

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

| **Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 1991 – 2001**

Inhaltsverzeichnis

1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg	7						
1.1	Rechtsgrundlagen	8	3.1.3	Geldumsatz	3.4.5	Ertragsfaktoren		
1.2	Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	8	3.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	30	3.4.6	Liegenschaftszinssätze	
1.2.1	Gutachten		3.2.1	Vertragszahlen		3.5	Lager- und Produktionsgebäude	80
1.2.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		3.2.2	Flächenumsatz		3.5.1	Vertragszahlen	
1.2.3	Bodenrichtwertauskünfte		3.2.3	Geldumsatz		3.5.2	Flächenumsatz	
1.2.4	Sonstige Auskünfte		3.2.4	Gesamtkaufpreise		3.5.3	Geldumsatz	
1.2.5	Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.		3.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche		3.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	
1.3	Geschäftsbericht 1991 – 2001 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	12	3.2.6	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert		3.5.5	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	
			3.2.7	Preisindex				
			3.2.8	Erbbaurechte				
			3.3	Mehrfamilienhäuser	50			
			3.3.1	Vertragszahlen		4	Der Eigentumswohnungsmarkt	89
			3.3.2	Flächenumsatz		4.1	Vertragszahlen	90
			3.3.3	Geldumsatz		4.2	Geldumsatz	92
			3.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche		4.3	Gesamtkaufpreise	93
			3.3.5	Ertragsfaktoren		4.4	Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche	94
			3.3.6	Liegenschaftszinssätze				
			3.3.7	Preisindex		5	Der Baulandmarkt	97
			3.3.8	Erbbaurechte		5.1	Übersicht	98
			3.4	Büro- und Geschäftshäuser	68	5.1.1	Vertragszahlen	
			3.4.1	Vertragszahlen		5.1.2	Flächenumsatz	
			3.4.2	Flächenumsatz		5.1.3	Geldumsatz	
			3.4.3	Geldumsatz		5.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	104
			3.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche		5.2.1	Vertragszahlen	
						5.2.2	Flächenumsatz	

Vorbemerkungen

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991-2001“ – wieso geben wir diesen zusammenfassenden Bericht heraus? Schließlich gab es bereits Berichte über jedes einzelne Jahr. Und was sagt uns die Vergangenheit für heute?

In der Tat ist dieser 10-Jahres-Bericht etwas Außergewöhnliches. Es gibt aber viele Anlässe und Gründe:

1. gibt es ein kleines Jubiläum zu feiern: Seit dem 1.1.1991 wird die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in der Form einer Datenbank geführt. Erst diese technische Innovation ermöglichte entsprechende Auswertungen und die Herausgabe von Grundstücksmarktberichten.
2. folgt daraus ein weiteres Jubiläum: Seit dem ersten Bericht, der 1993 über die Jahre 1991 und 1992 erschienen ist, sind mittlerweile zehn Jahresberichte erschienen.
3. sind viele von diesen Berichten nicht mehr lieferbar. Wie kommt man jetzt zu Aussagen über die frühen neunziger Jahre?
4. können nun mit den Daten der Jahre 1991–2001 erstmals die Daten eines ganzen Jahrzehnts gemeinsam ausgewertet und dargestellt werden. Vorher konnten nur kleinere Zeiträume betrachtet werden.
5. sind in Jahresberichten viele Angaben, z. B. in den Preisspiegeln, wegen der geringen Fallzahlen lückenhaft und unsicher. Unterschiede von Jahr zu Jahr geben oft keinen verlässlichen Trend wieder, sondern Zufälligkeiten einzelner Kaufvertragsabschlüsse. Der 10-Jahres-Bericht gibt vollständigere und belastbarere Zahlen.
6. verliert man zwischen den Zahlen einzelner Jahre manchmal den Blick auf das Wesentliche. Eine Zusammenfassung leistet hier unter Umständen mehr als der Blick in die einzelnen Jahresberichte.
7. enthalten die Jahresberichte 1991–2001 nur Geldangaben in DM. Heute sind jedoch Angaben in Euro gefragt. Mit diesem 10-Jahres-Bericht soll der Öffentlichkeit ein breiter und fundierter Überblick über den Hamburger Grundstücksmarkt der neunziger Jahre in Euro gegeben werden.
8. gab es im vergangenen Jahrzehnt – im Gegensatz zu den Jahrzehnten zuvor – nur geringe Preisveränderungen. Die Auswertungen und Preisübersichten dieses Berichtes geben daher auch einen guten Anhalt für die Gegenwart.
9. stellt sich jedem hin und wieder ein Platzproblem: Wie viele Marktberichte muss / sollte / will ich im Regal stehen haben? Vielleicht kann dieser 10-Jahres-Bericht ja einige Jahresberichte ersetzen.
10. hoffen wir alles in allem, mit diesem Bericht nicht nur Wiederholungen zu bringen, sondern Ihnen auch vertiefte, neue Informationen zu bieten.

Die Umsatzzahlen (Vertragszahlen, Geldumsatz, Flächenumsatz) umfassen sämtliche Verträge der betreffenden Teilmärkte, die Preisangaben berücksichtigen dagegen nur selbständig 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 Neuerschließungsgebieten (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 die 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.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses



Schweitzer

Der Leiter der Geschäftsstelle



Junge

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)
GVBl	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
WertR	= Wertermittlungsrichtlinien
WertV	= Wertermittlungsverordnung
WFL	= Wohnfläche
WNF	= Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche



| Der Gutachterausschuss für | Grundstückswerte in Hamburg

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 Ordnungsblatt 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 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB 3 Finanzbeamte, die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

Der Gutachterausschuss bedient sich einer 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 vor-

liegenden 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 Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z. B. 300.000,- € beträgt sie (Stand: 2003) 2007,- € 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: 2003) 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: 2003) 50 € zuzüglich 50 € pro Stichprobe, also mindestens 100 €.

Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 2003) 45 € zuzüglich 15 € pro Stichprobe, also mindestens 60 €.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

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

Bodenrichtwertkarte im Internet ein-gezeichnet.

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: 2003) 1,86 € pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 2003) 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 erforderlichen 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 werden auf der Grundlage amtlicher Karten hergestellt, und zwar:

- 173 Karten
der Deutschen Grundkarte 1 : 5 000
- 1 Karte
der Stadtkarte von Hamburg
(Vier- und Marschlande) 1 : 25 000
- 1 Sonderkarte
(Innenstadt) 1 : 3 500
- 1 Sonderkarte
(Blankenese) 1 : 2 500
- 1 Sonderkarte
(Neuwerk) 1 : 7 000

Der Grundpreis pro Auftrag beträgt 25 € zuzüglich 25 € pro Blatt (Stand: 2003). Eine Übersicht über die Kartenblätter ist auf Seite 11 abgedruckt.

Es ist geplant, die Bodenrichtwerte auch – kostenpflichtig – ins Internet zu stellen.

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

Alle Karten können bezogen werden beim [Kartenvertrieb des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung](#) (Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

Ausschnitt einer Bodenrichtwertkarte



Eine listenmäßige Übersicht für verschiedene Stichtage über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) kann für 2,53 € bezogen werden bei der Firma

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

Zum Thema Bodenrichtwerte beachten Sie bitte auch 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 69,00 € pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim [Kartenvertrieb des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung](#) (Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

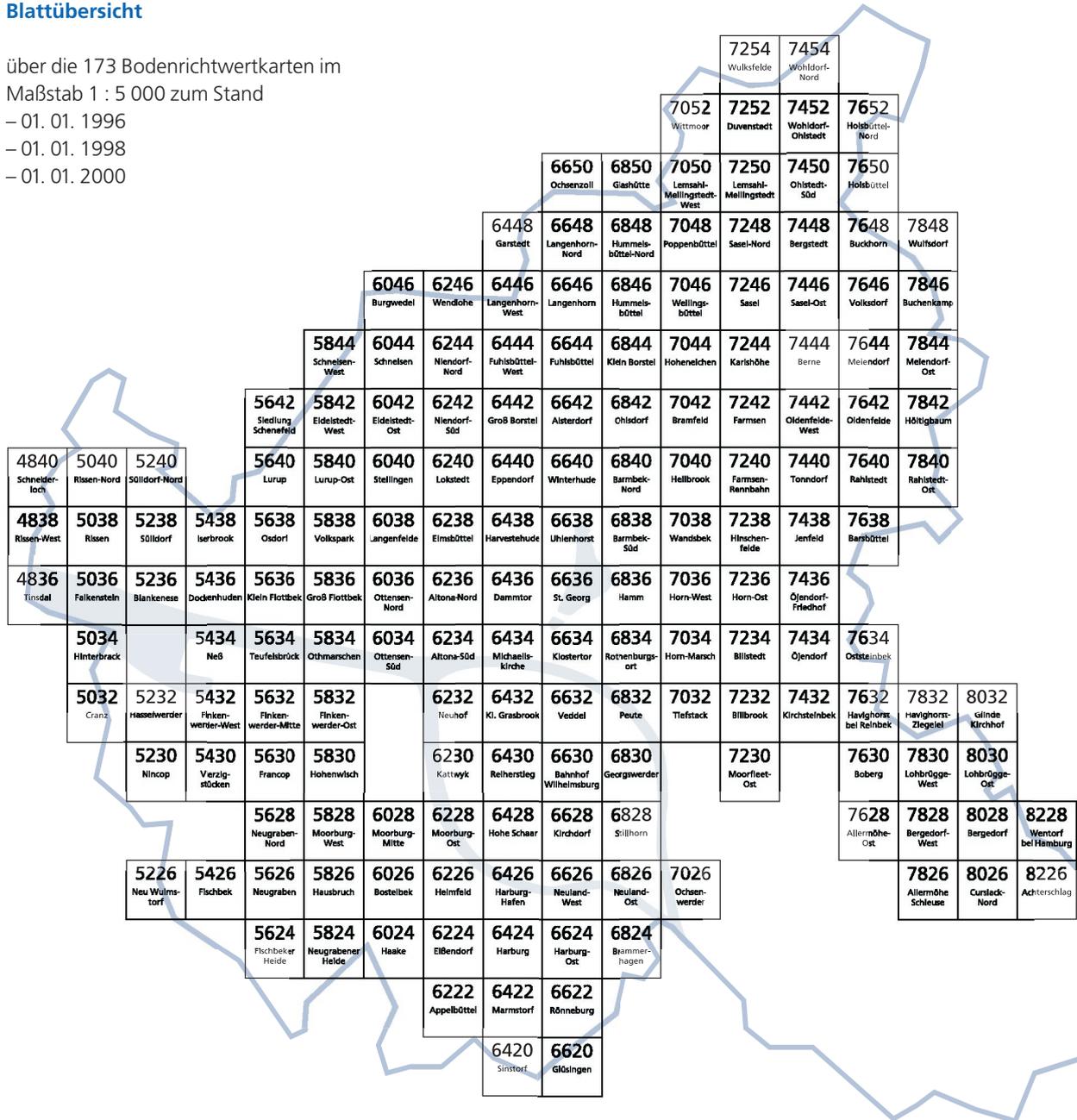
Stichtag	Amtlicher Anzeiger	
31.12.1980	Nr. 34 vom 16.02.1984,	S. 249 - 267
31.12.1982	Nr. 34 vom 16.02.1984,	S. 249 - 267
31.12.1984	Nr. 21 vom 30.01.1986,	S. 157 - 172
31.12.1986	Nr. 9 vom 14.01.1988,	S. 65 - 79
31.12.1988	Nr. 97 vom 23.05.1991,	S. 1093 - 1106
31.12.1990	Nr. 29 vom 11.02.1993;	S. 281 - 296
31.12.1992	Nr. 21 vom 30.01.1995,	S. 191 - 206
31.12.1994	Nr. 103 vom 30.05.1996,	S. 1345 - 1358
01.01.1996	Nr. 127 vom 01.11.1999,	S. 3057 - 3069
01.01.1998	Nr. 12 vom 28.01.2002	S. 361 - 373
01.01.2000	Nr. 131 vom 11.11.2002	S. 4705 - 4717

Bisher sind folgende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen

Blattübersicht

über die 173 Bodenrichtwertkarten im
Maßstab 1 : 5 000 zum Stand

- 01. 01. 1996
- 01. 01. 1998
- 01. 01. 2000



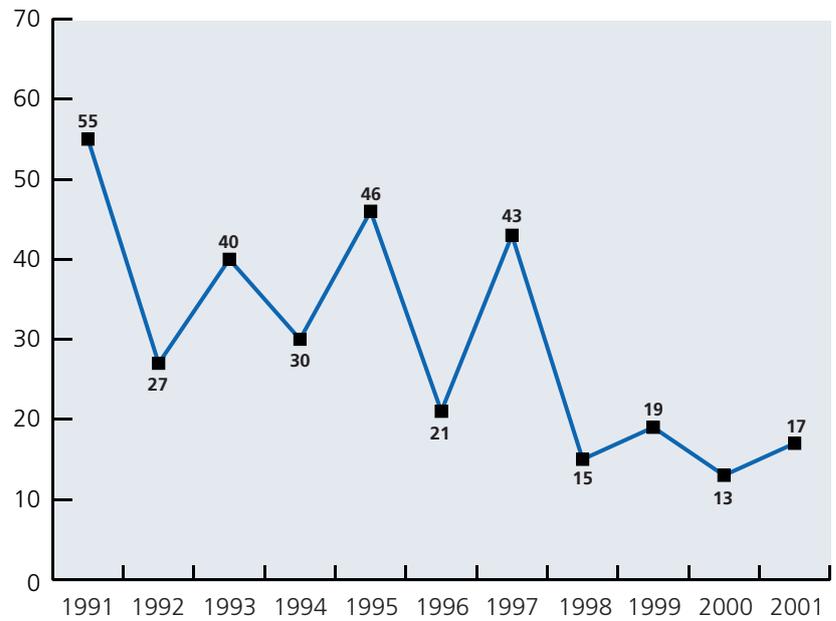
Weitere Bodenrichtwertkarten:

BR1	Innenstadt	1 : 3 500
BR2	Blankenese – Treppenviertel	1 : 2 500
BR3	Vier- und Marschlande	1 : 25 000
BR4	Neuwerk	1 : 7 000

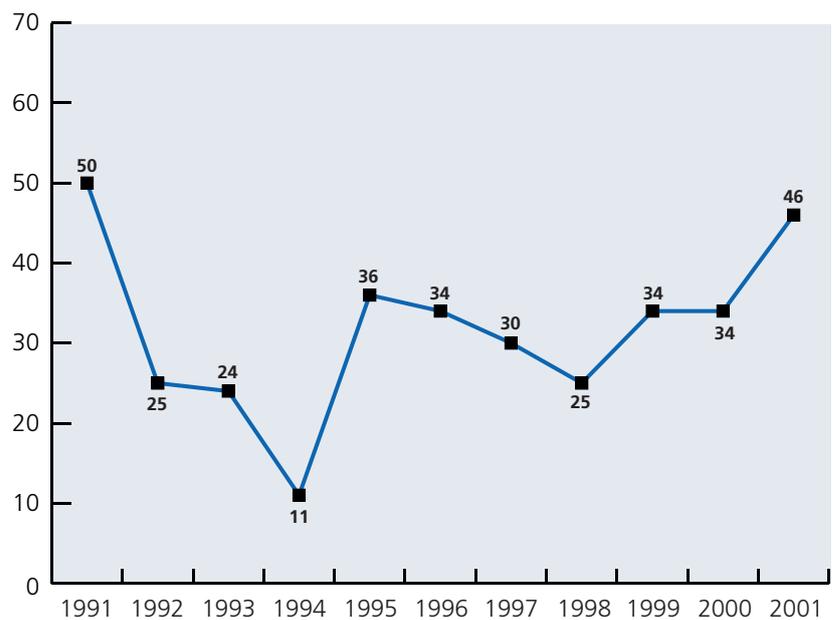
1.3 Geschäftsbericht 1991–2000 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt.

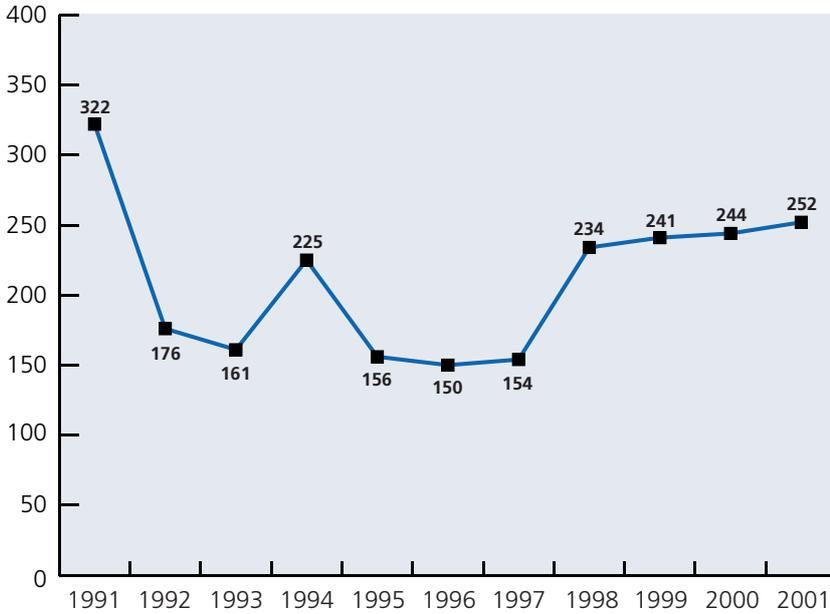
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



Übersicht über die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)

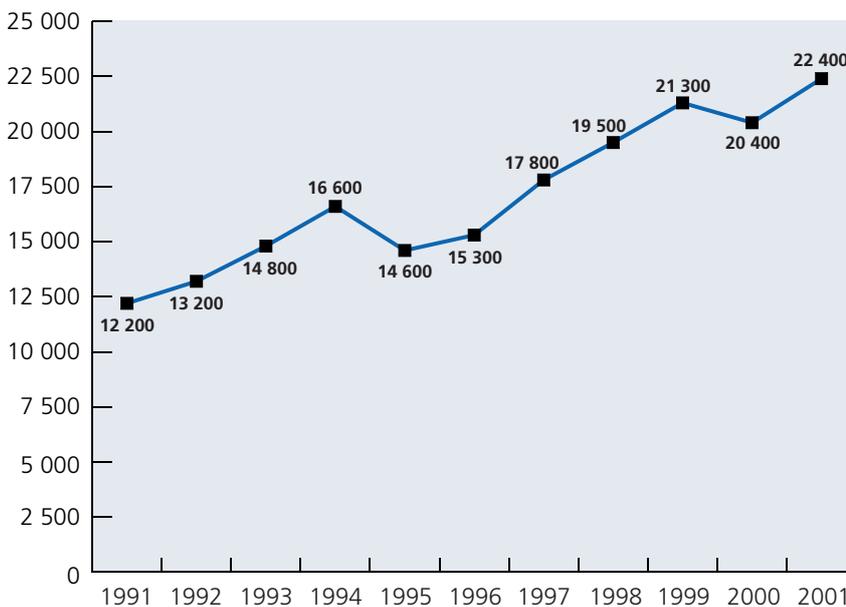


Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten schriftlichen Bodenrichtwertauskünfte



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

Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten mündlichen und telefonischen Bodenrichtwertauskünfte



Die Grafik gibt die Anzahl der Auskunftsgespräche wieder und nicht die Anzahl der dabei mitgeteilten Werte.

2

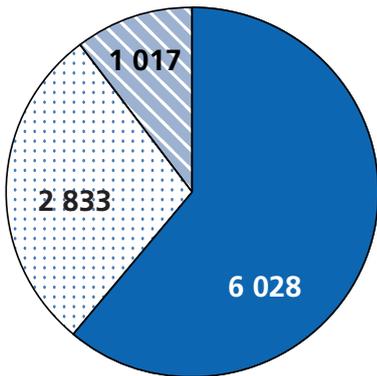
| **Der Grundstücksmarkt
im Überblick**

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

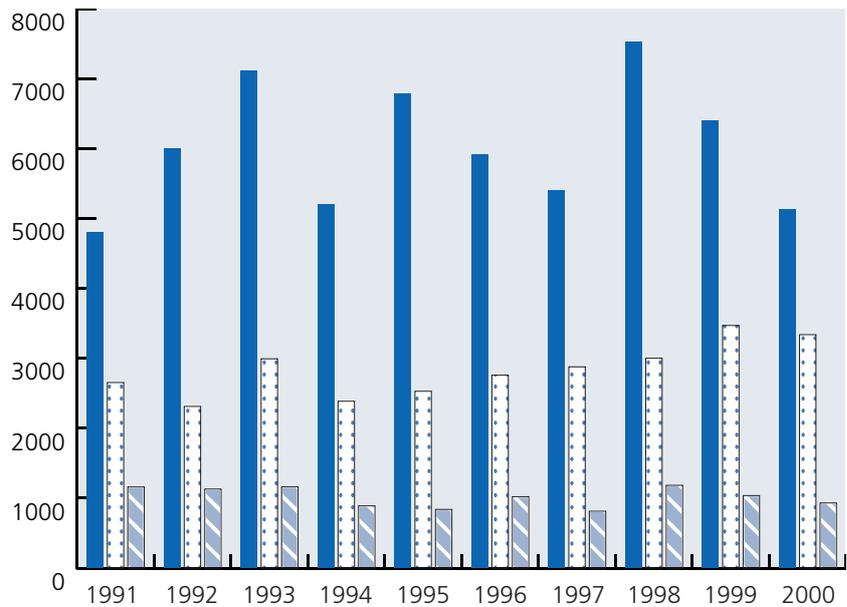
2.1 Vertragszahlen

Jahr	Eigentums- wohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1991	4 805	2 655	1 161	48	22	8 691
1992	5 995	2 313	1 131	31	22	9 492
1993	7 114	2 994	1 162	22	20	11 312
1994	5 196	2 387	890	24	10	8 507
1995	6 782	2 530	839	27	17	10 195
1996	5 919	2 760	1 022	32	25	9 758
1997	5 404	2 879	814	25	21	9 143
1998	7 531	3 003	1 184	36	28	11 782
1999	6 405	3 471	1 037	34	61	11 008
2000	5 125	3 340	932	32	17	9 446
Durchschnitt 1991 bis 2000	6 028 (60,7 %)	2 833 (28,5 %)	1 017 (10,2 %)	31 (0,3 %)	24 (0,2 %)	9 933 (100 %)

Durchschnittliche jährliche Anzahl der Kaufverträge der Jahre 1991 bis 2000



Vertragszahlen



Eigentumswohnungen

bebaute Grundstücke

unbebaute Grundstücke

**Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingegangene Grundstücks-Kaufverträge
(Zählung nach Eingangsdatum)**

Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Eigentums- wohnungen	nicht auswertbare Verträge	SUMME
1961	2. Hj. 1 300	ca. 2 000			3 301
1962	2 308	3 237			5 959
1963	2 813	3 773			6 586
1964	2 692	4 003			6 695
1965	2 842	4 638			7 480
1966	2 265	4 815			7 080
1967	2 208	5 160			7 368
1968	2 939	4 691			7 630
1969	2 671	5 659			8 330
1970	2 381	5 397			7 778
1971	2 026	5 798			7 824
1972	1 732	5 373			7 105
1973	2 078	5 236			7 314
1974	1 610	5 177			6 787
1975	1 844	5 053			6 897
1976	1 852	5 676			7 528
1977	2 403	5 887			8 290
1978	2 885	7 845			10 730
1979	2 268	4 337			6 605
1980	1 951	4 818			6 769
1981	1 758	4 355			6 113
1982	1 605	5 348			6 953
1983	2 210	7 346			9 556
1984	2 113	6 754		1 410	11 073
1985	1 679	3 622	4 153	319	9 773
1986	1 513	3 002	3 447	974	8 931
1987	1 499	3 420	3 920	618	9 457
1988	1 671	3 586	3 969	1 334	10 560
1989	2 112	4 114	5 084	1 640	12 950
1990	2 141	3 714	4 628	1 878	12 361
1991	1 588	3 162	5 037	1 529	11 316
1992	1 340	3 456	6 086	1 584	12 466
1993	1 253	3 044	6 928	2 112	13 337
1994	1 037	2 754	6 881	2 776	13 448
1995	952	2 601	6 165	2 104	11 822
1996	1 085	2 843	6 152	1 359	11 439
1997	1 016	3 144	5 529	814	10 503
1998	1 290	3 483	6 710	798	12 281
1999	1 216	3 824	6 888	1 126	13 054
2000	1 004	3 154	4 961	1 112	10 228
2001	1 145	4 002	5 499	1 040	11 686

Eine Langzeit-Übersicht über die in den einzelnen Jahren beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg eingegangenen Verträge ist auf Seite 17 abgedruckt.

Hieran lassen sich die langfristigen strukturellen Änderungen des Grund-

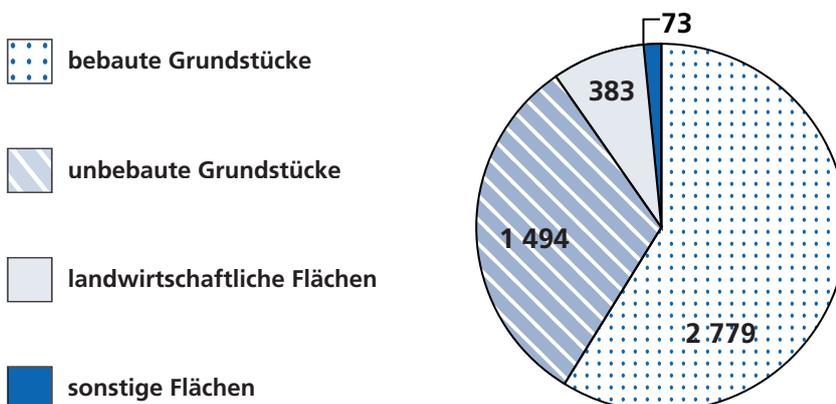
stücksmarktes verfolgen: Während Anfang und Mitte der fünfziger Jahre die unbebauten Grundstücke mehr als zwei Drittel des Immobilienmarktes in Hamburg ausmachten, ist ihre absolute Zahl und ihr relativer Anteil auf etwa ein Sechstel der früheren Bedeutung zurückgegangen. Dagegen hatte der

Eigentumswohnungsmarkt insbesondere seit Anfang der achtziger Jahre fast stetige Zuwächse zu verzeichnen. Mittlerweile entfallen fast zwei Drittel aller Immobilienkaufverträge auf dieses Marktsegment. Allerdings ging seit 1994 die Zahl der Verkäufe wieder zurück.

2.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
1991		1 911	1 100	27	
1992	2 253	1 576	602	33	4 464
1993	2 906	1 301	180	20	4 407
1994	2 373	1 241	151	4	3 769
1995	2 684	1 185	392	134	4 575
1996	2 688	1 525	531	81	4 825
1997	2 801	1 847	593	33	5 274
1998	2 477	1 683	409	3	4 572
1999	2 902	1 416	406	290	5 014
2000	3 861	1 672	186	54	5 773
Durchschnitt 1992 bis 2000	2 779 (58,6 %)	1 494 (31,5 %)	383 (8,1 %)	73 (1,5 %)	4 741 (100 %)

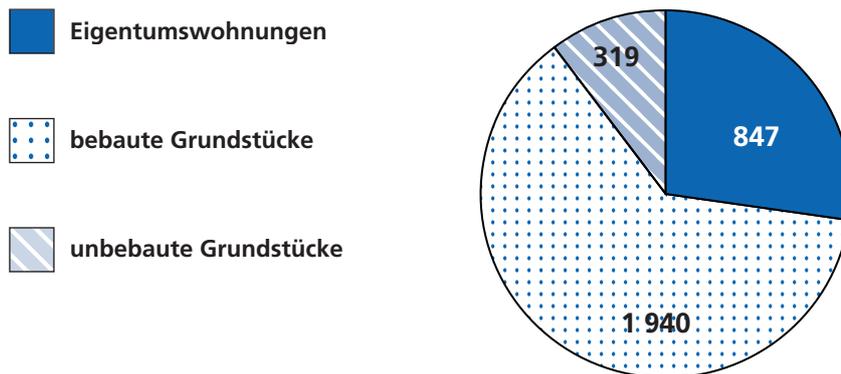
Durchschnittlicher jährlicher Flächenumsatz der Jahre 1991 bis 2000



2.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
1991	497		412	3,1	2,5	
1992	797	1 644	273	2,5	6,7	2 723
1993	890	2 374	262	0,6	0,6	3 527
1994	717	1 656	260	0,4	0,1	2 634
1995	955	1 754	225	1,2	0,5	2 936
1996	753	1 624	364	1,5	0,9	2 743
1997	779	1 812	299	1,4	0,4	2 892
1998	1 020	2 171	357	1,0	0,1	3 549
1999	912	1 999	337	1,4	0,3	3 250
2000	802	2 429	497	0,9	2,9	3 732
Durchschnitt 1992 bis 2000	847 (27,2 %)	1 940 (62,4 %)	319 (10,3 %)	1,2 (0,0 %)	1,4 (0,0 %)	3 103 (100 %)

Durchschnittlicher jährlicher Geldumsatz der Jahre 1991 bis 2000



2.4 Preisentwicklung

Durchschnittliche jährliche Preisentwicklung in 10 Jahren

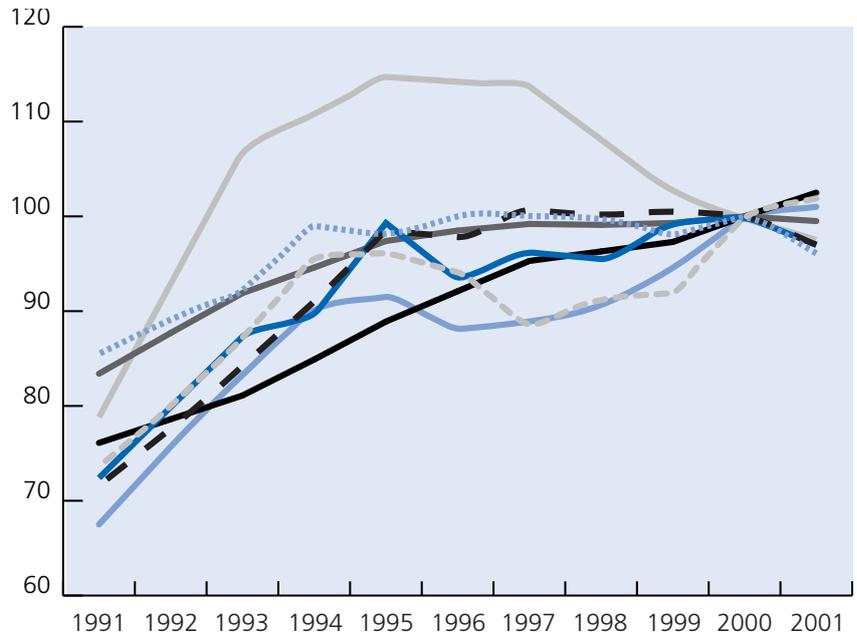
Reihe 1	freistehende Einfamilienhäuser in Hamburg (1991–2001)	+ 3,0 %
Reihe 2	Reihenhäuser in Hamburg (1991–2001)	+ 3,1 %
Reihe 3	Mehrfamilienhäuser in Hamburg (1991–2001)	+ 1,1 %
Reihe 4	Bauland EFH in Hamburg (mittlere Lage 01. 01. 1991 – 01. 01. 2001)	+ 5,3 %
Reihe 5	Bauland MFH in Hamburg (alle Lagen 1991 – 2001)	+ 3,3 %
Reihe 6	Aktien (DAX 1991 – 2000)	+ 13,5 %
Reihe 7	Gold (1991 – 2001)	± 0,0 %
Reihe 8	Angestelltenverdienste in Industrie und Handel in Deutschland (1991 – 2001)	+ 2,9 %
Reihe 9	Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (1991 – 2001)	+ 2,3 %
Reihe 10	Mieten in Deutschland (1991 – 2001, bis 1998 früheres Bundesgebiet)	+ 3,1 %
Reihe 11	Baupreise in Deutschland	+ 1,4 %
Reihe 12	Baupreise in Hamburg	+ 1,9 %
Reihe 13	Altbaumieten in Hamburg (01. 04. 1991 – 01. 04. 2001, 70 m ² , normale Wohnlage mit Bad und Sammelheizung, Baujahr bis 1918)	+ 3,0 %
Reihe 14	Neubaumieten in Hamburg (wie vor, neueste Baujahresklasse)	+ 2,2 %
Reihe 15	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Zinsbindung 10-Jahresmittel 1991 – 2000	7,5 %
Reihe 16	Hypothekenzinsen mit 2-jähriger Zinsbindung 10-Jahresmittel 1991 – 2000	6,9 %

Preisentwicklung im Überblick

Jahr	Tabellenwerte															
	freistehende Einfamilienhäuser in Hamburg (1991–2001) Indexzahl Jahresdurchschnitt (1991/92 = 100)	Reihenhäuser in Hamburg (1991–2001) Indexzahl Jahresdurchschnitt (1991/92 = 100)	Mehrfamilienhäuser in Hamburg (1991–2001) Indexzahl Jahresdurchschnitt (1995 = 100)	Bauland Einfamilienhäuser in Hamburg (mittlere Lage) Indexzahl Jahresdurchschnitt (31. 12. 1986 = 100)	Bauland Mehrfamilienhäuser in Hamburg Indexzahl Jahresdurchschnitt (31. 12. 1992 = 100)	DAX Jahresdurchschnittswerte	Gold Preis in Euro pro Feinunze im Jahresdurchschnitt	Angestelltenverdienste in Industrie und Handel in Deutschland Indexzahl Jahresdurchschnitt (Oktober 1995 = 100)	Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland Indexzahl Jahresdurchschnitt (1995 = 100)	Mieten in Deutschland (bis 1998 früheres Bundesgebiet) Indexzahl Jahresdurchschnitt (1991 = 100)	Baupreise in Deutschland Indexzahl Jahresdurchschnitt (1991 = 100)	Baupreise in Hamburg Indexzahl Jahresdurchschnitt (1913 = 1)	Altbauwohnungen in Hamburg (70 m ² , normale Wohnlage mit Bad und Sammelheizung, Baujahr bis 1918) Mietenspiegelwerte zum 01. 04. 1991 – 01. 04. 2001, Zwischenjahre interpoliert in Euro/m ² Wohnfläche	Neubaumieten in Hamburg (wie vor, neueste Baujahresklasse)	Hypothekenzinsen (mit 10-jähriger Zinsbindung) Jahresmittel	Hypothekenzinsen (mit 2-jähriger Zinsbindung) Jahresmittel
1991	97	96	87	154,9	87,5	1 585	305	85,3	87,2	100,0	100,0	21,188	4,51	6,20	9,49	10,10
1992	107	104	91	173,7	95,1	1 637	275	89,6	91,6	105,4	106,4	22,335	4,66	7,31	9,00	9,95
1993	117	113	94	191,2	103,7	1 830	315	93,2	95,7	111,6	111,7	23,370	4,81	8,41	7,80	7,80
1994	120	122	101	207,4	113,6	2 117	320	95,4	98,3	116,7	114,3	24,058	5,04	8,72	8,21	7,31
1995	133	132	100	210,0	114,4	2 129	280	98,5	100,0	121,3	145,7	24,773	5,27	9,03	8,16	6,91
1996	125	131	102	202,0	111,9	2 529	300	101,5	101,4	124,8	145,4	25,048	5,46	8,99	7,46	5,62
1997	129	135	102	203,8	105,4	3 744	295	103,1	103,3	128,1	144,3	25,050	5,65	8,95	6,83	5,33
1998	128	134	102	207,1	108,7	5 049	265	105,2	104,3	130,4	143,8	25,195	5,71	8,51	5,87	5,22
1999	133	135	100	216,9	109,3	5 392	255	107,9	104,9	131,8	143,3	25,263	5,77	8,06	5,73	4,85
2000	134	134	102	229,4	118,9	7 049	280	110,6	106,9	133,5	143,7	25,423	5,93	7,87	6,66	6,23
2001	130	130	98	231,8	121,3	5 612	305	113,8	109,6	135,2	143,5	25,584	6,08	7,67	6,08	5,60
Preisentwicklung	+ 3,0 %	+ 3,1 %	+ 1,1 %	+ 5,3 %	+ 3,3 %	+13,5 %	± 0,0 %	+ 2,9 %	+ 2,3 %	+ 3,1 %	+ 1,4 %	+ 1,9 %	+ 3,0 %	+ 2,2 %		

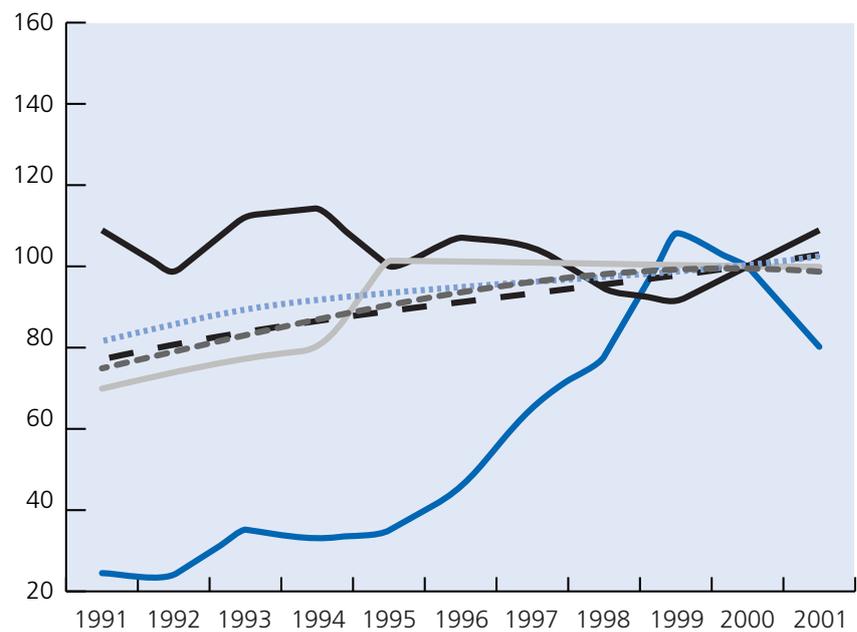
Preisentwicklung im Überblick
Hamburger Immobilien-Indices (Jahr 2000 = 100)

- Einfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- EFH-Bauplätze
- MFH-Bauplätze
- Baupreise
- Altbaumieten
- Neubaumieten

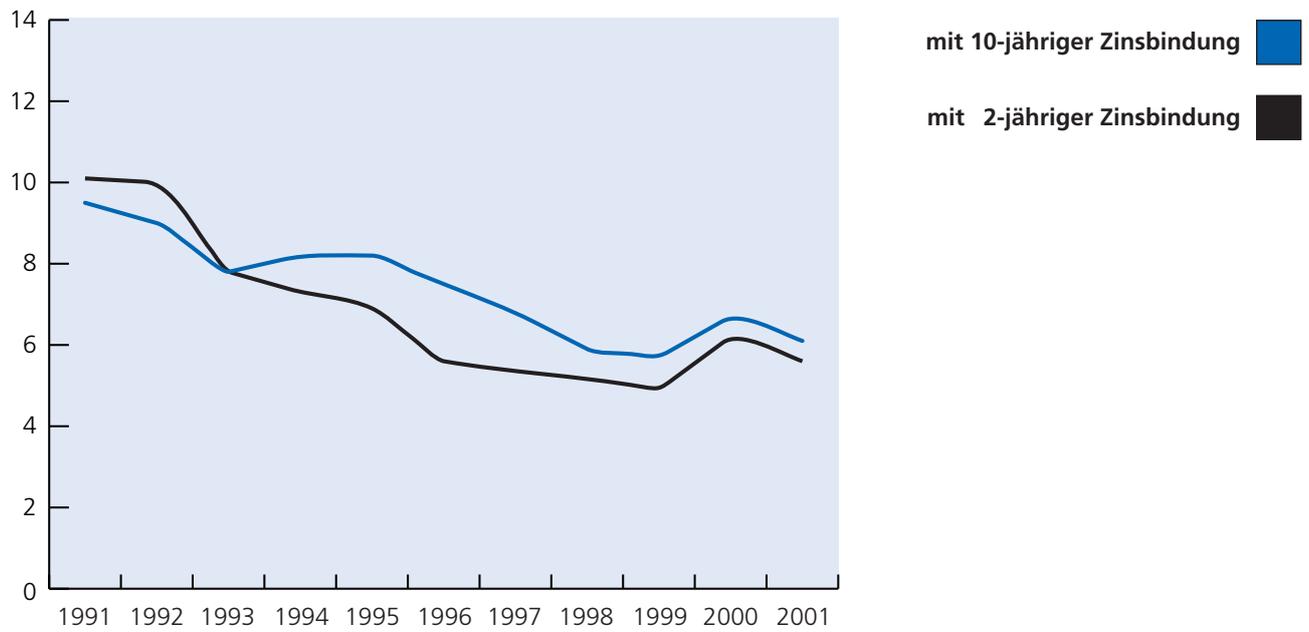


Preisentwicklung im Überblick
Allgemeine wirtschaftliche Immobilien-Indices (Jahr 2000 = 100)

- Aktien (DAX)
- Gold
- Angestelltenverdienste
- Lebenshaltungskosten
- Mieten
- Baupreise



**Entwicklung der Hypothekenzinsen in Prozent
(Variabler Zins)**







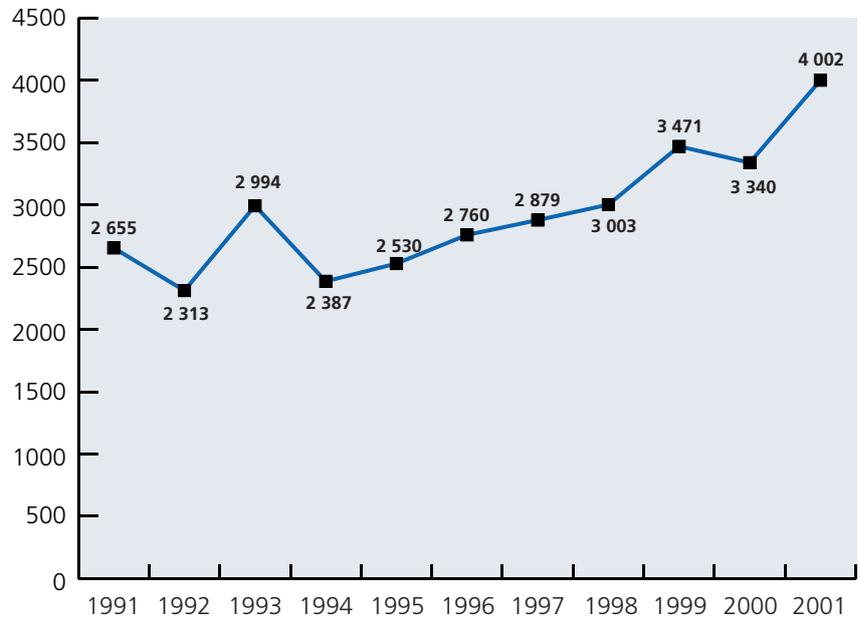
**| Der Immobilienmarkt
| bebauter Grundstücke**

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

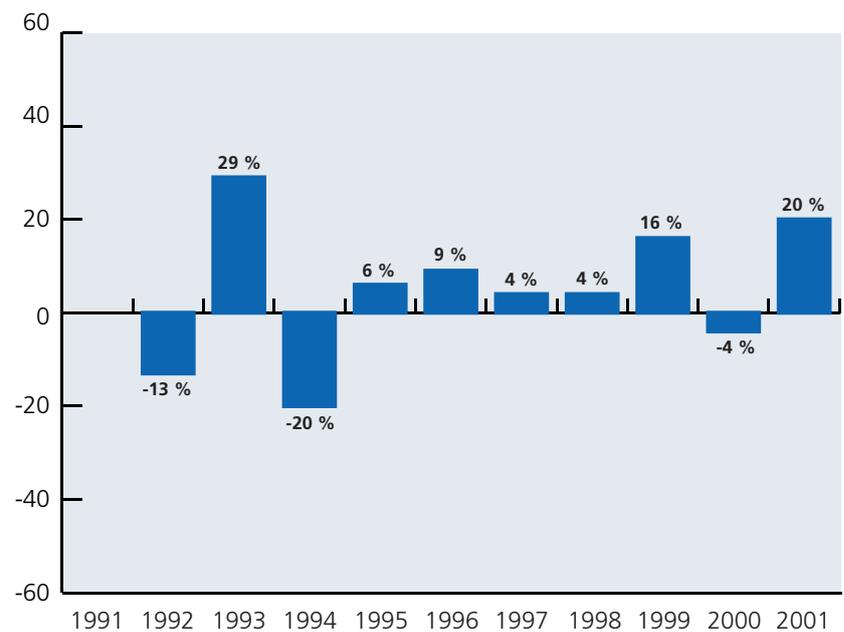
3.1 Übersicht

- 3.1.1 Vertragszahlen
- 3.1.2 Flächenumsatz
- 3.1.3 Geldumsatz

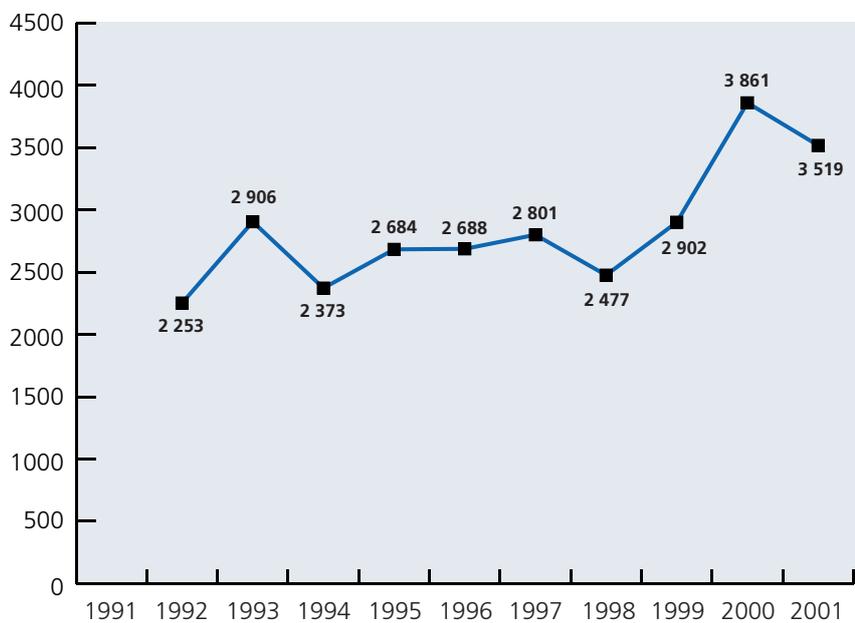
Vertragszahlen bebauter Grundstücke



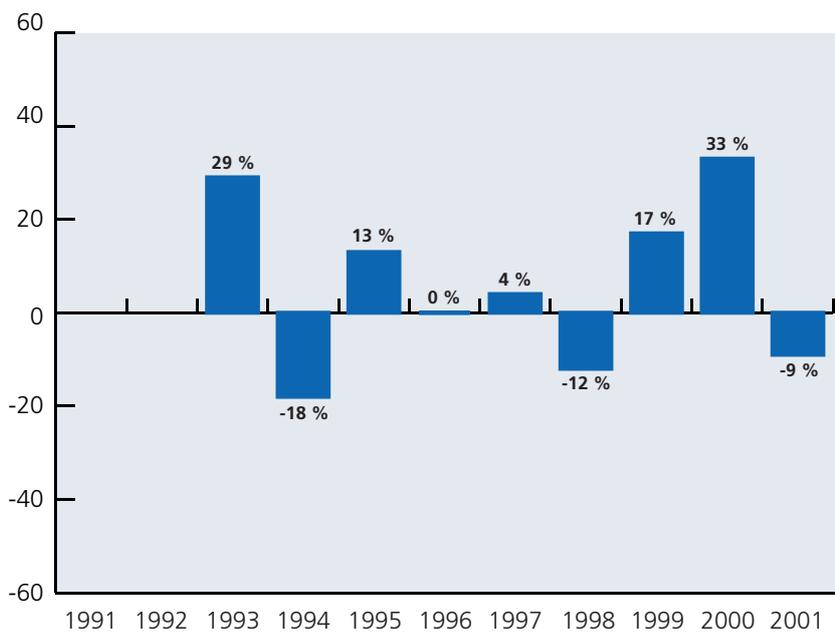
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent

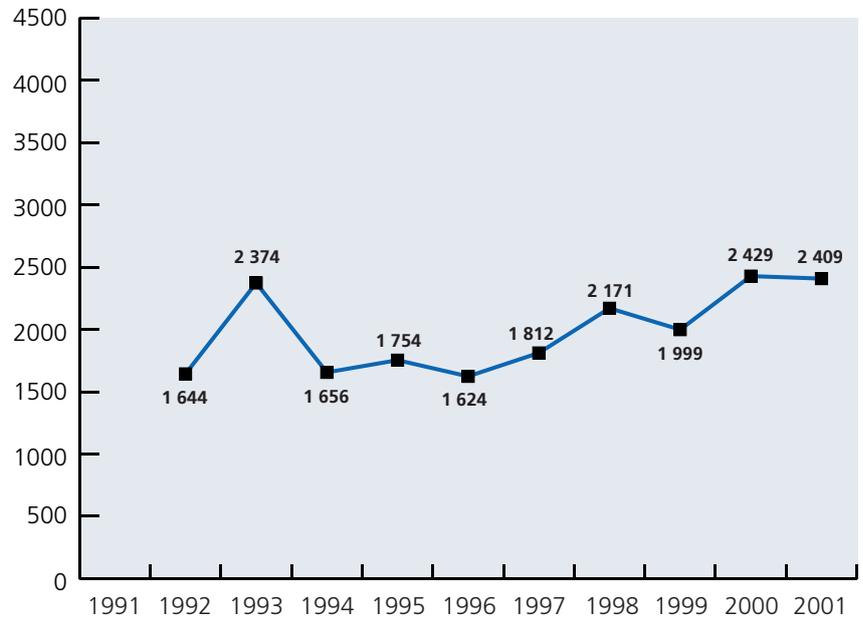
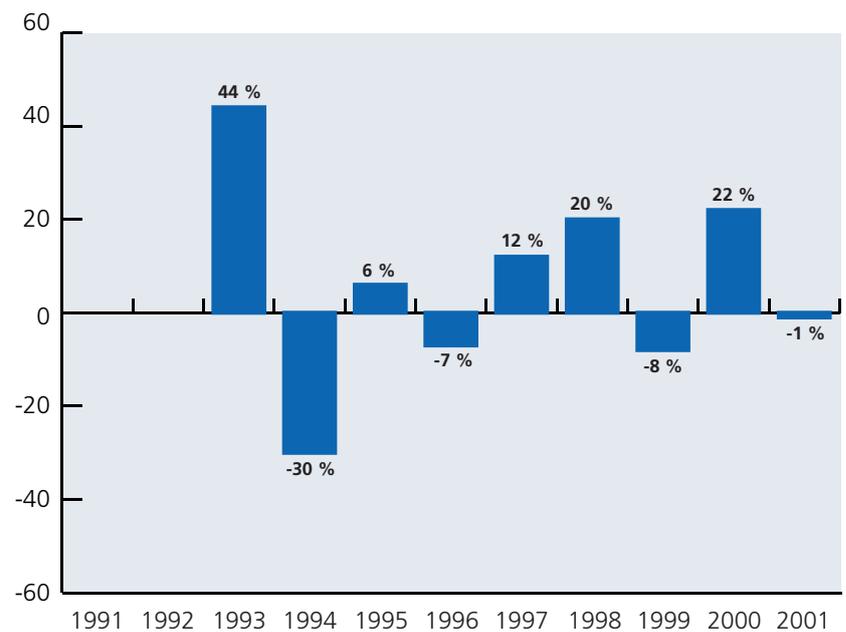


Flächenumsatz bebauter Grundstücke in 1 000 m²



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent

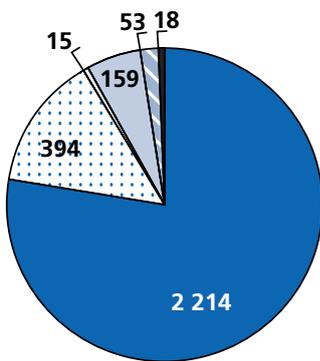


Geldumsatz bebauter Grundstücke in Millionen Euro**Veränderung gegenüber dem Vorjahr** in Prozent

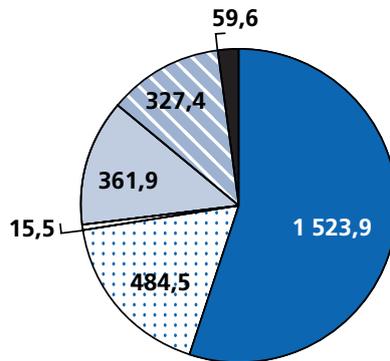
Durchschnittliche Jahresumsätze bebauter Grundstücke 1992 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	2 853	2 778,8	1 940,8
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 3.2	2 214	1 529,9	638,5
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 3.3	398	484,5	439,4
sonstige Wohngebäude	15	15,5	4,0
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 3.4	159	361,9	742,7
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 3.5	53	327,4	99,3
sonstige Gebäude	18	59,6	16,9

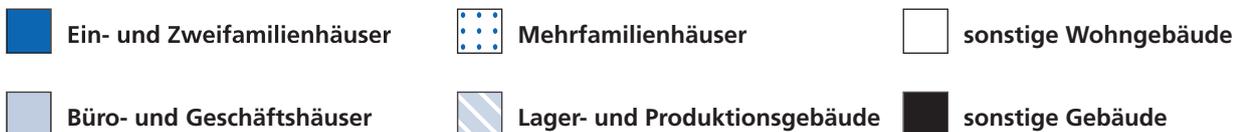
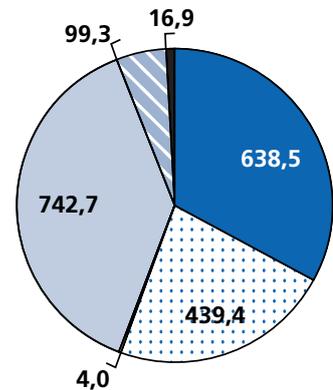
Durchschnittliche jährliche Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 1992 – 2000



Durchschnittlicher jährlicher Flächenumsatz [1 000 m²] von bebauten Grundstücken 1992 – 2000



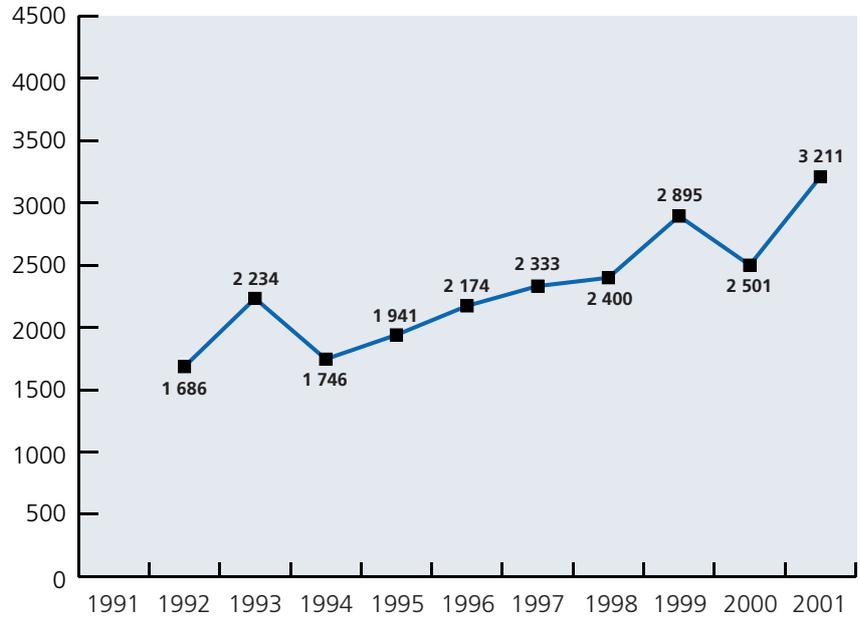
Durchschnittlicher jährlicher Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 1992 – 2000



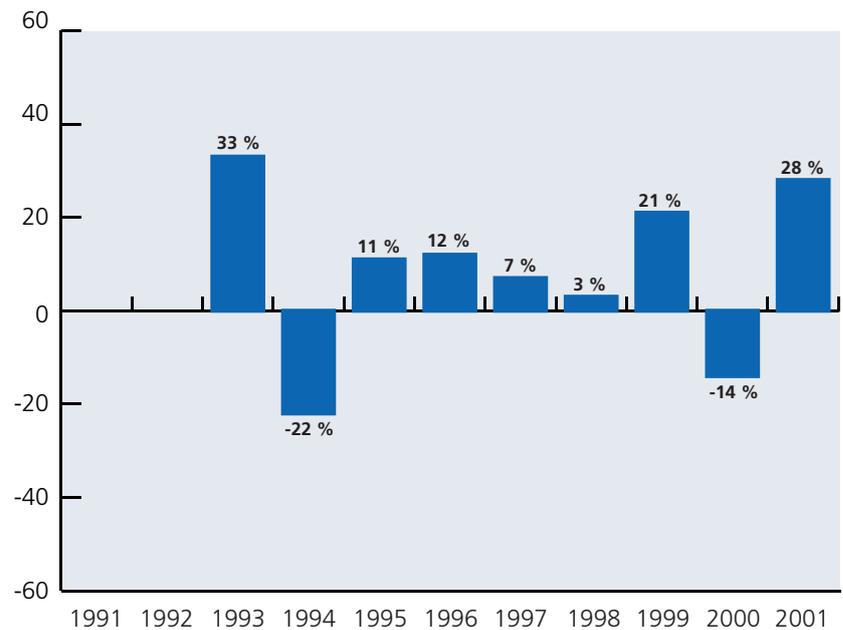
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

- 3.2.1 Vertragszahlen
- 3.2.2 Flächenumsatz
- 3.2.3 Geldumsatz

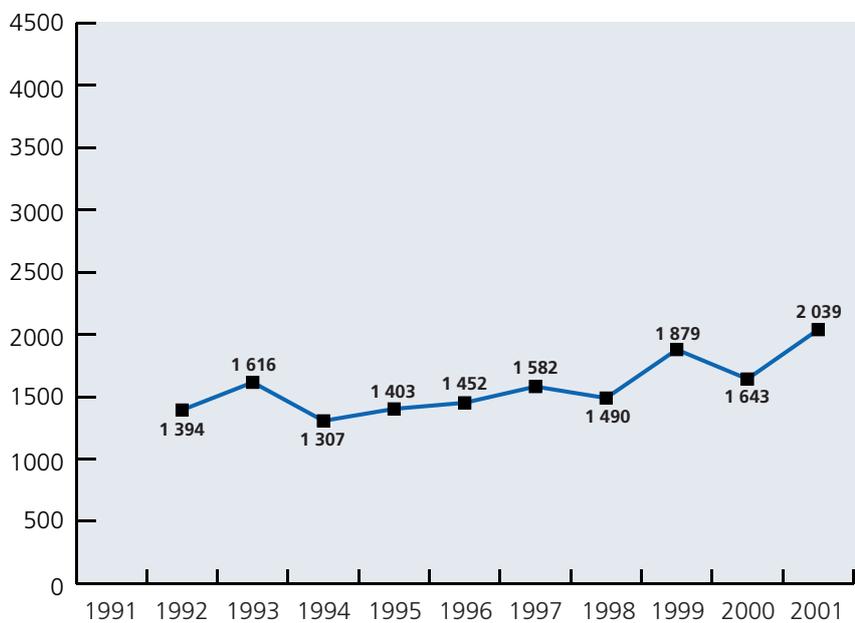
Vertragszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser



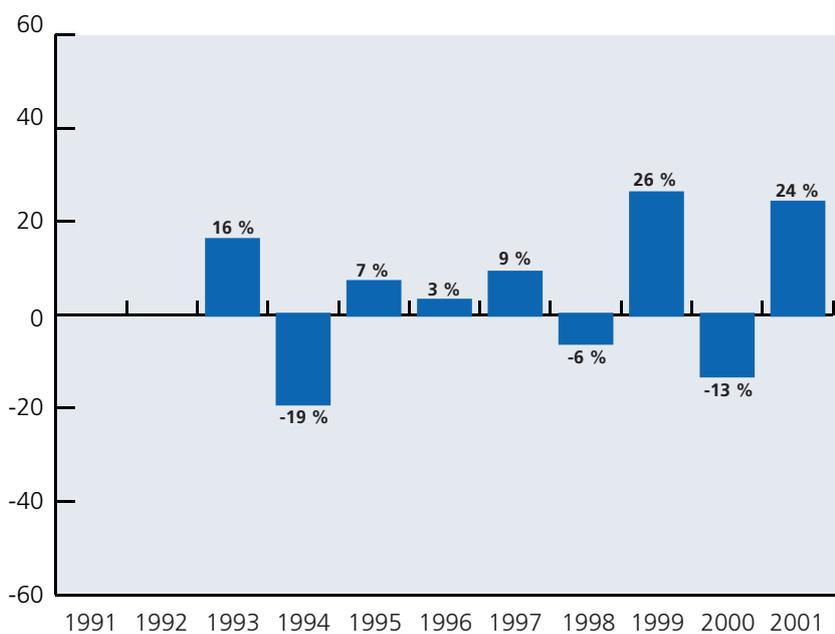
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



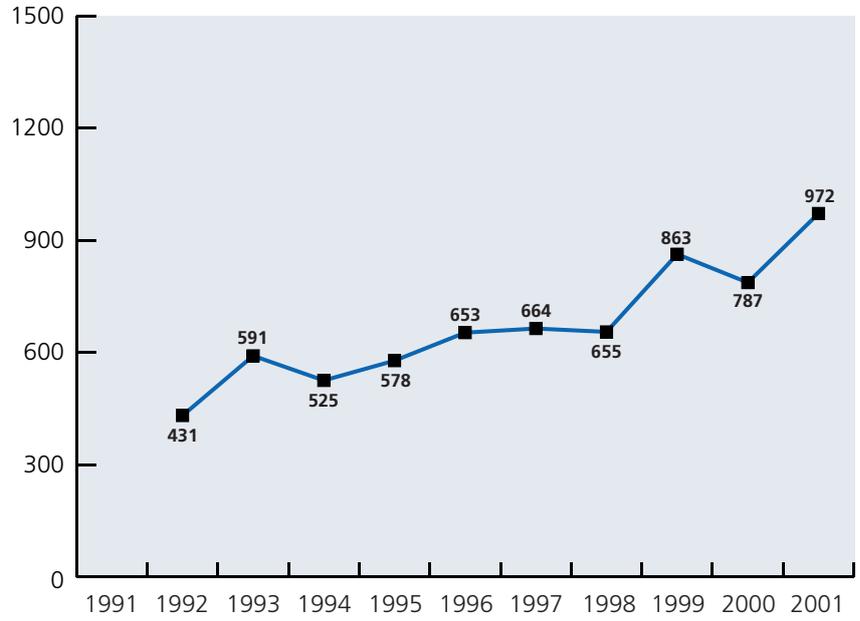
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in 1 000 m²



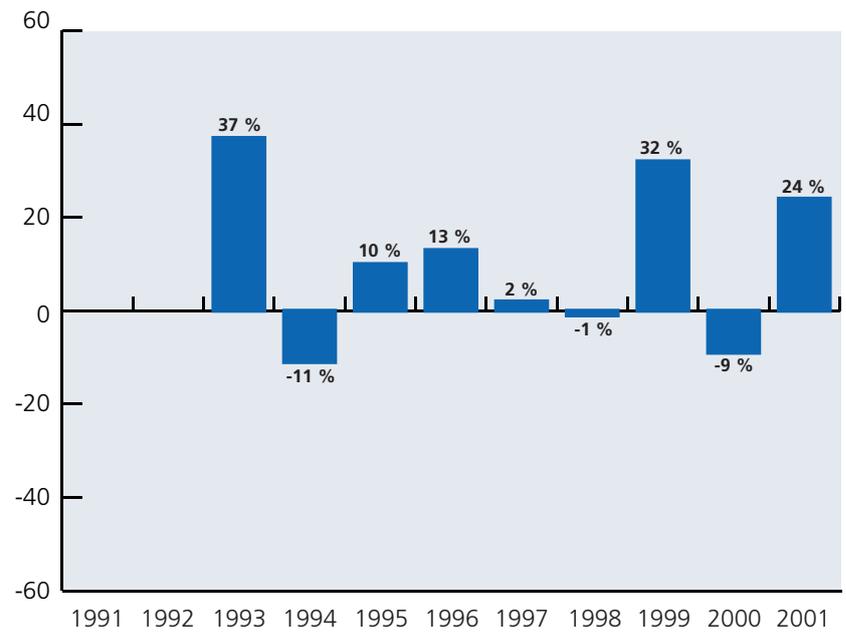
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Durchschnittliche Jahresumsätze Ein- und Zweifamilienhäuser 1992 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	2 214	1 529,9	638,5
Mittelreihenhäuser	402	88,4	78,9
Endreihenhäuser	191	65,9	41,1
halbe Doppelhäuser	400	210,7	96,0
freistehende Einfamilienhäuser	865	838,2	272,1
sonstige Einfamilienhäuser	14	5,5	3,7
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	68	78,3	24,5
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	140	127,9	46,1
Villen	49	48,6	49,8

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

Mittlere jährliche Vertragszahl 1992 – 2000 und Prozentsatz am Gesamtumsatz nach Zahl und Geld

MITTE	Zahl	Zahl in %	Geld in %
St. Pauli	1	0,0	0,0
St. Georg	1	0,0	0,0
Hamm-Nord	2	0,1	0,1
Horn	5	0,2	0,2
Billstedt	71	3,2	2,1
Billbrook	1	0,0	0,0
Finkenwerder	24	1,1	0,6
SUMME	105	4,7	3,0

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eimsbüttel	2	0,1	0,1
Rotherbaum	5	0,2	1,2
Harvestehude	16	0,7	2,8
Hoheluft-West	2	0,1	0,2
Lokstedt	23	1,0	1,0
Niendorf	94	4,2	3,7
Schnelsen	67	3,0	2,5
Eidelstedt	41	1,9	1,4
Stellingen	17	0,8	0,5
SUMME	267	12,1	13,5

WANDSBEEK	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eilbek	1	0,0	0,0
Wandsbek	23	1,0	0,8
Marienthal	22	1,0	1,3
Jenfeld	20	0,9	0,7
Tonndorf	17	0,8	0,6
Farmsen-Berne	33	1,5	1,1
Bramfeld	68	3,1	2,3
Steilshoop	4	0,2	0,1
Wellingsbüttel	37	1,7	2,4
Sasel	98	4,4	4,7
Poppenbüttel	74	3,3	3,3
Hummelsbüttel	26	1,2	1,2
Lemsahl-Mellingstedt	35	1,6	1,7
Duvenstedt	29	1,3	1,4
Wohldorf-Ohlstedt	22	1,0	1,3
Bergstedt	25	1,1	1,1
Volksdorf	77	3,5	3,8
Rahlstedt	141	6,4	5,5
SUMME	752	34,0	33,4

ALTONA	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Altona-Altstadt	2	0,1	0,1
Altona-Nord	1	0,0	0,0
Ottensen	4	0,2	0,3
Bahrenfeld	16	0,7	0,6
Groß Flottbek	38	1,7	2,6
Othmarschen	33	1,5	3,0
Lurup	40	1,8	1,4
Osdorf	43	1,9	2,4
Nienstedten	24	1,1	2,5
Blankenese	45	2,0	4,7
Iserbrook	31	1,4	1,2
Sülldorf	34	1,5	1,6
Rissen	47	2,1	2,7
SUMME	358	16,2	23,0

NORD	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eppendorf	6	0,3	0,9
Groß Borstel	13	0,6	0,6
Alsterdorf	19	0,9	1,2
Winterhude	5	0,2	1,2
Uhlenhorst	3	0,1	0,6
Hohenfelde	1	0,0	0,1
Barmbek-Süd	1	0,0	0,0
Barmbek-Nord	2	0,1	0,1
Ohlsdorf	15	0,7	0,6
Fuhlsbüttel	19	0,9	0,9
Langenhorn	79	3,6	2,5
SUMME	163	7,4	8,7

BERGEDORF	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Lohbrügge	76	3,4	2,7
Bergedorf	49	2,2	2,1
Curslack	11	0,5	0,4
Altengamme	7	0,3	0,2
Neuengamme	9	0,4	0,3
Kirchwerder	21	0,9	0,7
Ochsenwerder	5	0,2	0,2
Reitbrook	1	0,0	0,0
Allermöhe	26	1,2	0,8
Billwerder	5	0,2	0,2
Moorfleet	14	0,6	0,4
Tatenberg	2	0,1	0,1
SUMME	226	10,2	7,9

HARBURG	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Harburg	3	0,1	0,1
Neuland	5	0,2	0,1
Wilstorf	19	0,9	0,5
Rönneburg	5	0,2	0,2
Langenbek	21	0,9	0,5
Sinstorf	8	0,4	0,3
Marmstorf	30	1,4	1,0
Eißendorf	49	2,2	1,6
Heimfeld	27	1,2	1,0
Wilhelmsburg	42	1,9	1,6
Moorburg	1	0,0	1,0
Hausbruch	58	2,6	1,1
Neugraben-Fischbek	62	2,8	2,0
Francop	1	0,0	0,0
Neuenfelde	7	0,3	0,2
Cranz	1	0,0	0,0
SUMME	339	15,3	10,7

Hamburg gesamt:	2214
------------------------	-------------

Rangliste	Zahl
1. Rahlstedt	141
2. Sasel	98
3. Niendorf	94
4. Langenhorn	79
5. Volksdorf	77
6. Lohbrügge	76
7. Poppenbüttel	74
8. Billstedt	71
9. Bramfeld	68
10. Schnelsen	67

Rangliste	Geld
1. Rahlstedt	5,5 %
2. Sasel	4,7 %
Blankenese	4,7 %
4. Volksdorf	3,8 %
5. Niendorf	3,7 %
6. Poppenbüttel	3,3 %
7. Othmarschen	3,0 %
8. Harvestehude	2,8 %
9. Lohbrügge	2,7 %
Rissen	2,7 %

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Mittlere Gesamtkaufpreise
1991 – 2000 für Ein- und
Zweifamilienhäuser

Rangliste	Euro
1. Rotherbaum	1 631 000
2. Harvestehude	1 246 000
3. Uhlenhorst	1 195 000
4. Winterhude	1 142 000
5. Eppendorf	1 019 000
6. Hoheluft-West	657 000
7. Nienstedten	635 000
8. Blankenese	605 000
9. Othmarschen	598 000
10. Hohenfelde	567 000

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise 1991 – 2000

Kaufpreise in EURO		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	27 000
	Maximum	9 262 000
	Mittelwert	302 000
	Anzahl	15 968
Mittelreihenhäuser	Minimum	43 000
	Maximum	2 812 000
	Mittelwert	205 000
	Anzahl	2 596
Endreihenhäuser	Minimum	31 000
	Maximum	2 812 000
	Mittelwert	222 000
	Anzahl	1 229
Doppelhaushälften	Minimum	28 000
	Maximum	2 538 000
	Mittelwert	251 000
	Anzahl	2 776
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	27 000
	Maximum	2 970 000
	Mittelwert	321 000
	Anzahl	6 693
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	68 000
	Maximum	1 840 000
	Mittelwert	302 000
	Anzahl	89
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	33 000
	Maximum	1 943 000
	Mittelwert	356 000
	Anzahl	511
Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser	Minimum	51 000
	Maximum	4 857 000
	Mittelwert	347 000
	Anzahl	1 029
Villen	Minimum	179 000
	Maximum	9 262 000
	Mittelwert	1 022 000
	Anzahl	395

Mittlere Gesamtkaufpreise 1991 – 2000 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro und Prozentsätze vom Gesamtmittel

MITTE	Euro	Prozent
St. Pauli	229 000	76
St. Georg	532 000	176
Hamm-Nord	336 000	111
Horn	202 000	67
Billstedt	196 000	65
Finkenwerder	162 000	54

ALTONA	Euro	Prozent
Altona-Altstadt	341 000	113
Altona-Nord	209 000	69
Ottensen	414 000	137
Bahrenfeld	244 000	81
Groß-Flottbek	471 000	156
Othmarschen	598 000	198
Lurup	228 000	75
Osdorf	386 000	128
Nienstedten	635 000	210
Blankenese	605 000	200
Iserbrook	250 000	83
Sülldorf	317 000	105
Rissen	370 000	123

EIMSBÜTTEL	Euro	Prozent
Eimsbüttel	406 000	134
Rotherbaum	1 631 000	540
Harvestehude	1 246 000	413
Hoheluft-West	657 000	218
Lokstedt	289 000	95
Niendorf	253 000	84
Schnelsen	244 000	81
Eidelstedt	217 000	72
Stellingen	209 000	69

NORD	Euro	Prozent
Eppendorf	1 019 000	337
Groß-Borstel	317 000	105
Alsterdorf	442 000	146
Winterhude	1 142 000	378
Uhlenhorst	1 195 000	396
Hohenfelde	567 000	188
Barmbek-Süd	262 000	87
Barmbek-Nord	258 000	85
Ohlsdorf	289 000	96
Fuhlsbüttel	292 000	97
Langenhorn	200 000	66

WANDSBEK	Euro	Prozent
Eilbek	514 000	170
Wandsbek	228 000	75
Marienthal	377 000	125
Jenfeld	219 000	73
Tonndorf	219 000	73
Farmsen-Berne	226 000	75
Bramfeld	234 000	77
Steilshoop	234 000	77
Wellingsbüttel	390 000	129
Sasel	301 000	100
Poppenbüttel	278 000	92
Hummelsbüttel	316 000	105
Lemsahl-Mellingstedt	322 000	107
Duvenstedt	317 000	105
Wohldorf-Ohlstedt	373 000	124
Bergstedt	284 000	94
Volksdorf	332 000	110
Rahlstedt	253 000	84

BERGEDORF	Euro	Geld
Lohbrügge	266 000	88
Bergedorf	288 000	95
Curslack	226 000	75
Altengamme	186 000	62
Neuengamme	211 000	70
Kirchwerder	225 000	75
Ochsenwerder	197 000	65
Reitbrook	192 000	64
Allermöhe	217 000	72
Billwerder	231 000	76
Moorfleet	175 000	77

HARBURG	Euro	Prozent
Harburg	240 000	79
Neuland	125 000	41
Wilstorf	193 000	64
Rönneburg	223 000	74
Langenbek	182 000	60
Sinstorf	209 000	69
Marmstorf	233 000	77
Eißendorf	241 000	80
Heimfeld	256 000	85
Wilhelmsburg	172 000	57
Moorburg	191 000	63
Hausbruch	222 000	74
Neugraben-Fischbek	213 000	71
Francop	180 000	60
Neuenfelde	204 000	68
Cranz	233 000	77

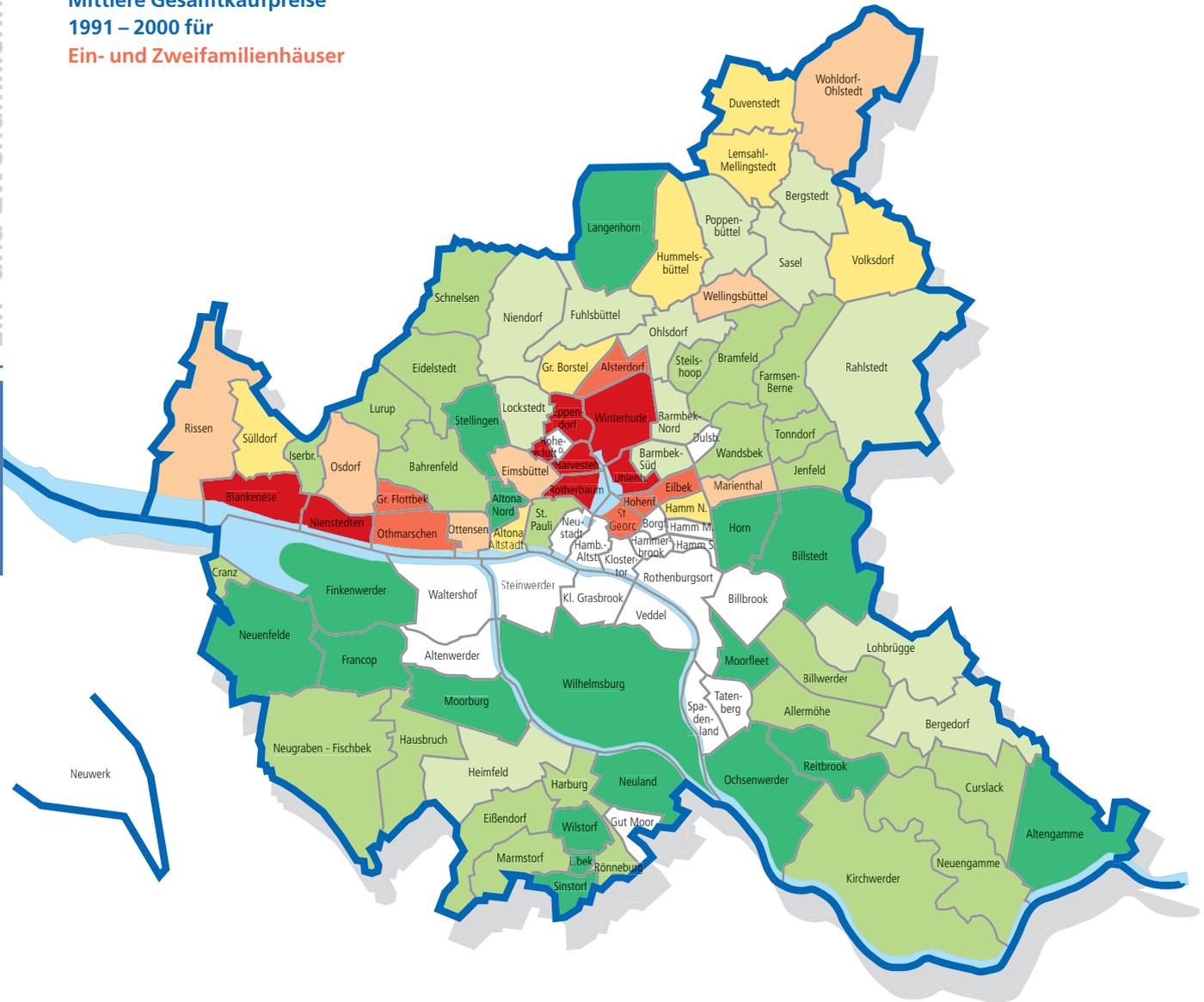
**Mittel Hamburg gesamt:
302 000 € = 100 %**

Stadtteilübersicht

Ein- und Zweifamilienhäuser

Mittlere Gesamtkaufpreise
1991 – 2000 für

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mittlere Gesamtkaufpreise
in Euro

- bis 209.000 Euro
- von 210.000 bis 251.000 Euro
- von 252.000 bis 302.000 Euro
- von 303.000 bis 362.000 Euro
- von 363.000 bis 434.000 Euro
- von 435.000 bis 604.000 Euro
- über 605 Euro

3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 40 – 41 sind nach Lage- und Baualterklassen 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 41, 112, 115 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für **1000 m²** große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 1992 abgegrenzt:

Schlechte Lage		bis 180 DM/m ² (92 €/m ²)
Mäßige Lage	von 180 DM/m ² (92 €/m ²)	bis 240 DM/m ² (123 €/m ²)
Mittlere Lage	von 240 DM/m ² (123 €/m ²)	bis 330 DM/m ² (169 €/m ²)
Gute Lage	von 330 DM/m ² (169 €/m ²)	bis 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 40, 112, 115 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für **300 m²** große Reihenhausbauplätze zum Stand 31. 12. 1992 abgegrenzt:

Schlechte Lage		bis 260 DM/m ² (133 €/m ²)
Mäßige Lage	von 260 DM/m ² (133 €/m ²)	bis 350 DM/m ² (179 €/m ²)
Mittlere Lage	von 350 DM/m ² (179 €/m ²)	bis 470 DM/m ² (240 €/m ²)
Gute Lage	von 470 DM/m ² (240 €/m ²)	bis 660 DM/m ² (660 €/m ²)
Bevorzugte Lage	ab 660 DM/m ² (337 €/m ²)	

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 1991 – 2000

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	315	421	681	519	594
	Maximum	2 644	2 556	4 090	4 848	7 350
	Mittelwert	1 364	1 362	1 877	2 283	2 967
	Anzahl	57	60	139	120	147
1920 bis 1939	Minimum	803	653	511	545	584
	Maximum	2 215	3 374	4 474	5 592	8 350
	Mittelwert	1 427	1 809	2 077	2 540	3 198
	Anzahl	29	129	686	312	260
1940 bis 1952	Minimum	368	356	511	715	676
	Maximum	2 139	3 299	4 806	9 495	7 158
	Mittelwert	1 556	1 893	2 140	2 676	3 107
	Anzahl	30	61	293	131	80
1953 bis 1959	Minimum	708	1 031	611	778	831
	Maximum	2 548	2 859	4 772	4 779	6 038
	Mittelwert	1 825	1 939	2 170	2 643	3 221
	Anzahl	15	42	368	150	94
1960 bis 1969	Minimum	1 182	494	1 052	1 150	1 245
	Maximum	2 130	3 282	9 118	5 200	6 208
	Mittelwert	1 643	1 838	2 155	2 501	2 946
	Anzahl	10	65	466	135	71
1970 bis 1979	Minimum	777	934	983	1 409	884
	Maximum	2 523	3 131	4 198	3 625	5 300
	Mittelwert	2 029	1 900	2 166	2 537	2 886
	Anzahl	21	67	381	80	36
1980 bis 1989	Minimum	947	971	972	1 681	2 272
	Maximum	2 841	3 068	4 444	4 578	6 042
	Mittelwert	1 979	2 014	2 315	2 635	3 323
	Anzahl	28	58	177	43	21
ab 1990	Minimum	421	1 539	722	1 038	967
	Maximum	2 502	2 991	3 989	4 532	7 702
	Mittelwert	1 878	2 219	2 536	2 928	3 409
	Anzahl	17	36	232	35	15

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 1991 – 2000

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	774	562	1 363	1 906	878
	Maximum	1 794	1 979	1 534	2 301	6 437
	Mittelwert	1 325	1 368	1 452	1 826	3 291
	Anzahl	3	6	3	6	9
1920 bis 1939	Minimum		969	1 052	511	1 004
	Maximum		2 031	2 369	2 890	3 571
	Mittelwert		1 409	1 635	1 788	1 980
	Anzahl		9	25	30	10
1940 bis 1952	Minimum		1 065	827	1 943	
	Maximum		1 960	1 977	2 412	
	Mittelwert		1 582	1 497	2 137	
	Anzahl		4	13	3	
1953 bis 1959	Minimum		825	849	852	1 959
	Maximum		2 389	2 873	2 841	3 196
	Mittelwert		1 758	1 807	2 025	2 427
	Anzahl		44	182	84	27
1960 bis 1969	Minimum		886	767	869	1 503
	Maximum		2 674	2 982	2 991	2 719
	Mittelwert		1 881	1 947	2 090	2 162
	Anzahl		62	391	107	10
1970 bis 1979	Minimum		1 038	943	867	1 804
	Maximum		2 584	4 050	3 326	2 840
	Mittelwert		1 691	1 870	2 113	2 416
	Anzahl		20	75	23	7
1980 bis 1989	Minimum		1 030	676	1 261	2 300
	Maximum		2 474	2 957	3 259	2 744
	Mittelwert		1 701	1 904	2 083	2 492
	Anzahl		68	184	62	5
ab 1990	Minimum	1 579	833	1 196	1 615	
	Maximum	2 709	2 478	2 681	3 439	
	Mittelwert	2 098	1 997	1 986	2 332	
	Anzahl	6	299	339	151	

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

Aktualisierungsfaktoren* für Reihenhäuser

Zeitpunkt	*
Mitte 1991	0,73
Ende 1991 / Anfang 1992	0,77
Mitte 1992	0,79
Ende 1992 / Anfang 1993	0,83
Mitte 1993	0,87
Ende 1993 / Anfang 1994	0,89
Mitte 1994	0,93
Ende 1994 / Anfang 1995	0,95
Mitte 1995	0,97
Ende 1995 / Anfang 1996	0,98
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,01
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,99
Mitte 2000	0,98
Ende 2000 / Anfang 2001	0,98
Mitte 2001	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.

– Größe:

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.

Aktualisierungsfaktoren* für Einfamilienhäuser

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

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	1269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FVW/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebäundefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	(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.
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorierter) 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) * eurorierter 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 rechts angegebene Formel gilt auch für **halbe Doppelhäuser** und **Zwei- oder Dreifamilienhäuser**.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern

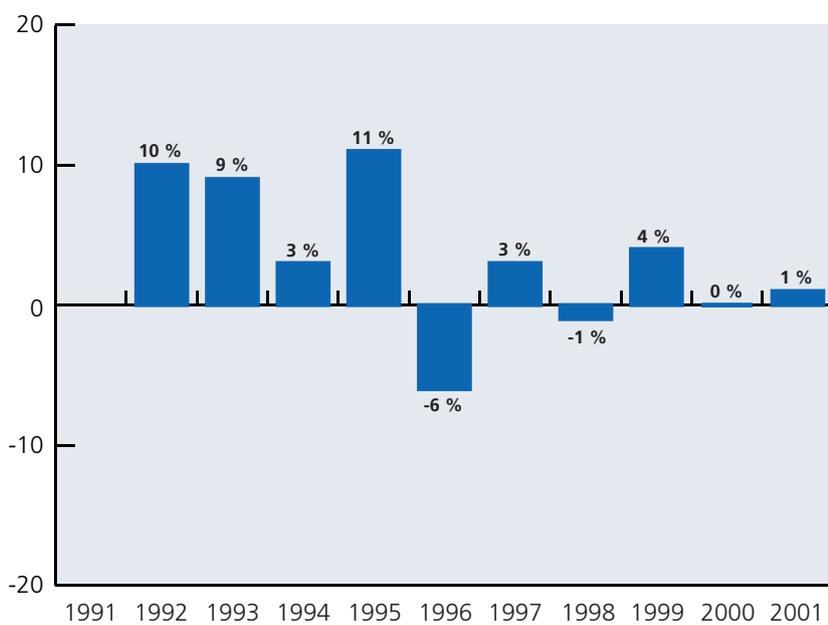
Datenbasis	1305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.		
Sachwertdefiniton:			
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorierter) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)		
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex		
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert		
Marktanpassungsfaktor:			
Kaufpreis / Sachwert [%]	61,9		
	+ 0,354	*	BOWE / SACHW [%]
	– 0,0340	*	SACHW [1000 €]
	+ 0,0917	*	WFL [m²]
	+ 0,0159	*	RW92 [DM/m²]
	+ 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

Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



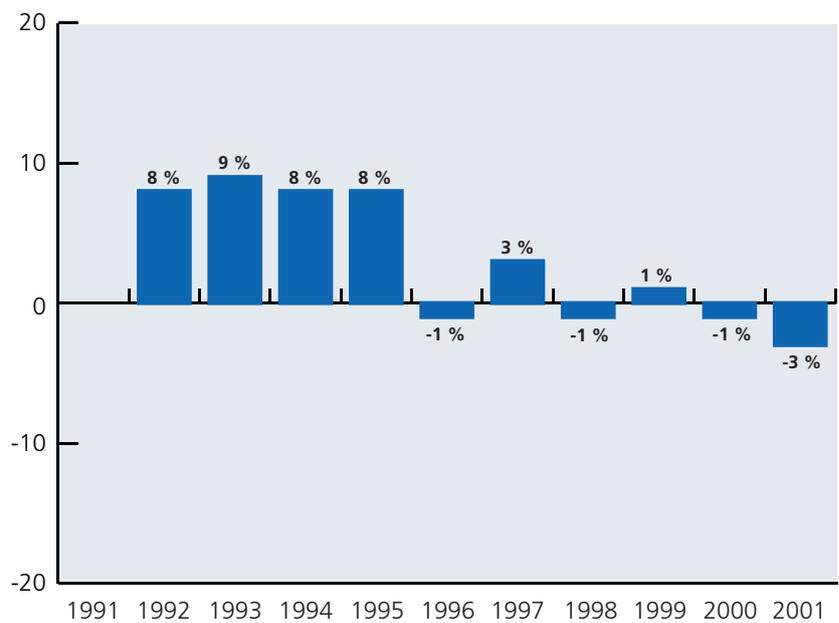
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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 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 [1000 €/ m ² Wfl.] + 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

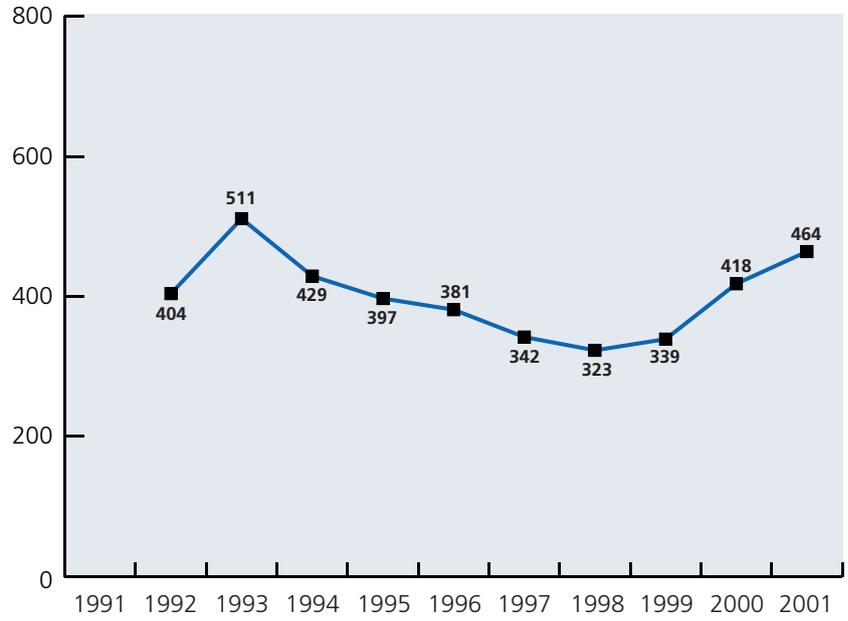
EXPERTENINFO: Wertfaktor gemäß WertR Nr. 5.2.2.3.1 zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten

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

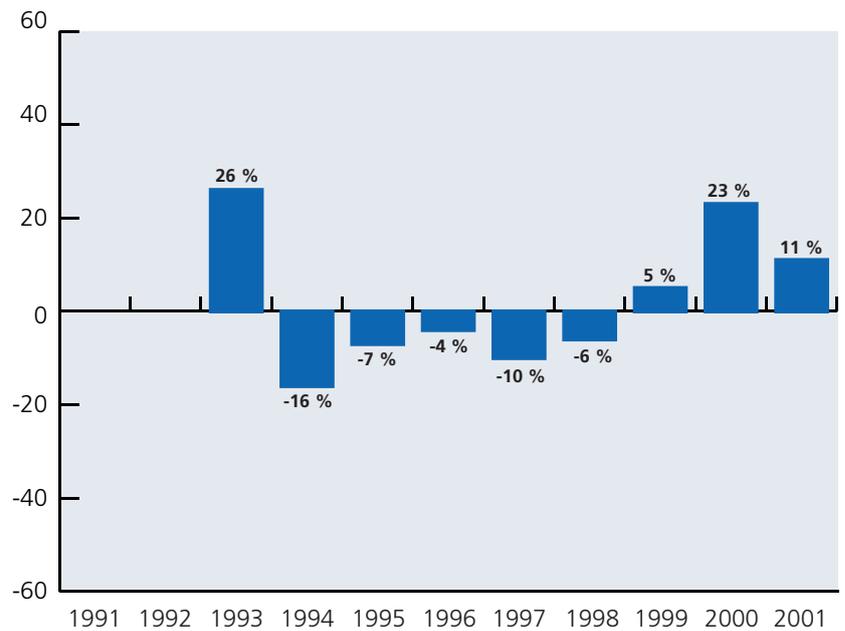
3.3 Mehrfamilienhäuser

- 3.3.1 Vertragszahlen
- 3.3.2 Flächenumsatz
- 3.3.3 Geldumsatz

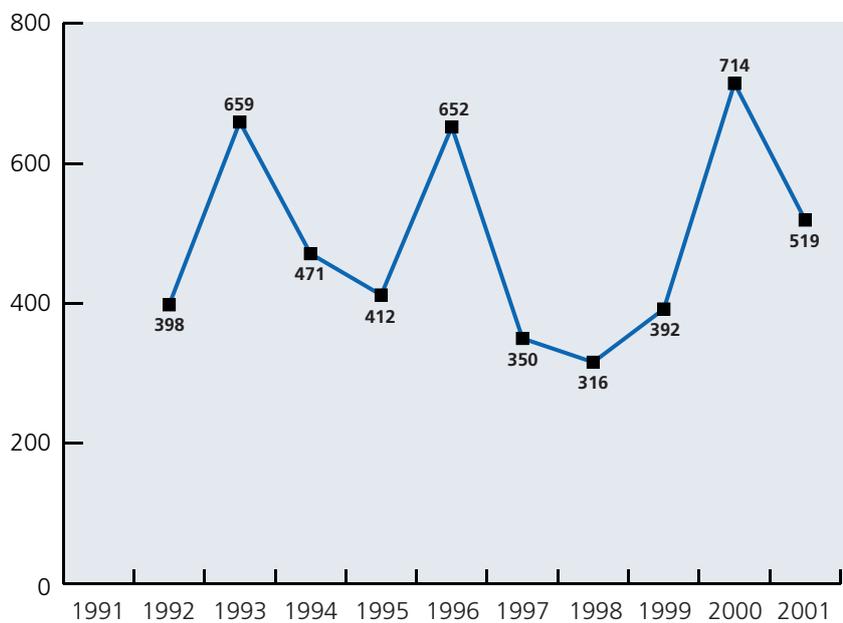
Vertragszahlen Mehrfamilienhäuser



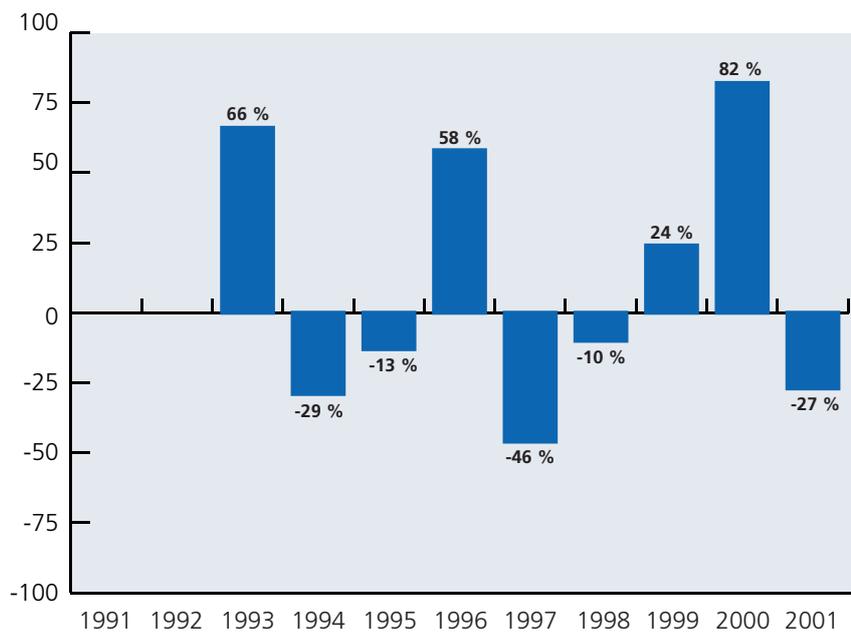
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



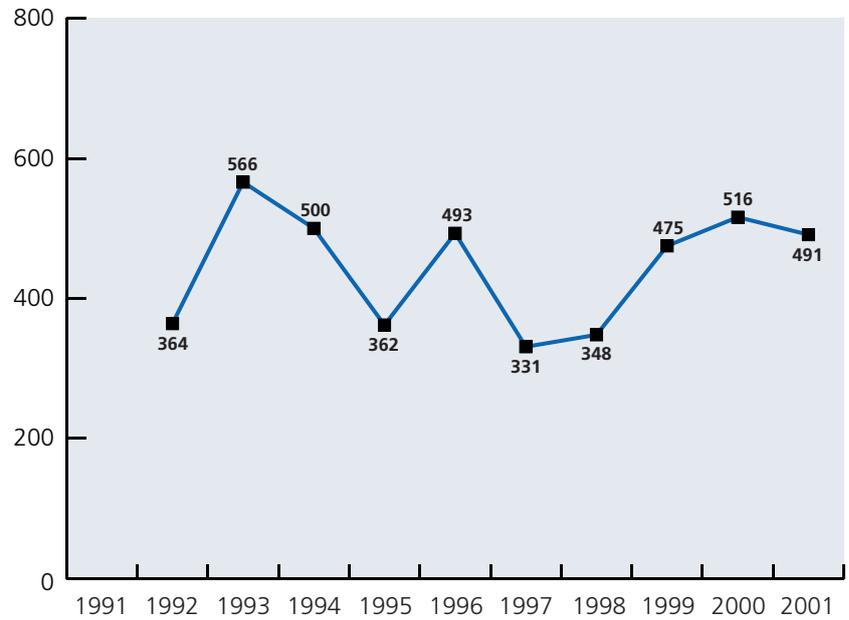
Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser in 1 000 m²



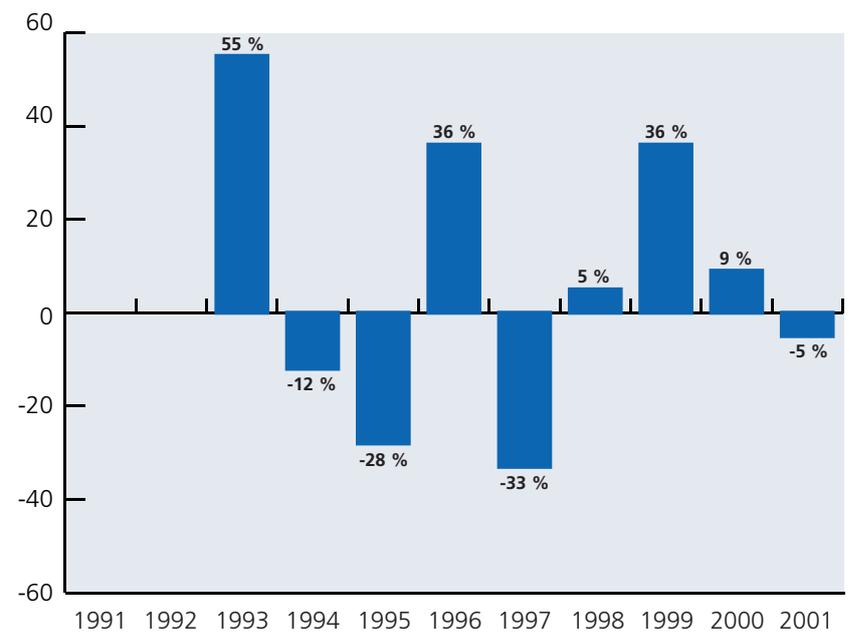
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

Mittlere jährliche Vertragszahl 1992 – 2000 und Prozentsatz am Gesamtumsatz nach Zahl und Geld

MITTE	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Hamburg-Altstadt	0,6	0,1	1,8
Neustadt	3,9	1,0	1,8
St. Pauli	18,3	4,7	4,6
St. Georg	6,9	1,7	1,8
Klostertor	0,3	0,1	0,1
Borgfelde	2,0	0,5	0,5
Hamm-Nord	4,7	1,2	1,0
Hamm-Mitte	2,0	0,5	0,9
Hamm-Süd	0,0	0,0	0,1
Horn	6,8	1,7	2,2
Billstedt	7,4	1,9	1,9
Rothenburgsort	0,7	0,2	0,5
Veddel	2,0	0,5	0,7
Finkenwerder	1,2	0,3	0,3
SUMME	56,8	14,4	18,3

ALTONA	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Altona-Altstadt	15,8	4,0	2,1
Altona-Nord	7,9	2,0	1,4
Ottensen	21,3	5,4	3,5
Bahrenfeld	8,4	2,1	1,4
Groß Flottbek	2,8	0,7	0,5
Othmarschen	1,8	0,5	0,8
Lurup	3,0	0,8	0,2
Osdorf	0,9	0,2	0,2
Nienstedten	1,6	0,4	0,3
Blankenese	5,7	1,4	0,9
Iserbrook	0,9	0,2	0,4
Sülldorf	0,9	0,2	0,1
Rissen	0,8	0,2	0,4
SUMME	71,8	18,2	12,2

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eimsbüttel	28,8	7,3	7,0
Rotherbaum	8,8	2,2	3,4
Harvestehude	8,4	2,1	3,0
Hoheluft-West	5,0	1,3	1,4
Lokstedt	3,9	1,0	1,7
Niendorf	4,3	1,1	0,9
Schnelsen	3,0	0,8	0,7
Eidelstedt	1,8	0,5	0,4
Stellingen	5,2	1,3	1,0
SUMME	69,2	17,6	19,6

NORD	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Hoheluft-Ost	4,3	1,1	1,5
Eppendorf	9,4	2,4	2,7
Groß Borstel	1,8	0,5	0,5
Alsterdorf	2,0	0,5	0,4
Winterhude	16,2	4,1	6,2
Uhlenhorst	7,3	1,9	2,1
Hohenfelde	5,4	1,4	1,3
Barmbek-Nord	8,2	2,1	3,0
Barmbek-Süd	11,6	2,9	3,9
Dulsberg	2,0	0,5	1,0
Ohlsdorf	4,0	1,0	2,2
Fuhlsbüttel	4,8	1,2	0,9
Langenhorn	2,4	0,6	0,5
SUMME	79,6	20,2	26,3

WANDSBEK	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eilbek	8,2	2,1	2,1
Wandsbek	6,8	1,7	1,3
Marienthal	3,4	0,9	0,7
Jenfeld	0,8	0,2	0,4
Tonndorf	2,8	0,7	1,2
Farmsen-Berne	1,6	0,4	0,2
Bramfeld	6,0	1,5	2,1
Steilshoop	1,1	0,3	0,9
Hummelsbüttel	0,9	0,2	0,4
Wellingsbüttel	0,4	0,1	0,1
Poppenbüttel	1,0	0,3	0,3
Sasel	0,8	0,2	0,7
Rahlstedt	5,7	1,4	1,6
Volksdorf	0,8	0,2	0,6
SUMME	40,2	10,2	12,7

BERGEDORF	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Lohbrügge	3,0	0,8	0,5
Bergedorf	10,0	2,5	1,5
Neuengamme	0,3	0,1	0,0
Altengamme	0,6	0,1	0,0
Kirchwerder	1,1	0,3	0,1
Billwerder	0,8	0,2	0,0
Ochsenwerder	0,3	0,1	0,1
Allermöhe	0,6	0,1	0,1
SUMME	16,7	4,2	2,3

HARBURG	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Harburg	19,8	5,0	1,9
Wilstorf	5,8	1,5	0,5
Langenbek	0,7	0,2	0,1
Sinstorf	1,2	0,3	0,1
Marmstorf	0,6	0,1	0,1
Eißendorf	5,3	1,4	0,8
Heimfeld	12,6	3,2	2,3
Wilhelmsburg	9,1	2,3	1,6
Hausbruch	2,7	0,7	0,8
Neugraben-Fischbek	1,1	0,3	0,1
Neuenfelde	0,6	0,1	0,2
Rönneburg	0,6	0,1	0,1
SUMME	59,9	15,2	8,6

Hamburg gesamt: 394

Rangliste	Zahl
1. Eimsbüttel	28,3
2. Ottensen	21,3
3. Harburg	19,8
4. St. Pauli	18,3
5. Winterhude	16,2
6. Altona-Altstadt	15,8
7. Heimfeld	12,6
8. Barmbek-Süd	11,6
9. Bergedorf	10,0
10. Eppendorf	9,4

Rangliste	Geld
1. Eimsbüttel	7,0 %
2. Winterhude	6,2 %
3. St. Pauli	4,6 %
4. Barmbek-Süd	3,9 %
5. Ottensen	3,5 %
6. Rotherbaum	3,4 %
7. Harvestehude	3,0 %
8. Barmbek-Nord	3,0 %
9. Eppendorf	2,7 %
10. Heimfeld	2,3 %

3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 56 und 60 sind nach Lage- und Bauartklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

EXPERTENINFO: Lageklassen für Mehrfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf Seite 56 und 60 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

Schlechte Lage		bis 360 DM/m ² (184 €/m ²)
Mäßige Lage	von 360 DM/m ² (184 €/m ²)	bis 500 DM/m ² (256 €/m ²)
Mittlere Lage	von 500 DM/m ² (256 €/m ²)	bis 750 DM/m ² (383 €/m ²)
Gute Lage	von 750 DM/m ² (383 €/m ²)	bis 1200 DM/m ² (614 €/m ²)
Bevorzugte Lage	ab 1200 DM/m ² (614 €/m ²)	

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 1991 – 2000

Baujahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht
bis 1919	Minimum	257	256	411
	Maximum	1 278	3 693	3 801
	Mittelwert	788	1 107	1 169
	Anzahl	11	531	138
1920 bis 1939	Minimum	600	367	548
	Maximum	1 029	3 466	3 360
	Mittelwert	865	1 063	1 061
	Anzahl	3	156	32
1940 bis 1952	Minimum		299	727
	Maximum		2 732	2 191
	Mittelwert		1 053	1 127
	Anzahl		93	19
1953 bis 1959	Minimum	466	292	622
	Maximum	1 324	2 442	2 194
	Mittelwert	819	1 052	1 140
	Anzahl	29	178	49
1960 bis 1969	Minimum	573	460	622
	Maximum	1 278	2 950	1 758
	Mittelwert	898	1 181	1 126
	Anzahl	38	113	27
1970 bis 1979	Minimum	527	457	974
	Maximum	1 114	3 409	2 145
	Mittelwert	803	1 265	1 387
	Anzahl	19	43	7
1980 bis 1989	Minimum	793	420	1 173
	Maximum	1 378	3 880	2 004
	Mittelwert	867	2 529	1 504
	Anzahl	3	16	4
ab 1990	Minimum	916	425	980
	Maximum	2 305	2 972	2 756
	Mittelwert	1 557	1 925	1 979
	Anzahl	8	12	11

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 1991 – 2000

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	500	256	398	533	594
	Maximum	1 424	1 864	1 978	3 801	7 350
	Mittelwert	891	854	946	1 321	2 967
	Anzahl	20	147	259	116	147
1920 bis 1939	Minimum	803	653	511	403	
	Maximum	2 215	3 374	4 474	33 360	
	Mittelwert	1 427	1 809	2 077	1 157	
	Anzahl	29	129	686	23	
1940 bis 1952	Minimum	592	331	299	904	780
	Maximum	1 004	1 294	2 191	2 272	2 587
	Mittelwert	775	849	1 006	1 185	2 017
	Anzahl	8	22	57	15	5
1953 bis 1959	Minimum	580	388	293	435	1 215
	Maximum	1 714	1 707	2 301	2 440	2 442
	Mittelwert	896	945	1 024	1 219	1 705
	Anzahl	8	47	109	38	11
1960 bis 1969	Minimum	665	622	612	460	1 590
	Maximum	1 292	1 562	2 950	1 704	2 723
	Mittelwert	993	1 054	1 170	1 267	1 985
	Anzahl	9	29	78	19	4
1970 bis 1979	Minimum	599	457	961	1 474	
	Maximum	3 409	1 917	1 682	1 983	
	Mittelwert	1 388	1 122	1 257	1 675	
	Anzahl	7	13	25	3	
1980 bis 1989	Minimum		1 043	420		
	Maximum		2 004	1 723		
	Mittelwert		1 428	1 262		
	Anzahl		5	10		
ab 1990	Minimum		266	2 001		
	Maximum		2 756	2 397		
	Mittelwert		1 594	2 206		
	Anzahl		6	10		

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 54

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.

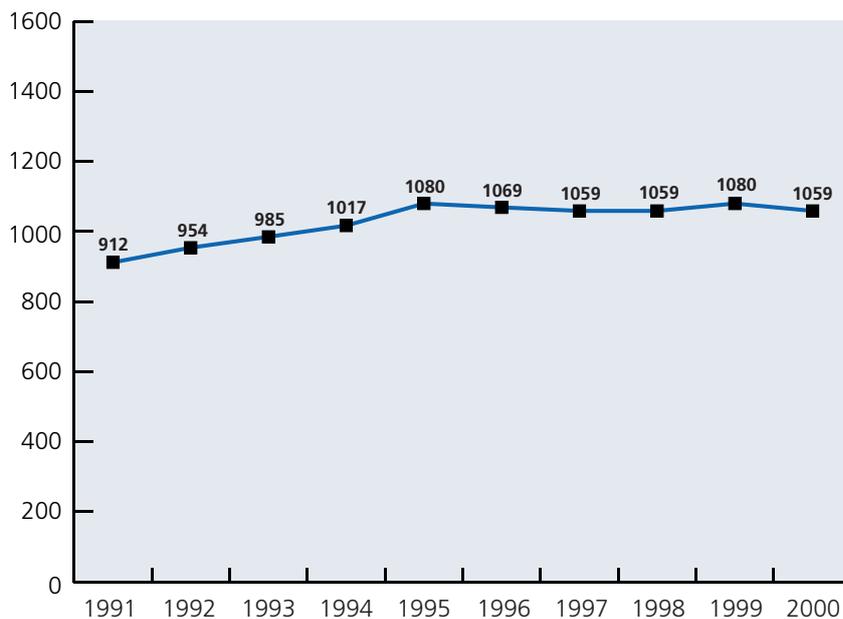
Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Mieten in Höhe des Mietenspiegel-Mittelwertes
 GFZ86 = 1,5
 Baujahresgruppe = bis 1919

RW92 (*) [DM / m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [Euro / m ²]									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
400	748	783	808	834	886	877	869	869	886	869
600	830	868	897	925	983	973	964	964	983	964
800	912	954	985	1017	1080	1069	1059	1059	1080	1059
1.000	994	1039	1074	1108	1117	1165	1154	1154	1117	1154
1.200	1076	1125	1162	1119	1273	1261	1249	1249	1273	1249
1.400	1157	1211	1251	1290	1370	1357	1344	1344	1370	1344
1.600	1239	1296	1339	1382	1467	1453	1439	1439	1467	1439

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

Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei RW92 = 800 DM / m²



EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau.
Einflussgrößen:	
NKM/Msp	Nettokaltniete dividiert durch die Mietenspiegelniete
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (=Kaufpreis pro m² Wohnfläche)	
GF [Euro / m²]	(199,3 + 560,1 * NKM/Msp + 46,5 * RW92 / 100 [DM/m²] - 63,6 * 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

3.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 1991 – 2000

Baujahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht
bis 1919	Minimum	10,6	4,7	8,5
	Maximum	27,8	46,6	44,1
	Mittelwert	18,2	16,8	18,7
	Anzahl	12	469	126
1920 bis 1939	Minimum		6,6	11,4
	Maximum		40,0	39,9
	Mittelwert		15,7	17,3
	Anzahl		140	32
1940 bis 1952	Minimum		5,4	10,1
	Maximum		36,1	23,1
	Mittelwert		17,0	16,5
	Anzahl		91	17
1953 bis 1959	Minimum	11,5	6,4	12,5
	Maximum	41,9	44,4	38,8
	Mittelwert	23,6	17,1	18,9
	Anzahl	29	175	48
1960 bis 1969	Minimum	11,3	7,2	13,6
	Maximum	32,6	45,2	24,1
	Mittelwert	21,2	17,5	18,8
	Anzahl	35	110	48
1970 bis 1979	Minimum	10,4	11,1	14,6
	Maximum	29,8	25,6	20,4
	Mittelwert	16,7	16,4	17,2
	Anzahl	18	40	7
1980 bis 1989	Minimum		5,9	11,3
	Maximum		29,6	21,9
	Mittelwert		16,4	15,9
	Anzahl		14	3
ab 1990	Minimum	14,8	13,5	14,0
	Maximum	30,4	30,8	25,0
	Mittelwert	23,9	21,3	18,5
	Anzahl	6	8	10

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 1991 – 2000

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	8,6	5,3	6,7	10,2	13,5
	Maximum	39,9	36,2	45,3	46,6	38,8
	Mittelwert	15,3	15,9	15,9	20,0	24,4
	Anzahl	21	15	266	120	37
1920 bis 1939	Minimum	10,8	7,7	8,7	6,6	
	Maximum	21,3	31,3	28,3	40,0	
	Mittelwert	16,6	14,1	15,9	19,2	
	Anzahl	11	47	90	23	
1940 bis 1952	Minimum	8,9	7,3	5,4	10,1	16,7
	Maximum	27,6	23,7	29,5	23,8	36,1
	Mittelwert	17,3	15,9	16,2	17,4	27,9
	Anzahl	8	22	57	16	5
1953 bis 1959	Minimum	12,4	10,0	6,4	8,5	15,1
	Maximum	27,6	34,5	44,5	35,5	43,0
	Mittelwert	16,7	16,4	17,3	18,6	22,1
	Anzahl	8	47	112	38	10
1960 bis 1969	Minimum	13,2	9,0	8,7	7,2	17,2
	Maximum	18,7	34,1	45,2	28,0	21,1
	Mittelwert	15,6	17,3	18,1	16,8	19,4
	Anzahl	8	30	77	18	4
1970 bis 1979	Minimum	12,7	11,1	11,2	15,8	
	Maximum	22,4	22,9	21,7	25,6	
	Mittelwert	16,2	15,4	16,6	19,7	
	Anzahl	5	12	25	3	
1980 bis 1989	Minimum		17,9	5,9		
	Maximum		29,6	25,0		
	Mittelwert		23,0	15,0		
	Anzahl		3	10		
ab 1990	Minimum		14,0	13,5	16,4	
	Maximum		25,0	30,8	19,3	
	Mittelwert		19,9	19,9	17,7	
	Anzahl		5	8	3	

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 54

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

– Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.

– Verhältnis der tatsächlichen Mieten zum Mietenspiegelmittelwert: Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.

– Bebauungsdichte: Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer der Ertragsfaktor.

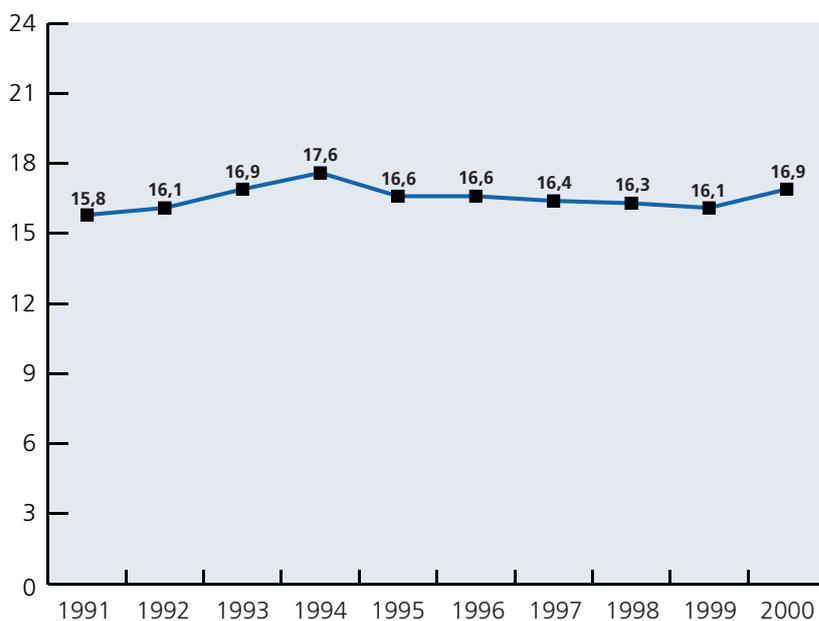
Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Mieten in Höhe des Mietenspiegel-Mittelwertes
 GFZ86 = 1,5
 Baujahresgruppe = bis 1939

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

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

Ertragsfaktor EF bei RW92 = 800 DM / m²



EXPERTENINFO: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau.
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 = 1,0
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: EF = Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)	
EF	$(19,289 + 0,564 * RW92 [DM/m^2] / 100 - 5,676 * NKM/Msp - 0,913 * GFZ86)$ <ul style="list-style-type: none"> * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

Baujahr	Korrekturfaktor Baujahr
bis 1939	0,990
ab 1990	1,035

Jahr	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

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 marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

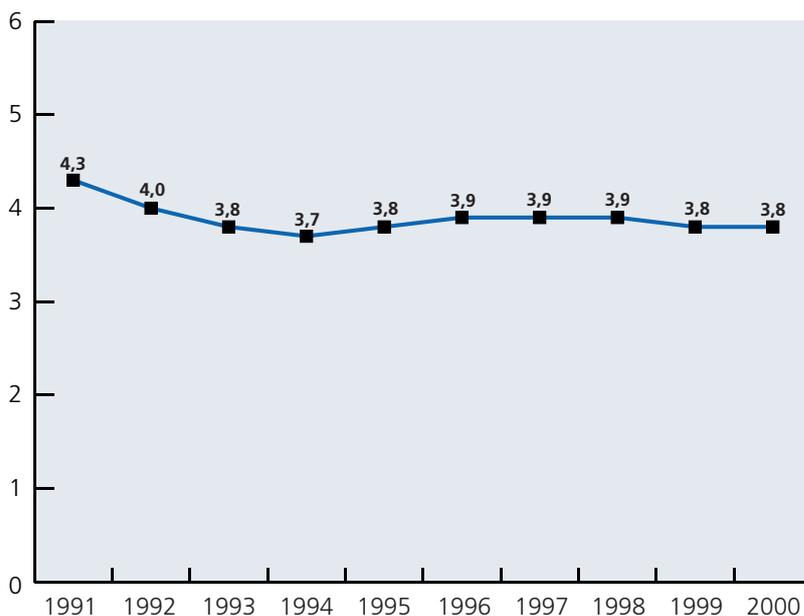
Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

Mieten in Höhe des
Mietenspiegel-Mittelwertes
GFZ86 = 1,5
Baujahresgruppe = 1920 – 1959

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz [in Prozent]									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
400	4,8	4,5	4,2	4,1	4,3	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3
600	4,5	4,3	4,0	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0
800	4,3	4,0	3,8	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,8	3,8
1.000	4,0	3,8	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
1.200	3,7	3,5	3,3	3,2	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3
1.400	3,5	3,3	3,1	3,0	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
1.600	3,2	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9

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

Liegenschaftszinssatz in Prozent bei RW92 = 800 DM / m²



EXPERTENINFO: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis	Datenbasis: 800 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1991 bis 1999, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau.
Ertragswertmodell:	
Verwaltungskosten	7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis	2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer	100 Jahre – Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten	siehe folgendes EXPERTENINFO
Mieten	tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt
Einflussgrößen:	
RW	Bodenrichtwert zum 31. 12. 1992 für Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM / m ²]
NKM/Msp	Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert
GFZ86	Geschossflächenzahl 86
Zielgröße: LI = Liegenschaftszinssatz [in Prozent]	
LI	(2,0581 + 2,6917 * NKM/Msp – 0,1192 * RW92 [DM/m ²] / 100 + 0,0253 * GFZ86) * Korrekturfaktor Baujahr * Aktualisierungsfaktor

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	1,12
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

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 zunehmendem Alter bzw. verminderter Restnutzungsdauer steigen.

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

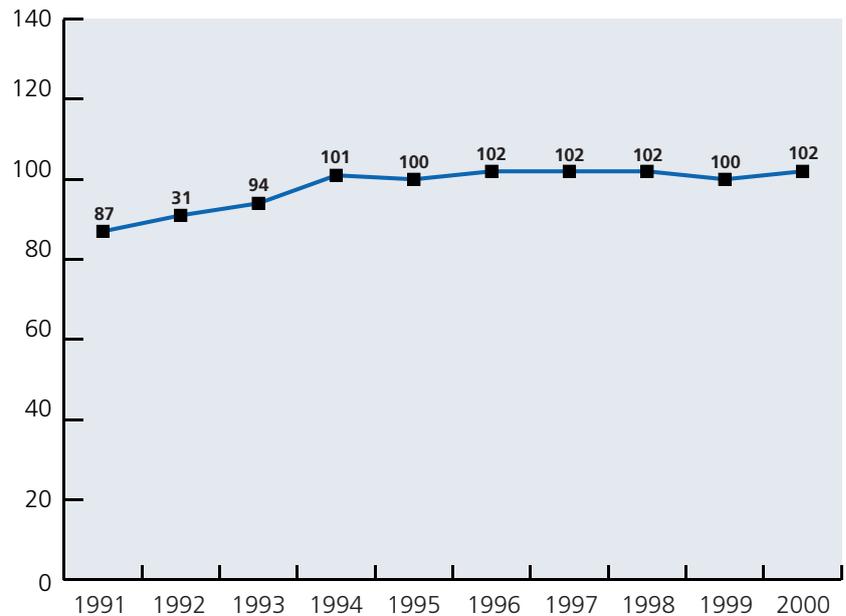
Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o. g. Formel mit tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden.

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

3.3.7 Preisindex

Indexreihe für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	INDEX
1991	87
1992	91
1993	94
1994	101
1995	100
1996	102
1997	102
1998	102
1999	100
2000	102



3.3.8 Erbbaurechte

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

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

Das Verhältnis der Kaufpreise zum Verkehrswert bei Volleigentum betrug im Mittel 75 % (bei EFH 72 %).

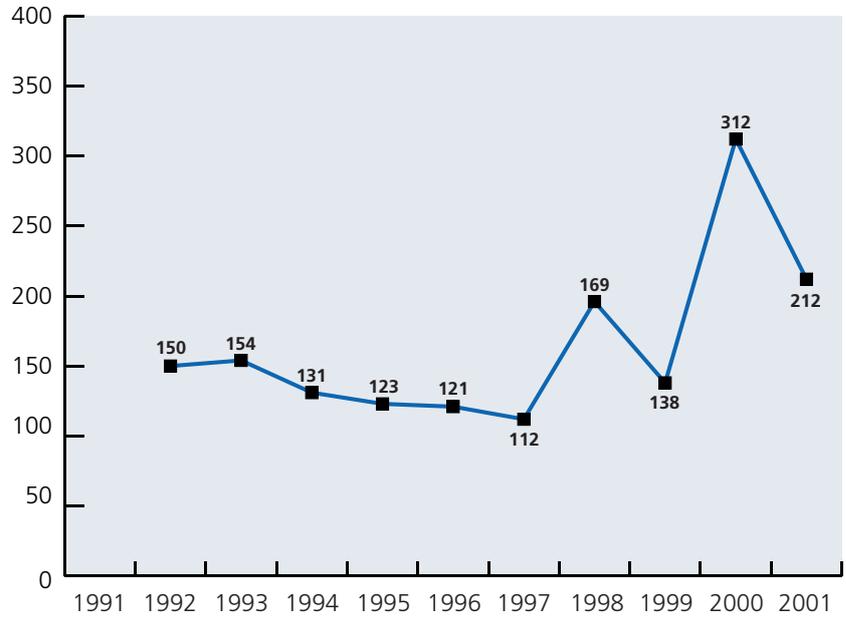
Der finanzmathematische Wertfaktor nach WertR betrug im Mittel 0,51 (bei EFH 0,58).



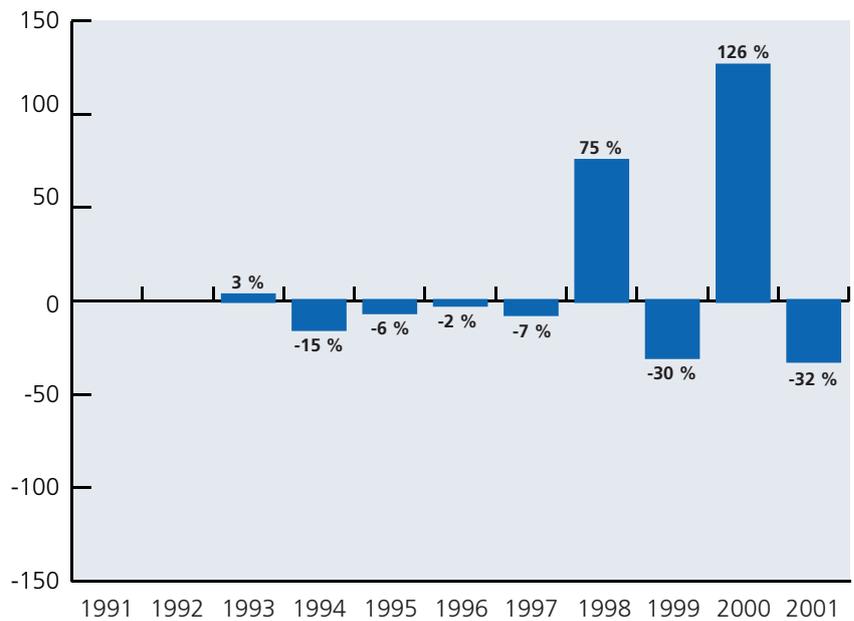
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

- 3.4.1 Vertragszahlen
- 3.4.2 Flächenumsatz
- 3.4.3 Geldumsatz

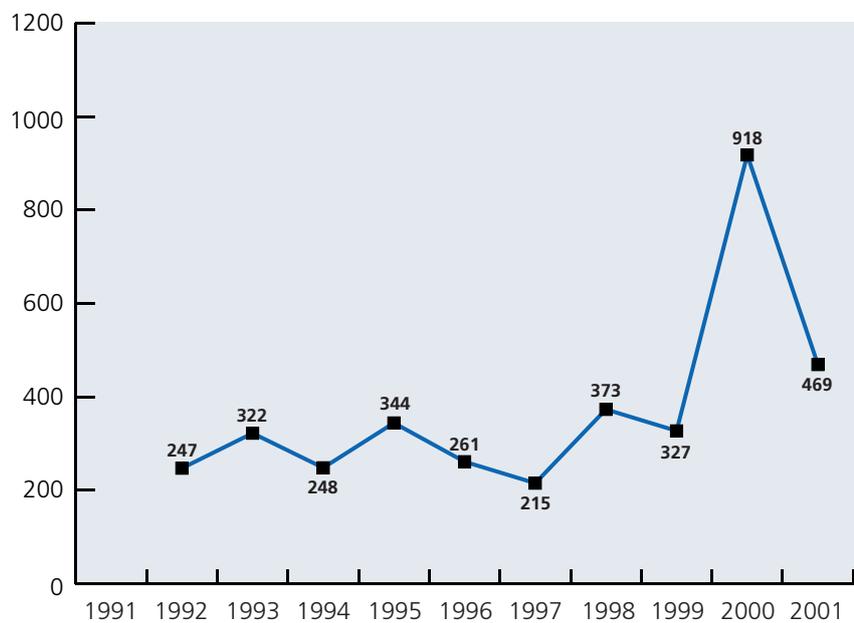
Vertragszahlen von Büro- und Geschäftshäusern



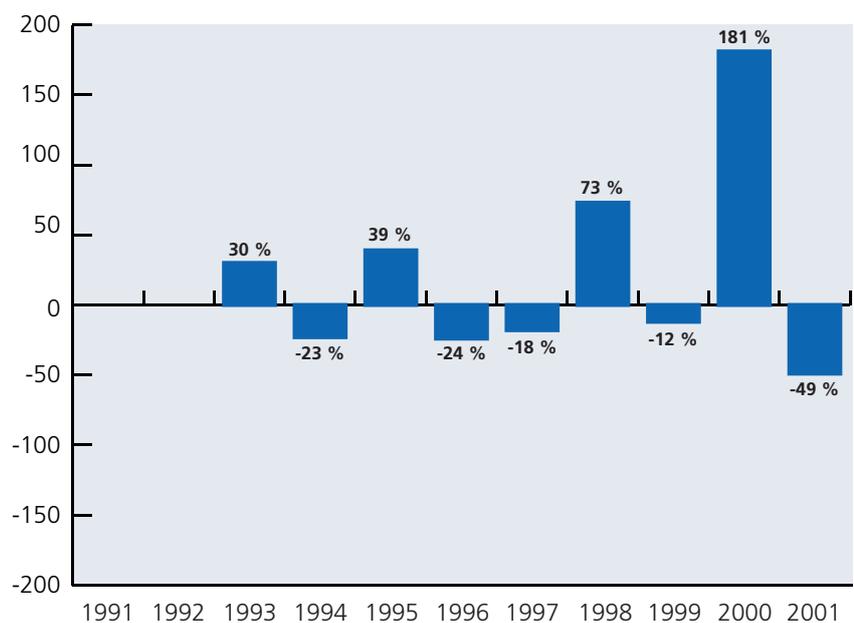
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



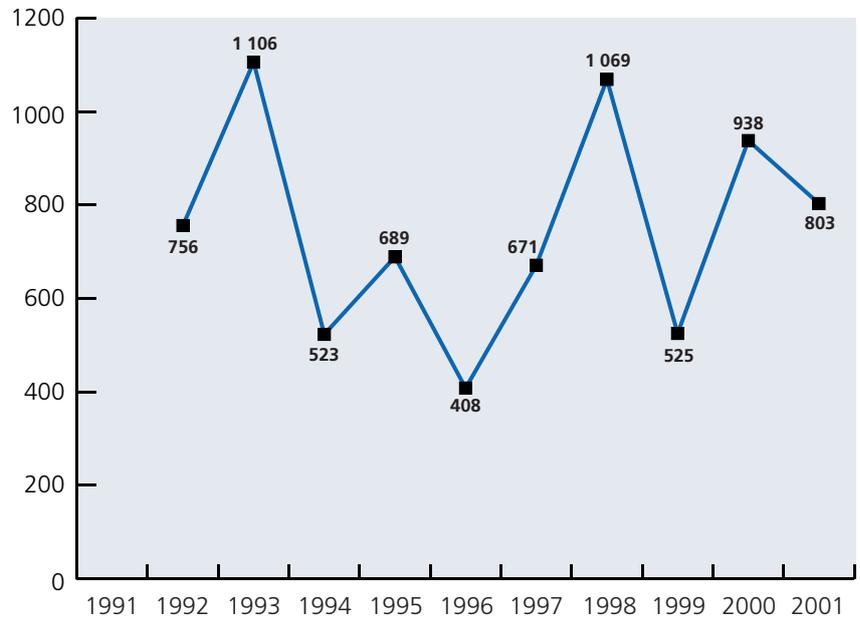
Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in 1 000 m² Grundstücksfläche



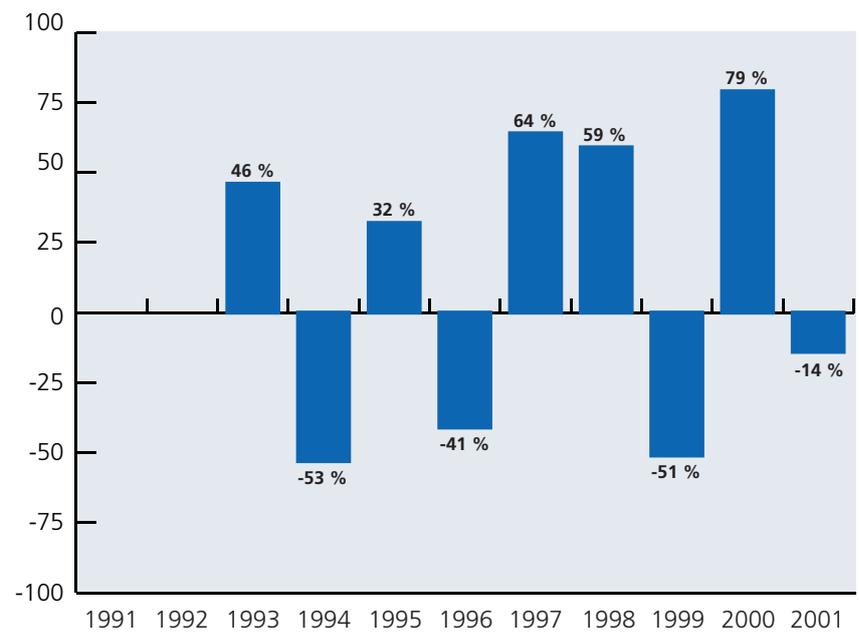
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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

Mittlere jährliche Vertragszahl 1992 – 2000 und Prozentsatz am Gesamtumsatz nach Zahl und Geld

MITTE	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Hamburg-Altstadt	10	6,3	17,5
Hamburg-Neustadt	11	6,9	25,6
St. Pauli	6	3,8	1,3
St. Georg	6	3,8	2,7
Hammerbrook	3	1,9	6,0
Borgfelde	2	1,3	0,4
Hamm-Mitte	1	0,6	0,8
Hamm-Süd	1	0,6	0,0
Horn	2	1,3	0,7
Billstedt	3	1,9	0,6
Billbrook	1	0,6	0,2
Rothenburgsort	2	1,3	1,8
Klostertor	1	0,6	3,6
Veddel	1	0,6	0,2
SUMME	50	31,4	61,6

ALTONA	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Altona-Altstadt	5	3,1	5,3
Altona-Nord	2	1,3	1,5
Ottensen	4	2,5	1,3
Bahrenfeld	3	1,9	4,0
Groß Flottbek	1	0,6	0,3
Othmarschen	1	0,6	1,0
Lurup	1	0,6	0,1
Osdorf	1	0,6	0,2
Iserbrook	1	0,6	0,0
Nienstedten	1	0,6	0,1
Blankenese	3	1,9	0,8
SUMME	23	14,5	14,6

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eimsbüttel	4	2,5	0,8
Rotherbaum	5	3,1	1,9
Harvestehude	2	1,3	0,8
Lokstedt	1	0,6	0,2
Niendorf	3	1,9	0,5
Schnelsen	1	0,6	0,2
Eidelstedt	3	1,9	1,1
Stellingen	1	0,6	0,6
SUMME	20	12,6	6,0

NORD	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eppendorf	1	0,6	0,6
Hoheluft-Ost	1	0,6	0,5
Groß Borstel	2	1,3	0,5
Alsterdorf	2	1,3	0,2
Winterhude	3	1,9	3,2
Uhlenhorst	1	0,6	0,2
Hohenfelde	1	0,6	0,3
Barmbek-Nord	1	0,6	0,3
Barmbek-Süd	4	2,5	0,9
Ohlsdorf	1	0,6	0,0
Fuhlsbüttel	1	0,6	0,1
Langenhorn	1	0,6	0,5
SUMME	163	11,9	7,0

WANDSBEK	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eilbek	1	0,6	0,3
Wandsbek	4	2,5	1,9
Marienthal	1	0,6	0,7
Jenfeld	1	0,6	0,1
Tonndorf	2	1,3	0,2
Farmsen-Berne	1	0,6	0,0
Steilshoop	1	0,6	0,3
Bramfeld	2	1,3	0,3
Poppenbüttel	1	0,6	0,4
Hummelsbüttel	1	0,6	0,8
Sasel	1	0,6	0,1
Volksdorf	1	0,6	0,2
Rahlstedt	2	1,3	0,8
SUMME	19	11,9	6,1

BERGEDORF	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Lohbrügge	3	1,9	0,6
Bergedorf	4	2,5	0,4
Kirchwerder	1	0,6	0,0
Neuengamme	1	0,6	0,0
Allermöhe	1	0,6	0,5
Ochsenwerder	1	0,6	0,0
SUMME	11	6,9	1,6

HARBURG	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Harburg	6	3,8	1,1
Neuland	1	0,6	0,2
Wilstorf	1	0,6	0,1
Marmstorf	1	0,6	0,2
Heimfeld	1	0,6	0,2
Wilhelmsburg	4	2,5	0,9
Hausbruch	1	0,6	0,1
Neugraben-Fischbek	1	0,6	0,1
Neuenfelde	1	0,6	0,0
SUMME	17	10,7	3,0

Hamburg gesamt:	159
------------------------	------------

Rangliste	Zahl
1. Hamburg-Neustadt	11
2. Hamburg-Altstadt	10
3. St. Pauli	6
St. Georg	6
Harburg	6
6. Altona-Altstadt	5
Rotherbaum	5
8. Ottensen	4
Eimsbüttel	4
Barmbek-Süd	4
Wandsbek	4
Bergedorf	4
Wilhelmsburg	4

Rangliste	Geld
1. Eimsbüttel	7,0 %
2. Winterhude	6,2 %
3. St. Pauli	4,6 %
4. Barmbek-Süd	3,9 %
5. Ottensen	3,5 %
6. Rotherbaum	3,4 %
7. Harvestehude	3,0 %
8. Barmbek-Nord	3,0 %
9. Eppendorf	2,7 %
10. Heimfeld	2,3 %

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser (HAMBURG INSGESAMT)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 1991 – 2000

Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	300
	Maximum	11 627
	Mittelwert	788
	Anzahl	11
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	416
	Maximum	3 244
	Mittelwert	1 463
	Anzahl	27
Bürohäuser	Minimum	426
	Maximum	6 735
	Mittelwert	1 687
	Anzahl	272
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	484
	Maximum	11 627
	Mittelwert	3 016
	Anzahl	95
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	300
	Maximum	5 025
	Mittelwert	1 406
	Anzahl	508
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	532
	Maximum	5 899
	Mittelwert	1 899
	Anzahl	49

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

Büro- und Geschäftshäuser (INNENSTADT)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 1991 – 2000

Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	800
	Maximum	11 627
	Mittelwert	2 996
	Anzahl	141
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	
	Maximum	
	Mittelwert	
	Anzahl	
Bürohäuser	Minimum	800
	Maximum	6 735
	Mittelwert	2 371
	Anzahl	55
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1 003
	Maximum	11 627
	Mittelwert	4 205
	Anzahl	49
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	857
	Maximum	4 484
	Mittelwert	2 328
	Anzahl	35
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	
	Maximum	
	Mittelwert	
	Anzahl	

3.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren (HAMBURG INSGESAMT)
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 1991 – 2000

Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	5,3
	Maximum	44,1
	Mittelwert	15,3
	Anzahl	688
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	8,9
	Maximum	31,3
	Mittelwert	14,1
	Anzahl	19
Bürohäuser	Minimum	5,8
	Maximum	33,6
	Mittelwert	15,3
	Anzahl	128
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	8,1
	Maximum	36,6
	Mittelwert	15,3
	Anzahl	128
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	5,5
	Maximum	44,1
	Mittelwert	14,9
	Anzahl	426
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	5,3
	Maximum	35,4
	Mittelwert	13,4
	Anzahl	25

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren (INNENSTADT)
 Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 1991 – 2000

Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	6,8
	Maximum	44,1
	Mittelwert	17,9
	Anzahl	115
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	
	Maximum	
	Mittelwert	
	Anzahl	
Bürohäuser	Minimum	8,9
	Maximum	26,3
	Mittelwert	15,8
	Anzahl	38
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	10,7
	Maximum	33,0
	Mittelwert	20,2
	Anzahl	47
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	6,8
	Maximum	44,1
	Mittelwert	16,8
	Anzahl	29
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	
	Maximum	
	Mittelwert	
	Anzahl	

**Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser
außerhalb der Innenstadt**

Jahr	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940				
		Alter				
		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
1991	13,9	13,9	13,3	12,7	12,2	11,6
1992	14,8	14,8	14,2	13,6	13,0	12,4
1993	15,0	14,9	14,3	13,7	13,1	12,5
1994	15,3	15,2	14,6	14,0	13,4	12,8
1995	15,2	15,0	14,4	13,8	13,2	12,6
1996	15,3	15,2	14,6	14,0	13,4	12,8
1997	15,5	15,3	14,7	14,1	13,5	12,9
1998	15,6	15,5	14,9	14,2	13,6	13,0
1999	14,4	14,3	13,7	13,2	12,6	12,0
2000	14,3	14,2	13,6	13,0	12,4	11,9
2001	15,3	15,2	14,6	14,0	13,4	12,8
2002	14,6	14,5	13,9	13,3	12,7	12,1

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 marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser war im Berichtszeitraum starken Schwankungen unterworfen.

Dies betrifft besonders die Innenstadt, in der Anfang der neunziger Jahre hohe Wertsteigerungserwartungen den Liegenschaftszinssatz auf ein extrem niedriges Niveau drückten.

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

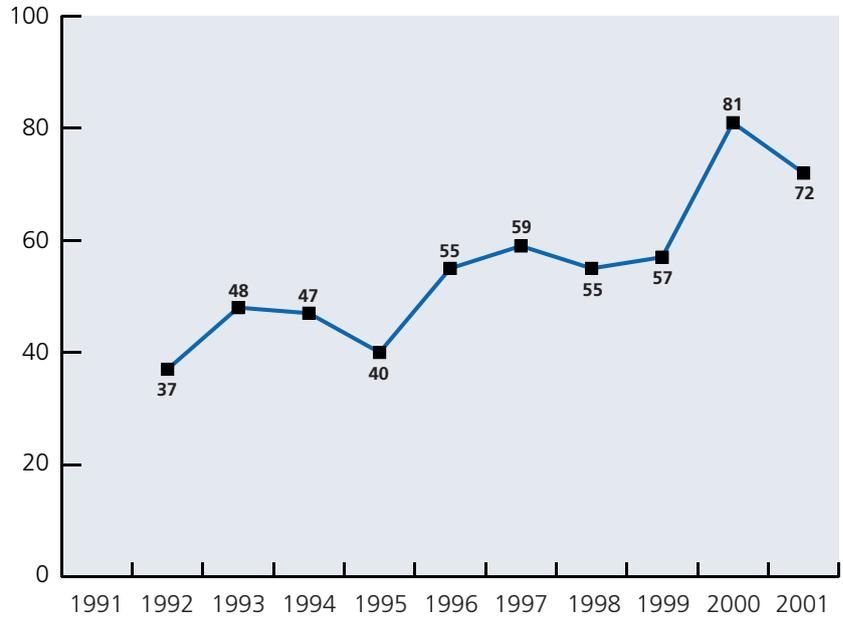
Jahr	Baujahr bis 1939	Baujahr ab 1940
1991	4,9 %	5,9 %
1992	4,6 %	5,6 %
1993	4,6 %	5,5 %
1994	4,5 %	5,3 %
1995	4,8 %	5,7 %
1996	4,6 %	5,6 %
1997	4,4 %	5,2 %
1998	4,5 %	5,3 %
1999	4,6 %	5,6 %
2000	4,6 %	5,6 %
2001	4,4 %	5,2 %
2002	4,7 %	5,7 %

3.5 Lager- und Produktionsgebäude

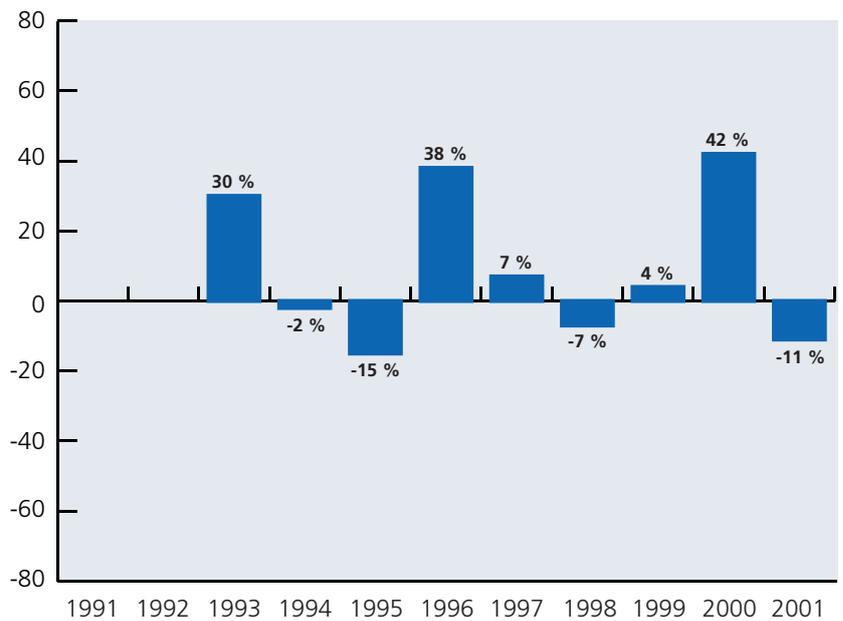
- 3.5.1 Vertragszahlen**
- 3.5.2 Flächenumsatz**
- 3.5.3 Geldumsatz**

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.

Vertragszahlen von Lager- und Produktionsgebäuden

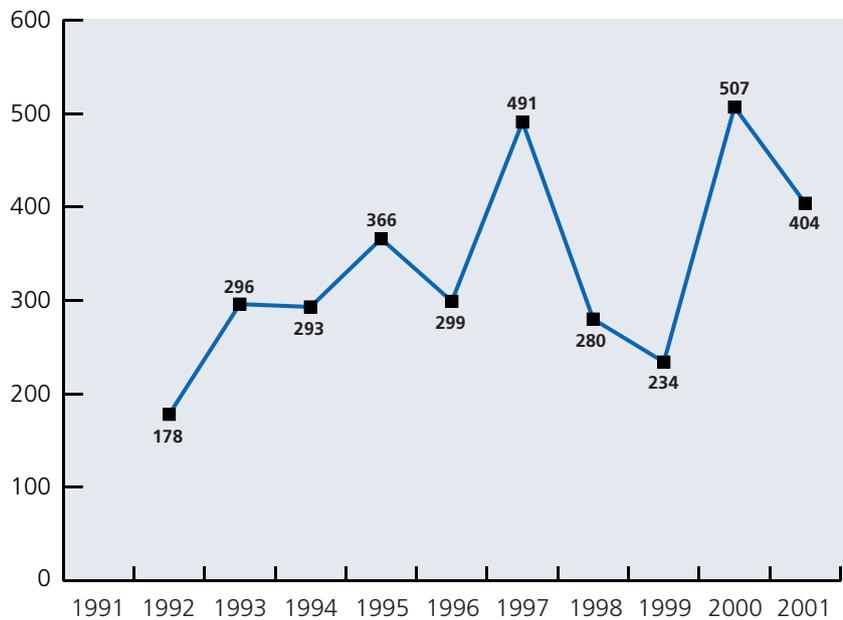


Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent

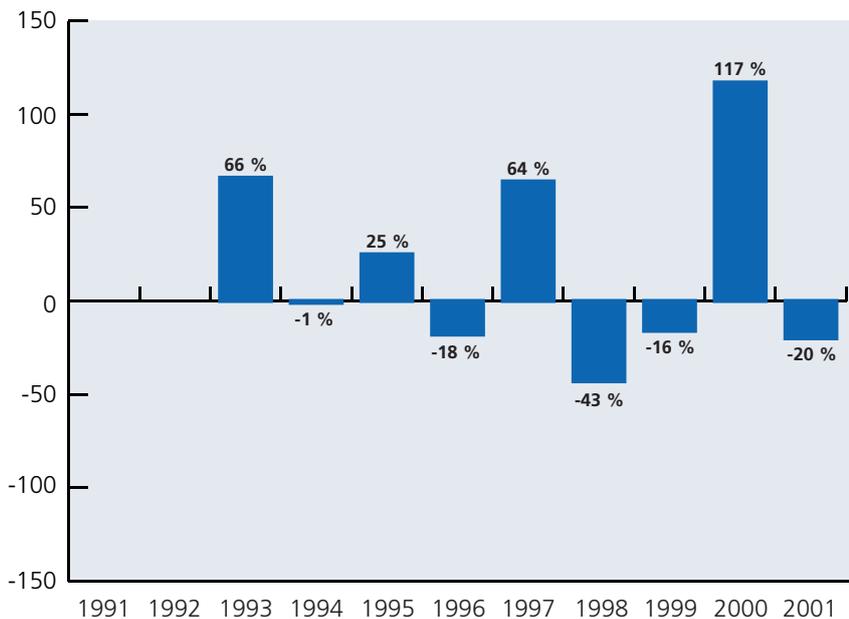


Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden

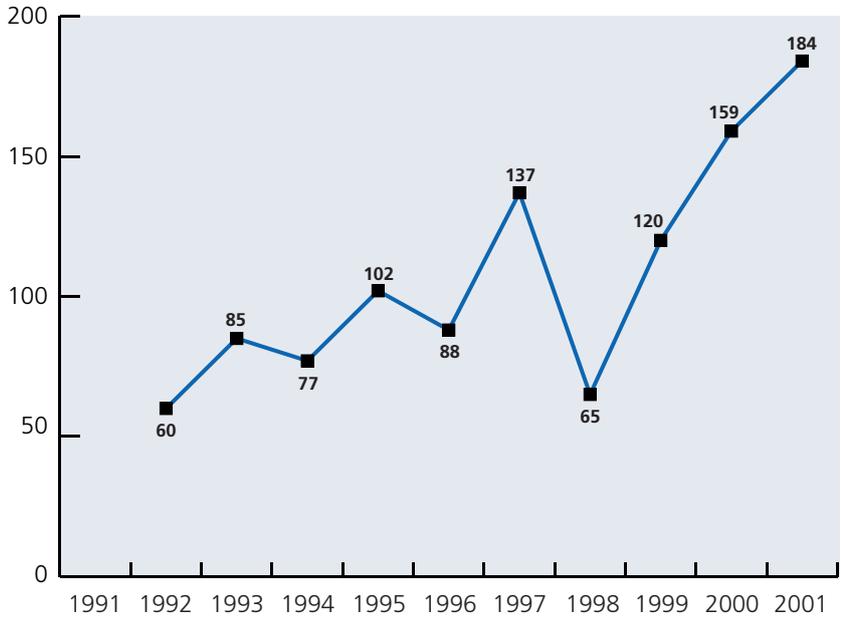
in 1 000 m² Grundstücksfläche



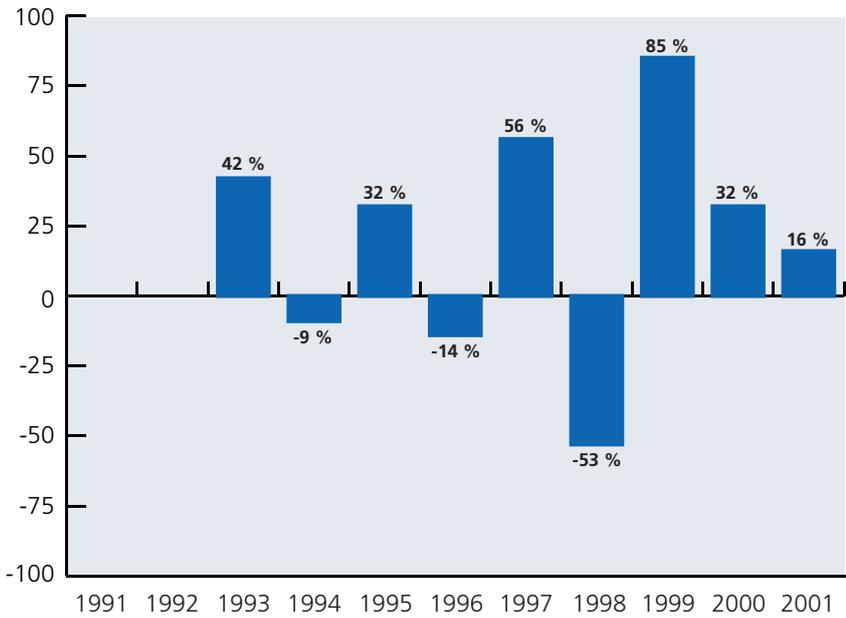
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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

Mittlere jährliche Vertragszahl 1992 – 2000 und Prozentsatz am Gesamtumsatz nach Zahl und Geld

MITTE	Zahl	Zahl in %	Geld in %
St. Pauli	1	1,0	4,1
Hammerbrook	1	1,9	1,4
Borgfelde	1	1,0	1,5
Billstedt	1	2,5	1,5
Hamm	2	4,6	3,1
Billbrook	6	11,1	15,1
Rothenburgsort	3	6,3	3,9
Veddel	2	3,1	1,8
Sonstige	1	1,5	0,6
SUMME	18	33,1	33,0

ALTONA	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Altona-Nord	0	0,8	1,4
Altona-Altstadt	0	0,8	0,8
Osdorf	1	1,3	0,6
Bahrenfeld	3	4,8	6,7
Ottensen	1	1,0	2,2
Sonstige	1	1,0	0,2
SUMME	5	9,9	11,9

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Lokstedt	1	1,7	0,7
Niendorf	1	1,7	2,2
Schnelsen	1	1,0	1,1
Stellingen	2	4,2	3,7
Eidelstedt	1	1,3	2,0
Sonstige	1	1,3	0,4
SUMME	6	11,1	10,1

WANDSBEK	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Eilbek	1	1,3	0,4
Wandsbek	2	2,9	3,7
Tonndorf	2	2,9	1,9
Bramfeld	1	1,0	0,3
Rahlstedt	1	2,3	5,2
Hummelsbüttel	0	0,8	0,7
Sonstige	1	2,5	1,5
SUMME	5	13,8	13,7

NORD	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Barmbek-Süd	1	1,9	0,7
Langenhorn	0	0,8	0,3
Winterhude	0	0,8	6,1
Sonstige	1	1,0	2,0
SUMME	2	4,6	9,1

BERGEDORF	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Lohbrügge	1	1,7	0,7
Bergedorf	0	0,3	3,6
Moorfleet	0	0,8	0,2
Kirchwerder	1	1,0	0,1
Allermöhe	1	2,5	7,1
Curslack	0	0,8	0,1
Sonstige	1	1,3	0,7
SUMME	4	8,5	12,4

HARBURG	Zahl	Zahl in %	Geld in %
Harburg	6	3,8	1,1
Neuland	1	0,6	0,2
Heimfeld	1	0,6	0,1
Wilhelmsburg	1	0,6	0,2
Neuenfelde	1	0,6	0,2
Sinstorf	4	2,5	0,9
Sonstige	1	0,6	0,1
SUMME	17	10,7	3,0

Hamburg gesamt:	53
------------------------	-----------

Rangliste	Zahl
1. Billbrook	11
2. Wilhelmsburg	10
3. Rothenburgsort	6
4. Bahrenfeld	6
5. Hamm	6
6. Stellingen	5
7. Wandsbek	5
Tonndorf	4
9. Billstedt	4
Allermöhe	4

Rangliste	Geld
1. Billbrook	15,1 %
2. Allermöhe	7,1 %
3. Bahrenfeld	6,7 %
4. Winterhude	6,1 %
5. Rahlstedt	5,2 %
6. Wilhelmsburg	4,7 %
7. St. Pauli	4,1 %
8. Rothenburgsort	3,9 %
9. Wandsbek	3,7 %
Stellingen	3,7 %

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 205 €/ m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/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 – Nutzfläche
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	$(612 + 1,6973 * \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 * \text{NFL [m}^2] - 6,2560 * \text{Alter [Jahre])}$ * Aktualisierungsfaktor

Jahr	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 [in Prozent] bei einem Sachwert [in DM] von							
	1 Mio.	2 Mio.	3 Mio.	4 Mio.	5 Mio.	6 Mio.	8 Mio.	10 Mio.
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 von Gewerbeobjekten

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 [in Prozent]	(106,5 – 8,80 * Sachwert [Mio. Euro]) * Altersfaktor * Zeitfaktor

Jahre	Altersfaktor
bis 12	0,85
13 – 24	1,00
ab 25	1,14

Jahr	Zeitfaktor
1991	0,82
1992	1,09
1993	1,09
1994	1,18
1995	0,84

4

Der Eigentumswohnungsmarkt

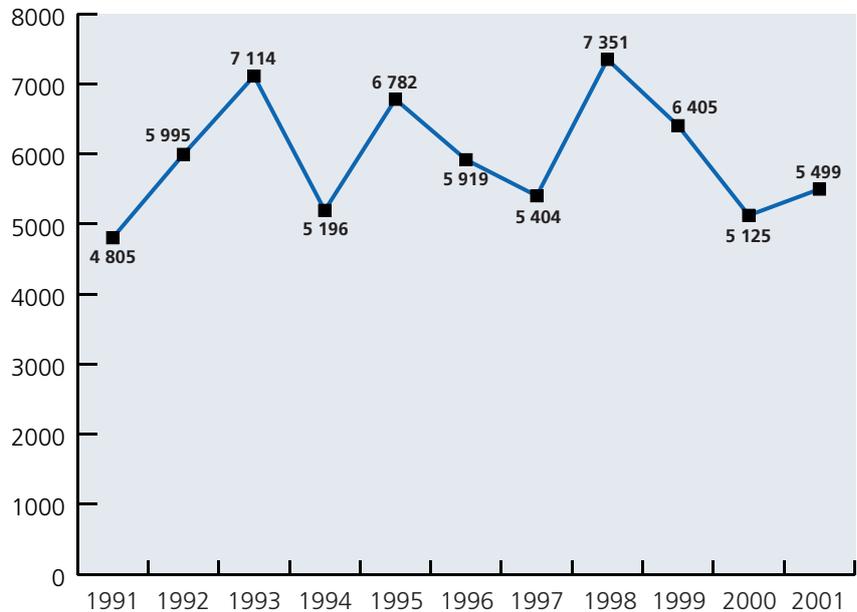
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

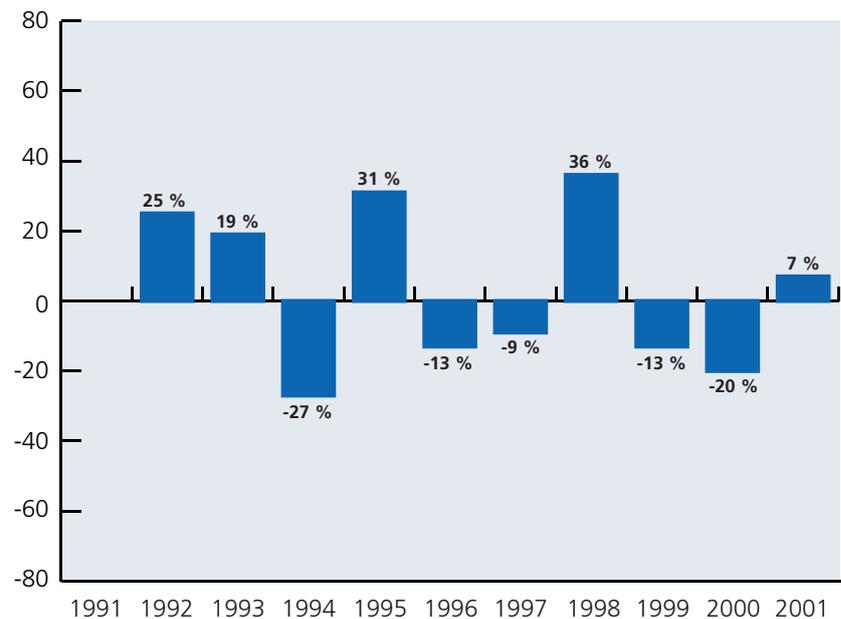
Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant, und der Anteil der Eigentumswohnungen an allen verkauften Objekten ist über die Jahre tendenziell angestiegen. Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung.

Die in früheren Grundstücksmarktberichten genannten Zahlen mussten aufgrund erneuter Zählung korrigiert werden.

Vertragszahlen von Eigentumswohnungen und Teileigentum



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile

Mittlere jährliche Vertragszahl 1992 – 2000

MITTE	Zahl
Altstadt	1
Neustadt	32
St. Pauli	40
St. Georg	45
Borgfelde	23
Hamm	103
Horn	95
Billstedt	116
Rothenburgsort	25
Finkenwerder	4
SUMME	484

ALTONA	Zahl
Altona-Altstadt	85
Altona-Nord	69
Ottensen	175
Bahrenfeld	92
Groß Flottbek	77
Othmarschen	70
Lurup	21
Osdorf	90
Nienstedten	25
Blankenese / Iserbrook	94
Sülldorf	28
Rissen	54
SUMME	880

EIMSBÜTTEL	Zahl
Eimsbüttel / Hoheluft-West	487
Rotherbaum	130
Harvestehude	120
Lokstedt	130
Niendorf	214
Schnelsen	207
Eidelstedt	112
Stellingen	108
SUMME	1508

NORD	Zahl
Eppendorf / Hoheluft-Ost	276
Groß Borstel	37
Alsterdorf	29
Winterhude	363
Uhlenhorst	149
Hohenfelde	96
Barmbek	394
Ohlsdorf	47
Fuhlsbüttel	83
Langenhorn	62
SUMME	1636

WANDSBEEK	Zahl
Eilbek	93
Wandsbek	131
Marienthal	38
Jenfeld	62
Tonndorf	54
Farmsen-Berne	94
Bramfeld	98
Steilshoop	47
Wellingsbüttel	57
Sasel	53
Poppenbüttel	82
Hummelsbüttel	60
Lemsahl-Mellingstedt	8
Duvenstedt	13
Wohldorf-Ohlstedt	7
Bergstedt	14
Volksdorf	52
Rahlstedt	239
SUMME	1202

BERGEDORF	Zahl
Lohbrügge	73
Bergedorf	27
Neuengamme	1
Kirchwerder	2
Billwerder	4
Allermöhe	10
Ochsenwerder	1
SUMME	118

HARBURG	Zahl
Harburg	46
Wilstorf	22
Langenbek	4
Rönneburg	8
Sinstorf	19
Marmstorf	19
Eißendorf	39
Heimfeld	34
Wilhelmsburg	35
Neugraben-Fischbek	63
Neuenfelde	1
SUMME	290

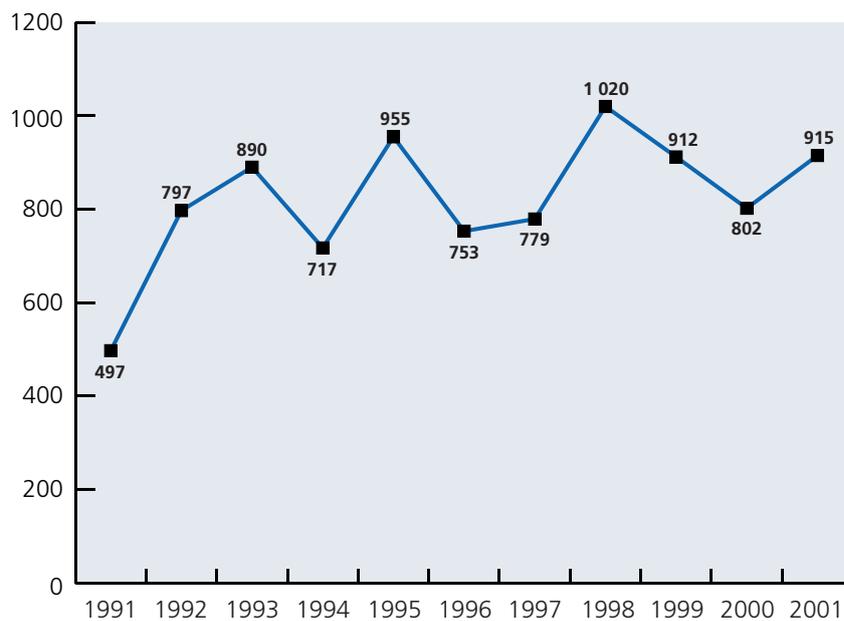
Rangliste	Zahl
1. Eimsb./Hoheluft-West	487
2. Barmbek	394
3. Winterhude	363
4. Eppend./Hoheluft-Ost	276
5. Rahlstedt	239
6. Niendorf	214
7. Schnelsen	207
8. Ottensen	175
9. Uhlenhorst	149
10. Wandsbek	131

Hamburg gesamt: 6028

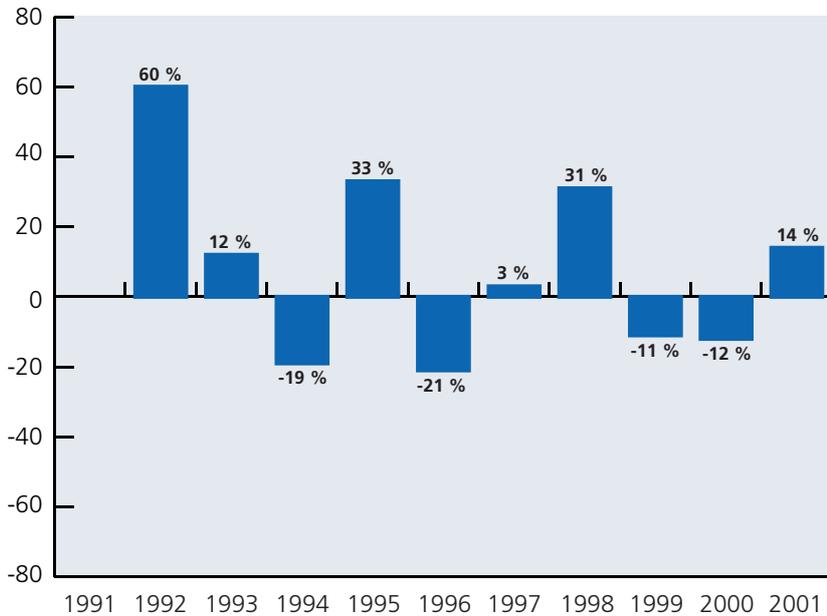
4.2 Geldumsatz

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

Geldumsatz von Eigentumswohnungen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



4.3 Gesamtkaufpreise

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

Die Angabe des mittleren Baujahres beschreibt nicht die „typische“ verkaufte Wohnung, sondern soll lediglich im Vergleich zum Vorjahr aussa-

gen, ob mehr jüngere oder mehr ältere Gebäude verkauft wurden.

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe 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

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 der Tabelle auf Seite 95 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Geschosswohnungsbau- plätzen zum Stand 31. 12. 1992 abgegrenzt:

Schlechte Lage		bis 360 DM/m ² (184 €/m ²)
Mäßige Lage	von 360 DM/m ² (184 €/m ²)	bis 500 DM/m ² (256 €/m ²)
Mittlere Lage	von 500 DM/m ² (256 €/m ²)	bis 750 DM/m ² (383 €/m ²)
Gute Lage	von 750 DM/m ² (383 €/m ²)	bis 1200 DM/m ² (614 €/m ²)
Bevorzugte Lage	ab 1200 DM/m ² (614 €/m ²)	

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 1991 – 2000

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	752	805	920	1 010	1 073
	Maximum	3 130	3 652	6 302	7 954	6 533
	Mittelwert	1 794	1 908	1 912	2 234	2 947
	Anzahl	155	337	719	267	86
1920 bis 1939	Minimum	792	766	740	940	2 308
	Maximum	3 608	2 871	3 514	3 213	3 036
	Mittelwert	1 687	1 669	1 696	2 115	2 612
	Anzahl	61	66	124	33	7
1940 bis 1952	Minimum	447	913	876	1 289	2 005
	Maximum	2 323	2 215	3 530	2 530	2 893
	Mittelwert	1 546	1 509	1 671	1 846	2 512
	Anzahl	34	44	95	16	4
1953 bis 1959	Minimum	617	511	497	1 069	1 302
	Maximum	4 271	3 472	3 633	4 139	2 644
	Mittelwert	1 530	1 594	1 596	2 099	2 400
	Anzahl	145	234	373	65	20
1960 bis 1969	Minimum	511	807	684	694	1 579
	Maximum	3 214	2 674	3 361	6 168	3 539
	Mittelwert	1 548	1 573	1 691	2 025	2 478
	Anzahl	307	360	489	61	13
1970 bis 1979	Minimum	742	762	526	1 505	1 702
	Maximum	3 495	3 031	7 669	10 866	10 245
	Mittelwert	1 747	1 631	1 974	2 373	3 156
	Anzahl	221	359	791	113	81
1980 bis 1989	Minimum	1 086	770	724	6 106	2 105
	Maximum	3 178	3 424	4 195	10 865	4 416
	Mittelwert	2 072	2 010	1 894	2 339	2 882
	Anzahl	118	233	636	175	45
ab 1990	Minimum	966	799	787	1 440	2 243
	Maximum	4 046	4 516	4 304	4 720	5 910
	Mittelwert	2 589	2 519	2 504	2 906	3 592
	Anzahl	481	550	1 740	460	191

5

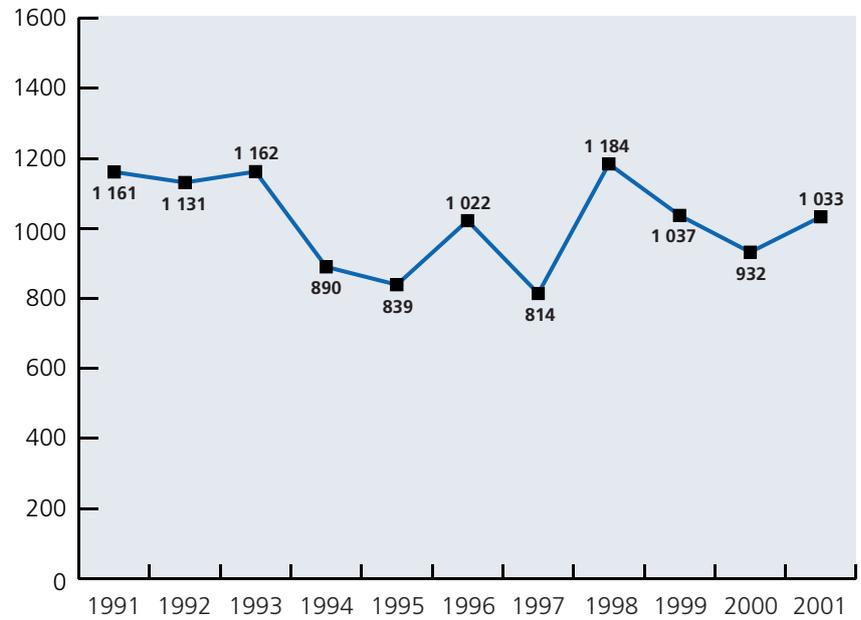
| Der Baulandmarkt

5 Der Baulandmarkt

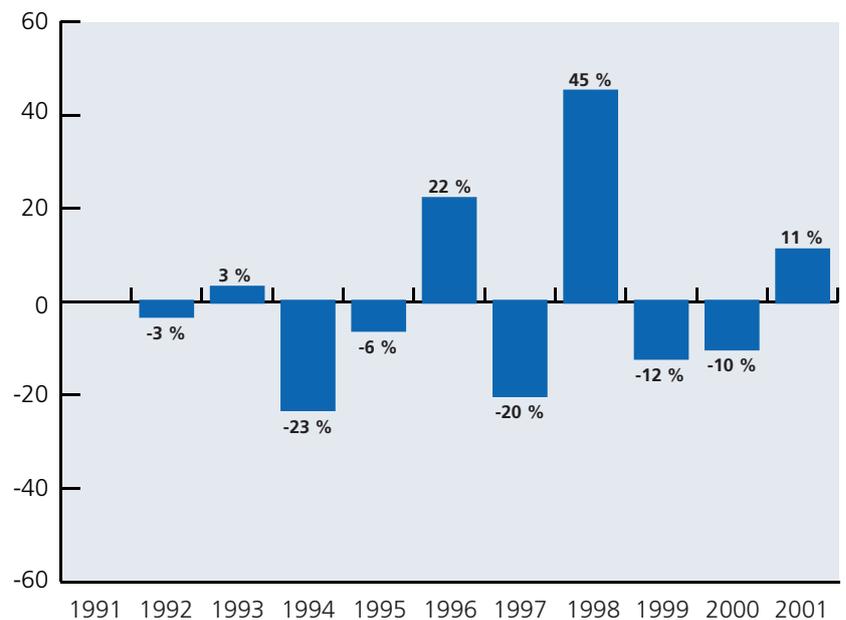
5.1 Übersicht

- 5.1.1 Vertragszahlen
- 5.1.2 Flächenumsatz
- 5.1.3 Geldumsatz

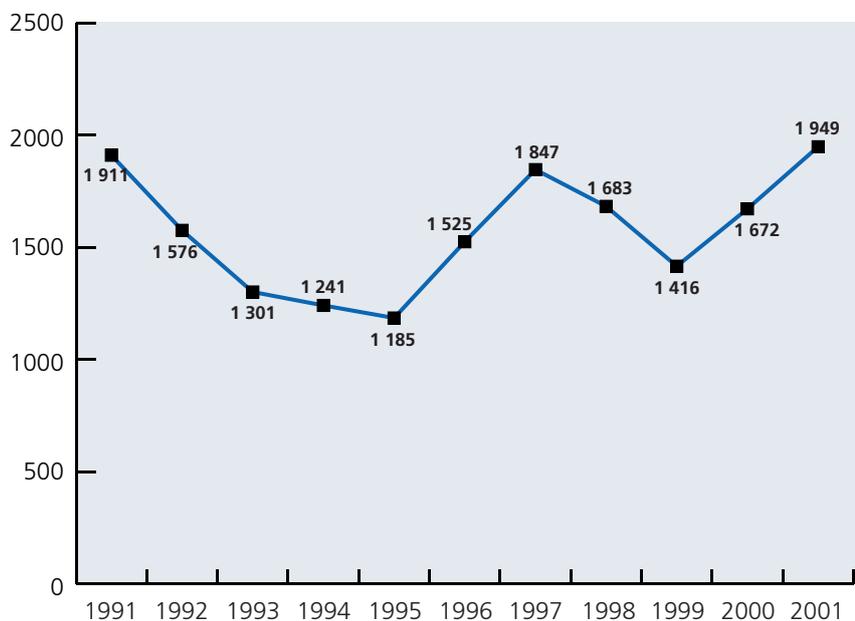
Vertragszahlen von unbebauten Bauflächen



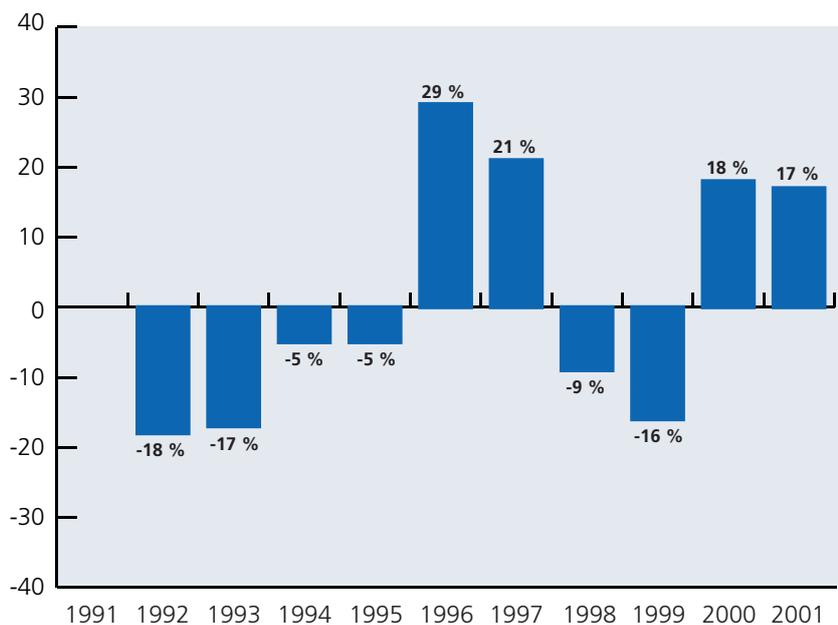
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen in 1 000 m²



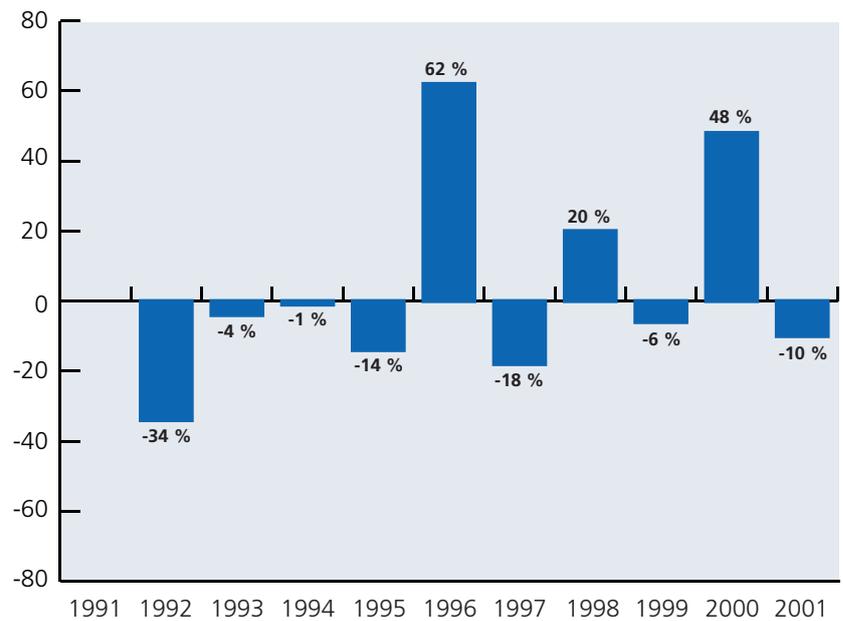
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von unbebauten Bauflächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Durchschnittliche Jahresumsätze von unbebauten Bauflächen 1991 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	1 026,2	1 587,5	337,0
Bauerwartungsland	11,4	196,7	19,2
Rohbauland	5,3	106,3	11,2
unselbstständiges Bauland	133,0	211,2	44,3
selbstständiges Bauland	753,1	959,4	252,1
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 5.7	58,6	55,0	7,0
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 5.7	64,8	59,2	3,2

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.

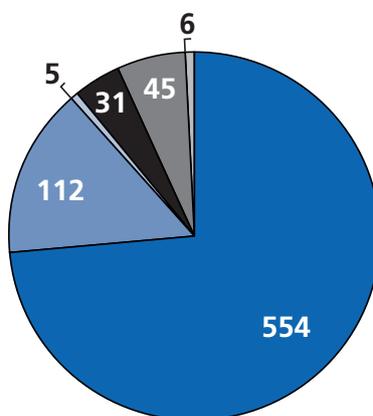
Unselbstständiges Bauland sind entweder nicht selbstständig bebaubare Teilflächen von Baugrundstücken (z.B. für Straßenverbreiterungen) oder Flächen, die mit mehreren Einheiten (z.B. einer Reihenhauseinheit) bebaut werden sollen und sofort bebaubar sind und keine Erschließungsflächen enthalten. Diese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

Durchschnittliche Jahresumsätze von selbstständigen Baugrundstücken 1991 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	753,1	959,4	252,1
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 5.2	553,6	332,7	65,5
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 5.3	111,8	258,2	76,1
sonstige Wohnungsnutzung siehe Kapitel 5.6	4,7	5,1	0,9
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 5.4	31,2	126,1	87,4
Gewerbeflächen siehe Kapitel 5.5	45,4	222,3	20,0
sonstige Baugrundstücke siehe Kapitel 5.6	6,4	14,9	2,3

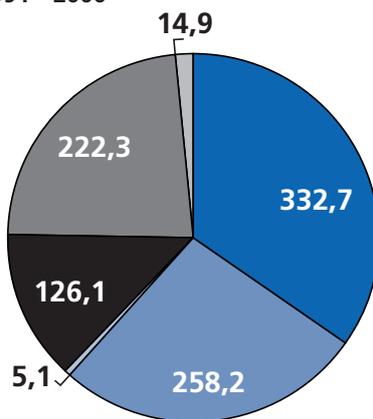
Durchschnittliche jährliche Vertragszahlen von selbstständigen Baugrundstücken

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- sonstige Wohnnutzung
- Büro- und Geschäftshausgrundstücke
- Gewerbeflächen
- Sonstige Baugrundstücke



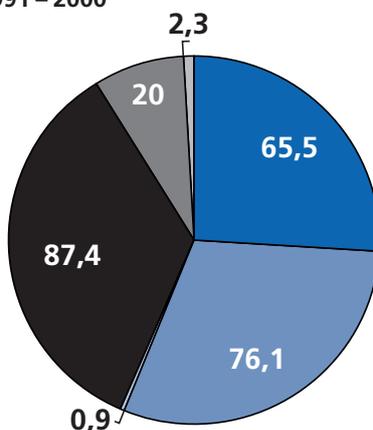
Durchschnittlicher jährlicher Flächenumsatz in 1000 m² von selbstständigen Baugrundstücken 1991 – 2000

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- sonstige Wohnnutzung
- Büro- und Geschäftshausgrundstücke
- Gewerbeflächen
- Sonstige Baugrundstücke



Durchschnittlicher jährlicher Geldumsatz in Millionen Euro von selbstständigen Baugrundstücken 1991 – 2000

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- sonstige Wohnnutzung
- Büro- und Geschäftshausgrundstücke
- Gewerbeflächen
- Sonstige Baugrundstücke

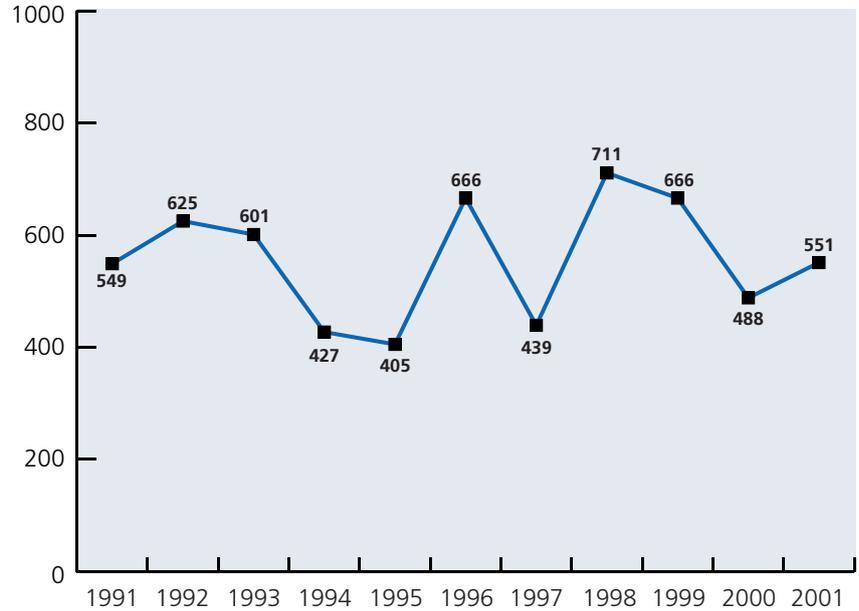


5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

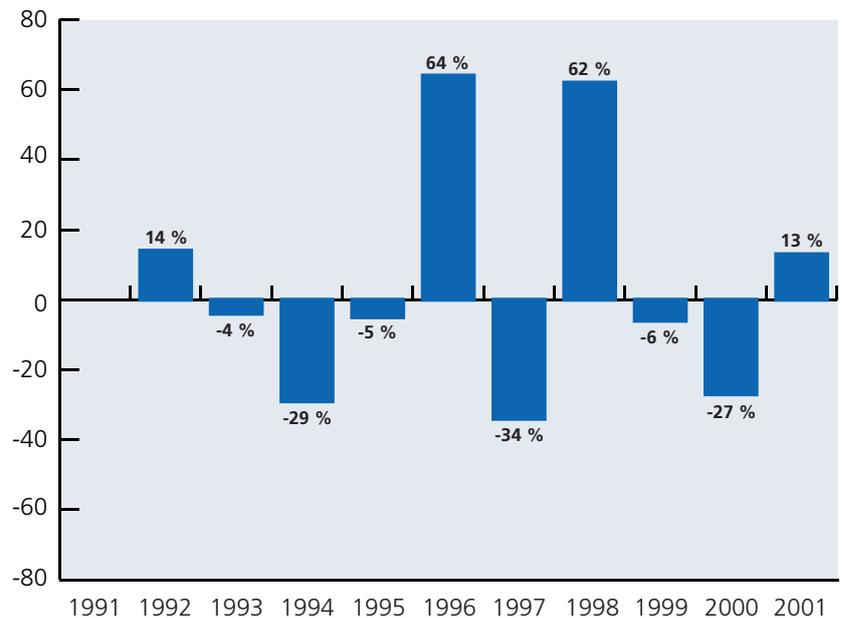
- 5.2.1 Vertragszahlen
- 5.2.2 Flächenumsatz
- 5.2.3 Geldumsatz

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

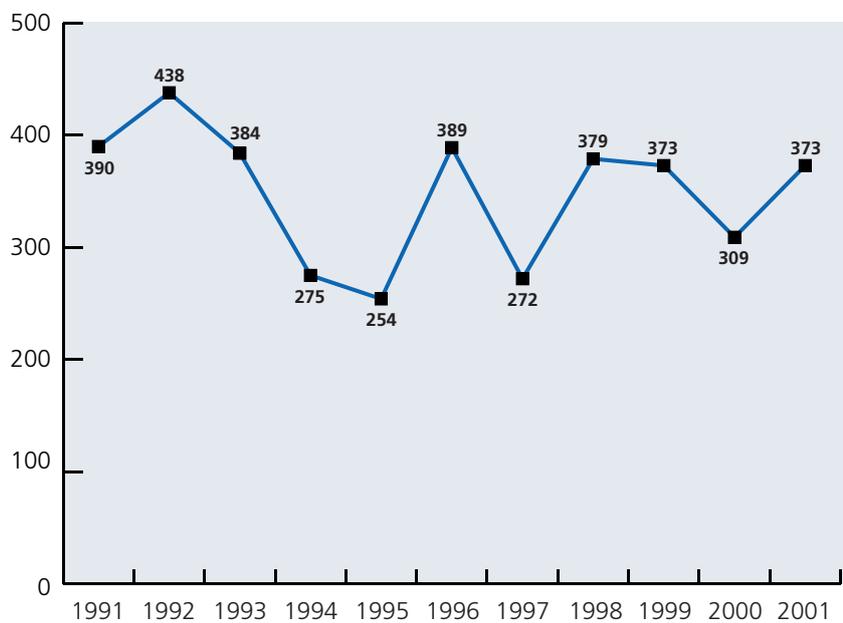
Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



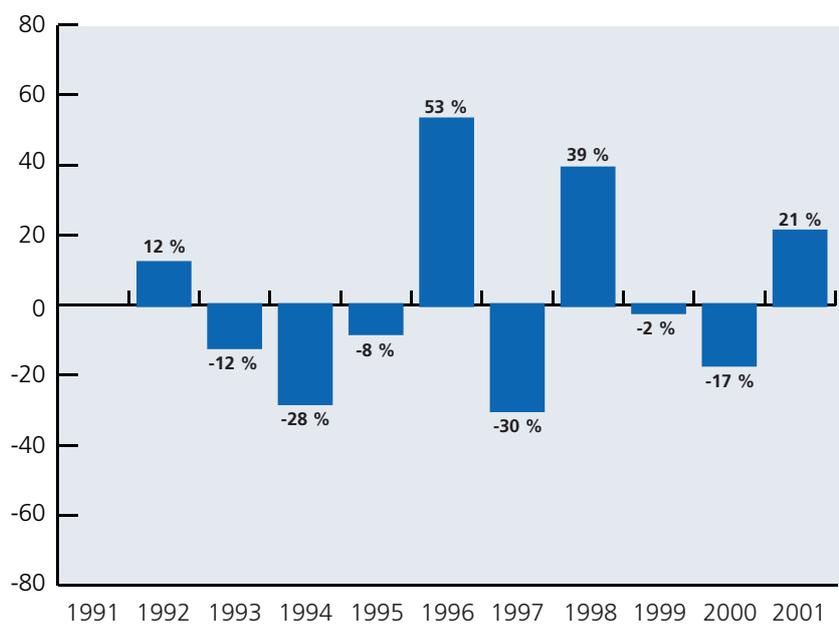
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in 1 000 m²



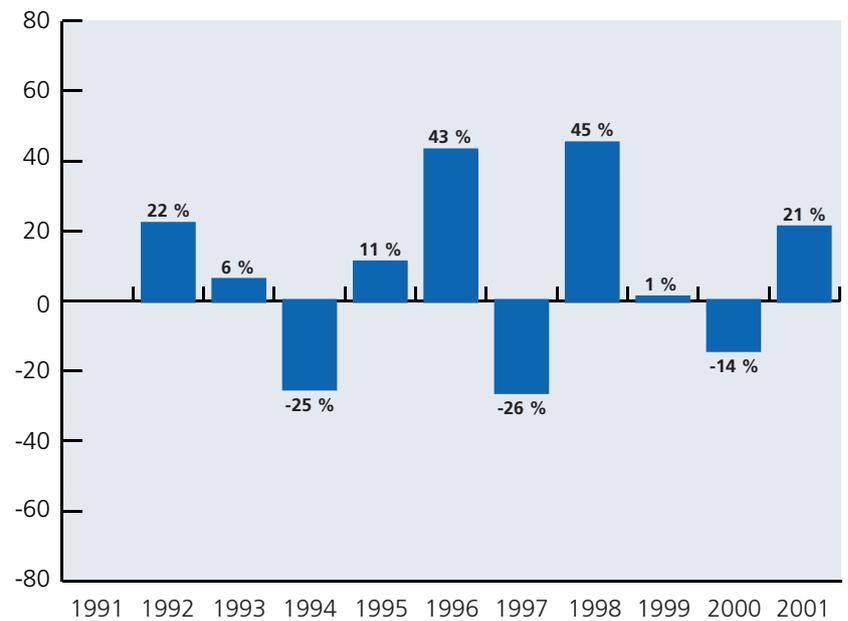
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Durchschnittliche Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1991 – 2000

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	553,6	332,7	65,5
Reihenhäuser	118,7	30,2	5,3
Doppelhaushälften	123,0	54,1	11,3
freistehende Einfamilienhäuser	207,0	152,6	28,2
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	83,0	73,9	16,2
Landvillen	0,4	1,9	0,5
Stadtvillen	0,2	0,0	0,1
Wohnhäuser mit teilverwerblicher Nutzung	0,8	0,7	0,2
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	20,7	19,7	3,7

**Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen
auf die einzelnen Stadtteile** Jahresmittel der Jahre 1991 – 2000

MITTE	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Horn	0,1	0,0	0,2	0,3	0,1	0,0
Billstedt	12,9	2,3	1,1	1,7	6,7	2,0
Finkenwerder	6,9	1,2	0,3	0,5	3,2	1,0
SUMME	19,9	3,6	1,6	2,4	10,0	3,0

ALTONA	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Ottensen	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Bahrenfeld	0,8	0,1	0,1	0,2	0,5	0,2
Groß Flottbek	2,5	0,5	0,8	1,2	1,8	0,5
Othmarschen	5,3	1,0	1,8	2,7	3,6	1,1
Lurup	15,1	2,7	1,5	2,3	7,9	2,4
Osdorf	5,3	1,0	1,2	1,8	3,5	1,1
Nienstedten	2,3	0,4	1,3	2,0	4,1	1,2
Blankenese	4,0	0,7	1,2	1,8	3,4	1,0
Iserbrook	4,1	0,7	0,5	0,8	2,1	0,6
Sülldorf	2,3	0,4	0,6	0,9	1,9	0,6
Rissen	11,4	2,1	2,2	3,4	9,3	2,8
SUMME	53,4	9,6	11,3	17,2	38,3	11,5

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Rotherbaum	0,1	0,0	0,2	0,3	0,0	0,0
Harvestehude	0,1	0,0	0,04	0,1	0,0	0,0
Lokstedt	1,9	0,3	0,34	0,5	1,5	0,5
Niendorf	15,5	2,8	2,2	3,4	9,9	3,0
Schnelsen	24,0	4,3	2,5	3,8	12,4	3,7
Eidelstedt	10,7	1,9	0,94	1,4	4,3	1,3
Stellingen	1,4	0,3	0,2	0,3	1,1	0,3
SUMME	53,7	9,7	6,4	9,8	29,2	8,8

NORD	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Groß Borstel	1,3	0,2	0,3	0,5	1,2	0,4
Alsterdorf	0,4	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1
Winterhude	0,1	0,0	0,2	0,3	0,2	0,1
Ohlsdorf	3,3	0,6	0,2	0,3	1,1	0,3
Fuhlsbüttel	0,2	0,0	0,03	0,0	0,1	0,0
Langenhorn	8,8	1,8	0,5	0,8	4,8	1,4
SUMME	14,1	2,5	1,3	2,0	7,7	2,3

WANDSBEK	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Wandsbek	1,2	0,2	0,2	0,3	0,6	0,2
Marienthal	0,9	0,2	0,1	0,2	0,5	0,2
Jenfeld	2,6	0,5	0,3	0,5	1,6	0,5
Tonndorf	2,6	0,5	0,3	0,5	1,7	0,5
Farmsen-Berne	10,9	2,0	1,2	1,8	6,0	1,8
Bramfeld	14,0	2,5	1,7	2,6	7,6	2,3
Wellingsbüttel	7,6	1,4	1,8	2,7	5,7	1,7
Sasel	43,0	7,8	6,8	10,4	28,6	8,6
Poppenbüttel	20,2	3,6	2,9	4,4	12,8	3,8
Hummelsbüttel	4,6	0,8	0,8	1,2	3,8	1,1
Lemsahl-Mellingstedt	13,8	2,5	1,9	2,9	10,7	3,2
Duvenstedt	14,5	2,6	1,8	2,7	9,7	2,9
Wohldorf-Ohlstedt	8,5	1,5	1,7	2,6	8,5	2,6
Bergstedt	14,5	2,6	2,1	3,2	10,2	3,1
Volksdorf	19,9	3,6	3,6	5,5	14,0	4,2
Rahlstedt	28,0	5,1	3,5	5,3	16,9	5,1
SUMME	206,8	37,4	30,7	46,9	138,9	41,7

BERGEDORF	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Lohbrügge	8,2	1,5	0,9	1,4	5,5	1,7
Bergedorf	29,8	5,4	1,9	2,9	15,6	4,7
Curslack	4,6	0,8	0,4	0,6	4,4	1,3
Altengamme	1,5	0,3	0,1	0,2	1,3	0,4
Neuengamme	2,1	0,4	0,2	0,3	1,6	0,5
Kirchwerder	13,6	2,5	1,0	1,5	10,1	3,0
Ochsenwerder	1,5	0,3	0,1	0,2	1,5	0,5
Reitbrook	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Allermöhe	60,6	10,9	2,3	3,5	16,7	5,0
Billwerder	2,4	0,4	0,2	0,3	1,4	0,4
Moorfleet	1,8	0,3	0,2	0,3	1,7	0,5
Tatenberg	0,4	0,1	0,3	0,5	0,3	0,1
Spadenland	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
SUMME	126,7	22,9	7,6	11,6	60,4	18,2

HARBURG	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent
Neuland	3,7	0,7	0,2	0,3	2,3	0,7
Wilstorf	1,6	0,3	0,1	0,2	0,5	0,2
Rönneburg	5,1	0,9	0,3	0,5	2,0	0,6
Langenbek	3,0	0,5	0,1	0,2	1,2	0,4
Sinstorf	1,1	0,2	0,1	0,2	0,8	0,2
Marmstorf	6,3	1,1	0,7	1,1	3,9	1,2
Eißendorf	8,5	1,5	1,1	1,7	5,8	1,7
Heimfeld	2,5	0,5	0,4	0,6	1,8	0,5
Wilhelmsburg	18,0	3,3	1,1	1,7	10,4	3,1
Hausbruch	12,2	2,2	1,4	2,1	9,4	2,8
Neugraben-Fischbek	15,4	2,8	1,3	2,0	8,7	2,6
Francop	0,3	0,1	0,0	0,0	0,3	0,1
Neuenfelde	1,3	0,2	0,1	0,1	1,1	0,3
SUMME	79,0	14,3	6,9	10,5	48,2	14,5

Rangliste	Zahl
1. Allermöhe	60,6
2. Sasel	43,0
3. Bergedorf	29,8
4. Rahlstedt	28,0
5. Schnelsen	24,0
6. Poppenbüttel	20,2
7. Volksdorf	19,9
8. Wilhelmsburg	18,0
9. Neugraben-Fischbek	15,4
10. Lurup	15,1

Rangliste	Geld Mio. Euro
1. Sasel	6,8
2. Volksdorf	3,6
3. Rahlstedt	3,5
4. Poppenbüttel	2,9
5. Schnelsen	2,5
6. Allermöhe	2,3
7. Rissen	2,2
Niendorf	2,2
9. Bergstedt	2,1
10. Lemsahl-Mellingst.	1,9
Bergedorf	1,9

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 in Euro von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1991 – 2000

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Mittel	75 100 €	50 000 €	57 800 €
	Minimum	15 300 €	16 100 €	15 300 €
	Maximum	155 900 €	144 800 €	156 000 €
	Größe	289 m ²	277 m ²	280 m ²
	Anzahl	157	351	508
Halbes Doppelhaus	Mittel	98 400 €	68 300 €	93 300 €
	Minimum	28 600 €	20 200 €	20 200 €
	Maximum	859 000 €	153 400 €	859 000 €
	Größe	437 m ²	456 m ²	440 m ²
	Anzahl	962	196	1 158
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	159 100 €	77 900 €	141 100 €
	Minimum	8 700 €	19 900 €	8 700 €
	Maximum	1 968 500 €	282 500 €	1 968 500 €
	Größe	762 m ²	648 m ²	737 m ²
	Anzahl	1 443	410	1 853
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	202 300 €	115 900 €	197 300 €
	Minimum	20 500 €	16 700 €	16 700 €
	Maximum	1 344 700 €	585 400 €	1 344 700 €
	Größe	909 m ²	727 m ²	899 m ²
	Anzahl	733	45	778
Alle Bauweisen	Mittel	147 000 €	68 000 €	128 500 €
	Minimum	8 700 €	16 100 €	8 700 €
	Maximum	1 968 500 €	585 400 €	1 968 500 €
	Größe	677 m ²	484 m ²	632 m ²
	Anzahl	3 295	1 002	4 297

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Gesamtkaufpreise in Euro
 von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1991 – 2000**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	
Reihenhaus	Mittel	34 100 €	47 800 €	56 200 €	68 800 €	88 800 €	57 800 €
	Minimum	26 500 €	16 100 €	15 300 €	45 400 €	68 500 €	15 300 €
	Maximum	41 700 €	124 200 €	155 900 €	132 100 €	144 800 €	156 000 €
	Größe	250 m ²	291 m ²	278 m ²	288 m ²	242 m ²	280 m ²
	Anzahl	9	104	278	96	21	508
Halbes Doppelhaus	Mittel	50 200 €	71 100 €	92 600 €	107 100 €	126 000 €	93 300 €
	Minimum	25 600 €	30 600 €	29 400 €	48 100 €	20 200 €	20 200 €
	Maximum	129 900 €	181 500 €	299 100 €	263 300 €	859 000 €	859 000 €
	Größe	480 m ²	445 m ²	435 m ²	438 m ²	442 m ²	440 m ²
	Anzahl	68	135	657	178	120	1 158
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	72 500 €	75 000 €	134 400 €	186 200 €	248 000 €	141 100 €
	Minimum	20 000 €	8 700 €	25 600 €	42 300 €	67 700 €	8 700 €
	Maximum	162 300 €	276 100 €	613 600 €	935 700 €	1 968 500 €	1 968 500 €
	Größe	757 m ²	663 m ²	715 m ²	800 m ²	842 m ²	737 m ²
	Anzahl	111	359	854	315	214	1 853
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	108 800 €	118 300 €	174 400 €	225 800 €	314 800 €	197 300 €
	Minimum	20 500 €	16 700 €	20 500 €	71 600 €	51 900 €	16 700 €
	Maximum	260 800 €	281 200 €	530 200 €	782 300 €	1 344 700 €	1 344 700 €
	Größe	1033 m ²	830 m ²	870 m ²	933 m ²	961 m ²	899 m ²
	Anzahl	32	82	393	152	119	778
Alle Bauweisen	Mittel	69 300 €	75 300 €	119 000 €	160 100 €	226 800 €	128 500 €
	Minimum	20 000 €	8 700 €	15 300 €	45 400 €	20 200 €	8 700 €
	Maximum	260 800 €	281 200 €	613 600 €	935 700 €	1 968 500 €	1 968 500 €
	Größe	691 m ²	583 m ²	603 m ²	674 m ²	744 m ²	632 m ²
	Anzahl	220	680	2 182	741	474	4 297

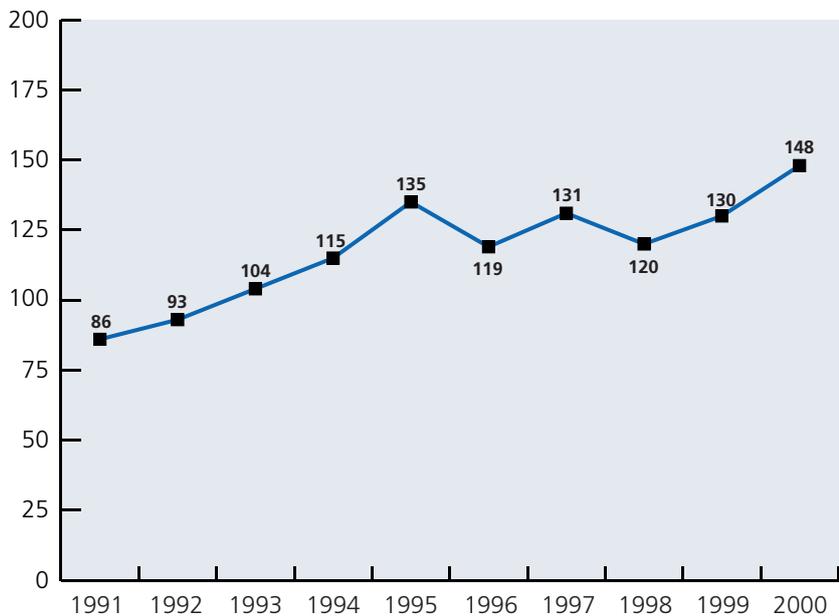
Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 39

**Mittlere Gesamtkaufpreise
für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus** in Tausend Euro



Die angegebenen Preise sind die Jahresmittel über alle Lagen und alle Bauweisen.

Sie sind auch nicht auf eine einheitliche Grundstücksgröße normiert.

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 1991 – 2000

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Mittel	266 € / m²	150 € / m²	171 € / m²
	Minimum	64 € / m²	12 € / m²	12 € / m²
	Maximum	1 563 € / m²	468 € / m²	1 563 € / m²
	Anzahl	221	994	1 215
Halbes Doppelhaus	Mittel	170 € / m²	116 € / m²	160 € / m²
	Minimum	53 € / m²	38 € / m²	38 € / m²
	Maximum	511 € / m²	241 € / m²	511 € / m²
	Anzahl	1 002	243	1 245
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	188 € / m²	106 € / m²	170 € / m²
	Minimum	16 € / m²	28 € / m²	16 € / m²
	Maximum	911 € / m²	296 € / m²	911 € / m²
	Anzahl	1 518	436	1 954
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	184 € / m²	126 € / m²	180 € / m²
	Minimum	29 € / m²	56 € / m²	29 € / m²
	Maximum	1 216 € / m²	448 € / m²	1 216 € / m²
	Anzahl	885	62	947
Alle Bauweisen	Mittel	186 € / m²	111 € / m²	162 € / m²
	Minimum	16 € / m²	9 € / m²	9 € / m²
	Maximum	1 130 € / m²	448 € / m²	1 130 € / m²
	Anzahl	3 626	1 735	5 361

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1991 – 2000**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	
Reihenhaus	Mittel	*	180 €/ m ²	255 €/ m ²	334 €/ m ²	752 €/ m ²	266 €/ m ²
	Minimum		119 €/ m ²	64 €/ m ²	227 €/ m ²	375 €/ m ²	64 €/ m ²
	Maximum		253 €/ m ²	468 €/ m ²	491 €/ m ²	1 563 €/ m ²	1 563 €/ m ²
	Anzahl	(1)	22	171	22	5	221
Halbes Doppelhaus	Mittel	99 €/ m ²	127 €/ m ²	167 €/ m ²	189 €/ m ²	206 €/ m ²	170 €/ m ²
	Minimum	56 €/ m ²	53 €/ m ²	62 €/ m ²	65 €/ m ²	113 €/ m ²	53 €/ m ²
	Maximum	222 €/ m ²	258 €/ m ²	375 €/ m ²	340 €/ m ²	511 €/ m ²	511 €/ m ²
	Anzahl	20	83	622	167	110	1 002
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	101 €/ m ²	119 €/ m ²	177 €/ m ²	223 €/ m ²	272 €/ m ²	188 €/ m ²
	Minimum	22 €/ m ²	16 €/ m ²	42 €/ m ²	77 €/ m ²	130 €/ m ²	16 €/ m ²
	Maximum	209 €/ m ²	250 €/ m ²	412 €/ m ²	508 €/ m ²	911 €/ m ²	911 €/ m ²
	Anzahl	70	187	755	300	206	1 518
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	97 €/ m ²	123 €/ m ²	169 €/ m ²	207 €/ m ²	289 €/ m ²	188 €/ m ²
	Minimum	29 €/ m ²	43 €/ m ²	33 €/ m ²	48 €/ m ²	101 €/ m ²	29 €/ m ²
	Maximum	160 €/ m ²	219 €/ m ²	343 €/ m ²	456 €/ m ²	1 216 €/ m ²	1 216 €/ m ²
	Anzahl	29	85	464	172	135	885
Alle Bauweisen	Mittel	103 €/ m ²	124 €/ m ²	176 €/ m ²	214 €/ m ²	267 €/ m ²	186 €/ m ²
	Minimum	22 €/ m ²	16 €/ m ²	33 €/ m ²	48 €/ m ²	101 €/ m ²	16 €/ m ²
	Maximum	236 €/ m ²	250 €/ m ²	399 €/ m ²	362 €/ m ²	1 130 €/ m ²	1 130 €/ m ²
	Anzahl	120	377	2 012	661	456	3 626

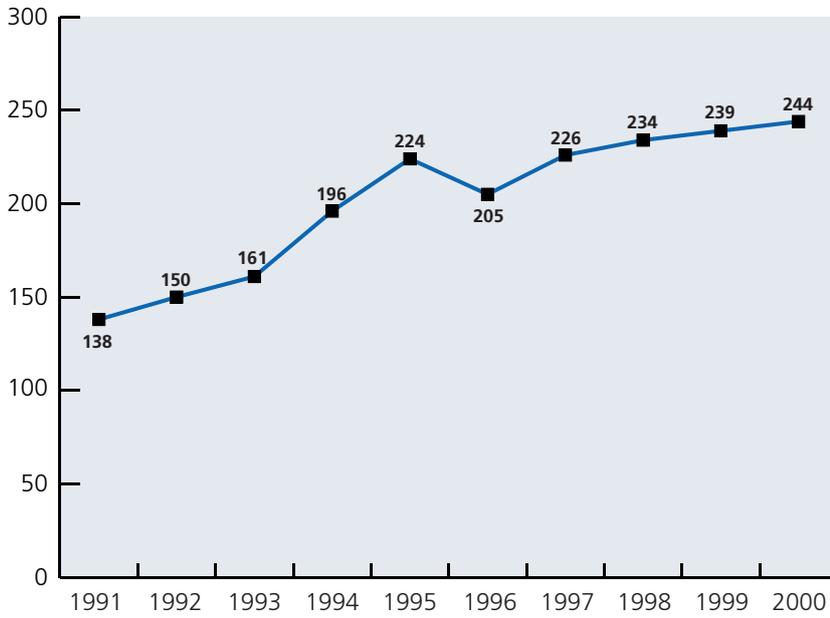
Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

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

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 39

**Mittlere Gesamtkaufpreise
für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus** in Tausend Euro



Die angegebenen Preise sind die Jahresmittel über alle Lagen und alle Bauweisen.

Sie sind auch nicht auf eine einheitliche Grundstücksgröße normiert.

5.2.6 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche für 600 m² große Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
1	Uhlenhorst	6	1155	2075	1653	588	+ 7,6
2	Rotherbaum	5	1105	2188	1631	580	+ 7,3
3	Harvestehude	15	817	1823	1034	368	+ 7,4
4	Winterhude	25	384	2127	951	338	+ 7,1
5	Eppendorf	11	307	1123	726	258	+ 6,8
6	Othmarschen	55	377	1063	644	229	+10,3
7	Hohenfelde	2	556	680	618	220	+ 4,9
8	Blankenese	75	316	1216	571	203	+ 9,7
9	Nienstedten	43	438	922	559	199	+10,0
10	Ottensen	5	400	846	550	196	+ 7,5
11	Eilbek	2	505	528	516	183	+ 4,3
12	Hoheluft-West	2	445	579	512	182	+ 6,5
13	Groß Flottbek	34	255	730	446	159	+ 8,3
14	Alsterdorf	26	290	669	418	149	+ 6,0
15	Eimsbüttel	2	258	490	374	133	-
16	Wellingsbüttel	42	243	413	351	125	+ 6,9
17	Marienthal	32	242	371	347	123	+ 5,4
18	Osdorf	51	176	561	343	122	+ 6,8

Fortsetzung

 Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche für 600 m² große Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
19	Ohlsdorf	22	243	384	336	120	+ 5,6
20	Barmbek-Nord	4	334	334	334	119	+ 5,4
21	Sülldorf	25	243	523	332	118	+ 7,4
22	Rissen	50	231	486	330	117	+ 7,5
23	Fuhlsbüttel	25	225	352	307	109	+ 5,5
24	Volksdorf	62	218	365	302	107	+ 6,7
25	Borgfelde	1	297	297	297	105	+ 5,4
26	Hummelsbüttel	31	194	383	292	104	+ 5,2
27	Lokstedt	49	207	401	280	100	+ 6,2
28	Hamm-Nord	5	276	280	278	99	+ 5,4
29	Iserbrook	28	213	365	275	98	+ 5,9
30	Sasel	69	249	328	272	97	+ 6,5
31	Poppenbüttel	65	213	398	268	95	+ 6,1
32	Groß Borstel	17	215	310	257	91	+ 5,7
33	Niendorf	109	164	316	253	90	+ 6,1
34	Bahrenfeld	26	176	323	248	88	+ 5,8
35	Wandsbek	29	204	341	242	86	+ 6,3
36	Rahlstedt	152	191	280	241	86	+ 5,9

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche für 600 m² große Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
37	Wohldorf-Ohlstedt	28	176	286	240	85	+ 7,5
38	Steilshoop	5	236	249	239	85	+ 5,8
39	Stellingen	39	176	267	238	85	+ 5,7
40	Bergstedt	29	219	249	236	84	+ 7,3
41	Tonndorf	39	167	260	233	83	+ 5,8
42	Lemsahl-Mellingstedt	33	207	261	232	82	+ 8,1
43	Bramfeld	83	189	261	231	82	+ 6,7
44	Eidelstedt	54	180	292	229	81	+ 5,3
45	Heimfeld	30	109	292	228	81	+ 5,0
46	Farmsen-Berne	53	176	258	222	79	+ 6,2
47	Schnelsen	65	183	274	219	78	+ 5,4
48	Bergedorf	51	128	310	218	77	+ 5,4
49	Duvenstedt	25	189	255	214	76	+ 7,3
50	Eißendorf	61	170	237	203	72	+ 5,5
51	Jenfeld	28	189	237	203	72	+ 5,5
52	Marmstorf	33	164	243	203	72	+ 5,4
53	Lohbrügge	77	158	255	198	71	+ 5,1
54	Wilstorf	22	183	231	194	69	+ 5,2

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche für 600 m² große Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
55	Langenbek	6	183	200	193	69	+ 5,2
56	Lurup	48	158	255	193	69	+ 4,9
57	Langenhorn	100	128	225	189	67	+ 5,1
58	Billstedt	69	140	219	188	67	+ 4,0
59	Horn	8	140	200	184	65	+ 4,2
60	Neugraben-Fischbek	66	148	207	183	65	+ 4,6
61	Rönneburg	14	91	202	178	63	+ 4,9
62	Hausbruch	35	122	207	177	63	+ 5,2
63	Sinstorf	18	140	200	173	62	+ 5,7
64	Allermöhe	11	109	159	139	49	+ 5,3
65	Spadenland	1	128	128	128	45	+ 6,5
66	Altengamme	5	109	128	124	44	+ 5,9
67	Kirchwerder	19	109	134	122	43	+ 5,9
68	Curslack	5	109	140	120	43	+ 5,9
69	Neuengamme	11	109	140	119	42	+ 5,8
70	Tatenberg	4	109	128	119	42	+ 5,8
71	Billwerder	7	109	140	117	42	+ 6,0
72	Ochsenwerder	8	109	134	117	42	+ 6,1

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro m² Grundstücksfläche für 600 m² große Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
73	Wilhelmsburg	49	73	170	111	40	+ 5,5
74	Reitbrook	5	109	109	109	39	+ 6,2
75	Moorfleet	5	97	134	109	39	+ 6,0
76	Billbrook	1	103	103	103	37	+ 4,9
77	Cranz	4	85	103	93	33	+ 3,4
78	Moorburg	2	91	91	91	32	+ 3,2
79	Finkenwerder	29	77	128	91	32	+ 2,9
80	Neuland	8	82	97	89	32	+ 5,1
81	Francop	6	85	91	88	31	+ 3,4
82	Neuenfelde	19	73	116	86	31	+ 3,6
83	Gut Moor	2	85	85	85	30	+ 6,1
84	Harburg	1	58	58	58	21	+ 3,8
85	Neuwerk	1	36	36	36	13	-
	Hamburg gesamt:	2 524	36	2188	281	100	+ 6,1

5.2.7 Preisentwicklung

Die dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab.

Die Aussagekraft der Daten ist außerdem stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Jahre.

Zur Darstellung der regionalen Preisentwicklung wurden daher die aus den Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte herangezogen.

Die durchschnittliche jährliche Preisentwicklung ist in der Tabelle auf den Seiten 117 – 121 angegeben.

Im Durchschnitt für Hamburg betrug sie + 6,1 % pro Jahr.

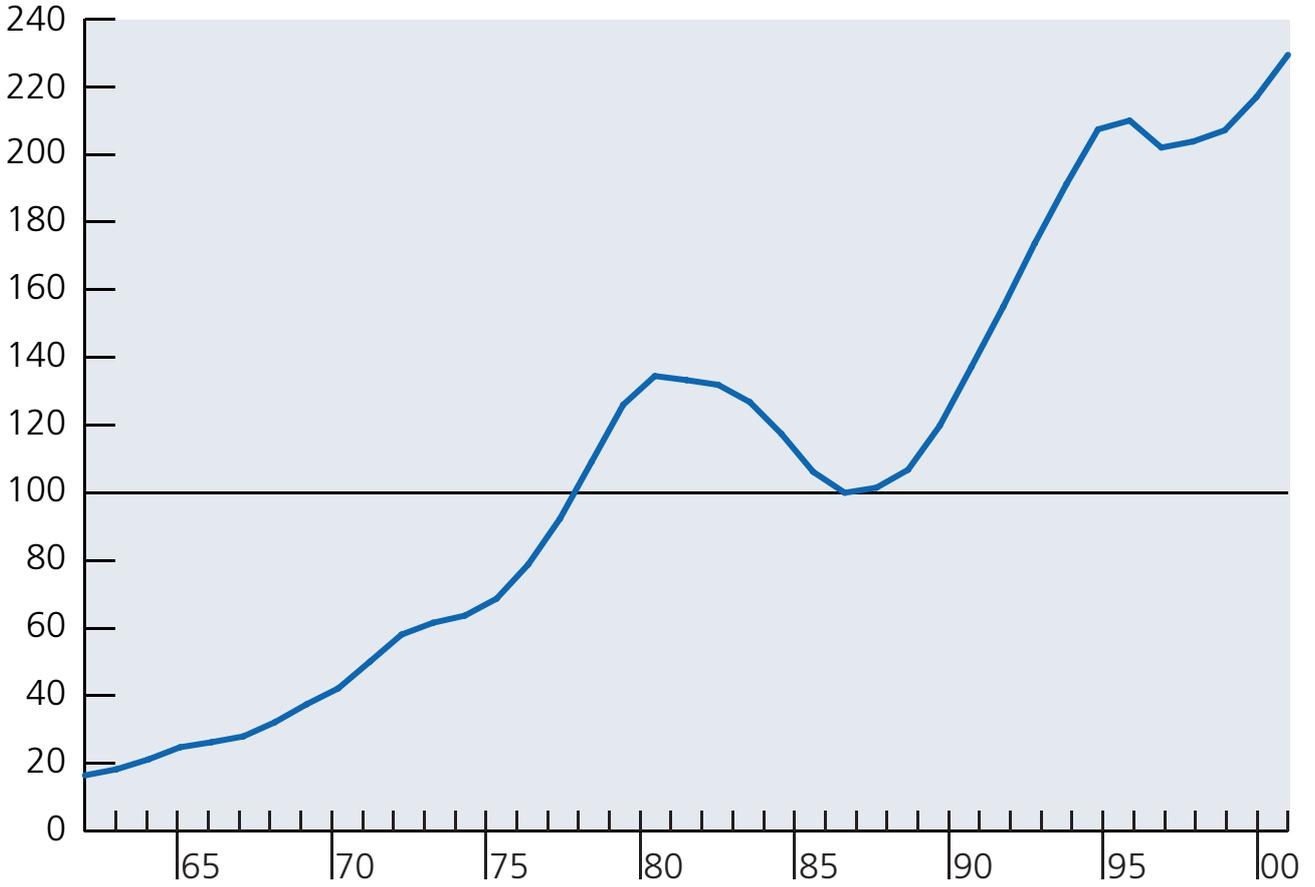
5.2.8 Indexreihen

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

(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze ohne Reihenhausgrundstücke)

Datum Jahresende	Lagequalität				
	ländlich	einfach	mittel	gut	bevorzugt
1962			16,5	16,8	24,0
1963			18,3	18,8	25,7
1964			21,2	22,5	27,6
1965			24,8	25,3	30,8
1966			26,3	25,7	34,4
1967			28,0	29,6	36,4
1968			32,2	33,9	38,5
1969			37,5	36,7	41,7
1970			42,2	42,8	46,0
1971			50,1	48,2	50,8
1972	42,3		58,1	53,3	59,6
1973	47,2		61,6	55,7	65,2
1974	54,6		63,7	56,8	66,1
1975	71,8		68,7	62,9	72,9
1976	87,7	85,0	78,8	81,2	82,8
1977	99,4	100,4	92,3	94,0	86,5
1978	111,0	121,7	109,1	102,6	108,7
1979	134,4	148,2	126,0	121,2	128,1
1980	157,1	169,5	134,5	121,6	128,6
1981	157,1	164,6	133,3	115,3	124,2
1982	146,0	149,6	131,9	114,9	117,7
1983	138,0	150,0	126,8	110,8	114,1
1984	127,6	132,3	117,4	103,7	105,8
1985	103,77	104,9	106,2	99,4	96,1
1986	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1987	111,7	101,8	101,5	96,3	100,0
1988	114,1	113,7	106,8	103,0	98,5
1989	134,4	139,8	119,8	121,6	106,5
1990	161,3	145,6	137,2	138,4	139,0
1991	169,9	154,4	154,9	153,3	171,0
1992	173,6	178,8	173,7	172,6	192,5
1993	189,0	184,5	191,2	192,4	231,9
1994	211,0	201,8	207,4	195,0	267,6
1995	219,6	220,4	210,0	186,0	267,1
1996	235,2	219,1	202,0	182,3	238,2
1997	252,6	206,3	203,8	189,0	254,0
1998	264,1	210,0	207,1	199,6	297,9
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5

**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 Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung von Bodenwerten sind auf Seite 126 abgedruckt.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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 – 2 500 m ² (im Mittel 697 m ²)
Umrechnungskoeffizient	$10,3633 * \text{Fläche [m}^2]^{-0,3385}$

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungs- koeffizient
150	1,90
160	1,86
170	1,82
180	1,79
190	1,75
200	1,72
210	1,70
220	1,67
230	1,64
240	1,62
250	1,60
260	1,58
270	1,56
280	1,54
290	1,52
300	1,50
310	1,49
320	1,47
330	1,46
340	1,44
350	1,43
360	1,41
370	1,40
380	1,39
390	1,38
400	1,36
410	1,35
420	1,34
430	1,33
440	1,32
450	1,31
460	1,30
470	1,29
480	1,28

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungs- koeffizient
490	1,27
500	1,26
510	1,26
520	1,25
530	1,24
540	1,23
550	1,22
560	1,22
570	1,21
580	1,20
590	1,20
600	1,19
610	1,18
620	1,18
630	1,17
640	1,16
650	1,16
660	1,15
670	1,15
680	1,14
690	1,13
700	1,13
710	1,12
720	1,12
730	1,11
740	1,11
750	1,10
760	1,10
770	1,09
780	1,09
790	1,08
800	1,08
810	1,07
820	1,07

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungs- koeffizient
830	1,07
840	1,06
850	1,06
860	1,05
870	1,05
880	1,04
890	1,04
900	1,04
910	1,03
920	1,03
930	1,02
940	1,02
950	1,02
960	1,01
970	1,01
980	1,00
990	1,00
1 000	1,00
1 100	0,968
1 200	0,940
1 300	0,915
1 400	0,892
1 500	0,872
1 600	0,853
1 700	0,836
1 800	0,820
1 900	0,805
2 000	0,791
2 500	0,733
3 000	0,689
3 500	0,654
4 000	0,625
4 500	0,601
5 000	0,580

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:
(ab 1.97)

- 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.

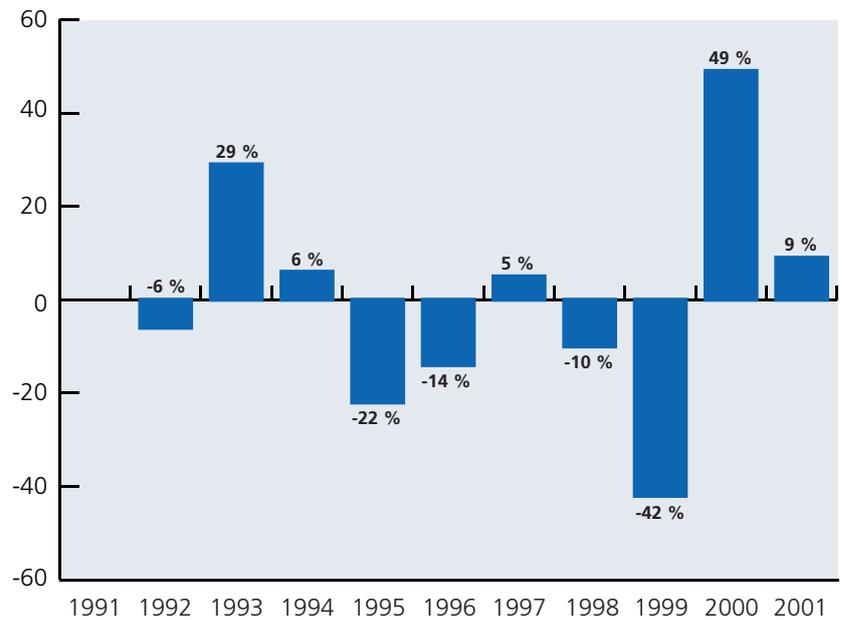
5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

- 5.3.1 Vertragszahlen
- 5.3.2 Flächenumsatz
- 5.3.3 Geldumsatz

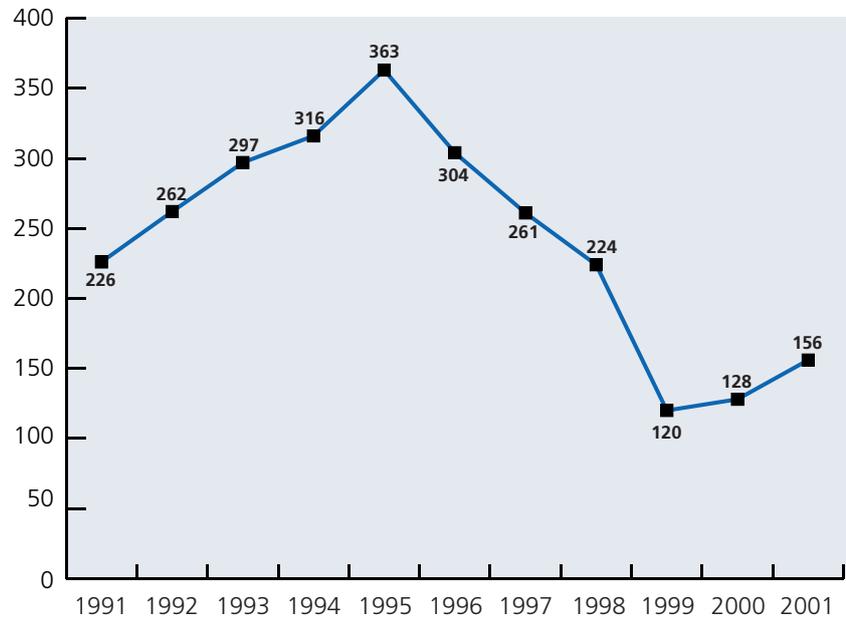
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus



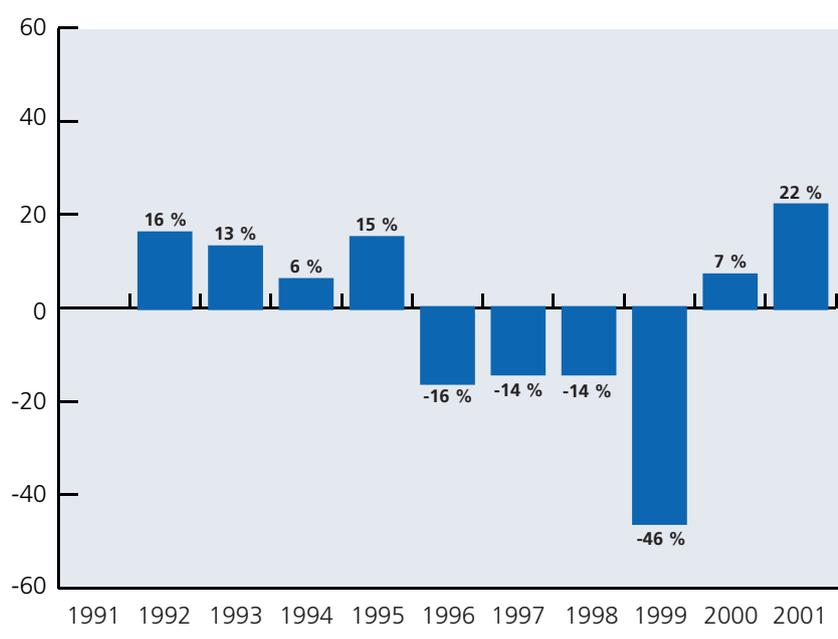
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



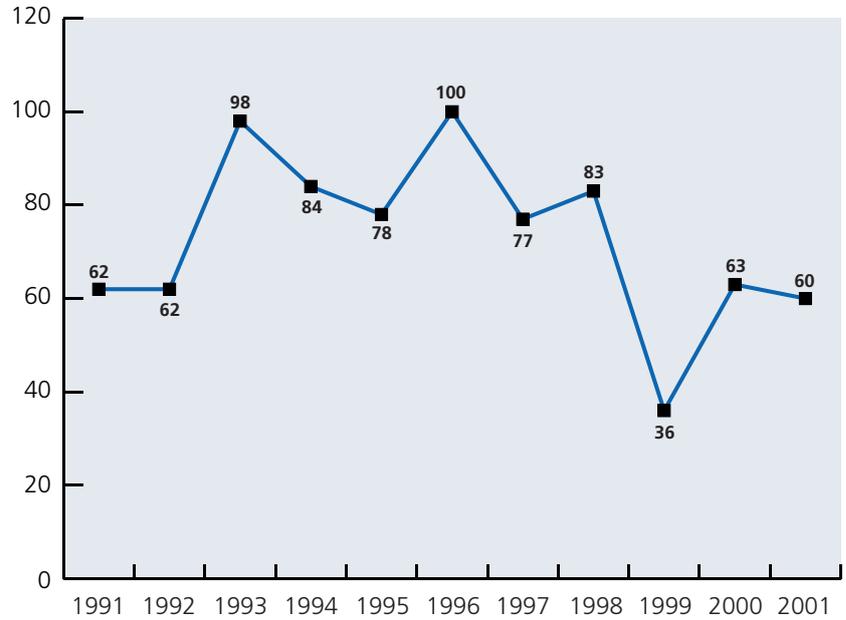
Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in 1 000 m²



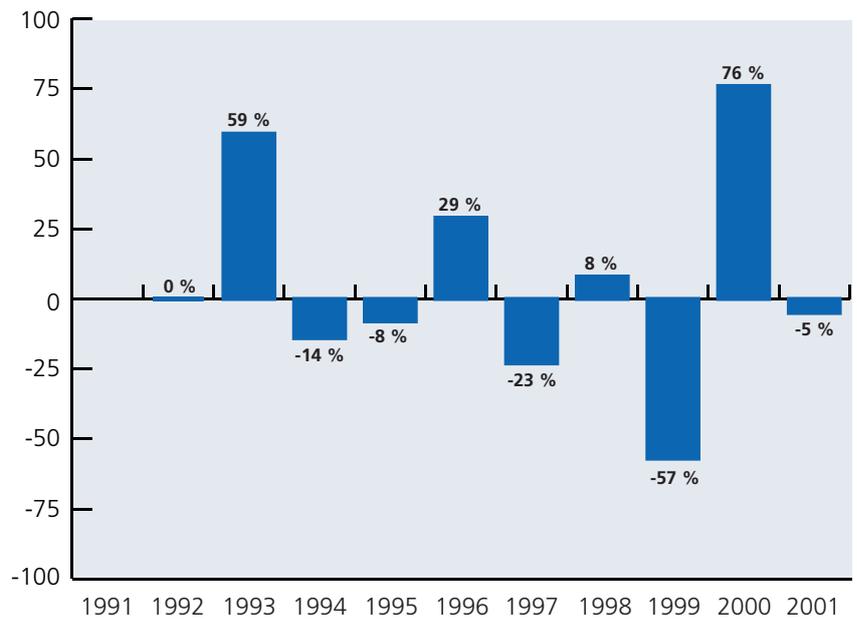
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Mittlere Jahresumsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 1991 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	111,8	258,2	76,1
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	15,0	28,5	11,9
ohne teilgewerbliche Nutzung	96,8	229,7	64,3
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	49,1	94,5	37,8
freifinanzierter Mietwohnungsbau	40,2	77,8	24,3
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	22,5	85,9	14,0
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	(15,1)	(59,0)	(8,4)

**Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen
auf die einzelnen Stadtteile 1991 – 2000**

MITTE	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Neustadt	0,4	0,4	0,4	0,5	2,50
St. Pauli	2,9	2,6	1,1	1,4	3,41
St. Georg	0,1	0,1	0,1	0,1	7,05
Borgfelde	0,1	0,1	0,2	0,3	2,78
Hamm-Nord	0,3	0,3	0,1	0,1	1,79
Hamm-Mitte	0,4	0,4	0,1	0,1	1,88
Hamm-Süd	0,3	0,3	0,3	0,4	1,12
Horn	0,6	0,5	0,5	0,7	1,52
Billstedt	2,4	2,1	0,8	1,1	0,83
Rothenburgsort	0,5	0,4	0,2	0,3	2,34
Veddel	0,1	0,1	0,1	0,1	1,57
Finkenwerder	1,2	1,1	0,5	0,7	0,98
SUMME	9,3	8,3	4,4	5,8	1,98

ALTONA	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Altona-Altstadt	2,6	2,3	0,8	1,1	2,52
Altona-Nord	1,8	1,6	1,7	2,2	2,85
Ottensen	4,0	3,6	2,4	3,2	2,51
Bahrenfeld	1,7	1,5	1,0	1,3	1,37
Groß Flottbek	1,3	1,2	1,0	1,3	0,62
Othmaschen	2,1	1,9	3,9	5,1	0,67
Lurup	1,3	1,2	0,6	0,8	1,14
Osdorf	0,4	0,4	0,4	0,5	0,93
Nienstedten	0,8	0,7	0,9	1,2	0,32
Blankenese	2,7	2,4	2,0	2,6	0,79
Iserbrook	0,2	0,2	0,2	0,3	0,86
Sülldorf	0,6	0,5	0,3	0,4	1,06
Rissen	1,7	1,5	1,2	1,6	0,88
SUMME	21,2	19,0	16,4	21,6	1,55

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Hoheluft-West	0,1	0,1	0,2	0,3	1,73
Eimsbüttel	2,1	1,9	1,2	1,6	2,33
Rotherbaum	0,8	0,7	1,7	2,2	2,16
Harvestehude	0,3	0,3	0,3	0,4	1,80
Lokstedt	2,7	2,4	2,7	3,5	1,06
Niendorf	4,2	3,8	2,6	3,4	0,90
Schnelsen	5,3	4,7	3,3	4,3	1,03
Eidelstedt	1,7	1,5	2,5	3,3	1,37
Stellingen	2,6	2,3	1,3	1,7	1,21
SUMME	19,8	17,7	15,8	20,8	1,26

NORD	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Eppendorf	0,8	0,7	2,3	3,0	2,34
Groß Borstel	0,1	0,1	0,0	0,0	0,54
Alsterdorf	1,0	0,9	1,4	1,8	1,02
Winterhude	1,8	1,6	1,9	2,5	1,32
Uhlenhorst	1,9	1,7	3,7	4,9	1,49
Hohenfelde	0,3	0,3	0,2	0,3	1,19
Barmbek-Süd	0,9	0,8	0,4	0,5	1,71
Barmbek-Nord	1,2	1,1	1,0	1,3	1,69
Ohlsdorf	1,1	1,0	0,6	0,8	1,07
Fuhlsbüttel	0,9	0,8	0,4	0,5	1,06
Langenhorn	0,6	0,5	0,3	0,4	0,87
SUMME	10,6	9,5	12,2	16,0	1,39

WANDSBEK	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Eilbek	0,5	0,4	0,3	0,4	1,39
Wandsbek	1,9	1,7	1,3	1,7	1,20
Marienthal	2,2	2,0	1,4	1,8	1,00
Jenfeld	1,2	1,1	0,5	0,7	0,70
Tonndorf	1,1	1,0	0,4	0,5	0,90
Farmsen-Berne	1,4	1,3	0,9	1,2	0,92
Bramfeld	3,0	2,7	1,2	1,6	0,98
Steilshoop	0,2	0,2	0,1	0,1	0,93
Wellingsbüttel	3,2	2,9	2,0	2,6	0,74
Sasel	2,2	2,0	1,1	1,4	0,86
Poppenbüttel	2,4	2,1	2,6	3,4	0,67
Hummelsbüttel	0,7	0,6	0,4	0,5	0,74
Lemsahl-Mellingstedt	0,3	0,3	0,3	0,4	0,68
Duvenstedt	0,7	0,6	0,2	0,3	0,71
Wohldorf-Ohlstedt	2,0	1,8	1,1	1,4	0,70
Bergstedt	0,8	0,7	0,3	0,4	0,61
Volksdorf	3,0	2,7	1,3	1,7	0,72
Rahlstedt	4,7	4,2	3,2	4,2	0,93
SUMME	31,5	28,2	18,6	24,4	0,85

BERGEDORF	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Billwerder	0,2	0,2	0,0	0,0	1,65
Lohbrügge	1,9	1,7	0,8	1,1	1,23
Bergedorf	2,0	1,8	0,7	0,9	1,16
Curslack	0,2	0,2	0,0	0,0	0,30
Kirchwerder	0,2	0,2	0,0	0,0	0,64
Allermöhe	4,2	3,8	3,0	3,9	0,98
SUMME	8,7	7,8	4,5	5,9	1,05

HARBURG	Zahl	Zahl in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent	Mittlere GFZ
Harburg	0,8	0,7	0,2	0,3	2,16
Wilstorf	0,4	0,4	0,1	0,1	1,03
Rönneburg	0,4	0,4	0,1	0,1	0,63
Langenbek	0,3	0,3	0,1	0,1	0,75
Sinstorf	0,3	0,3	0,1	0,1	1,33
Marmstorf	0,3	0,3	0,0	0,0	0,56
Eißendorf	2,8	2,5	1,6	2,1	0,67
Heimfeld	1,3	1,2	0,6	0,8	1,15
Wilhelmsburg	1,9	1,7	0,4	0,5	1,38
Hausbruch	1,0	0,9	0,5	0,7	0,79
Neugraben-Fischbek	0,8	0,7	0,7	0,9	0,61
Francop	0,1	0,1	0,0	0,0	0,24
Neuenfelde	0,3	0,3	0,1	0,1	0,42
SUMME	10,7	9,6	4,5	5,9	1,01

Rangliste	Zahl
1. Schnelsen	5,3
2. Rahlstedt	4,7
3. Allermöhe	4,2
Niendorf	4,2
5. Ottensen	4,0
6. Wellingsbüttel	3,1
7. Volksdorf	3,0
8. Bramfeld	3,0
9. St. Pauli	2,9
10. Eißendorf	2,8

Rangliste	Geld Mio. Euro
1. Othmarschen	3,9
2. Uhlenhorst	3,7
3. Schnelsen	3,3
4. Rahlstedt	3,2
5. Allermöhe	3,0
6. Lokstedt	2,7
7. Niendorf	2,6
Poppenbüttel	2,6
9. Eidelstedt	2,5
10. Ottensen	2,4

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück, inkl. Wege- und Siedlbaubeiträge. 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 1991 – 2000

	Preise pro Grundstücksfläche [Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	469	708	1 801

Mittlere Quadratmeterpreise für Bauplätze des Geschosswohnungsbaus in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

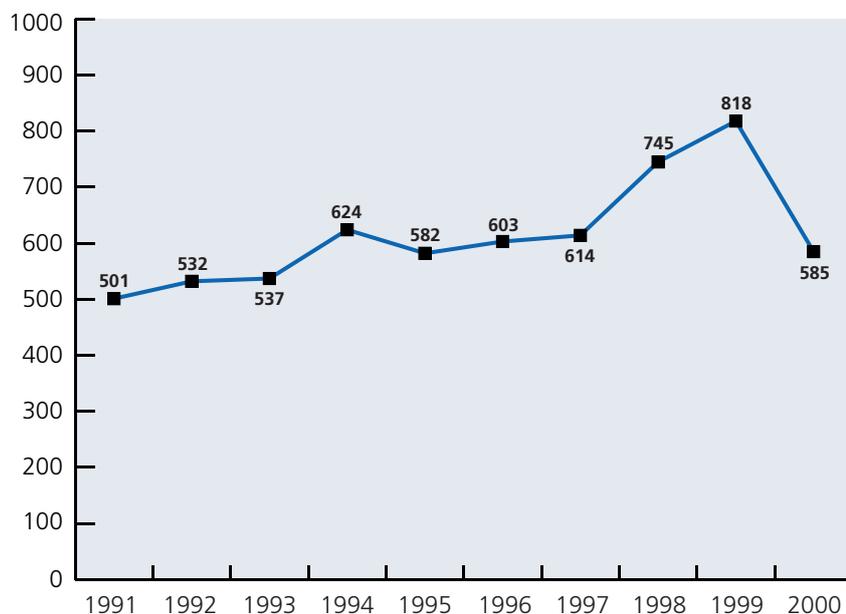


Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 1991 – 2000

	Preise pro Wohnfläche [in Euro/m ² Wfl.]	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
Gesamt	599	662	1,15

In der folgenden Tabelle wird der mittlere **Kaufpreis je m² Wohnfläche**, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge angegeben. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschossflächenzahl 86 – GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet (vgl. 5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

Mittlere Quadratmeterpreise für Bauplätze des Geschosswohnungsbaus in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche



5.3.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
1	Othmarschen	9	406	2 213	1 339	270	+ 8,9
2	Nienstedten	5	888	1 798	1 262	255	-
3	Rotherbaum	40	452	2 491	1 241	250	+ 9,5
4	Harvestehude	21	564	2 316	1 162	234	+ 8,6
5	Uhlenhorst	32	433	2 615	1 088	219	+ 7,8
6	Blankenese	28	590	1 915	1 016	205	+ 6,6
7	Eppendorf	31	433	1 442	814	164	+ 8,3
8	Groß Flottbek	13	426	1 364	796	161	+ 7,2
9	Winterhude	60	360	2 702	700	141	+ 8,0
10	Wellingsbüttel	9	525	763	676	136	+ 7,0
11	Hoheluft-Ost	12	513	986	665	134	+ 8,6
12	Hoheluft-West	21	525	1 120	635	128	+ 7,7
13	Hohenfelde	17	433	1 049	631	127	+ 6,4
14	Alsterdorf	26	428	1 046	607	122	+ 7,0
15	Rissen	15	545	625	589	119	+ 7,8
16	Volkisdorf	17	437	721	570	115	+ 7,6
17	Hamburg-Altstadt	3	459	654	556	112	+ 4,0
18	Poppenbüttel	17	428	730	538	109	+ 5,9

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
19	Osdorf	34	313	1 181	528	106	+ 6,9
20	Eimsbüttel	92	338	918	525	106	+ 8,0
21	Eilbek	27	433	688	525	106	+ 6,9
22	Sasel	16	471	620	524	106	+ 7,0
23	Sülldorf	8	442	648	515	104	+ 8,0
24	Niendorf	49	383	591	509	103	+ 8,1
25	Lokstedt	37	353	791	506	102	+ 8,7
26	Marienthal	18	391	681	504	102	+ 5,4
27	Iserbrook	13	428	723	504	102	+ 7,6
28	St. Georg	12	302	946	504	102	+ 4,1
29	Groß Borstel	11	463	574	502	101	+ 7,4
30	Ohlsdorf	27	360	820	493	99	+ 6,5
31	Wohldorf-Ohlstedt	3	459	494	471	95	+ 7,0
32	Hamm-Nord	27	463	503	470	95	+ 7,7
33	Altona-Altstadt	43	295	1 025	469	95	+ 8,4
34	Borgfelde	12	433	505	467	94	+ 8,0
35	Bramfeld	59	391	579	461	93	+ 7,6
36	Heimfeld	20	293	587	457	92	+ 8,8

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
37	Barmbek-Süd	40	395	505	454	91	+ 8,3
38	Fuhlsbüttel	29	262	577	453	91	+ 5,9
39	Eißendorf	25	393	502	452	91	+ 9,7
40	Ottensen	55	302	1 811	451	91	+ 8,3
41	Neustadt	13	400	553	451	91	+ 5,4
42	Duvenstedt	5	394	505	440	89	-
43	Bahrenfeld	37	355	688	438	88	+ 7,3
44	Hummelsbüttel	17	358	502	433	87	+ 6,1
45	Rahlstedt	83	386	553	431	87	+ 7,0
46	Harburg	34	219	505	431	87	+ 9,0
47	Lemsahl-Mellingstedt	2	428	433	431	87	-
48	Bergstedt	5	425	437	431	87	-
49	Schnelsen	31	373	557	429	86	+ 7,1
50	Farmsen-Berne	32	385	477	428	86	+ 6,8
51	Rönneburg	1	425	425	425	86	+ 9,0
52	Eidelstedt	34	334	525	422	85	+ 7,5
53	Stellingen	42	293	564	422	85	+ 7,7
54	Barmbek-Nord	50	360	505	420	85	+ 6,8

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
55	Langenbek	3	406	428	420	85	+10,0
56	Altona-Nord	24	300	525	409	82	+ 8,6
57	Bergedorf	41	273	653	407	82	+ 7,9
58	Sinstorf	4	360	426	402	81	+ 8,8
59	Neugraben-Fischbek	34	324	507	400	81	+ 8,4
60	Wandsbek	57	326	545	400	81	+ 6,1
61	Tonndorf	23	360	436	396	80	+ 5,9
62	Marmstorf	9	360	442	393	79	+ 8,6
63	Wilstorf	20	360	426	392	79	+ 8,2
64	St. Pauli	46	292	786	392	79	+ 6,3
65	Lurup	30	293	428	383	77	+ 7,3
66	Klostertor	2	380	380	380	77	+ 8,0
67	Lohbrügge	56	321	502	377	76	+ 7,7
68	Langenhorn	62	269	426	370	75	+ 6,4
69	Jenfeld	22	316	393	369	74	+ 6,3
70	Horn	54	314	434	361	73	+ 6,7
71	Dulsberg	16	355	361	360	73	+ 6,7
72	Hamm-Mitte	11	314	363	349	70	+ 6,4

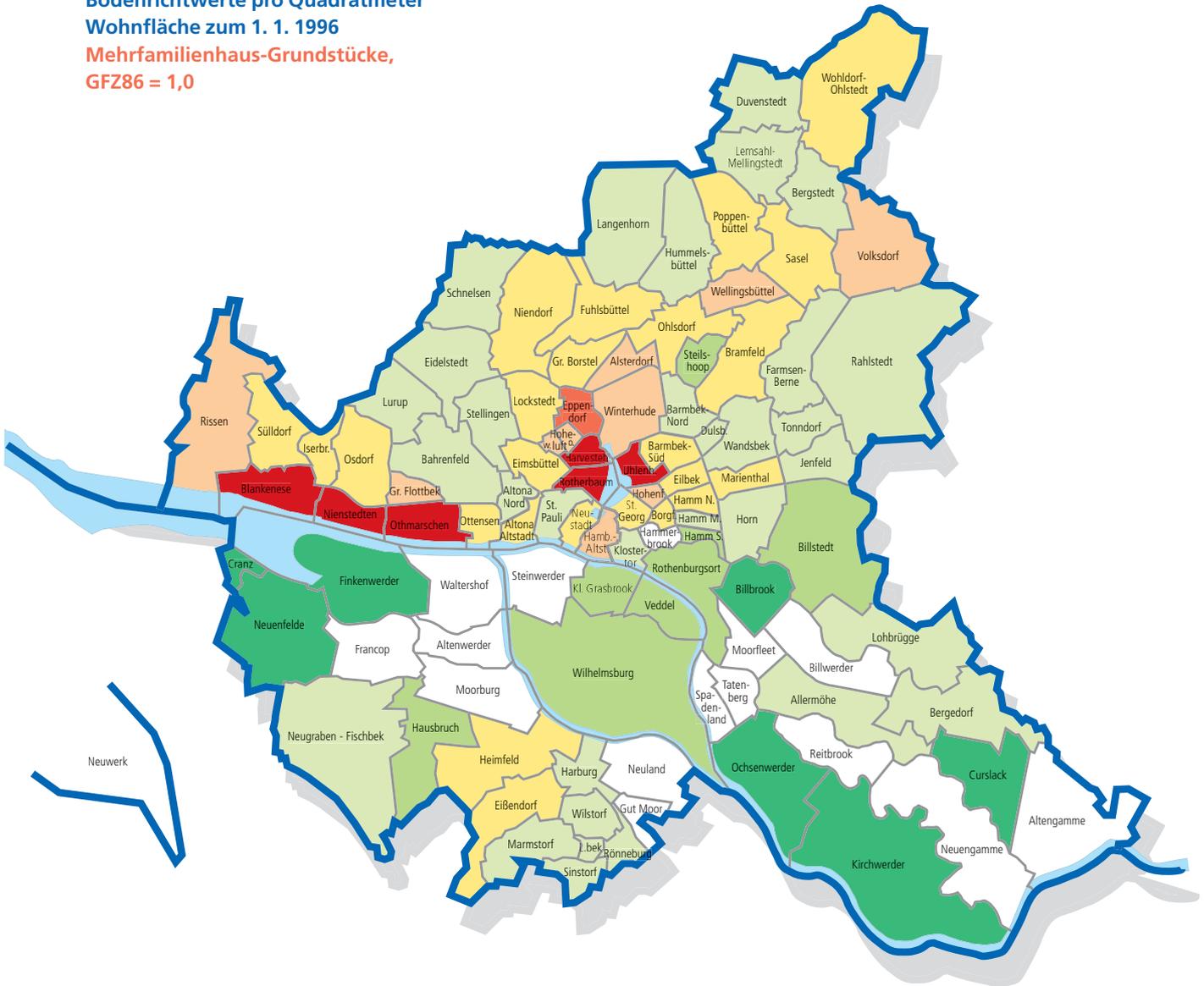
Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 1996

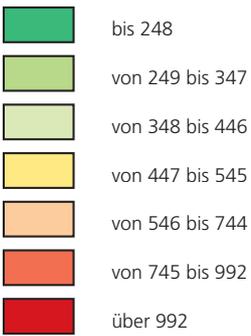
Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
73	Allermöhe	4	347	350	348	70	-
74	Steilshoop	9	286	409	343	69	+ 6,9
75	Hausbruch	7	262	425	332	67	+ 7,0
76	Billstedt	105	283	390	331	67	+ 6,7
77	Rothenburgsort	15	241	350	326	66	+ 6,4
78	Hamm-Süd	4	293	295	295	59	+ 5,8
79	Veddel	4	262	283	267	54	-
80	Wilhelmsburg	42	216	324	264	53	+ 4,6
81	Kleiner Grasbrook	1	263	263	263	53	+ 4,9
82	Finkenwerder	20	244	251	248	50	+ 3,8
83	Curslack	1	229	229	229	46	-
84	Kirchwerder	2	229	229	229	46	-
85	Neuenfelde	2	218	231	224	45	+ 3,4
86	Billbrook	2	223	223	223	45	- 1,8
87	Cranz	1	218	218	218	44	+ 4,0
88	Ochsenwerder	1	200	200	200	40	-
	Hamburg gesamt :	2 153	200	2 702	496	100	+ 7,20

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Wohnfläche zum 1. 1. 1996
Mehrfamilienhaus-Grundstücke,
GFZ86 = 1,0



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter



5.3.6 Preisentwicklung

Die dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab.

Die Aussagekraft der Daten ist außerdem stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Jahre.

Zur Darstellung der regionalen Preisentwicklung wurden daher die aus den Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte herangezogen. Die durchschnittliche jährliche Preisentwicklung ist in der Tabelle auf Seite 138 – 142 angegeben.

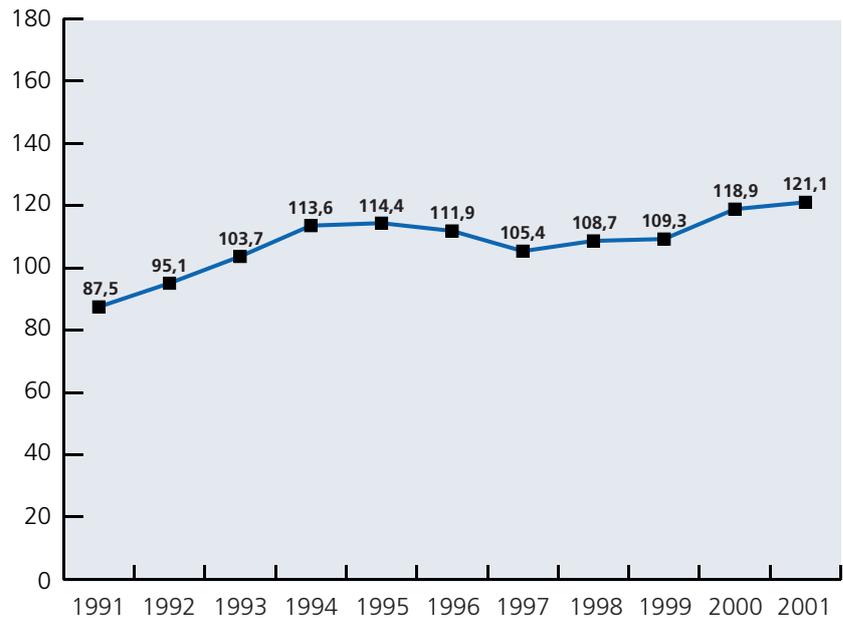
Im Durchschnitt für Hamburg betrug sie + 7,2 % pro Jahr.

5.3.7 Indexreihe

Baulandindex (RW 31.12.1992 = 100) für Bauplätze des Geschosswohnungsbau – alle Lagen

Jahr	Jahresmittel	Jahresende
1991	87,5	87,5
1992	95,1	102,4
1993	103,7	110,8
1994	113,6	112,8
1995	114,4	113,5
1996	111,9	102,1
1997	105,4	112,9
1998	108,7	104,7
1999	109,3	116,6
2000	118,9	123,9
2001	121,1	112,0

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (RW 31.12.1992 = 100)



5.3.8 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. 01. 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 nachstehend abgedruckt.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-W-Tabelle)	
Datenbasis	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).

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze (GFA-W-Tabelle)

GFZ	Umrechnungsfaktor	GFZ	Umrechnungsfaktor	GFZ	Umrechnungsfaktor
0,2	0,31	1,8	1,54	5,0	3,25
0,3	0,41	1,9	1,60	5,5	3,49
0,4	0,51	2,0	1,66	6,0	3,72
0,5	0,60	2,1	1,72	6,5	3,94
0,6	0,69	2,2	1,78	7,0	4,16
0,7	0,77	2,3	1,84	7,5	4,38
0,8	0,85	2,4	1,90	8,0	4,59
0,9	0,93	2,5	1,96	8,5	4,80
1,0	1,00	2,6	2,01	9,0	5,01
1,1	1,07	2,7	2,07	9,5	5,21
1,2	1,14	2,8	2,13	10,0	5,41
1,3	1,21	2,9	2,18	10,5	5,61
1,4	1,28	3,0	2,24	11,0	5,80
1,5	1,35	3,5	2,51	11,5	5,99
1,6	1,41	4,0	2,76	12,0	6,18
1,7	1,48	4,5	3,01		

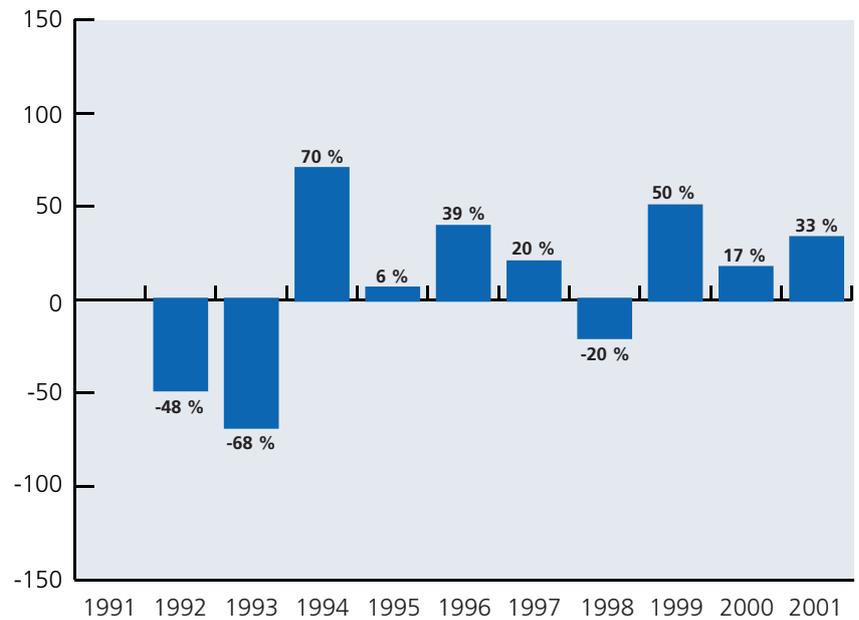
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

- 5.4.1 Vertragszahlen
- 5.4.2 Flächenumsatz
- 5.4.3 Geldumsatz

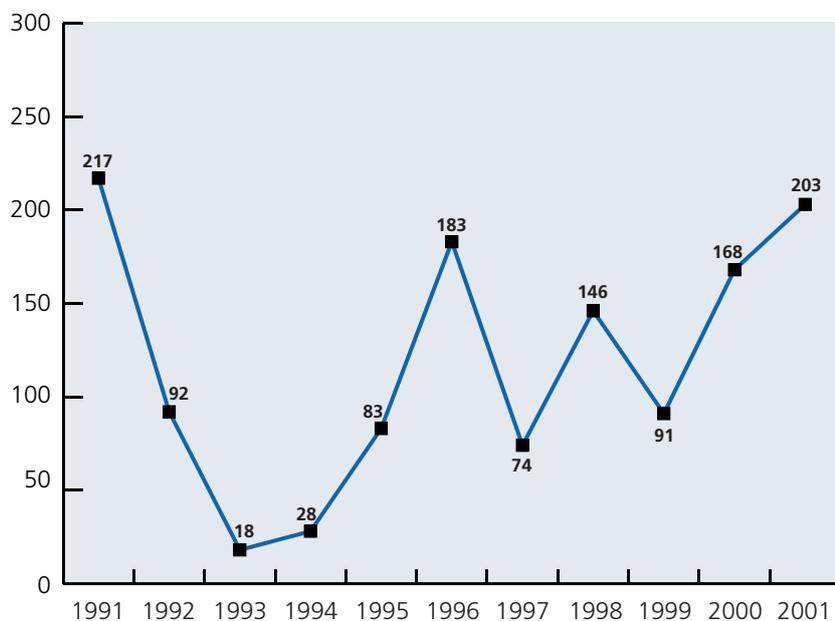
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



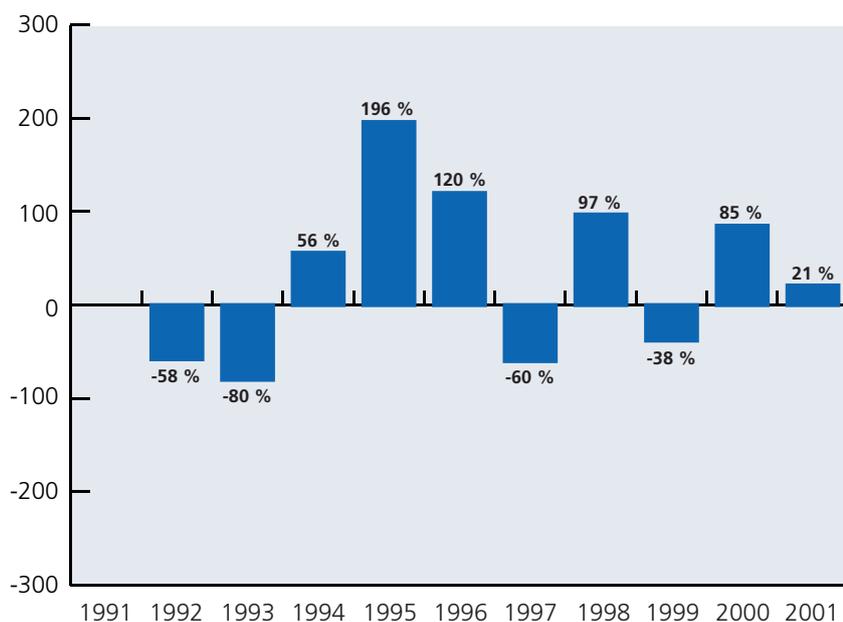
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



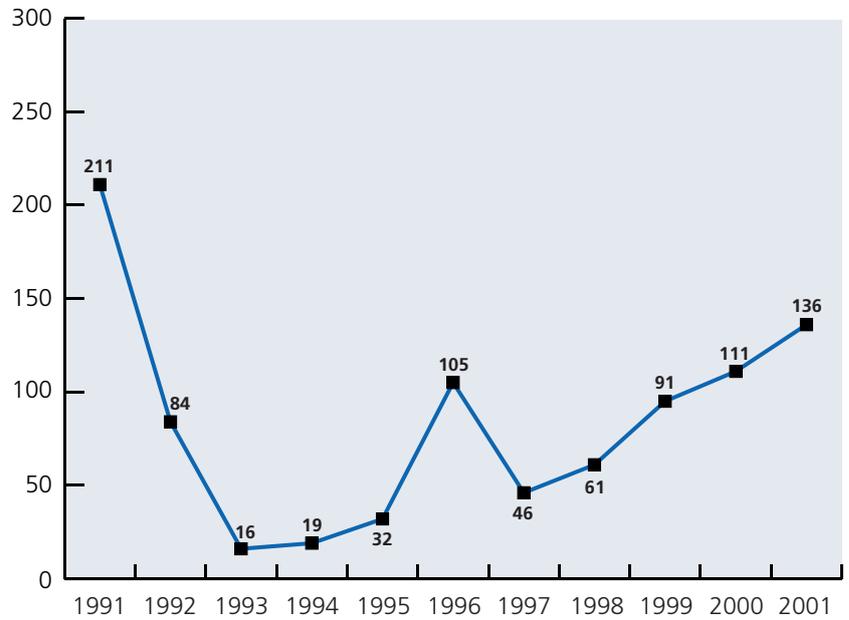
Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in 1 000 m²



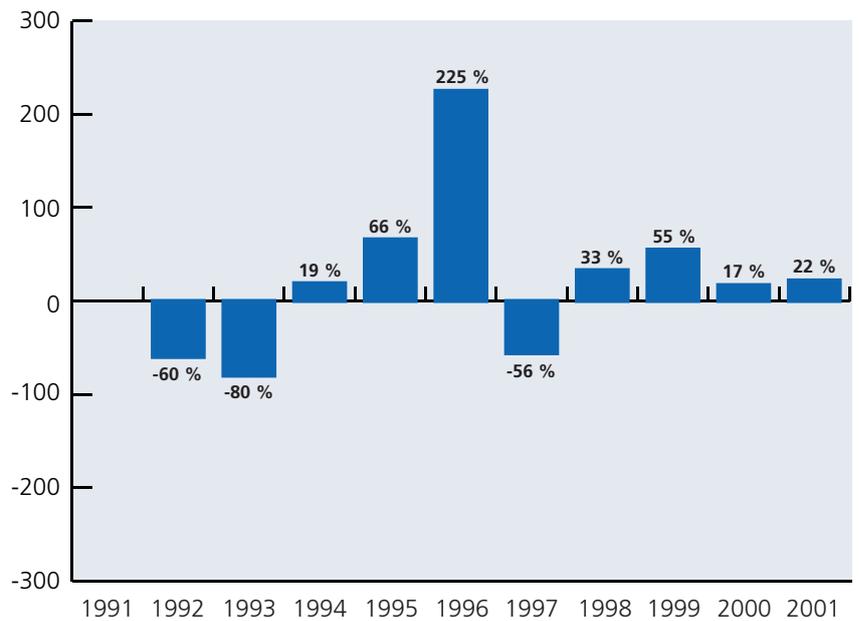
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Durchschnittliche Jahresumsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 1991 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	31,2	126,1	87,4
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	5,4	38,3	12,4
reine Bürohäuser	10,6	46,8	44,2
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	13,3	39,0	29,9
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1,9	1,9	0,9
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt (Altstadt und Neustadt)	2,3	6,1	24,8
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	28,9	119,9	62,6

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 inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 1991 – 2000

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße
Gesamt	1 453	230	4 143
Reine Geschäftshäuser	547	32	6 285
Reine Bürohäuser	1 856	84	4 854
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1 457	105	3 154
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	853	9	1 303

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Geschossfläche 86 (GF86) angegeben, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 1991 – 2000

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]	Anzahl der Fälle	Mittlere GF86
Gesamt	546	211	2,52
Reine Geschäftshäuser	805	29	1,07
Reine Bürohäuser	466	80	2,98
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	540	99	2,59
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	350	3	3,13

5.4.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
1	Neustadt	24	358	12 782	4 830	693	+ 4,8
2	Hamburg-Altstadt	27	716	12 271	3 813	547	+ 4,8
3	St. Georg	15	316	2 623	1 216	174	+ 4,1
4	Nienstedten	1	1 046	1 046	1 046	150	-
5	Rotherbaum	23	383	1 687	895	128	+ 7,8
6	Groß Flottbek	1	690	690	690	99	-
7	Harvestehude	7	460	920	637	91	+ 6,8
8	Hammerbrook	1	631	631	631	91	-
9	Eppendorf	13	389	920	627	90	+ 3,8
10	Blankenese	6	460	639	554	79	+ 4,7
11	Wellingsbüttel	2	434	645	539	77	+ 5,2
12	Volkssdorf	5	409	614	531	76	+ 5,5
13	Marienthal	3	326	869	512	73	+ 3,6
14	Hoheluft-Ost	8	383	562	502	72	+ 1,8
15	Poppenbüttel	7	363	920	495	71	+ 3,2
16	Uhlenhorst	9	383	614	487	70	+ 3,4
17	Rissen	4	435	486	473	68	+ 3,5
18	Osdorf	7	343	818	467	67	+ 5,4

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
19	Wandsbek	19	307	1 176	466	67	+ 2,9
20	Hoheluft-West	12	383	614	462	66	+ 4,7
21	Niendorf	10	387	614	451	65	+ 4,3
22	Hohenfelde	10	358	716	450	65	+ 4,4
23	Altona-Nord	8	332	690	447	64	-
24	Harburg	27	281	1 227	445	64	+ 5,5
25	St. Pauli	39	230	1 176	443	63	+ 4,9
26	Altona-Altstadt	15	307	767	440	63	+ 0,7
27	Alsterdorf	5	394	478	439	63	+ 5,3
28	Iserbrook	1	435	435	435	62	+ 6,1
29	Lokstedt	7	358	523	431	62	+ 3,3
30	Eidelstedt	9	327	562	431	62	+ 4,5
31	Bergedorf	21	281	1 074	429	62	+ 4,9
32	Barmbek-Süd	15	332	665	425	61	+ 3,0
33	Eilbek	9	363	614	423	61	+ 5,6
34	Winterhude	22	322	638	422	60	+ 3,3
35	Wohldorf-Ohlstedt	1	410	410	410	59	+ 5,4
36	Eimsbüttel	46	307	665	409	59	+ 4,6

Fortsetzung

 Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
 (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
37	Lemsahl-Mellingstedt	1	406	406	406	58	-
38	Langenbek	1	405	405	405	58	-
39	Groß Borstel	4	383	418	400	57	+ 3,5
40	Sasel	4	307	440	399	57	+ 4,9
41	Barmbek-Nord	17	287	614	396	57	+ 2,6
42	Ohlsdorf	9	332	450	395	57	+ 3,3
43	Lurup	6	337	461	392	56	+ 5,5
44	Schnelsen	11	358	461	388	56	+ 4,5
45	Fuhlsbüttel	8	358	424	387	55	+ 2,9
46	Eißendorf	4	332	470	382	55	+ 6,6
47	Farmsen-Berne	12	332	562	382	55	+ 3,4
48	Bramfeld	15	307	440	381	55	+ 3,7
49	Rahlstedt	22	327	614	380	54	+ 4,1
50	Duvenstedt	2	337	406	372	53	-
51	Bergstedt	2	337	406	372	53	+ 3,1
52	Hummelsbüttel	4	332	405	371	53	+ 4,0
53	Borgfelde	5	358	383	368	53	+ 5,6
54	Steilshoop	4	317	435	365	52	+ 2,0

Fortsetzung

 Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
 (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
55	Hamm-Nord	4	358	358	358	51	-
56	Sülldorf	2	307	409	358	51	-
57	Jenfeld	4	332	409	356	51	+ 4,0
58	Stellingen	18	332	409	355	51	+ 4,7
59	Heimfeld	4	281	461	352	50	+ 6,1
60	Hamm-Mitte	4	307	358	345	49	+ 2,4
61	Wilstorf	6	281	400	342	49	+ 7,1
62	Langenhorn	17	286	400	340	49	+ 3,4
63	Ottensen	15	271	511	338	49	-
64	Tonndorf	8	291	440	331	48	+ 3,3
65	Billstedt	31	256	562	328	47	+ 3,9
66	Neugraben-Fischbek	12	256	435	328	47	+ 5,4
67	Lohbrügge	16	256	435	325	47	+ 5,6
68	Bahrenfeld	11	233	373	323	46	+ 3,8
69	Horn	10	307	358	314	45	+ 4,3
70	Sinstorf	1	307	307	307	44	-
71	Marmstorf	1	307	307	307	44	+ 6,2
72	Hausbruch	1	307	307	307	44	+ 3,2

Fortsetzung

 Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
 (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
73	Dulsberg	3	291	307	302	43	+ 4,7
74	Rothenburgsort	5	281	310	297	43	+ 4,0
75	Klostertor	2	291	291	291	42	+ 1,9
76	Allermöhe	3	256	307	283	41	-
77	Wilhelmsburg	7	256	307	278	40	+ 4,3
78	Finkenwerder	3	235	281	257	37	+ 2,8
79	Hamm-Süd	1	256	256	256	37	+ 4,0
80	Neuland	2	256	256	256	37	+ 3,2
81	Curslack	1	235	235	235	34	+ 2,8
	Hamburg gesamt	762	230	12 782	697	100	+ 4,4

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
1	Harvestehude	2	460	1 917	1189	210	-
2	Neustadt	37	920	1 846	1149	203	+ 5,1
3	Hamburg-Altstadt	37	777	1 603	1148	203	+ 4,9
4	Rotherbaum	14	460	1 391	908	160	+ 6,0
5	St. Georg	20	736	1 227	902	159	+ 4,8
6	Groß Flottbek	1	665	665	665	117	-
7	Eppendorf	10	383	839	636	112	+ 5,0
8	Blankenese	2	552	614	583	103	+ 3,6
9	Klostertor	4	409	690	539	95	- 0,9
10	Hammerbrook	7	511	552	522	92	- 3,3
11	Marienthal	2	511	511	511	90	+ 3,0
12	St. Pauli	17	256	920	500	88	+ 4,3
13	Volkisdorf	3	409	562	494	87	+ 3,6
14	Altona-Altstadt	17	307	784	489	86	+ 1,5
15	Poppenbüttel	2	435	511	473	83	+ 3,2
16	Rissen	1	460	460	460	81	+ 4,6
17	Uhlenhorst	9	375	560	459	81	+ 3,9
18	Hoheluft-Ost	7	409	460	445	79	+ 2,2

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
19	Hoheluft-West	4	358	460	435	77	+ 3,2
20	Hohenfelde	4	358	554	420	74	+ 2,2
21	Winterhude	16	358	477	416	73	+ 2,1
22	Iserbrook	1	409	409	409	72	+ 6,6
23	Niendorf	4	358	435	404	71	+ 4,4
24	Ohlsdorf	5	394	409	400	71	+ 5,4
25	Wandsbek	10	302	511	392	69	+ 2,8
26	Osdorf	3	358	409	391	69	+ 8,0
27	Eidelstedt	5	281	460	389	69	+ 7,6
28	Barmbek-Süd	15	332	435	388	68	+ 2,6
29	Harburg	15	256	486	384	68	+ 4,5
30	Othmarschen	1	383	383	383	68	+ 4,6
31	Alsterdorf	1	383	383	383	68	-
32	Fuhlsbüttel	2	383	383	383	68	+ 1,7
33	Eilbek	8	343	435	383	68	+ 2,4
34	Eimsbüttel	16	332	511	379	67	+ 3,1
35	Groß Borstel	6	358	409	379	67	+ 3,5
36	Ottensen	6	307	665	377	67	+ 2,2

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
37	Barmbek-Nord	11	281	511	371	66	+ 2,7
38	Hummelsbüttel	2	332	405	369	65	+ 3,5
39	Bramfeld	6	332	422	369	65	+ 2,7
40	Altona-Nord	3	332	358	349	62	-
41	Farmsen-Berne	5	307	383	348	61	+ 3,8
42	Schnelsen	5	332	375	341	60	+ 5,4
43	Borgfelde	5	332	358	339	60	+ 2,6
44	Bergedorf	13	230	460	339	60	+ 3,4
45	Langenhorn	10	307	400	337	60	+ 3,3
46	Lokstedt	3	320	358	335	59	-
47	Stellingen	4	332	332	332	59	+ 3,6
48	Jenfeld	1	332	332	332	59	-
49	Rahlstedt	11	256	409	328	58	+ 2,9
50	Bahrenfeld	4	287	358	321	57	+ 3,4
51	Neugraben-Fischbek	3	281	383	315	56	+ 6,0
52	Hamm-Mitte	4	307	332	313	55	+ 3,4
53	Steilshoop	2	256	368	312	55	+ 2,0
54	Rothenburgsort	3	271	375	309	55	+ 5,3

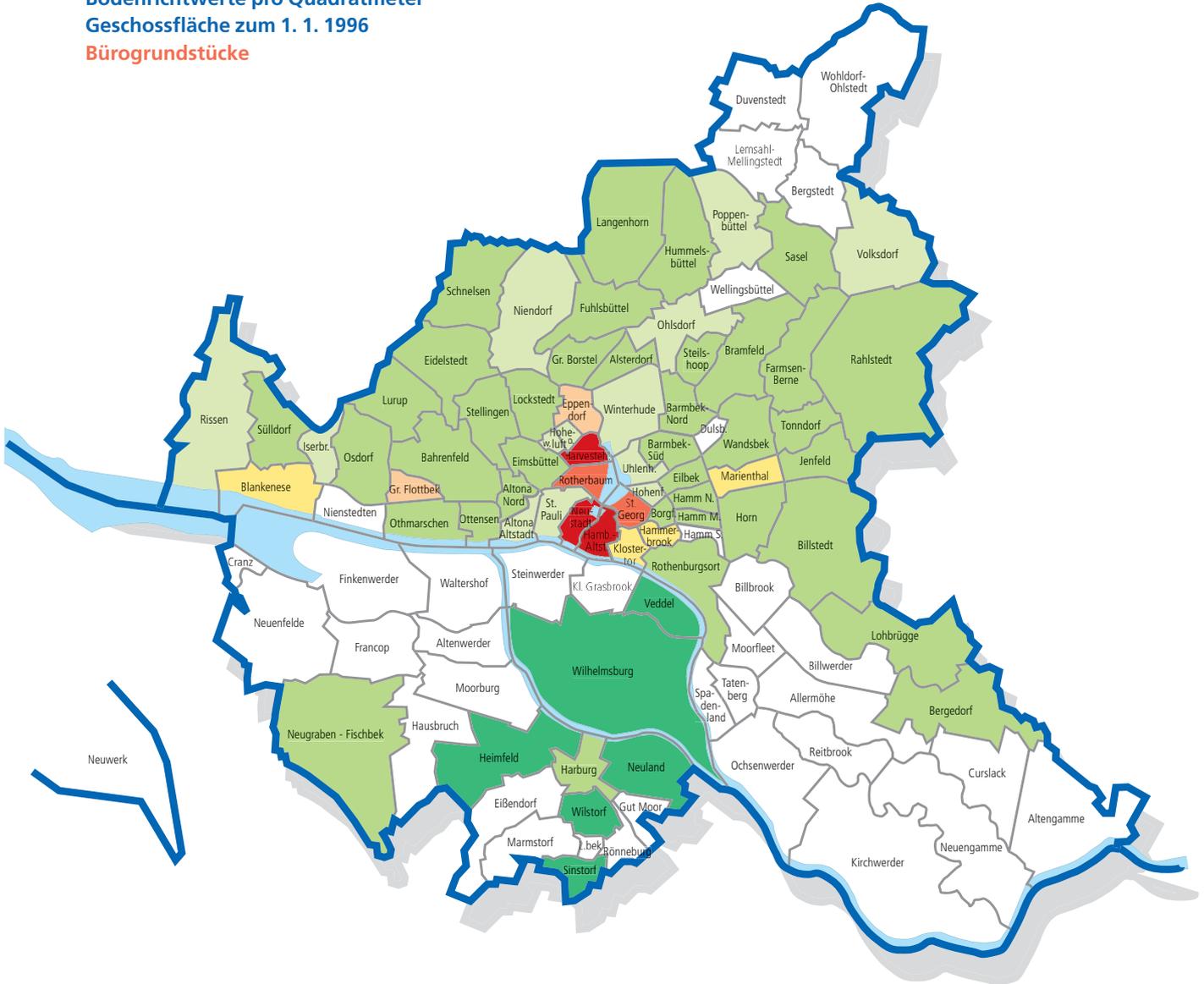
Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
55	Tonndorf	3	281	332	308	54	+ 2,7
56	Horn	2	307	307	307	54	+ 4,1
57	Sasel	1	307	307	307	54	-
58	Billstedt	10	281	332	306	54	+ 3,7
59	Sülldorf	1	297	297	297	52	-
60	Lurup	2	275	307	291	51	-
61	Lohbrügge	2	256	322	289	51	+ 3,9
62	Veddel	2	205	358	281	50	+ 5,9
63	Wilstorf	1	281	281	281	50	-
64	Sinstorf	1	281	281	281	50	-
65	Neuland	1	256	256	256	45	+ 3,2
66	Heimfeld	1	256	256	256	45	+ 2,5
67	Wilhelmsburg	1	240	240	240	42	-
	Hamburg gesamt:	440	179	1 917	566	100	+ 4,0

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche zum 1. 1. 1996
Bürogrundstücke



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

- bis 283
- von 284 bis 396
- von 397 bis 509
- von 510 bis 622
- von 623 bis 849
- von 850 bis 1132
- über 1132

5.4.6 Preisentwicklung

Die dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke und ihrer Bebauungsintensität ab.

Die Aussagekraft der Daten ist außerdem stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Jahre.

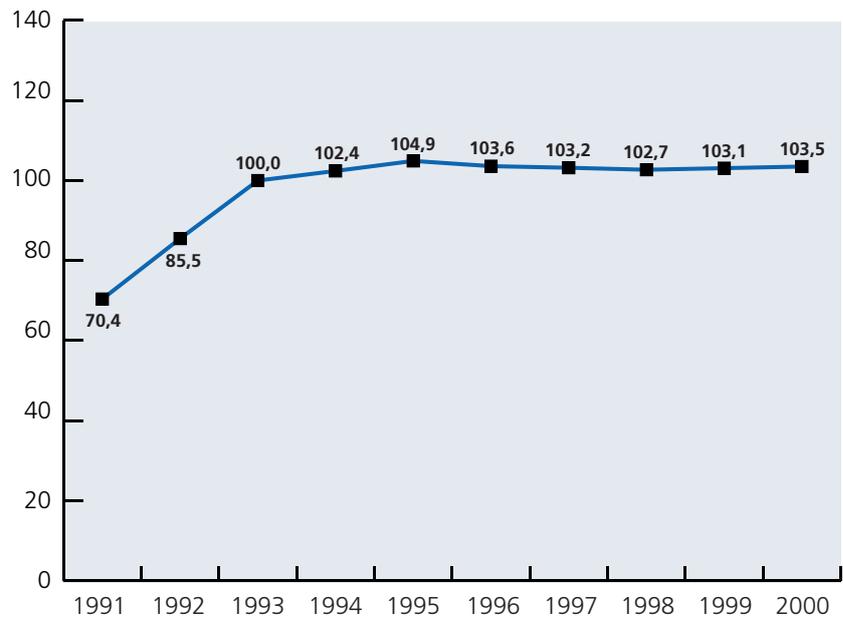
Zur Darstellung der Preisentwicklung wurden daher die aus Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte herangezogen.

Durchschnittliche jährliche Preisentwicklung der Bauplätze für

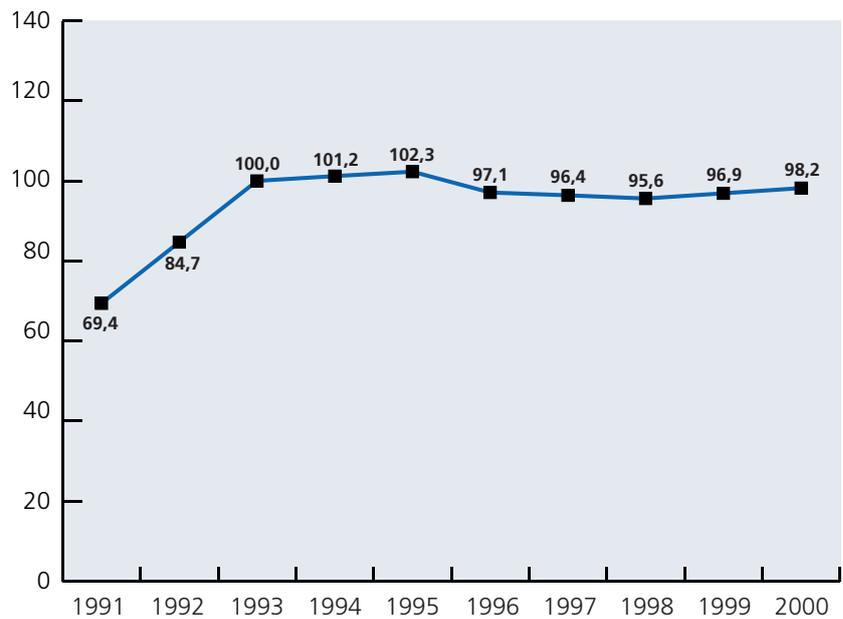
	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser
Innenstadt (Altstadt und Neustadt)	4,8 %	5,0 %
außerhalb der Innenstadt	4,4 %	4,0 %

5.4.7 Indexreihen

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



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



5.4.8 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 5.3.8 (Seite 145).

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Büro- und Geschäftshäuser zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-B-Tabelle -)	
Datenbasis	203 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 1991– 99, GFZ86 0,15 bis 10,92.

Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze (GFA-B-Tabelle)

GFZ	Umrechnungsfaktor	GFZ	Umrechnungsfaktor	GFZ	Umrechnungsfaktor
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

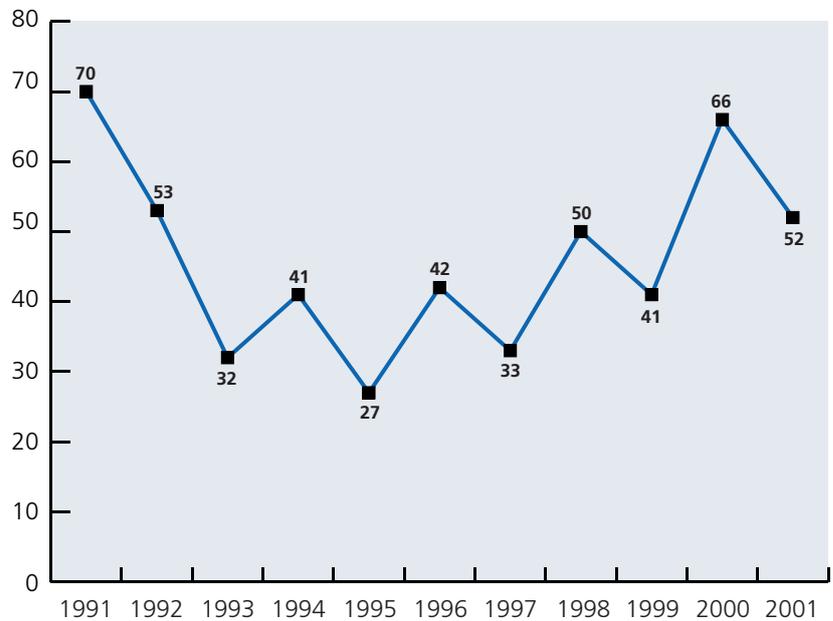
5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

5.5.3 Geldumsatz

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

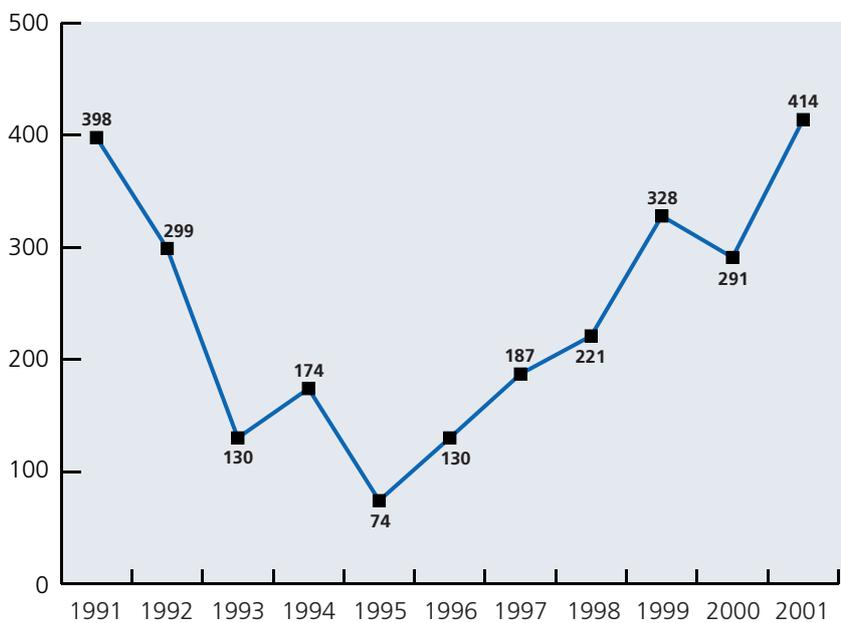
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



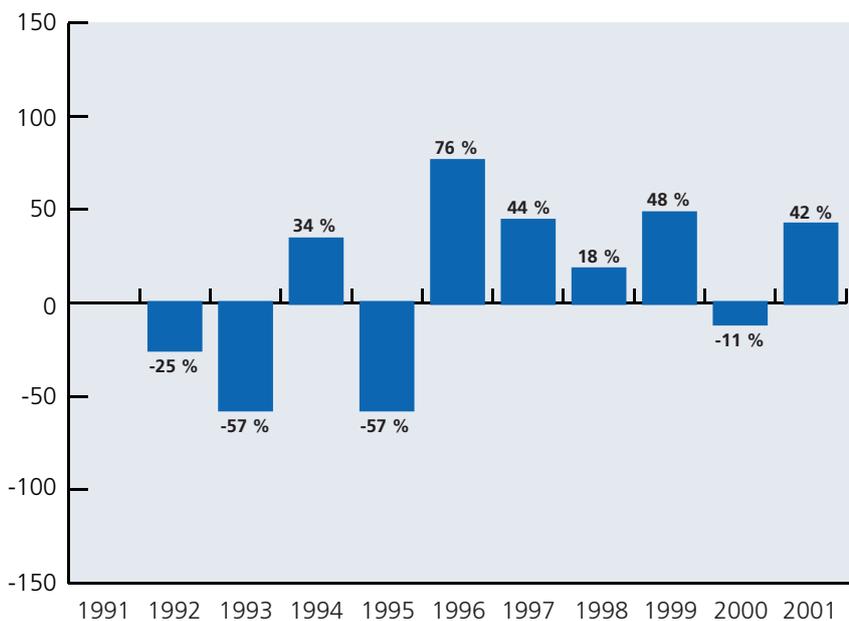
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



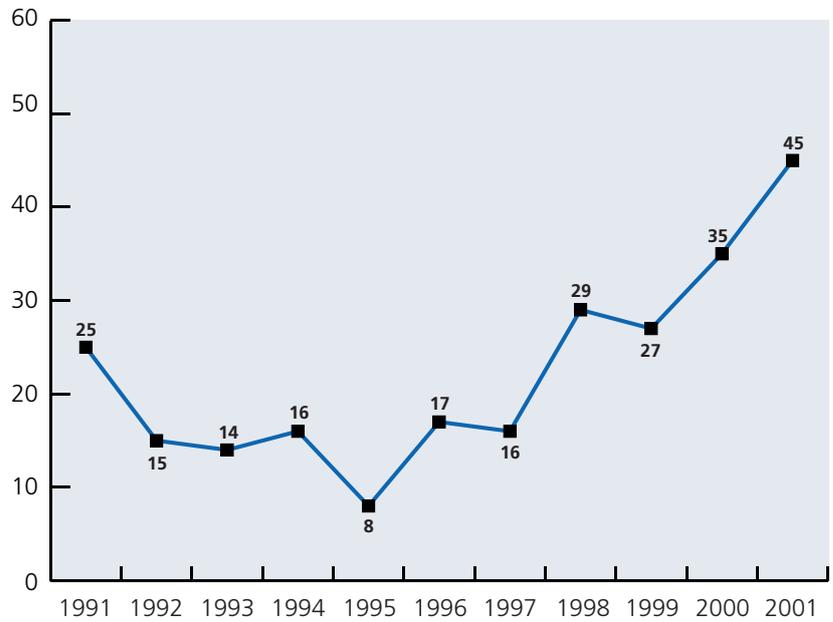
Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in 1 000 m²



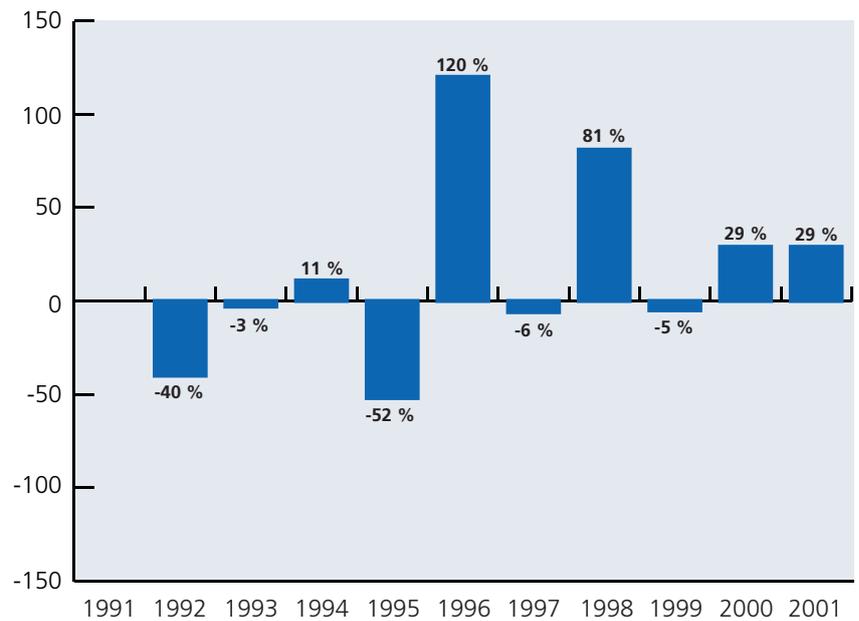
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Durchschnittliche Jahresumsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 1991 – 2000

Gewerbebauten	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	45,4	222,3	20,0
klassisches Gewerbe, Industrie	27,0	155,3	12,1
kundenorientiertes Gewerbe	7,2	28,7	3,8
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0,2	0,6	0,2
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	11,0	37,7	4,0

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.

Verteilung der Verkäufe von Gewerbebauplätzen auf die einzelnen Stadtteile Jahresmittel der Jahre 1991 – 2000

MITTE	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
St.Pauli	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Hammerbrook	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Borgfelde	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hamm-Süd	0,2	0,0	0,8	0,0	0,2	0,0
Horn	0,2	0,0	3,2	0,0	0,2	0,0
Billstedt	1,0	0,0	1,4	0,0	0,1	0,0
Billbrook	2,6	0,1	32,3	0,1	2,4	0,1
Rothenburgsort	1,2	0,0	4,5	0,0	1,0	0,0
Veddel	0,5	0,0	4,2	0,0	0,4	0,0
Finkenwerder	1,2	0,0	6,6	0,0	0,3	0,0
SUMME	7,2	0,2	53,1	0,2	4,6	0,2

ALTONA	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
Altona-Altstadt	0,4	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Altona-Nord	0,4	0,0	0,9	0,0	0,2	0,0
Ottensen	0,3	0,0	0,6	0,0	0,2	0,0
Bahrenfeld	1,8	0,0	9,2	0,0	0,7	0,0
Lurup	0,8	0,0	1,0	0,0	0,2	0,0
Osdorf	0,3	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0
Sülldorf	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Rissen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
SUMME	4,2	0,1	13,1	0,1	1,5	0,1

EIMSBÜTTEL	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
Lokstedt	0,2	0,0	2,3	0,0	0,4	0,0
Niendorf	1,1	0,0	2,6	0,0	0,4	0,0
Schnelsen	0,4	0,0	1,2	0,0	0,1	0,0
Eidelstedt	0,8	0,0	1,8	0,0	0,3	0,0
Stellingen	1,2	0,0	2,4	0,0	0,4	0,0
SUMME	3,7	0,1	10,4	0,0	1,6	0,1

NORD	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
Eppendorf	0,1	0,0	0,4	0,0	0,1	0,0
Groß Borstel	1,6	0,0	8,3	0,0	1,3	0,1
Alsterdorf	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Barmbek-Nord	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fuhlsbüttel	0,1	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0
Langenhorn	0,7	0,0	1,4	0,0	0,2	0,0
SUMME	2,7	0,1	10,4	0,0	1,6	0,1

WANDSBEK	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
Wandsbek	0,3	0,0	0,6	0,0	0,1	0,0
Marienthal	0,3	0,0	0,6	0,0	0,1	0,0
Jenfeld	0,2	0,0	2,0	0,0	0,1	0,0
Tonndorf	0,9	0,0	0,7	0,0	0,1	0,0
Farmsen-Berne	0,4	0,0	1,5	0,0	0,1	0,0
Bramfeld	0,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Steilshoop	0,3	0,0	1,0	0,0	0,3	0,0
Wellingsbüttel	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Sasel	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Poppenbüttel	0,5	0,0	1,9	0,0	0,1	0,0
Hummelsbüttel	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Lemsahl-Mellingstedt	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Duvenstedt	0,4	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0
Volksdorf	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Rahlstedt	2,2	0,0	16,9	0,1	2,2	0,1
SUMME	6,5	0,1	27,4	0,1	3,4	0,2

BERGEDORF	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
Lohbrügge	1,5	0,0	2,0	0,0	0,1	0,0
Bergedorf	3,5	0,1	13,3	0,1	1,1	0,1
Curslack	0,1	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Altengamme	0,1	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Neuengamme	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Kirchwerder	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
Allermöhe	4,8	0,1	26,2	0,1	1,5	0,1
Moorfleet	0,1	0,0	1,2	0,0	0,1	0,0
SUMME	10,4	0,2	44,3	0,2	2,8	0,1

Rangliste	Zahl
1. Wilhelmsburg	5,2
2. Allermöhe	4,8
3. Bergedorf	3,5
4. Billbrook	2,6
5. Rahlstedt	2,2
6. Bahrenfeld	1,8
7. Groß Borstel	1,6
8. Lohbrügge	1,5
9. Finkenwerder	1,2
Stellingen	1,2

HARBURG	Zahl	Zahl in Prozent	Fläche in 1 000 m ²	Fläche in Prozent	Geld in Mio. Euro	Geld in Prozent
Harburg	0,1	0,0	1,5	0,0	0,2	0,0
Neuland	0,6	0,0	7,1	0,0	0,6	0,0
Wilstorf	0,2	0,0	3,6	0,0	0,2	0,0
Sinstorf	1,0	0,0	2,1	0,0	0,2	0,0
Marmstorf	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Heimfeld	1,1	0,0	1,3	0,0	0,1	0,0
Wilhelmsburg	5,2	0,1	21,0	0,1	1,5	0,1
Moorburg	0,1	0,0	1,4	0,0	0,1	0,0
Hausbruch	0,8	0,0	19,4	0,1	1,0	0,0
Neugraben-Fischbek	1,0	0,0	3,5	0,0	0,4	0,0
Francop	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Neuenfelde	0,4	0,0	2,4	0,0	0,1	0,0
SUMME	10,7	0,2	63,6	0,3	4,4	0,2

Hamburg (gesamt)	45,4	100,0	222,3	100,0	20,0	100,0
-------------------------	-------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------------

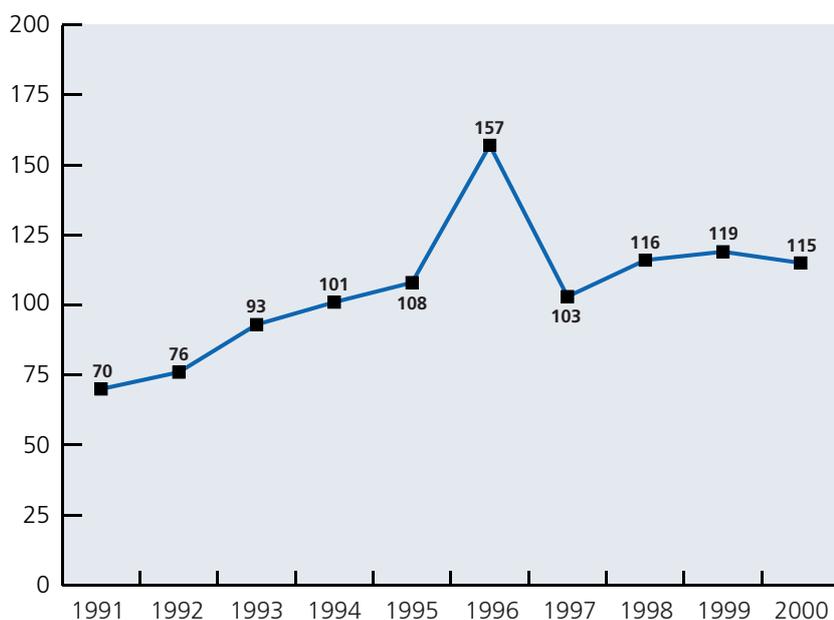
5.5.4 Quadratmeterpreise

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 1991 – 2000

Gewerbegrundstücke	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	104	245	5 846

Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche von Bauplätzen für Gewerbebauten in Euro pro Quadratmeter



5.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte
für Gewerbebauten zum 1. 1. 1996

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
1	Borgfelde	4	225	256	240	219	+ 4,3
2	Barmbek-Süd	8	179	230	205	186	+ 4,8
3	St. Pauli	7	148	286	202	184	+ 4,0
4	Eilbek	4	194	215	199	181	+ 4,7
5	Hoheluft-Ost	1	194	194	194	177	-
6	Uhlenhorst	1	194	194	194	177	+ 4,9
7	Dulsberg	1	194	194	194	177	-
8	Hummelsbüttel	3	107	368	194	177	+ 4,3
9	Hamm-Mitte	4	159	225	192	174	+ 4,1
10	Winterhude	3	169	194	186	169	+ 4,9
11	Wandsbek	19	92	562	183	166	+ 3,6
12	Hohenfelde	3	164	205	177	161	+ 4,3
13	Eppendorf	2	153	194	174	158	+ 4,7
14	Hoheluft-West	1	169	169	169	153	+ 4,9
15	Lokstedt	10	118	511	169	153	+ 5,0
16	Bramfeld	7	77	414	163	148	+ 4,8
17	Hammerbrook	6	143	194	162	147	+ 4,2
18	Eimsbüttel	1	153	153	153	140	+ 4,6

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte
für Gewerbebauten zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
19	Barmbek-Nord	9	153	153	153	140	+ 4,6
20	Altona-Altstadt	7	123	194	151	138	+ 4,8
21	Rissen	1	148	148	148	135	+ 4,8
22	Alsterdorf	2	143	153	148	135	+ 5,0
23	Niendorf	4	102	230	141	128	+ 5,6
24	Hamm-Süd	8	102	159	139	126	+ 4,2
25	Hamm-Nord	2	128	148	138	126	+ 4,2
26	Groß Flottbek	1	128	128	128	116	-
27	Fuhlsbüttel	1	128	128	128	116	+ 4,6
28	Altona-Nord	4	102	153	125	114	+ 5,1
29	Steilshoop	4	107	143	125	114	+ 4,7
30	Ottensen	6	123	123	123	112	+ 4,8
31	Othmarschen	2	107	138	123	112	-
32	Nienstedten	1	123	123	123	112	-
33	Groß Borstel	6	102	128	118	107	+ 4,7
34	Bahrenfeld	19	82	307	117	107	+ 4,7
35	Osdorf	3	92	128	116	106	+ 4,6
36	Sülldorf	1	112	112	112	102	+ 4,2

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte
für Gewerbebauten zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
37	Stellingen	12	92	169	110	100	+ 5,0
38	Marienthal	2	102	118	110	100	+ 4,8
39	Rothenburgsort	18	82	159	109	100	+ 4,3
40	Farmsen-Berne	2	92	118	105	95	+ 5,1
41	Tonndorf	9	72	143	102	93	+ 4,7
42	Lurup	8	82	107	100	91	+ 4,5
43	Wilstorf	5	72	143	95	87	+ 5,0
44	Langenhorn	12	77	118	94	86	+ 5,9
45	Sasel	1	92	92	92	84	+ 5,2
46	Duvenstedt	2	92	92	92	84	-
47	Eidelstedt	10	77	118	92	83	+ 4,6
48	Harburg	10	61	118	87	80	+ 4,6
49	Horn	6	82	92	85	78	+ 4,0
50	Veddel	9	72	107	85	77	+ 4,3
51	Rahlstedt	16	66	102	84	76	+ 4,7
52	Billstedt	10	72	92	84	76	+ 3,5
53	Jenfeld	5	72	102	84	76	+ 4,8
54	Poppenbüttel	1	82	82	82	74	+ 4,3

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte
für Gewerbebauten zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
55	Billbrook	18	66	92	81	73	+ 4,2
56	Schnelsen	7	66	92	79	72	+ 4,8
57	Heimfeld	15	61	118	76	69	+ 4,8
58	Neugraben-Fischbek	3	66	77	73	67	+ 4,6
59	Lohbrügge	4	61	77	73	67	+ 4,4
60	Bergstedt	1	72	72	72	65	+ 3,9
61	Langenbek	1	72	72	72	65	-
62	Marmstorf	2	72	72	72	65	+ 5,0
63	Bergedorf	16	51	87	71	64	+ 4,6
64	Wilhelmsburg	49	56	215	69	62	+ 5,7
65	Ochsenwerder	1	66	66	66	60	-
66	Moorfleet	3	66	66	66	60	+ 5,4
67	Tatenberg	1	66	66	66	60	+ 6,6
68	Neuland	5	56	77	66	60	+ 4,5
69	Sinstorf	3	61	72	66	60	+ 6,9
70	Hausbruch	4	56	82	65	60	+ 4,3
71	Allermöhe	3	51	77	65	59	+ 6,3
72	Altenwerder	1	56	56	56	51	+ 4,8

Fortsetzung

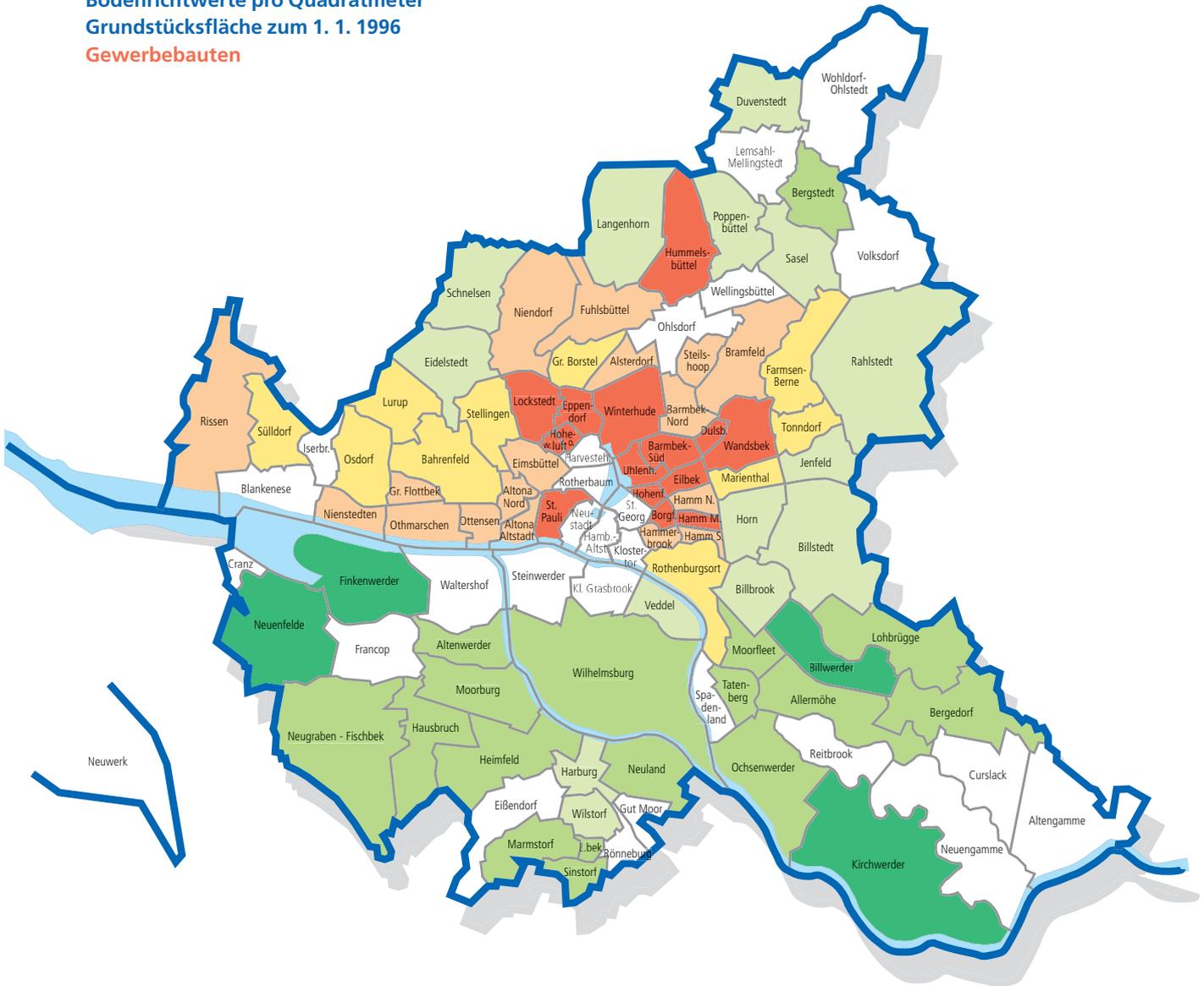
**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte
für Gewerbebauten zum 1. 1. 1996**

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]	Prozentsatz vom Hamburg-Mittel [Prozent]	Durchschnittliche jährliche Änderung der Bodenrichtwerte 1990 – 2000 [Prozent]
73	Moorburg	2	56	56	56	51	+ 4,8
74	Billwerder	1	51	51	51	47	+ 4,6
75	Finkenwerder	6	46	51	50	45	+ 5,3
76	Kirchwerder	3	41	66	50	45	+ 5,8
77	Neuenfelde	2	46	46	46	42	+ 5,2
	Hamburg gesamt:	455	41	562	110	100	+ 4,7

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Grundstücksfläche zum 1. 1. 1996

Gewerbebauten



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

- bis 55
- von 56 bis 77
- von 78 bis 99
- von 100 bis 121
- von 122 bis 165
- von 166 bis 220
- über 220

5.5.6 Preisentwicklung

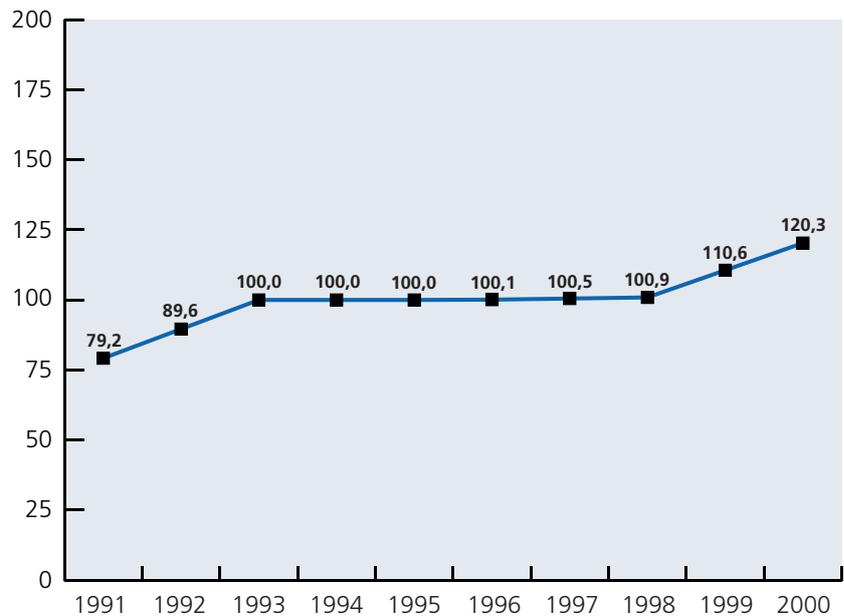
Die in Abschnitt 5.5.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke ab. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Jahre.

Zur Darstellung der Preisentwicklung wurden daher die aus Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte herangezogen.

Danach ergab sich zwischen dem 31. 12. 1990 und dem 01. 01. 2000 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 4,7 %.

5.5.7 Indexreihe

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



5.5.8 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 m² 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

Mittlere Jahresumsätze von sonstigen Baugrundstücken 1991 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	11,1	20,0	3,2

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 5.536 Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1991 – 2000 verkauft wurden, steht die Vergabe von 465 Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht.

Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 8 %.

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Hauptausgeber ist die Freie und Hansestadt Hamburg

Ausgabezweck von Erbbaurechten 1991 – 2000

Vertragszweck	Vertragszahlen
individueller Wohnungsbau	465
Geschosswohnungsbau	20
Gewerbe	17
sonstige und nicht spezifizierte	12
Gesamt	514

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten 1991 – 2000

Ausgeber	Vertragszahlen	Anteil [in Prozent]
Freie und Hansestadt Hamburg	450	88
(darunter gegen Einmalentgelt)	(236)	(46)
Kirchen	2	0
Wohnungsbauunternehmen	1	0
sonstige juristische Personen	19	4
natürliche Personen	42	8
Gesamt	514	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 den Jahren 1991 – 2000 liegen dem Gutachterausschuss 33 Erbbaurechtsverlängerungen vor.

5.7.2 Handel mit Erbbaurechten

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. In den Jahren 1991 – 2000 war dies in Hamburg 97-mal der Fall. In den meisten Fällen hat ein Erschließungsträger ein Gesamt-Erbbaurecht aufgeteilt und an verschiedene Bauherren verkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8 und 3.3.8.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

In den Jahren 1991 – 2000 wurden in Hamburg insgesamt 586 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 557 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 55 Jahre bei einer Spanne von 0 bis zu 88 Jahren.

Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in 14 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 436 Fällen die FHH, in 150 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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

EXPERTENINFO: Wertfaktor für Erbbaurechte

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	angemessene Erbbauzinsersparnis – tatsächlicher Erbbauzins
Wertfaktor	$0,630512 * \text{Rendite} [\%]^{-0,106}$
Rendite	tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

Der Verkauf privater Erbbaurechtsgrundstücke, die mit Ertragswertobjekten, d. h. Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern bebaut sind, ist noch wesentlich seltener als der Verkauf von privaten Erbbaurechtsgrundstücken, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Zeitraum von 1991 bis 1999 gab es in Hamburg davon nur zwei Fälle.

In beiden Fällen handelte es sich um Mehrfamilienhäuser mit geringen gewerblichen Anteilen.

Der aus dem Kaufpreis abgeleitete Wertfaktor betrug 1,01 bzw. 1,00.



6

| **Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

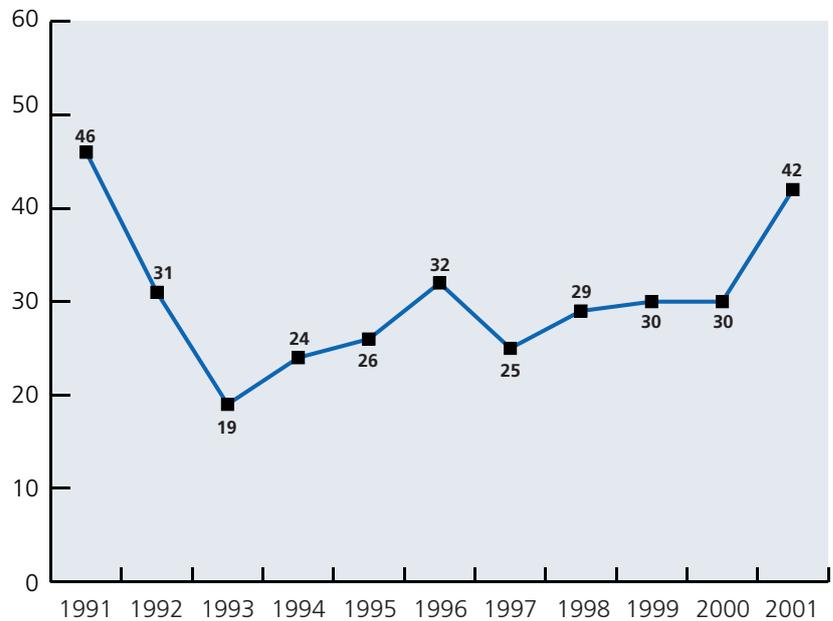
6.1 Vertragszahlen

6.2 Flächenumsatz

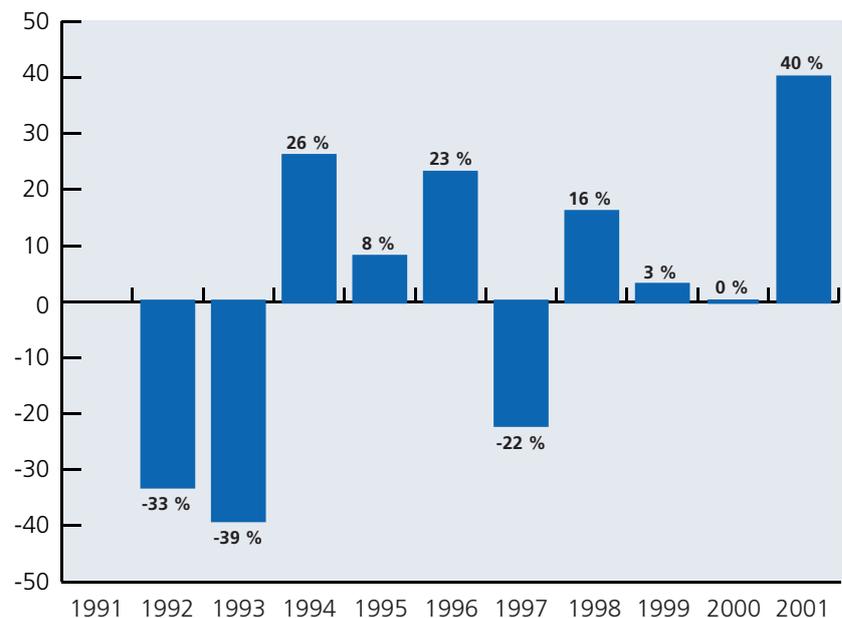
6.3 Geldumsatz

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.

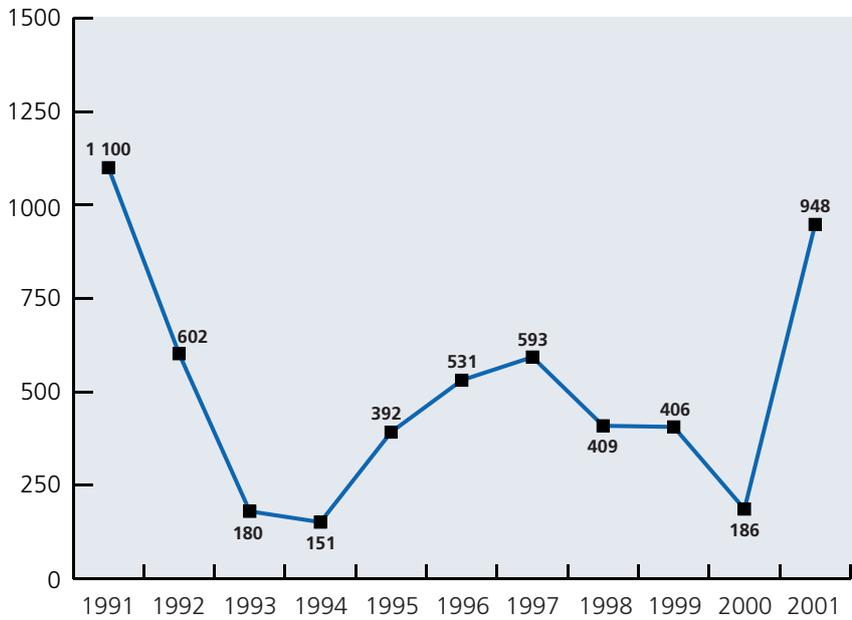
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



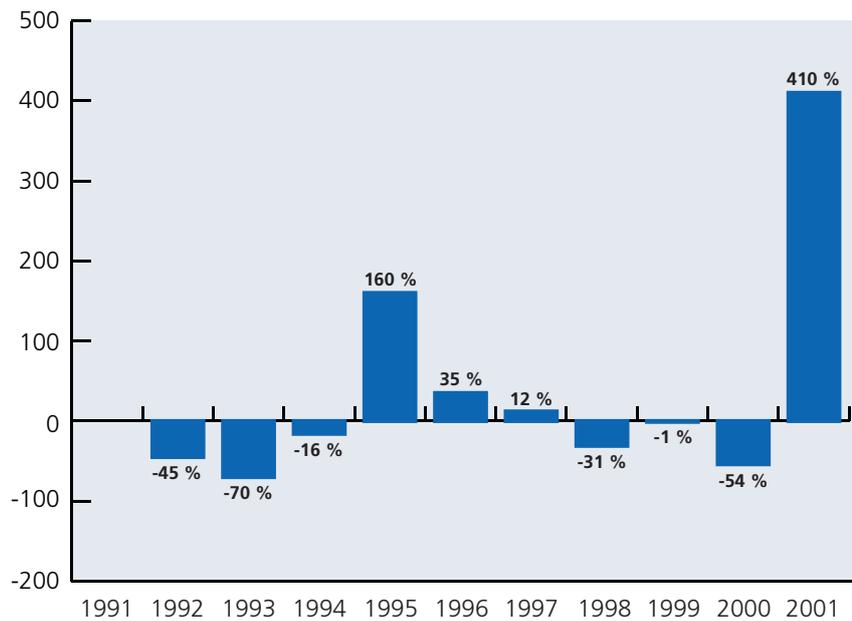
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



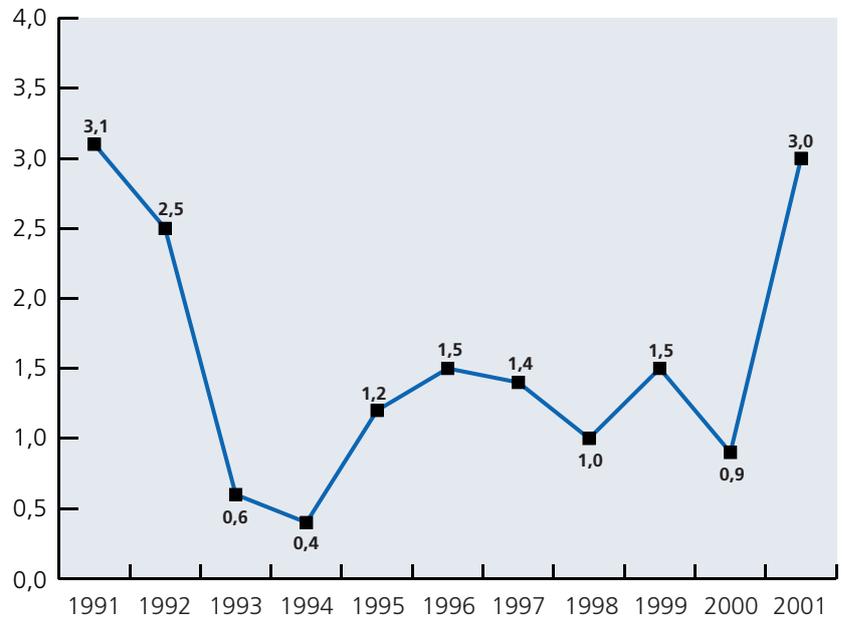
Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in 1 000 m²



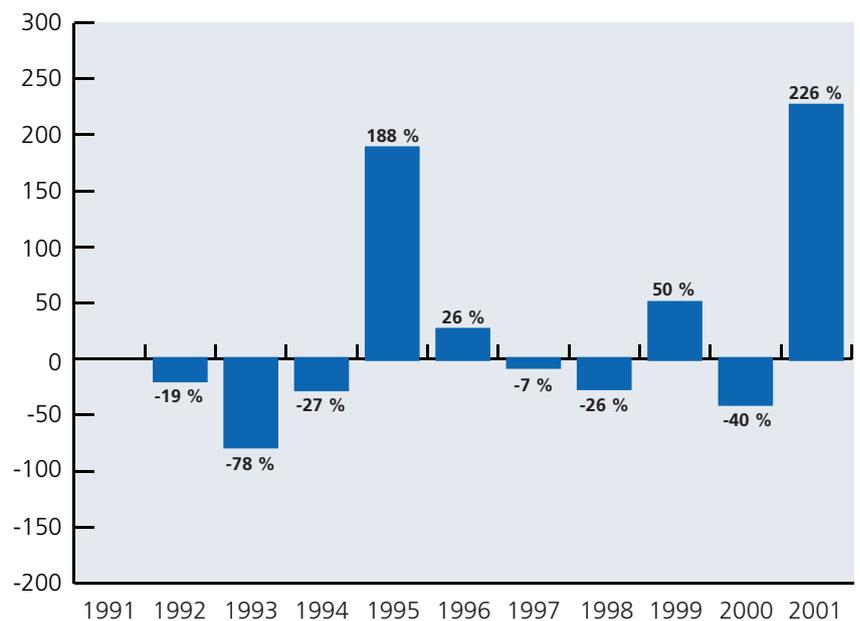
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



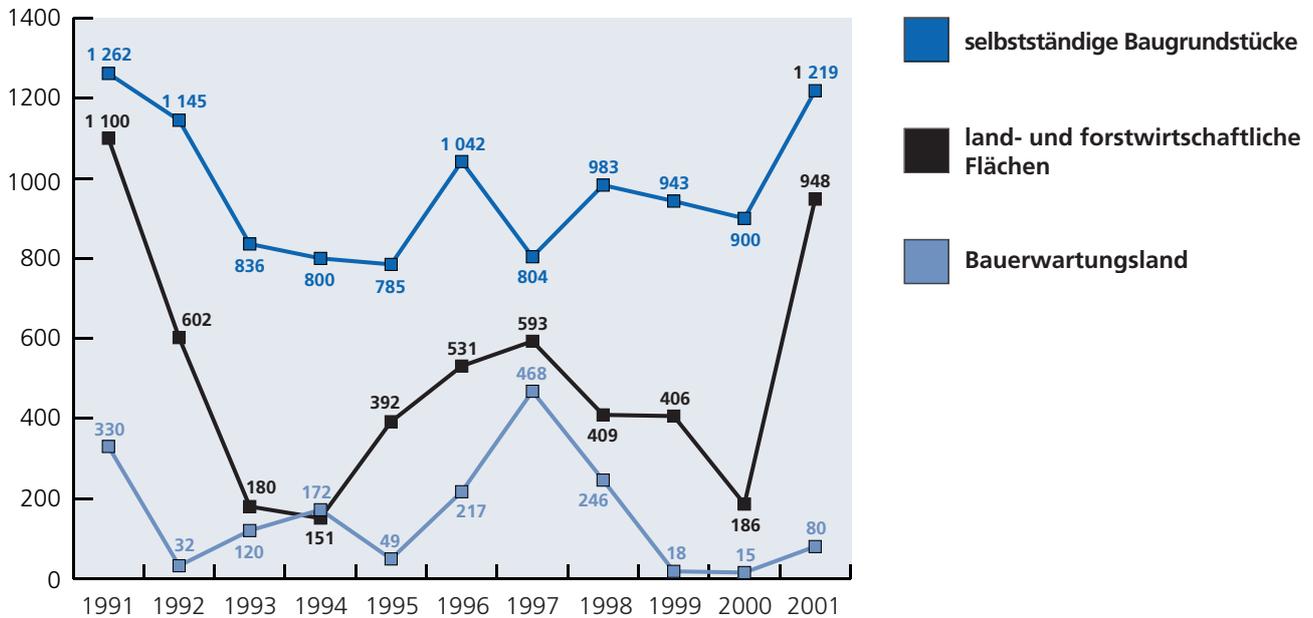
Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Flächenumsatz in 1 000 m²



Durchschnittliche Jahresumsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen 1991 – 2000

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	31,0	494,9	1 507,5
Acker	5,1	67,5	234,0
Grünland	7,6	137,2	387,2
Flächen für den Erwerbsgartenbau	11,4	126,8	479,9
Waldflächen	1,5	33,5	106,1
Geringstland	6,0	1,6	3,2
gemischte und nicht spezifizier- te landwirtschaftliche Flächen	4,8	128,4	296,7

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.

Enthalten sind auch Grundstücke, die zwar landwirtschaftlich genutzt werden, aber auch für nicht land-

wirtschaftliche Nutzungen geeignet sind und für die entsprechend höhere Preise gezahlt wurden (so genanntes begünstigtes Agrarland).

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen 1991 – 2000

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	4,36	71	17 730
Acker	5,03	14	15 399
Grünland	4,82	18	9 650
Flächen für den Erwerbsgartenbau	3,92	28	13 749
Waldflächen	4,23	3	13 711
Geringstland	0	0	0
gemischte und nicht spezifizier- te landwirtschaftliche Flächen	3,74	8	55 432

6.5 Bodenrichtwerte

Zum 1.1.1996 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 1996

	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Waldflächen	2,56				1,79	
Grünland	3,73	1,69		1,69		1,02
Acker	3,73	2,76	3,58		2,61	1,02
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,11	3,37	3,58	2,56	5,11	
Feingemüseland		4,19	4,55			
Begünstigtes Agrarland	9,20	9,20	9,20	9,20	9,20	

6.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüsebau

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

Bei den u. 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.

Durchschnittliche Jahresumsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken 1991 – 2000

	Vertragszahlen	Flächenumsatz [in 1 000 m ² Grundstücksfläche]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Gesamt	24,1	139,3	0,99
Grundstücke für Gemeinbedarf	9,2	86,8	0,71
Abbauland	0,4	3,6	0,01
Grabeland, erweiterter Hausgarten	8,0	4,0	0,08
Dauerkleingärten	1,3	1,6	0,02
sonstige private Grünflächen, Sportanlagen	4,3	34,6	0,12
Wasserflächen	0,5	2,7	0,02
Sonstige Grundstücke	0,4	6,1	0,02



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.

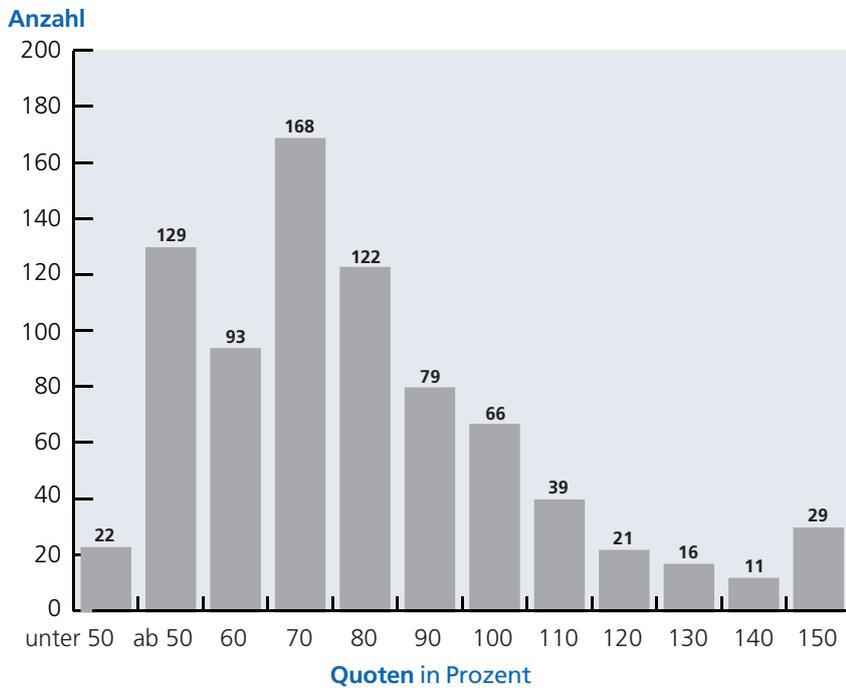
Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, Stellplätze, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d.h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten 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 „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der angekündigten Termine kommt es überhaupt zum Zuschlag. Und auch dann sorgt die Konkurrenz bei gängigen oder begehrten Objekten für nicht zu niedrige Preise. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert möglich.

Zwangsversteigerungen 1996 – 2000 (Durchschnittswerte pro Jahr)

	Termine	Zuschläge	Termine/Zuschläge [in Prozent]	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
Eigentumswohnungen	190	97	51	81	17,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	86	30	35	85	15,9
Mehrfamilienhäuser	16	7	44	95	14,2
gewerbliche Objekte	44	17	39	93	22,1
unbebaute Grundstücke	12	5	42	104	13,0
sonstige Grundstücke	10	3	30	74	0,3
Zwangsversteigerungen insgesamt	398	159	44		82,6

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 1996 – 2000



Stadtteile

- Wohnflächen
- Gewerbeflächen

