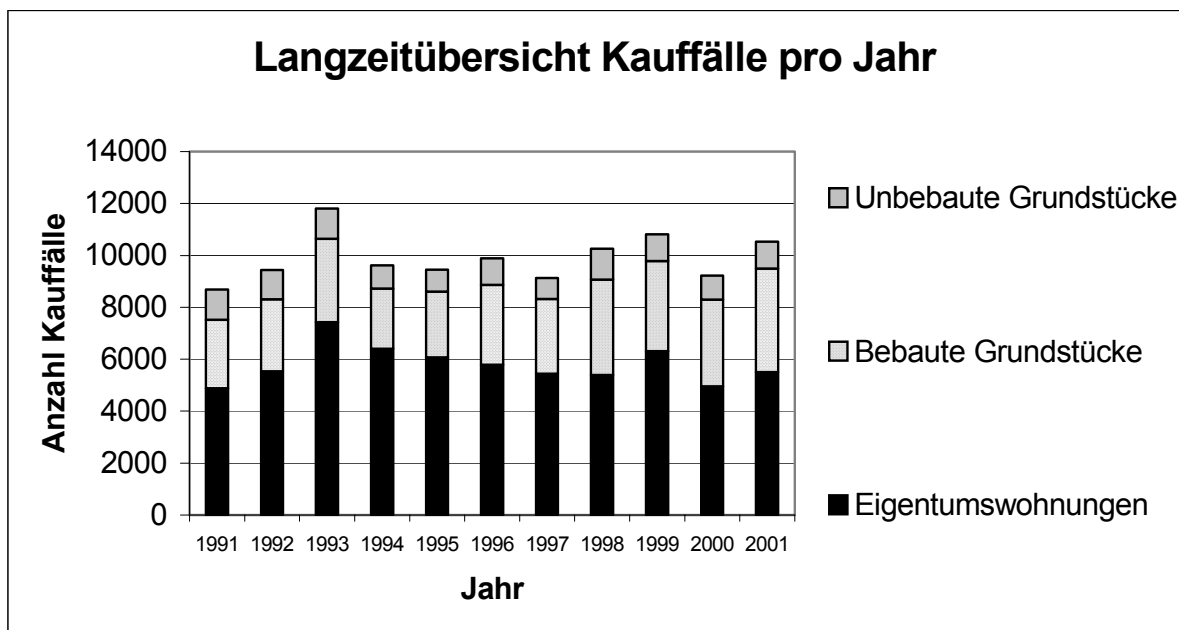
2.1 Vertragszahlen

| Anzahl der Kaufverträge | | | | | | | |
|------------------------------------|--------|---------|--------|---------|----------|---------|-------------|
| Vertragsdatum | 1999 | | 2000 | | 2001 (*) | | Anteil 2001 |
| | Anzahl | Veränd. | Anzahl | Veränd. | Anzahl | Veränd. | |
| Eigentumswohnungen | 6.315 | 17% | 4.959 | -21% | 5.499 | 11% | 51,7% |
| Bebaute Grundstücke | 3.468 | -6% | 3.337 | -4% | 4.002 | 20% | 37,6% |
| Unbebaute Baugrundstücke | 1.037 | -12% | 932 | -10% | 1.033 | 11% | 9,7% |
| Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen | 34 | 3% | 32 | -6% | 42 | 31% | 0,4% |
| Sonstige Flächen | 61 | 188% | 17 | -72% | 62 | 265% | 0,6% |
| Summe: | 10.915 | 6% | 9.277 | -15% | 10.638 | 15% | 100,0% |

(*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.2002 beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuss eingehen. Eine Langzeit-Übersicht über die Vertragsabschlüsse in den einzelnen Jahren ist auf der nächsten Seite abgedruckt.

Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

| Jahr | Eigentums- wohnungen | bebaute Grundstücke | unbebaute Grundstücke | Landwirtsch. Flächen | Sonstige Flächen | SUMME |
|------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|--------|
| 1991 | 4.882 | 2.646 | 1.161 | 48 | 22 | 8.759 |
| 1992 | 5.535 | 2.775 | 1.131 | 31 | 22 | 9.494 |
| 1993 | 7.423 | 3.215 | 1.162 | 22 | 20 | 11.842 |
| 1994 | 6.402 | 2.317 | 890 | 24 | 10 | 9.643 |
| 1995 | 6.077 | 2.531 | 839 | 27 | 17 | 9.491 |
| 1996 | 5.786 | 3.085 | 1.022 | 32 | 25 | 9.950 |
| 1997 | 5.447 | 2.869 | 814 | 25 | 21 | 9.176 |
| 1998 | 5.393 | 3.678 | 1.184 | 36 | 28 | 10.319 |
| 1999 | 6.315 | 3.468 | 1.037 | 34 | 61 | 10.915 |
| 2000 | 4.959 | 3.337 | 932 | 32 | 17 | 9.277 |
| 2001 | 5.499 | 4.002 | 1.033 | 42 | 62 | 10.638 |



2.2 Preisentwicklung

Die Preise bei bebauten Grundstücken reagierten 2001 uneinheitlich.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2001 rund 5 % niedriger als 2000.

Dies liegt vor allem am verstärkten Umsatz von Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten jedoch einschließlich Grundstück 2001 rund 2.700 €/m² Wohnfläche, 4 % mehr als im Vorjahr.

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

Die Differenz ist u.a. durch höhere Bodenwerte und eine möglicherweise bessere Ausstattung zu erklären. Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen Rückgang um 3 %.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen sind in Teilbereichen erstmals wieder Preissteigerungen zu verzeichnen, z.B. bei Altbauten in mittlerer Lage um rund 20 % und bei Bauten der 80er Jahre um rund 7 %. Im übrigen blieben die Preise jedoch stabil.

Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund 2400,- € / m² Wohnfläche.

Dies ist pro m² Wohnfläche rund 11 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (2700 € / m²) und rund 20 % mehr als neue Reihenhäuser (2000 € / m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen 2001 leicht an. Sie kosteten im Schnitt 1111 € / m² Wohnfläche.

Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg dabei deutlich an. Im Mittel wurde das 15,4-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt (im Vorjahr das 16,4-fache).

Bei Büro- und Geschäftshäusern stiegen die Preise bei sinkenden Umsätzen.

Die Renditen blieben dabei konstant.

Auf dem Baulandmarkt gaben die Preise 2001 auf breiter Front nach.
Besonders betroffen waren wieder einmal die Bauplätze im Geschosswohnungsbau.

Preise für Bauplätze von

- | | |
|--|--------|
| - Einfamilienhäusern in mittlerer Lage | - 1 %, |
| - Geschosswohnungsbauten in mittlerer Lage | - 9 %, |
| - Büro- und Geschäftshäusern | - 6 %, |
| - klassischen Gewerbebauten | - 2 %. |

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

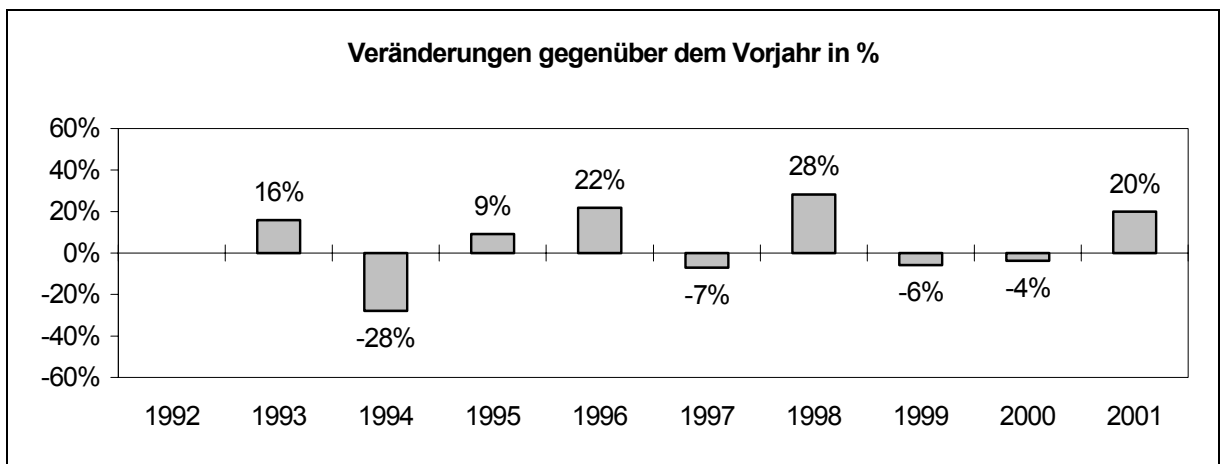
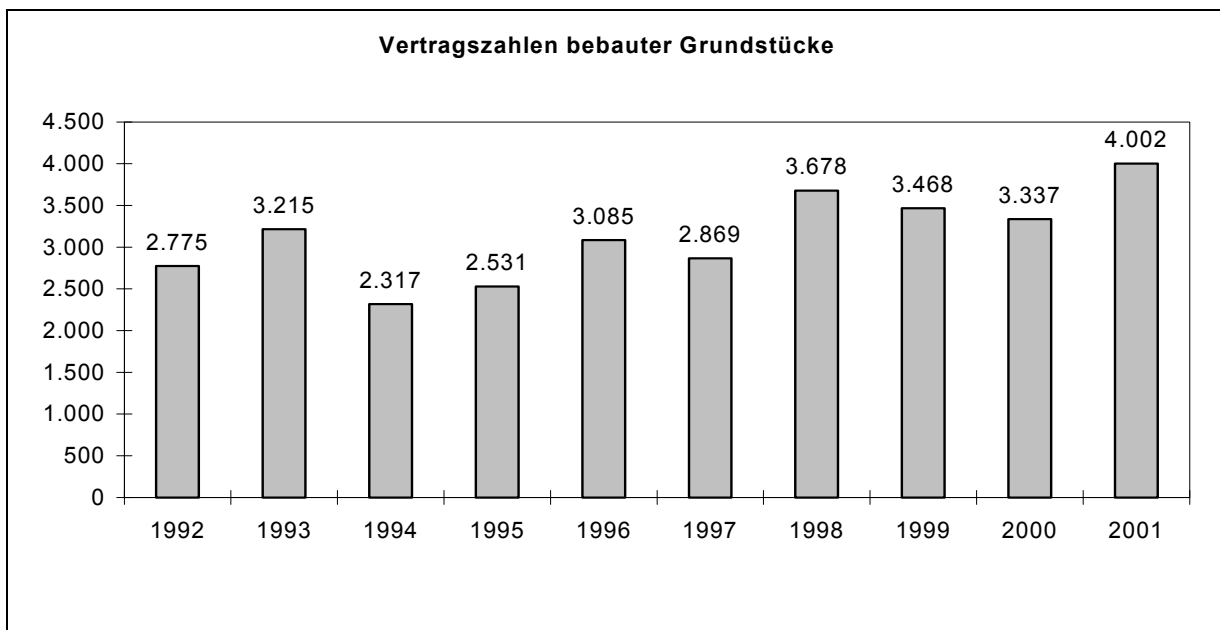
3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

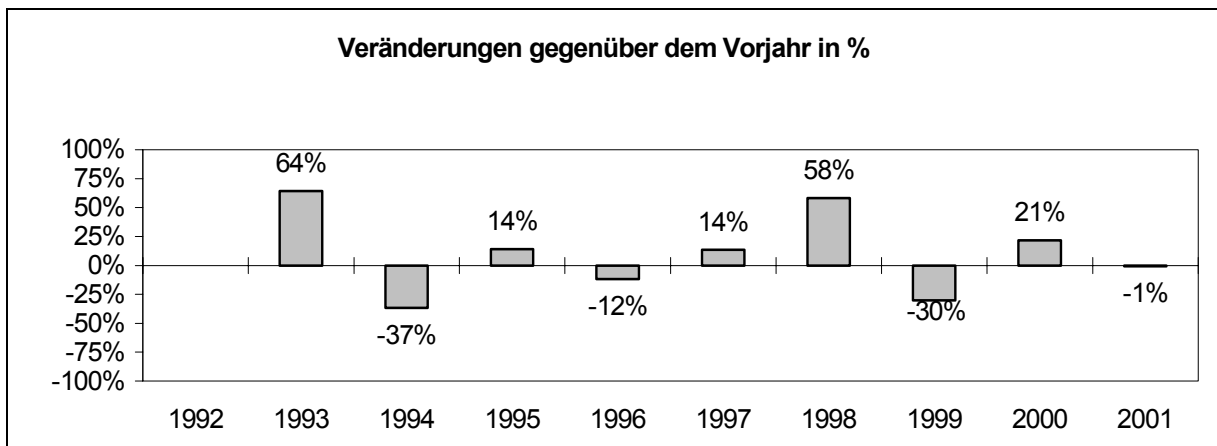
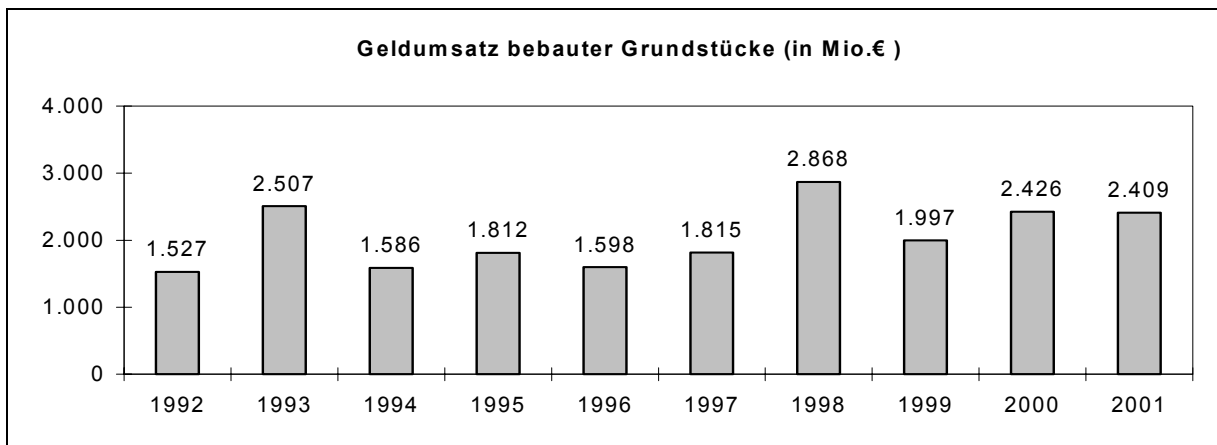
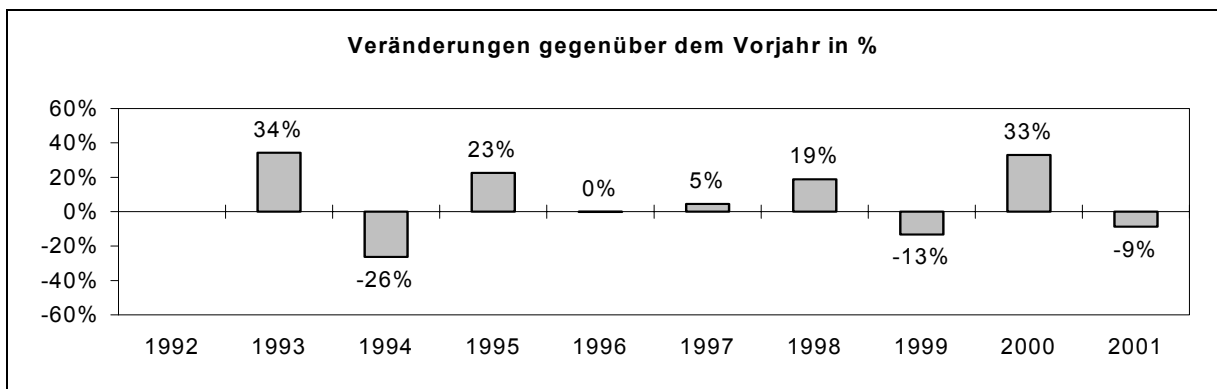
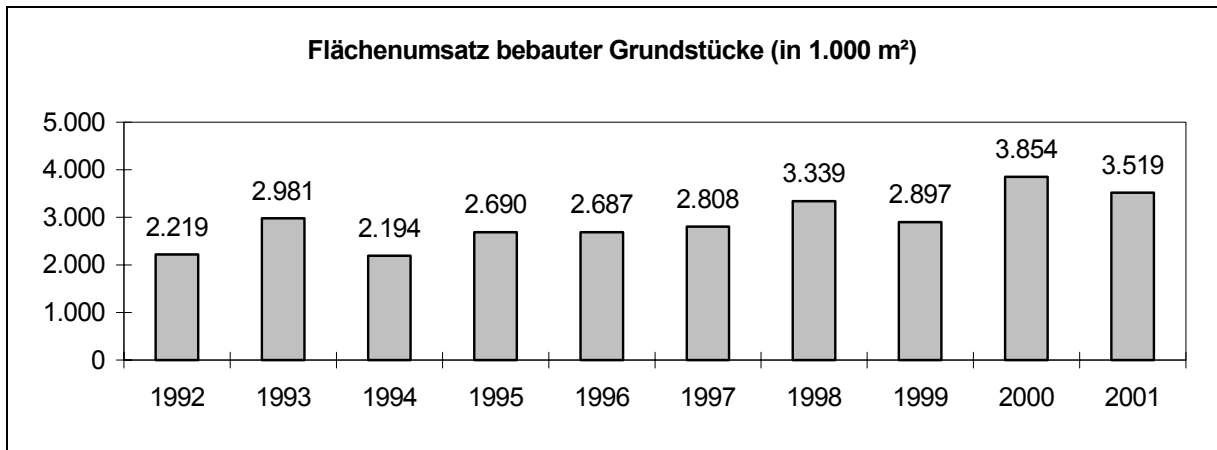
3.1 Übersicht

3.1.1 Vertragszahlen

3.1.2 Flächenumsatz

3.1.3 Geldumsatz





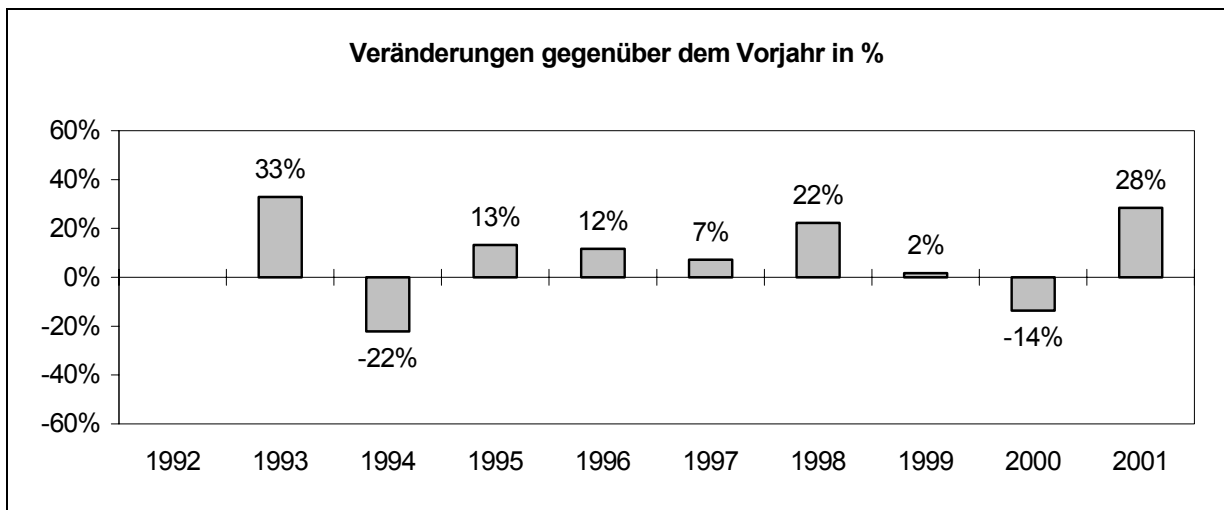
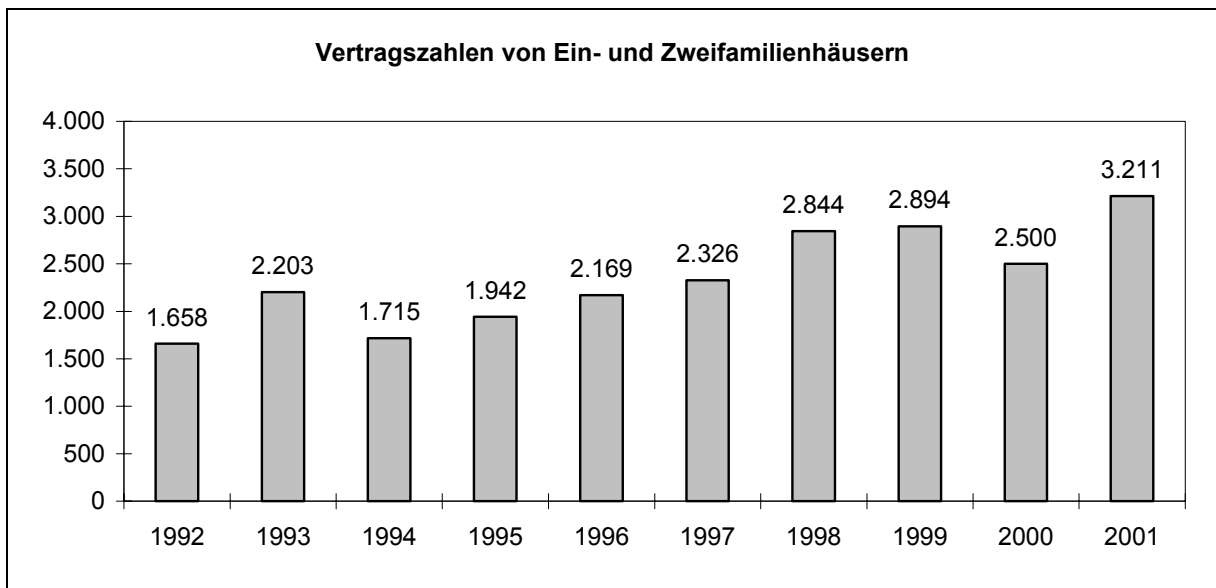
| Umsätze von bebauten Grundstücken | | | |
|--|---|---|--|
| | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 4.002 (3.337 + 20%) | 3.518,5 (3.854,2 - 9%) | 2.409,1 (2.425,8 - 1%) |
| davon: | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 2) | 3.211 (2.500 + 28%) | 2.039,1 (1.645,0 + 24%) | 972,3 (786,7 + 24%) |
| Mehrfamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 3) | 464 (417 + 11%) | 518,9 (713,9 - 27%) | 490,8 (515,5 - 5%) |
| sonstige Wohngebäude | 11 (11 + 0%) | 40,1 (11,5 + 249%) | 2,9 (5,5 - 47%) |
| Büro- und Geschäftshäuser (Siehe Kap. 3. 4) | 212 (312 - 32%) | 469,2 (916,0 - 49%) | 803,4 (937,6 - 14%) |
| Lager- und Produktionsgebäude (Siehe Kap. 3. 5) | 72 (80 - 10%) | 403,9 (503,7 - 20%) | 184,3 (156,2 + 18%) |
| sonstige Gebäude | 32 (17 + 88%) | 47,3 (64,5 - 27%) | 15,4 (24,3 - 37%) |

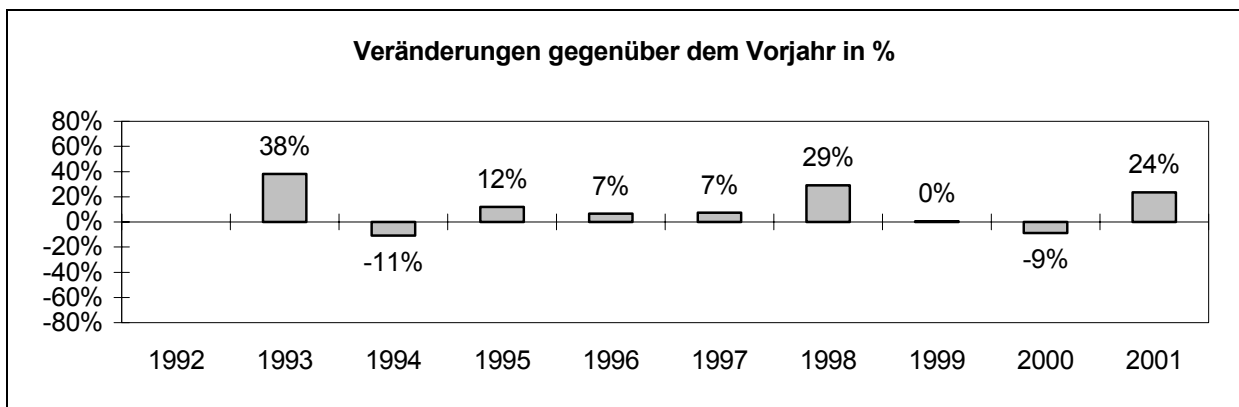
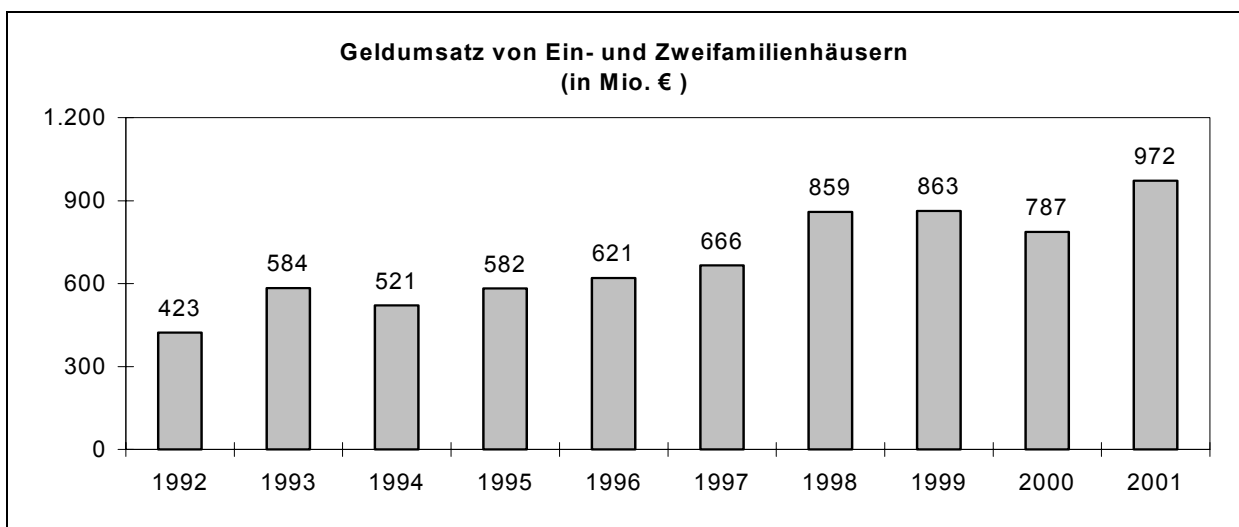
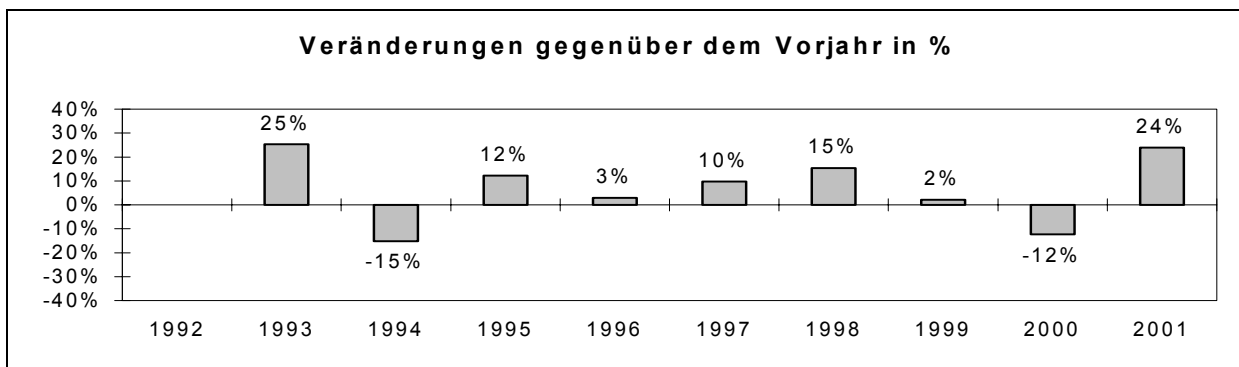
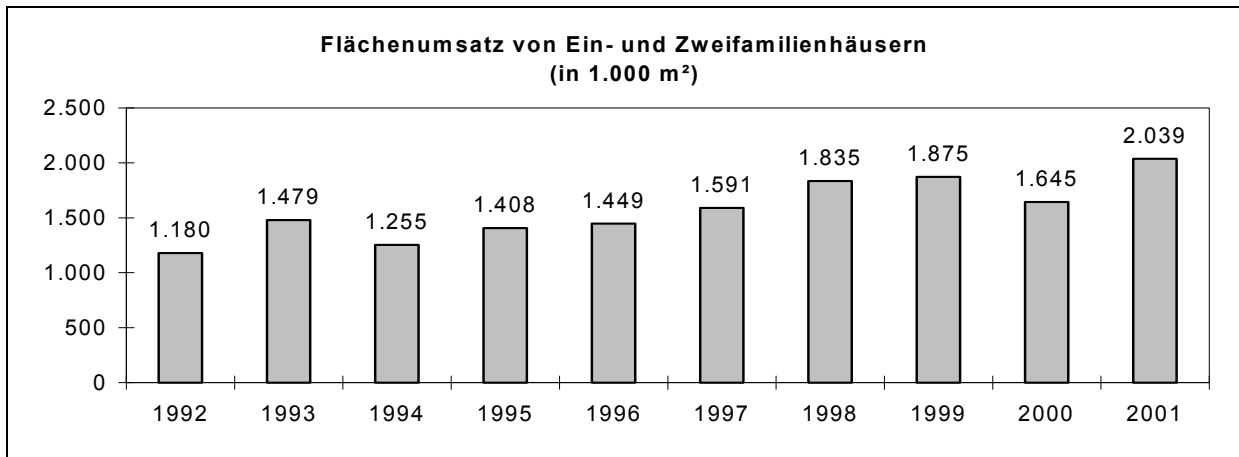
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.1 Vertragszahlen

3.2.2 Flächenumsatz

3.2.3 Geldumsatz





| Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern | | | |
|---|---|---|--|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 3.211 (2.500 + 28%) | 2.039,1 (1.645,0 + 24%) | 972,3 (786,7 + 24%) |
| davon: | | | |
| Mittelreihenhäuser | 678 (423 + 60%) | 153,9 (96,9 + 59%) | 142,4 (89,8 + 59%) |
| Endreihenhäuser | 341 (220 + 55%) | 108,1 (98,1 + 10%) | 75,4 (50,3 + 50%) |
| halbe Doppelhäuser | 633 (484 + 31%) | 331,7 (245,4 + 35%) | 160,8 (125,0 + 29%) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1.115 (888 + 26%) | 1.049,4 (840,0 + 25%) | 382,4 (306,2 + 25%) |
| sonstige Einfamilienhäuser | 31 (21 + 48%) | 10,6 (6,9 + 54%) | 14,5 (7,5 + 93%) |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung | 87 (47 + 85%) | 113,8 (54,9 + 107%) | 39,4 (21,1 + 87%) |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser | 174 (139 + 25%) | 157,2 (129,4 + 21%) | 66,6 (57,4 + 16%) |
| Villen | 42 (59 - 29%) | 37,9 (40,9 - 7%) | 60,1 (64,1 - 6%) |

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

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|--------------|------------|------------|------------|
| Mitte | | | |
| St. Pauli | 1 | 0 | 0 |
| Hamm-Nord | 2 | 1 | 2 |
| Horn | 9 | 5 | 14 |
| Billstedt | 87 | 74 | 95 |
| Billbrook | 1 | 2 | 1 |
| Veddel | 0 | 0 | 0 |
| Finkenwerder | 27 | 32 | 32 |
| Summe | 127 | 114 | 144 |

| | | | |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Altona | | | |
| Altona-Altstadt | 2 | 1 | 2 |
| Altona-Nord | 1 | 7 | 0 |
| Ottensen | 7 | 6 | 0 |
| Bahrenfeld | 21 | 18 | 144 |
| Groß Flottbek | 50 | 42 | 44 |
| Othmarschen | 35 | 55 | 44 |
| Lurup | 50 | 39 | 80 |
| Osdorf | 57 | 46 | 53 |
| Nienstedten | 39 | 25 | 47 |
| Blankenese | 53 | 53 | 60 |
| Iserbrook | 39 | 29 | 51 |
| Sülldorf | 75 | 41 | 22 |
| Rissen | 56 | 58 | 72 |
| Summe | 485 | 420 | 619 |

| | | | |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Eimsbüttel | | | |
| Eimsbüttel | 2 | 1 | 4 |
| Rotherbaum | 4 | 6 | 2 |
| Harvestehude | 23 | 18 | 6 |
| Hoheluft-West | 5 | 1 | 0 |
| Lokstedt | 24 | 19 | 20 |
| Niendorf | 136 | 112 | 128 |
| Schnelsen | 76 | 70 | 85 |
| Eidelstedt | 57 | 36 | 43 |
| Stellingen | 26 | 14 | 35 |
| Summe | 353 | 277 | 323 |

| | | | |
|--------------|------------|------------|------------|
| Nord | | | |
| Hoheluft-Ost | 0 | 0 | 1 |
| Eppendorf | 7 | 10 | 5 |
| Groß Borstel | 26 | 16 | 16 |
| Alsterdorf | 23 | 27 | 13 |
| Winterhude | 14 | 14 | 12 |
| Uhlenhorst | 3 | 5 | 4 |
| Hohenfelde | 2 | 2 | 5 |
| Barmbek-Süd | 0 | 1 | 1 |
| Barmbek-Nord | 3 | 1 | 4 |
| Ohlsdorf | 31 | 25 | 28 |
| Fuhlsbüttel | 39 | 15 | 18 |
| Langenhorn | 115 | 84 | 175 |
| Summe | 263 | 200 | 282 |

| | | | |
|----------------------|------------|------------|-------------|
| Wandsbek | | | |
| Eilbek | 1 | 3 | 5 |
| Wandsbek | 24 | 30 | 30 |
| Marienthal | 22 | 20 | 26 |
| Jenfeld | 26 | 26 | 59 |
| Tonndorf | 20 | 18 | 32 |
| Farmsen-Berne | 36 | 38 | 54 |
| Bramfeld | 79 | 90 | 135 |
| Steilshoop | 3 | 2 | 3 |
| Wellingsbüttel | 44 | 40 | 47 |
| Sasel | 126 | 106 | 105 |
| Poppenbüttel | 77 | 56 | 85 |
| Hummelsbüttel | 34 | 23 | 31 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 39 | 38 | 56 |
| Duvenstedt | 32 | 26 | 34 |
| Wohldorf-Ohlsdorf | 27 | 33 | 16 |
| Bergstedt | 32 | 33 | 45 |
| Volksdorf | 98 | 96 | 102 |
| Rahlstedt | 138 | 153 | 262 |
| Summe | 858 | 831 | 1127 |

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------|------------|------------|------------|
| Bergedorf | | | |
| Lohbrügge | 195 | 105 | 111 |
| Bergedorf | 41 | 55 | 81 |
| Curslack | 19 | 30 | 20 |
| Altengamme | 5 | 6 | 11 |
| Neuengamme | 11 | 8 | 8 |
| Kirchwerder | 33 | 23 | 18 |
| Ochsenwerder | 8 | 7 | 3 |
| Reitbrook | 1 | 3 | 0 |
| Allermöhe | 41 | 27 | 29 |
| Billwerder | 12 | 6 | 8 |
| Moorfleet | 10 | 4 | 5 |
| Tatenberg | 2 | 2 | 3 |
| Summe | 378 | 276 | 297 |

| | | | |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Harburg | | | |
| Harburg | 3 | 5 | 4 |
| Neuland | 8 | 6 | 7 |
| Gut Moor | 0 | 0 | 1 |
| Wilstorf | 24 | 19 | 28 |
| Rönneburg | 4 | 14 | 8 |
| Langenbek | 23 | 26 | 20 |
| Sinstorf | 11 | 9 | 13 |
| Marmstorf | 36 | 26 | 39 |
| Eißendorf | 51 | 65 | 52 |
| Heimfeld | 30 | 31 | 30 |
| Wilhelmsburg | 73 | 43 | 58 |
| Moorburg | 0 | 2 | 2 |
| Hausbruch | 64 | 64 | 69 |
| Neugraben-Fischbek | 96 | 62 | 62 |
| Francop | 1 | 0 | 1 |
| Neuenfelde | 6 | 7 | 22 |
| Cranz | 0 | 3 | 3 |
| Summe | 430 | 382 | 419 |

**Hamburg
gesamt: 1999 2.894 2000 2.500 2001 3.211**

Rangliste 1999

| | |
|------------------|-----|
| 1. Lohbrügge | 195 |
| 2. Rahlstedt | 138 |
| 3. Niendorf | 136 |
| 4. Sasel | 126 |
| 5. Langenhorn | 115 |
| 6. Volksdorf | 98 |
| 7. Neugraben-Fi. | 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. Rahlstedt | 262 |
| 2. Langenhorn | 175 |
| 3. Bahrenfeld | 144 |
| 4. Bramfeld | 135 |
| 5. Niendorf | 128 |
| 6. Lohbrügge | 111 |
| 7. Sasel | 105 |
| 8. Volksdorf | 102 |
| 9. Billstedt | 95 |
| 10. Poppenbüttel | 85 |
| Schnelsen | 85 |

3.2.4 Gesamtkaufpreise

| Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | |
|--|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Gesamtkaufpreise | | | | |
| Kaufpreise in € | | | | |
| | | 2000 | 2001 | Veränderung |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Minimum | 38.000 | 51.000 | |
| | Maximum | 5.113.000 | 7.669.000 | |
| | Mittelwert | 332.000 | 314.000 | -5,4% |
| | Anzahl | 1.758 | 2.239 | |
| Mittelreihenhäuser | Minimum | 77.000 | 66.000 | |
| | Maximum | 2.812.000 | 2.214.000 | |
| | Mittelwert | 224.000 | 220.000 | -1,8% |
| | Anzahl | 280 | 413 | |
| Endreihenhäuser | Minimum | 77.000 | 77.000 | |
| | Maximum | 2.045.000 | 486.000 | |
| | Mittelwert | 245.000 | 234.000 | -4,5% |
| | Anzahl | 128 | 216 | |
| Doppelhaushälften | Minimum | 51.000 | 55.000 | |
| | Maximum | 781.000 | 1.626.000 | |
| | Mittelwert | 270.000 | 268.000 | -0,7% |
| | Anzahl | 353 | 475 | |
| freistehende Einfamilienhäuser | Minimum | 38.000 | 51.000 | |
| | Maximum | 1.577.000 | 3.681.000 | |
| | Mittelwert | 333.000 | 331.000 | -0,6% |
| | Anzahl | 720 | 824 | |
| sonstige Einfamilienhäuser | Minimum | 123.000 | 75.000 | |
| | Maximum | 644.000 | 946.000 | |
| | Mittelwert | 253.000 | 305.000 | 20,6% |
| | Anzahl | 10 | 15 | |
| Einfamilienhäuser m. Einliegerwohnungen | Minimum | 87.000 | 102.000 | |
| | Maximum | 1.406.000 | 984.000 | |
| | Mittelwert | 447.000 | 360.000 | -19,5% |
| | Anzahl | 39 | 65 | |
| Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser | Minimum | 82.000 | 55.000 | |
| | Maximum | 2.199.000 | 2.531.000 | |
| | Mittelwert | 421.000 | 398.000 | -5,5% |
| | Anzahl | 115 | 128 | |
| Villen | Minimum | 77.000 | 128.000 | |
| | Maximum | 4.379.000 | 7.669.000 | |
| | Mittelwert | 1.050.000 | 1.620.000 | 54,3% |
| | Anzahl | 56 | 33 | |

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 2001 gegenüber dem Mittelwert 2000 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 €)

| | 1991 | | | 1991 | | |
|----------------------|----------|-------|-------|----------|------|------|
| | bis 2001 | 2000 | 2001 | bis 2001 | 2000 | 2001 |
| Mitte | | | | | | |
| St. Pauli | 229 | | | | | |
| St. Georg | 532 | | | | | |
| Hamm-Nord | 336 | | | | | |
| Horn | 206 | | | | | |
| Billstedt | | 193 | 202 | | | |
| Finkenwerder | | 180 | 180 | | | |
| Altona | | | | | | |
| Altona-Altstadt | 311 | | | | | |
| Ottensen | 404 | | | | | |
| Bahrenfeld | | 268 | 238 | | | |
| Groß Flottbek | | 677 | 570 | | | |
| Othmarschen | | 689 | 913 | | | |
| Lurup | | 235 | 212 | | | |
| Osdorf | | 364 | 457 | | | |
| Nienstedten | | 591 | 576 | | | |
| Blankenese | | 624 | 630 | | | |
| Iserbrook | | 249 | 308 | | | |
| Sülldorf | | 302 | 337 | | | |
| Rissen | | 440 | 424 | | | |
| Eimsbüttel | | | | | | |
| Eimsbüttel | 445 | | | | | |
| Rotherbaum | 1.793 | | | | | |
| Harvestehude | 1.245 | | | | | |
| Hoheluft-West | 658 | | | | | |
| Lokstedt | | 273 | 359 | | | |
| Niendorf | | 265 | 250 | | | |
| Schnelsen | | 261 | 262 | | | |
| Eidelstedt | | 224 | 229 | | | |
| Stellingen | | 194 | 240 | | | |
| Nord | | | | | | |
| Eppendorf | | 1.208 | 690 | | | |
| Groß Borstel | | 336 | 391 | | | |
| Alsterdorf | | 395 | 434 | | | |
| Winterhude | | 1.757 | 1.617 | | | |
| Uhlenhorst | 1.221 | | | | | |
| Hohenfelde | 687 | | | | | |
| Barmbek-Süd | 279 | | | | | |
| Barmbek-Nord | 235 | | | | | |
| Ohlsdorf | | 295 | 385 | | | |
| Fuhlsbüttel | | 308 | 352 | | | |
| Langenhorn | | 218 | 226 | | | |
| Wandsbek | | | | | | |
| Eilbek | 522 | | | | | |
| Wandsbek | | 218 | 264 | | | |
| Marienthal | | 434 | 380 | | | |
| Jenfeld | | 212 | 234 | | | |
| Tonndorf | | 217 | 237 | | | |
| Farmsen-Berne | | 224 | 415 | | | |
| Bramfeld | | 251 | 267 | | | |
| Steilshoop | 247 | | | | | |
| Wellingsbüttel | | 404 | 499 | | | |
| Sasel | | 321 | 320 | | | |
| Poppenbüttel | | 298 | 318 | | | |
| Hummelsbüttel | | 364 | 327 | | | |
| Lemsahl-Mellingstedt | | 376 | 363 | | | |
| Duvenstedt | | 335 | 329 | | | |
| Wohldorf-Ohlsstedt | | 437 | 449 | | | |
| Bergstedt | | 301 | 280 | | | |
| Volksdorf | | 333 | 363 | | | |
| Rahlstedt | | 257 | 280 | | | |
| Bergedorf | | | | | | |
| Lohbrügge | | 233 | 236 | | | |
| Bergedorf | | 314 | 278 | | | |
| Curslack | | 230 | 225 | | | |
| Altengamme | | 196 | 214 | | | |
| Neuengamme | | 225 | 214 | | | |
| Kirchwerder | | 176 | 238 | | | |
| Ochsenwerder | 203 | | | | | |
| Reitbrook | 192 | | | | | |
| Allermöhe | | 193 | 198 | | | |
| Billwerder | | 222 | 221 | | | |
| Moorfleet | | | | | | |
| Harburg | | | | | | |
| Harburg | 214 | | | | | |
| Neuland | 126 | | | | | |
| Wilstorf | | 163 | 172 | | | |
| Rönneburg | 228 | | | | | |
| Langenbek | | 212 | 163 | | | |
| Sinstorf | | 233 | 163 | | | |
| Marmstorf | | 257 | 265 | | | |
| Eißendorf | | 251 | 224 | | | |
| Heimfeld | | 266 | 224 | | | |
| Wilhelmsburg | | 176 | 187 | | | |
| Moorburg | 167 | | | | | |
| Hausbruch | | 230 | 264 | | | |
| Neugraben-Fischbek | | 210 | 220 | | | |
| Francop | 180 | | | | | |
| Neuenfelde | 236 | | | | | |
| Cranz | 222 | | | | | |

Mittel Hamburg gesamt
2000: 332.000 €
2001: 314.000 €

Rangliste 2000

| | |
|------------------|------------|
| 1. Winterhude | 1.757 .000 |
| 2. Rotherbaum | 1.484 .000 |
| 3. Harvestehude | 1.480 .000 |
| 4. Eppendorf | 1.208 .000 |
| 5. Uhlenhorst | 1.195 .000 |
| 6. Othmarschen | 689 .000 |
| 7. Groß-Flottbek | 677 .000 |
| 8. Blankenese | 624 .000 |
| 9. Nienstedten | 591 .000 |
| 10. Hohenfelde | 567 .000 |

Rangliste 2001

| | |
|------------------|------------|
| 1. Rotherbaum | 1.793 .000 |
| 2. Winterhude | 1.617 .000 |
| 3. Harvestehude | 1.245 .000 |
| 4. Uhlenhorst | 1.221 .000 |
| 5. Othmarschen | 913 .000 |
| 6. Hohenfelde | 687 .000 |
| 7. Eppendorf | 690 .000 |
| 8. Hoheluft-West | 658 .000 |
| 9. Blankenese | 630 .000 |
| 10. Nienstedten | 576 .000 |

3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 34 - 37 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 36,37, 96 und 99 - 100 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

| | | |
|------------------|--|---|
| schlechte Lage: | | bis unter 180 DM/m ² (92 € / m ²) |
| mäßige Lage: | von 180 DM/m ² (92 € / m ²) | bis unter 240 DM/m ² (123 € / m ²) |
| mittlere Lage: | von 240 DM/m ² (123 € / m ²) | bis unter 330 DM/m ² (169 € / m ²) |
| gute Lage: | von 330 DM/m ² (169 € / m ²) | bis unter 460 DM/m ² (235 € / m ²) |
| bevorzugte Lage: | ab 460 DM/m ² (235 € / m ²) | |

EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 34, 35, 96 und 99 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m² große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

| | | |
|------------------|--|--|
| schlechte Lage: | | bis unter 260 DM/m ² (133 € / m ²) |
| mäßige Lage: | von 260 DM/m ² (133 € / m ²) | bis unter 350 DM/m ² (179 € / m ²) |
| mittlere Lage: | von 350 DM/m ² (179 € / m ²) | bis unter 470 DM/m ² (240 € / m ²) |
| gute Lage: | von 470 DM/m ² (240 € / m ²) | bis unter 660 DM/m ² (337 € / m ²) |
| bevorzugte Lage: | ab 660 DM/m ² (337 € / m ²) | |

| |
|---------------------------|
| Mittelreihenhäuser |
|---------------------------|

| |
|---|
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche |
|---|

2000

Kaufpreis / Wohnfläche

€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | | | | 2.055 |
| | Maximum | | | | | 2.406 |
| | Mittelwert | | | | | 2.189 |
| | Anzahl | | | | | 3 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | 1.394 | | |
| | Maximum | | | 1.582 | | |
| | Mittelwert | | | 1.500 | | |
| | Anzahl | | | 3 | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 1.528 | 1.250 | 1.229 | 2.187 |
| | Maximum | | 1.981 | 2.165 | 2.314 | 2.352 |
| | Mittelwert | | 1.669 | 1.736 | 1.857 | 2.270 |
| | Anzahl | | 5 | 13 | 10 | 3 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 1.438 | 1.239 | 1.577 | |
| | Maximum | | 2.157 | 2.932 | 2.695 | |
| | Mittelwert | | 1.812 | 1.925 | 2.053 | |
| | Anzahl | | 8 | 23 | 4 | |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | 1.488 | | |
| | Maximum | | | 2.079 | | |
| | Mittelwert | | | 1.743 | | |
| | Anzahl | | | 3 | | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | 1.408 | 1.447 | 2.100 | |
| | Maximum | | 2.171 | 2.410 | 2.716 | |
| | Mittelwert | | 1.711 | 1.946 | 2.436 | |
| | Anzahl | | 5 | 18 | 4 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | 1.136 | 1.196 | | |
| | Maximum | | 2.205 | 2.504 | | |
| | Mittelwert | | 1.633 | 2.059 | | |
| | Anzahl | | 14 | 22 | | |
| ab 2000 | Minimum | | 1.240 | 1.664 | 1.615 | |
| | Maximum | | 2.478 | 2.680 | 3.136 | |
| | Mittelwert | | 1.948 | 2.194 | 2.180 | |
| | Anzahl | | 40 | 26 | 28 | |

| |
|---|
| Mittelreihenhäuser |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche |

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| bis 1919 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | | | | |
| 1920 bis 1939 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 1.096 1.842 1.374 4 | 983 2.845 1.912 5 | 1.337 2.077 1.817 4 | |
| 1940 bis 1952 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | | | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 1.307 2.124 1.685 5 | 1.279 2.238 1.815 16 | | 2.071 2.873 2.523 5 |
| 1960 bis 1969 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 1.689 2.222 1.966 3 | 1.072 2.556 1.842 28 | 1.457 2.424 1.940 11 | |
| 1970 bis 1979 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | | 620 1.997 1.700 7 | 1.990 2.556 2.288 3 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 1.259 1.753 1.478 5 | 1.397 2.381 2.017 16 | 1.731 2.505 2.071 5 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 1.112 2.258 1.621 12 | 1.652 2.403 1.942 15 | | |
| ab 2000 | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 575 2.135 1.611 3 | 1.123 2.529 1.925 54 | 1.550 2.735 2.025 164 | 1.556 2.886 2.150 12 | |

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2000

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 864 | | 1.480 | 1.472 | 2.291 |
| | Maximum | 1.777 | | 3.614 | 3.749 | 6.209 |
| | Mittelwert | 1.283 | | 2.167 | 2.438 | 4.152 |
| | Anzahl | 7 | | 18 | 15 | 9 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 1.424 | 1.252 | 708 | 1.790 | 1.101 |
| | Maximum | 2.556 | 2.599 | 3.920 | 4.317 | 5.894 |
| | Mittelwert | 1.919 | 1.886 | 2.129 | 2.802 | 3.371 |
| | Anzahl | 5 | 12 | 69 | 37 | 30 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | 823 | 959 | 1.582 | 2.131 |
| | Maximum | | 3.068 | 3.693 | 8.181 | 3.846 |
| | Mittelwert | | 2.278 | 2.135 | 3.379 | 2.816 |
| | Anzahl | | 6 | 30 | 12 | 5 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 1.031 | 1.227 | 1.947 | 2.406 |
| | Maximum | | 2.799 | 3.370 | 3.944 | 6.039 |
| | Mittelwert | | 1.781 | 2.121 | 2.902 | 3.903 |
| | Anzahl | | 9 | 35 | 17 | 9 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 499 | 1.414 | 1.569 | 2.051 |
| | Maximum | | 2.182 | 3.630 | 3.579 | 3.910 |
| | Mittelwert | | 1.452 | 2.189 | 2.410 | 2.832 |
| | Anzahl | | 11 | 52 | 9 | 7 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | 1.221 | 1.563 | 1.559 | 2.333 |
| | Maximum | | 2.272 | 3.988 | 2.940 | 3.068 |
| | Mittelwert | | 1.889 | 2.296 | 2.511 | 2.693 |
| | Anzahl | | 6 | 30 | 5 | 4 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 1.159 | 1.936 | 1.676 | 1.997 | |
| | Maximum | 2.411 | 2.488 | 2.556 | 3.272 | |
| | Mittelwert | 1.891 | 2.190 | 2.201 | 2.667 | |
| | Anzahl | 7 | 6 | 10 | 5 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | 1.565 | 1.817 | | |
| | Maximum | | 2.991 | 3.898 | | |
| | Mittelwert | | 2.317 | 2.562 | | |
| | Anzahl | | 7 | 15 | | |
| ab 2000 | Minimum | | | 1.998 | 2.262 | |
| | Maximum | | | 3.035 | 3.826 | |
| | Mittelwert | | | 2.555 | 2.880 | |
| | Anzahl | | | 15 | 4 | |

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 384 | | 1.405 | 932 | 1.641 |
| | Maximum | 1.905 | | 2.821 | 3.907 | 6.525 |
| | Mittelwert | 1.233 | | 2.145 | 2.465 | 3.656 |
| | Anzahl | 14 | | 22 | 27 | 14 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 710 | 1.068 | 933 | 1.132 | 1.585 |
| | Maximum | 2.000 | 3.366 | 3.846 | 5.769 | 5.430 |
| | Mittelwert | 1.480 | 1.894 | 2.014 | 2.769 | 3.696 |
| | Anzahl | 9 | 19 | 84 | 48 | 19 |
| 1940 bis 1952 | Minimum | 969 | 401 | 256 | 1.502 | 713 |
| | Maximum | 2.205 | 2.051 | 4.060 | 2.655 | 6.776 |
| | Mittelwert | 1.507 | 1.527 | 1.958 | 2.045 | 3.859 |
| | Anzahl | 6 | 12 | 38 | 8 | 14 |
| 1953 bis 1959 | Minimum | 1.410 | 1.150 | 321 | 2.044 | 1.152 |
| | Maximum | 2.120 | 1.650 | 5.668 | 5.299 | 4.245 |
| | Mittelwert | 1.812 | 1.456 | 2.381 | 3.060 | 3.408 |
| | Anzahl | 5 | 5 | 45 | 16 | 6 |
| 1960 bis 1969 | Minimum | 1.282 | 280 | 1.147 | 1.709 | 2.863 |
| | Maximum | 2.029 | 3.419 | 3.526 | 3.468 | 5.555 |
| | Mittelwert | 1.664 | 1.802 | 2.084 | 2.763 | 4.035 |
| | Anzahl | 3 | 7 | 58 | 22 | 5 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | 1.602 | 1.125 | 1.063 | 1.662 | |
| | Maximum | 1.859 | 2.398 | 3.177 | 2.739 | |
| | Mittelwert | 1.749 | 1.655 | 2.114 | 2.319 | |
| | Anzahl | 3 | 12 | 51 | 8 | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | 1.354 | 972 | 1.455 | 2.195 | |
| | Maximum | 1.511 | 2.574 | 3.707 | 3.284 | |
| | Mittelwert | 1.441 | 1.937 | 2.337 | 2.735 | |
| | Anzahl | 3 | 8 | 29 | 7 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | 1.853 | 1.315 | 1.327 | |
| | Maximum | | 2.727 | 4.090 | 3.895 | |
| | Mittelwert | | 2.181 | 2.564 | 2.847 | |
| | Anzahl | | 5 | 26 | 4 | |
| ab 2000 | Minimum | | | 2.246 | 2.556 | |
| | Maximum | | | 3.527 | 3.680 | |
| | Mittelwert | | | 2.653 | 2.942 | |
| | Anzahl | | | 16 | 4 | |

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

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

| EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Reihenhäusern | |
|--|--|
| Datenbasis : 1305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995-2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden. | |
| Einflussgrößen: | |
| RW92 | = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser, Grundstücksgröße 1000 m ² (in DM !) |
| WFL | = Gesamtwohnfläche |
| BOWE/WFL | = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche |
| Alter | = Kaufjahr - Baujahr |
| FVW/WFL | = Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche |
| Zielgröße : GF | = Gebädefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche |
| GF [€ / m ²] | (= 1591 |
| | - 4,915 * WFL [m ²] |
| | + 1,76 * RW92 [DM/m ²] |
| | - 7,21 * ALTER [JAHRE] |
| | + 2,476 * FVW/WFL [M1914 / m ²] |
| | + 0,3022 * BOWE/WFL [€ / m ²] |
| | + 71 wenn Baujahr - 1919 |
| | + 56 wenn Baujahr 1920 - 1929 |
| | - 82 wenn Baujahr 1930 - 1939 |
| | - 102 wenn Baujahr 1940 - 1952 |
| | - 19 wenn Baujahr 1953 - 1959 |
| | + 21 wenn Baujahr 1960 - 1969 |
| | + 17 wenn Baujahr 1970 - 1979 |
| | - 3 wenn Baujahr 1980 - 1989 |
| | - 19 wenn Baujahr 1990 –) |
| | * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (siehe nächste Seite) |

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|------------------|------------------------------|
| Mitte 1991 | 0,73 |
| Anfang 1992 | 0,77 |
| Mitte 1992 | 0,79 |
| Anfang 1993 | 0,83 |
| Mitte 1993 | 0,87 |
| Anfang 1994 | 0,89 |
| Mitte 1994 | 0,93 |
| Anfang 1995 | 0,95 |
| Mitte 1995 | 0,97 |
| Anfang 1996 | 0,98 |
| Mitte 1996 | 0,97 |
| Anfang 1997 | 0,99 |
| Mitte 1997 | 1,01 |
| Anfang 1998 | 1,00 |
| Mitte 1998 | 1,00 |
| Anfang 1999 | 1,01 |
| Mitte 1999 | 1,00 |
| Anfang 2000 | 0,99 |
| Mitte 2000 | 0,98 |
| Anfang 2001 | 0,98 |
| Mitte 2001 | 0,97 |
| Anfang 2002 | 0,97 |

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.

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|------------------|------------------------------|
| Mitte 1991 | 0,84 |
| Anfang 1992 | 0,85 |
| Mitte 1992 | 0,87 |
| Anfang 1993 | 0,89 |
| Mitte 1993 | 0,93 |
| Anfang 1994 | 0,94 |
| Mitte 1994 | 0,95 |
| Anfang 1995 | 0,98 |
| Mitte 1995 | 1,00 |
| Anfang 1996 | 0,99 |
| Mitte 1996 | 0,98 |
| Anfang 1997 | 1,00 |
| Mitte 1997 | 1,00 |
| Anfang 1998 | 0,99 |
| Mitte 1998 | 1,00 |
| Anfang 1999 | 1,01 |
| Mitte 1999 | 1,02 |
| Anfang 2000 | 1,02 |
| Mitte 2000 | 1,00 |
| Anfang 2001 | 0,99 |
| Mitte 2001 | 0,98 |
| Anfang 2002 | 0,98 |

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 m²
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 [€ / m ²] | = | 821 | |
| | + | 0,8997 | * BOWE/WFL [€ / m ²] |
| | - | 10,45 | * ALTER [JAHRE] |
| | + | 3,515 | * FVW/WFL [M1914 / m ²] |
| | + | 0,516 | * RW92 [DM/m ²] |
| | + | 75 | wenn Sachwert < 210.000 € |
| | + | 101 | wenn Sachwert > 562.000 € |
| | + | 52 | wenn Baujahr - 1919 |
| | - | 11 | wenn Baujahr 1920 - 1929 |
| | + | 49 | wenn Baujahr 1930 - 1939 |
| | + | 17 | wenn Baujahr 1940 - 1952 |
| | - | 53 | wenn Baujahr 1953 - 1959 |
| | - | 113 | wenn Baujahr 1960 - 1969 |
| | - | 19 | wenn Baujahr 1970 - 1979 |
| | + | 87 | wenn Baujahr 1980 - 1989 |
| | + | 136 | wenn Baujahr 1990 – |

* **Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser**
(siehe vorherige Seite)

3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Analyse der Kaufpreise von Reihenhäusern des Jahres 1996 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Einfamilienreihenhaus rd. 9 % 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.

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

Datenbasis: 1305 Verkäufe von Mittel – und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995-2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.

Sachwertdefinition:

Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914
 * (eurorisierter) 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) * eurorisierter Baupreisindex

Bodenwert
 = Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%] = 85,15

| | | | | |
|--|---|---------|--------------|---------------------------|
| | - | 0,21823 | * | SACHW [1000 €] |
| | + | 0,3046 | * | WFL [m ²] |
| | + | 0,06859 | * | RW92 [DM/m ²] |
| | | | | |
| | + | 3,6 | wenn Baujahr | – 1919 |
| | + | 3,2 | wenn Baujahr | 1920 – 1929 |
| | - | 3,6 | wenn Baujahr | 1930 – 1939 |
| | - | 5,8 | wenn Baujahr | 1940 – 1952 |
| | - | 1,0 | wenn Baujahr | 1953 – 1959 |
| | + | 0,5 | wenn Baujahr | 1960 – 1969 |
| | - | 0,5 | wenn Baujahr | 1970 – 1979 |
| | + | 0,7 | wenn Baujahr | 1980 – 1989 |
| | + | 0,8 | wenn Baujahr | 1990 – |

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

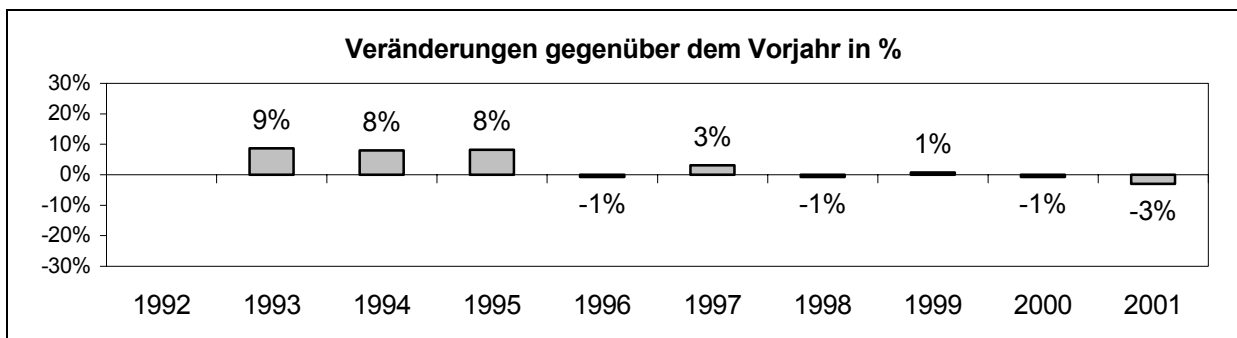
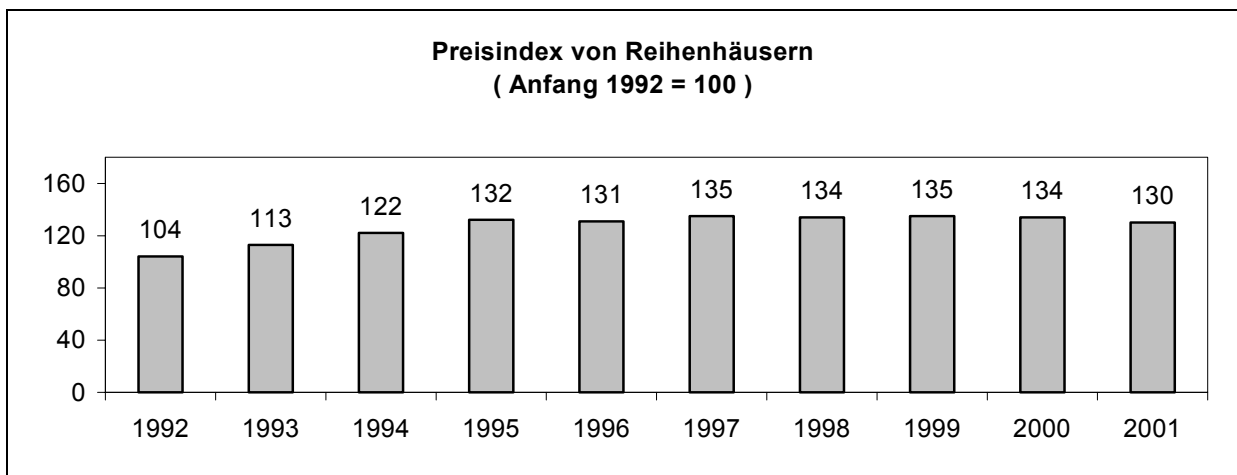
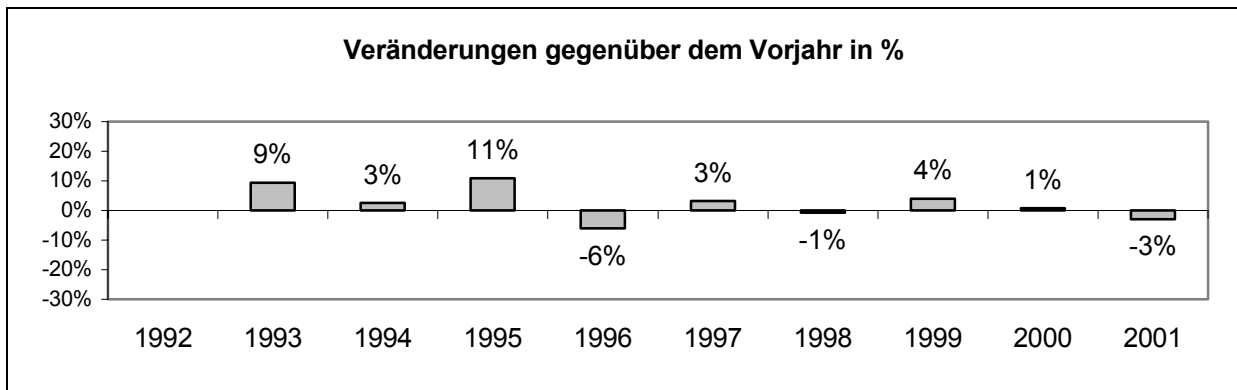
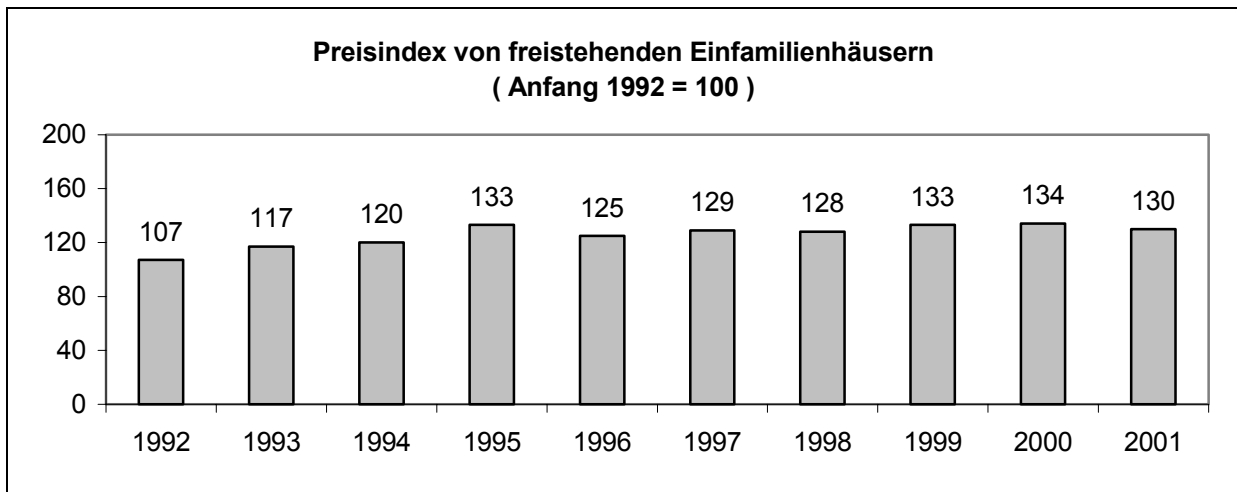
Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- 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 | | | |
| <u>Datenbasis</u> : 1269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995-99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden. | | | |
| <u>Sachwertdefinition</u> : | | | |
| Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max 70 %) - Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes) | | | |
| Wert der Außenanlagen = pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex | | | |
| Bodenwert = Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert | | | |
| <u>Marktanpassungsfaktor</u> : | | | |
| Kaufpreis / Sachwert [%] | = 61,9 | | |
| + | 0,354 | * | BOWE/SACHW [%] |
| - | 0,0340 | * | SACHW [1000 €] |
| + | 0,0917 | * | WFL [m ²] |
| + | 0,0159 | * | RW92 [DM/m ²] |
| + | 4,1 | | wenn Sachwert < 210.000 € |
| + | 3,8 | | wenn Sachwert > 560.000 € |
| + | 1,6 | | wenn Baujahr – 1919 |
| + | 0,9 | | wenn Baujahr 1920 – 1929 |
| + | 1,9 | | wenn Baujahr 1930 – 1939 |
| - | 0,4 | | wenn Baujahr 1940 – 1952 |
| - | 2,4 | | wenn Baujahr 1953 – 1959 |
| - | 4,6 | | wenn Baujahr 1960 – 1969 |
| - | 0,4 | | wenn Baujahr 1970 – 1979 |
| + | 3,8 | | wenn Baujahr 1980 – 1989 |
| + | 7,2 | | wenn Baujahr 1990 – |

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

– 19,66 * VWV [1.000 € / m² 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

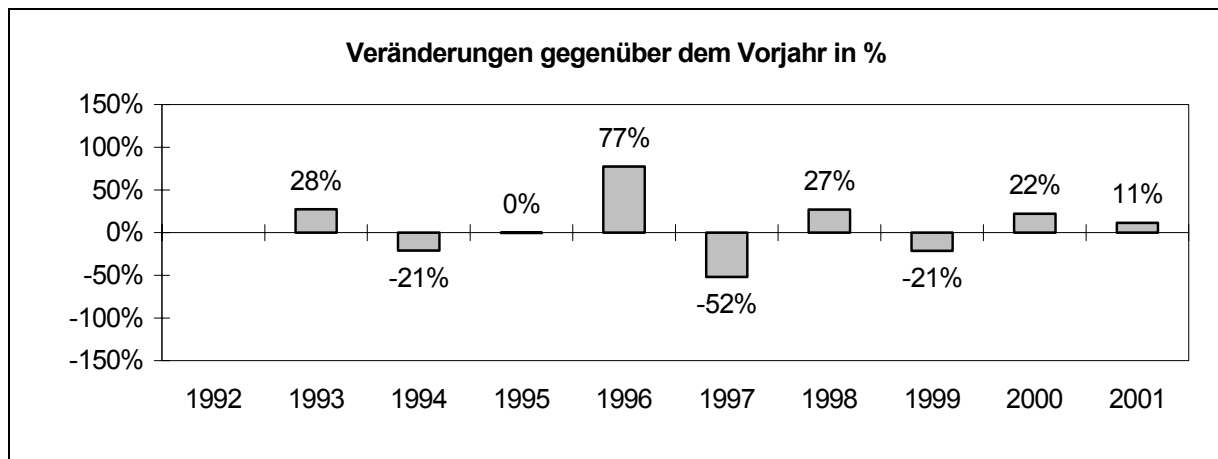
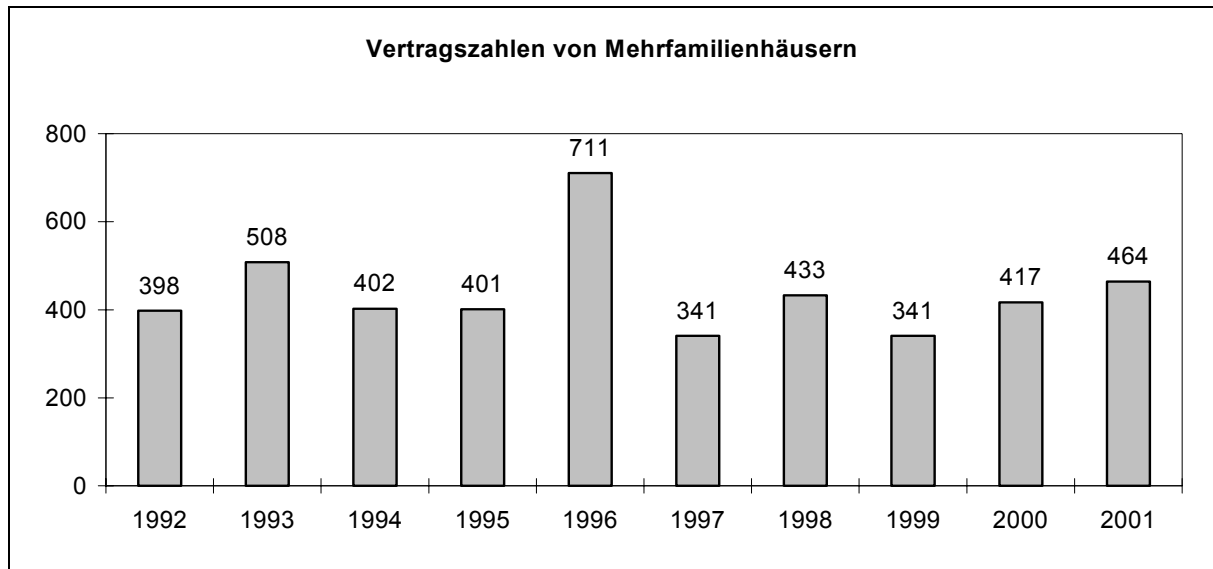
+ Wertfaktor * kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

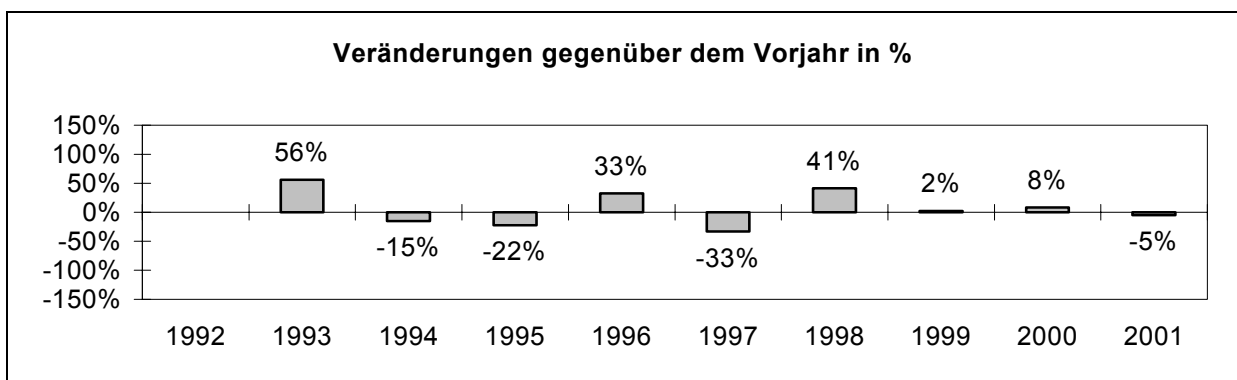
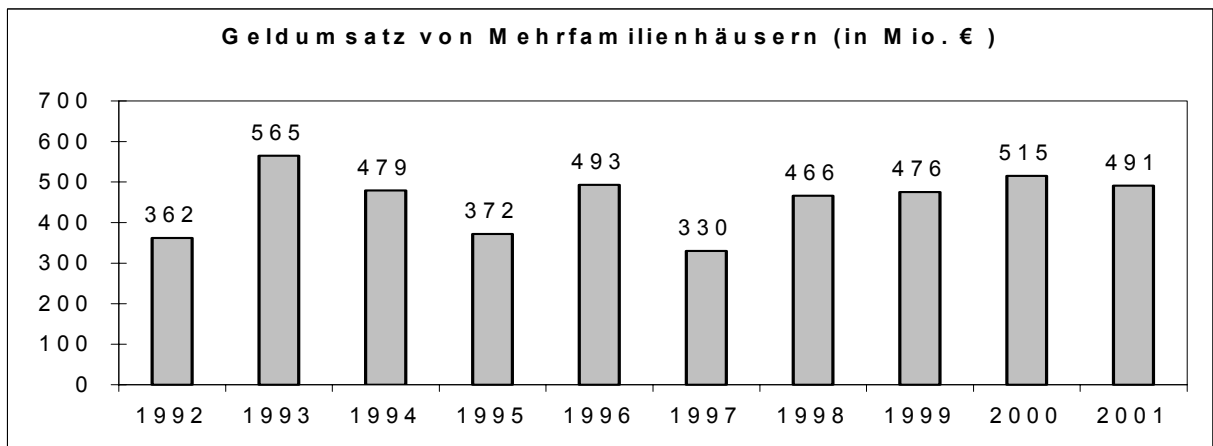
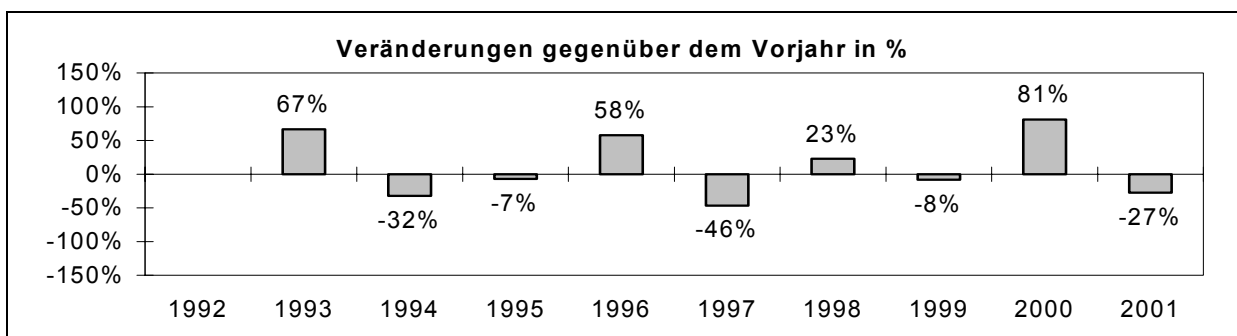
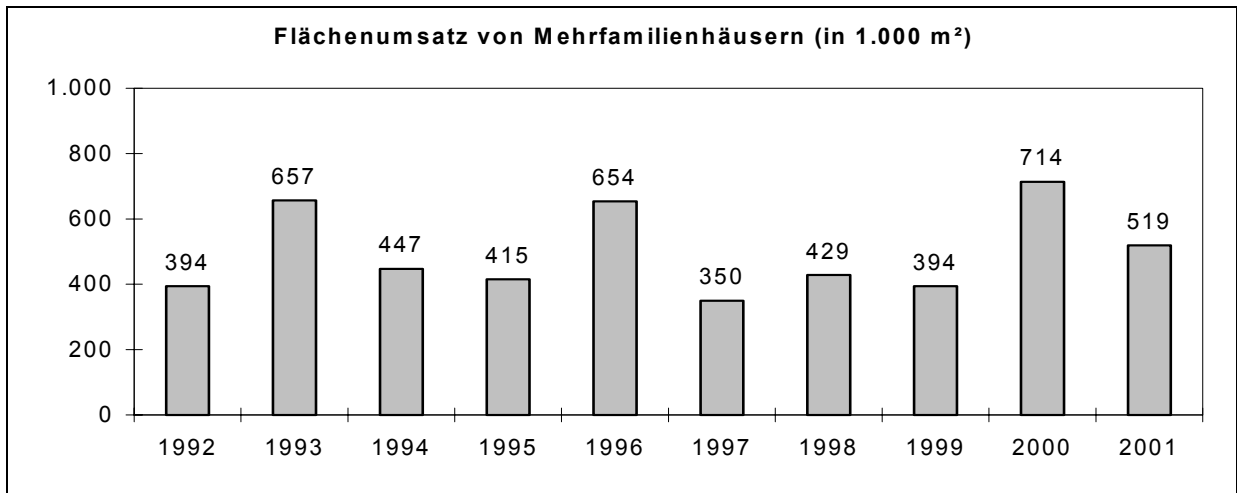
3.3 Mehrfamilienhäuser

3.3.1 Vertragszahlen

3.3.2 Flächenumsatz

3.3.3 Geldumsatz





Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Mitte | | | |
| Hamburg-Altstadt | 0 | 2 | 0 |
| Neustadt | 5 | 7 | 7 |
| St. Pauli | 11 | 11 | 22 |
| St. Georg | 10 | 8 | 3 |
| Klostertor | 0 | 1 | 3 |
| Borgfelde | 2 | 3 | 1 |
| Hamm-Nord | 6 | 4 | 10 |
| Hamm-Mitte | 1 | 3 | 2 |
| Hamm-Süd | 0 | 1 | 2 |
| Horn | 14 | 12 | 6 |
| Billstedt | 6 | 10 | 8 |
| Billbrook | 0 | 0 | 1 |
| Rothenburgsort | 0 | 1 | 0 |
| Veddel | 0 | 4 | 0 |
| Finkenwerder | 0 | 2 | 0 |
| Summe | 55 | 69 | 65 |

| | | | |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| Altona | | | |
| Altona-Altstadt | 9 | 18 | 14 |
| Altona-Nord | 1 | 4 | 11 |
| Ottensen | 17 | 26 | 23 |
| Bahrenfeld | 9 | 13 | 5 |
| Groß Flottbek | 6 | 3 | 1 |
| Othmarschen | 1 | 0 | 5 |
| Lurup | 0 | 3 | 4 |
| Osdorf | 0 | 4 | 0 |
| Nienstedten | 3 | 1 | 3 |
| Blankenese | 6 | 4 | 6 |
| Iserbrook | 2 | 0 | 2 |
| Sülldorf | 0 | 1 | 2 |
| Rissen | 1 | 1 | 2 |
| Summe | 55 | 78 | 78 |

| | | | |
|-------------------|-----------|-----------|------------|
| Eimsbüttel | | | |
| Eimsbüttel | 34 | 19 | 44 |
| Rotherbaum | 6 | 8 | 7 |
| Harvestehude | 8 | 10 | 17 |
| Hoheluft-West | 3 | 8 | 8 |
| Lokstedt | 2 | 2 | 5 |
| Niendorf | 2 | 5 | 8 |
| Schnelsen | 4 | 2 | 1 |
| Eidelstedt | 4 | 1 | 9 |
| Stellingen | 7 | 6 | 5 |
| Summe | 70 | 61 | 104 |

| | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Nord | | | |
| Hoheluft-Ost | 3 | 3 | 6 |
| Eppendorf | 4 | 15 | 7 |
| Groß Borstel | 0 | 1 | 3 |
| Alsterdorf | 3 | 1 | 0 |
| Winterhude | 17 | 11 | 14 |
| Uhlenhorst | 5 | 5 | 11 |
| Hohenfelde | 4 | 2 | 4 |
| Barmbek-Nord | 11 | 8 | 4 |
| Barmbek-Süd | 8 | 12 | 10 |
| Dulsberg | 0 | 4 | 1 |
| Ohlsdorf | 3 | 9 | 2 |
| Fuhlsbüttel | 4 | 3 | 4 |
| Langenhorn | 1 | 1 | 5 |
| Summe | 63 | 75 | 71 |

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| Wandsbek | | | |
| Eilbek | 6 | 7 | 14 |
| Wandsbek | 6 | 9 | 9 |
| Marienthal | 1 | 2 | 3 |
| Jenfeld | 0 | 0 | 1 |
| Tonndorf | 2 | 2 | 2 |
| Farmsen-Berne | 1 | 2 | 3 |
| Bramfeld | 5 | 7 | 6 |
| Steilshoop | 2 | 0 | 1 |
| Hummelsbüttel | 0 | 0 | 1 |
| Wellingsbüttel | 1 | 1 | 2 |
| Poppenbüttel | 1 | 1 | 2 |
| Sasel | 2 | 2 | 6 |
| Rahlstedt | 3 | 6 | 11 |
| Volksdorf | 0 | 2 | 0 |
| Summe | 30 | 41 | 61 |

| | | | |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Bergedorf | | | |
| Lohbrügge | 2 | 4 | 1 |
| Bergedorf | 12 | 8 | 9 |
| Neuengamme | 1 | 0 | 2 |
| Altengamme | 1 | 2 | 0 |
| Kirchwerder | 1 | 2 | 1 |
| Billwerder | 1 | 3 | 1 |
| Reitbrook | 1 | 0 | 0 |
| Allermöhe | 0 | 2 | 0 |
| Summe | 19 | 21 | 14 |

| | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Harburg | | | |
| Harburg | 16 | 26 | 33 |
| Wilstorf | 4 | 5 | 7 |
| Langenbek | 0 | 2 | 1 |
| Sinstorf | 0 | 3 | 1 |
| Marmstorf | 1 | 1 | 1 |
| Eißendorf | 4 | 10 | 6 |
| Heimfeld | 8 | 13 | 10 |
| Wilhelmsburg | 11 | 2 | 6 |
| Hausbruch | 4 | 5 | 3 |
| Neugraben-Fischbek | 0 | 1 | 1 |
| Neuenfelde | 0 | 1 | 2 |
| Cranz | 1 | 0 | 0 |
| Rönneburg | 0 | 3 | 0 |
| Summe | 49 | 72 | 71 |

| | | | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Hamburg gesamt: | 1999 341 | 2000 417 | 2001 464 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

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 |

Rangliste 2001

| | |
|-----------------|----|
| 1. Eimsbüttel | 44 |
| 2. Harburg | 33 |
| 3. Ottensen | 23 |
| 4. St. Pauli | 22 |
| 5. Harvestehude | 17 |
| 6. Winterhude | 14 |
| 7. Rahlstedt | 11 |
| Altona-Nord | 11 |
| 9. Heimfeld | 10 |
| Hamm-Nord | 10 |
| Barmbek-Süd | 10 |

3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 51 - 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 51, 52, 53, 57, 58, 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 ² (184 € / m ²) |
| mäßige Lage: | von 360 DM/m ² (184 € / m ²) | bis unter | 500 DM/m ² (256 € / m ²) |
| mittlere Lage: | von 500 DM/m ² (256 € / m ²) | bis unter | 750 DM/m ² (383 € / m ²) |
| gute Lage: | von 750 DM/m ² (383 € / m ²) | bis unter | 1200 DM/m ² (614 € / m ²) |
| bevorzugte Lage: | ab 1200 DM/m ² (614 € / m ²) | | |

| |
|---|
| Mehrfamilienhäuser |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche |

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Vertrags-jahr | | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorz. Lage | alle Lagen |
|---------------|----------------------|---|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 2000 | mit Sozialbindung | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | | 746 1.427 991 3 | | | 746 1.427 991 3 |
| | ohne Teilungsabsicht | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 439 1.714 1.053 10 | 305 2.301 954 37 | 298 2.410 952 69 | 844 2.732 1.312 26 | 1.241 3.323 2.177 6 | 1.411 3.323 1.072 148 |
| | mit Teilungsabsicht | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 453 1.110 888 5 | 779 2.118 1.204 19 | 1.010 2.466 1.501 5 | | 453 2.190 1.202 29 |
| | alle | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 439 1.714 1.052 10 | 305 2.301 945 42 | 298 2.410 1.006 91 | 843 2.732 1.343 31 | 1.241 3.323 2.177 6 | 298 3.323 1.094 180 |
| 2001 | mit Sozialbindung | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | | | | | 303 877 487 4 |
| | ohne Teilungsabsicht | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 600 1.607 1.115 11 | 441 2.265 914 33 | 316 952 1.039 92 | 541 3.065 1.166 27 | 799 4.216 2.014 9 | 316 4.216 1.098 172 |
| | mit Teilungsabsicht | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | | 675 993 880 4 | 451 1.504 1.011 16 | 968 1.871 1.280 6 | 871 4.338 2.036 4 | 451 4.338 1.184 30 |
| | alle | Minimum Maximum Mittelwert Anzahl | 600 1.607 1.115 11 | 441 2.265 910 38 | 316 2.485 1.035 110 | 541 3.065 1.187 34 | 799 4.338 2.021 13 | 316 4.338 1.111 206 |

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2000

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|
| bis 1919 | Minimum | | 305 | 298 | 844 | 1.241 |
| | Maximum | | 1.974 | 1.549 | 1.976 | 2.474 |
| | Mittelwert | | 824 | 876 | 1.218 | 1.651 |
| | Anzahl | | 18 | 13 | 18 | 5 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 519 | 548 | 988 | |
| | Maximum | | 2.208 | 1.179 | 1.244 | |
| | Mittelwert | | 1.166 | 880 | 1.097 | |
| | Anzahl | | 3 | 3 | 3 | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | 833 | 816 | 1.124 | |
| | Maximum | | 867 | 1.534 | 2.732 | |
| | Mittelwert | | 855 | 1.121 | 2.148 | |
| | Anzahl | | 3 | 3 | 3 | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 894 | 572 | | |
| | Maximum | | 2.301 | 2.118 | | |
| | Mittelwert | | 1.292 | 1.052 | | |
| | Anzahl | | 4 | 18 | | |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 818 | 930 | | |
| | Maximum | | 1.359 | 1.526 | | |
| | Mittelwert | | 1.084 | 1.204 | | |
| | Anzahl | | 4 | 5 | | |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|
| bis 1919 | Minimum | | 441 | 316 | 541 | 1.088 |
| | Maximum | | 2.265 | 2.485 | 3.065 | 4.338 |
| | Mittelwert | | 986 | 1.038 | 1.303 | 2.603 |
| | Anzahl | | 10 | 30 | 12 | 4 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 675 | 651 | | |
| | Maximum | | 892 | 1.183 | | |
| | Mittelwert | | 784 | 912 | | |
| | Anzahl | | 4 | 10 | | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | 570 | | |
| | Maximum | | | 1.387 | | |
| | Mittelwert | | | 960 | | |
| | Anzahl | | | 8 | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 645 | 451 | 760 | |
| | Maximum | | 775 | 1.738 | 1.738 | |
| | Mittelwert | | 729 | 931 | 931 | |
| | Anzahl | | 3 | 16 | 17 | |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 1.051 | 793 | | |
| | Maximum | | 1.171 | 1.531 | | |
| | Mittelwert | | 1.092 | 1.060 | | |
| | Anzahl | | 3 | 12 | | |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | 847 | | |
| | Maximum | | | 1.548 | | |
| | Mittelwert | | | 1.224 | | |
| | Anzahl | | | 4 | | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | 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 = bis 1919

| RW92 [DM/m ²] | KPR / WOFL [€ / m ²] | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| 400 | 783 | 808 | 834 | 886 | 877 | 869 | 869 | 886 | 869 | 826 |
| 600 | 868 | 897 | 925 | 983 | 973 | 964 | 964 | 983 | 964 | 916 |
| 800 | 954 | 985 | 1017 | 1080 | 1069 | 1059 | 1059 | 1080 | 1059 | 1006 |
| 1.000 | 1039 | 1074 | 1108 | 1117 | 1165 | 1154 | 1154 | 1117 | 1154 | 1097 |
| 1.200 | 1125 | 1162 | 1119 | 1273 | 1261 | 1249 | 1249 | 1273 | 1249 | 1187 |
| 1.400 | 1211 | 1251 | 1290 | 1370 | 1357 | 1344 | 1344 | 1370 | 1344 | 1277 |
| 1.600 | 1296 | 1339 | 1382 | 1467 | 1453 | 1439 | 1439 | 1467 | 1439 | 1367 |

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 Mietenspiegelmiete
 RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
 GFZ86 = Geschossflächenzahl 86

Zielgröße : GF = Gebädefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)

$$GF [\text{€} / \text{m}^2] = (199,3 + 560,1 * NKM/Msp + 46,8 * RW92 / 100 [\text{DM}/\text{m}^2] - 63,7 * GFZ86)$$

* 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 | 0,87 |
| 1992 | 0,91 |
| 1993 | 0,94 |
| 1994 | 1,01 |
| 1995 | 1,00 |
| 1996 | 1,02 |
| 1997 | 1,02 |
| 1998 | 1,02 |
| 1999 | 1,00 |
| 2000 | 1,02 |
| 2001 | 0,96 |

3.3.5 Ertragsfaktoren

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Mehrfamilienhäuser | | | | | | | |
| Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete | | | | | | | |

| Vertragsjahr | | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorz. Lage | alle Lagen |
|--------------|----------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
| 2000 | mit Sozialbindung | Minimum | | | 14,4 | | | 14,4 |
| | | Maximum | | | 23,3 | | | 23,3 |
| | | Mittelwert | | | 19,0 | | | 18,6 |
| | | Anzahl | | | 3 | | | 4 |
| | ohne Teilungsabsicht | Minimum | 8,3 | 6,7 | 7,0 | 11,8 | 17,8 | 6,7 |
| | | Maximum | 17,6 | 44,5 | 30,8 | 34,9 | 26,4 | 44,5 |
| | | Mittelwert | 19,6 | 14,8 | 14,5 | 19,3 | 20,6 | 15,9 |
| | | Anzahl | 8 | 30 | 62 | 22 | 4 | 126 |
| | mit Teilungsabsicht | Minimum | | 13,3 | 11,3 | 13,6 | | 11,3 |
| | | Maximum | | 23,2 | 38,8 | 28,9 | | 38,8 |
| | | Mittelwert | | 17,5 | 17,9 | 20,3 | | 18,2 |
| | | Anzahl | | 4 | 19 | 4 | | 28 |
| alle | Minimum | 8,3 | 6,7 | 7,0 | 11,8 | 17,8 | 6,7 | |
| | Maximum | 27,6 | 44,5 | 38,8 | 34,9 | 26,4 | 44,5 | |
| | Mittelwert | 19,6 | 15,1 | 15,3 | 19,5 | 20,0 | 16,4 | |
| | Anzahl | 8 | 34 | 81 | 26 | 5 | 154 | |
| 2001 | mit Sozialbindung | Minimum | | | | | | 14,2 |
| | | Maximum | | | | | | 34,9 |
| | | Mittelwert | | | | | | 21,3 |
| | | Anzahl | | | | | | 4 |
| | ohne Teilungsabsicht | Minimum | 9,0 | 7,8 | 5,7 | 9,2 | 5,2 | 5,2 |
| | | Maximum | 41,8 | 22,7 | 34,9 | 44,7 | 49,8 | 49,8 |
| | | Mittelwert | 21,7 | 12,6 | 14,4 | 18,0 | 20,7 | 15,3 |
| | | Anzahl | 7 | 32 | 82 | 27 | 8 | 156 |
| | mit Teilungsabsicht | Minimum | | 11,0 | 9,7 | 14,4 | | 9,7 |
| | | Maximum | | 21,1 | 25,2 | 22,6 | | 25,2 |
| | | Mittelwert | | 15,2 | 15,5 | 17,1 | | 15,8 |
| | | Anzahl | | 4 | 17 | 6 | | 29 |
| alle | Minimum | 9,0 | 7,8 | 5,7 | 9,2 | 5,2 | 5,2 | |
| | Maximum | 41,8 | 22,7 | 34,9 | 44,7 | 49,8 | 49,8 | |
| | Mittelwert | 21,7 | 12,9 | 14,6 | 17,8 | 19,7 | 15,4 | |
| | Anzahl | 7 | 36 | 99 | 33 | 10 | 185 | |

| |
|---------------------------|
| Mehrfamilienhäuser |
|---------------------------|

| |
|--|
| Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete |
|--|

2000

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | 6,7 | 7,0 | 11,8 | 17,8 |
| | Maximum | | 23,5 | 24,2 | 31,2 | 26,4 |
| | Mittelwert | | 14,8 | 14,5 | 19,2 | 20,3 |
| | Anzahl | | 14 | 21 | 15 | 4 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | | 11,2 | | |
| | Maximum | | | 20,3 | | |
| | Mittelwert | | | 14,4 | | |
| | Anzahl | | | 9 | | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | 14,4 | | | |
| | Maximum | | 14,8 | | | |
| | Mittelwert | | 14,6 | | | |
| | Anzahl | | 3 | | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 12,4 | 10,0 | | |
| | Maximum | | 44,5 | 38,8 | | |
| | Mittelwert | | 21,7 | 16,9 | | |
| | Anzahl | | 4 | 19 | | |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 8,7 | 11,2 | | |
| | Maximum | | 23,5 | 19,9 | | |
| | Mittelwert | | 16,3 | 15,0 | | |
| | Anzahl | | 4 | 5 | | |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |

| |
|---------------------------|
| Mehrfamilienhäuser |
|---------------------------|

| |
|--|
| Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete |
|--|

2001

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | 7,8 | 5,7 | 10,0 | 18,4 |
| | Maximum | | 19,7 | 25,2 | 37,6 | 49,8 |
| | Mittelwert | | 11,2 | 13,5 | 18,0 | 30,0 |
| | Anzahl | | 10 | 25 | 11 | 3 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 11,0 | 11,5 | | |
| | Maximum | | 14,5 | 27,4 | | |
| | Mittelwert | | 12,6 | 15,4 | | |
| | Anzahl | | 4 | 11 | | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | 11,2 | | |
| | Maximum | | | 19,0 | | |
| | Mittelwert | | | 14,0 | | |
| | Anzahl | | | 7 | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 10,4 | 11,2 | 12,9 | |
| | Maximum | | 11,0 | 20,6 | 15,5 | |
| | Mittelwert | | 10,6 | 14,5 | 14,3 | |
| | Anzahl | | 3 | 13 | 8 | |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 13,0 | 12,0 | | |
| | Maximum | | 14,9 | 20,9 | | |
| | Mittelwert | | 14,1 | 15,7 | | |
| | Anzahl | | 3 | 12 | | |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | | 10,5 | | |
| | Maximum | | | 17,3 | | |
| | Mittelwert | | | 14,6 | | |
| | Anzahl | | | 3 | | |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| 1990 bis 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | Anzahl | | | | | |
| ab 2000 | Minimum | | | | | |
| | Maximum | | | | | |
| | Mittelwert | | | | | |
| | 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 * [DM/m ²] | Ertragsfaktor EF | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| 400 | 13,9 | 14,6 | 15,2 | 14,4 | 14,4 | 14,2 | 14,1 | 13,9 | 14,6 | 13,5 |
| 600 | 15,0 | 15,8 | 16,4 | 15,5 | 15,5 | 15,3 | 15,2 | 15,0 | 15,8 | 14,5 |
| 800 | 16,1 | 16,9 | 17,6 | 16,6 | 16,6 | 16,4 | 16,3 | 16,1 | 16,9 | 15,6 |
| 1.000 | 17,2 | 18,1 | 18,8 | 17,7 | 17,7 | 17,5 | 17,4 | 17,2 | 18,1 | 16,6 |
| 1.200 | 18,3 | 19,2 | 20,0 | 18,8 | 18,8 | 18,6 | 18,5 | 18,3 | 19,2 | 17,7 |
| 1.400 | 19,3 | 20,3 | 21,1 | 19,9 | 19,9 | 19,7 | 19,6 | 19,3 | 20,3 | 18,7 |
| 1.600 | 20,4 | 21,5 | 22,3 | 21,1 | 21,1 | 20,8 | 20,7 | 20,4 | 21,5 | 19,8 |

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

| | |
|--|---|
| EXPERTENINFO : Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser | |
| 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) | |
| $EF = (19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86)$ | |
| | * Korrekturfaktor Baujahr |
| | * Aktualisierungsfaktor |

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

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-----------|-----------------------|
| 1991 | 0,95 |
| 1992 | 0,97 |
| 1993 | 1,02 |
| 1994 | 1,05 |
| 1995 | 1,00 |
| 1996 | 1,00 |
| 1997 | 0,99 |
| 1998 | 0,99 |
| 1999 | 0,97 |
| 2000 | 1,02 |
| 2001 | 0,98 |

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 * [DM / m ²] | Liegenschaftszins [%] | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| 400 | 4,5 | 4,2 | 4,1 | 4,3 | 4,4 | 4,3 | 4,3 | 4,3 | 4,3 | 4,7 |
| 600 | 4,3 | 4,0 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,0 | 4,4 |
| 800 | 4,0 | 3,8 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,8 | 3,8 | 4,1 |
| 1.000 | 3,8 | 3,5 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,9 |
| 1.200 | 3,5 | 3,3 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,3 | 3,3 | 3,6 |
| 1.400 | 3,3 | 3,1 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,4 |
| 1.600 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,1 |

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

| EXPERTENINFO : Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser | |
|---|---|
| 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 ²] |
| NKM/Msp | = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert |
| GFZ86 | = 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 |

| Zeitpunkt | Aktualisierungsfaktor |
|-----------|-----------------------|
| 1991 | 1,12 |
| 1992 | 1,06 |
| 1993 | 0,99 |
| 1994 | 0,97 |
| 1995 | 1,00 |
| 1996 | 1,02 |
| 1997 | 1,01 |
| 1998 | 1,01 |
| 1999 | 1,00 |
| 2000 | 1,00 |
| 2001 | 1,09 |

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 m² Wfl. und Jahr)

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

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

- 0,06 M 1913, wenn keine Heizung vorhanden oder im Mietereigentum
- + 0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden
- 0,02 M 1913 für jede Hausseite, die 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

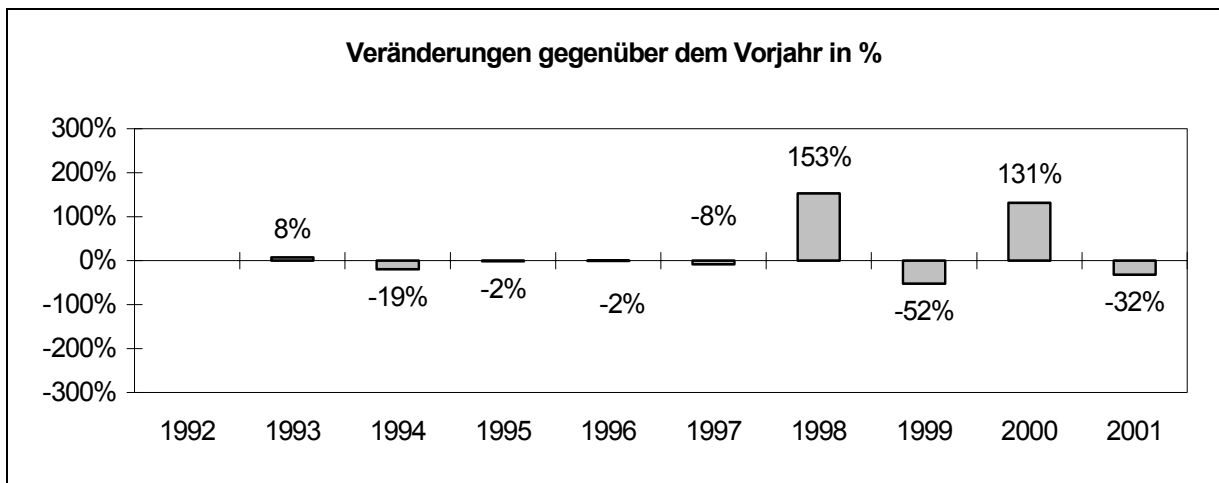
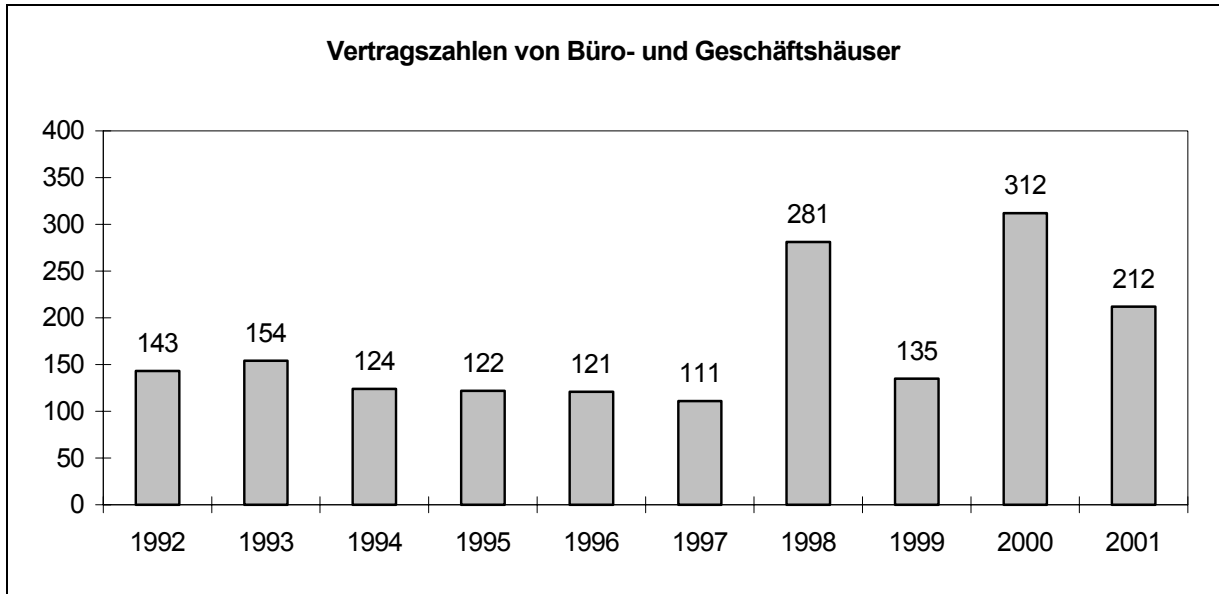
| | | | | | | | | | | |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| RND (Jahre) | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |
| FB | 3,00 | 2,99 | 2,98 | 2,95 | 2,89 | 2,79 | 2,64 | 2,44 | 2,16 | 1,80 |

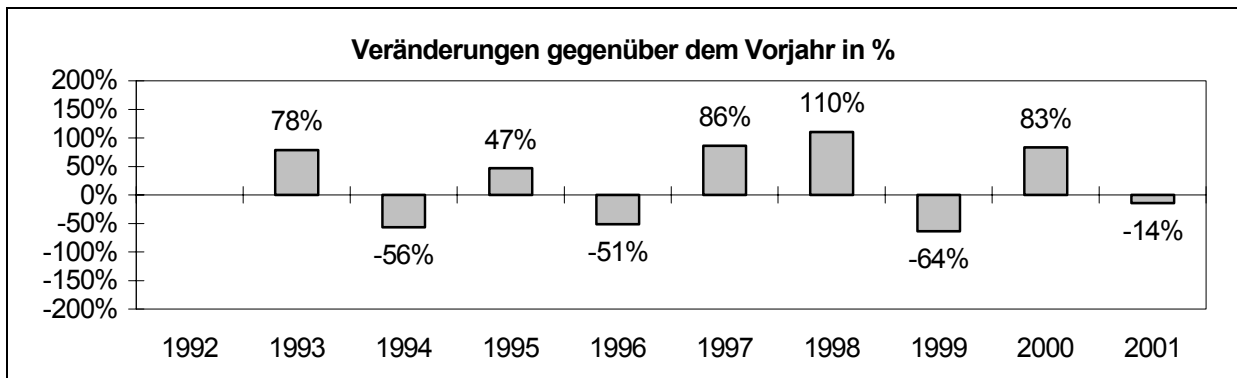
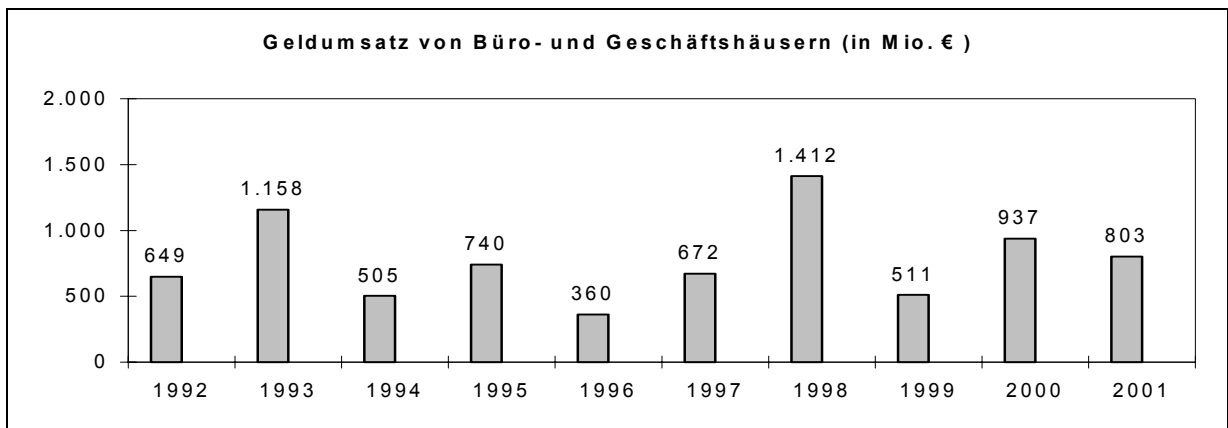
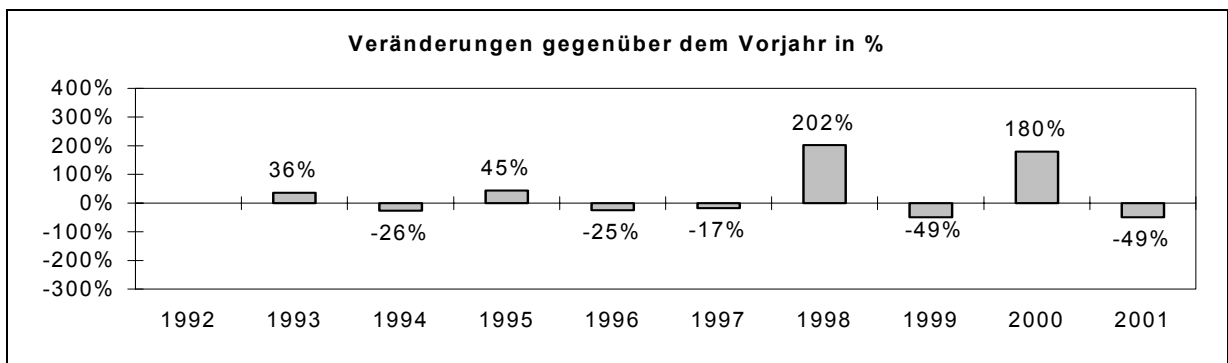
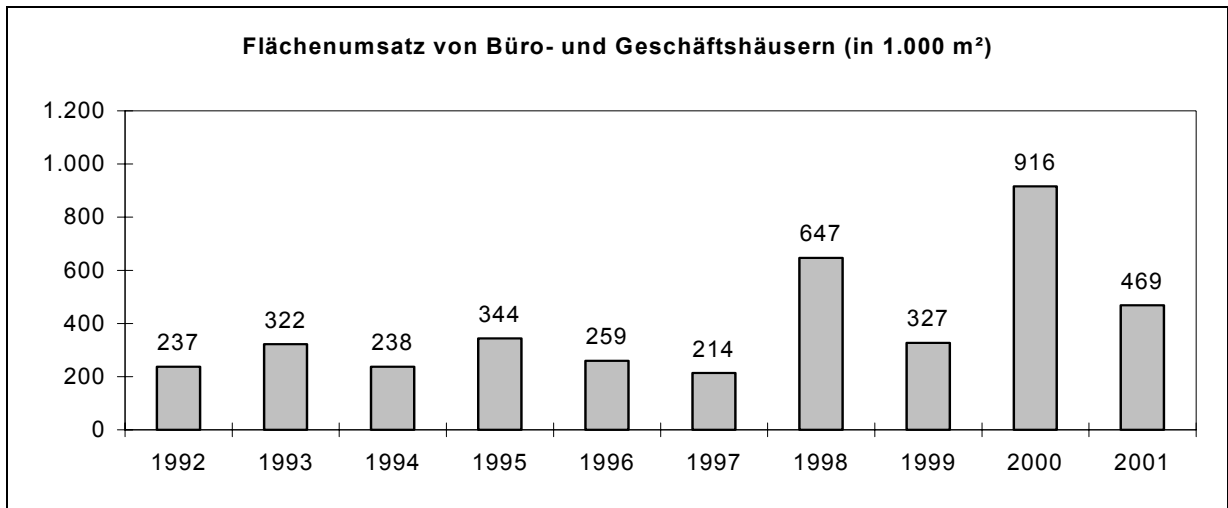
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

3.4.1 Vertragszahlen

3.4.2 Flächenumsatz

3.4.3 Geldumsatz





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

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Mitte | | | |
| Hamburg-Altstadt | 9 | 15 | 16 |
| Neustadt | 7 | 10 | 8 |
| St. Pauli | 0 | 12 | 12 |
| St. Georg | 6 | 10 | 9 |
| Hammerbrook | 6 | 2 | 8 |
| Borgfelde | 2 | 4 | 1 |
| Hamm-Mitte | 2 | 2 | 1 |
| Hamm-Süd | 0 | 1 | 0 |
| Horn | 1 | 5 | 2 |
| Billstedt | 3 | 6 | 1 |
| Billbrook | 1 | 4 | 0 |
| Rothenburgsort | 2 | 3 | 3 |
| Klostertor | 1 | 2 | 0 |
| Veddel | 0 | 2 | 0 |
| Finkenwerder | 0 | 2 | 2 |
| Summe | 40 | 80 | 63 |

| | | | |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| Altona | | | |
| Altona-Altstadt | 10 | 5 | 2 |
| Altona-Nord | 1 | 3 | 0 |
| Ottensen | 6 | 4 | 3 |
| Bahrenfeld | 3 | 3 | 4 |
| Groß Flottbek | 0 | 4 | 0 |
| Othmarschen | 1 | 2 | 0 |
| Lurup | 1 | 1 | 0 |
| Osdorf | 0 | 3 | 0 |
| Iserbrook | 1 | 0 | 0 |
| Nienstedten | 1 | 1 | 0 |
| Blankenese | 4 | 1 | 1 |
| Rissen | 2 | 2 | 1 |
| Summe | 30 | 29 | 11 |

| | | | |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Eimsbüttel | | | |
| Eimsbüttel | 4 | 6 | 6 |
| Rotherbaum | 6 | 12 | 5 |
| Harvestehude | 0 | 7 | 5 |
| Lokstedt | 2 | 2 | 4 |
| Niendorf | 1 | 3 | 1 |
| Schnelsen | 1 | 3 | 0 |
| Stellingen | 0 | 7 | 3 |
| Eidelstedt | 0 | 4 | 1 |
| Hoheluft-West | 0 | 3 | 3 |
| Summe | 44 | 47 | 28 |

| | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Nord | | | |
| Eppendorf | 2 | 1 | 3 |
| Hoheluft-Ost | 0 | 2 | 1 |
| Groß Borstel | 5 | 1 | 4 |
| Alsterdorf | 0 | 6 | 4 |
| Winterhude | 5 | 7 | 4 |
| Uhlenhorst | 1 | 2 | 4 |
| Hohenfelde | 1 | 0 | 5 |
| Barmbek-Nord | 2 | 3 | 4 |
| Barmbek-Süd | 2 | 7 | 2 |
| Ohlsdorf | 2 | 0 | 1 |
| Fuhlsbüttel | 2 | 1 | 0 |
| Langenhorn | 1 | 7 | 0 |
| Summe | 23 | 37 | 32 |

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|-------------------|----------|-----------|-----------|
| Wandsbek | | | |
| Eilbek | 1 | 2 | 5 |
| Wandsbek | 0 | 3 | 11 |
| Marienthal | 2 | 2 | 2 |
| Jenfeld | 1 | 1 | 2 |
| Tonndorf | 0 | 4 | 4 |
| Farmsen-Berne | 0 | 3 | 1 |
| Steilshoop | 0 | 1 | 1 |
| Bramfeld | 0 | 4 | 3 |
| Poppenbüttel | 0 | 4 | 4 |
| Hummelsbüttel | 1 | 3 | 3 |
| Sasel | 0 | 5 | 2 |
| Bergstedt | 0 | 1 | 0 |
| Volksdorf | 0 | 2 | 1 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 0 | 1 | 0 |
| Rahlstedt | 1 | 8 | 0 |
| Summe | 6 | 44 | 39 |

| | | | |
|------------------|----------|-----------|-----------|
| Bergedorf | | | |
| Lohrbrügge | 1 | 6 | 4 |
| Bergedorf | 8 | 7 | 9 |
| Curslack | 0 | 2 | 1 |
| Kirchwerder | 1 | 4 | 1 |
| Neuengamme | 1 | 3 | 1 |
| Allemöhe | 0 | 2 | 0 |
| Moorfleet | 0 | 2 | 0 |
| Billwerder | 0 | 2 | 0 |
| Ochsenwerder | 0 | 5 | 0 |
| Summe | 2 | 33 | 16 |

| | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Harburg | | | |
| Harburg | 3 | 12 | 12 |
| Neuland | 1 | 4 | 2 |
| Wilstorf | 0 | 2 | 2 |
| Langenbek | 0 | 1 | 0 |
| Rönneburg | 0 | 2 | 0 |
| Marmstorf | 1 | 1 | 0 |
| Heimfeld | 0 | 1 | 2 |
| Wilhelmsburg | 5 | 8 | 2 |
| Hausbruch | 0 | 3 | 0 |
| Neugraben-Fischbek | 0 | 5 | 1 |
| Neuenfelde | 0 | 2 | 2 |
| Cranz | 0 | 1 | 0 |
| Summe | 10 | 42 | 23 |

| | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Hamburg | 1999 | 2000 | 2001 |
| gesamt: | 135 | 312 | 212 |

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 |

Rangliste 2001

| | |
|----------------|----|
| 1. HH-Altstadt | 16 |
| 2. Harburg | 12 |
| St. Pauli | 12 |
| 4. Wandsbek | 11 |
| 5. Bergedorf | 9 |
| St. Georg | 9 |
| 7. Hammerbrook | 8 |
| 8. Rotherbaum | 5 |
| Harvestehude | 5 |
| Hohenfelde | 5 |

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

| Büro- und Geschäftshäuser | | | |
|--|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche (Gesamt) | | | |
| | | 2000 | 2001 |
| | | Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche | Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche |
| | | € / m² | € / m² |
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 416 | 330 |
| | Maximum | 4.484 | 8.964 |
| | Mittelwert | 1.396 | 1.583 |
| | Anzahl | 183 | 105 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | 416 | 341 |
| | Maximum | 1.465 | 3.392 |
| | Mittelwert | 923 | 1.346 |
| | Anzahl | 4 | 8 |
| Bürohäuser | Minimum | 481 | 451 |
| | Maximum | 4.157 | 3.180 |
| | Mittelwert | 1.317 | 1.538 |
| | Anzahl | 113 | 17 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 1.620 | 963 |
| | Maximum | 3.108 | 4.015 |
| | Mittelwert | 2.206 | 2.230 |
| | Anzahl | 3 | 8 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 461 | 330 |
| | Maximum | 4.484 | 8.964 |
| | Mittelwert | 1.518 | 1.569 |
| | Anzahl | 60 | 70 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | 621 | |
| | Maximum | 3.779 | |
| | Mittelwert | 1.741 | |
| | Anzahl | 3 | |

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

| | | 2000 | 2001 |
|--|-------------------|---|---|
| | | Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche € / m ² | Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche € / m ² |
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 933 | 958 |
| | Maximum | 4.484 | 8.964 |
| | Mittelwert | 2.431 | 3.884 |
| | Anzahl | 17 | 9 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | Anzahl | | |
| Bürohäuser | Minimum | 1.168 | |
| | Maximum | 4.109 | |
| | Mittelwert | 2.518 | |
| | Anzahl | 8 | |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | | 2.453 |
| | Maximum | | 4.015 |
| | Mittelwert | | 3.007 |
| | Anzahl | | 4 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 933 | 958 |
| | Maximum | 4.484 | 8.964 |
| | Mittelwert | 2.354 | 3.884 |
| | Anzahl | 9 | 9 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | Anzahl | | |

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

3.4.5 Ertragsfaktoren

| Büro- und Geschäftshäuser Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt) | | | |
|---|-------------------|---|---|
| | | 2000 | 2001 |
| | | Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete | Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete |
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 6,2 | 6,9 |
| | Maximum | 33,6 | 57,1 |
| | Mittelwert | 14,4 | 14,3 |
| | Anzahl | 57 | 79 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | 6,9 |
| | Maximum | | 19,3 |
| | Mittelwert | | 13,1 |
| | Anzahl | | 5 |
| Bürohäuser | Minimum | 11,2 | 8,2 |
| | Maximum | 33,6 | 25,8 |
| | Mittelwert | 16,8 | 14,6 |
| | Anzahl | 11 | 12 |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | | 10,4 |
| | Maximum | | 18,6 |
| | Mittelwert | | 15,1 |
| | Anzahl | | 7 |
| gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 6,2 | 7,5 |
| | Maximum | 21,3 | 57,1 |
| | Mittelwert | 13,7 | 14,3 |
| | Anzahl | 43 | 54 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | Anzahl | | |

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

| | | 2000 | 2001 |
|--|-------------------|---|---|
| | | Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete | Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete |
| Büro- und Geschäftshäuser insgesamt | Minimum | 8,6 | 13,0 |
| | Maximum | 18,4 | 22,4 |
| | Mittelwert | 14,1 | 17,7 |
| | Anzahl | 6 | 7 |
| Geschäftshäuser und Läden | Minimum | | |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | Anzahl | | |
| Bürohäuser | Minimum | | |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | Anzahl | | |
| gemischte Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | | 16,6 |
| | Maximum | | 18,6 |
| | Mittelwert | | 17,7 |
| | Anzahl | | 4 |
| gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser | Minimum | 8,6 | 13,0 |
| | Maximum | 18,4 | 22,4 |
| | Mittelwert | 13,9 | 17,8 |
| | Anzahl | 5 | 3 |
| Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen | Minimum | | |
| | Maximum | | |
| | Mittelwert | | |
| | 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 nach einer Untersuchung von Verkäufen von Geschäftshäusern aus 1996 bis 2001 **5,5 %**.

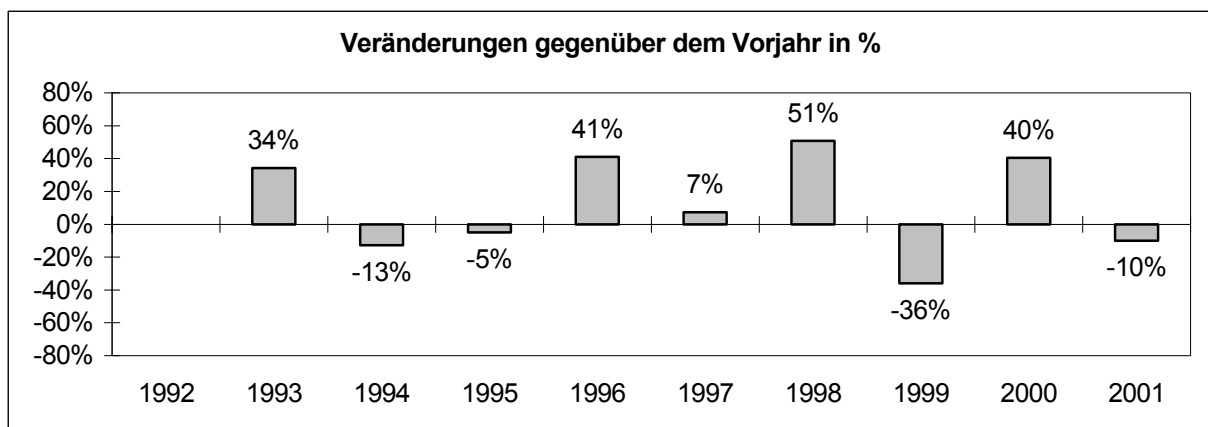
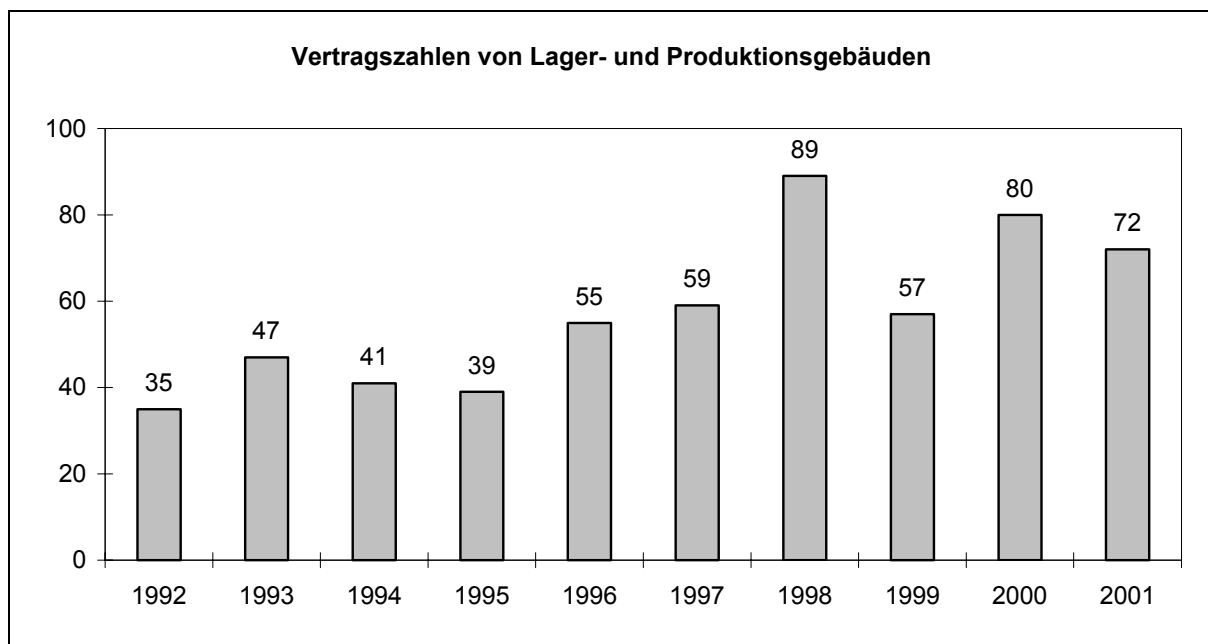
3.5 Lager - und Produktionsgebäude

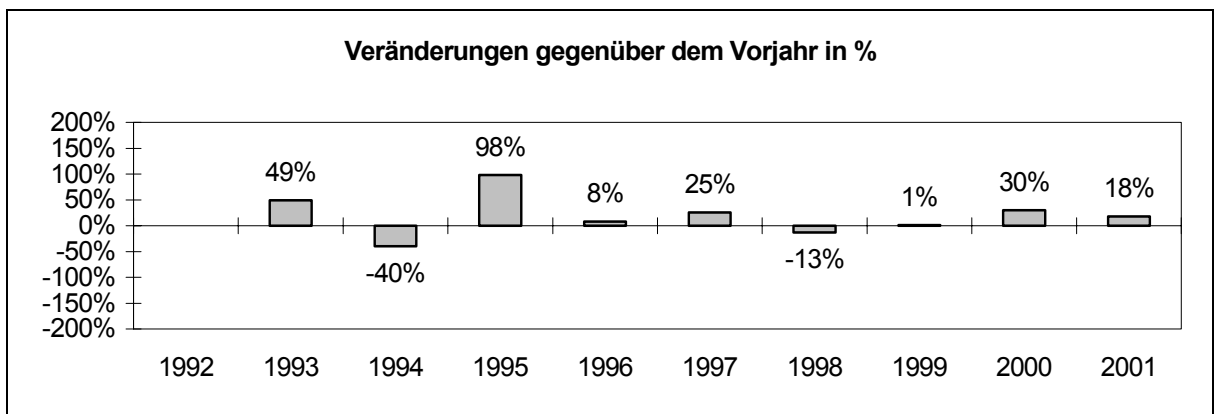
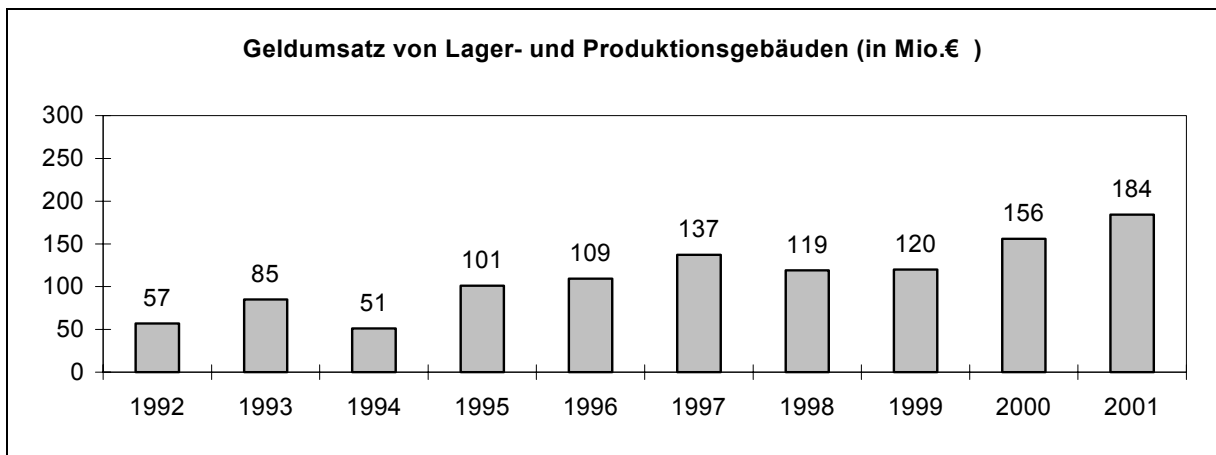
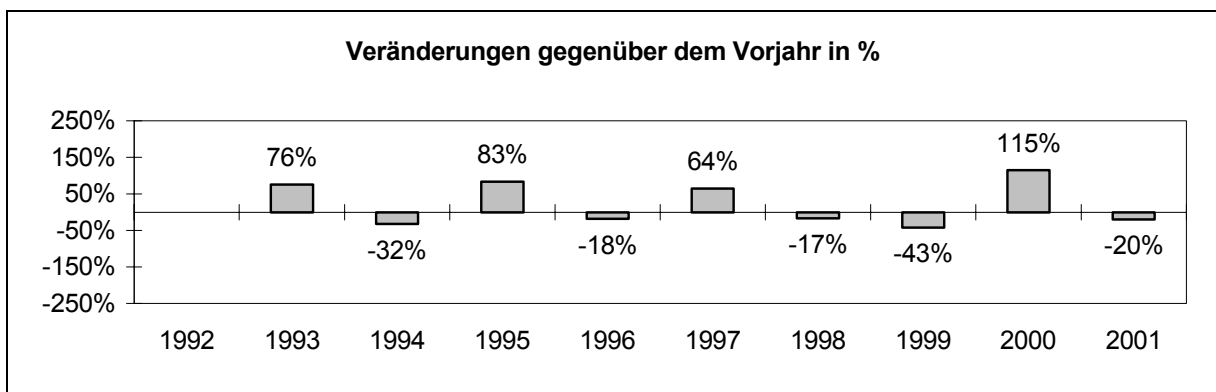
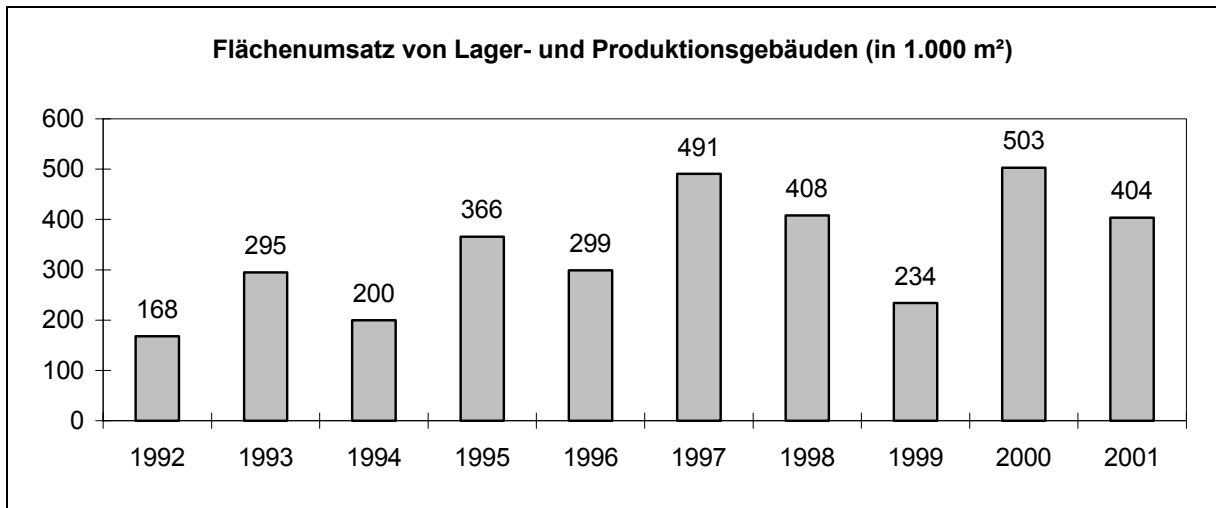
3.5.1 Vertragszahlen

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.





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

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| Mitte | | | |
| St. Pauli | 3 | 0 | 1 |
| Hammerbrook | 1 | 2 | 1 |
| Borgfelde | 2 | 1 | 1 |
| Hamm-Nord | 0 | 0 | 0 |
| Hamm-Süd | 0 | 4 | 3 |
| Hamm-Mitte | 1 | 0 | 1 |
| Horn | 0 | 0 | 1 |
| Billstedt | 1 | 2 | 0 |
| Billbrook | 7 | 3 | 8 |
| Rothenburgsort | 5 | 3 | 5 |
| Veddel | 3 | 4 | 0 |
| Summe | 23 | 19 | 21 |

| | | | |
|-----------------|----------|----------|----------|
| Altona | | | |
| Altona-Altstadt | 2 | 0 | 1 |
| Altona-Nord | 1 | 0 | 0 |
| Ottensen | 0 | 1 | 1 |
| Osdorf | 2 | 1 | 0 |
| Bahrenfeld | 1 | 5 | 4 |
| Lurup | 0 | 0 | 0 |
| Blankenese | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 6 | 7 | 6 |

| | | | |
|-------------------|-----------|-----------|----------|
| Eimsbüttel | | | |
| Lokstedt | 2 | 1 | 0 |
| Niendorf | 0 | 1 | 3 |
| Schnelsen | 0 | 2 | 2 |
| Stellingen | 8 | 3 | 2 |
| Eidelstedt | 0 | 3 | 1 |
| Eimsbüttel | 0 | 1 | 0 |
| Hoheluft-West | 1 | 0 | 0 |
| Summe | 11 | 11 | 8 |

| | | | |
|--------------|----------|----------|----------|
| Nord | | | |
| Winterhude | 1 | 1 | 0 |
| Hohenfelde | 0 | 0 | 1 |
| Groß Borstel | 1 | 0 | 3 |
| Barmbek-Nord | 0 | 0 | 2 |
| Barmbek-Süd | 2 | 0 | 1 |
| Langenhorn | 1 | 1 | 2 |
| Summe | 5 | 2 | 9 |

| | | | |
|-------------------|----------|-----------|-----------|
| Wandsbek | | | |
| Eilbek | 0 | 1 | 2 |
| Wandsbek | 1 | 2 | 2 |
| Tonndorf | 0 | 3 | 2 |
| Jenfeld | 1 | 1 | 1 |
| Sasel | 0 | 0 | 1 |
| Hummelsbüttel | 1 | 1 | 0 |
| Poppenbüttel | 0 | 1 | 4 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 0 | 1 | 0 |
| Bramfeld | 0 | 3 | 0 |
| Rahlstedt | 0 | 2 | 0 |
| Summe | 3 | 15 | 12 |

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------|----------|-----------|----------|
| Bergedorf | | | |
| Lohbrügge | 0 | 1 | 2 |
| Bergedorf | 0 | 5 | 0 |
| Moorfleet | 0 | 2 | 0 |
| Curslack | 0 | 1 | 0 |
| Kirchwerder | 1 | 0 | 3 |
| Altengamme | 0 | 0 | 0 |
| Allermöhe | 1 | 4 | 3 |
| Spadenland | 1 | 1 | 0 |
| Ochsenwerder | 2 | 0 | 1 |
| Billwerder | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 5 | 14 | 9 |

| | | | |
|----------------|----------|-----------|----------|
| Harburg | | | |
| Harburg | 1 | 1 | 1 |
| Neuland | 0 | 3 | 1 |
| Heimfeld | 1 | 1 | 1 |
| Wilhelmsburg | 2 | 6 | 3 |
| Neuenfelde | 0 | 1 | 1 |
| Summe | 4 | 12 | 7 |

| | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Hamburg | 1999 | 2000 | 2001 |
| gesamt: | 57 | 80 | 72 |

Rangliste 1999

Rangliste 2000

Rangliste 2001

| | | | | | |
|-------------------|---|-----------------|---|-------------------|---|
| 1. Stellingen | 8 | 1. Wilhelmsburg | 6 | 1. Billbrook | 8 |
| 2. Billbrook | 7 | 2. Bergedorf | 5 | 2. Rothenburgsort | 5 |
| 3. Rothenburgsort | 5 | 3. Bahrenfeld | 5 | 3. Poppenbüttel | 4 |
| 4. St. Pauli | 3 | 4. Hamm-Süd | 4 | Bahrenfeld | 4 |
| Veddel | 3 | Allermöhe | 4 | 5. Hamm-Süd | 3 |
| 6. Borgfelde | 2 | 6. Billbrook | 3 | Niendorf | 3 |
| Altona-Altstadt | 2 | Rothenburgsort | 3 | Groß Borstel | 3 |
| Lokstedt | 2 | Stellingen | 3 | Allermöhe | 3 |
| Barmbek-Süd | 2 | Eidelstedt | 3 | Wilhelmsburg | 3 |
| Wilhelmsburg | 2 | Tonndorf | 3 | Kirchwerder | 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 (Gebäudedefaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

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

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2.800 m² Nutzfläche, Bodenwert 400 DM/m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

| Jahr | Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [€ / m ²] |
|------|---|
| 1991 | 573 |
| 1992 | 828 |
| 1993 | 971 |
| 1994 | 808 |
| 1995 | 639 |
| 1996 | 808 |
| 1997 | 757 |
| 1998 | 727 |
| 1999 | 675 |
| 2000 | 794 |
| 2001 | 808 |

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 [€ / m²] = (612 + 1,6973 * BOWE/NFL [€ / m²]
- 0,037442 * NFL [m²]
- 6,2560 * 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
2001: 1,09)

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

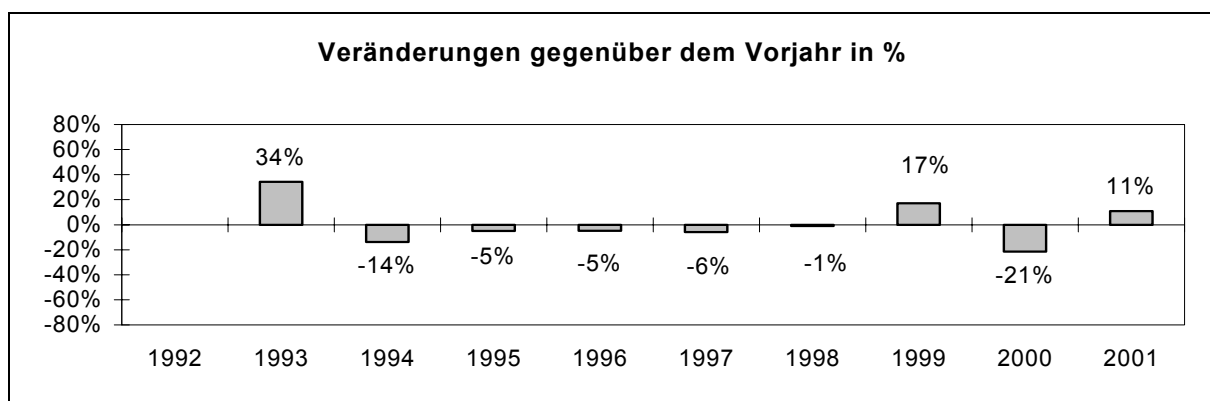
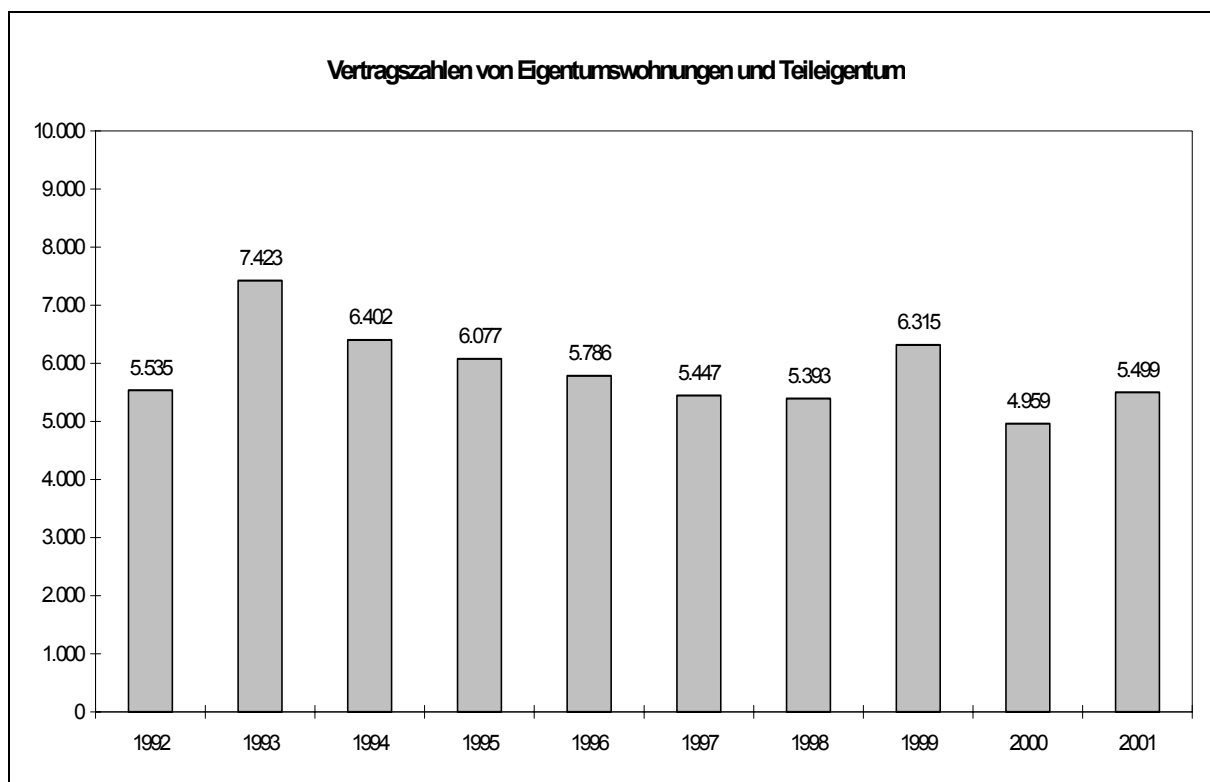
Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%]
= (106,5 – 8,80 * Sachwert [Mio. €])
* 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

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|----------------|------------|------------|------------|
| Mitte | | | |
| Neustadt | 23 | 75 | 96 |
| Altstadt | 2 | 0 | 0 |
| St. Pauli | 35 | 53 | 75 |
| St. Georg | 52 | 67 | 66 |
| Borgfelde | 33 | 36 | 16 |
| Hamm-Nord | 25 | 33 | 39 |
| Hamm-Mitte | 16 | 19 | 37 |
| Hamm-Süd | 4 | 2 | 1 |
| Horn | 125 | 54 | 77 |
| Billstedt | 80 | 73 | 102 |
| Rothenburgsort | 10 | 3 | 4 |
| Finkenwerder | 0 | 4 | 5 |
| Summe | 405 | 419 | 518 |

| | | | |
|---------------------------|--------------|------------|------------|
| Altona | | | |
| Altona-Altstadt | 117 | 72 | 83 |
| Altona-Nord | 84 | 64 | 102 |
| Ottensen | 135 | 139 | 196 |
| Bahrenfeld | 273 | 71 | 116 |
| Groß Flottbek | 93 | 32 | 41 |
| Othmarschen | 72 | 79 | 74 |
| Lurup | 26 | 10 | 12 |
| Osdorf | 115 | 20 | 31 |
| Nienstedten | 40 | 30 | 32 |
| Blankenese / Iserbrook | 47 | 83 | 48 |
| Sülldorf | 28 | 35 | 20 |
| Rissen | 48 | 22 | 29 |
| Summe | 1.078 | 657 | 784 |

| | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Eimsbüttel | | | |
| Eimsbüttel / Hoheluft-Nord | 418 | 341 | 408 |
| Rotherbaum | 116 | 106 | 119 |
| Harvestehude | 105 | 101 | 107 |
| Lokstedt | 233 | 112 | 129 |
| Niendorf | 233 | 168 | 192 |
| Schnelsen | 93 | 96 | 71 |
| Eidelstedt | 58 | 90 | 104 |
| Stellingen | 151 | 163 | 167 |
| Summe | 1.407 | 1.177 | 1.297 |

| | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Nord | | | |
| Hoheluft-Ost | 120 | 120 | 130 |
| Eppendorf | 150 | 140 | 145 |
| Groß Borstel | 35 | 22 | 34 |
| Alsterdorf | 31 | 27 | 46 |
| Winterhude | 410 | 309 | 316 |
| Uhlenhorst | 111 | 106 | 112 |
| Hohenfelde | 111 | 69 | 52 |
| Barmbek Nord / Barmbek Süd | 416 | 333 | 395 |
| Dulsberg | 1 | 0 | 2 |
| Ohlsdorf | 40 | 25 | 38 |
| Fuhlsbüttel | 86 | 51 | 21 |
| Langenhorn | 67 | 48 | 88 |
| Summe | 1.578 | 1.250 | 1.379 |

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Wandsbek | | | |
| Eilbek | 86 | 71 | 97 |
| Wandsbek | 124 | 115 | 103 |
| Marienthal | 18 | 25 | 36 |
| Jenfeld | 148 | 32 | 40 |
| Tonndorf | 78 | 34 | 60 |
| Farmsen-Berne | 83 | 59 | 86 |
| Bramfeld | 121 | 83 | 123 |
| Steilshoop | 46 | 52 | 24 |
| Hummelsbüttel | 90 | 68 | 65 |
| Wellingsbüttel | 86 | 45 | 42 |
| Poppenbüttel | 116 | 122 | 100 |
| Sasel | 56 | 67 | 90 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 35 | 17 | 14 |
| Volksdorf | 70 | 122 | 83 |
| Lehmsahl-Mellingstedt | 45 | 4 | 4 |
| Bergstedt | 50 | 10 | 7 |
| Duvenstedt | 3 | 0 | 16 |
| Rahlstedt | 172 | 235 | 221 |
| Summe | 1.427 | 1.161 | 1.211 |

| | | | |
|------------------|------------|-----------|-----------|
| Bergedorf | | | |
| Lohbrügge | 76 | 49 | 57 |
| Bergedorf | 42 | 39 | 30 |
| Neuengamme | 1 | 2 | 2 |
| Kirchwerder | 3 | 2 | 0 |
| Billwerder | 1 | 1 | 0 |
| Allermöhe | 12 | 2 | 5 |
| Ochsenwerder | 2 | 0 | 3 |
| Reitbrook | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 137 | 95 | 97 |

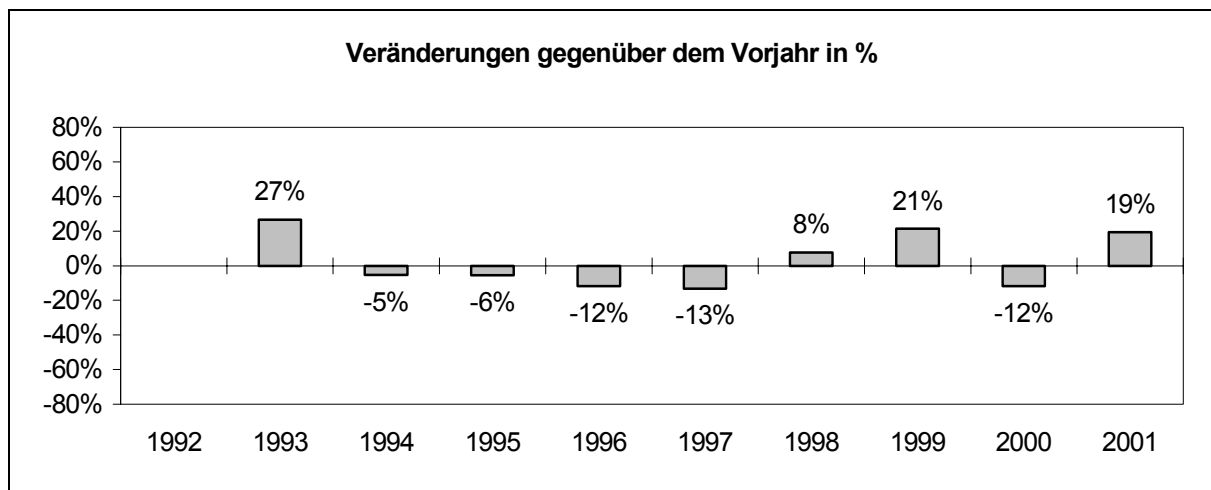
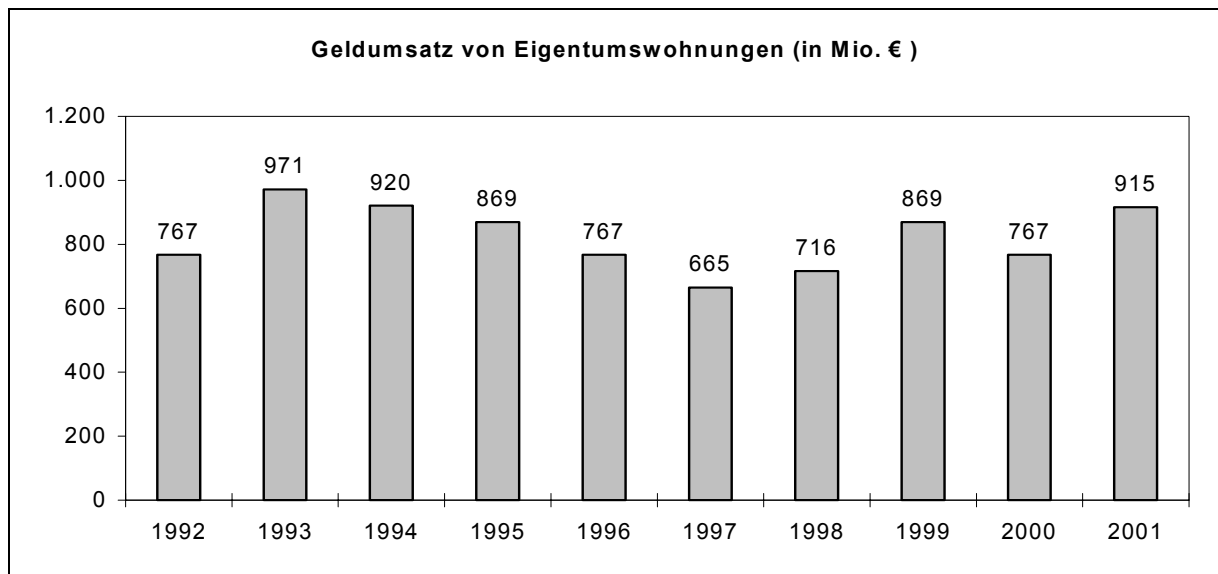
| | | | |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Harburg | | | |
| Harburg | 30 | 40 | 35 |
| Wilstorf | 15 | 7 | 12 |
| Langenbek | 3 | 1 | 3 |
| Rönneburg | 10 | 9 | 6 |
| Sinstorf | 31 | 7 | 9 |
| Marmstorf | 11 | 6 | 14 |
| Eißendorf | 57 | 37 | 42 |
| Heimfeld | 24 | 30 | 51 |
| Wilhelmsburg | 29 | 21 | 17 |
| Hausbruch | 22 | 9 | 3 |
| Neugraben-Fischbek | 50 | 32 | 19 |
| Neuenfelde | 0 | 2 | 0 |
| Cranz | 1 | 0 | 2 |
| Francop | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 283 | 201 | 213 |

| | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Hamburg | 1999 | 2000 | 2001 |
| gesamt: | 6315 | 4959 | 5499 |

| Rangliste 1999 | | Rangliste 2000 | | Rangliste 2001 | |
|----------------|-----|------------------|-----|-----------------|-----|
| 1. Eimsbüttel | 418 | 1. Eimsbüttel | 341 | 1. Eimsbüttel | 408 |
| 2. Barmbek | 416 | 2. Barmbek | 333 | 2. Barmbek | 395 |
| 3. Winterhude | 410 | 3. Winterhude | 309 | 3. Winterhude | 316 |
| 4. Bahrenfeld | 273 | 4. Niendorf | 168 | 4. Rahlstedt | 221 |
| 5. Lokstedt | 233 | 5. Stellingen | 163 | 5. Ottensen | 196 |
| Niendorf | 233 | 6. Eppendorf | 140 | 6. Niendorf | 192 |
| 7. Rahlstedt | 172 | 7. Ottensen | 139 | 7. Stellingen | 167 |
| 8. Stellingen | 151 | 8. Poppenbüttel | 122 | 8. Hoheluft-Ost | 130 |
| 9. Eppendorf | 150 | Volksdorf | 122 | 9. Lokstedt | 129 |
| 10. Ottensen | 135 | 10. Hoheluft-Ost | 120 | 10. Bramfeld | 123 |

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.

| Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen | | | | | |
|--|-----------------|---------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Jahr | Gesamtkaufpreis | Baujahr | Wohnfläche | Quadratmeterpreis | Größe der Stichprobe |
| | in € | | in m ² | in € | Anzahl |
| 1991 | 95.000 | 1958 | 63 | 1.448 | 299 |
| 1992 | 139.000 | 1965 | 70 | 1.885 | 877 |
| 1993 | 135.000 | 1956 | 67 | 1.924 | 1.222 |
| 1994 | 150.000 | 1958 | 68 | 2.122 | 2.370 |
| 1995 | 142.000 | 1959 | 68 | 1.994 | 2.630 |
| 1996 | 134.000 | 1954 | 67 | 1.917 | 2.500 |
| 1997 | 126.000 | 1958 | 68 | 1.772 | 846 |
| 1998 | 142.000 | 1967 | 73 | 1.928 | 1.292 |
| 1999 | 147.000 | 1950 | 75 | 1.918 | 1.318 |
| 2000 | 151.000 | 1957 | 77 | 1.830 | 641 |
| 2001 | 160.000 | 1961 | 79 | 1.919 | 1.231 |

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 m² Wohnfläche

Die folgenden Tabellen zeigen die Kaufpreise pro m² 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 ² (184 € / m ²) |
| mäßige Lage : | von 360 DM/m ² (184 € / m ²) bis unter 500 DM/m ² (256 € / m ²) |
| mittlere Lage: | von 500 DM/m ² (256 € / m ²) bis unter 750 DM/m ² (383 € / m ²) |
| gute Lage: | von 750 DM/m ² (383 € / m ²) bis unter 1200 DM/m ² (614 € / m ²) |
| bevorzugte Lage: | ab 1200 DM/m ² (614 € / m ²) |

| |
|---|
| Eigentumswohnungen |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche |

2000

Kaufpreis / Wohnfläche

€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | 583 | 760 | 1.692 | 989 |
| | Maximum | | 2.213 | 3.089 | 3.279 | 5.892 |
| | Mittelwert | | 1.376 | 1.699 | 2.410 | 3.095 |
| | Anzahl | | 13 | 72 | 13 | 11 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 767 | 1.309 | 1.166 | |
| | Maximum | | 1.545 | 2.259 | 2.376 | |
| | Mittelwert | | 1.211 | 1.743 | 1.591 | |
| | Anzahl | | 6 | 12 | 3 | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | | 876 | | |
| | Maximum | | | 2.783 | | |
| | Mittelwert | | | 1.416 | | |
| | Anzahl | | | 10 | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 1.052 | 670 | | |
| | Maximum | | 1.516 | 2.416 | | |
| | Mittelwert | | 1.259 | 1.401 | | |
| | Anzahl | | 8 | 29 | | |
| 1960 bis 1969 | Minimum | | 1.023 | 560 | 1.293 | |
| | Maximum | | 1.662 | 2.131 | 1.643 | |
| | Mittelwert | | 1.382 | 1.471 | 1.478 | |
| | Anzahl | | 13 | 36 | 3 | |
| 1970 bis 1979 | Minimum | | 831 | 970 | 1.552 | 2.147 |
| | Maximum | | 2.056 | 2.739 | 3.023 | 2.448 |
| | Mittelwert | | 1.366 | 1.624 | 2.481 | 2.283 |
| | Anzahl | | 26 | 37 | 3 | 3 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | 964 | 1.068 | 1.278 | 2.105 |
| | Maximum | | 2.473 | 2.305 | 2.400 | 4.479 |
| | Mittelwert | | 1.513 | 1.763 | 1.978 | 3.022 |
| | Anzahl | | 10 | 34 | 5 | 4 |
| 1990 bis 1999 | Minimum | | 1.772 | 1.233 | 1.765 | 2.913 |
| | Maximum | | 2.400 | 3.047 | 2.927 | 3.508 |
| | Mittelwert | | 2.045 | 2.032 | 2.559 | 3.229 |
| | Anzahl | | 7 | 24 | 5 | 3 |
| ab 2000 | Minimum | | 1.619 | 1.850 | 2.882 | 2.243 |
| | Maximum | | 3.871 | 4.966 | 3.401 | 5.383 |
| | Mittelwert | | 2.727 | 2.449 | 3.094 | 3.862 |
| | Anzahl | | 5 | 51 | 4 | 7 |

| |
|---|
| Eigentumswohnungen |
| Preise pro Quadratmeter Wohnfläche |

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

| Baujahre | | schlechte Lage | mäßige Lage | mittlere Lage | gute Lage | bevorzugte Lage |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | | 459 | 540 | 1.267 | 1.784 |
| | Maximum | | 2.906 | 4.164 | 3.370 | 5.769 |
| | Mittelwert | | 1.778 | 2.033 | 2.350 | 3.066 |
| | Anzahl | | 39 | 68 | 21 | 16 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | | 734 | 823 | 2.051 | |
| | Maximum | | 2.509 | 2.462 | 2.187 | |
| | Mittelwert | | 1.465 | 1.730 | 2.123 | |
| | Anzahl | | 6 | 23 | 4 | |
| 1940 bis 1952 | Minimum | | 1.257 | 984 | | |
| | Maximum | | 1.619 | 1.810 | | |
| | Mittelwert | | 1.476 | 1.353 | | |
| | Anzahl | | 3 | 7 | | |
| 1953 bis 1959 | Minimum | | 1.105 | 1.026 | 962 | |
| | Maximum | | 870 | 2.359 | 1.990 | |
| | Mittelwert | | 1.432 | 1.494 | 1.696 | |
| | Anzahl | | 12 | 35 | 4 | |
| 1960 bis 1969 | Minimum | 1.043 | 720 | 545 | 1.243 | 1.353 |
| | Maximum | 1.762 | 1.812 | 2.393 | 2.255 | 2.476 |
| | Mittelwert | 1.353 | 1.266 | 1.494 | 1.703 | 2.030 |
| | Anzahl | 7 | 41 | 59 | 6 | 3 |
| 1970 bis 1979 | Minimum | 1.036 | 1.026 | 817 | 1.361 | 878 |
| | Maximum | 1.164 | 1.950 | 2.682 | 3.143 | 3.403 |
| | Mittelwert | 1.109 | 1.448 | 1.616 | 2.012 | 2.391 |
| | Anzahl | 3 | 31 | 89 | 13 | 13 |
| 1980 bis 1989 | Minimum | | 986 | 985 | 1.683 | |
| | Maximum | | 2.389 | 2.792 | 2.764 | |
| | Mittelwert | | 1.551 | 1.881 | 2.275 | |
| | Anzahl | | 9 | 47 | 11 | |
| 1990 bis 1999 | Minimum | 1.377 | 1.397 | 1.348 | 2.306 | |
| | Maximum | 1.662 | 3.274 | 3.162 | 3.065 | |
| | Mittelwert | 1.528 | 1.887 | 2.146 | 2.594 | |
| | Anzahl | 5 | 8 | 21 | 6 | |
| ab 2000 | Minimum | 1.765 | 1.501 | 875 | 1.102 | 2.223 |
| | Maximum | 2.131 | 3.345 | 4.687 | 4.261 | 8.200 |
| | Mittelwert | 1.972 | 2.447 | 2.423 | 2.765 | 4.307 |
| | Anzahl | 3 | 37 | 142 | 14 | 28 |

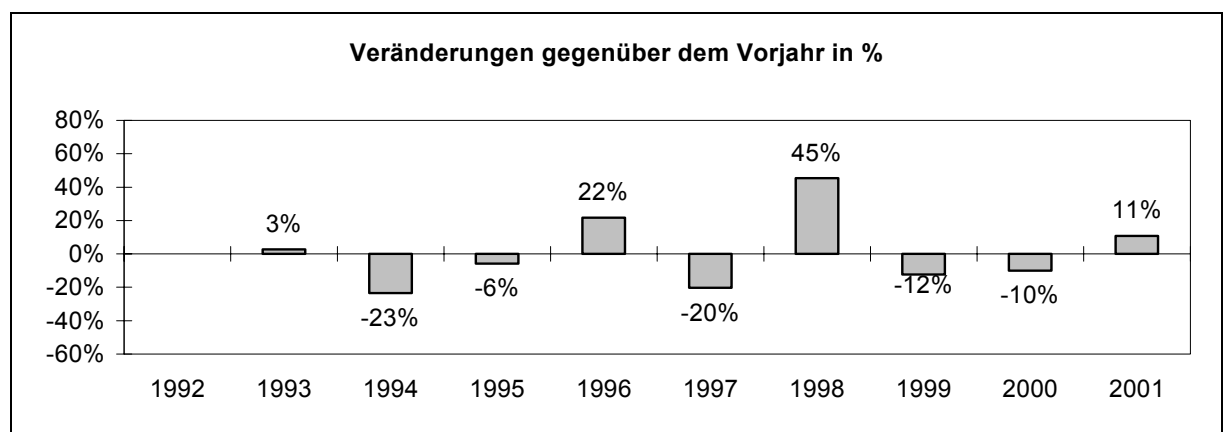
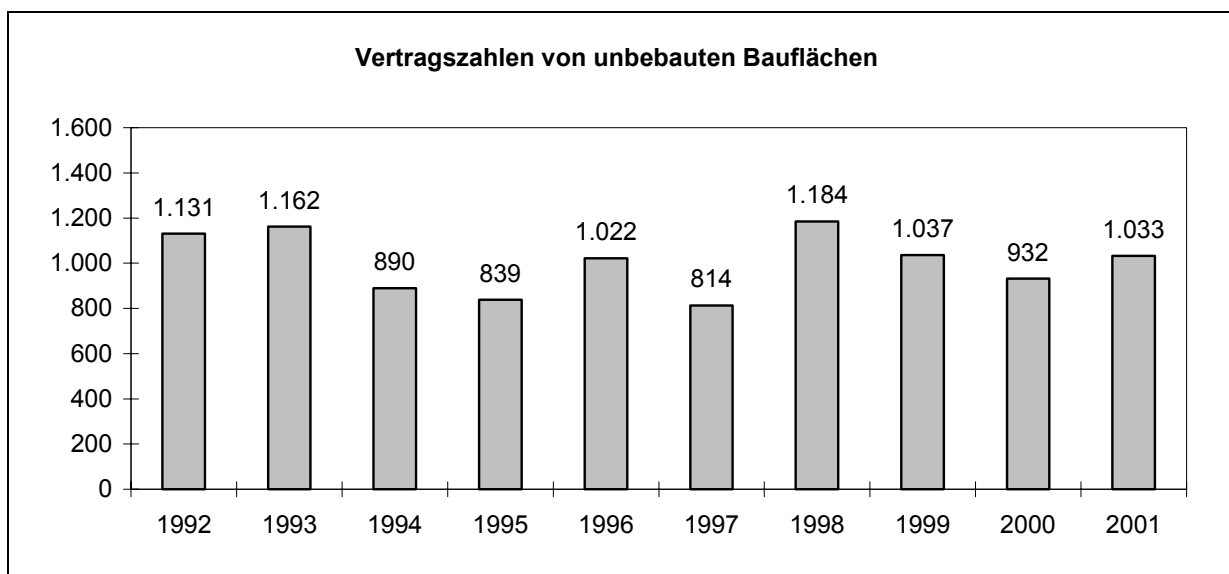
5 Der Baulandmarkt

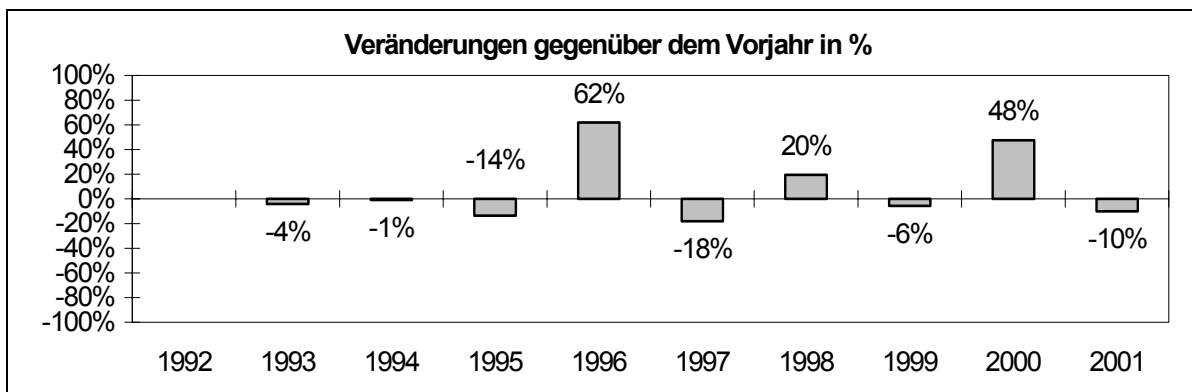
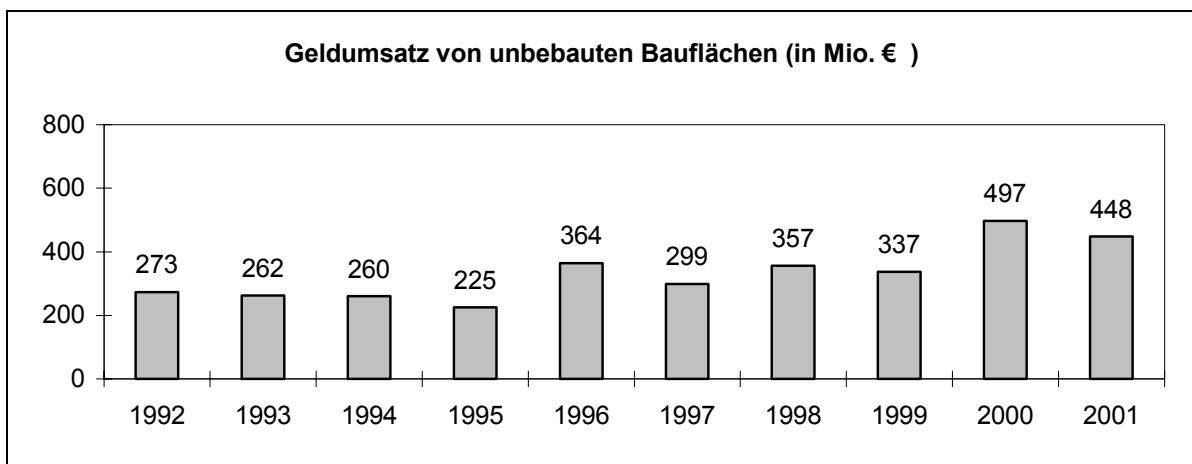
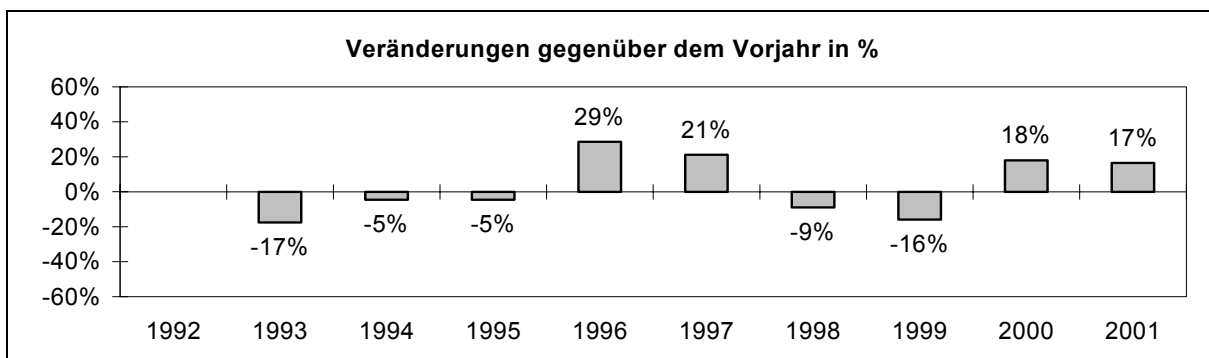
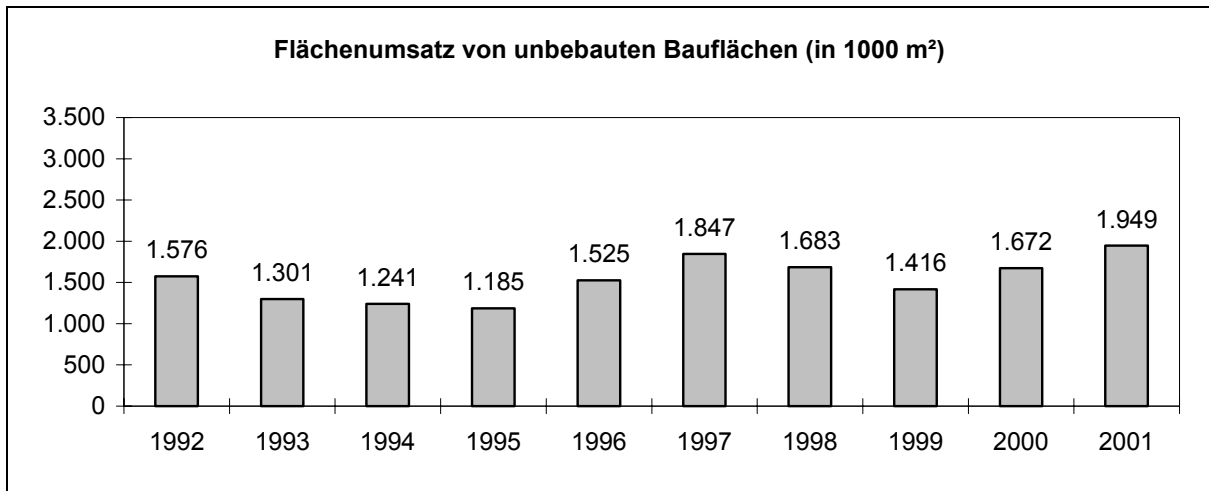
5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

5.1.2 Flächenumsatz

5.1.3 Geldumsatz





| Umsätze von unbebauten Bauflächen | | | |
|---|---|---|--|
| | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 1.033 (932 + 11%) | 1.949,3 (1.672,4 + 17%) | 448,2 (497,4 - 10%) |
| davon: | | | |
| Bauerwartungsland | 5 (7 - 29%) | 79,7 (65,0 + 23%) | 33,1 (21,6 + 53%) |
| Rohbauland | 2 (6 - 67%) | 282,8 (97,8 + 189%) | 3,8 (13,0 - 71%) |
| unselbstständiges Bauland | 213 (116 + 84%) | 291,6 (523,2 - 44%) | 63,9 (168,8 - 62%) |
| selbstständiges Bauland | 761 (686 + 11%) | 1.219,1 (907,6 + 34%) | 340,6 (285,8 + 19%) |
| mit Erbbaurechten belastete Grundstücke (Siehe Kap. 5. 7) | 26 (30 - 13%) | 23,2 (65,4 - 65%) | 4,5 (7,4 - 39%) |
| Erbbaurechte ohne Bau- substanz (Begründung, Verkauf,Verlängerungen) (Siehe Kap. 5. 7) | 26 (20 + 30%) | 52,6 (13,4 + 293%) | 2,3 (0,9 + 165%) |

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 Reihenhausezeile) 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.

| Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken | | | |
|---|---|---|--|
| | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 761 (686 + 11%) | 1219,1 (907,6 + 34%) | 340,6 (285,8 + 19%) |
| davon: | | | |
| individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5. 2) | 551 (488 + 13%) | 373,0 (309,4 + 21%) | 90,1 (74,3 + 21%) |
| Geschosswohnungsbau (Siehe Kap. 5. 3) | 89 (82 + 9%) | 154,7 (128,4 + 20%) | 60,3 (62,7 - 4%) |
| sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5. 6) | 4 (2 + 100%) | 9,3 (0,8 + 1034%) | 0,8 (0,1 + 700%) |
| Büro- und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5. 4) | 56 (42 + 33%) | 203,3 (167,9 + 21%) | 135,8 (111,4 + 22%) |
| Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5. 5) | 52 (66 - 21%) | 414,0 (291,5 + 42%) | 44,7 (35,0 + 28%) |
| sonstige Baugrundstücke (Siehe Kap. 5. 6) | 9 (6 + 50%) | 64,7 (9,7 + 567%) | 8,9 (2,4 + 271%) |

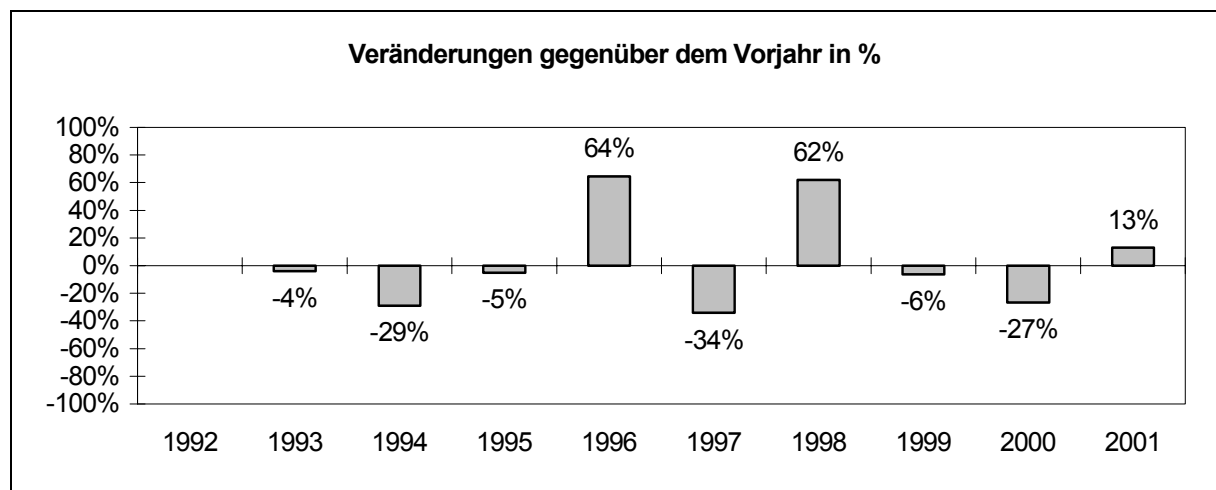
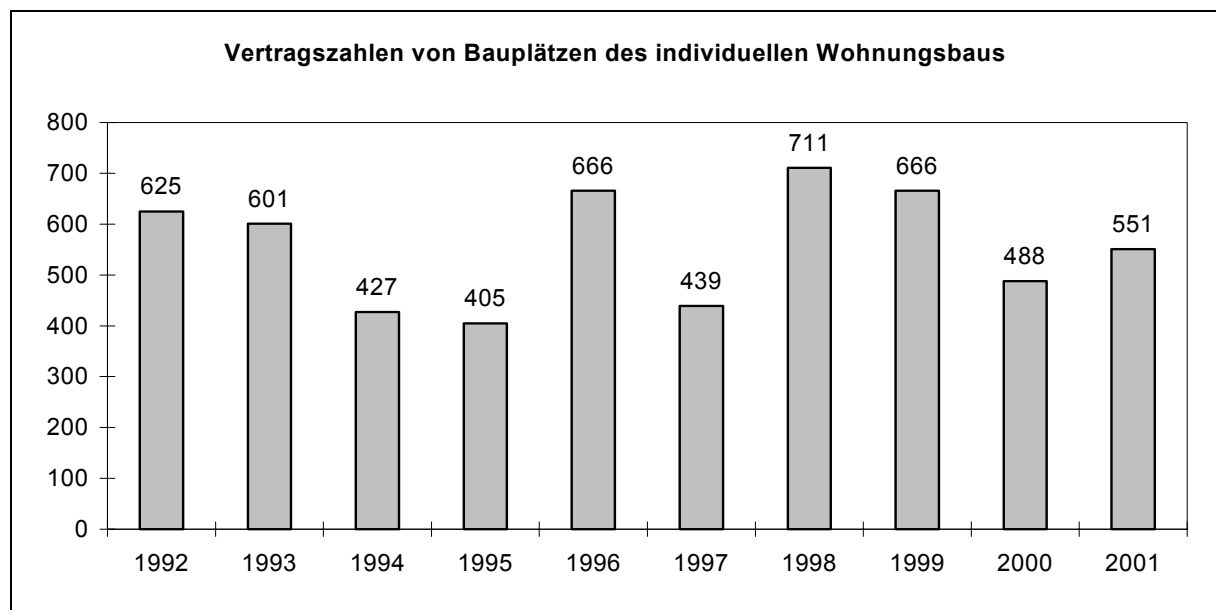
5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

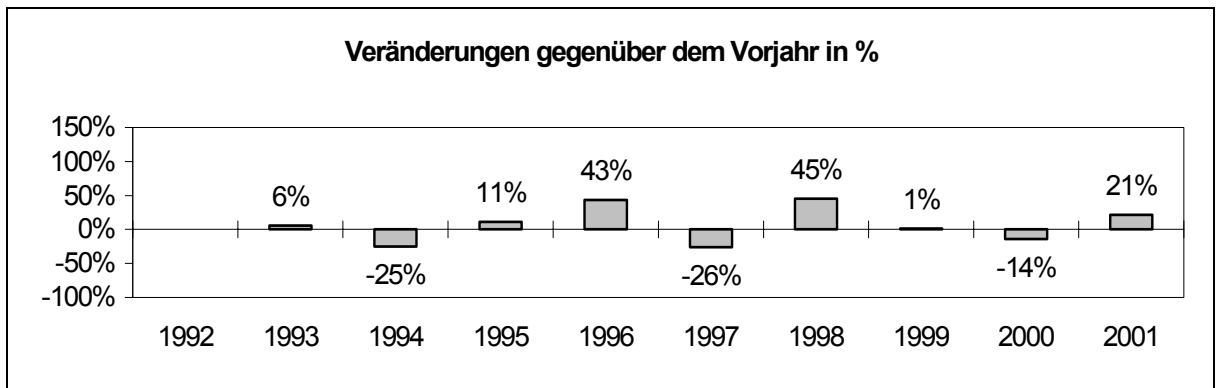
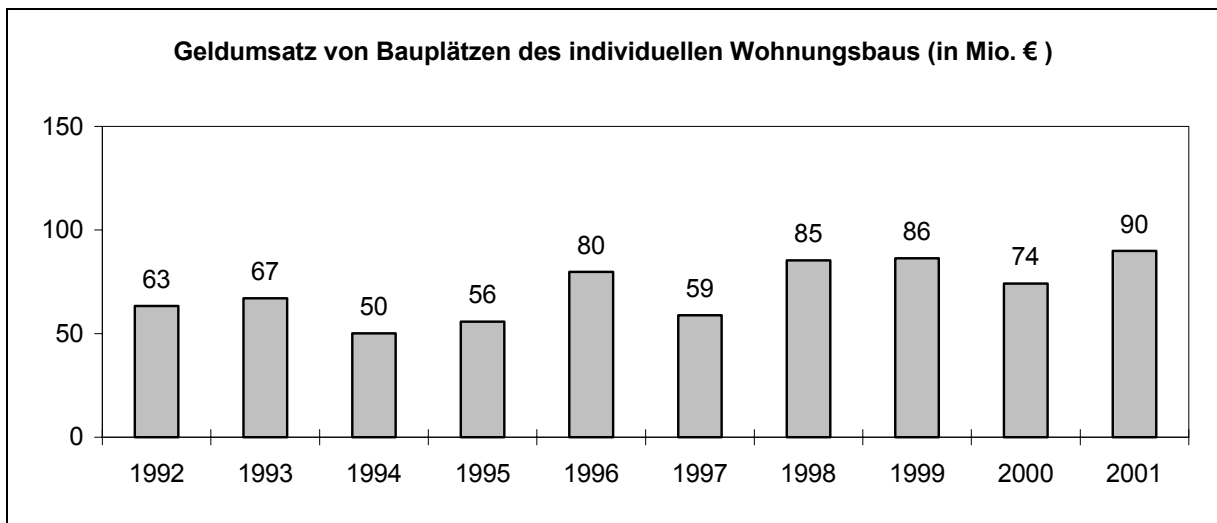
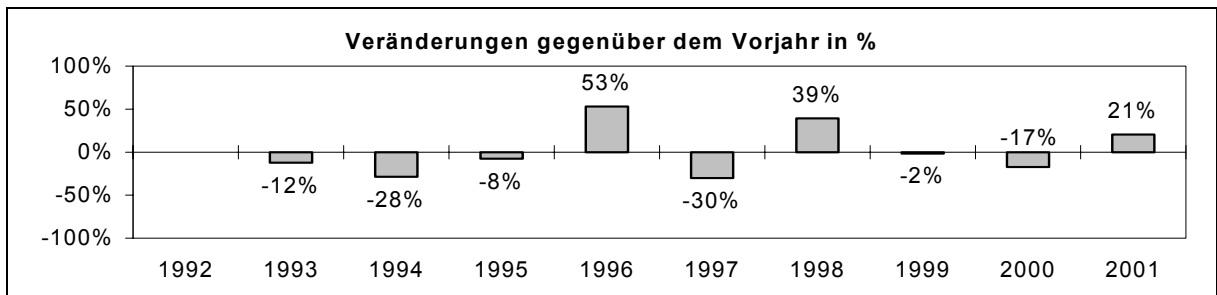
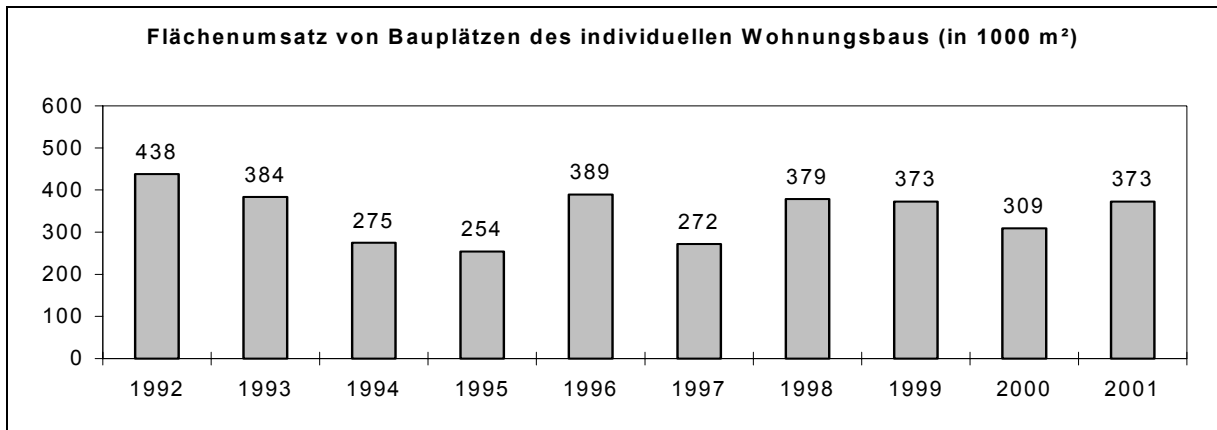
5.2.1 Vertragszahlen

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.





| Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus | | | |
|--|---|---|--|
| individueller Wohnungsbau | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 551 (488 + 13%) | 373,0 (309,4 + 21%) | 90,1 (74,3 + 21%) |
| davon: | | | |
| Reihenhäuser | 85 (102 - 17%) | 21,7 (28,7 - 24%) | 4,9 (6,1 - 20%) |
| Doppelhaushälften | 114 (95 + 20%) | 50,5 (42,80 + 18%) | 12,7 (10,1 + 26%) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 232 (211 + 10%) | 176,6 (166,1 + 6%) | 42,9 (38,9 + 10%) |
| Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als 1 Wohnung | 101 (70 + 44%) | 104,5 (64,9 + 61%) | 25,4 (17,2 + 48%) |
| Landvillen | 0 (1) | 0,0 (1,0) | 0,0 (0,5) |
| Stadtvillen | 0 (1) | 0,0 (0,2) | 0,0 (0,4) |
| Wohnhäuser mit teil- gewerblicher Nutzung | 3 (2) | 2,5 (1,6) | 0,5 (0,3) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser | 16 (6 + 167%) | 17,3 (4,3 + 302%) | 3,7 (0,8 + 363%) |

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

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Mitte | | | |
| Billstedt | 20 | 19 | 20 |
| Horn | 0 | 0 | 0 |
| Finkenwerder | 8 | 5 | 0 |
| Summe | 28 | 24 | 20 |

| | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Altona | | | |
| Bahrenfeld | 0 | 1 | 0 |
| Ottensen | 1 | 0 | 0 |
| Groß Flottbek | 11 | 5 | 1 |
| Othmarschen | 2 | 1 | 6 |
| Lurup | 28 | 22 | 31 |
| Osdorf | 8 | 3 | 8 |
| Nienstedten | 3 | 3 | 1 |
| Blankenese | 3 | 2 | 6 |
| Iserbrook | 11 | 2 | 4 |
| Sülldorf | 3 | 3 | 8 |
| Rissen | 12 | 13 | 10 |
| Summe | 82 | 55 | 75 |

| | | | |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Eimsbüttel | | | |
| Harvestehude | 0 | 1 | 0 |
| Lokstedt | 3 | 1 | 3 |
| Niendorf | 19 | 20 | 19 |
| Schnelsen | 36 | 15 | 8 |
| Eidelstedt | 12 | 5 | 4 |
| Stellingen | 2 | 3 | 2 |
| Summe | 72 | 45 | 36 |

| | | | |
|--------------|----------|----------|-----------|
| Nord | | | |
| Eppendorf | 0 | 0 | 3 |
| Groß Borstel | 2 | 0 | 2 |
| Alsterdorf | 1 | 0 | 1 |
| Ohlsdorf | 0 | 1 | 2 |
| Fuhlsbüttel | 0 | 0 | 0 |
| Langenhorn | 4 | 4 | 9 |
| Summe | 7 | 5 | 17 |

| | | | |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Wandsbek | | | |
| Wandsbek | 2 | 3 | 4 |
| Marienthal | 2 | 0 | 1 |
| Jenfeld | 5 | 2 | 2 |
| Tonndorf | 3 | 4 | 2 |
| Farmsen-Berne | 21 | 19 | 13 |
| Bramfeld | 17 | 34 | 27 |
| Wellingsbüttel | 9 | 8 | 11 |
| Sasel | 46 | 38 | 49 |
| Poppenbüttel | 12 | 18 | 24 |
| Hummelsbüttel | 2 | 2 | 3 |
| Lemsahl-Mellingstedt | 11 | 5 | 10 |
| Duvenstedt | 9 | 25 | 16 |
| Wohldorf-Ohlstedt | 10 | 9 | 9 |
| Bergstedt | 9 | 4 | 16 |
| Volksdorf | 40 | 16 | 19 |
| Rahlstedt | 41 | 30 | 45 |
| Summe | 239 | 217 | 251 |

| | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------|------------|------------|------------|
| Bergedorf | | | |
| Reitbrook | 0 | 0 | 1 |
| Lohbrügge | 19 | 7 | 1 |
| Bergedorf | 6 | 14 | 18 |
| Curslack | 5 | 3 | 1 |
| Altengamme | 2 | 2 | 2 |
| Neuengamme | 2 | 4 | 9 |
| Kirchwerder | 14 | 18 | 15 |
| Ochsenwerder | 2 | 2 | 2 |
| Allermöhe | 92 | 49 | 61 |
| Billwerder | 2 | 0 | 3 |
| Moorfleet | 3 | 1 | 1 |
| Tatenberg | 0 | 0 | 1 |
| Spadenland | 0 | 0 | 1 |
| Summe | 147 | 100 | 116 |

| | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Harburg | | | |
| Neuland | 1 | 2 | 2 |
| Wilstorf | 0 | 6 | 1 |
| Rönneburg | 4 | 1 | 0 |
| Langenbek | 0 | 0 | 1 |
| Sinstorf | 3 | 0 | 0 |
| Marmstorf | 2 | 0 | 4 |
| Eißendorf | 12 | 4 | 2 |
| Heimfeld | 2 | 5 | 3 |
| Wilhelmsburg | 25 | 12 | 8 |
| Hausbruch | 13 | 7 | 2 |
| Neugraben-Fischbek | 24 | 5 | 13 |
| Francop | 0 | 0 | 0 |
| Neuenfelde | 5 | 0 | 0 |
| Summe | 91 | 42 | 36 |

Rangliste 1999

Rangliste 2000

Rangliste 2001

| | | | | | |
|--------------------|----|------------------|----|-----------------|----|
| 1. Allermöhe | 92 | 1. Allermöhe | 49 | 1. Allermöhe | 61 |
| 2. Sasel | 46 | 2. Sasel | 38 | 2. Sasel | 49 |
| 3. Rahlstedt | 41 | 3. Bramfeld | 34 | 3. Rahlstedt | 45 |
| 4. Volksdorf | 40 | 4. Rahlstedt | 30 | 4. Lurup | 31 |
| 5. Schnelsen | 36 | 5. Duvenstedt | 25 | 5. Bramfeld | 27 |
| 6. Lurup | 28 | 6. Lurup | 22 | 6. Poppenbüttel | 24 |
| 7. Wilhelmsburg | 25 | 7. Niendorf | 20 | 7. Billstedt | 20 |
| 8. Neugr.-Fischbek | 24 | 8. Billstedt | 19 | 8. Niendorf | 19 |
| 9. Farmsen-Berne | 21 | Farmsen-Berne | 19 | 9. Volksdorf | 19 |
| 10. Billstedt | 20 | 10. Poppenbüttel | 18 | 10. Bergedorf | 18 |
| | | 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 des individuellen Wohnungsbaus | | alle Lagen 2000 | alle Lagen 2001 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland | Mittel | 147.800 | 163.300 |
| | Min. | 20.400 | 38.900 |
| | Max. | 1.176.000 | 940.800 |
| | Größe | 619 m ² | 665 m ² |
| | Anzahl | 463 | 518 |
| | Richtw. | 144 | 145 |
| individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland | Mittel | 64.400 | 67.100 |
| | Min. | 32.300 | 38.900 |
| | Max. | 142.400 | 300.500 |
| | Größe | 347 m ² | 359 m ² |
| | Anzahl | 127 | 102 |
| | Richtw. | 121 | 118 |
| individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe ohne kommunales Bauland | Mittel | 179.300 | 186.800 |
| | Min. | 21.400 | 46.000 |
| | Max. | 1.176.000 | 940.800 |
| | Größe | 722m ² | 740 m ² |
| | Anzahl | 336 | 416 |
| | Richtw. | 152 | 151 |

- Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in €
 Min. - Minimum
 Max. - Maximum
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
 Anzahl - Anzahl der Fälle
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in € / m²
 zum 31.12.1992 für Normgrundstücke (1000 m² groß, Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus, keine Ecklage).

| Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2001 | | | | | | | |
|---|--------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | Lagequalität | | | | | |
| Bauweise | | alle Lagen | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt |
| Reihenhaus | Mittel | 88.400 | | 63.700 | 101.600 | 102.200 | |
| | Min. | 39.600 | | 39.600 | 70.000 | 78.200 | |
| | Max. | 127.800 | | 86.900 | 127.800 | 127.800 | |
| | Größe | 272 m ² | | 314 m ² | 313 m ² | 195 m ² | |
| | Anzahl | 17 | | 6 | 5 | 6 | |
| Halbes Doppelhaus | Mittel | 113.100 | | 90.600 | 110.900 | 137.200 | |
| | Min. | 49.100 | | 61.400 | 49.100 | 63.100 | |
| | Max. | 253.900 | | 153.400 | 253.900 | 182.000 | |
| | Größe | 442 m ² | | 525 m ² | 428 m ² | 414 m ² | |
| | Anzahl | 104 | | 13 | 76 | 12 | |
| Freistehendes Einfam.-haus | Mittel | 186.000 | 97.300 | 124.000 | 171.900 | 248.900 | 467.700 |
| | Min. | 46.000 | 46.000 | 50.700 | 61.400 | 76.700 | 143.400 |
| | Max. | 940.800 | 184.100 | 283.100 | 626.300 | 750.600 | 940.800 |
| | Größe | 763 m ² | 828 m ² | 732 m ² | 681 m ² | 852 m ² | 1236 m ² |
| | Anzahl | 214 | 23 | 30 | 112 | 38 | 11 |
| Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung | Mittel | 252.900 | 121.600 | 162.300 | 244.800 | 283.900 | 408.700 |
| | Min. | 84.400 | 100.500 | 92.000 | 84.400 | 149.300 | 276.400 |
| | Max. | 715.800 | 140.600 | 317.000 | 512.800 | 715.800 | 677.500 |
| | Größe | 1018 m ² | 768 m ² | 903 m ² | 1057 m ² | 1023 m ² | 1020 m ² |
| | Anzahl | 97 | 6 | 8 | 59 | 14 | 10 |

| Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2000 | | | | | | | |
|---|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | | Lagequalität | | | | | |
| Bauweise | | alle Lagen | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt |
| Reihenhaus | Mittel | 66.800 | | 41.400 | 73.000 | 58.800 | |
| | Min. | 39.000 | | 39.000 | 43.500 | 48.200 | |
| | Max. | 115.400 | | 44.600 | 115.400 | 72.500 | |
| | Größe | 279 m ² | | 209 m ² | 298 m ² | 244 m ² | |
| | Anzahl | 51 | | 5 | 30 | 9 | |
| Halbes Doppelhaus | Mittel | 109.200 | 76.700 | 76.400 | 112.200 | 149.000 | |
| | Min. | 37.800 | 47.800 | 37.800 | 51.100 | 87.900 | |
| | Max. | 263.300 | 129.900 | 92.000 | 194.800 | 263.300 | |
| | Größe | 457 m ² | 822 m ² | 416 m ² | 411 m ² | 530 m ² | |
| | Anzahl | 87 | 6 | 16 | 53 | 11 | |
| Freistehendes Einfam.-haus | Mittel | 189.100 | 89.900 | 105.100 | 169.700 | 281.600 | 552.600 |
| | Min. | 20.400 | 40.900 | 20.500 | 71.600 | 97.100 | 184.000 |
| | Max. | 1.176.000 | 162.300 | 260.800 | 613.600 | 935.700 | 1.176.000 |
| | Größe | 783 m ² | 830 m ² | 594 m ² | 699 m ² | 922 m ² | 1.616 m ² |
| | Anzahl | 190 | 22 | 33 | 89 | 37 | 9 |
| Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung | Mittel | 219.500 | 109.700 | 151.500 | 201.000 | 240.300 | 633.100 |
| | Min. | 56.200 | 74.400 | 56.200 | 86.900 | 165.900 | 426.900 |
| | Max. | 741.400 | 143.200 | 209.600 | 480.600 | 331.000 | 74.100 |
| | Größe | 923 m ² | 946 m ² | 814 m ² | 953 m ² | 837 m ² | 1268 m ² |
| | Anzahl | 68 | 4 | 7 | 37 | 17 | 3 |

Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in €
 Min. - Minimum
 Max. - Maximum
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
 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 des individuellen Wohnungsbaus | |
|---|-----------|---|--------------------|
| | | alle Lagen 2000 | alle Lagen 2001 |
| individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland | Mittel | 244 | 251 |
| | Min. | 19 | 51 |
| | Max. | 1.677 | 907 |
| | Größe | 619 m ² | 665 m ² |
| | Anzahl | 463 | 518 |
| | Richtwert | 144 | 145 |
| individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland | Mittel | 197 | 192 |
| | Min. | 85 | 101 |
| | Max. | 290 | 285 |
| | Größe | 347 m ² | 359 m ² |
| | Anzahl | 127 | 102 |
| | Richtwert | 121 | 118 |
| individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe ohne kommunales Bauland | Mittel | 262 | 266 |
| | Min. | 19 | 51 |
| | Max. | 1.677 | 907 |
| | Größe | 722 m ² | 740 |
| | Anzahl | 336 | 416 |
| | Richtwert | 152 | 151 |

- Mittel - mittlerer Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche in € / m²
 Min. - Minimum
 Max. - Maximum
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
 Anzahl - Anzahl der Fälle
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in € / m²
 zum 31.12.1992 für Normgrundstücke (1000 m² groß, Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus, keine Ecklage).

Die Preise in den folgenden Übersichten beziehen sich auf voll erschlossene, baureife Grundstücke inklusive Wege- und Siedlbaubeiträge. 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 m² große Grundstücke umgerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, dass auf einigen Grundstücken mehrere Einheiten errichtet werden sollen.

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende EFH) - größenbereinigt auf 1000 m ² Grundstücksgröße - | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| Mittlere Preise in € / m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle) | | | |
| Verkäufer | | 2000 | 2001 |
| private Verkäufe | | 214 (301) | 212 (374) |
| FHH – Verkäufe incl. kommunales Bauland | | 132 (143) | 129 (108) |
| alle Vertragsparteien | | 189 (444) | 193 (482) |

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt - | | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------------|--|
| Bauweise | private Verkäufe | | FHH - Verkäufe | |
| | Anzahl 2001 (2000 ± %) | € / m ² 2001 (2000 ± %) | Anzahl 2001 (2000 ± %) | € / m ² 2001 (2000 ± %) |
| Reihenhäuser | 32 (33 - 3%) | 319 (315 + 1%) | 78 (98 - 20%) | 185 (191 - 3%) |
| halbe Doppelhäuser | 109 (80 + 36%) | 193 (190 + 2%) | 17 (21 - 19%) | 149 (150 - 1%) |
| freistehende Einfamilienhäuser | 233 (188 + 24%) | 221 (226 - 2%) | 13 (24 - 46%) | 134 (139 - 4%) |

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2000 - größenbereinigt - Mittlere Preise in € / m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle) | | | | | | |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Bauweise | Lagequalität | | | | | |
| | alle Lagen | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt |
| Reihenhaus 300 m ² | 316 (33) | - (-) | * (1) | 270 (28) | * (2) | * (2) |
| Halb.Doppelhaus 1000 m ² | 190 (80) | 80 (3) | 130 (14) | 206 (51) | 212 (11) | * (1) |
| Freist.Einfam.hs. 1000 m ² | 226 (188) | 107 (17) | 156 (27) | 216 (95) | 301 (40) | 442 (9) |
| Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ² | 214 (89) | 113 (3) | 161 (8) | 187 (52) | 240 (20) | 476 (6) |

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2001 - größenbereinigt - Mittlere Preise in € / m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle) | | | | | | |
|--|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Bauweise | Lagequalität | | | | | |
| | alle Lagen | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt |
| Reihenhaus 300 m ² | 319 (32) | * (1) | 240 (4) | 273 (17) | 439 (9) | * (1) |
| Halb.Doppelhaus 1000 m ² | 193 (109) | * (1) | 137 (14) | 193 (80) | 245 (12) | * (2) |
| Freist.Einfam.hs. 1000 m ² | 221 (233) | 115 (22) | 161 (26) | 218 (133) | 272 (41) | 419 (11) |
| Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ² | 221 (98) | 119 (6) | 150 (8) | 206 (60) | 254 (14) | 383 (10) |

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.2.5 (Seite 33).

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 m² Grundstück bei 1.000 m² 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.

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größen- und lagebereinigt - | | | | | | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Lagequalität | | | | | | |
| | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt | alle Lagen |
| Verkäufe 2000 | | | | | | |
| Gesamt Hamburg | 116 (20) | 149 (41) | 216 (151) | 293 (51) | 454 (12) | 213 (275) |
| Verkäufe 2001 | | | | | | |
| Gesamt Hamburg | 128 (23) | 157 (42) | 215 (217) | 280 (54) | 404 (14) | 213 (350) |

5.2.6 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für
Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke zum 1.1.1998**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

| Rang- nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€/ m²] | höchster Richtwert [€/ m²] | Mittel der Richtwerte [€/ m²] |
|-------------------------|------------------|------------------------------|---|--|---|
| 1 | Uhlenhorst | 6 | 971 | 1.746 | 1.391 |
| 2 | Rotherbaum | 5 | 930 | 1.841 | 1.372 |
| 3 | Harvestehude | 15 | 728 | 1.534 | 908 |
| 4 | Winterhude | 25 | 324 | 1.790 | 800 |
| 5 | Eppendorf | 11 | 258 | 945 | 617 |
| 6 | Othmarschen | 55 | 317 | 895 | 541 |
| 7 | Hohenfelde | 2 | 467 | 572 | 519 |
| 8 | Blankenese | 76 | 265 | 971 | 466 |
| 9 | Ottensen | 5 | 348 | 711 | 465 |
| 10 | Nienstedten | 43 | 348 | 743 | 451 |
| 11 | Hoheluft-West | 2 | 407 | 487 | 447 |
| 12 | Eilbek | 2 | 424 | 444 | 434 |
| 13 | Groß Flottbek | 34 | 215 | 614 | 375 |
| 14 | Alsterdorf | 26 | 244 | 562 | 352 |
| 15 | Eimsbüttel | 2 | 217 | 448 | 333 |
| 16 | Wellingsbüttel | 42 | 205 | 348 | 296 |
| 17 | Marienthal | 32 | 203 | 312 | 292 |
| 18 | Osdorf | 51 | 153 | 470 | 285 |
| 19 | Ohlsdorf | 22 | 205 | 324 | 283 |
| 20 | Barmbek-Nord | 4 | 281 | 281 | 281 |
| 21 | Rissen | 50 | 174 | 409 | 277 |
| 22 | Sülldorf | 25 | 205 | 420 | 275 |
| 23 | Fuhlsbüttel | 25 | 189 | 297 | 258 |
| 24 | Volksdorf | 62 | 184 | 307 | 254 |
| 25 | Borgfelde | 1 | 250 | 250 | 250 |
| 26 | Hummelsbüttel | 31 | 164 | 322 | 246 |
| 27 | Lokstedt | 49 | 174 | 370 | 237 |
| 28 | Hamm-Nord | 5 | 232 | 236 | 234 |
| 29 | Iserbrook | 28 | 179 | 307 | 231 |

| Rang- nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 30 | Sasel | 69 | 210 | 276 | 229 |
| 31 | Poppenbüttel | 65 | 179 | 335 | 226 |
| 32 | Groß Borstel | 17 | 180 | 261 | 217 |
| 33 | Niendorf | 109 | 138 | 281 | 214 |
| 34 | Bahrenfeld | 26 | 153 | 272 | 213 |
| 35 | Wandsbek | 29 | 172 | 286 | 203 |
| 36 | Rahlstedt | 152 | 161 | 235 | 202 |
| 37 | Wohldorf-Ohlstedt | 28 | 148 | 240 | 202 |
| 38 | Steilshoop | 5 | 198 | 210 | 201 |
| 39 | Stellingen | 39 | 148 | 225 | 200 |
| 40 | Bergstedt | 29 | 184 | 210 | 198 |
| 41 | Tonndorf | 39 | 141 | 218 | 196 |
| 42 | Lemsahl- Mellingstedt | 33 | 174 | 220 | 195 |
| 43 | Bramfeld | 83 | 159 | 220 | 194 |
| 44 | Eidelstedt | 54 | 151 | 245 | 192 |
| 45 | Heimfeld | 31 | 92 | 245 | 191 |
| 46 | Farmsen-Berne | 53 | 148 | 217 | 187 |
| 47 | Bergedorf | 51 | 107 | 261 | 185 |
| 48 | Duvenstedt | 25 | 159 | 215 | 180 |
| 49 | Schnelsen | 65 | 143 | 220 | 174 |
| 50 | Marmstorf | 34 | 155 | 205 | 173 |
| 51 | Eißendorf | 61 | 143 | 199 | 171 |
| 52 | Jenfeld | 28 | 159 | 199 | 171 |
| 53 | Lurup | 48 | 138 | 215 | 168 |
| 54 | Lohbrügge | 79 | 137 | 215 | 167 |
| 55 | Wilstorf | 22 | 154 | 194 | 164 |
| 56 | Langenbek | 6 | 153 | 169 | 163 |
| 57 | Langenhorn | 100 | 107 | 189 | 159 |
| 58 | Neugraben-Fischbek | 68 | 125 | 174 | 153 |
| 59 | Rönneburg | 14 | 77 | 170 | 150 |
| 60 | Hausbruch | 35 | 102 | 174 | 150 |
| 61 | Sinstorf | 18 | 118 | 169 | 146 |

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 62 | Horn | 8 | 118 | 166 | 145 |
| 63 | Billstedt | 69 | 107 | 164 | 144 |
| 64 | Allermöhe | 11 | 97 | 140 | 122 |
| 65 | Spadenland | 1 | 112 | 112 | 112 |
| 66 | Altengamme | 5 | 97 | 112 | 109 |
| 67 | Kirchwerder | 19 | 97 | 118 | 107 |
| 68 | Curslack | 5 | 97 | 123 | 106 |
| 69 | Neuengamme | 11 | 97 | 123 | 105 |
| 70 | Tatenberg | 4 | 97 | 112 | 105 |
| 71 | Billwerder | 7 | 97 | 123 | 104 |
| 72 | Ochsenwerder | 8 | 97 | 118 | 104 |
| 73 | Wilhelmsburg | 50 | 66 | 159 | 102 |
| 74 | Reitbrook | 5 | 97 | 102 | 98 |
| 75 | Moorfleet | 5 | 87 | 118 | 97 |
| 76 | Billbrook | 1 | 92 | 92 | 92 |
| 77 | Neuland | 8 | 77 | 92 | 83 |
| 78 | Cranz | 4 | 77 | 92 | 83 |
| 79 | Moorburg | 2 | 82 | 82 | 82 |
| 80 | Finkenwerder | 29 | 71 | 112 | 81 |
| 81 | Francop | 6 | 77 | 82 | 79 |
| 82 | Neuenfelde | 19 | 66 | 102 | 78 |
| 83 | Gut Moor | 2 | 77 | 77 | 77 |
| 84 | Harburg | 1 | 53 | 53 | 53 |
| 85 | Neuwerk | 1 | 31 | 31 | 31 |
| | Hamburg gesamt: | 2.532 | 31 | 1.841 | 236 |

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 2000 und 2001. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage: 104 Fälle in 2000 / 147 Fälle in 2001.

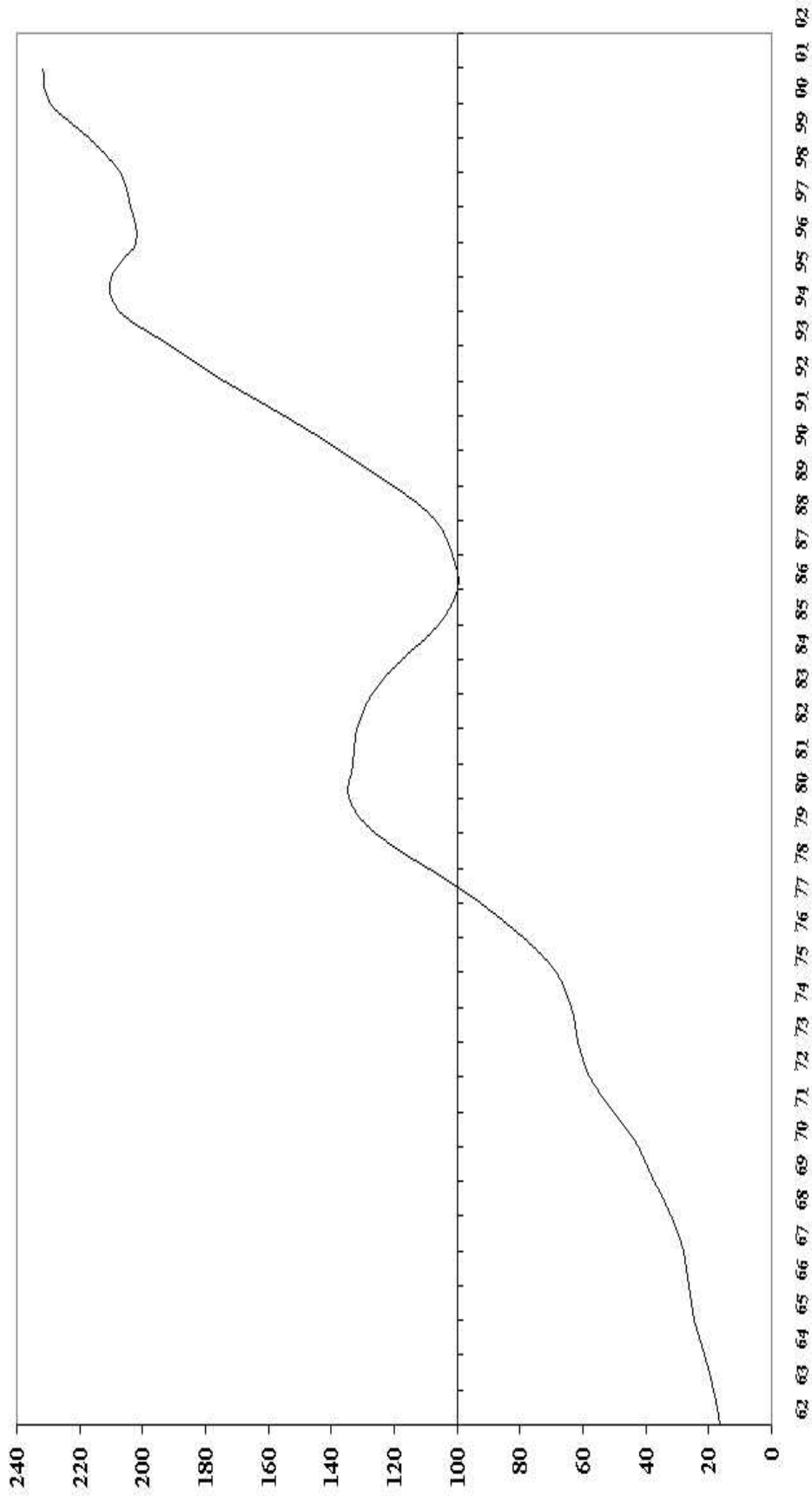
| Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 2000 / 2001 | | | | | | |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Bezirk | Lagequalität | | | | | |
| | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt | Gesamt |
| Hamburg Gesamt | + 10,6 % (20 / 23) | + 5,1 % (41 / 42) | - 0,6 % (151 / 217) | - 4,2 % (51 / 54) | - 11,0 % (12 / 14) | - 1,2 % (275 / 350) |
| Mitte | * % (1 / 0) | * % (1 / 2) | - 9,9 % (5 / 4) | - | - | - 12,0 % (7 / 6) |
| Altona | - | + 11,9 % (13 / 8) | -14,5 % (11 / 24) | + 1,5 % (15 / 12) | - 7,4 % (8 / 8) | -3,9 % (47 / 52) |
| Eimsbüttel | - | * % (1 / -) | + 2,9 % (16 / 28) | + 3,6 % (8 / 8) | * % (1 / 0) | + 0,6 % (26 / 36) |
| Nord | - | - (0 / 5) | * % (2 / 1) | * % (1 / 2) | - (- / 2) | - 5,2 % (3 / 10) |
| Wandsbek | - | * % (6 / 1) | - 0,9 % (104 / 147) | - 10,8 % (25 / 31) | -4,2 % (3 / 4) | - 2,8 % (138 / 183) |
| Bergedorf | + 5,5 % (14 / 15) | -2,2 % (13 / 20) | * % (4 / 0) | * % (1 / 0) | - | + 10,1 % (32 / 35) |
| Harburg | + 31,6 % (5 / 8) | + 14,9 % (7 / 6) | + 4,6 % (9 / 13) | * % (1 / 1) | - | + 13,0 % (22 / 28) |

5.2.8 Indexreihen

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

| Datum | Lagequalität | | | | |
|------------------------|--------------|---------|--------|-------|-----------|
| Jahresende | 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 | 297,8 |
| 2000 | 255,6 | 247,8 | 229,4 | 227,8 | 288,5 |
| 2001 (Jahresmittel) | 269,9 | 248,7 | 231,8 | 239,6 | 297,5 |

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 m² weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere m²-Preise gezahlt als für größere.

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

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

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 Reihenhaus 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.

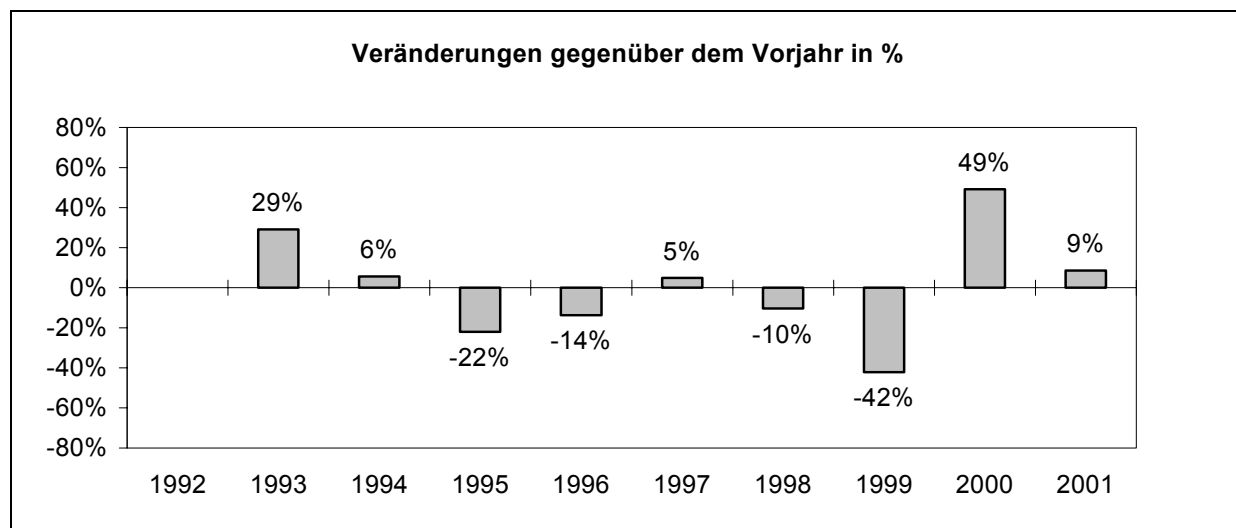
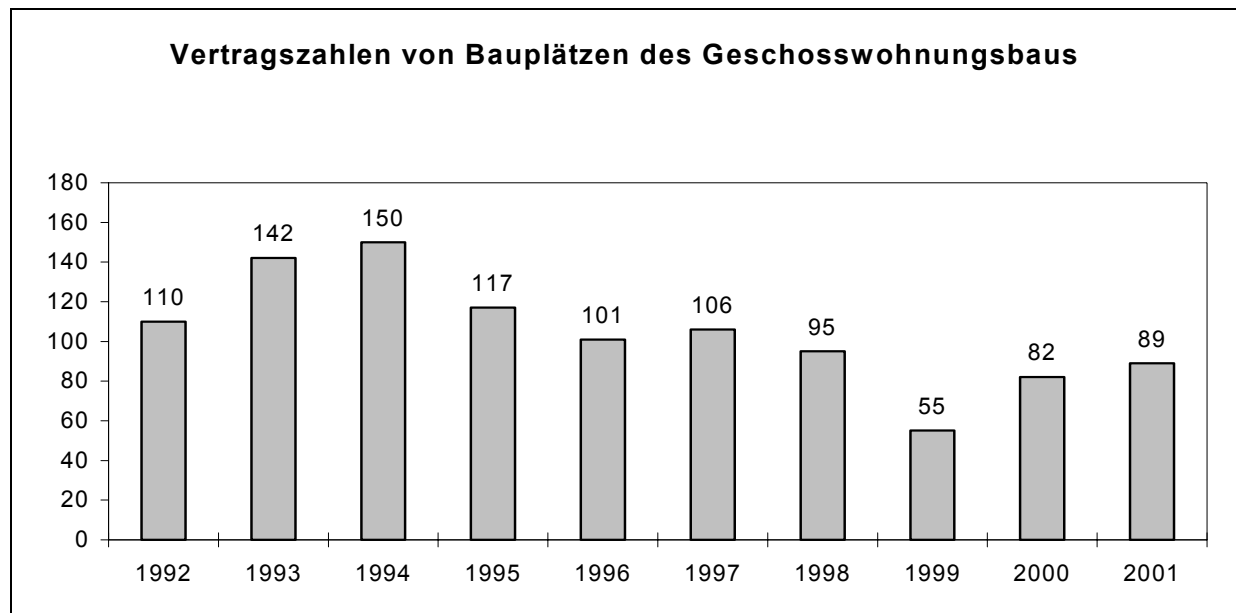
5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

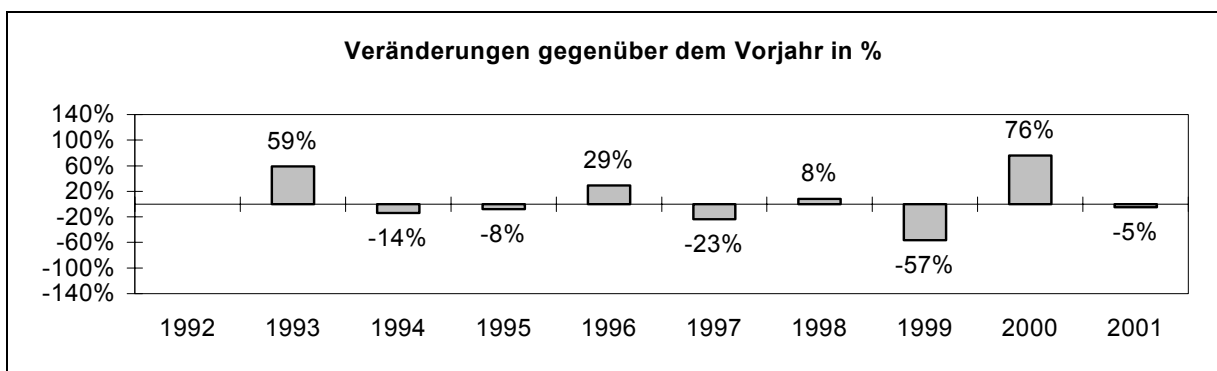
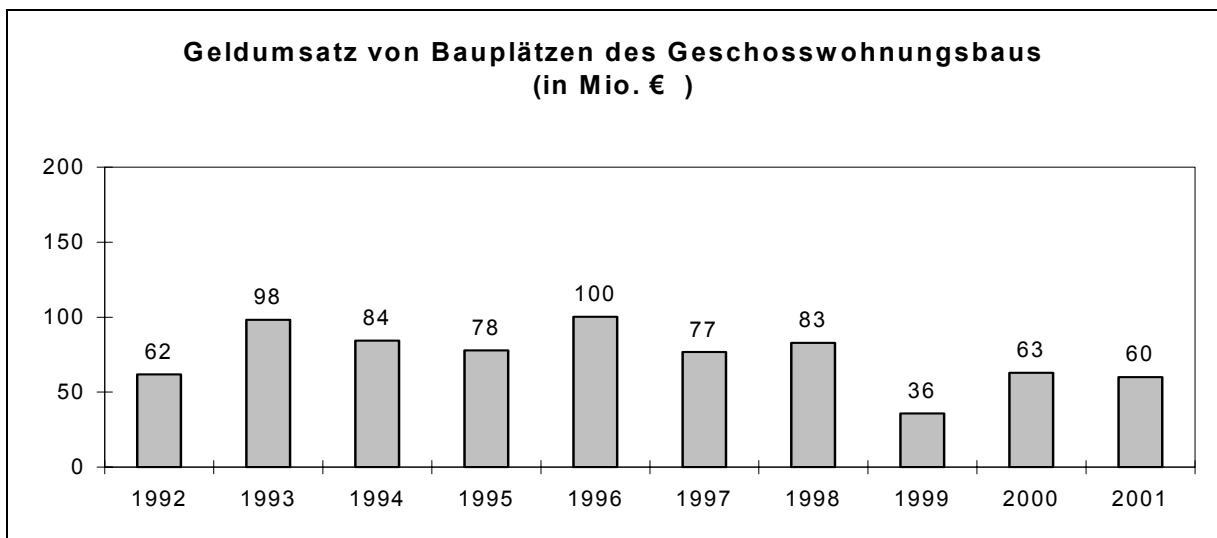
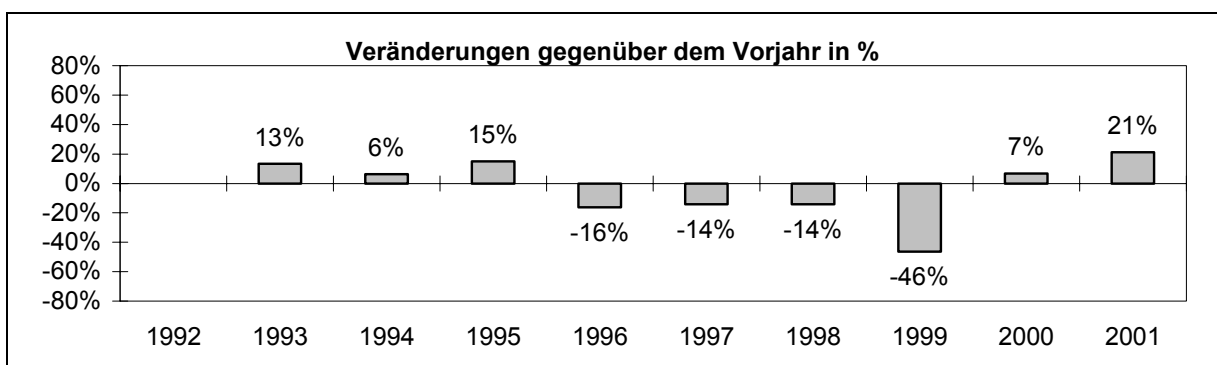
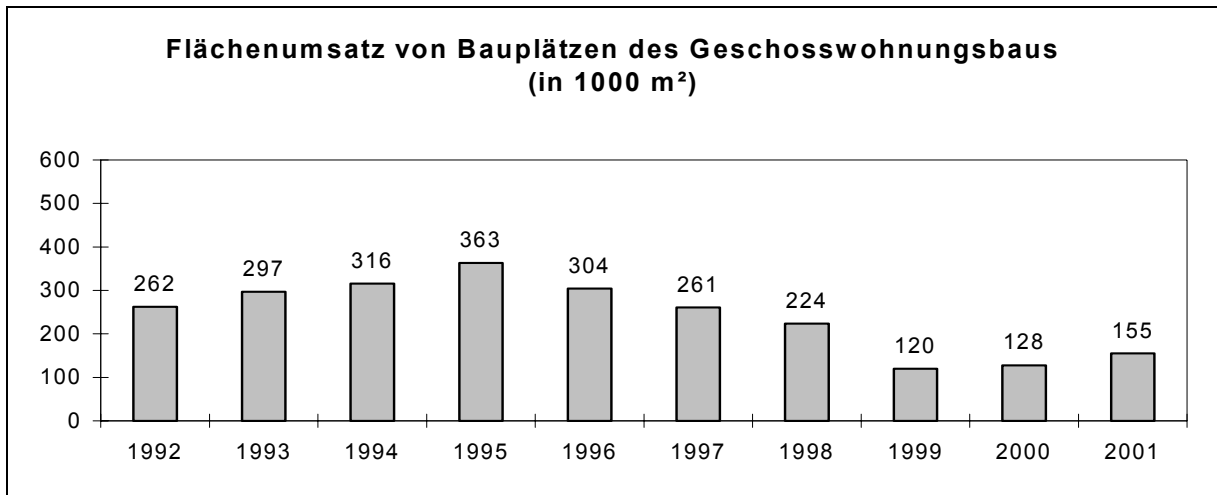
5.3.1 Vertragszahlen

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.





| Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus | | | |
|--|---|---|--|
| | Vertrags- zahlen 2001 2000 ± % | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: mit/ohne | 89 (82 + 9%) | 154,7 (128,4 + 20%) | 60,3 (62,7 - 4%) |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen | | | |
| davon: mit teilgewerblicher Nutzung | 13 (7 + 86%) | 12,5 (9,5 + 32%) | 9,8 (7,5 + 30%) |
| ohne gewerblicher Nutzung | 76 (75 + 1%) | 142,2 (118,9 + 20%) | 50,4 (55,2 - 9%) |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung | | | |
| davon: Eigentums- wohnungsbau | 47 (50 - 6%) | 63,7 (79,1 - 19%) | 31,9 (46,6 - 32%) |
| freifinanzierter Mietwohnungsbau | 40 (24 + 67%) | 85,5 (28,0 + 205%) | 27,8 (12,3 + 127%) |
| öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau alle Verkäufe | 2 (8 - 75%) | 5,5 (21,4 - 74%) | 0,6 (3,8 - 84%) |
| darunter: öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau, nur FHH- Verkäufe | 1 (5 - 80%) | 4,7 (19,8 - 76%) | 0,4 (3,1 - 87%) |

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile

| | 1991-2001 | | 1991-2001 |
|-------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Mitte | | Wandsbek | |
| Neustadt | 4 | Eilbek | 5 |
| St. Pauli | 28 | Wandsbek | 20 |
| St. Georg | 2 | Marienthal | 22 |
| Borgfelde | 1 | Jenfeld | 13 |
| Hamm-Nord | 3 | Tonndorf | 12 |
| Hamm-Mitte | 4 | Farmsen-Berne | 16 |
| Hamm-Süd | 3 | Bramfeld | 35 |
| Horn | 7 | Steilshoop | 2 |
| Billstedt | 25 | Wellingsbüttel | 36 |
| Rothenburgsort | 5 | Sasel | 23 |
| Veddel | 1 | Poppenbüttel | 25 |
| Finkenwerder | 12 | Hummelsbüttel | 8 |
| Summe | 95 | Lemsahl-Mellingstedt | 3 |
| Altona | | Duvenstedt | 8 |
| Altona-Altstadt | 31 | Wohldorf-Ohlstedt | 20 |
| Altona-Nord | 19 | Bergstedt | 10 |
| Ottensen | 45 | Volksdorf | 34 |
| Bahrenfeld | 18 | Rahlstedt | 53 |
| Groß Flottbek | 13 | Summe | 345 |
| Othmarschen | 21 | Bergedorf | |
| Lurup | 16 | Billwerder | 2 |
| Osdorf | 5 | Lohbrügge | 19 |
| Nienstedten | 6 | Bergedorf | 22 |
| Blankenese | 27 | Curslack | 1 |
| Iserbrook | 2 | Kirchwerder | 2 |
| Sülldorf | 6 | Allermöhe | 42 |
| Rissen | 19 | Ochsenwerder | 1 |
| Summe | 228 | Summe | 89 |
| Eimsbüttel | | Harburg | |
| Hoheluft-West | 1 | Harburg | 10 |
| Eimsbüttel | 23 | Wilstorf | 4 |
| Rotherbaum | 9 | Rönneburg | 4 |
| Harvestehude | 3 | Langenbek | 3 |
| Lokstedt | 28 | Sinstorf | 4 |
| Niendorf | 41 | Marmstorf | 5 |
| Schnelsen | 51 | Eißendorf | 28 |
| Eidelstedt | 13 | Heimfeld | 13 |
| Stellingen | 26 | Wilhelmsburg | 19 |
| Summe | 195 | Hausbruch | 10 |
| Nord | | Neugraben-Fischbek | 8 |
| Eppendorf | 7 | Francop | 1 |
| Groß Borstel | 3 | Neuenfelde | 3 |
| Alsterdorf | 12 | Summe | 112 |
| Winterhude | 25 | Rangliste 1991 bis 2001 | |
| Uhlenhorst | 19 | 1. Rahlstedt | 53 |
| Hohenfelde | 3 | 2. Schnelsen | 51 |
| Barmbek-Süd | 10 | 3. Ottensen | 45 |
| Barmbek-Nord | 12 | 4. Allermöhe | 42 |
| Ohlsdorf | 12 | 5. Niendorf | 41 |
| Fuhlsbüttel | 8 | 6. Wellingsbüttel | 36 |
| Langenhorn | 6 | 7. Bramfeld | 35 |
| Summe | 117 | 8. Volksdorf | 34 |
| | | 9. Altona-Altstadt | 31 |
| | | 10. St. Pauli | 28 |
| | | Lokstedt | 28 |
| | | Eißendorf | 28 |

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² 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 Grundstücksfläche (in € / m ²) | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücks- größe (in m ²) |
| | 2001 (2000) | 2001 (2000) | 2001 (2000) |
| Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung | 569 (580) | 68 (53) | 1432 (1498) |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen | | | |
| <u>d a v o n:</u> <u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung | 665 (899) | 9 (6) | 893 (1327) |
| <u>ohne</u> gewerbl. Nutzung | 554 (539) | 59 (47) | 1515 (1520) |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung | | | |
| <u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau | 659 (629) | 36 (38) | 1244 (1622) |
| Mietwohnungsbau | 468 (456) | 32 (15) | 1645 (1185) |

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, incl. Wege- und Siedbaubeiträge 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 <u>Wohnfläche</u> (in € / m ² Wfl.) | Anzahl der Fälle | Mittlere GFZ86 |
| | 2001 (2000) | 2001 (2000) | 2001 (2000) |
| Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung | 655 (604) | 56 (50) | 1,22 (1,32) |
| Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen | | | |
| <u>d a v o n:</u> mit teilgewerbl. Nutzung | 475 (480) | 7 (6) | 2,05 (2,52) |
| ohne gewerbl. Nutzung | 681 (621) | 49 (44) | 1,10 (1,15) |
| Aufteilung nach Art der Wohnnutzung | | | |
| <u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau | 662 (647) | 34 (37) | 1,33 (1,29) |
| freifinanzierter Mietwohnungsbau | 645 (484) | 22 (13) | 1,05 (1,38) |

5.3.5 Bodenrichtwerte

**Stadtteil- Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für
Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1.1.1998
(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)**

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|------------------|------------------------------|--|---|--|
| 1 | Othmarschen | 9 | 406 | 2.213 | 1.303 |
| 2 | Nienstedten | 5 | 888 | 1.798 | 1.266 |
| 3 | Rotherbaum | 40 | 452 | 2.491 | 1.241 |
| 4 | Harvestehude | 21 | 564 | 2.316 | 1.162 |
| 5 | Uhlenhorst | 32 | 433 | 2.615 | 1.088 |
| 6 | Blankenese | 28 | 590 | 1.788 | 953 |
| 7 | Eppendorf | 31 | 433 | 1.442 | 814 |
| 8 | Groß Flottbek | 13 | 433 | 1.295 | 777 |
| 9 | Winterhude | 60 | 360 | 2.702 | 700 |
| 10 | Wellingsbüttel | 9 | 525 | 763 | 676 |
| 11 | Hoheluft-Ost | 12 | 513 | 986 | 665 |
| 12 | Hoheluft-West | 21 | 525 | 1.120 | 635 |
| 13 | Hohenfelde | 17 | 433 | 1.049 | 631 |
| 14 | Alsterdorf | 26 | 428 | 1.046 | 610 |
| 15 | Rissen | 15 | 545 | 625 | 589 |
| 16 | Volksdorf | 17 | 437 | 721 | 570 |
| 17 | Hamburg-Altstadt | 3 | 459 | 654 | 556 |
| 18 | Poppenbüttel | 17 | 428 | 730 | 538 |
| 19 | Osdorf | 34 | 313 | 1.181 | 530 |
| 20 | Eimsbüttel | 92 | 338 | 918 | 525 |
| 21 | Eilbek | 27 | 433 | 688 | 525 |
| 22 | Sasel | 16 | 471 | 620 | 524 |
| 23 | Sülldorf | 8 | 442 | 648 | 515 |
| 24 | Niendorf | 49 | 383 | 591 | 509 |
| 25 | Lokstedt | 38 | 353 | 791 | 505 |
| 26 | Marienthal | 18 | 391 | 681 | 504 |
| 27 | Iserbrook | 13 | 428 | 723 | 504 |
| 28 | St. Georg | 12 | 302 | 946 | 504 |

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 29 | Groß Borstel | 11 | 463 | 574 | 502 |
| 30 | Ohlsdorf | 27 | 360 | 820 | 493 |
| 31 | Altona-Altstadt | 43 | 295 | 1.025 | 481 |
| 32 | Wohldorf-Ohlstedt | 3 | 459 | 494 | 471 |
| 33 | Hamm-Nord | 27 | 463 | 503 | 470 |
| 34 | Ottensen | 55 | 311 | 1.811 | 470 |
| 35 | Borgfelde | 12 | 433 | 505 | 467 |
| 36 | Bramfeld | 59 | 391 | 579 | 461 |
| 37 | Fuhlsbüttel | 28 | 359 | 577 | 460 |
| 38 | Heimfeld | 21 | 293 | 587 | 457 |
| 39 | Barmbek-Süd | 40 | 395 | 505 | 454 |
| 40 | Eißendorf | 26 | 393 | 502 | 451 |
| 41 | Neustadt | 13 | 400 | 553 | 448 |
| 42 | Bahrenfeld | 37 | 365 | 688 | 444 |
| 43 | Duvenstedt | 5 | 394 | 505 | 440 |
| 44 | Hummelsbüttel | 17 | 358 | 502 | 433 |
| 45 | Rahlstedt | 83 | 386 | 553 | 431 |
| 46 | Lemsahl- Mellingstedt | 2 | 428 | 433 | 431 |
| 47 | Bergstedt | 5 | 425 | 437 | 431 |
| 48 | Farmsen-Berne | 32 | 385 | 477 | 428 |
| 49 | Schnelsen | 32 | 373 | 557 | 428 |
| 50 | Harburg | 34 | 219 | 505 | 427 |
| 51 | Rönneburg | 1 | 425 | 425 | 425 |
| 52 | Stellingen | 42 | 293 | 564 | 422 |
| 53 | Eidelstedt | 35 | 334 | 525 | 422 |
| 54 | Barmbek-Nord | 50 | 360 | 505 | 420 |
| 55 | Langenbek | 3 | 406 | 428 | 420 |
| 56 | Altona-Nord | 24 | 300 | 525 | 415 |
| 57 | Bergedorf | 41 | 273 | 653 | 407 |
| 58 | Wandsbek | 57 | 326 | 545 | 400 |
| 59 | Neugraben- Fischbek | 35 | 324 | 507 | 399 |

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|----------------------------|-------------------|------------------------------|--|---|--|
| 60 | Tonndorf | 23 | 360 | 436 | 396 |
| 61 | Marmstorf | 9 | 360 | 442 | 393 |
| 62 | St. Pauli | 49 | 292 | 786 | 393 |
| 63 | Wilstorf | 20 | 360 | 426 | 392 |
| 64 | Lurup | 30 | 293 | 428 | 383 |
| 65 | Klostertor | 2 | 380 | 380 | 380 |
| 66 | Sinstorf | 4 | 337 | 406 | 378 |
| 67 | Lohbrügge | 56 | 321 | 502 | 377 |
| 68 | Langenhorn | 62 | 269 | 426 | 370 |
| 69 | Jenfeld | 22 | 316 | 393 | 369 |
| 70 | Horn | 55 | 314 | 434 | 361 |
| 71 | Dulsberg | 16 | 355 | 361 | 360 |
| 72 | Hamm-Mitte | 11 | 314 | 363 | 349 |
| 73 | Allermöhe | 4 | 347 | 350 | 348 |
| 74 | Steilshoop | 9 | 286 | 409 | 343 |
| 75 | Hausbruch | 7 | 262 | 425 | 332 |
| 76 | Billstedt | 106 | 283 | 390 | 331 |
| 77 | Rothenburgsort | 15 | 241 | 350 | 326 |
| 78 | Hamm-Süd | 5 | 293 | 315 | 299 |
| 79 | Veddel | 4 | 262 | 283 | 267 |
| 80 | Wilhelmsburg | 42 | 216 | 324 | 264 |
| 81 | Kleiner Grasbrook | 1 | 263 | 263 | 263 |
| 82 | Finkenwerder | 20 | 244 | 251 | 248 |
| 83 | Curslack | 1 | 229 | 229 | 229 |
| 84 | Kirchwerder | 2 | 229 | 229 | 229 |
| 85 | Ochsenwerder | 1 | 229 | 229 | 229 |
| 86 | Neuenfelde | 2 | 218 | 231 | 224 |
| 87 | Billbrook | 3 | 223 | 223 | 223 |
| 88 | Cranz | 1 | 218 | 218 | 218 |
| Hamburg gesamt: | | 2165 | 216 | 2.702 | 495 |

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 2000 und 2001. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Geschosswohnungsbau - mittlere Lage -
29 Fälle in 2000 / 35 Fälle in 2001

| Preisentwicklung 2000 / 2001 der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung | | | | | | |
|--|--|----------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Lagequalität | | | | | | |
| alle | | schlecht | mäßig | mittel | gut | bevorzugt |
| - 7,5 % (50 / 52) | | * % (0 / 1) | * % (3 / 2) | - 9,4 % (29 / 35) | + 2,3 % (17 / 11) | * % (1 / 3) |

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 50).

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 Treppenträume 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 m² 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.

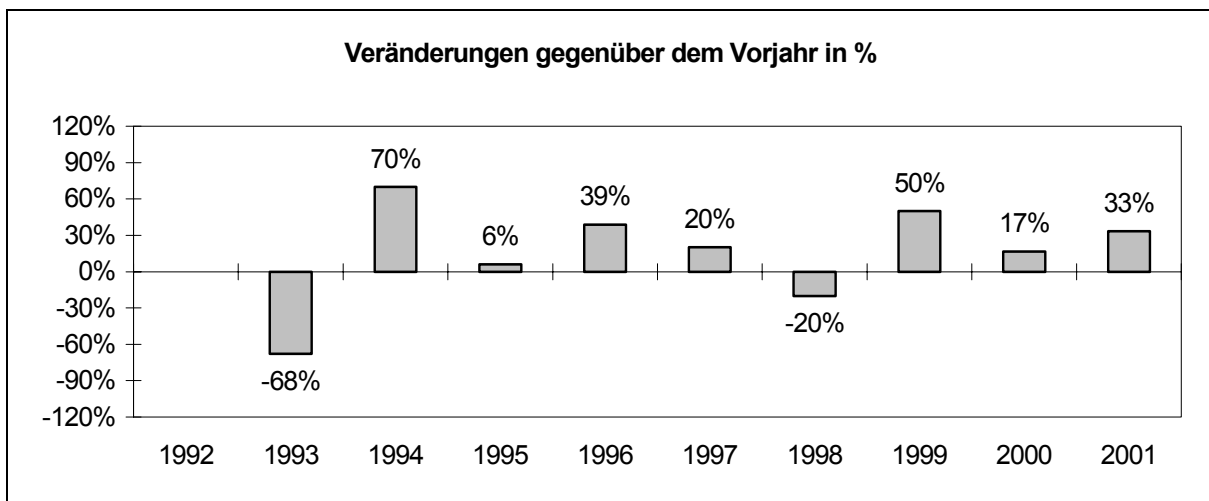
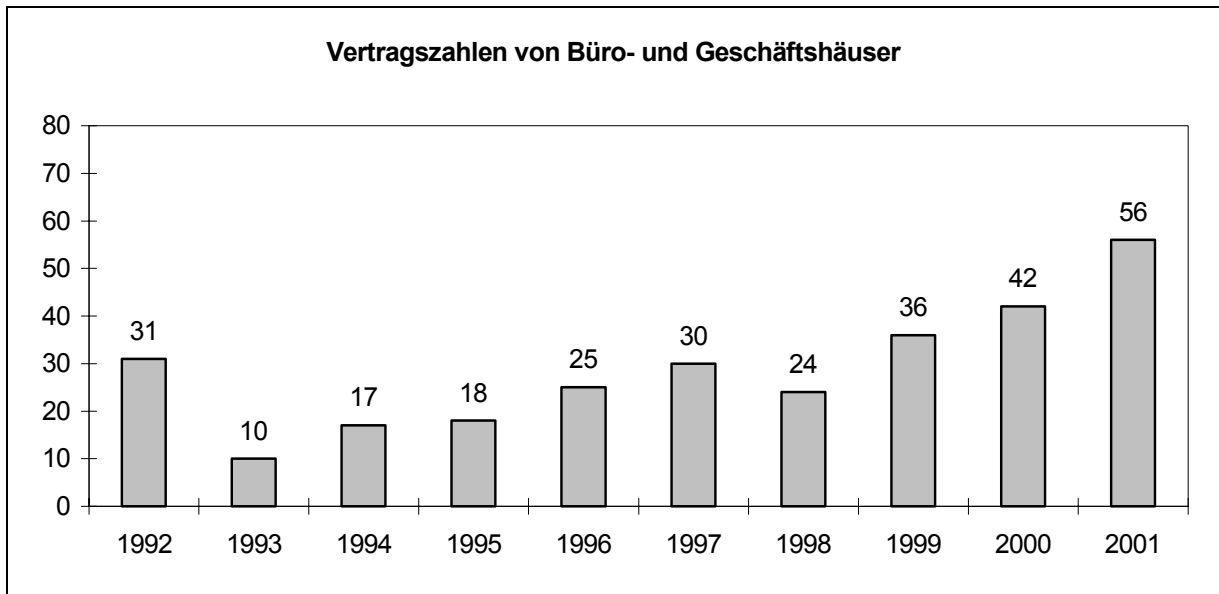
| | |
|---|---|
| EXPERTENINFO : | Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -) |
| Datenbasis : | 459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen 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 = $GFZ\ 86^{0,7331}$ | |

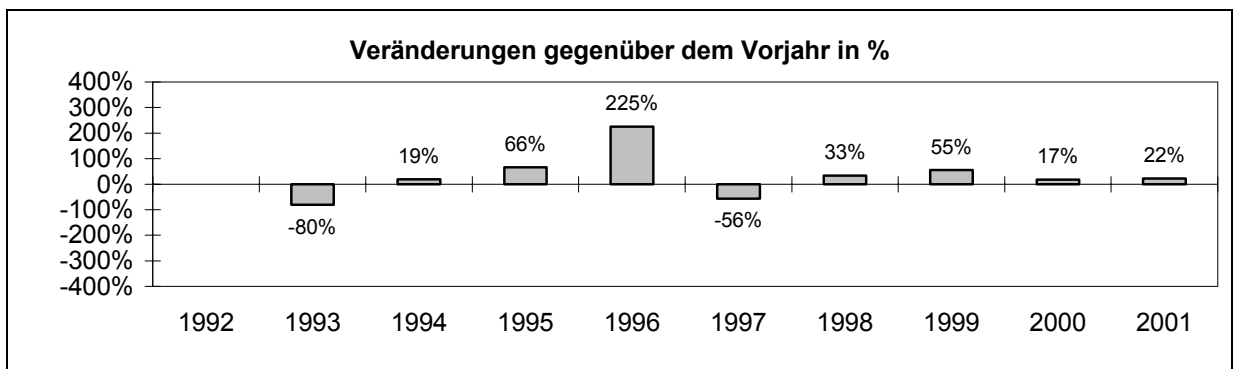
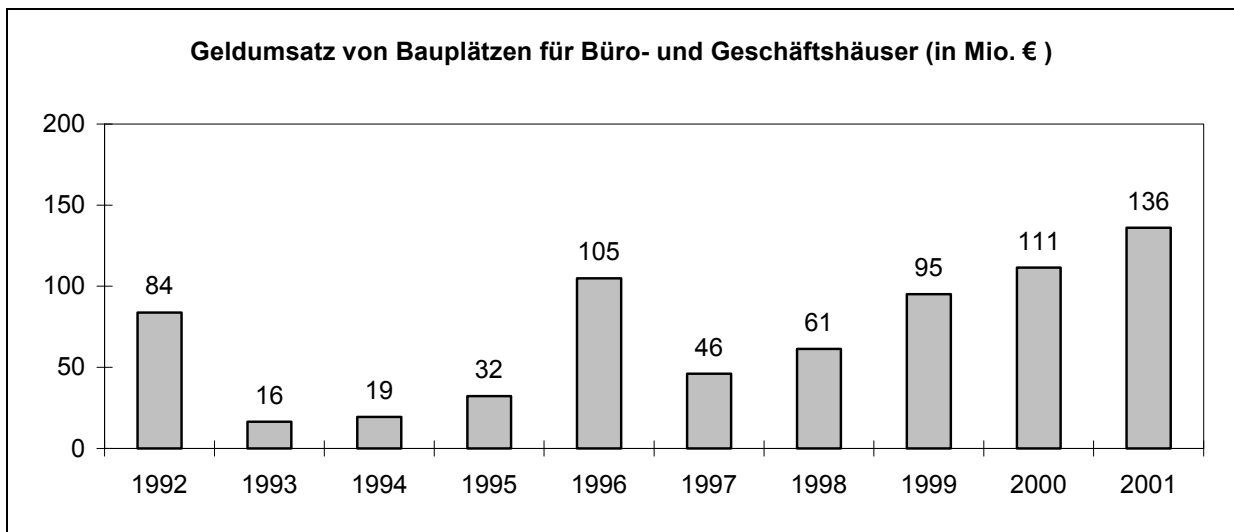
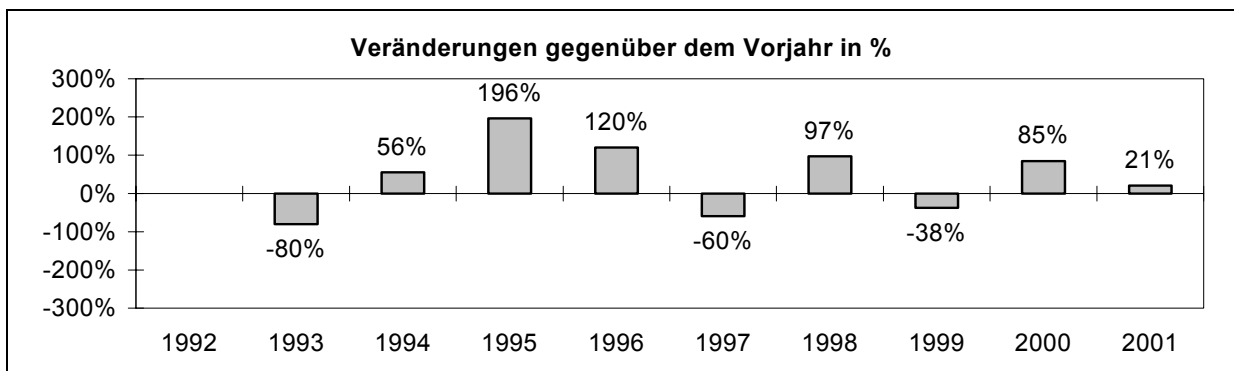
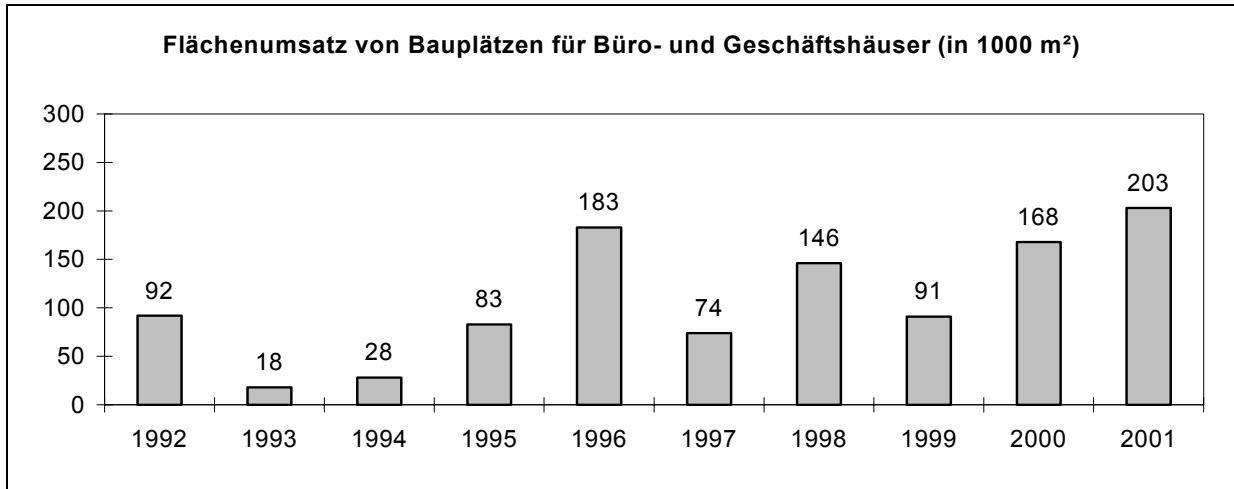
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

5.4.3 Geldumsatz





| Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser | | | |
|---|---|---|--|
| Büro- und Geschäftshäuser | Vertragszahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 56 (42 + 33%) | 203,3 (167,9 + 21%) | 135,8 (111,4 + 22%) |
| Aufteilung nach Nutzungsart | | | |
| davon: reine Geschäftshäuser | 19 (19 + 0%) | 72,1 (97,5 - 26%) | 22,9 (42,8 - 47%) |
| reine Bürohäuser | 21 (14 + 50%) | 81,6 (59,3 + 38%) | 54,0 (63,7 - 15%) |
| gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser | 16 (6 + 167%) | 49,6 (9,3 + 433%) | 58,9 (4,2 + 1288%) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser | 0 (3) | - (1,8) | - (0,6) |
| Aufteilung nach Lage | | | |
| davon: Innenstadt Altstadt + Neustadt | 5 (2 + 150%) | 3,2 (0,8 + 300%) | 27,1 (7,0 + 287%) |
| Rest von Hamburg ohne Innenstadt | 51 (40 + 28%) | 200,1 (167,1 + 20%) | 108,7 (104,4 + 4%) |

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

5.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstücksfläche 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 bedingt geeignet.

| Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser | | | |
|---|--|------------------|------------------------------|
| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter <u>Grundstücksfläche</u> (in € / m ²) | Anzahl der Fälle | Mittlere Grundstücksgröße |
| | 2001 (2000) | 2001 (2000) | 2001 (2000) |
| Gesamt: | 1725 (1285) | 32 (23) | 3252 (6011) |
| <u>d a v o n:</u> | | | |
| Reine Geschäftshäuser | 324 (418) | 11 (9) | 4026 (8594) |
| Reine Bürohäuser | 858 (2422) | 11 (10) | 3365 (5425) |
| gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser | 4220 (425) | 10 (3) | 2278 (1935) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäfts- häuser | * (-) | (0) (1) | (-) |

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² 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 Büro- und Geschäftshäuser | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Büro- und Geschäftshäuser | Preise pro Quadratmeter <u>Geschossfläche</u> (in € / m ² GF86) | Anzahl der Fälle | Mittlere GF86 |
| | 2001 (2000) | 2001 (2000) | 2001 (2000) |
| Gesamt: | 660 (837) | 28 (20) | 2,51 (1,83) |
| <u>d a v o n:</u> | | | |
| Reine Geschäftshäuser | 622 (1309) | 8 (8) | 1,27 (0,51) |
| Reine Bürohäuser | 459 (569) | 10 (10) | 1,84 (3,04) |
| gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser | 890 (-) | 10 (2) | 4,17 (-) |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäfts- häuser | - (-) | - (0) | - (-) |

5.4.5 Bodenrichtwerte**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche****(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1.1.1998****(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)**

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|------------------|------------------------------|--|---|--|
| 1 | Neustadt | 24 | 358 | 12.348 | 4.654 |
| 2 | Hamburg-Altstadt | 27 | 716 | 11.833 | 3.689 |
| 3 | St. Georg | 15 | 316 | 2.550 | 1.178 |
| 4 | Nienstedten | 1 | 1.046 | 1.046 | 1.046 |
| 5 | Rotherbaum | 23 | 383 | 1.687 | 899 |
| 6 | Groß Flottbek | 1 | 690 | 690 | 690 |
| 7 | Harvestehude | 7 | 460 | 920 | 636 |
| 8 | Eppendorf | 13 | 383 | 920 | 625 |
| 9 | Blankenese | 6 | 460 | 639 | 550 |
| 10 | Wellingsbüttel | 2 | 434 | 645 | 539 |
| 11 | Volksdorf | 5 | 409 | 614 | 531 |
| 12 | Hammerbrook | 1 | 514 | 514 | 514 |
| 13 | Marienthal | 3 | 326 | 869 | 512 |
| 14 | Poppenbüttel | 7 | 363 | 920 | 495 |
| 15 | Uhlenhorst | 9 | 383 | 614 | 479 |
| 16 | Hoheluft-Ost | 8 | 383 | 511 | 473 |
| 17 | Rissen | 4 | 435 | 486 | 473 |
| 18 | Osdorf | 7 | 343 | 818 | 467 |
| 19 | Wandsbek | 19 | 307 | 1.176 | 466 |
| 20 | Hoheluft-West | 12 | 383 | 614 | 462 |
| 21 | Hohenfelde | 10 | 358 | 716 | 450 |
| 22 | Niendorf | 10 | 368 | 614 | 449 |
| 23 | Harburg | 27 | 281 | 1.227 | 445 |
| 24 | Alsterdorf | 5 | 394 | 478 | 439 |
| 25 | Altona-Nord | 8 | 332 | 588 | 435 |
| 26 | Iserbrook | 1 | 435 | 435 | 435 |
| 27 | Eidelstedt | 9 | 327 | 562 | 431 |
| 28 | Bergedorf | 21 | 281 | 1.074 | 429 |
| 29 | Altona-Altstadt | 15 | 307 | 767 | 429 |

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 30 | Sasel | 3 | 414 | 440 | 429 |
| 31 | St. Pauli | 43 | 230 | 1.176 | 427 |
| 32 | Barmbek-Süd | 15 | 332 | 665 | 425 |
| 33 | Eilbek | 9 | 363 | 614 | 423 |
| 34 | Winterhude | 22 | 322 | 638 | 421 |
| 35 | Wohldorf-Ohlstedt | 1 | 410 | 410 | 410 |
| 36 | Lokstedt | 8 | 358 | 486 | 408 |
| 37 | Eimsbüttel | 46 | 307 | 665 | 407 |
| 38 | Lemsahl- Mehlingstedt | 1 | 406 | 406 | 406 |
| 39 | Groß Borstel | 4 | 383 | 418 | 400 |
| 40 | Ohlsdorf | 9 | 332 | 450 | 395 |
| 41 | Lurup | 6 | 337 | 460 | 391 |
| 42 | Barmbek-Nord | 17 | 287 | 562 | 390 |
| 43 | Fuhlsbüttel | 8 | 358 | 424 | 383 |
| 44 | Farmsen-Berne | 12 | 332 | 562 | 382 |
| 45 | Bramfeld | 15 | 307 | 440 | 381 |
| 46 | Rahlstedt | 22 | 327 | 614 | 380 |
| 47 | Schnelsen | 12 | 332 | 435 | 375 |
| 48 | Duvenstedt | 2 | 337 | 406 | 372 |
| 49 | Bergstedt | 2 | 337 | 406 | 372 |
| 50 | Hummelsbüttel | 4 | 332 | 405 | 371 |
| 51 | Borgfelde | 5 | 358 | 383 | 368 |
| 52 | Steilshoop | 4 | 317 | 435 | 365 |
| 53 | Hamm-Nord | 4 | 358 | 358 | 358 |
| 54 | Langenbek | 1 | 358 | 358 | 358 |
| 55 | Sinstorf | 1 | 358 | 358 | 358 |
| 56 | Jenfeld | 4 | 332 | 409 | 356 |
| 57 | Stellingen | 18 | 332 | 409 | 353 |
| 58 | Eißendorf | 4 | 332 | 368 | 352 |
| 59 | Heimfeld | 4 | 281 | 435 | 345 |
| 60 | Sülldorf | 2 | 307 | 383 | 345 |
| 61 | Langenhorn | 17 | 286 | 400 | 340 |

| Rang- nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|----------------------------|------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 62 | Ottensen | 15 | 271 | 511 | 338 |
| 63 | Hamm-Mitte | 4 | 307 | 358 | 332 |
| 64 | Tonndorf | 8 | 291 | 440 | 331 |
| 65 | Neugraben- Fischbek | 12 | 256 | 435 | 329 |
| 66 | Billstedt | 33 | 256 | 614 | 328 |
| 67 | Lohbrügge | 17 | 256 | 435 | 324 |
| 68 | Bahrenfeld | 11 | 233 | 373 | 323 |
| 69 | Wilstorf | 6 | 281 | 348 | 320 |
| 70 | Horn | 11 | 307 | 358 | 314 |
| 71 | Hausbruch | 1 | 307 | 307 | 307 |
| 72 | Dulsberg | 3 | 291 | 307 | 302 |
| 73 | Rothenburgsort | 5 | 281 | 310 | 297 |
| 74 | Klostertor | 2 | 291 | 291 | 291 |
| 75 | Wilhelmsburg | 8 | 256 | 307 | 284 |
| 76 | Allermöhe | 3 | 256 | 307 | 283 |
| 77 | Finkenwerder | 3 | 235 | 281 | 257 |
| 78 | Hamm-Süd | 1 | 256 | 256 | 256 |
| 79 | Neuland | 2 | 256 | 256 | 256 |
| 80 | Curslack | 1 | 235 | 235 | 235 |
| Hamburg gesamt: | | 771 | 230 | 12.348 | 681 |

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1.1.1998**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|------------------|------------------------------|--|---|--|
| 1 | Harvestehude | 2 | 460 | 1.917 | 1.189 |
| 2 | Hamburg-Altstadt | 37 | 879 | 1.544 | 1.133 |
| 3 | Neustadt | 37 | 886 | 1.772 | 1.128 |
| 4 | Rotherbaum | 14 | 440 | 1.391 | 903 |
| 5 | St. Georg | 20 | 675 | 1.227 | 889 |
| 6 | Groß Flottbek | 1 | 665 | 665 | 665 |
| 7 | Eppendorf | 10 | 383 | 839 | 636 |
| 8 | Blankenese | 2 | 562 | 614 | 588 |
| 9 | Marienthal | 2 | 511 | 511 | 511 |
| 10 | Volksdorf | 3 | 409 | 562 | 494 |
| 11 | Poppenbüttel | 2 | 435 | 511 | 473 |
| 12 | Altona-Altstadt | 17 | 307 | 784 | 469 |
| 13 | St. Pauli | 19 | 256 | 920 | 466 |
| 14 | Klosterter | 4 | 371 | 562 | 463 |
| 15 | Hammerbrook | 7 | 460 | 460 | 460 |
| 16 | Rissen | 1 | 460 | 460 | 460 |
| 17 | Uhlenhorst | 9 | 375 | 560 | 458 |
| 18 | Hoheluft-Ost | 7 | 409 | 460 | 433 |
| 19 | Hoheluft-West | 4 | 332 | 460 | 428 |
| 20 | Hohenfelde | 4 | 358 | 511 | 409 |
| 21 | Iserbrook | 1 | 409 | 409 | 409 |
| 22 | Winterhude | 16 | 358 | 460 | 406 |
| 23 | Niendorf | 4 | 358 | 435 | 399 |
| 24 | Osdorf | 3 | 358 | 409 | 392 |
| 25 | Wandsbek | 10 | 302 | 511 | 392 |
| 26 | Ohlsdorf | 5 | 383 | 394 | 390 |
| 27 | Eidelstedt | 5 | 281 | 460 | 389 |
| 28 | Barmbek-Süd | 15 | 332 | 435 | 388 |
| 29 | Harburg | 15 | 256 | 486 | 383 |
| 30 | Eilbek | 8 | 343 | 435 | 383 |
| 31 | Othmarschen | 1 | 383 | 383 | 383 |
| 32 | Alsterdorf | 1 | 383 | 383 | 383 |
| 33 | Ottensen | 6 | 307 | 665 | 377 |
| 34 | Barmbek-Nord | 11 | 281 | 511 | 371 |
| 35 | Eimsbüttel | 15 | 317 | 511 | 371 |

| Rang- nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 36 | Fuhlsbüttel | 2 | 358 | 383 | 371 |
| 37 | Groß Borstel | 6 | 358 | 389 | 370 |
| 38 | Hummelsbüttel | 2 | 332 | 405 | 369 |
| 39 | Bramfeld | 6 | 332 | 422 | 369 |
| 40 | Altona-Nord | 3 | 332 | 358 | 349 |
| 41 | Farmsen-Berne | 5 | 307 | 383 | 348 |
| 42 | Veddel | 1 | 343 | 343 | 343 |
| 43 | Langenhorn | 10 | 307 | 400 | 337 |
| 44 | Lokstedt | 4 | 320 | 358 | 336 |
| 45 | Bergedorf | 13 | 230 | 435 | 335 |
| 46 | Jenfeld | 1 | 332 | 332 | 332 |
| 47 | Schnelsen | 5 | 317 | 375 | 332 |
| 48 | Borgfelde | 5 | 307 | 358 | 329 |
| 49 | Rahlstedt | 11 | 256 | 409 | 328 |
| 50 | Bahrenfeld | 4 | 287 | 358 | 321 |
| 51 | Stellingen | 4 | 317 | 332 | 321 |
| 52 | Neugraben-Fischbek | 4 | 281 | 383 | 313 |
| 53 | Steilshoop | 2 | 256 | 368 | 312 |
| 54 | Tonndorf | 3 | 281 | 332 | 308 |
| 55 | Hamm-Mitte | 4 | 307 | 307 | 307 |
| 56 | Horn | 2 | 307 | 307 | 307 |
| 57 | Sasel | 1 | 307 | 307 | 307 |
| 58 | Billstedt | 10 | 281 | 332 | 306 |
| 59 | Rothenburgsort | 3 | 271 | 358 | 303 |
| 60 | Sülldorf | 1 | 297 | 297 | 297 |
| 61 | Lurup | 2 | 275 | 307 | 291 |
| 62 | Wilstorf | 1 | 281 | 281 | 281 |
| 63 | Sinstorf | 1 | 281 | 281 | 281 |
| 64 | Lohbrügge | 3 | 256 | 322 | 278 |
| 65 | Neuland | 1 | 256 | 256 | 256 |
| 66 | Heimfeld | 1 | 256 | 256 | 256 |
| 67 | Wilhelmsburg | 1 | 240 | 240 | 240 |
| 68 | Billbrook | 1 | 235 | 235 | 235 |
| 69 | Allermöhe | 2 | 179 | 281 | 230 |
| | Hamburg gesamt: | 443 | 179 | 1.917 | 556 |

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 2000 und 2001. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

| Preisentwicklung 2000 / 2001 der Bauplätze für | | | |
|---|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Büro- Geschäftshäuser insgesamt | reine Geschäftshäuser | reine Bürohäuser | gemischte Gesch.- Büro-Wohnhäuser |
| - 6,3 % (15 / 22) | -19,5 % (5 / 9) | -5,3 % (8 / 8) | * % (2 / 5) |

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 ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (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 : $F = 0,441 * e^{0,8187 * GFZ86}$ ab GFZ86 1,0 : $F = GFZ86^{0,9174}$ |

GFA – Tabelle für Büro- und Geschäftshäuser

| GFZ | Umrech- nungsfaktor | GFZ | Umrech- nungsfaktor | GFZ | Umrech- nungsfaktor |
|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|
| 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 | | |

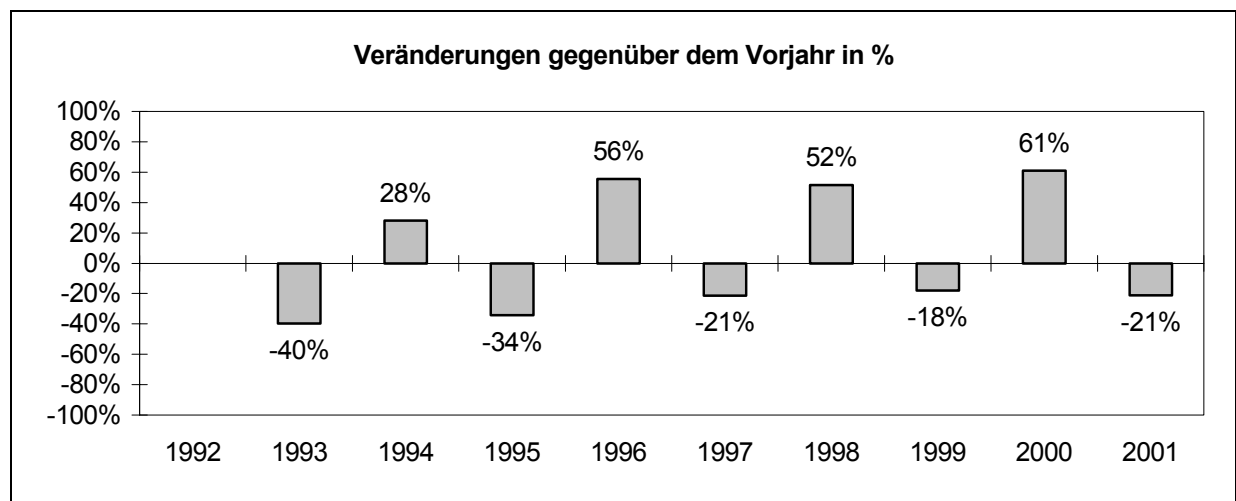
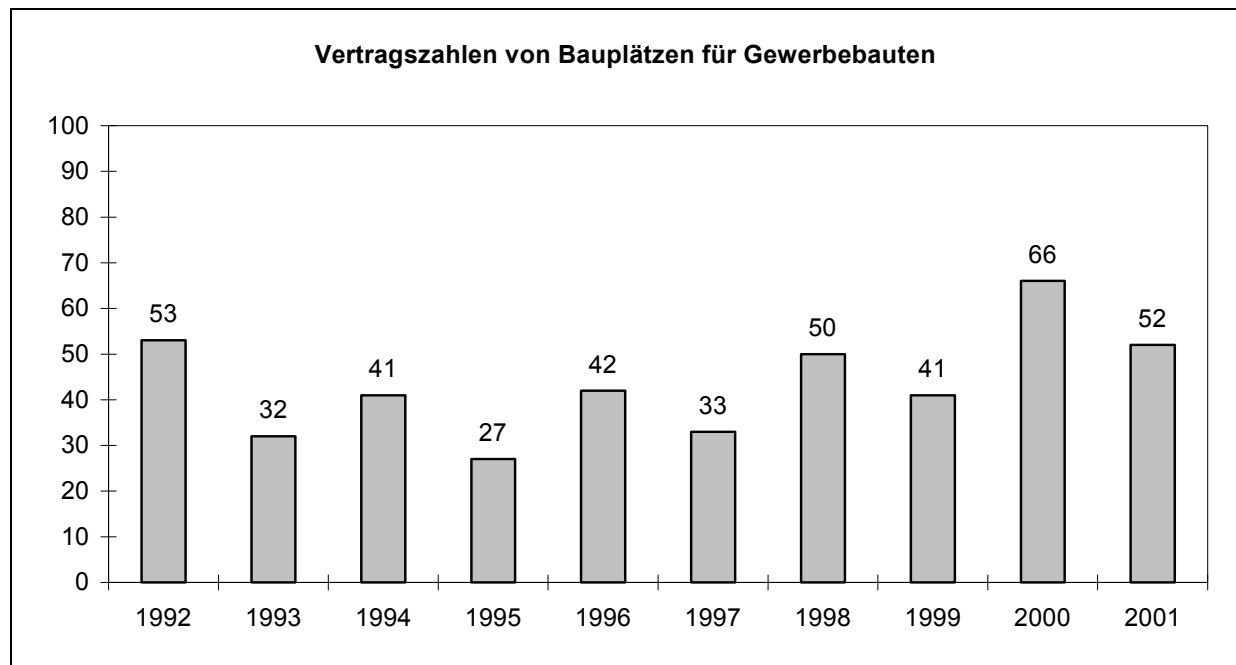
5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

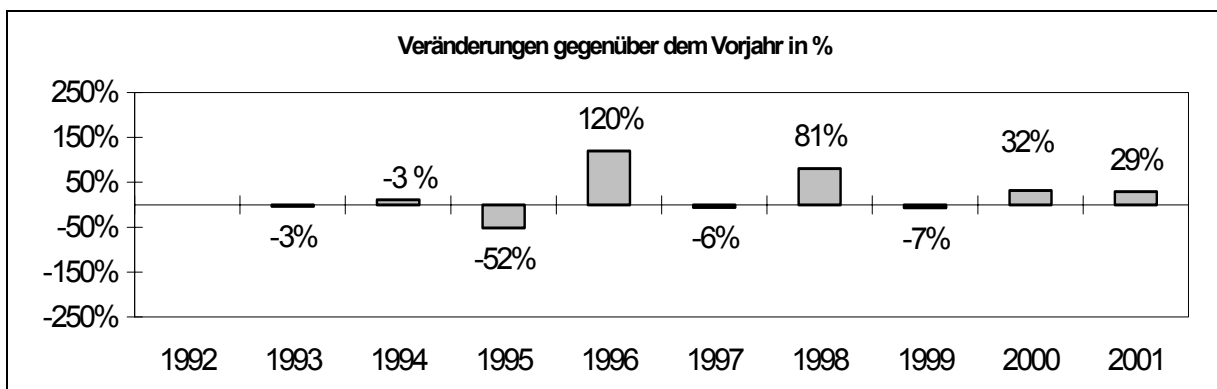
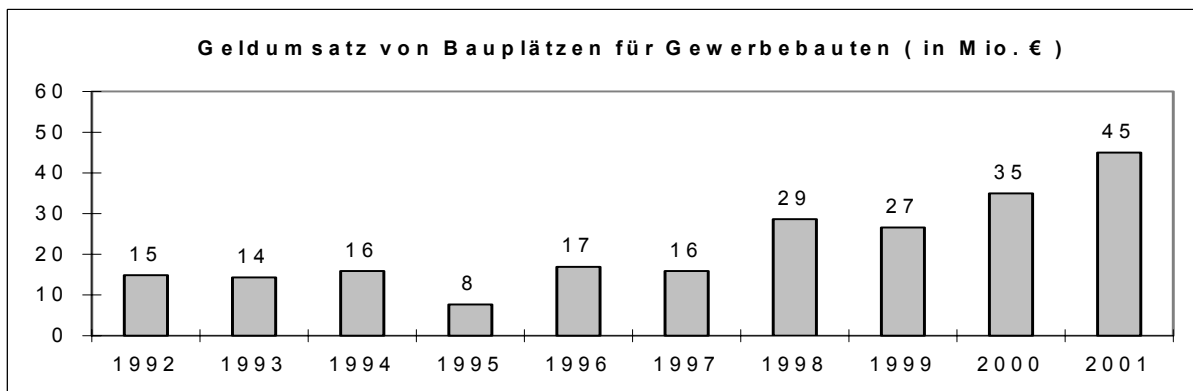
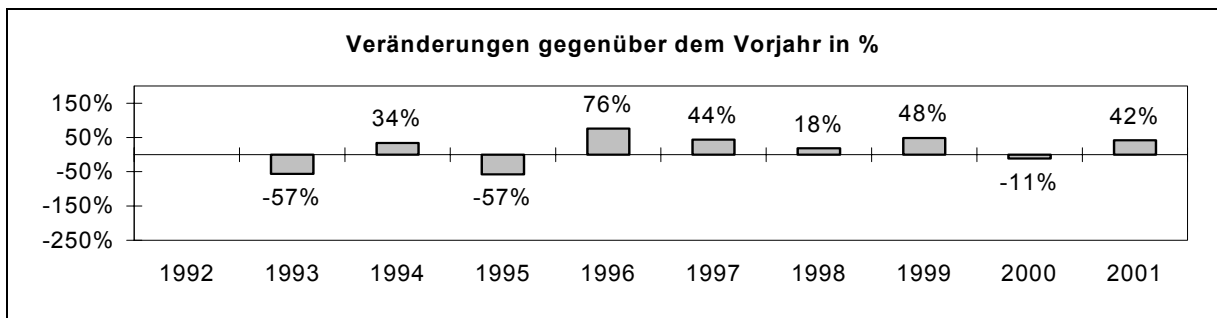
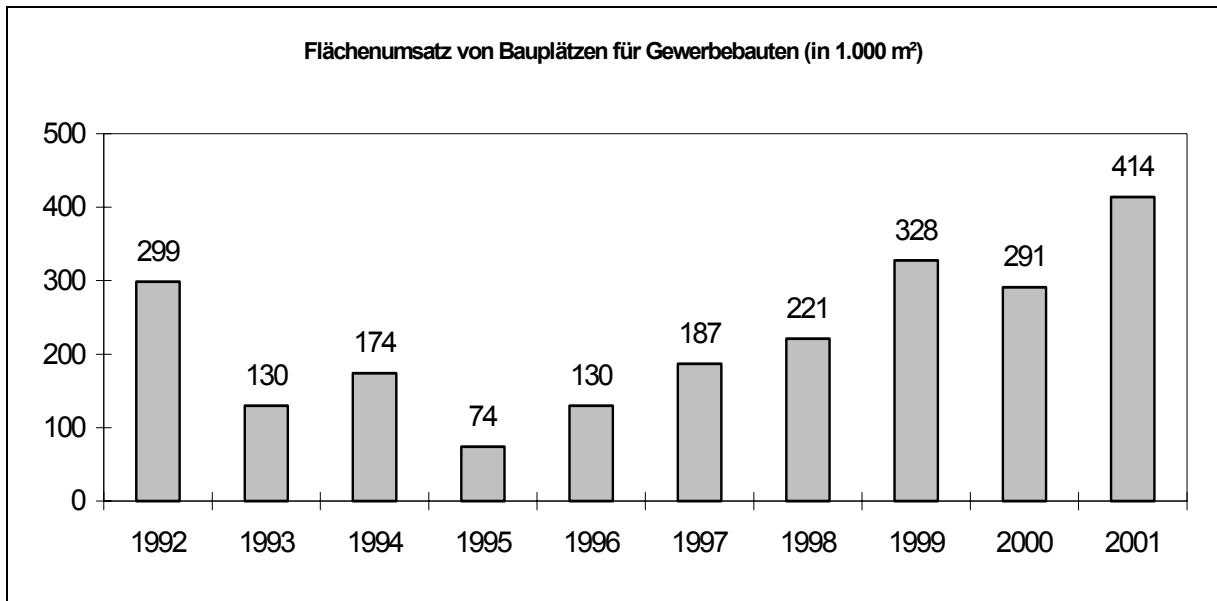
5.5.1 Vertragszahlen

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.





| Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten | | | |
|--|---|---|--|
| Gewerbegrundstücke | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 52 (66 - 21%) | 414,0 (291,5 + 42%) | 44,7 (35,0 + 28%) |
| davon: | | | |
| klassisches Gewerbe, Industrie | 36 (38 - 5%) | 296,0 (140,5 + 111%) | 33,6 (15,2 + 121%) |
| kundenorientiertes Gewerbe | 12 (8 + 50%) | 110,1 (62,9 + 75%) | 10,0 (6,2 + 60%) |
| landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke | 0 | - | - |
| sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbe- nutzung | 4 (20 - 80%) | 7,9 (88,2 - 91%) | 1,1 (13,5 - 92%) |

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 m² 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 je m ² Grundstücks- fläche (in € / m ²) | Anzahl der Fälle | Mittlere Grund- stücksgröße (in m ²) |
| | 2001 (2000) | 2001 (2000) | 2001 (2000) |
| Gesamt | 106 (115) | 29 (41) | 6899 (5217) |

5.5.5 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte
für Gewerbebauten zum 1.1.1998
(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)**

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|------------------|------------------------------|--|---|--|
| 1 | Borgfelde | 4 | 225 | 256 | 240 |
| 2 | St. Pauli | 8 | 148 | 286 | 208 |
| 3 | Barmbek-Süd | 8 | 179 | 230 | 205 |
| 4 | Eilbek | 4 | 194 | 215 | 199 |
| 5 | Hummelsbüttel | 3 | 107 | 368 | 194 |
| 6 | Hoheluft-Ost | 1 | 194 | 194 | 194 |
| 7 | Uhlenhorst | 1 | 194 | 194 | 194 |
| 8 | Dulsberg | 1 | 194 | 194 | 194 |
| 9 | Hamm-Mitte | 4 | 159 | 225 | 192 |
| 10 | Winterhude | 3 | 169 | 194 | 186 |
| 11 | Wandsbek | 19 | 92 | 562 | 183 |
| 12 | Hohenfelde | 3 | 164 | 205 | 177 |
| 13 | Eppendorf | 2 | 153 | 194 | 174 |
| 14 | Lokstedt | 10 | 118 | 511 | 169 |
| 15 | Hoheluft-West | 1 | 169 | 169 | 169 |
| 16 | Altona-Altstadt | 6 | 133 | 215 | 165 |
| 17 | Rissen | 1 | 164 | 164 | 164 |
| 18 | Bramfeld | 7 | 77 | 414 | 163 |
| 19 | Hammerbrook | 6 | 143 | 194 | 162 |
| 20 | Eimsbüttel | 1 | 153 | 153 | 153 |
| 21 | Barmbek-Nord | 9 | 153 | 153 | 153 |
| 22 | Alsterdorf | 2 | 143 | 153 | 148 |
| 23 | Hamm-Süd | 7 | 107 | 159 | 144 |
| 24 | Groß Flottbek | 1 | 143 | 143 | 143 |
| 25 | Niendorf | 4 | 102 | 230 | 141 |
| 26 | Altona-Nord | 4 | 112 | 169 | 138 |
| 27 | Hamm-Nord | 2 | 128 | 148 | 138 |

| | | | | | |
|-----------|-------------------|-----------|------------|------------|------------|
| 28 | Ottensen | 4 | 133 | 138 | 137 |
| 29 | Bahrenfeld | 16 | 92 | 307 | 129 |

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 30 | Osdorf | 3 | 102 | 143 | 128 |
| 31 | Fuhlsbüttel | 1 | 128 | 128 | 128 |
| 32 | Steilshoop | 4 | 107 | 143 | 125 |
| 33 | Sülldorf | 1 | 123 | 123 | 123 |
| 34 | Groß Borstel | 6 | 102 | 128 | 118 |
| 35 | Lurup | 8 | 92 | 118 | 110 |
| 36 | Stellingen | 12 | 92 | 169 | 110 |
| 37 | Marienthal | 2 | 102 | 118 | 110 |
| 38 | Rothenburgsort | 18 | 82 | 159 | 109 |
| 39 | Farmsen-Berne | 2 | 92 | 118 | 105 |
| 40 | Tonndorf | 9 | 72 | 143 | 102 |
| 41 | Wilstorf | 5 | 72 | 143 | 95 |
| 42 | Billstedt | 11 | 72 | 205 | 95 |
| 43 | Langenhorn | 12 | 77 | 118 | 94 |
| 44 | Lohbrügge | 6 | 61 | 184 | 92 |
| 45 | Sasel | 1 | 92 | 92 | 92 |
| 46 | Duvenstedt | 2 | 92 | 92 | 92 |
| 47 | Eidelstedt | 10 | 77 | 118 | 92 |
| 48 | Harburg | 11 | 61 | 118 | 88 |
| 49 | Horn | 6 | 82 | 92 | 85 |
| 50 | Veddel | 9 | 72 | 107 | 85 |
| 51 | Rahlstedt | 16 | 66 | 102 | 84 |
| 52 | Jenfeld | 5 | 72 | 102 | 84 |
| 53 | Poppenbüttel | 1 | 82 | 82 | 82 |
| 54 | Billbrook | 18 | 66 | 92 | 81 |
| 55 | Schnelsen | 7 | 66 | 92 | 79 |
| 56 | Heimfeld | 15 | 61 | 118 | 76 |
| 57 | Bergstedt | 1 | 72 | 72 | 72 |
| 58 | Langenbek | 1 | 72 | 72 | 72 |
| 59 | Marmstorf | 2 | 72 | 72 | 72 |
| 60 | Bergedorf | 16 | 51 | 87 | 71 |
| 61 | Neugraben- Fischbek | 4 | 61 | 77 | 71 |

| Rang- Nummer | Stadtteil | Anzahl Richtwerte | niedrigster Richtwert [€ / m²] | höchster Richtwert [€ / m²] | Mittel der Richtwerte [€ / m²] |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|--|---|--|
| 62 | Wilhelmsburg | 48 | 56 | 215 | 69 |
| 63 | Sinstorf | 3 | 61 | 72 | 66 |
| 64 | Ochsenwerder | 1 | 66 | 66 | 66 |
| 65 | Moorfleet | 3 | 66 | 66 | 66 |
| 66 | Tatenberg | 1 | 66 | 66 | 66 |
| 67 | Hausbruch | 4 | 56 | 82 | 65 |
| 68 | Allermöhe | 3 | 51 | 77 | 65 |
| 69 | Neuland | 4 | 56 | 77 | 64 |
| 70 | Altenwerder | 1 | 56 | 56 | 56 |
| 71 | Moorburg | 2 | 56 | 56 | 56 |
| 72 | Billwerder | 1 | 51 | 51 | 51 |
| 73 | Kirchwerder | 3 | 41 | 66 | 50 |
| 74 | Finkenwerder | 6 | 46 | 51 | 50 |
| 75 | Neuenfelde | 2 | 46 | 46 | 46 |
| Hamburg gesamt: | | 449 | 41 | 562 | 111 |

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 2000 und 2001.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine Preisveränderung von - 2,2 %.

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 ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung |
| Datenbasis : | 111 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 1991-99, GFZ86 0,12 bis 2,52 (im Mittel 0,85, Median 0,70). |
| Umrechnungskoeffizient | = 1 (unabhängig von GFZ86 oder Grundstücksgröße) |

5.6 Sonstige Baugrundstücke

| Umsätze von sonstigen Baugrundstücken | | | |
|--|---|---|--|
| | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 13 (8 + 63%) | 74,0 (10,5 + 605%) | 9,7 (2,4 + 304%) |

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 551 (488) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2001 (2000) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 5 (12) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 1 % (2 %).

Hauptausgabebezug ist der individuelle Wohnungsbau.

| Ausgabebezug von Erbbaurechten | | | |
|---|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| Vertragszweck | Vertragszahlen | | Veränderungen in % |
| | 2000 | 2001 | |
| individueller Wohnungsbau | 12 | 5 | - 58 % |
| Geschosswohnungsbau | 0 | 5 | |
| Gewerbe | 0 | 1 | |
| sonstige und nicht spezifizierte | 1 | 2 | + 100 % |
| Gesamt: | 13 | 13 | ± 0 % |

Hauptausgeber ist die FHH.

| Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten | | | |
|---|-----------------------|-------------|--------------------------------------|
| Ausgeber | Vertragszahlen | | Anteil in % 2000 und 2001 |
| | 2000 | 2001 | |
| Freie und Hansestadt Hamburg | 10 | 7 | 65% |
| (darunter gegen Einmalgelt) | (9) | (6) | 58% |
| Kirchen | 0 | 0 | 0% |
| Wohnungsbauunternehmen | 0 | 0 | 0% |
| sonstige juristische Personen | 2 | 1 | 12% |
| natürliche Personen | 1 | 5 | 23% |
| Gesamt: | 13 | 13 | 100% |

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 2001 (2000) liegen dem Gutachterausschuss zwei (zwei) 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. 2000 war dies in Hamburg fünfmal, 2001 achtmal der Fall.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2001 (in Klammern: Angaben für 2000) wurden in Hamburg insgesamt 26 (30) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 22 (23) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 42 (44) Jahre bei einer Spanne von 2 (3) bis zu 64 (89) Jahren.

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

Verkäufer waren in 13 (21) Fällen die FHH, in 13 (9) Fällen private Erbbaurechtsgeber.

In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 1980-89 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Beastung 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

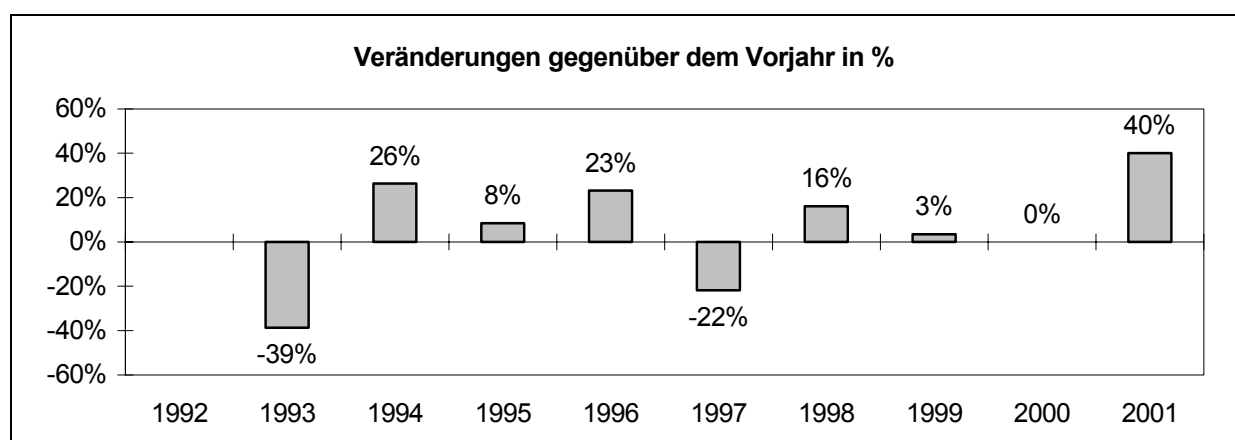
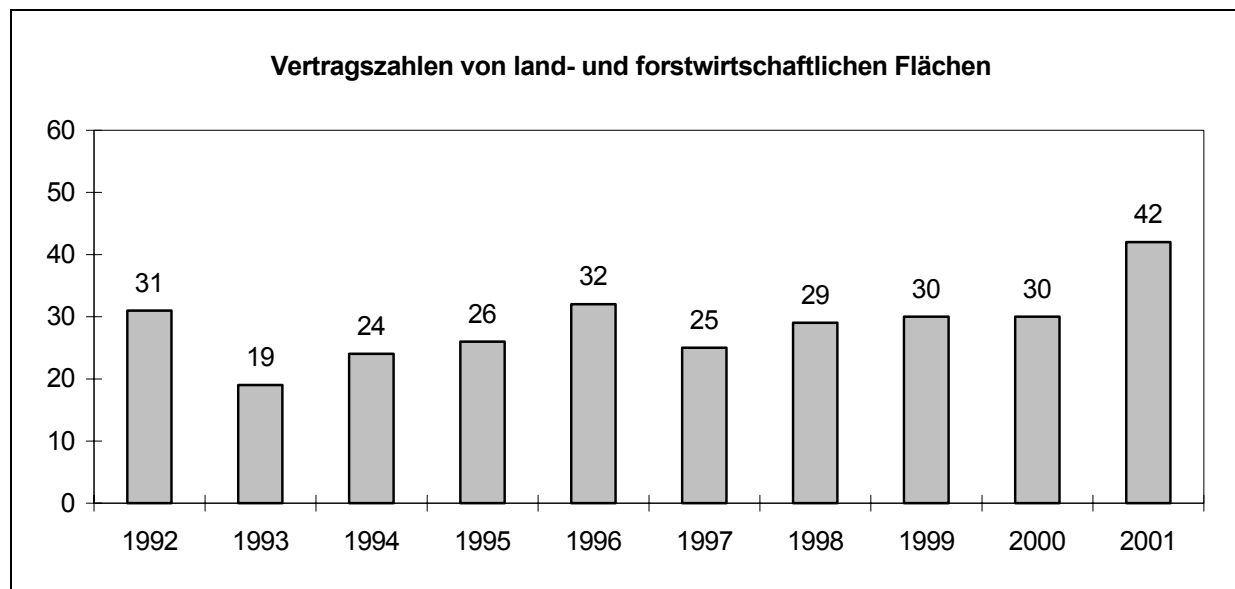
6.1 Vertragszahlen

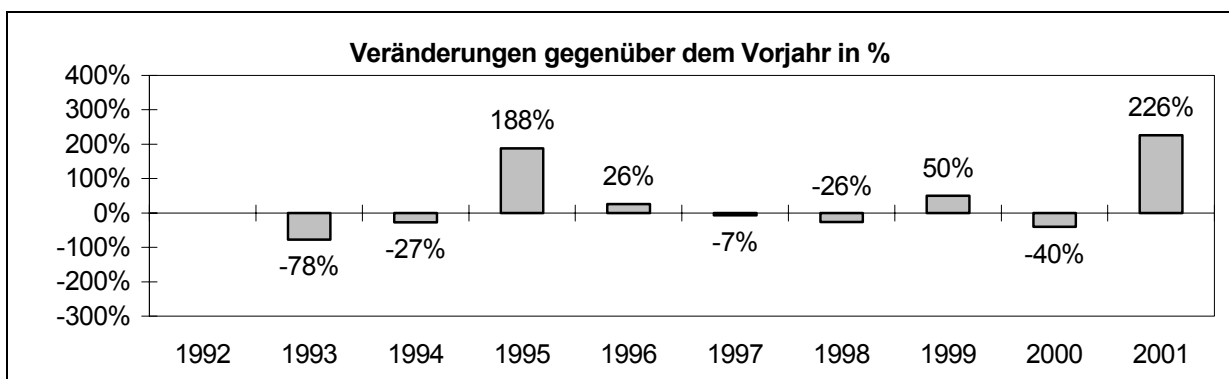
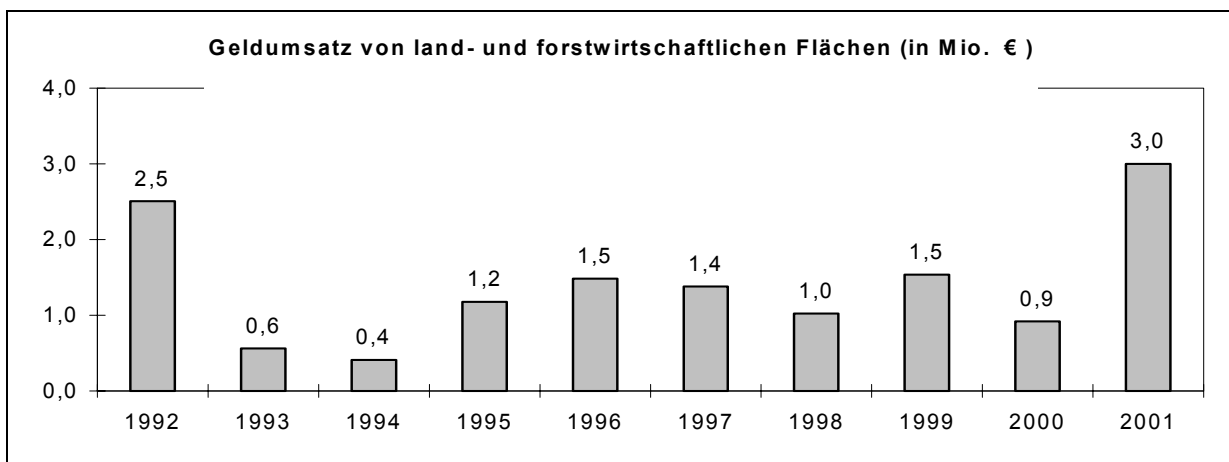
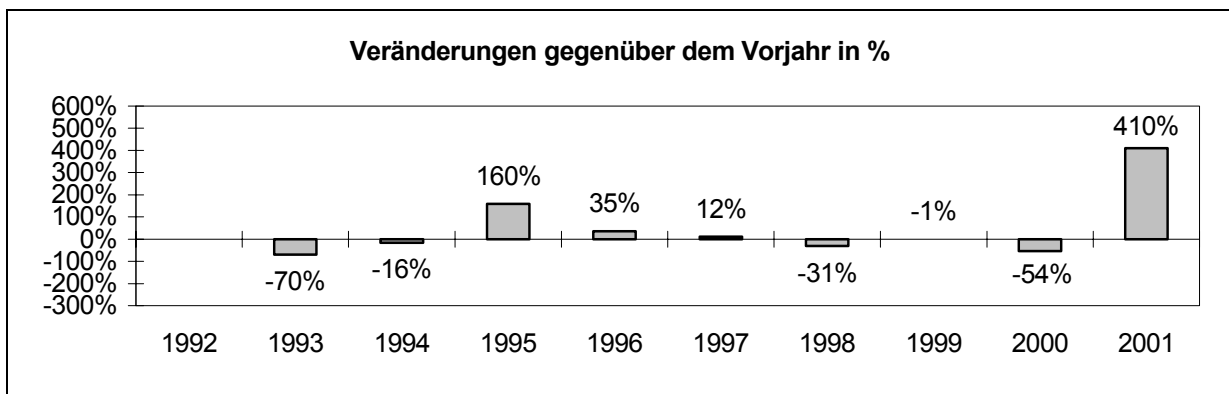
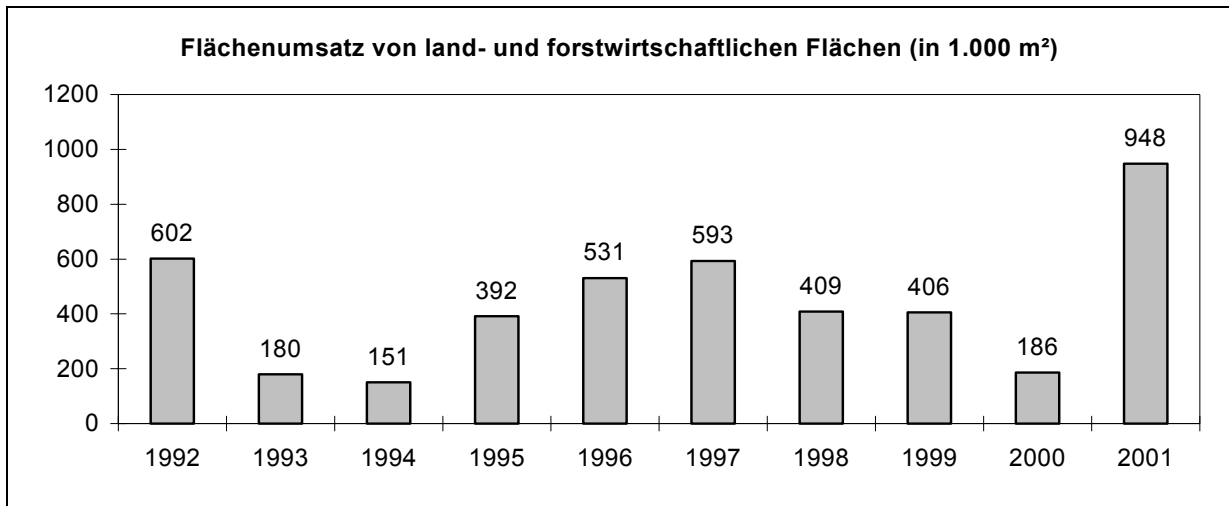
6.2 Flächenumsatz

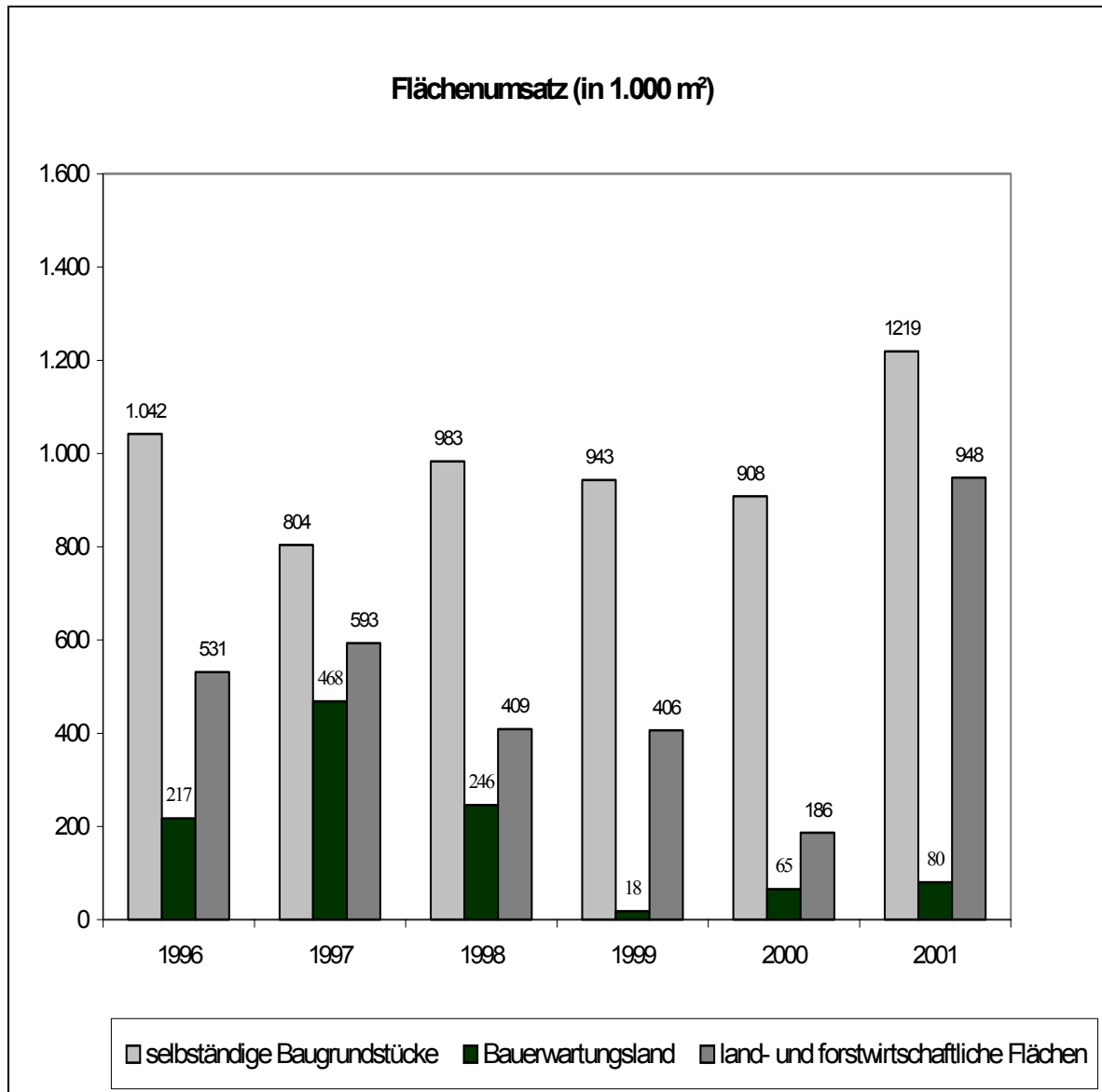
6.3 Geldumsatz

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.







| Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen | | | |
|--|---|---|--|
| Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen | Vertragszahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 42 (30 + 40%) | 948,0 (185,7 + 411%) | 3,0 (0,9 + 226%) |
| davon: | | | |
| Acker | 6 (7 - 14%) | 258,3 (20,0 + 1192%) | 0,6 (0,2 + 193%) |
| Grünland | 17 (8 + 113%) | 201,6 (76,8 + 163%) | 0,8 (0,2 + 291%) |
| Flächen für den Erwerbsgartenbau | 11 (13 - 15%) | 104,1 (77,0 + 35%) | 0,4 (0,5 - 22%) |
| Waldflächen | - (0 + 0 %) | - (0,0 + 0 %) | - (0,0 + 0 %) |
| Geringstland | - (0 + 0 %) | - (0,0 + 0 %) | - (0,0 + 0 %) |
| gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen | 8 (2 + 300%) | 384,0 (11,9 + 3127%) | 1,30 0,0 |

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 42 (30) Verkäufen aus dem Jahr 2001 (2000) mussten daher 33 (25) ausgeschieden werden. In der folgenden Tabelle sind daher auch die Durchschnittspreise der Jahre 1991 bis 2001 angegeben.

| Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen | | | |
|--|--|---------------------|---|
| | Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche €/ m ²) | Anzahl der Fälle | durchschnittliche Grundstücksgröße (in m ²) |
| | 2001 (1991-2001) | 2001 (1991-2001) | 2001 (1991-2001) |
| Gesamt | 6,69 (5,16) | 9 (82) | 15.601 (17.097) |
| <u>d a v o n:</u> | | | |
| Acker | * (6,73) | 1 (16) | * (17.309) |
| Grünland | * (4,99) | 2 (20) | * (9.935) |
| Flächen für den Er- werbsgartenbau | 3,64 (4,33) | 3 (32) | 7.106 (12.744) |
| Waldflächen | - (4,23) | 0 (3) | - (13.711) |
| Geringstland | - (-) | 0 (0) | - (-) |
| gemischte und nicht spezif. landw. Flächen | 11,61 (5,89) | 3 (11) | 11.309 (43.398) |

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 m² 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

| Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken | | | |
|---|---|---|--|
| | Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %) | Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %) | Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %) |
| Gesamt: | 44 (16 + 175%) | 92,8 (53,7 + 73%) | 1,61 (2,86 - 44%) |
| davon: Grundstücke für Gemeinbedarf | 21 (11 + 91%) | 63,7 (53,0 + 20%) | 1,05 (2,85 - 63%) |
| Abbauland | 0 (0 ± 0 %) | 0,0 (0,0 ± 0 %) | 0,00 (0,00 ± 0 %) |
| Grabeland, erweiterter Hausgarten | 16 (5 + 220%) | 4,0 (0,7 + 515%) | 0,27 (0,02 + 1660%) |
| Dauerkleingärten | 1 - | 0,9 - | 0,03 - |
| sonstige private Grün- flächen, Sportanlagen | 5 - | 19,1 - | 0,25 - |
| Wasserflächen | 0 (0 ± 0 %) | 0,0 (0 ± 0 %) | 0,00 (0 ± 0 %) |
| sonstige Grundstücke | 1 (0 ± 0 %) | 5,0 (0,0 ± 0 %) | 0,02 (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 2001 (2000) | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|----------|-------------------------|------------------|
| test test | Termine | | Zuschläge | | Zuschläge/ Termine [%] | | Verkehrswert- quote [%] | | Geldumsatz [Mio. DM] | |
| Eigentumswohnungen | 244 | (324) | 131 | (167) | 54% | (52 %) | 78% | (75 %) | 24,1 | (29,6) |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 87 | (95) | 41 | (30) | 47% | (32 %) | 80% | (81 %) | 16,7 | (17,7) |
| Mehrfamilienhäuser | 25 | (23) | 13 | (10) | 52% | (43 %) | 84% | (76 %) | 28,6 | (8,7) |
| gewerbliche Objekte | 54 | (62) | 23 | (22) | 43% | (35 %) | 59% | (94 %) | 49,9 | (43,5) |
| unbebaute Grundstücke | 17 | (18) | 4 | (8) | 24% | (44 %) | 128% | (92 %) | 2,5 | (4,4) |
| sonstige Grundstücke | 6 | (13) | 3 | (10) | 50% | (77 %) | 77% | (53 %) | 0,6 | (0,2) |
| ZV insgesamt: | 433 | (535) | 215 | (247) | 50% | (46 %) | | | 122,4 | (104,1) |

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.

