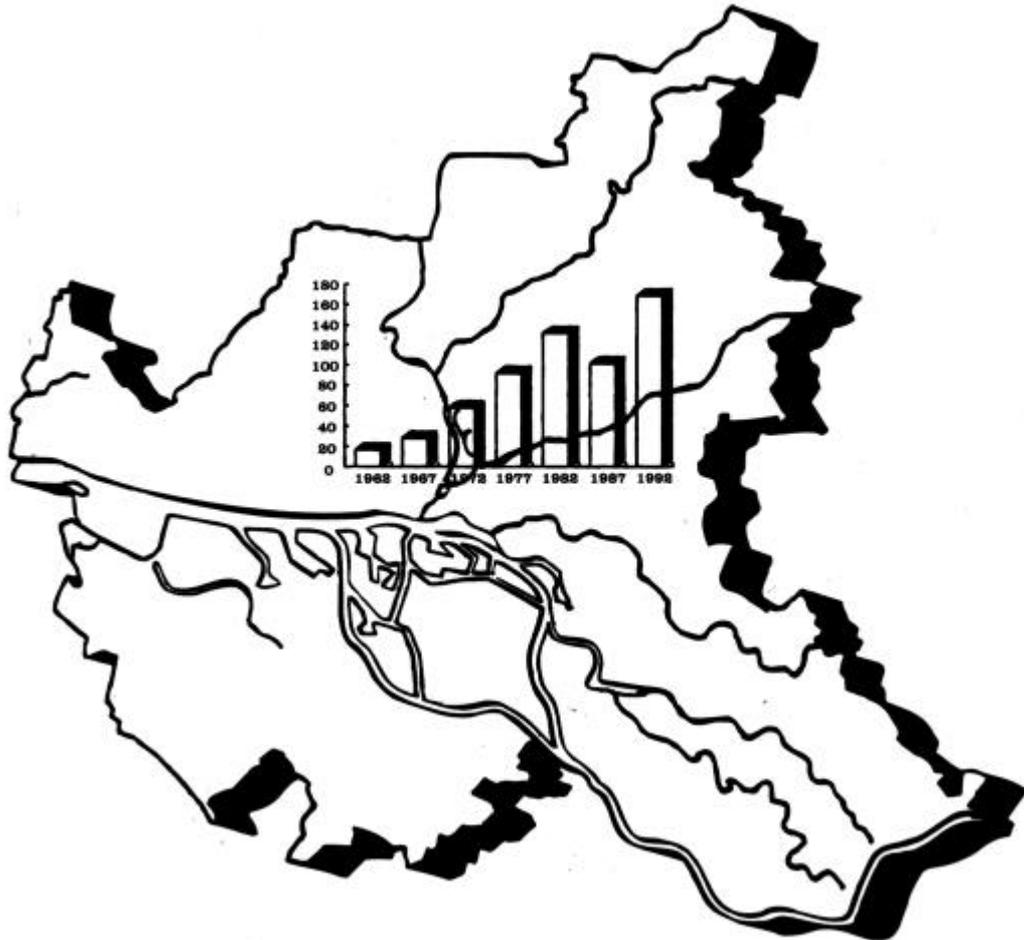




Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Der Grundstücksmarkt  
in Hamburg 1998 / 99**

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1998 / 99“

herausgegeben vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2000

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

Vertrieb :

Amt für Geoinformation und Vermessung Hamburg, Kartenvertrieb

Postanschrift : Postfach 10 05 04, 20003 Hamburg

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

Ausgabezeiten: mo - fr 8.00 - 13.00 Uhr

di + do 8.00 - 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 428 26 - 50 40

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Preis : 40,00 DM zuzüglich Versandkosten

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

Postanschrift: Postfach 30 05 80  
20302 Hamburg

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

Auskunft: 0190 – 880 999  
Gebühr: 3,63 DM / Min.  
Sprechzeiten: mo - do 9.00 - 15.00 Uhr  
fr 9.00 - 14.00 Uhr

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

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

Telefax: 040 – 428 26 – 60 09

E – Mail: Gutachterausschuss@bb.hamburg.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in Hamburg

**Der Grundstücksmarkt  
in Hamburg 1998 / 99**



# Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1998/99

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	7
<b>1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg</b>	<b>9</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	9
1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	11
1.2.1 Gutachten	11
1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	11
1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte	12
1.2.4 Sonstige Auskünfte	13
1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.	13
1.3 Geschäftsbericht 1998 / 99 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	16
<b>2 Der Grundstücksmarkt im Überblick</b>	<b>19</b>
2.1 Vertragszahlen	19
2.2 Preisentwicklung	22
<b>3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke</b>	<b>25</b>
3.1 Übersicht	25
3.1.1 Vertragszahlen	25
3.1.2 Flächenumsatz	25
3.1.3 Geldumsatz	25
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
3.2.1 Vertragszahlen	29
3.2.2 Flächenumsatz	29
3.2.3 Geldumsatz	29
3.2.4 Gesamtkaufpreise	33
3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	35
3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	43
3.2.7 Preisindex	45
3.2.8 Erbbaurechte	46

<b>3.3</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>47</b>
3.3.1	Vertragszahlen	47
3.3.2	Flächenumsatz	47
3.3.3	Geldumsatz	47
3.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	50
3.3.5	Ertragsfaktoren	55
3.3.6	Liegenschaftszinssätze	60
<b>3.4</b>	<b>Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>63</b>
3.4.1	Vertragszahlen	63
3.4.2	Flächenumsatz	63
3.4.3	Geldumsatz	63
3.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	66
3.4.5	Ertragsfaktoren	68
3.4.6	Liegenschaftszinssätze	70
<b>3.5</b>	<b>Lager - und Produktionsgebäude</b>	<b>71</b>
3.5.1	Vertragszahlen	71
3.5.2	Flächenumsatz	71
3.5.3	Geldumsatz	71
3.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	74
3.5.5	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	75
<b>4</b>	<b>Der Eigentumswohnungsmarkt</b>	<b>77</b>
4.1	Vertragszahlen	77
4.2	Geldumsatz	79
4.3	Gesamtkaufpreise	80
4.4	Kaufpreise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	81
<b>5</b>	<b>Der Baulandmarkt</b>	<b>85</b>
5.1	Übersicht	85
5.1.1	Vertragszahlen	85
5.1.2	Flächenumsatz	85
5.1.3	Geldumsatz	85

<b>5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau</b>	<b>89</b>
5.2.1 Vertragszahlen	89
5.2.2 Flächenumsatz	89
5.2.3 Geldumsatz	89
5.2.4 Gesamtkaufpreise	93
5.2.5 Quadratmeterpreise	94
5.2.6 Bodenrichtwerte	99
5.2.7 Preisentwicklung	102
5.2.8 Indexreihen	103
5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	105
5.2.10 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart	106
<b>5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau</b>	<b>107</b>
5.3.1 Vertragszahlen	107
5.3.2 Flächenumsatz	107
5.3.3 Geldumsatz	107
5.3.4 Quadratmeterpreise	111
5.3.5 Bodenrichtwerte	113
5.3.6 Preisentwicklung	116
5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ	116
<b>5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>119</b>
5.4.1 Vertragszahlen	119
5.4.2 Flächenumsatz	119
5.4.3 Geldumsatz	119
5.4.4 Quadratmeterpreise	122
5.4.5 Bodenrichtwerte	124
5.4.6 Preisentwicklung	129
5.4.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ	129
<b>5.5 Bauplätze für Gewerbebauten</b>	<b>130</b>
5.5.1 Vertragszahlen	131
5.5.2 Flächenumsatz	131
5.5.3 Geldumsatz	131
5.5.4 Quadratmeterpreise	134
5.5.5 Bodenrichtwerte	134
5.5.6 Preisentwicklung	138
5.5.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ	138
<b>5.6 Sonstige Baugrundstücke</b>	<b>139</b>
<b>5.7 Erbbaurechte</b>	<b>141</b>
5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten	141
5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	143
5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken	144

<b>6</b>	<b>Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt</b>	<b>145</b>
6.1	Vertragszahlen	145
6.2	Flächenumsatz	145
6.3	Geldumsatz	145
6.4	Quadratmeterpreise	149
6.5	Bodenrichtwerte	150
6.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	151
<b>7</b>	<b>Der Markt sonstiger un bebauter Grundstücke</b>	<b>153</b>
7.1	Vertragszahlen	153
7.2	Flächenumsatz	153
7.3	Geldumsatz	153
<b>8</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>155</b>

**Anlage: Karte der Stadtteile**

## Vorbemerkungen

Statistik kann Wesentliches herauskristallisieren, aber auch verschleiern. Wir wollen nicht verschleiern und deshalb sind die Tabellen, die Sie in diesem Bericht finden, vielleicht manchmal ausführlicher, als es manch einer für nötig hält. Dass ein Einfamilienhausbauplatz in Hamburg im Mittel 253.400 DM kostet (Kap.5.2.4, Seite 93), ist sicherlich eine interessante Zahl. Aber dahinter verbirgt sich, dass ein Bauplatz, den man von städtischen Liegenschaftsdienststellen erwirbt, im Mittel 122.000 DM kostet, ein Bauplatz auf dem freien Markt dagegen 309.200 DM. Hier schafft die Freie und Hansestadt Hamburg mit rund einem Drittel Marktanteil erschwingliche Bauplätze für bestimmte Kreise der Bevölkerung. Die Tabelle auf Seite 93 zeigt auch, wie das geht: Die Grundstücke sind im Mittel halb so groß wie sonst üblich und liegen in eher mäßigen Lagen. Die Tabellen auf Seite 94 zeigen dann das ganze Spektrum von Reihenhäuser-, Doppelhaus- und freistehenden Einfamilienhausbauplätzen in verschiedenen Lagen und machen transparent, warum manche Bauplätze unter 100.000 DM kosten und andere über eine Million. Und das ist ja das Ziel dieses Berichts: Transparenz des Grundstücksmarkts.

Neu finden Sie in diesem Jahr die Ausführungen über den Preiseinfluss der GFZ86 auf gewerbliche Baugrundstücke (Kap. 5.4.7 und 5.5.7), den Liegenschaftszins für Büro- und Geschäftsgrundstücke (Kap. 3.4.6) und eine neue Untersuchung zum Preis von Einfamilienhäuser.

Einer Anregung des Statistischen Landesamts folgend haben wir auch eine Stadtteilübersicht über die Durchschnitts-Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern aufgenommen (Kap. 3.2.4 Seite 33). Weitere allgemeine Informationen zu den einzelnen Stadtteilen finden Sie in der Broschüre des Statistischen Landesamts „HAMBURG.regional - Die Stadtteil-Profile“.

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

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 2000 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

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

Die Umsatzzahlen (Vertragszahlen, Geldumsatz, Flächenumsatz) umfassen sämtliche Verträge der betreffenden Teilmärkte, die Preisangaben berücksichtigen dagegen nur selbstständig nutzbare Objekte, bei denen weder rechtlich noch tatsächlich ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen. Solche ungewöhnlichen Verhältnisse sind z.B. verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Erwerber und Veräußerer, Zukäufe, Verkäufe zur Abwendung der Enteignung u.ä. . Verkäufe der Freien und Hansestadt Hamburg von Bauplätzen in 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 der Rubrik Eigentumswohnungen (Kapitel 4), sondern unter die entsprechenden bebauten Grundstücke (Kapitel 3) eingereiht. Falls in einzelnen Marktsegmenten weniger als drei Kauffälle registriert wurden, sind die entsprechenden Tabellenfelder freigelassen.

Im übrigen bedeutet:	-	=	keine Kauffälle
	*	=	keine näheren Angaben, da nur 1-2 Kauffälle.
	AKS	=	Automatisierte Kaufpreissammlung
	BauGB	=	Baugesetzbuch
	BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
	BGBI	=	Bundesgesetzblatt
	FHH	=	Freie und Hansestadt Hamburg
	GF 86	=	Geschossfläche <sup>86</sup> (= Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1237), siehe Abschnitt 5.3.6)
	GFZ86	=	Geschossflächenzahl <sup>86</sup> (= Verhältnis der GF86 zur Grundstücksfläche)
	GVBl	=	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
	WertR	=	Wertermittlungsrichtlinien
	WertV	=	Wertermittlungsverordnung
	WFL	=	Wohnfläche
	WNF	=	Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche

Der Vorsitzende  
des Gutachterausschusses



Schweitzer

Der Leiter  
der Geschäftsstelle



Junge

# 1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

## 1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und 40 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand 6.9.2000) :

10	Architekten
7	Makler
8	Wohnungswirte
4	Kaufleute
2	Landwirte
2	Betriebswirte
1	Fahrlehrer
5	Ingenieure
1	Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

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

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

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

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

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

Die vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle vom 3. Dezember 1996 (GVBl. S. 269), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 1999 (GVBl S. 303), festgelegt.

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

### ***1.2.1 Gutachten***

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

Ein Antrag kann formlos schriftlich an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Die Zeit von Antragseingang bis Gutachtenausgang beträgt z.Z. mindestens sechs Monate.

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z.B. 500.000,- DM beträgt sie (Stand: 2000) 3.480,- DM inclusive 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: 2000) 350,- DM für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 5,- DM 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: 2000) 100,- DM zuzüglich 100,- DM pro Stichprobe, also mindestens 200,- DM.

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

### ***1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte***

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

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

Telefonische Auskünfte kosten (Stand: 2000) 3,63 DM pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 2000) 50,- DM zuzüglich 50,- DM pro Richtwert, also mindestens 100,- DM.

### ***1.2.4 Sonstige Auskünfte***

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

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

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

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

Sie kosten 24,50 DM pro Stück (Stand: 2000). Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 15 abgedruckt.

Seit Ende 1997 gibt es auch eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM, diese ist beim Amt für Geoinformation und Vermessung zu bekommen. Auf der 2. Auflage 1999 sind alle Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 und zum 1.1.1996 sowie Bodenrichtwert-Prognosen zum 1.7.1999 zu finden. Die Gebühr hierfür beträgt (Stand 2000) 980,- DM.

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

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

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

Bisher sind folgende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen:

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

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

Weitere Exemplare dieses **Grundstücksmarktberichtes** können zum Preis von je 40,00 DM pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim  
Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung  
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

## Blattübersicht

über die 174 Bodenrichtwertkarten im Maßstab 1 : 5.000

zum Stand 1.1.1996

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

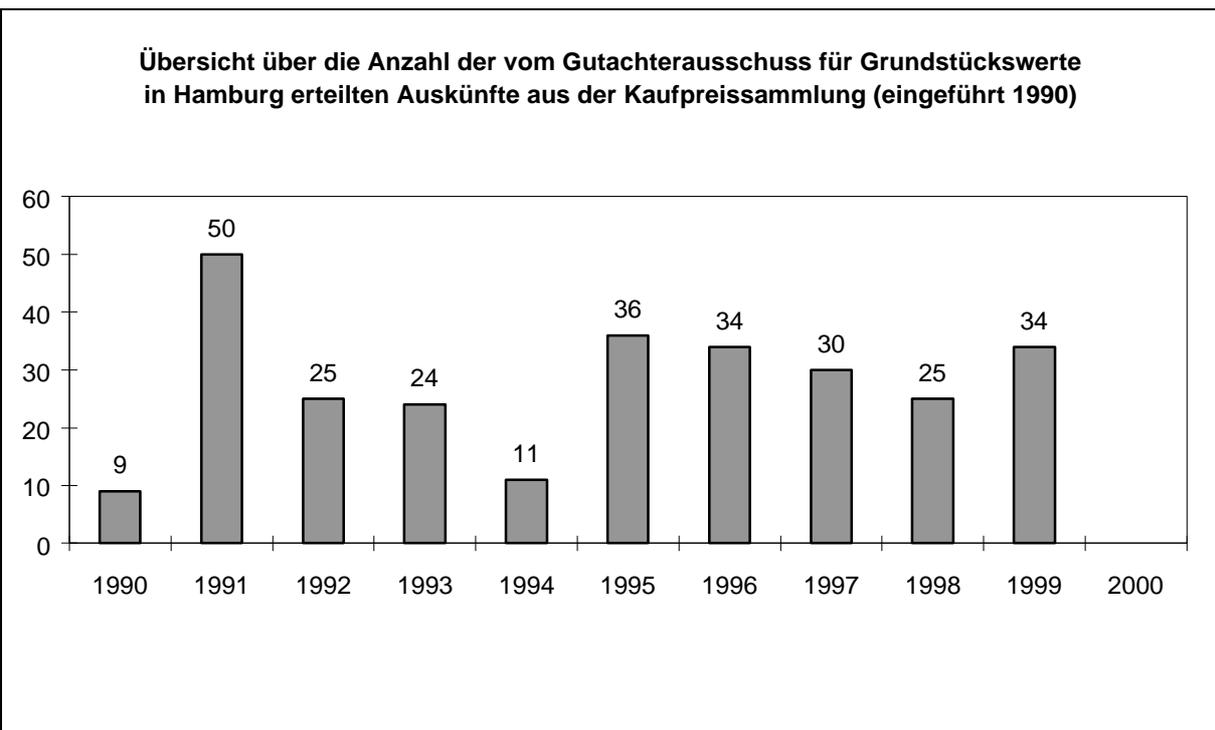
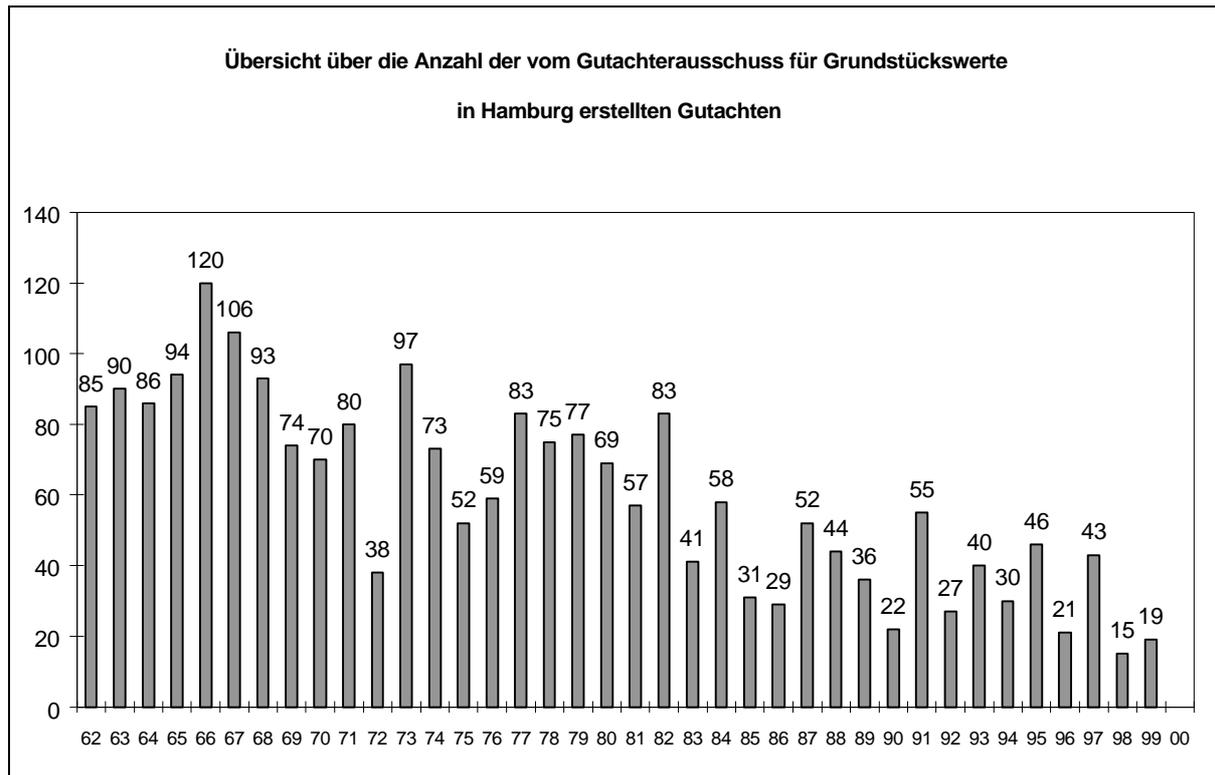
### Weitere Bodenrichtwertkarten:

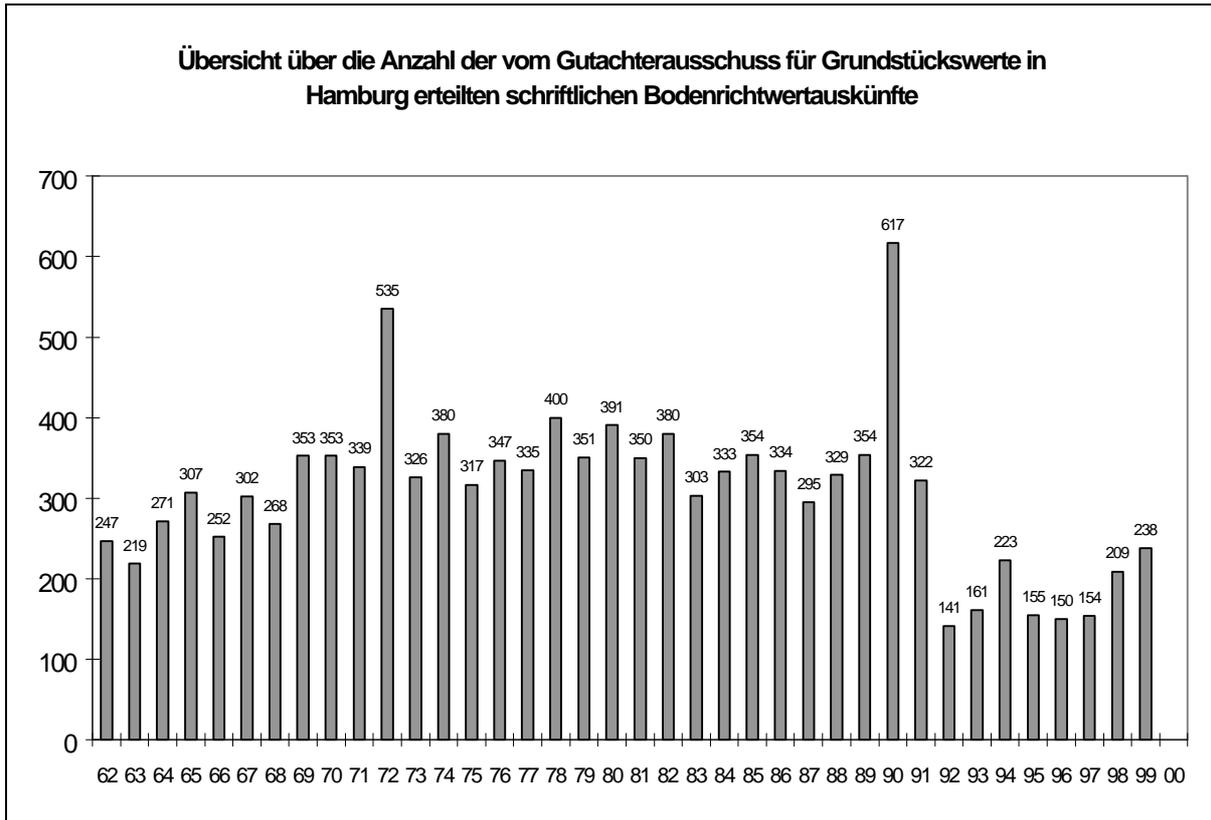
RWK 6820	Vier- und Marschlande	1 : 20.000
RWK 6435	Innenstadt	1 : 2.500
RWK 5336	Blankenese - Treppenviertel	1 : 2.500

### 1.3 Geschäftsbericht 1998 / 99 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

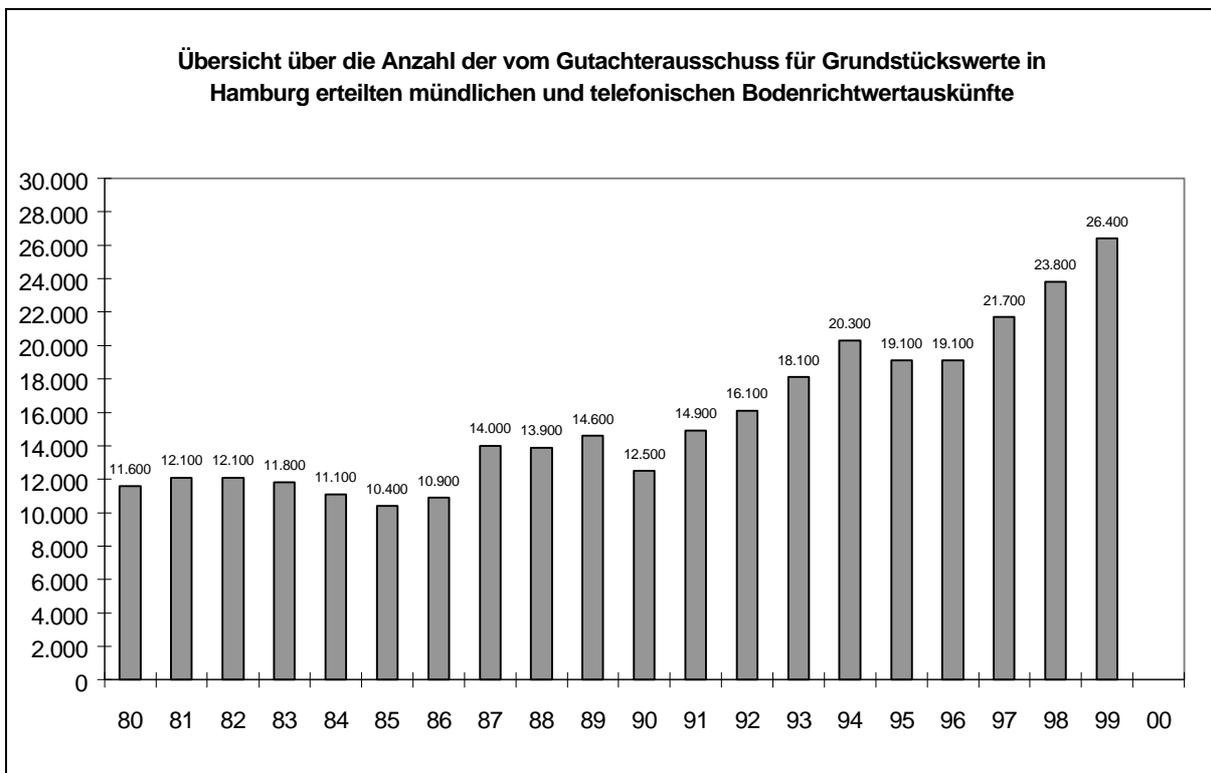
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1998		1999	
<b><u>Gutachten</u></b>				
a) Zahl der Gutachten	15	(- 65,1 %)	19	(+ 26,7 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	28,0	(- 56,5 %)	24,9	(- 11,1 %)
<b><u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u></b>				
a) Zahl der Auskünfte	25	(- 11,8 %)	34	(+ 36,0 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	2.651	(+ 365,9 %)	692	(- 73,9 %)
<b><u>Bodenrichtwertauskünfte</u></b>				
a) Zahl der Auskünfte	24.023	(+ 10,0 %)	26.592	(+ 10,7 %)
- mündlich	240	(- 49,0 %)	0	(- 100,0 %)
- telefonisch	23.574	(+ 11,1 %)	26.354	(+ 11,8 %)
- schriftlich	209	(+ 35,7 %)	238	(+ 13,9 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	24.233	(+ 10,1 %)	27.058	(+11,7 %)
- mündlich	240	(- 49,0 %)	0	(- 100,0 %)
- telefonisch	23.574	(+ 11,1 %)	26.354	(+11;8 %)
- schriftlich	419	(+ 28,9 %)	704	(+ 68,0 %)
<b><u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u></b>				
	8	(+ 33,3 %)	9	(+ 12,5 %)
<b><u>eingegangene Verträge</u></b>				
	12.281	(+ 16,9 %)	13.054	(+ 6,3 %)





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



## 2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

### 2.1 Vertragszahlen

Das Jahr 1999 brachte deutliche Umsatzsteigerungen auf dem Eigentumswohnungsmarkt, bei Bauplätzen und bebauten Grundstücken konnte das Vorjahreshoch jedoch nicht gehalten werden.

Anzahl der Kaufverträge							
Vertragsgegenstand	1997		1998		1999(*)		Anteil 1999
	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	
Eigentumswohnungen	5.447	-6%	5.393	-1%	6.315	17%	58,1%
Bebaute Grundstücke	2.869	-8%	3.678	28%	3.468	-6%	31,9%
Unbebaute Baugrundstücke	814	-22%	1.184	45%	1.037	-12%	9,5%
Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen	25	-22%	29	16%	30	3%	0,3%
Sonstige Flächen	21	-13%	8	-62%	23	188%	0,2%
Summe:	9.176	-8%	10.292	12%	10.873	6%	100,0%

(\*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.2000 beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuss eingehen.

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

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

Hieran lassen sich die langfristigen strukturellen Änderungen des Grundstücksmarktes verfolgen: Während Anfang und Mitte der Fünfziger Jahre die unbebauten Grundstücke mehr als zwei Drittel des Immobilienmarktes in Hamburg ausmachten, ist ihre absolute Zahl und ihr relativer Anteil auf etwa ein Sechstel der früheren Bedeutung zurückgegangen. Dagegen hat 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 - 1998 die Zahl der Verkäufe wieder kontinuierlich zurück, erst 1999 zeigten sich wieder steigende Verkaufszahlen.

## 2.2 Preisentwicklung

Die Preise bei bebauten Grundstücken waren 1999 überwiegend stabil.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1999 gegenüber 1998 nahezu konstant geblieben. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1999 rund 5050,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 % weniger als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist keine Änderung aus. Die Differenz ist u.a. durch niedrigere Bodenwerte und eine möglicherweise einfachere Ausstattung zu erklären. Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch eine Steigerung um 4 %.

Bei Eigentumswohnungen sind weiter Preissenkungen zu verzeichnen, z.B. bei Neubauten um rund 5 % und bei Bauten der 80er Jahre um rund 4 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Lagen kosteten mit rund 4200,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 17 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (5050 DM/m<sup>2</sup>) und rund 7 % weniger als neue Reihenhäuser (4500 DM/m<sup>2</sup>).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern blieben 1999 überwiegend konstant. Die Baujahre bis 1919 in mittleren Lagen erreichten wieder das Preisniveau von 1997. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) wies allgemein steigende Tendenz auf.

Bei Büro- und Geschäftshäusern stiegen die Preise im Schnitt leicht an. Die Renditen gaben dabei leicht nach.

Auf dem Baulandmarkt haben sich 1999 dagegen überwiegend Preissteigerungen ergeben. Nur die Bauplätze im Geschosswohnungsbau haben ihren Abwärtstrend ( - 6% in allen Lagen) fortgesetzt.

Preise für Bauplätze von

-	Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	+ 3 %,
-	Geschosswohnungsbauten in mittlerer Lage	+ 14 %,
-	Büro- und Geschäftshäusern	+ 20 %,
-	klassischen Gewerbebauten	+ 3 %.

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden. Z.B. sind die Preise für Büro- und Geschäftshausbauplätze in Randlagen deutlich gesunken.



## 3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

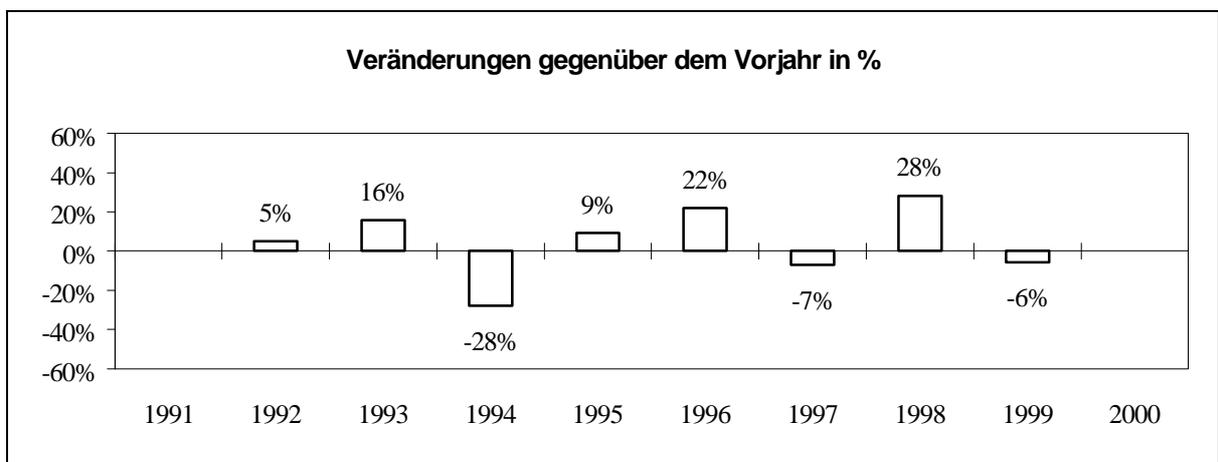
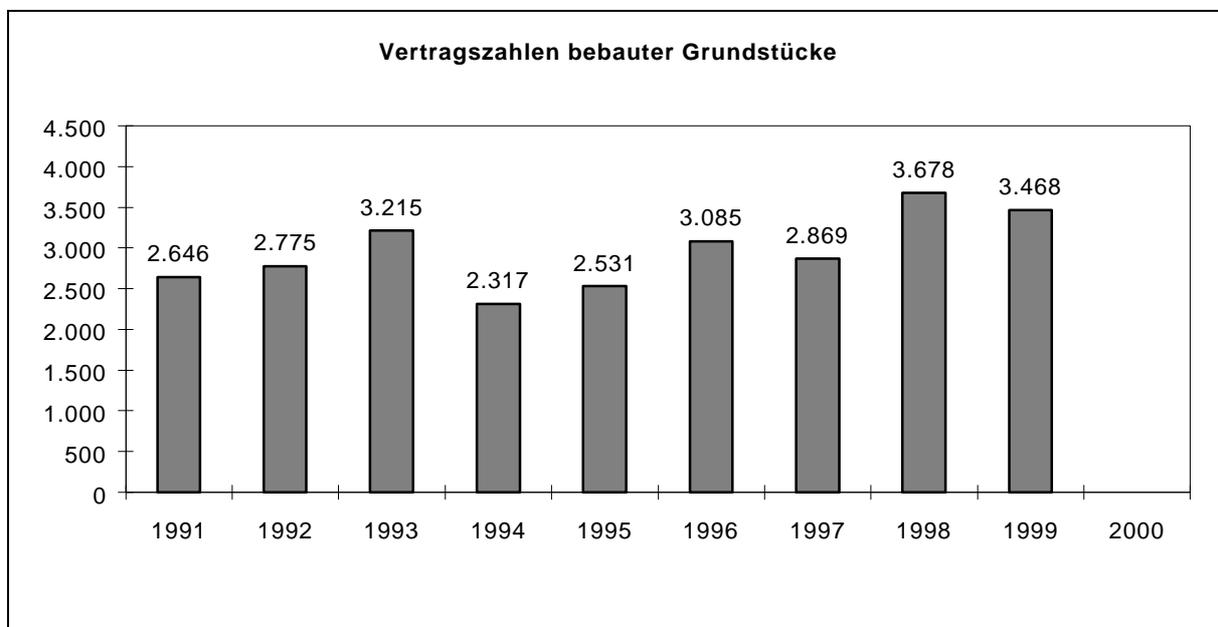
### 3.1 Übersicht

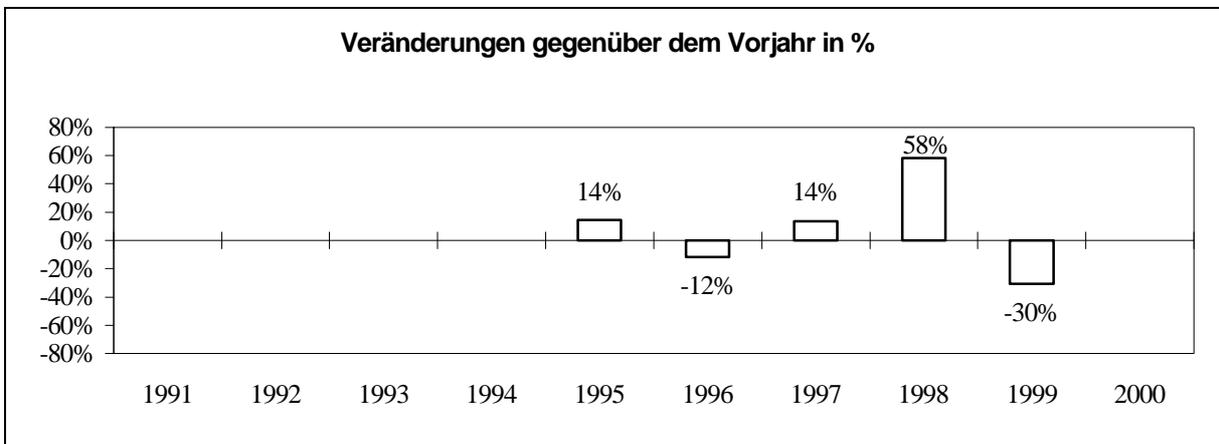
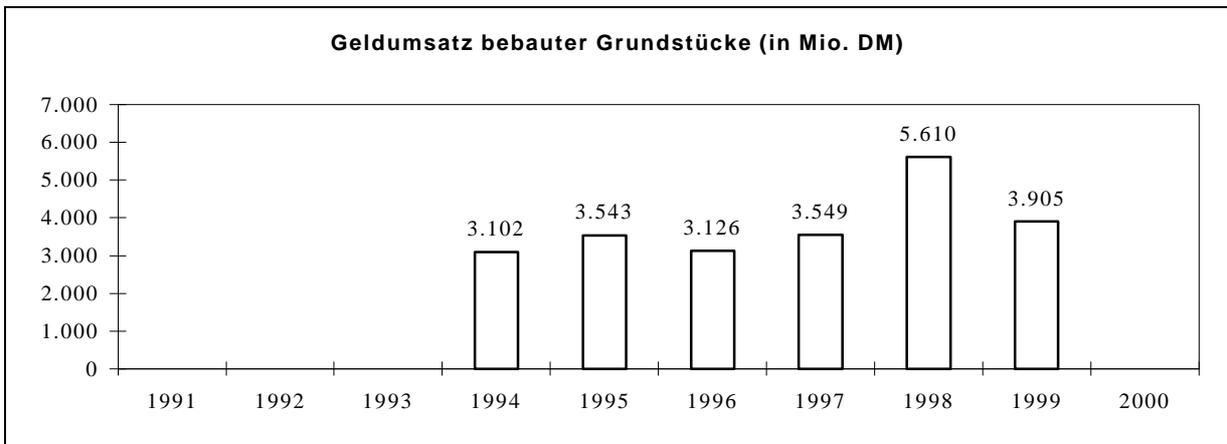
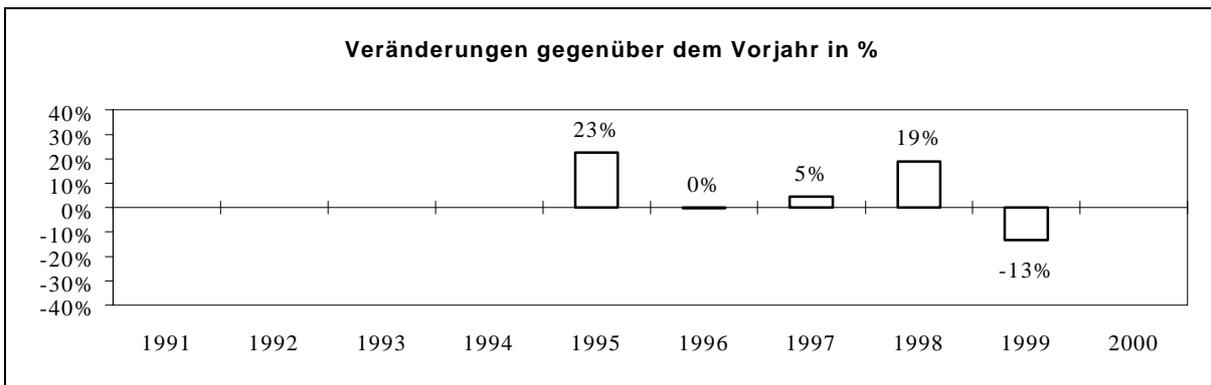
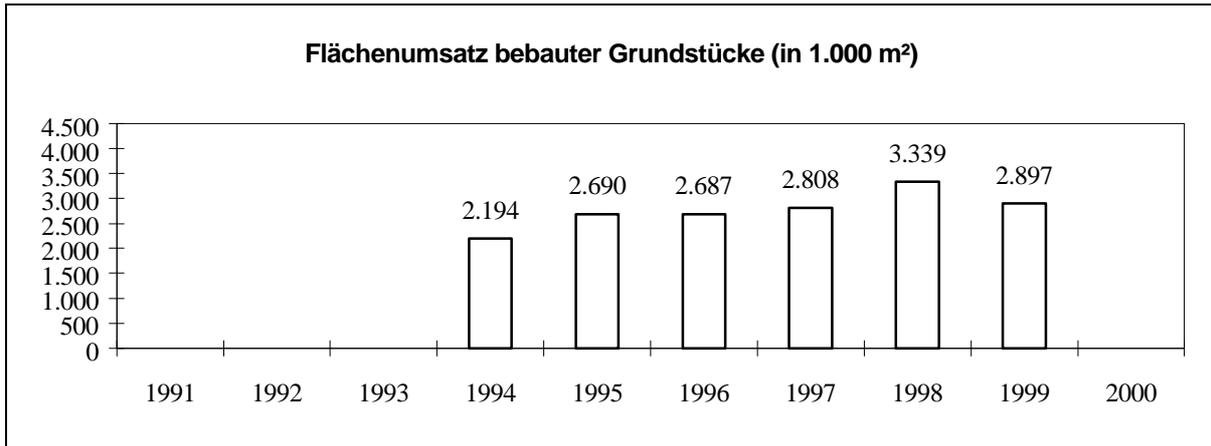
#### 3.1.1 Vertragszahlen

#### 3.1.2 Flächenumsatz

#### 3.1.3 Geldumsatz

Die Zahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken erreichte 1999 nicht wieder das Vorjahrs-hoch. Dies betraf vor allem den gewerblichen Bereich, aber auch die Mehrfamilienhäuser. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern konnten die Vorjahreszahlen gehalten werden.





<b>Umsätze von bebauten Grundstücken</b>			
	Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> ) 1999 (1998 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)
<b>Gesamt:</b>	3.468 (3.678 - 6%)	2.896,6 (3.339,0 - 13%)	3.904,8 (5.609,8 - 30%)
<b>davon:</b>			
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser ( Siehe Kap. 3. 2 )</b>	2.894 (2.844 + 2%)	1.875,3 (1.835,0 + 2%)	1.688,3 (1.681,5 + 0%)
<b>Mehrfamilienhäuser ( Siehe Kap. 3. 3 )</b>	341 (433 - 21%)	393,8 (428,7 - 8%)	930,2 (911,8 + 2%)
<b>sonstige Wohngebäude</b>	14 (6 + 133%)	27,1 (3,5 + 674%)	4,9 (2,1 + 133%)
<b>Büro- und Geschäftshäuser ( Siehe Kap. 3. 4 )</b>	135 (281 - 52%)	326,8 (647,2 - 50%)	1.010,0 (2.762,4 - 63%)
<b>Lager- und Produktionsgebäude ( Siehe Kap. 3. 5 )</b>	57 (89 - 36%)	233,6 (408,4 - 43%)	235,3 (231,6 + 2%)
<b>sonstige Gebäude</b>	27 (25 + 8%)	39,7 (16,2 + 145%)	46,4 (20,4 + 127%)



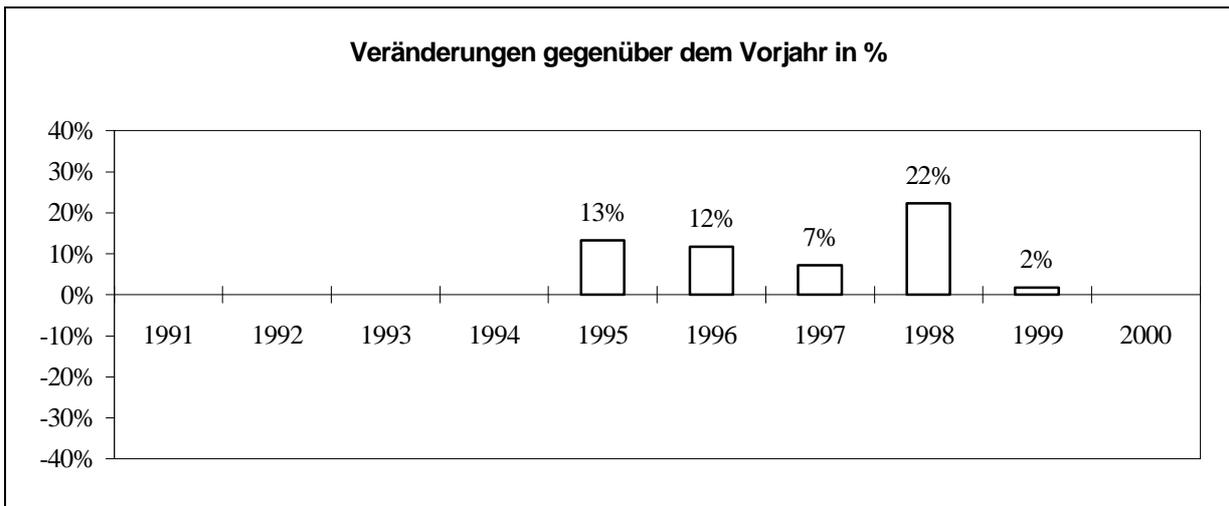
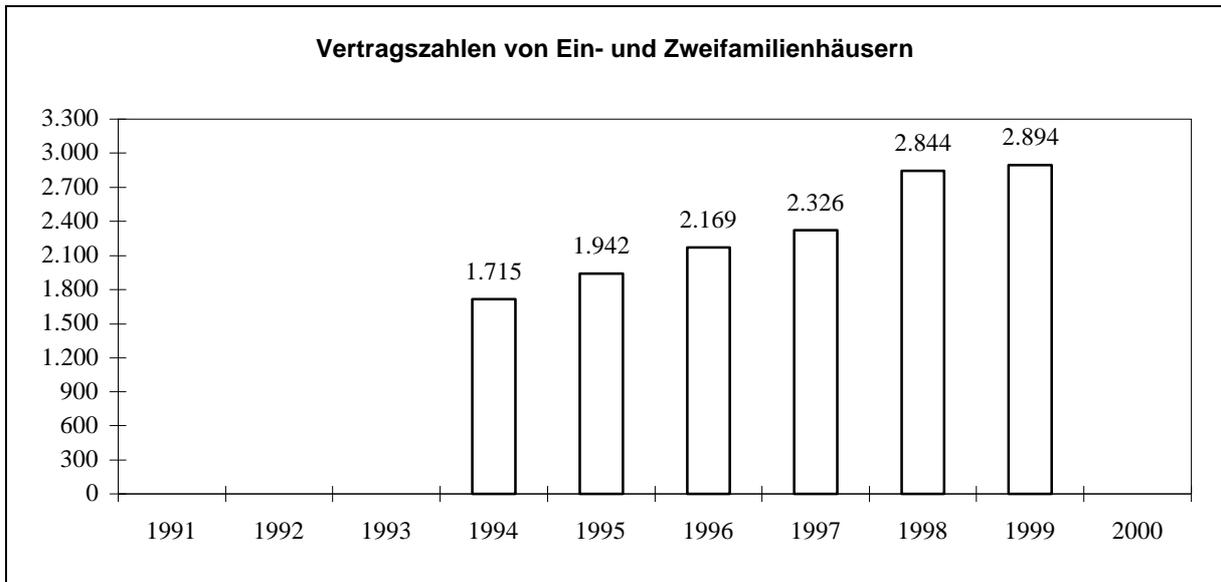
### 3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

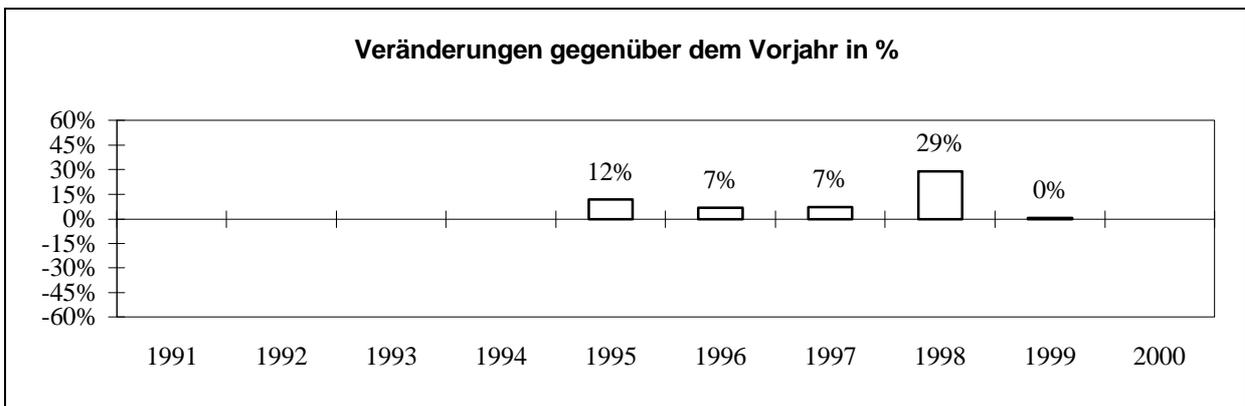
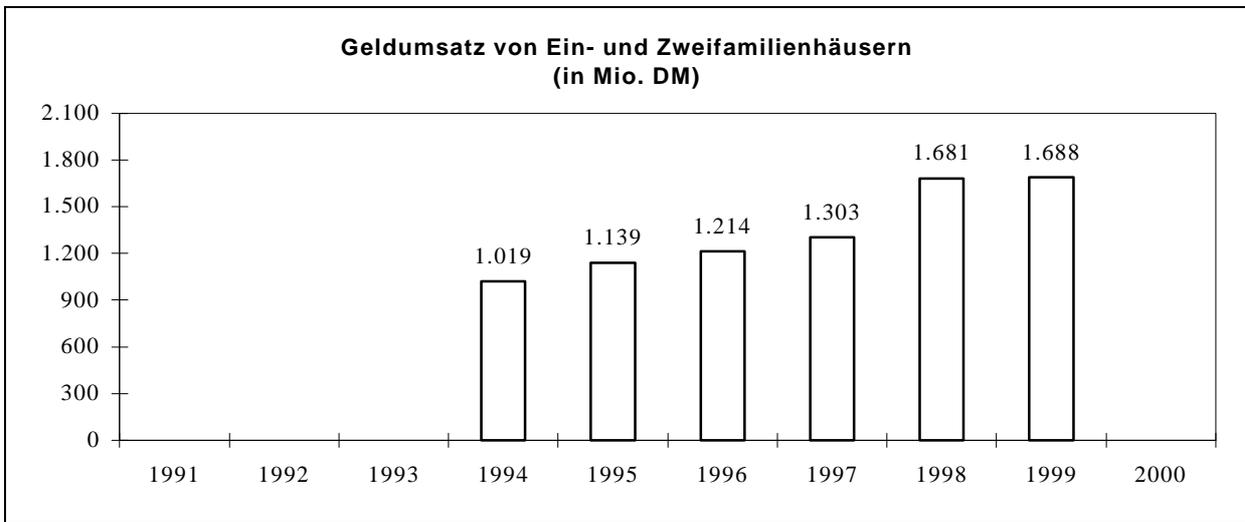
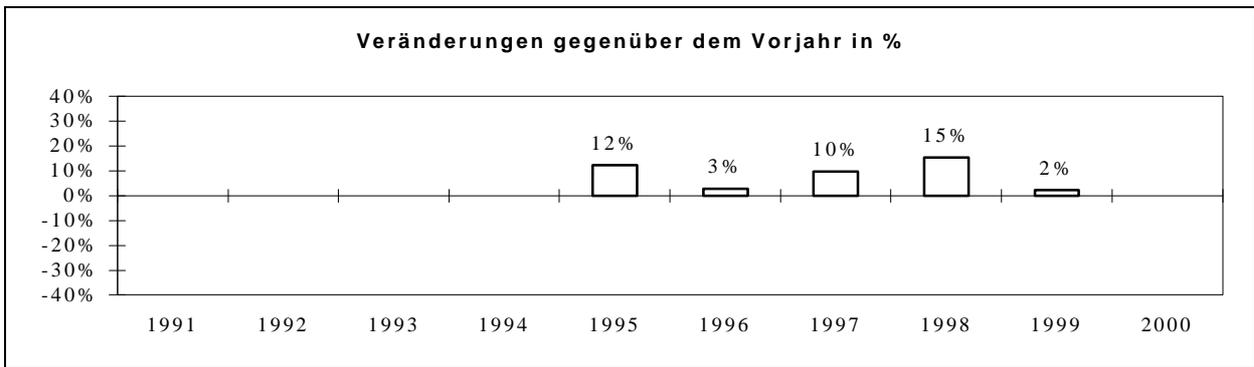
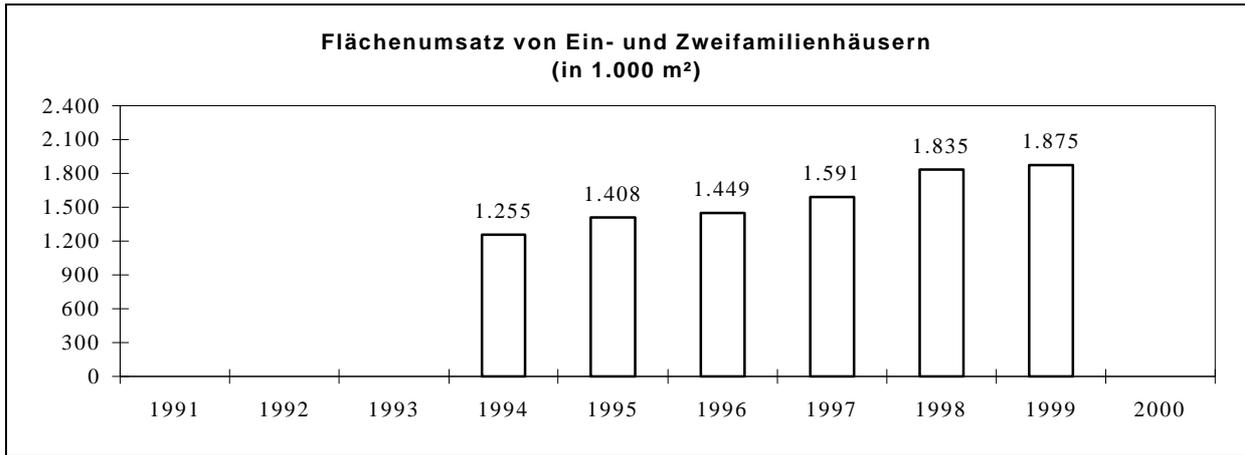
#### 3.2.1 Vertragszahlen

#### 3.2.2 Flächenumsatz

#### 3.2.3 Geldumsatz

Zu den Ein- und Zweifamilienhäusern zählen alle Wohnhäuser mit bis zu drei Wohnungen. Neben Rahlstedt, Sasel und Niendorf, die traditionell zu den umsatzstärksten Stadtteilen gehören, stieß 1998 Lohbrügge mit dem Neubaugebiet Boberger Anger zu dieser Spitzengruppe.





<b>Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern</b>			
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> ) 1999 (1998 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)
<b>Gesamt:</b>	2.894 (2.844 + 2%)	1.875,3 (1.835,0 + 2%)	1.688,3 (1.681,5 + 0%)
<b>davon:</b>			
<b>Mittelreihenhäuser</b>	561 (640 - 12%)	121,7 (138,7 - 12%)	229,8 (249,6 - 8%)
<b>Endreihenhäuser</b>	245 (270 - 9%)	81,1 (89,6 - 9%)	105,1 (117,3 - 10%)
<b>halbe Doppelhäuser</b>	538 (474 + 14%)	274,9 (243,1 + 13%)	254,0 (240,1 + 6%)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	1.059 (1.069 - 1%)	1.041,0 (976,8 + 7%)	701,9 (710,0 - 1%)
<b>sonstige Einfamilienhäuser</b>	74 (42 + 76%)	23,8 (13,1 + 82%)	32,7 (20,9 + 56%)
<b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung</b>	68 (69 - 1%)	73,0 (68,8 + 6%)	52,2 (49,7 + 5%)
<b>Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser</b>	149 (129 + 16%)	120,7 (128,7 - 6%)	96,9 (81,7 + 19%)
<b>Villen</b>	73 (76 - 4%)	50,1 (93,8 - 47%)	143,0 (182,3 - 22%)

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

	1997	1998	1999
<b>Mitte</b>			
Neuwerk	1	1	0
St. Pauli	0	1	1
St. Georg	0	3	0
Hamm-Nord	2	1	2
Horn	5	5	9
Billstedt	73	103	87
Billbrook	0	1	1
Veddel	0	1	0
Finkenwerder	18	27	27
<b>Summe</b>	<b>99</b>	<b>143</b>	<b>127</b>

<b>Altona</b>			
Altona-Altstadt	4	3	2
Altona-Nord	0	1	1
Ottensen	8	9	7
Bahrenfeld	22	20	21
Groß Flottbek	47	62	50
Othmarschen	33	42	35
Lurup	47	34	50
Osdorf	46	40	57
Nienstedten	20	27	39
Blankenese	52	80	53
Iserbrook	31	20	39
Sülldorf	42	63	75
Rissen	60	66	56
<b>Summe</b>	<b>412</b>	<b>467</b>	<b>485</b>

<b>Eimsbüttel</b>			
Eimsbüttel	2	2	2
Rotherbaum	4	15	4
Harvestehude	15	23	23
Hoheluft-West	3	0	5
Lokstedt	24	36	24
Niendorf	89	130	136
Schnelsen	71	79	76
Eidelstedt	50	48	57
Stellingen	19	19	26
<b>Summe</b>	<b>277</b>	<b>352</b>	<b>353</b>

<b>Nord</b>			
Hoheluft-Ost	0	0	0
Eppendorf	5	4	7
Groß Borstel	11	16	26
Alsterdorf	15	17	23
Winterhude	10	4	14
Uhlenhorst	2	3	3
Hohenfelde	2	0	2
Barmbek-Stüd	1	0	0
Barmbek-Nord	2	3	3
Ohlsdorf	8	13	31
Fuhlsbüttel	14	27	39
Langenhorn	76	94	115
<b>Summe</b>	<b>146</b>	<b>181</b>	<b>263</b>

<b>Wandsbek</b>			
Eilbek	4	1	1
Wandsbek	29	28	24
Marienthal	19	30	22
Jenfeld	27	17	26
Tonndorf	11	24	20
Farmsen-Berne	31	44	36
Bramfeld	64	79	79
Steilshoop	4	0	3
Wellingsbüttel	38	45	44
Sasel	123	141	126
Poppenbüttel	84	100	77
Hummelsbüttel	34	24	34
Lemsahl-Mellingstedt	35	39	39
Duvenstedt	32	37	32
Wohldorf-Ohlstedt	28	23	27
Bergstedt	27	30	32
Volksdorf	67	83	98
Rahlstedt	213	214	138
<b>Summe</b>	<b>870</b>	<b>959</b>	<b>858</b>

	1997	1998	1999
<b>Bergedorf</b>			
Lohbrügge	33	159	195
Bergedorf	45	41	41
Curslack	8	9	19
Altengamme	7	9	5
Neuengamme	15	14	11
Kirchwerder	18	18	33
Ochsenwerder	6	5	8
Reitbrook	0	2	1
Allermöhe	43	40	41
Billwerder	4	8	12
Moorfleet	6	10	10
Spadenland	0	0	0
Tatenberg	2	3	2
<b>Summe</b>	<b>187</b>	<b>318</b>	<b>378</b>

<b>Harburg</b>			
Harburg	1	4	3
Neuland	4	6	8
Gut Moor	0	1	0
Wilstorf	14	39	24
Rönneburg	4	6	4
Langenbek	22	32	23
Sinstorf	8	7	11
Marmstorf	34	39	36
Eißendorf	41	51	51
Heimfeld	23	34	30
Wilhelmsburg	53	49	73
Moorburg	0	2	0
Hausbruch	50	64	64
Neugraben-Fischbek	71	78	96
Francop	0	2	1
Neuenfelde	9	9	6
Cranz	1	1	0
<b>Summe</b>	<b>335</b>	<b>424</b>	<b>430</b>

**Hamburg  
gesamt: 1997 2.326 1998 2.844 1999 2.894**

**Rangliste 1997**

1. Rahlstedt	213
2. Sasel	123
3. Niendorf	89
4. Poppenbüttel	84
5. Langenhorn	76
6. Billstedt	73
7. Neugraben-Fischbek	71
8. Schnelsen	71
9. Volksdorf	67
10. Bramfeld	64

**Rangliste 1998**

1. Rahlstedt	214
2. Lohbrügge	159
3. Sasel	141
4. Niendorf	130
5. Billstedt	103
6. Poppenbüttel	100
7. Langenhorn	94
8. Volksdorf	83
9. Blankenese	80
10. Bramfeld	79
11. Schnelsen	79

**Rangliste 1999**

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

### 3.2.4 Gesamtkaufpreise

<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>				
<b>Gesamtkaufpreise</b>				
<b>Kaufpreise in DM</b>				
		<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	Minimum	58.000	59.000	
	Maximum	7.000.000	5.900.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>588.000</b>	<b>623.000</b>	<b>6,0%</b>
	Anzahl	1.839	2.218	
<b>Mittelreihenhäuser</b>	Minimum	85.000	135.000	
	Maximum	950.000	3.400.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>406.000</b>	<b>443.000</b>	<b>9,1%</b>
	Anzahl	392	389	
<b>Endreihenhäuser</b>	Minimum	220.000	217.000	
	Maximum	780.000	807.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>445.000</b>	<b>460.000</b>	<b>3,4%</b>
	Anzahl	175	163	
<b>Doppelhaushälften</b>	Minimum	90.000	90.000	
	Maximum	1.826.000	3.620.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>492.000</b>	<b>492.000</b>	<b>0,0%</b>
	Anzahl	316	410	
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	Minimum	58.000	59.000	
	Maximum	3.350.000	5.800.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>625.000</b>	<b>685.000</b>	<b>9,6%</b>
	Anzahl	681	868	
<b>sonstige Einfamilienhäuser</b>	Minimum	133.000	170.000	
	Maximum	2.930.000	673.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>570.000</b>	<b>449.000</b>	<b>-21,2%</b>
	Anzahl	25	46	
<b>Einfamilienhäuser m. Einliegerwohnungen</b>	Minimum	205.000	146.000	
	Maximum	3.000.000	3.800.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>731.000</b>	<b>843.000</b>	<b>15,3%</b>
	Anzahl	44	48	
<b>Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser</b>	Minimum	180.000	175.000	
	Maximum	1.550.000	2.600.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>637.000</b>	<b>687.000</b>	<b>7,8%</b>
	Anzahl	77	129	
<b>Villen</b>	Minimum	350.000	190.000	
	Maximum	7.000.000	5.900.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.017.000</b>	<b>2.008.000</b>	<b>-0,4%</b>
	Anzahl	67	64	

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objektspezifischen Qualitätsmerkmalen wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 1999 gegenüber dem Mittelwert 1998 ist nur unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Verkäufe in beiden Jahren gültig und daher nur eingeschränkt und mit Vorsicht zu gebrauchen.

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

	1991 bis 1999	nur 1999		1991 bis 1999	nur 1999
<b>Mitte</b>			<b>Bergedorf</b>		
St. Pauli	447		Lohbrügge		451
St. Georg	1.041		Bergedorf		574
Hamm-Nord	685		Curslack		385
Horn		416	Altengamme		411
Billstedt		414	Neuengamme		411
Finkenwerder		307	Kirchwerder		445
<b>Altona</b>			Ochsenwerder		363
Altona-Altstadt	685		Reitbrook	298	
Ottensen		869	Allermöhe		415
Bahrenfeld		473	Billwerder		501
Groß Flottbek		989	Moorfleet		410
Othmarschen		1.511	<b>Harburg</b>		
Lurup		423	Harburg	513	
Osdorf		749	Neuland		239
Nienstedten		1.363	Wilstorf		388
Blankenese		1.195	Rönneburg	426	
Iserbrook		518	Langenbek		341
Stülldorf		610	Sinstorf		456
Rissen		787	Marmstorf		490
<b>Eimsbüttel</b>			Eißendorf		460
Eimsbüttel	766		Heimfeld		507
Rotherbaum		2.812	Wilhelmsburg		355
Harvestehude		2.433	Moorburg	378	
Hoheluft-West		1.320	Hausbruch		452
Lokstedt		535	Neugraben-Fischbek		421
Niendorf		507	Francop	352	
Schnelsen		490	Neuenfelde	343	
Eidelstedt		430	Cranz	384	
Stellingen		430			
<b>Nord</b>			<b>Mittel in Hamburg DM 623.000</b>		
Eppendorf		3.273			
Groß Borstel		682			
Alsterdorf		828			
Winterhude		2.190			
Uhlenhorst	2.411				
Hohenfelde	1.233				
Barmbek-Süd	513				
Barmbek-Nord	471				
Ohlsdorf		591			
Fuhlsbüttel		667			
Langenhorn		427			
<b>Wandsbek</b>			<b>Rangliste 1999</b>		
Eilbek	1.134		1. Eppendorf	3.273	.000
Wandsbek		491	2. Rotherbaum	2.812	.000
Marienthal		718	3. Harvestehude	2.433	.000
Jenfeld		449	4. Uhlenhorst	2.411	.000
Tonndorf		454	5. Winterhude	2.190	.000
Farmsen-Berne		499	6. Othmarschen	1.511	.000
Bramfeld		480	7. Nienstedten	1.363	.000
Steilshoop	476		8. Hoheluft-West	1.320	.000
Wellingsbüttel		824	9. Hohenfelde	1.233	.000
Sasel		598	10. Blankenese	1.195	.000
Poppenbüttel		597			
Hummelsbüttel		634			
Lemsahl-Mellingstedt		652			
Duvenstedt		671			
Wohldorf-Ohlstedt		774			
Bergstedt		520			
Volksdorf		644			
Rahlstedt		561			

### 3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 36- 39 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Einfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 38, 39, 94 und 97 - 98 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m<sup>2</sup> große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 36, 37, 94 und 97 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m<sup>2</sup> große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

<b>Mittelreihenhäuser</b>
---------------------------

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

1998

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

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		2.375	3.056	2.375	
	Maximum		3.444	3.444	3.873	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.950</b>	<b>3.237</b>	<b>2.875</b>	
	Anzahl		6	4	5	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		1.613	2.600	2.643	4.713
	Maximum		4.672	4.063	4.000	6.000
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.212</b>	<b>3.312</b>	<b>3.440</b>	<b>5.308</b>
	Anzahl		5	9	4	4
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		2.967	3.000	2.419	2.941
	Maximum		4.762	5.625	5.762	4.077
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.700</b>	<b>3.940</b>	<b>4.120</b>	<b>3.631</b>
	Anzahl		10	35	18	4
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum			2.920	3.636	
	Maximum			5.111	5.417	
	<b>Mittelwert</b>			<b>3.733</b>	<b>4.323</b>	
	Anzahl			6	3	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum		3.050	3.154	3.600	
	Maximum		4.019	4.900	4.621	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.492</b>	<b>3.897</b>	<b>4.132</b>	
	Anzahl		5	18	5	
<b>ab 1990</b>	Minimum		1.630	2.787	3.320	
	Maximum		4.831	5.144	5.169	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.697</b>	<b>3.931</b>	<b>4.445</b>	
	Anzahl		102	57	44	

<b>Mittelreihenhäuser</b>
---------------------------

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

**1999**

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

<b>Baujahre</b>		<b>schlechte Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>gute Lage</b>	<b>bevorzugte Lage</b>
<b>bis 1919</b>	Minimum					2.848
	Maximum					7.556
	<b>Mittelwert</b>					<b>5.257</b>
	Anzahl					5
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum				1.350	
	Maximum				4.175	
	<b>Mittelwert</b>				<b>3.060</b>	
	Anzahl				5	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		2.619	2.500	3.478	3.833
	Maximum		3.438	4.722	4.800	5.625
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.098</b>	<b>3.635</b>	<b>4.248</b>	<b>4.615</b>
	Anzahl		5	20	5	6
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		3.198	2.692	2.835	
	Maximum		5.000	4.986	5.154	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.929</b>	<b>3.847</b>	<b>4.217</b>	
	Anzahl		10	29	11	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum			3.137	3.843	
	Maximum			4.740	5.348	
	<b>Mittelwert</b>			<b>3.923</b>	<b>4.432</b>	
	Anzahl			4	3	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum		2.615	2.667	3.283	
	Maximum		4.214	4.839	5.300	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.465</b>	<b>3.719</b>	<b>3.905</b>	
	Anzahl		14	26	6	
<b>ab 1990</b>	Minimum		2.800	3.678	3.826	
	Maximum		4.607	5.198	5.285	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.606</b>	<b>4.522</b>	<b>4.671</b>	
	Anzahl		90	55	47	

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

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

**1998**

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

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum	1.533		1.792	2.118	1.783
	Maximum	3.750		4.548	8.058	9.000
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.519</b>		<b>3.203</b>	<b>4.553</b>	<b>6.064</b>
	Anzahl	8		18	16	7
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		1.684	2.741	3.174	4.375
	Maximum		4.140	5.778	6.667	8.151
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.247</b>	<b>4.242</b>	<b>4.657</b>	<b>6.423</b>
	Anzahl		4	14	9	6
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum	1.714	2.045	1.786	2.931	2.095
	Maximum	5.417	5.167	7.727	5.714	10.000
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.176</b>	<b>3.634</b>	<b>4.428</b>	<b>4.619</b>	<b>5.748</b>
	Anzahl	7	11	25	10	9
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		3.820	2.182	2.946	4.615
	Maximum		4.167	6.727	6.882	10.000
	<b>Mittelwert</b>		<b>4.004</b>	<b>4.387</b>	<b>5.088</b>	<b>6.504</b>
	Anzahl		3	32	14	9
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		3.300	2.719	3.310	4.846
	Maximum		5.000	5.938	5.734	9.048
	<b>Mittelwert</b>		<b>4.101</b>	<b>4.207</b>	<b>4.508</b>	<b>6.244</b>
	Anzahl		6	36	17	10
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum		2.883	2.920	2.756	5.192
	Maximum		4.731	7.571	6.167	7.250
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.906</b>	<b>4.385</b>	<b>4.791</b>	<b>6.532</b>
	Anzahl		10	31	14	6
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum	2.750	3.407	2.780	5.028	
	Maximum	3.922	6.000	6.400	8.953	
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.428</b>	<b>4.465</b>	<b>4.532</b>	<b>6.591</b>	
	Anzahl	3	7	25	5	
<b>ab 1990</b>	Minimum		3.902	2.125	4.606	6.000
	Maximum		5.254	7.210	6.486	15.064
	<b>Mittelwert</b>		<b>4.719</b>	<b>5.191</b>	<b>5.473</b>	<b>9.183</b>
	Anzahl		3	36	5	3

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

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

**1999**

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

<b>Baujahre</b>		<b>schlechte Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>gute Lage</b>	<b>bevorzugte Lage</b>
<b>bis 1919</b>	Minimum	1.111	740	1.333	2.738	2.750
	Maximum	5.172	4.223	6.476	7.500	7.800
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.753</b>	<b>3.703</b>	<b>3.703</b>	<b>4.972</b>	<b>5.282</b>
	Anzahl	8	13	13	8	9
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum	1.571	1.640	2.162	2.435	3.615
	Maximum	3.813	4.844	7.000	8.452	16.247
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.651</b>	<b>3.257</b>	<b>4.206</b>	<b>5.072</b>	<b>7.021</b>
	Anzahl	6	14	74	42	29
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum	1.429	3.046	2.318	3.333	1.323
	Maximum	4.571	8.409	6.167	9.120	14.000
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.035</b>	<b>4.496</b>	<b>4.144</b>	<b>5.576</b>	<b>7.086</b>
	Anzahl	6	7	28	14	9
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		2.653	2.650	3.484	4.567
	Maximum		5.592	9.000	8.700	11.212
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.806</b>	<b>4.469</b>	<b>5.395</b>	<b>6.814</b>
	Anzahl		6	34	22	7
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		3.359	2.059	3.455	4.560
	Maximum		6.419	7.979	7.500	6.929
	<b>Mittelwert</b>		<b>4.357</b>	<b>4.221</b>	<b>5.125</b>	<b>5.770</b>
	Anzahl		11	74	20	4
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum		2.317	2.142	3.988	
	Maximum		4.952	5.831	6.333	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.724</b>	<b>4.326</b>	<b>4.915</b>	
	Anzahl		8	39	16	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum	3.333	3.115	3.992	4.204	
	Maximum	5.521	5.178	5.679	5.909	
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.252</b>	<b>3.950</b>	<b>4.747</b>	<b>4.987</b>	
	Anzahl	4	7	23	7	
<b>ab 1990</b>	Minimum	3.554	3.011	2.000	2.069	
	Maximum	4.823	5.455	7.167	7.781	
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.687</b>	<b>3.944</b>	<b>5.050</b>	<b>5.916</b>	
	Anzahl	4	4	38	7	

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

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

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

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

Einflussgrößen:

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

WFL = Gesamtwohnfläche

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

Alter = Kaufjahr - Baujahr

FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914  
dividiert durch die Wohnfläche

Datum = Verkaufsdatum in Jahren seit dem 01.01.1996

Zielgröße : GF = Gebädefaktor  
= Kaufpreis / Wohnfläche

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

\* Zeitfaktor:

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

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

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

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

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

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

### EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

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

#### Einflussgrößen:

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

WFL = Gesamtwohnfläche

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

Alter = Kaufjahr - Baujahr

FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche

Zielgröße : GF = Gebädefaktor  
= Kaufpreis / Wohnfläche

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

### 3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

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

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

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

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

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

Sachwertdefinition:

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

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

Bodenwert  
 = Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

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

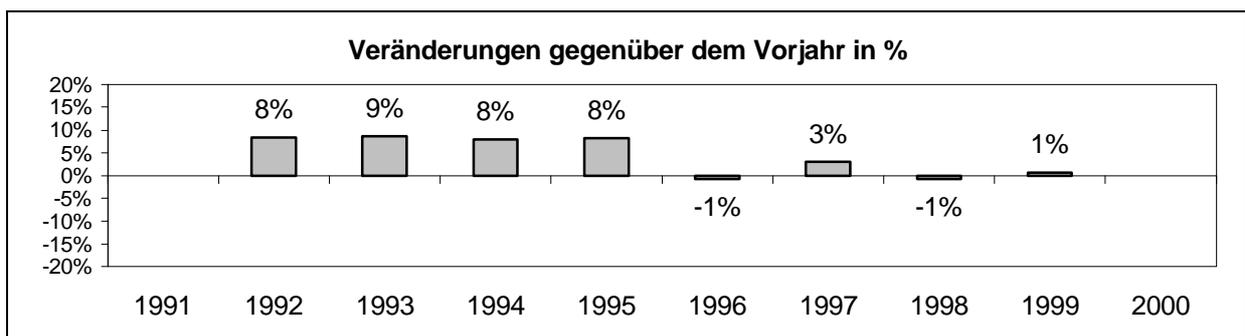
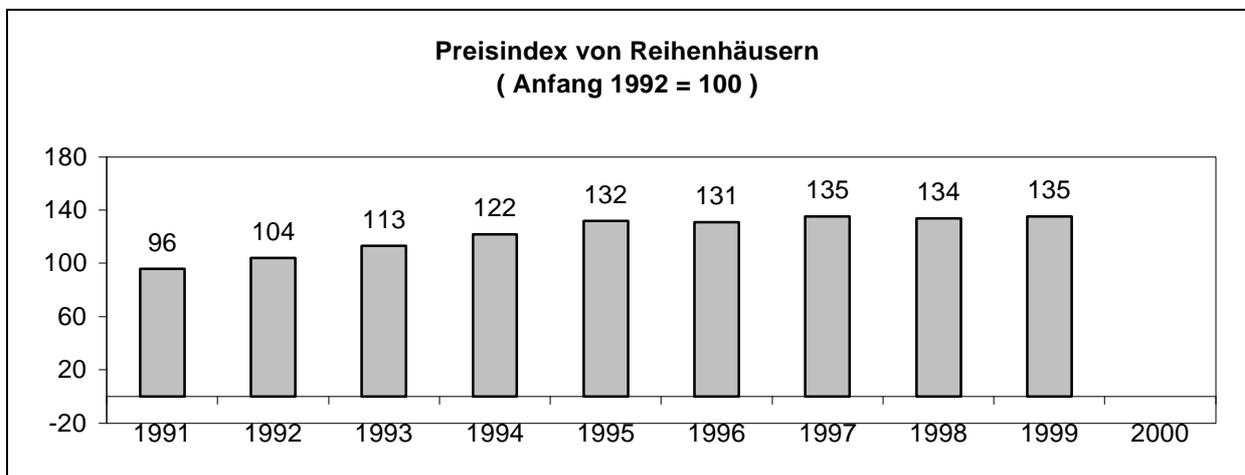
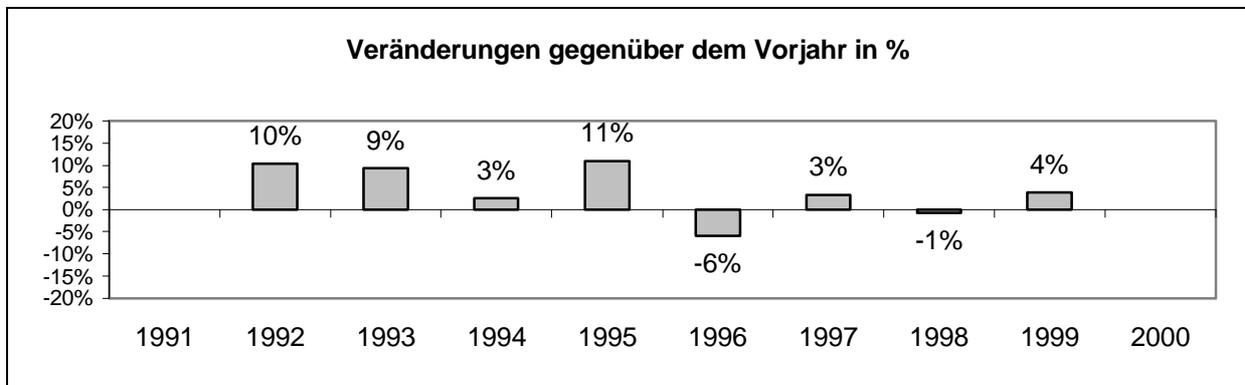
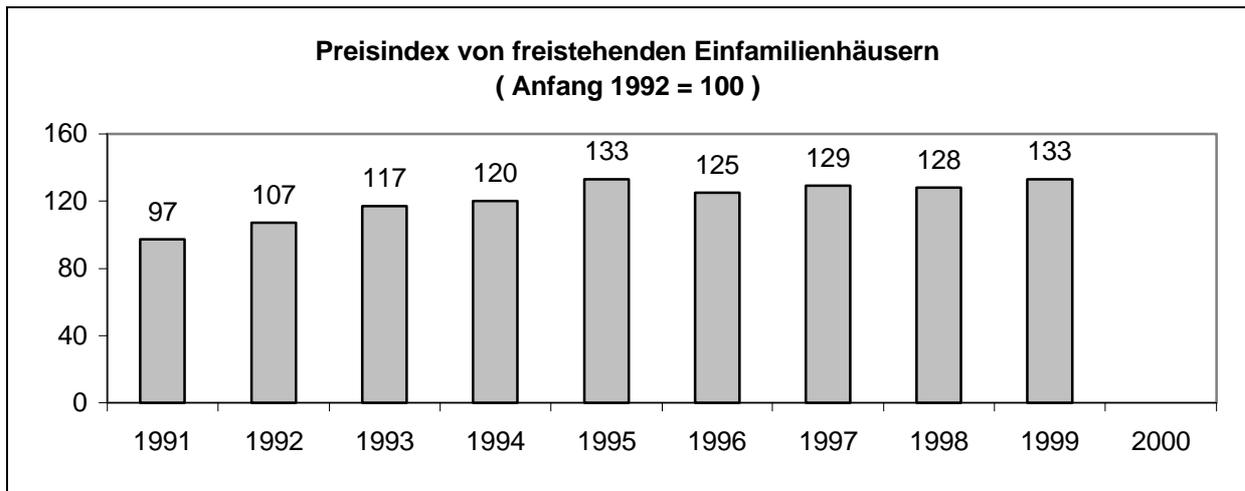
Eine Analyse der Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser der Jahre 1995 – 1999 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 16 % unter dem Sachwert gehandelt wird. Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

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

<b>EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern</b>			
<u>Datenbasis</u> : 1269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995-99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.			
<u>Sachwertdefinition</u> : Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914 * Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max 70 %) - Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)  Wert der Außenanlagen = pauschal ( 643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex Bodenwert = Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert			
<u>Marktanpassungsfaktor</u> :			
Kaufpreis / Sachwert [ % ]	=61,9		
+	0,354	*	BOWE/SACHW[%]
-	0,0174	*	SACHW [1000 DM]
+	0,0917	*	WFL [m²]
+	0,0159	*	RW92 [DM/m²]
+	4,1	wenn Sachwert < 410.000 DM	
+	3,8	wenn Sachwert > 1,1 Mio. DM	
+	1,6	wenn Baujahr – 1919	
+	0,9	wenn Baujahr 1920 – 1929	
+	1,9	wenn Baujahr 1930 – 1939	
-	0,4	wenn Baujahr 1940 – 1952	
-	2,4	wenn Baujahr 1953 – 1959	
-	4,6	wenn Baujahr 1960 – 1969	
-	0,4	wenn Baujahr 1970 – 1979	
+	3,8	wenn Baujahr 1980 – 1989	
+	7,2	wenn Baujahr 1990 –	

### 3.2.7 Preisindex



### 3.2.8 Erbbaurechte

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

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

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

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum

(WertR Nr. 5.2.2.2)

Datenbasis:

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

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]  
 = 96,48  
 – 10,05 \* VWV [1.000 DM / m<sup>2</sup> Wfl.]  
 – + 0,287 \* Restlaufzeit [Jahre]

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

Datenbasis:

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

Wertfaktor:

= 0,58

Berechnungshinweis:

Verkehrswert Erbbaurecht  
 = Verkehrswert Volleigentum  
 - unbelasteter Bodenwert  
 + Wertfaktor \* kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

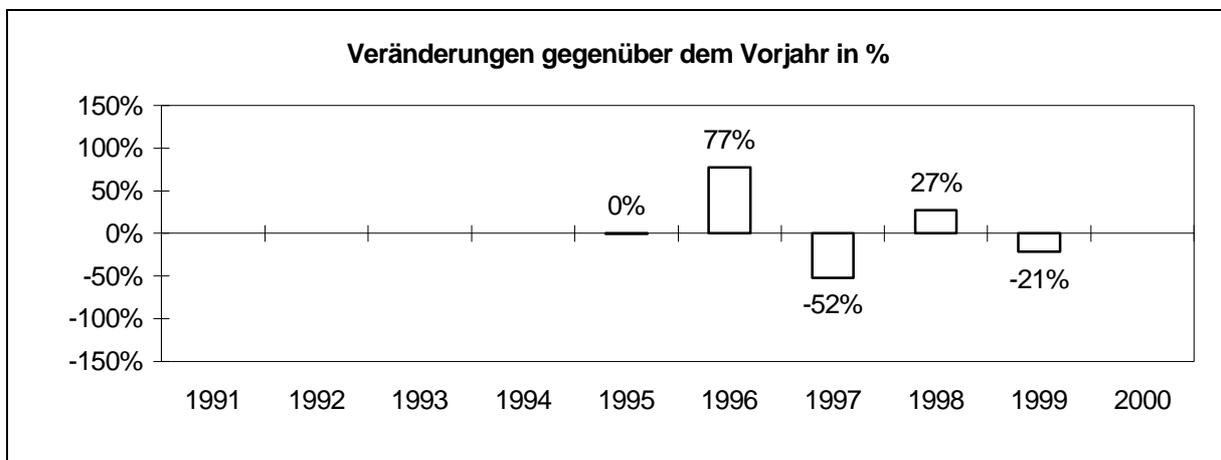
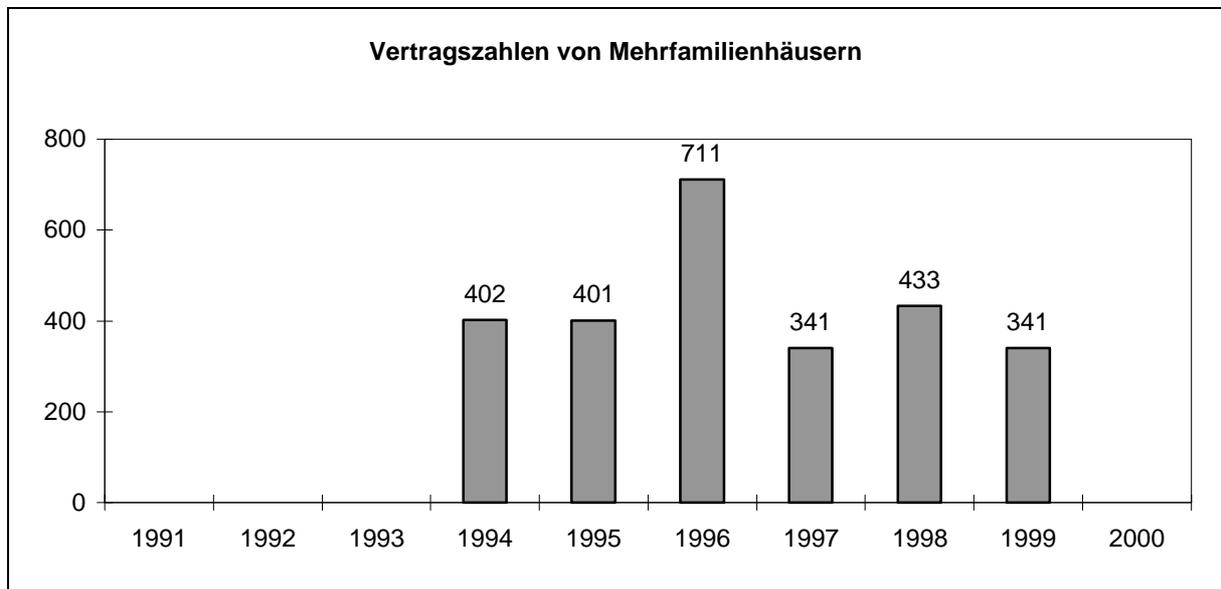
### 3.3 Mehrfamilienhäuser

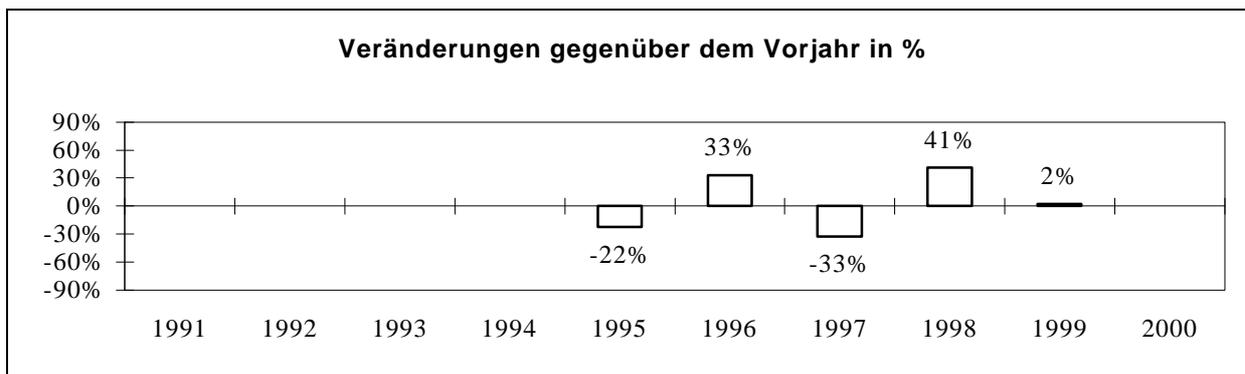
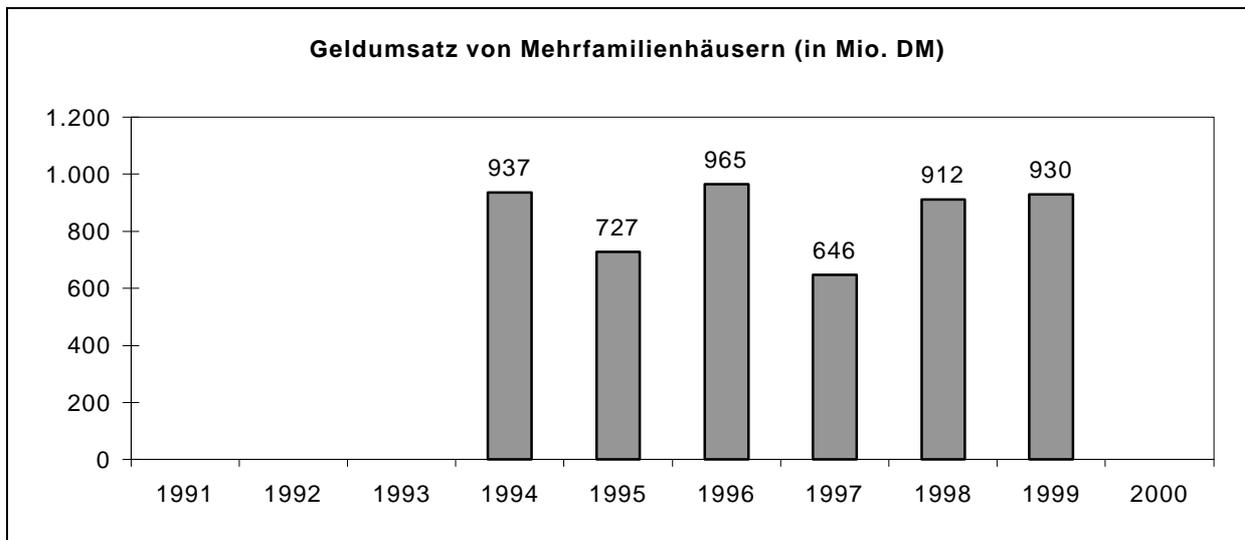
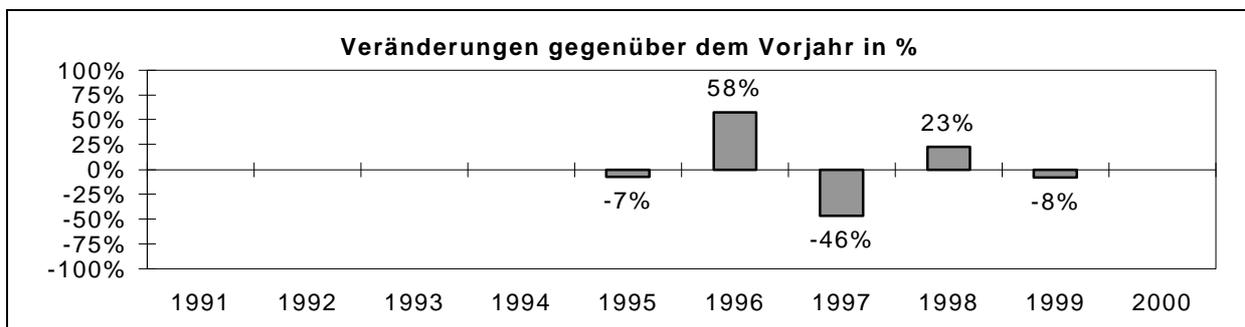
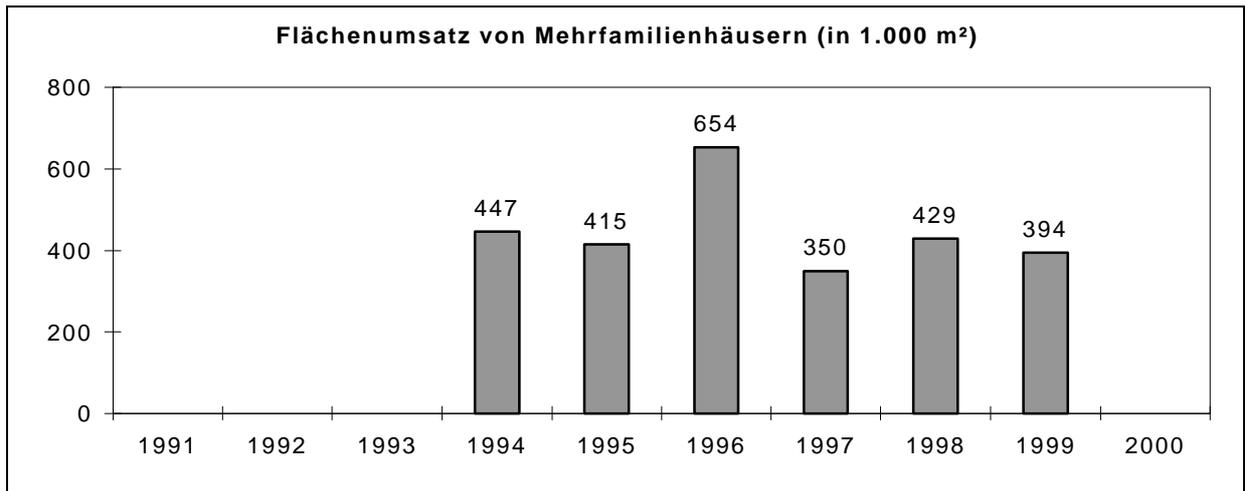
#### 3.3.1 Vertragszahlen

#### 3.3.2 Flächenumsatz

#### 3.3.3 Geldumsatz

Der Umsatz von Mehrfamilienhäusern ist 1999 um 21 % gesunken. Eine Ursache davon könnte sein, dass durch die ab 1999 auf zehn Jahre verlängerte Spekulationsfrist weniger Objekte angeboten wurden und auch nachgefragt wurden. Der Anteil der natürlichen Personen unter den Verkäufern von Mehrfamilienhäusern betrug 1999 77 % gegenüber 82 % im Mittel der Jahre 1991 – 98. Der Anteil unter den Käufern betrug 1999 71 % gegenüber 78 % im Mittel der Jahre 1991 – 98.





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

	1997	1998	1999
<b>Mitte</b>			
Hamurg-Altstadt	0	0	0
Neustadt	3	1	5
St. Pauli	12	22	11
St. Georg	8	7	10
Klostertor	0	1	0
Borgfelde	1	4	2
Hamm-Nord	4	5	6
Hamm-Mitte	2	3	1
Hamm-Süd	0	1	0
Horn	4	8	14
Billstedt	5	11	6
Billbrook	0	1	0
Rothenburgsort	0	0	0
Veddel	1	0	0
Finkenwerder	1	2	0
<b>Summe</b>	<b>41</b>	<b>66</b>	<b>55</b>

<b>Altona</b>			
Altona-Altstadt	11	19	9
Altona-Nord	8	7	1
Ottensen	21	31	17
Bahrenfeld	5	4	9
Groß Flottbek	4	6	6
Othmarschen	3	3	1
Lurup	3	1	0
Osdorf	3	0	0
Nienstedten	1	2	3
Blankenese	9	6	6
Iserbrook	0	0	2
Sülldorf	2	2	0
Rissen	1	1	1
<b>Summe</b>	<b>71</b>	<b>82</b>	<b>55</b>

<b>Eimsbüttel</b>			
Eimsbüttel	20	20	34
Rotherbaum	8	11	6
Harvestehude	9	7	8
Hoheluft-West	3	6	3
Lokstedt	3	9	2
Niendorf	7	2	2
Schnelsen	3	4	4
Eidelstedt	0	2	4
Stellingen	4	4	7
<b>Summe</b>	<b>57</b>	<b>65</b>	<b>70</b>

<b>Nord</b>			
Hoheluft-Ost	5	8	3
Eppendorf	7	20	4
Groß Borstel	2	2	0
Alsterdorf	1	1	3
Winterhude	9	19	17
Uhlenhorst	5	10	5
Hohenfelde	7	7	4
Barmbek-Nord	8	9	11
Barmbek-Süd	12	8	8
Dulsberg	7	1	0
Ohlsdorf	3	3	3
Fuhlsbüttel	6	4	4
Langenhorn	1	6	1
<b>Summe</b>	<b>73</b>	<b>98</b>	<b>63</b>

	1997	1998	1999
<b>Wandsbek</b>			
Eilbek	5	11	6
Wandsbek	7	9	6
Marienthal	3	3	1
Jenfeld	1	1	0
Tonndorf	3	7	2
Farmsen-Berne	2	2	1
Bramfeld	3	7	5
Steilshoop	0	1	2
Hummelsbüttel	3	1	0
Wellingsbüttel	0	4	1
Poppenbüttel	0	0	1
Sasel	0	2	2
Wohldorf-Ohlstadt	1	0	0
Duvenstedt	1	0	0
Rahlstedt	5	11	3
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>59</b>	<b>30</b>

<b>Bergedorf</b>			
Lohbrügge	2	2	2
Bergedorf	5	5	12
Neuengamme	0	0	1
Altengamme	0	0	1
Kirchwerder	0	0	1
Billwerder	1	0	1
Reitbrook	0	0	1
<b>Summe</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>19</b>

<b>Harburg</b>			
Harburg	18	20	16
Wilstorf	6	5	4
Langenbek	0	2	0
Sinstorf	2	0	0
Marmstorf	0	0	1
Eißendorf	3	5	4
Heimfeld	14	6	8
Wilhelmsburg	10	14	11
Hausbruch	3	3	4
Neugraben-Fischbek	0	0	0
Neuenfelde	0	0	0
Cranz	0	1	1
Rönneburg	1	0	0
<b>Summe</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>49</b>

**Hamburg**      **1997**      **1998**      **1999**  
**gesamt:**      **341**      **433**      **341**

**Rangliste 1997**

1. Ottensen	21
2. Eimsbüttel	20
3. Harburg	18
4. Heimfeld	14
5. St. Pauli	12
Barmbek-Süd	12
7. Altona-Altstadt	11
8. Wilhelmsburg	10
9. Blankenese	9
Harvestehude	9
Winterhude	9

**Rangliste 1998**

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

**Rangliste 1999**

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

### 3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 52 - 57 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Mehrfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf Seite 52,53,56 und 57 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

<b>Mehrfamilienhäuser</b>
<b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b>

1998

1999

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

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

Bau- jahre		1998			1999		
		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
<b>1919</b>	Minimum		842	1.476		799	
	Maximum		5.400	2.960		5.876	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.075</b>	<b>2.183</b>		<b>2.132</b>	
	Anzahl		49	11		69	
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		1.567	2.067		897	
	Maximum		4.377	6.571		2.710	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.232</b>	<b>3.636</b>		<b>1.955</b>	
	Anzahl		9	3		15	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		1.169			1.562	
	Maximum		4.030			3.949	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.102</b>			<b>2.111</b>	
	Anzahl		12			14	
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		1.154	1.786		1.378	
	Maximum		4.502	3.338		2.937	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.319</b>	<b>2.250</b>		<b>1.957</b>	
	Anzahl		21	4		23	
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		1.239			1.605	
	Maximum		5.769			3.643	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.394</b>			<b>2.533</b>	
	Anzahl		13			19	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum		2.194			1.238	
	Maximum		2.917			3.104	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.466</b>			<b>2.328</b>	
	Anzahl		5			8	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum					822	
	Maximum					2.934	
	<b>Mittelwert</b>					<b>2.121</b>	
	Anzahl					3	
<b>1990</b> <b>ab</b>	Minimum						
	Maximum						
	<b>Mittelwert</b>						
	Anzahl						

<b>Mehrfamilienhäuser</b>
<b>Preise pro Quadratmeter Wohnfläche</b>

1998

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

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum	791	842	500	1.495	1.204
	Maximum	2.986	3.497	3.429	3.127	5.400
	<b>Mittelwert</b>	<b>1.867</b>	<b>2.123</b>	<b>1.754</b>	<b>2.418</b>	<b>2.847</b>
	Anzahl	6	18	26	12	6
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		1.567	1.715		
	Maximum		2.315	2.991		
	<b>Mittelwert</b>		<b>1.873</b>	<b>2.253</b>		
	Anzahl		6	6		
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		1.779	1.169		
	Maximum		2.035	2.239		
	<b>Mittelwert</b>		<b>1.939</b>	<b>1.906</b>		
	Anzahl		3	9		
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		1.154	1.236	1.935	2.426
	Maximum		3.338	2.755	2.604	4.502
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.115</b>	<b>2.056</b>	<b>2.285</b>	<b>3.401</b>
	Anzahl		5	15	5	3
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		1.239	1.250	2.678	
	Maximum		2.478	5.769	2.776	
	<b>Mittelwert</b>		<b>1.667</b>	<b>2.295</b>	<b>2.721</b>	
	Anzahl		4	12	3	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum			1.680		
	Maximum			2.460		
	<b>Mittelwert</b>			<b>2.182</b>		
	Anzahl			4		
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>ab 1990</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					

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

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

**1999**

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

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

Eine Untersuchung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern des Jahres 1995 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

Bei unterstellten Mieten in der Höhe des mit +1 % pro Quartal aktualisierten Mietenspiegelmitelwertes ergaben sich 1995 etwa folgende Quadratmeterpreise :

	<b>BAUJAHRE</b>						
	bis 1919	1920 - 1949	1950	1960	1970	1980	1990
<b>RW92</b>	<b>KPR/Wofl</b>						
[ DM/m <sup>2</sup> ]							
<b>400</b>	<b>1.525</b>	<b>1.472</b>	<b>1.746</b>	<b>1.972</b>	<b>2.198</b>	<b>2.424</b>	<b>2.650</b>
<b>600</b>	<b>1.900</b>	<b>1.696</b>	<b>1.909</b>	<b>2.134</b>	<b>2.360</b>	<b>2.586</b>	<b>2.812</b>
<b>800</b>	<b>2.276</b>	<b>1.920</b>	<b>2.071</b>	<b>2.297</b>	<b>2.522</b>	<b>2.748</b>	<b>2.974</b>
<b>1.000</b>	<b>2.651</b>	<b>2.144</b>	<b>2.233</b>	<b>2.459</b>	<b>2.685</b>	<b>2.910</b>	<b>3.136</b>
<b>1.200</b>	<b>3.026</b>	<b>2.368</b>	<b>2.395</b>	<b>2.621</b>	<b>2.847</b>	<b>3.073</b>	<b>3.298</b>
<b>1.400</b>	<b>3.401</b>	<b>2.592</b>	<b>2.557</b>	<b>2.783</b>	<b>3.009</b>	<b>3.235</b>	<b>3.461</b>
<b>1.600</b>	<b>3.776</b>	<b>2.816</b>	<b>2.720</b>	<b>2.946</b>	<b>3.171</b>	<b>3.397</b>	<b>3.623</b>

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis : 85 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1995, keine Erbbaurechte.

Einflussgrößen:

NKM/Msp = Nettokaltmiete dividiert durch die aktualisierte Mietenspiegelmiete  
 RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0  
 GFZ86 = Geschossflächenzahl 86  
 Alter = Kaufjahr - Baujahr

Zielgröße : GF = Gebädefaktor  
 = Kaufpreis / Wohnfläche

Baujahre bis 1919 :

GF [ DM/m<sup>2</sup> ] = - 143 + 1145 \* NKM/Msp  
 + 1,876 \* RW92 [ DM/m<sup>2</sup> ]  
 - 151,4 \* GFZ86

Baujahre 1920 -1949 :

GF [ DM/m<sup>2</sup> ] = 94 + 931 \* NKM/Msp  
 + 1,120 \* RW92 [ DM/m<sup>2</sup> ]

Baujahre ab 1950 :

GF [ DM/m<sup>2</sup> ] = 1764 + 674 \* NKM/Msp  
 + 0,811 \* RW92 [ DM/m<sup>2</sup> ]  
 - 22,58 \* Alter [ Jahre ]

3.3.5 Ertragsfaktoren

**Mehrfamilienhäuser**  
**Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete**

1998

1999

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht
<b>1919 bis 1919</b>	Minimum		9,3	10,2		9,0	
	Maximum		32,3	42,5		32,4	
	<b>Mittelwert</b>		<b>16,4</b>	<b>19,9</b>		<b>16,3</b>	
	Anzahl		48	10		69	
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		9,4	13,8		10,2	
	Maximum		23,3	39,9		23,0	
	<b>Mittelwert</b>		<b>15,3</b>	<b>23,4</b>		<b>15,0</b>	
	Anzahl		9	3		15	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		11,1			12,2	
	Maximum		36,1			21,3	
	<b>Mittelwert</b>		<b>16,8</b>			<b>15,9</b>	
	Anzahl		12			14	
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		12,3	14,4		9,6	
	Maximum		26,4	34,5		20,7	
	<b>Mittelwert</b>		<b>17,3</b>	<b>19,6</b>		<b>15,1</b>	
	Anzahl		21	4		23	
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		11,6			12,1	
	Maximum		45,2			37,9	
	<b>Mittelwert</b>		<b>18,4</b>			<b>18,2</b>	
	Anzahl		13			19	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum		12,6			12,6	
	Maximum		22,4			18,8	
	<b>Mittelwert</b>		<b>17,1</b>			<b>15,5</b>	
	Anzahl		5			8	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum					5,9	
	Maximum					14,7	
	<b>Mittelwert</b>					<b>11,1</b>	
	Anzahl					3	
<b>ab 1990</b>	Minimum						
	Maximum						
	<b>Mittelwert</b>						
	Anzahl						

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

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

**1998**

**Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete**

<b>Baujahre</b>		<b>schlechte Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>gute Lage</b>	<b>bevorzugte Lage</b>
<b>bis 1919</b>	Minimum	10,5	9,3	10,1	10,2	16,5
	Maximum	19,1	23,7	42,5	24,6	32,3
	<b>Mittelwert</b>	<b>15,5</b>	<b>15,9</b>	<b>16,0</b>	<b>18,9</b>	<b>21,9</b>
	Anzahl	5	17	25	11	6
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		9,4	12,7		
	Maximum		17,3	16,4		
	<b>Mittelwert</b>		<b>14,2</b>	<b>14,3</b>		
	Anzahl		6	6		
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		11,1	12,7		
	Maximum		17,4	18,8		
	<b>Mittelwert</b>		<b>14,7</b>	<b>15,0</b>		
	Anzahl		3	9		
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		12,6	12,3	14,4	15,1
	Maximum		34,5	21,4	19,3	26,4
	<b>Mittelwert</b>		<b>19,2</b>	<b>16,3</b>	<b>17,8</b>	<b>20,4</b>
	Anzahl		6	15	5	3
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		13,1	10,1	16,8	
	Maximum		18,5	45,2	18,0	
	<b>Mittelwert</b>		<b>15,8</b>	<b>17,5</b>	<b>17,4</b>	
	Anzahl		4	12	3	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum			12,6		
	Maximum			16,5		
	<b>Mittelwert</b>			<b>14,7</b>		
	Anzahl			4		
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>ab 1990</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					

**Mehrfamilienhäuser**

**Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete**

**1999**

**Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete**

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

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe des Jahres 1995 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

- Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.
- Verhältnis der tatsächlichen Mieten im Vergleich zum Mietenspiegelmittelwert: Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.
- Bebauungsdichte: Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer der Ertragsfaktor (nur bei Altbauten aus der Zeit um 1900).

Bei unterstellten Mieten in Höhe des Mietenspiegelmittelwertes und einer GFZ86 von 1,5 ergeben sich etwa folgende Ertragsfaktoren :

	<b>B a u j a h r e</b>		
<b>RW92 (*)</b>	<b>bis 1919</b>	<b>1920 bis 1949</b>	<b>1950 bis 1992</b>
<b>[ DM/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>EF</b>	<b>EF</b>	<b>EF</b>
<b>400</b>	<b>12,3</b>	<b>14,3</b>	<b>15,1</b>
<b>600</b>	<b>14,8</b>	<b>16,5</b>	<b>17,0</b>
<b>800</b>	<b>17,3</b>	<b>18,7</b>	<b>18,9</b>
<b>1.000</b>	<b>19,9</b>	<b>20,8</b>	<b>20,8</b>
<b>1.200</b>	<b>22,4</b>	<b>23,0</b>	<b>22,6</b>
<b>1.400</b>	<b>25,0</b>	<b>25,2</b>	<b>24,5</b>
<b>1.600</b>	<b>27,5</b>	<b>27,3</b>	<b>26,4</b>

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

**EXPERTENINFO : Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser**

Datenbasis: 37 + 11 + 37 = 85 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1995, 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 aktualisierten  
Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1 % pro Quartal)

GFZ86 = Geschossflächenzahl 86

Zielgröße: ER = Ertragsfaktor  
= Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre bis 1919 :

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 15,26 + 1,271 * \text{RW92 [DM/m}^2 \text{]} / 100 \\ &\quad - 6,492 \quad * \text{NKM/Msp} \\ &\quad - 1,060 \quad * \text{GFZ86} \end{aligned}$$

Baujahre 1920 - 49 :

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 14,59 + 1,085 * \text{RW92 [DM/m}^2 \text{]} / 100 \\ &\quad - 4,611 \quad * \text{NKM/Msp} \end{aligned}$$

Baujahre ab 1950 :

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 34,34 + 0,935 * \text{RW92 [DM/m}^2 \text{]} / 100 \\ &\quad - 22,937 * \text{NKM/Msp} \end{aligned}$$

### 3.3.6 Liegenschaftszinssätze

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

Eine Untersuchung ergab, dass auf den Liegenschaftszins im allgemeinen die gleichen Einflussfaktoren wie auf den Ertragsfaktor wirken, nur mit umgekehrtem Vorzeichen (siehe dazu die Ausführungen auf den vorhergehenden Seiten).

Bei unterstellten Mieten in Höhe des Mietenspiegelmittelwertes und einer Objektgröße von 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich etwa folgende Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 1995			
RW92 (*)	Baujahre		
	bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1992
400	4,8	3,9	4,0
600	4,1	3,2	3,9
800	3,4	2,5	3,9
1000	2,8	1,8	3,8

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

EXPERTENINFO : Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis : siehe Ertragsfaktoren

Ertragswertmodell :

Verwaltungskosten : 7 % der Bruttokaltmiete

Mietausfallwagnis : 2 % der Nettokaltmiete

Umlageausfallwagnis : 2 % der Betriebskosten

Restnutzungsdauer : 100 Jahre - Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)

Instandhaltungskosten : siehe folgendes EXPERTENINFO

Mieten : tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt

Einflussgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau  
mit GFZ86 1,0 [ DM/m<sup>2</sup>]

NKM/Msp = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten  
Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1 % pro Quartal)

Zielgröße : LI = Liegenschaftszinssatz [ % ]

Baujahre bis 1919 :

$$LI = 3,366 - 0,3456 * RW92 [ DM/m^2 ] / 100 \\ + 2,8504 * NKM/Msp$$

Baujahre 1920 - 49 :

$$LI = 2,144 - 0,3555 * RW92 [ DM/m^2 ] / 100 \\ + 3,1883 * NKM/Msp$$

Baujahre ab 1950 :

$$LI = 1,2981 - 0,0265 * RW92 [ DM/m^2 ] / 100 \\ + 2,7919 * NKM/Msp$$

**EXPERTENINFO : Instandhaltungskosten**

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

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

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten

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

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

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

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

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

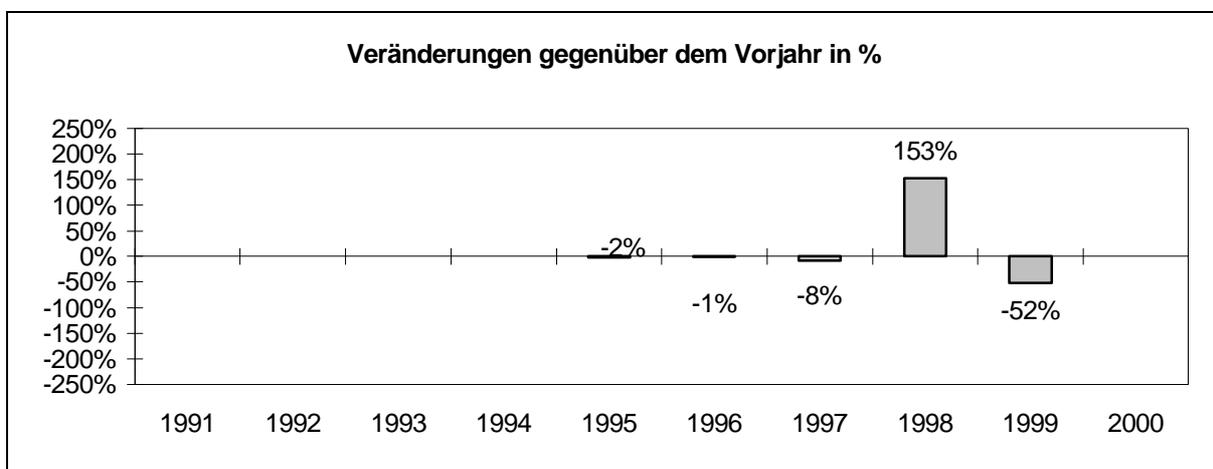
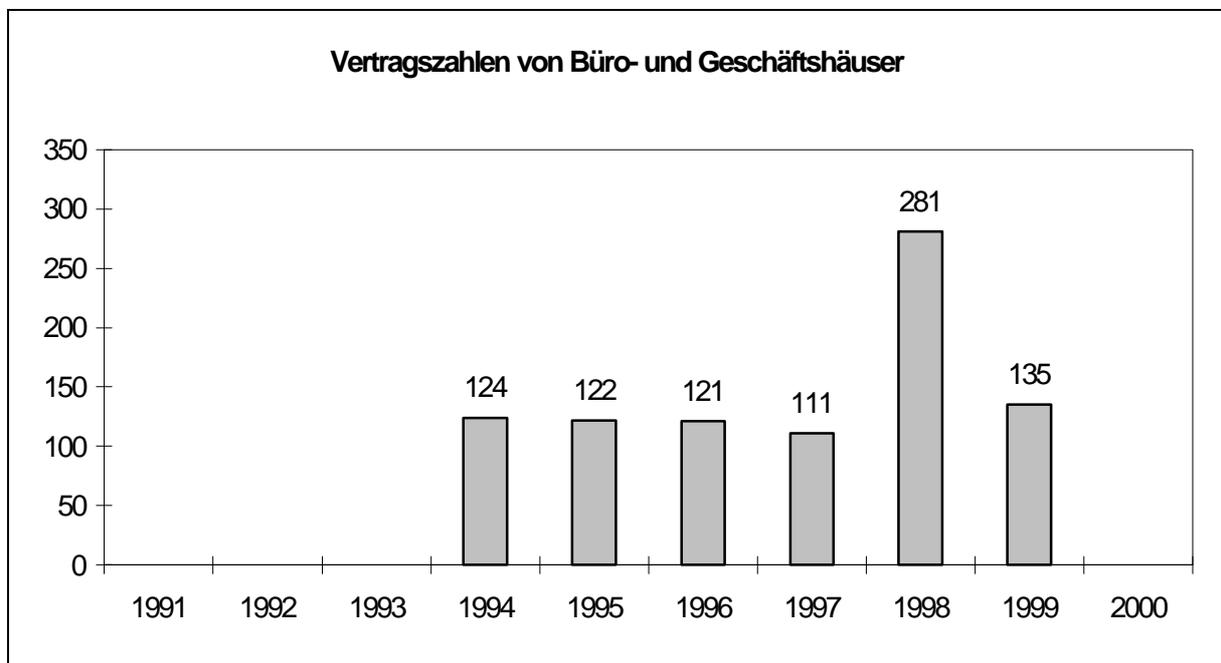
### 3.4 Büro- und Geschäftshäuser

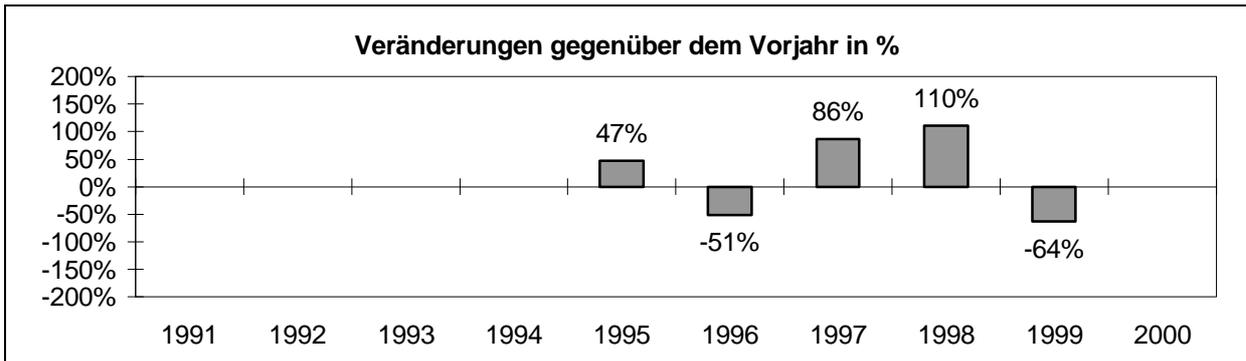
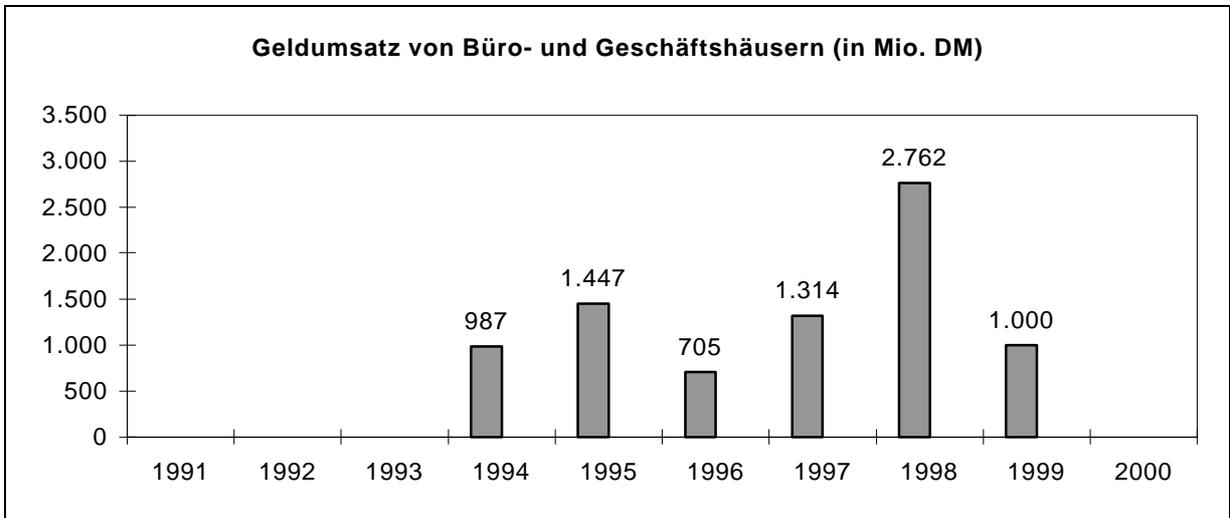
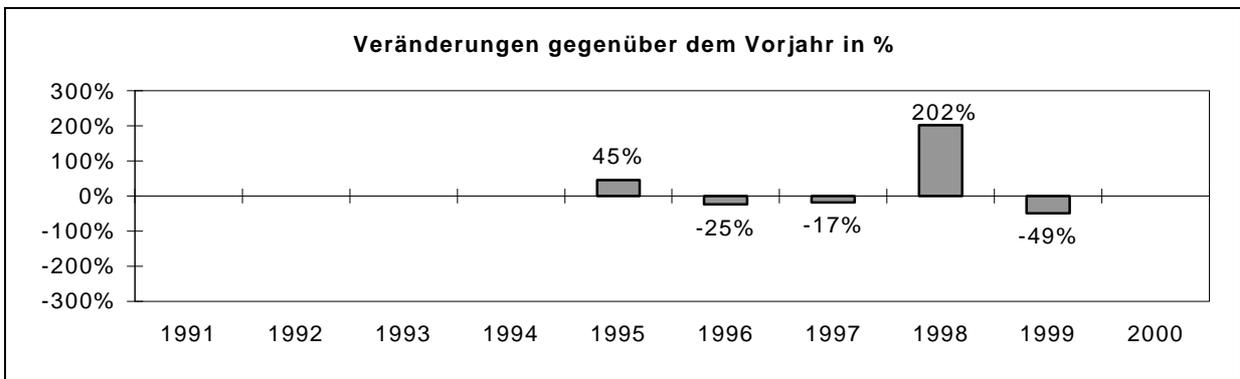
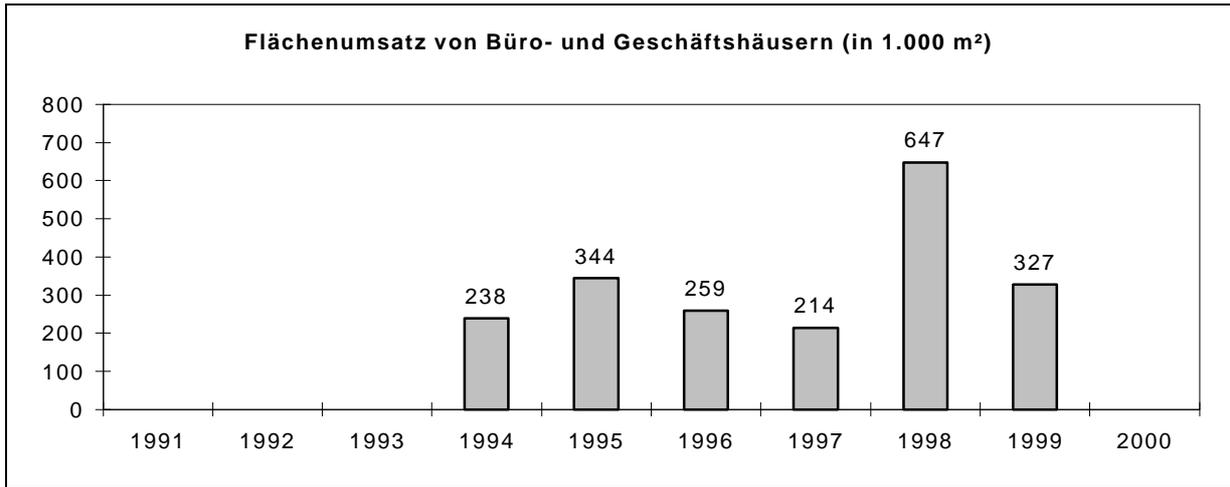
#### 3.4.1 Vertragszahlen

#### 3.4.2 Flächenumsatz

#### 3.4.3 Geldumsatz

Die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser hat 1998 einen absoluten Höhepunkt erreicht. Auch ohne ein Grundstückspaket, das die Stadt 1998 an ein Tochterunternehmen verkauft hat, haben sich die Umsatzzahlen nahezu verdoppelt. 1999 haben sich die Umsatzzahlen wieder auf dem früheren Niveau eingependelt.





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

	1997	1998	1999
<b>Mitte</b>			
Hamgurg-Altstadt	6	22	9
Neustadt	11	34	7
St. Pauli	4	13	0
St. Georg	3	10	6
Hammerbrook	0	3	6
Borgfelde	2	3	2
Hamm-Mitte	0	2	2
Hamm-Süd	0	2	0
Horn	0	2	1
Billstedt	3	3	3
Billbrook	1	0	1
Rothenburgsort	2	4	2
Klostertor	0	2	1
Veddel	0	0	0
Finkenwerder	1	1	0
<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>101</b>	<b>40</b>

<b>Altona</b>			
Altona-Altstadt	7	13	10
Altona-Nord	1	2	1
Ottensen	2	2	6
Bahrenfeld	3	2	3
Groß Flottbek	2	1	0
Othmarschen	0	0	1
Lurup	0	4	1
Osdorf	0	2	0
Iserbrook	2	0	1
Nienstedten	0	1	1
Blankenese	2	4	4
Rissen	0	0	2
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>30</b>

<b>Eimsbüttel</b>			
Eimsbüttel	2	6	4
Rotherbaum	2	7	6
Harvestehude	1	4	0
Lokstedt	0	2	2
Niendorf	3	4	1
Schnelsen	0	3	1
Stellingen	3	5	0
<b>Summe</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>14</b>

<b>Nord</b>			
Eppendorf	0	7	2
Hoheluft-Ost	2	1	0
Groß Borstel	1	0	5
Alsterdorf	0	0	0
Winterhude	0	0	5
Uhlenhorst	4	1	1
Hohenfelde	0	4	1
Barmbek-Nord	0	9	2
Barmbek-Süd	2	1	2
Ohlsdorf	1	1	2
Fuhlsbüttel	2	4	2
Langenhorn	2	5	1
<b>Summe</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>23</b>

	1997	1998	1999
<b>Wandsbek</b>			
Eilbek	2	1	1
Wandsbek	2	7	0
Marienthal	2	1	2
Jenfeld	3	0	1
Tonndorf	1	0	0
Farmsen-Berne	0	3	0
Steilshoop	1	0	0
Bramfeld	2	3	0
Poppenbüttel	3	2	0
Hummelsbüttel	1	1	1
Sasel	0	1	0
Bergstedt	0	1	0
Volksdorf	0	3	0
Wohldorf-Ohlstadt	0	1	0
Rahlstedt	2	3	1
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>6</b>

<b>Bergedorf</b>			
Lohbrügge	3	5	1
Bergedorf	3	12	8
Curslack	0	1	0
Kirchwerder	0	0	1
Neuengamme	1	0	1
Allermöhe	0	3	0
Moorfleet	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>11</b>

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

<b>Hamburg</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
<b>gesamt:</b>	<b>111</b>	<b>281</b>	<b>135</b>

<b>Rangliste 1997</b>		<b>Rangliste 1998</b>		<b>Rangliste 1999</b>	
1. Neustadt	11	1. Neustadt	34	1. Altona-Altstadt	10
2. Altona-Altstadt	7	2. HH-Altstadt	22	2. HH-Altstadt	9
3. HH-Altstadt	6	3. Harburg	21	3. Bergedorf	8
4. St. Pauli	4	4. Altona-Altstadt	13	4. Neustadt	7
Uhlenhorst	4	St. Pauli	13	5. Rotherbaum	6
Wilhelmsburg	4	6. Bergedorf	12	Ottensen	6
7. St. Georg	3	7. St. Georg	10	St. Georg	6
Billstedt	3	8. Barmbek-Nord	9	Hammerbrook	6
Bahrenfeld	3	9. Wilhelmsburg	8	9. Groß Borstel	5
Niendorf	3	10. Wandsbek	7	Winterhude	5
		Rotherbaum	7	Wilhelmsburg	5
		Eppendorf	7		

### 3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

<b>Büro- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche ( Gesamt )</b>			
		<b>1998</b>	<b>1999</b>
		<b>Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m<sup>2</sup></b>
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	Minimum	524	822
	Maximum	12.092	9.569
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.122</b>	<b>3.186</b>
	Anzahl	170	79
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	524	1.776
	Maximum	9.318	6.353
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.167</b>	<b>3.748</b>
	Anzahl	51	19
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	1.422	1.944
	Maximum	10.822	8.430
	<b>Mittelwert</b>	<b>5.068</b>	<b>5.205</b>
	Anzahl	16	4
<b>gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	803	822
	Maximum	12.092	9.500
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.759</b>	<b>2.749</b>
	Anzahl	96	51
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum	1.316	
	Maximum	10.196	
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.762</b>	
	Anzahl	5	

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

		1998	1999
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m <sup>2</sup>
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	Minimum	1.032	2.486
	Maximum	12.092	8.430
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.122</b>	<b>5.102</b>
	Anzahl	50	9
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	1.510	
	Maximum	6.805	
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.379</b>	
	Anzahl	25	
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	1.962	
	Maximum	10.822	
	<b>Mittelwert</b>	<b>6.066</b>	
	Anzahl	11	
<b>gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	1.032	2.486
	Maximum	12.092	6.250
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.101</b>	<b>4.125</b>
	Anzahl	13	5
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		

## 3.4.5 Ertragsfaktoren

<b>Büro- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Ertragsfaktoren - Hamburg ( Gesamt )</b>			
		<b>1998</b>	<b>1999</b>
		<b>Kaufpreis/Jahres-</b> <b>nettokaltmiete</b>	<b>Kaufpreis/Jahres-</b> <b>nettokaltmiete</b>
<b>Büro- und Geschäftshäuser</b> <b>insgesamt</b>	Minimum	5,8	8,4
	Maximum	29,4	38,0
	<b>Mittelwert</b>	<b>14,0</b>	<b>15,2</b>
	Anzahl	147	60
<b>Geschäftshäuser</b> <b>und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	5,8	8,4
	Maximum	20,3	21,1
	<b>Mittelwert</b>	<b>12,8</b>	<b>14,9</b>
	Anzahl	47	11
<b>gemischte Büro- und</b> <b>Geschäftshäuser</b>	Minimum	8,3	13,6
	Maximum	28,4	31,3
	<b>Mittelwert</b>	<b>16,7</b>	<b>19,6</b>
	Anzahl	16	4
<b>gemischte Wohn-,Büro-</b> <b>und Geschäftshäuser</b>	Minimum	6,1	9,5
	Maximum	29,4	38,0
	<b>Mittelwert</b>	<b>14,2</b>	<b>14,9</b>
	Anzahl	83	42
<b>Hotels, Gaststätten und</b> <b>andere Beherbergungen</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		

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

		1998	1999
		Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete	Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete
<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	Minimum	9,6	14,5
	Maximum	28,4	31,3
	<b>Mittelwert</b>	<b>15,1</b>	<b>18,6</b>
	Anzahl	47	8
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	9,6	
	Maximum	20,1	
	<b>Mittelwert</b>	<b>13,9</b>	
	Anzahl	24	
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	12,2	
	Maximum	28,4	
	<b>Mittelwert</b>	<b>18,9</b>	
	Anzahl	11	
<b>gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	11,7	15,4
	Maximum	21,2	19,2
	<b>Mittelwert</b>	<b>14,3</b>	<b>16,8</b>
	Anzahl	12	5
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		

### ***3.4.6 Liegenschaftszinssätze***

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

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

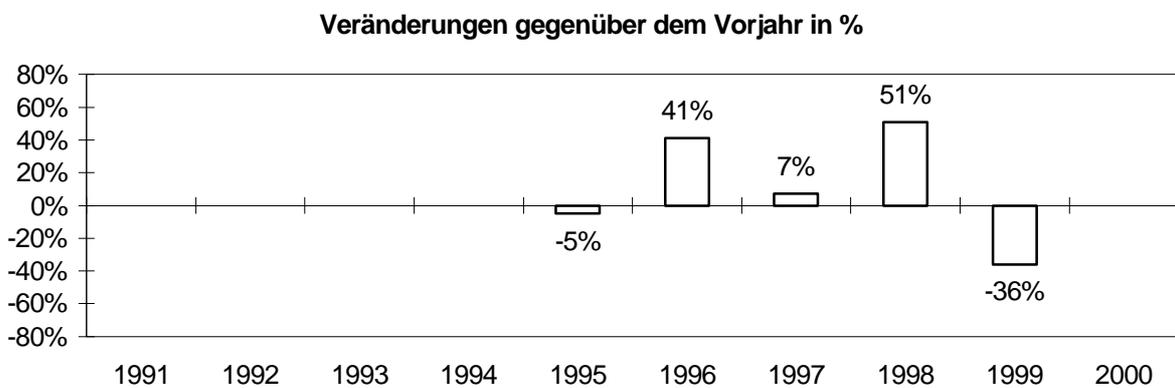
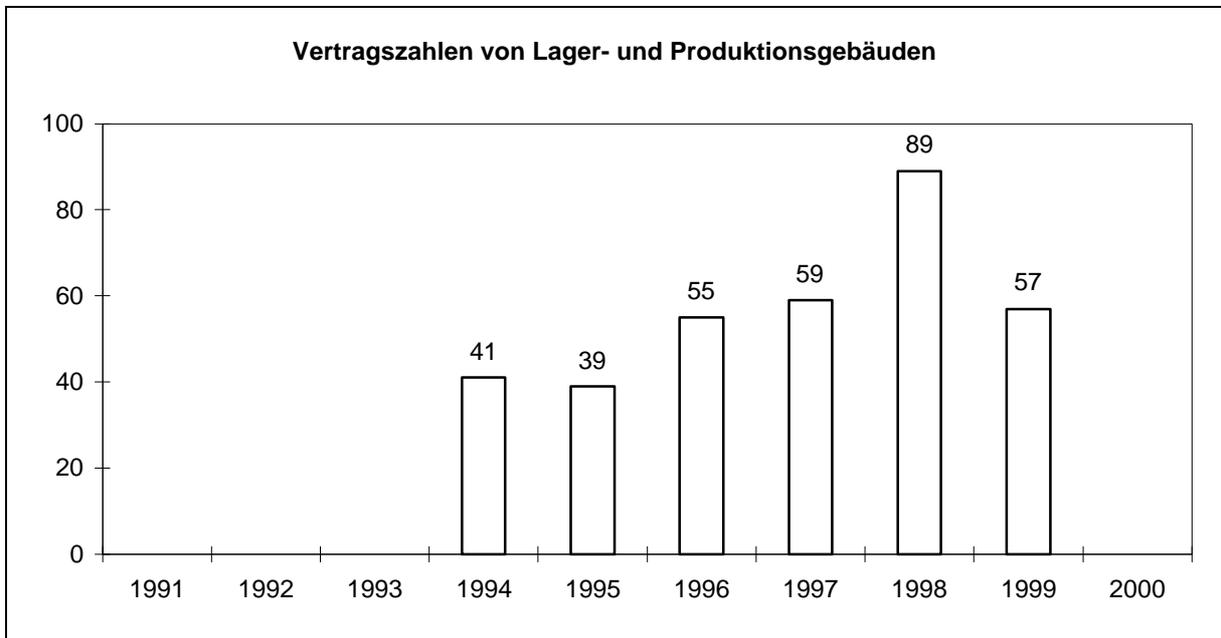
### 3.5 Lager - und Produktionsgebäude

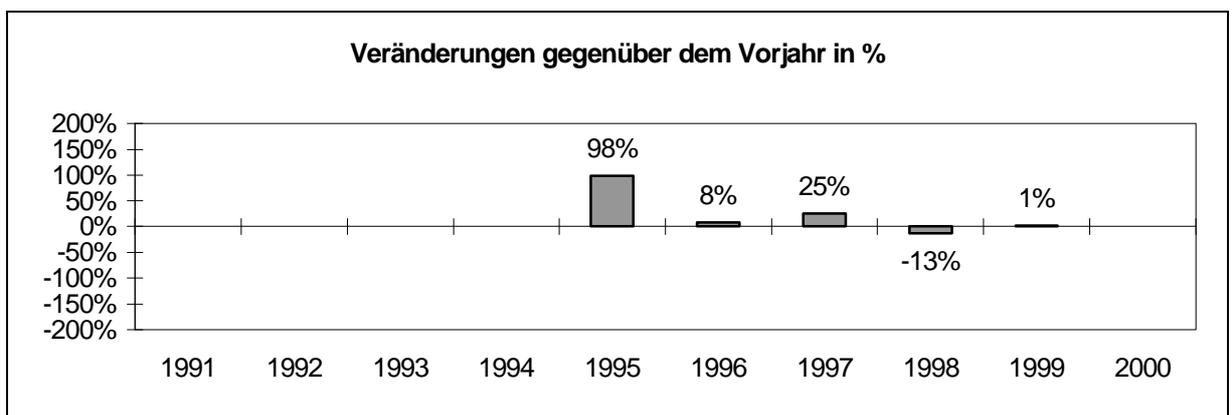
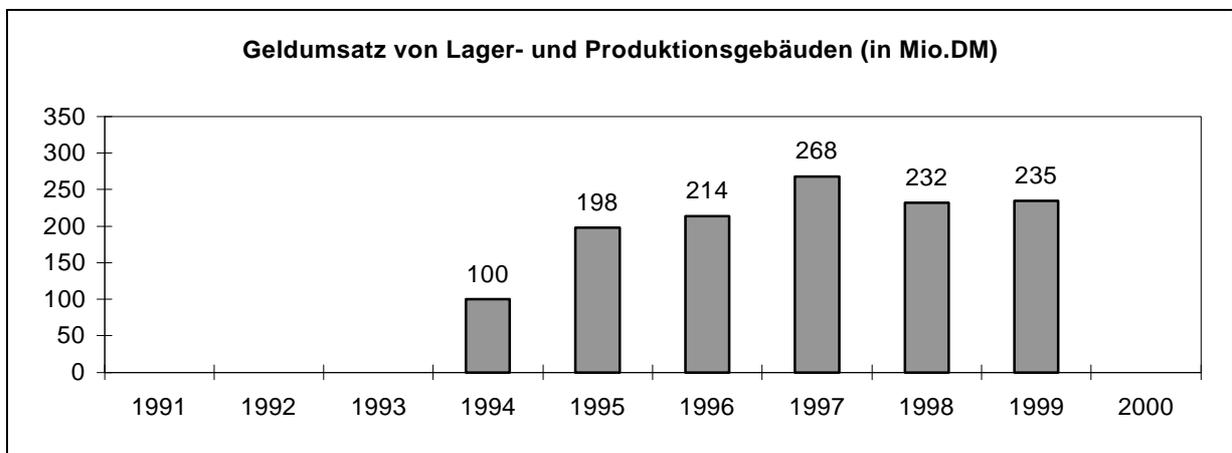
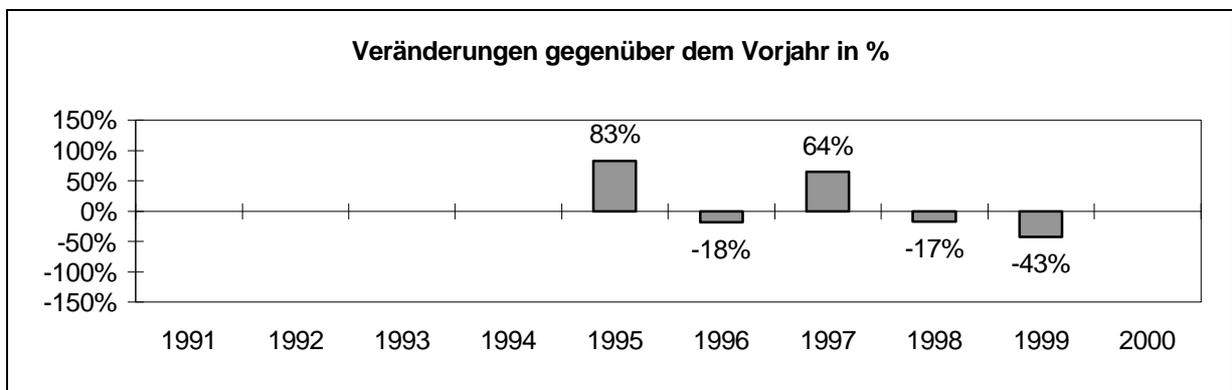
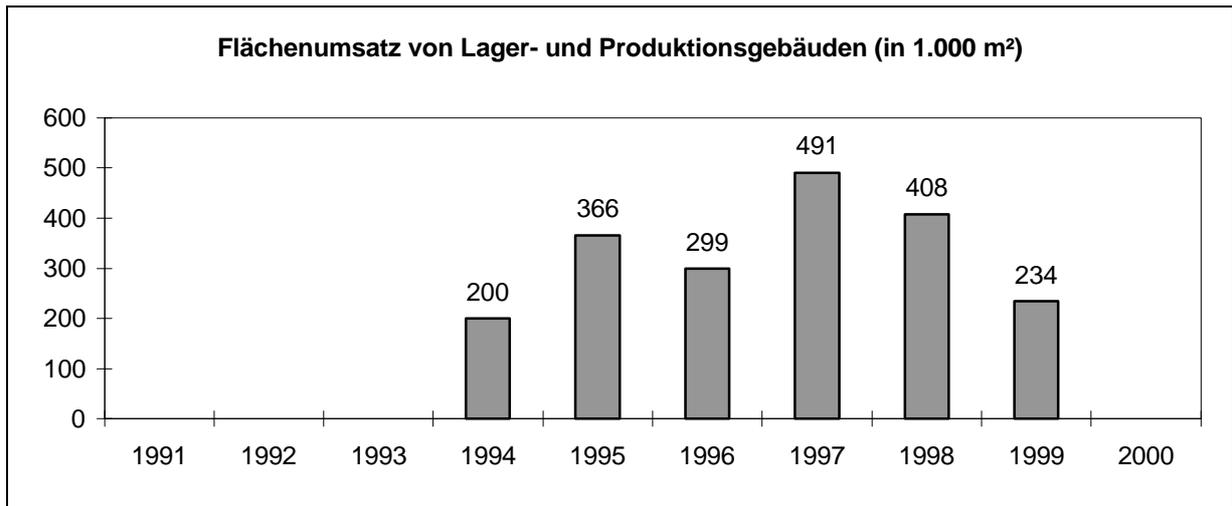
#### 3.5.1 Vertragszahlen

#### 3.5.2 Flächenumsatz

#### 3.5.3 Geldumsatz

Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind. Die Vertragszahlen wiesen 1998 steil nach oben, der Flächen- und Geldumsatz ging jedoch zurück. 1999 bewegten sich die Zahlen etwa auf dem Durchschnittsniveau der Vorjahre.





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

	1997	1998	1999
<b>Mitte</b>			
St. Pauli	2	0	3
Hammerbrook	1	0	1
Borgfelde	1	0	2
Hamm-Nord	0	1	0
Hamm-Süd	1	3	0
Hamm-Mitte	0	1	1
Horn	0	2	0
Billstedt	0	4	1
Billbrook	10	6	7
Rothenburgsort	3	3	5
Veddel	3	0	3
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>23</b>

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

<b>Eimsbüttel</b>			
Lokstedt	0	0	2
Niendorf	2	1	0
Schnelsen	0	0	0
Stellingen	1	0	8
Eidelstedt	1	1	0
Eimsbüttel	0	2	0
Hoheluft-West	2	0	1
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>11</b>

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

<b>Wandsbek</b>			
Eilbek	3	2	0
Wandsbek	1	5	1
Tonndorf	2	2	0
Jenfeld	0	3	1
Sasel	1	1	0
Hummelsbüttel	1	0	1
Poppenbüttel	0	1	0
Wohldorf-Ohlstedt	0	1	0
Bramfeld	0	1	0
Rahlstedt	3	2	0
<b>Summe</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>3</b>

	1997	1998	1999
<b>Bergedorf</b>			
Lohbrügge	0	2	0
Bergedorf	2	5	0
Moorfleet	1	1	0
Curslack	1	0	0
Kirchwerder	1	0	1
Altengamme	0	1	0
Allermöhe	1	3	1
Spadenland	0	0	1
Ochsenwerder	0	0	2
Billwerder	0	1	0
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>5</b>

<b>Harburg</b>			
Harburg	1	1	1
Neuland	2	0	0
Wilstorf	0	0	0
Sinstorf	2	0	0
Moorburg	1	0	0
Heimfeld	0	3	1
Wilhelmsburg	3	11	2
Hausbruch	0	0	0
Neugraben-Fischbek	0	0	0
Neuenfelde	1	1	0
<b>Summe</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>4</b>

**Hamburg  
gesamt:      1997      1998      1999**  
**59        89        57**

**Rangliste 1997**

1. Billbrook	10
2. Rothenburgsort	3
Veddel	3
Eilbek	3
Rahlstedt	3
Wilhelmsburg	3
7. Bahrenfeld	2
Hoheluft-West	2
St. Pauli	2
Niendorf	2
Barmbek-Süd	2
Tonndorf	2
Bergedorf	2
Neuland	2
Sinstorf	2

**Rangliste 1998**

1. Wilhelmsburg	11
2. Billbrook	6
Ottensen	6
4. Wandsbek	5
Bergedorf	5
6. Billstedt	4
7. Allermöhe	3
Barmbek-Nord	3
Rothenburgsort	3
Hamm-Süd	3
Jenfeld	3

**Rangliste 1999**

1. Stellingen	8
2. Billbrook	7
3. Rothenburgsort	5
4. St. Pauli	3
Veddel	3
6. Borgfelde	2
Altona-Altstadt	2
Lokstedt	2
Barmbek-Süd	2
Wilhelmsburg	2

### 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Bodenwert 400 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

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

**EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten**

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

**Einflussgrößen:**

NFL = Gesamtnutzfläche

BOWE/NFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die  
Nutzfläche

Alter = Kaufjahr - Baujahr

Zielgröße: GF = Gebädefaktor  
= Kaufpreis / Nutzfläche

$$\begin{aligned}
 \text{GF [ DM/m}^2\text{]} &= (1197 + 1,6973 && * \text{ BOWE/NFL [ DM/m}^2\text{]} \\
 &\quad - 0,073195 && * \text{ NFL [ m}^2\text{]} \\
 &\quad - 12,2357 && * \text{ Alter [ Jahre] )} \\
 & * \text{ Zeitfaktor} && (1991: 0,77 \\
 & && 1992: 1,12 \\
 & && 1993: 1,31 \\
 & && 1994: 1,09 \\
 & && 1995: 0,86 \\
 & && 1996: 1,09 \\
 & && 1997: 1,02 \\
 & && 1998: 0,98 \\
 & && 1999: 0,91)
 \end{aligned}$$

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

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

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

**EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert**

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

Sachwertdefinition:

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

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

Bodenwert  
= Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

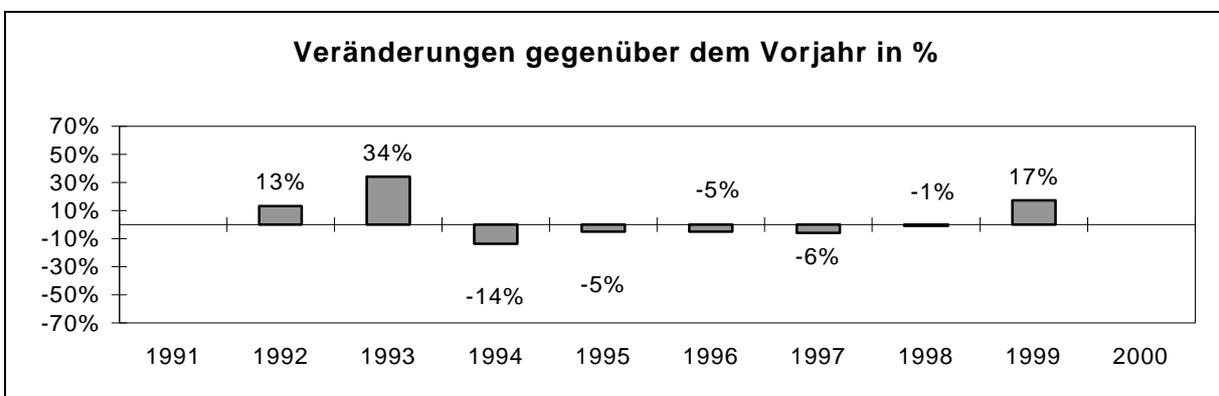
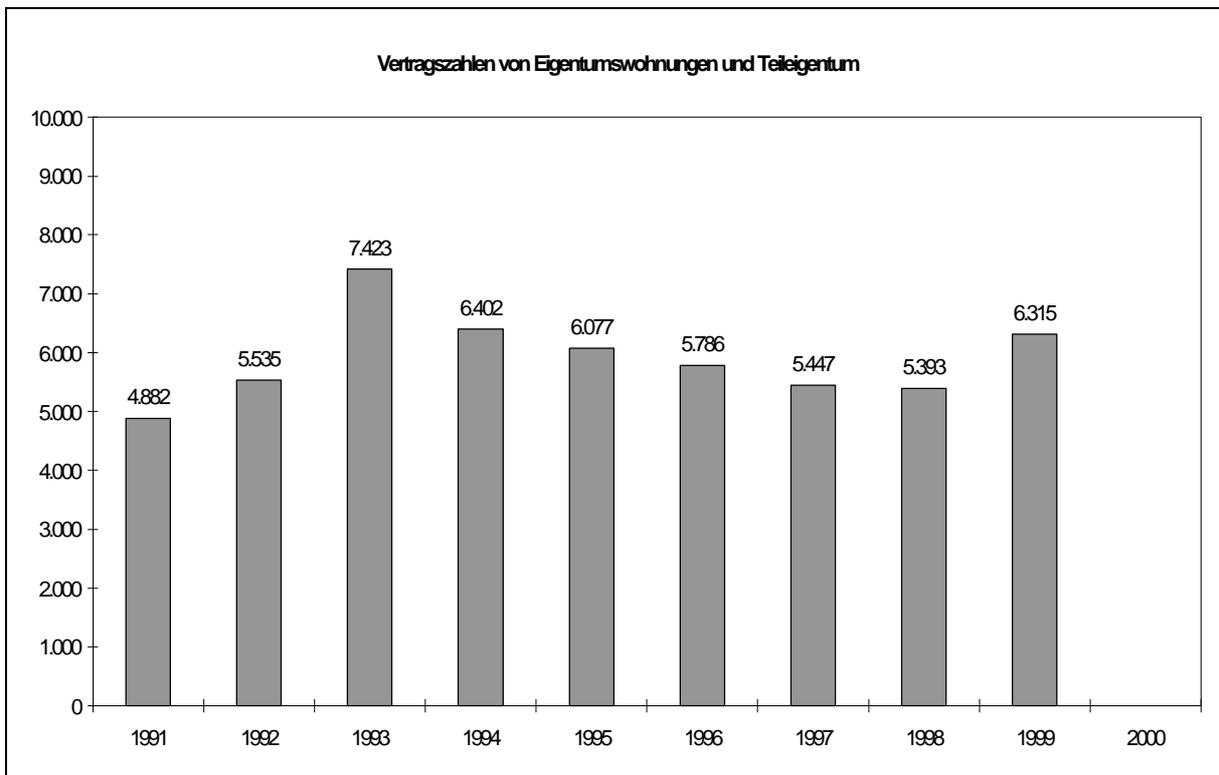
Marktanpassungsfaktor:

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

## 4 Der Eigentumswohnungsmarkt

### 4.1 Vertragszahlen

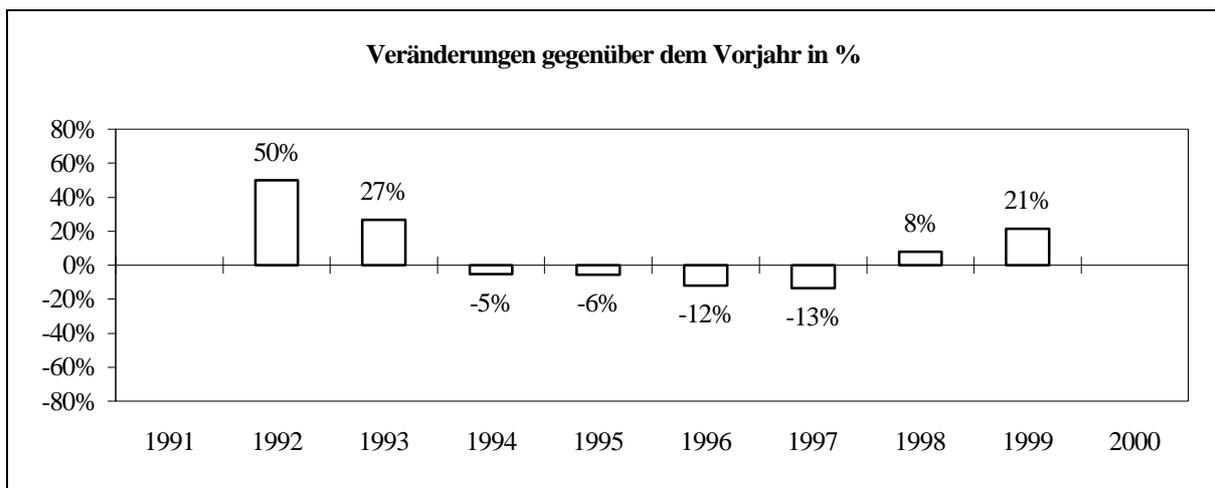
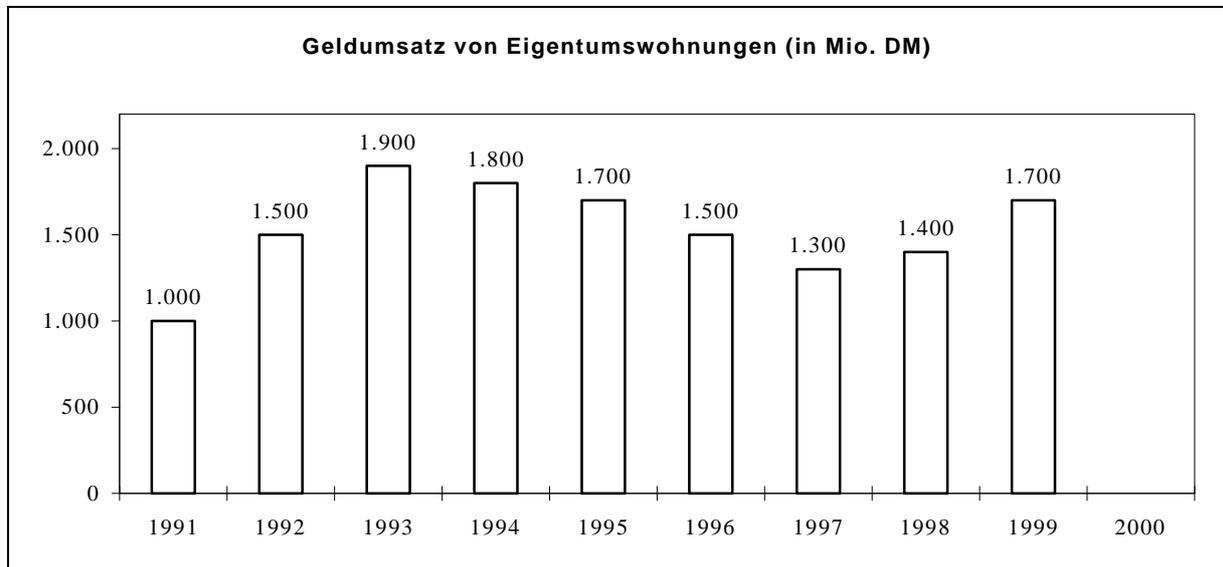
Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant, und der Anteil der Eigentumswohnungen an allen verkauften Objekten war bis zum Höhepunkt 1993 ständig gestiegen. Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Allerdings ging die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen seit 1994 deutlich zurück. Insofern unterscheiden sich die Eigentumswohnungen von den Einfamilienhäusern, bei denen es seit 1995 deutliche Umsatzsteigerungen gab. 1999 konnte jedoch wieder ein deutlicher Umsatzanstieg verzeichnet werden.





## 4.2 Geldumsatz

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



### 4.3 Gesamtkaufpreise

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

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

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

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

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

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

##### EXPERTENINFO : Lageklassen für Eigentumswohnungen

Die in den Tabellen auf S. 82 und S. 83 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Geschosswohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

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

1998

Kaufpreis / Wohnfläche

DM / m<sup>2</sup>

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum		2.110	940	2.899	
	Maximum		5.555	6.147	5.519	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.797</b>	<b>3.713</b>	<b>4.462</b>	
	Anzahl		15	61	17	
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		2.368	1.447	3.154	
	Maximum		3.814	5.904	4.852	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.782</b>	<b>3.004</b>	<b>3.998</b>	
	Anzahl		5	10	3	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		2.679	2.481		
	Maximum		2.826	5.222		
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.758</b>	<b>3.175</b>		
	Anzahl		3	6		
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum	1.667	2.294	1.750	3.220	
	Maximum	2.606	3.791	7.105	5.448	
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.100</b>	<b>2.903</b>	<b>3.004</b>	<b>4.131</b>	
	Anzahl	6	10	44	4	
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum	1.186	2.113	1.940		
	Maximum	2.817	3.789	5.067		
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.212</b>	<b>2.840</b>	<b>3.071</b>		
	Anzahl	5	40	40		
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum	2.588	1.500	2.042	2.945	4.412
	Maximum	2.989	4.969	4.267	4.514	5.821
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.759</b>	<b>2.944</b>	<b>3.133</b>	<b>3.745</b>	<b>4.929</b>
	Anzahl	3	31	57	6	3
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum		2.546	2.113	3.355	
	Maximum		3.651	5.604	5.521	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.910</b>	<b>3.500</b>	<b>4.388</b>	
	Anzahl		4	44	10	
<b>ab 1990</b>	Minimum		1.563	1.540	3.840	6.000
	Maximum		5.294	6.252	6.435	9.750
	<b>Mittelwert</b>		<b>4.362</b>	<b>4.435</b>	<b>5.064</b>	<b>7.791</b>
	Anzahl		41	165	13	20

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

**1999**

**Kaufpreis / Wohnfläche**

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

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



## 5 Der Baulandmarkt

### 5.1 Übersicht

#### 5.1.1 Vertragszahlen

#### 5.1.2 Flächenumsatz

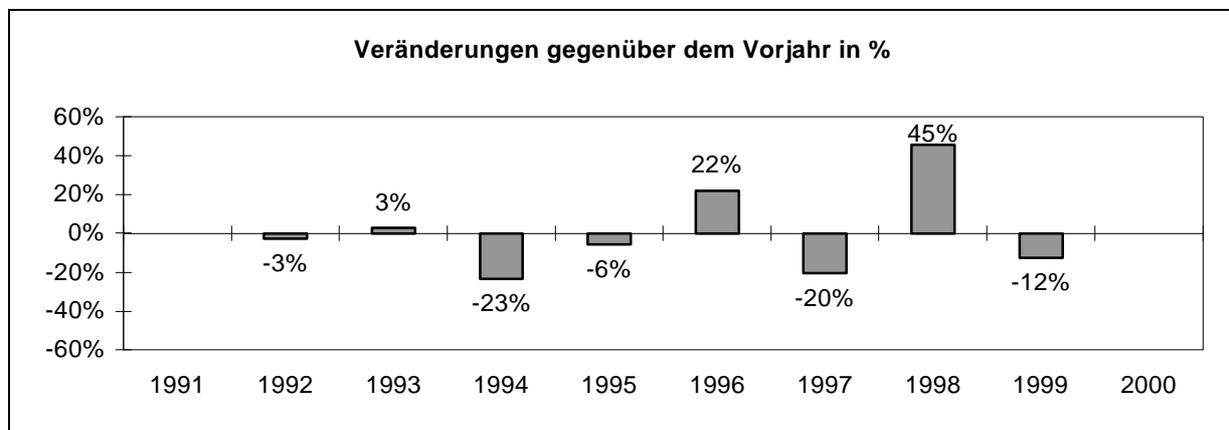
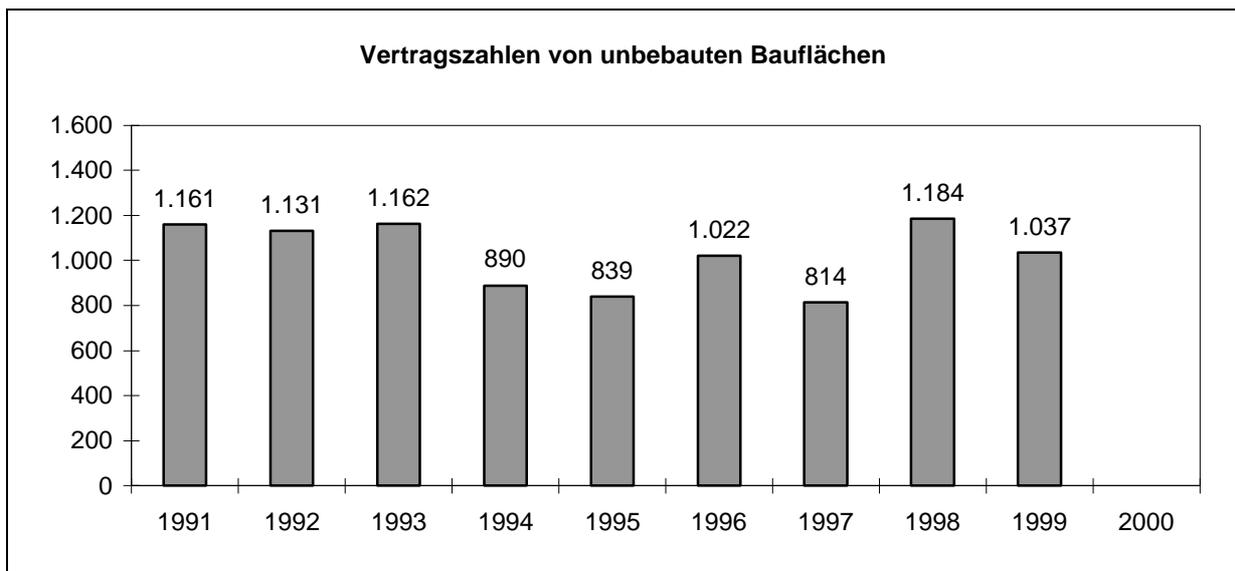
#### 5.1.3 Geldumsatz

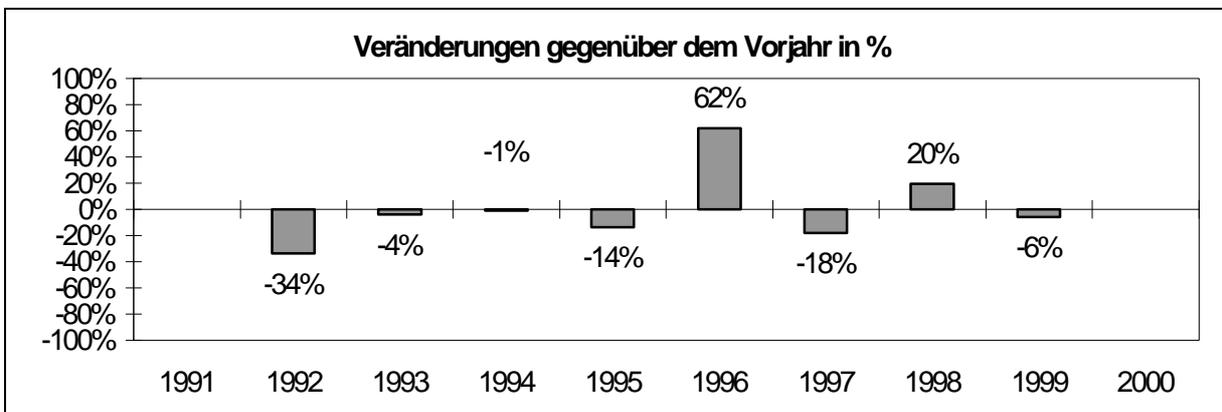
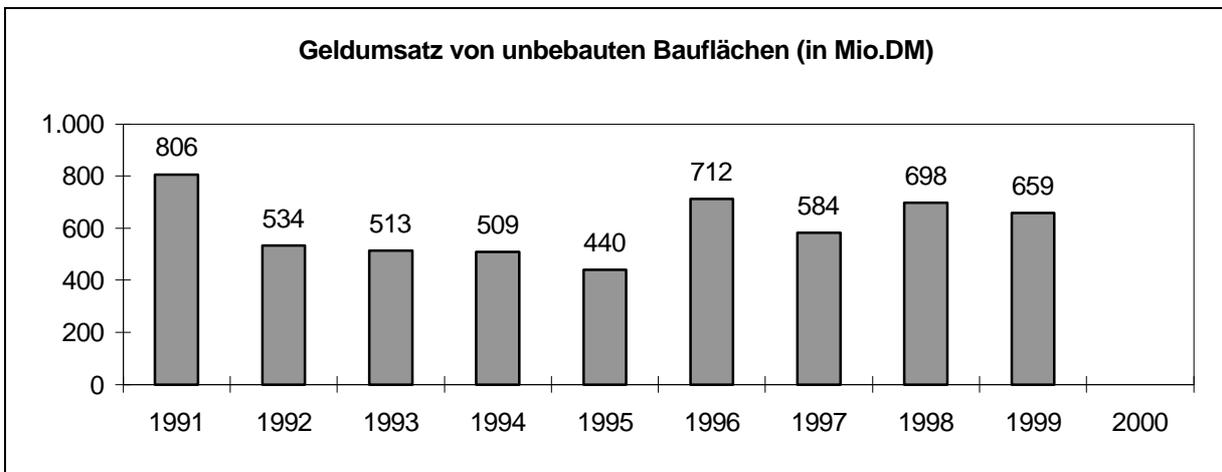
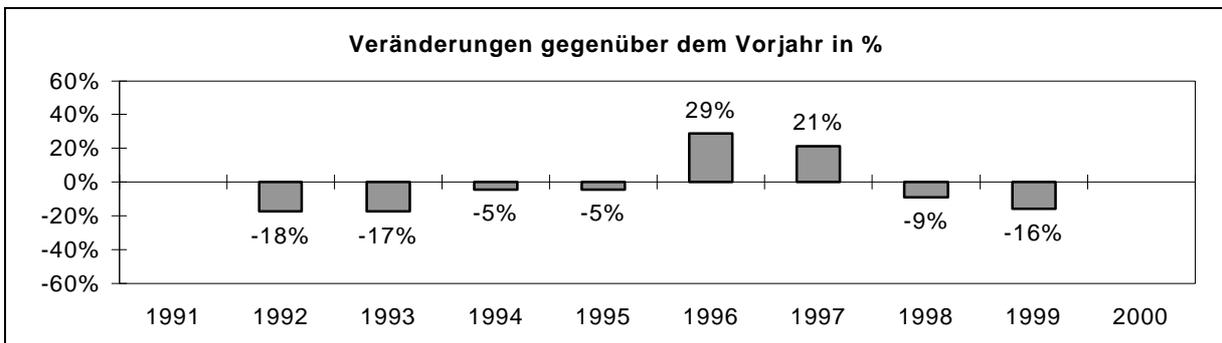
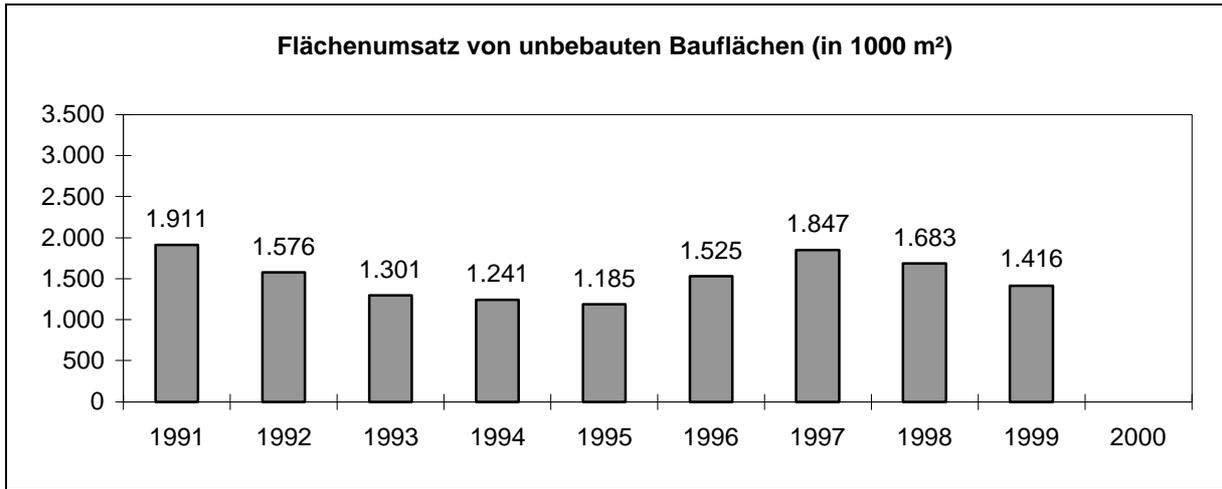
Der Umsatz an Bauplätzen (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) erreichte 1999 nicht wieder das Vorjahreshoch.

Ein Rückgang der verkauften Flächen ist insbesondere auf das Bauerwartungs- und Rohbauland zurückzuführen, wo der Umsatz fast auf Null zurückging.

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

Die Gesamtübersicht ist entscheidend vom Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausbauplätze geprägt und sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass auf anderen Teilmärkten abweichende Entwicklungen vorkommen. 1999 gab es auch z.B. beachtliche Zuwächse bei den Büro- und Geschäftshausbauplätzen.





<b>Umsätze von unbebauten Bauflächen</b>			
	<b>Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	1.037 (1.184 - 12%)	1.415,5 (1.682,5 - 16%)	659,4 (697,6 - 5%)
<b>davon:</b>			
<b>Bauerwartungsland</b>	1 (11 - 91%)	17,8 (246,1 - 93%)	1,4 (47,7 - 97%)
<b>Rohbauland</b>	1 (8 - 88%)	27,5 (185,5 - 85%)	9,5 (59,3 - 84%)
<b>unselbstständiges Bauland</b>	116 (196 - 41%)	296,5 (153,7 + 93%)	138,5 (63,6 + 118%)
<b>selbstständiges Bauland</b>	809 (890 - 9%)	943,3 (983,4 - 4%)	482,6 (512,4 - 6%)
<b>mit Erbbaurechten belastete Grundstücke ( Siehe Kap. 5.7 )</b>	57 (30 + 90%)	46,8 (30,7 + 52%)	13,1 (6,4 + 105%)
<b>Erbbaurechte ohne Bau- substanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen .....) (Siehe Kap. 5.7)</b>	53 (49 + 8%)	83,2 (83,1 + 0%)	14,4 (8,2 + 76%)

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.

**Selbstständige Baugrundstücke**

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

<b>Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken</b>			
	<b>Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	809 (890 - 9%)	943,29 (983,45 - 4%)	482,6 (512,4 - 6%)
<b>davon:</b>			
<b>individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5. 2)</b>	666 (711 - 6%)	372,96 (378,96 - 2%)	169,1 (166,7 + 1%)
<b>Geschosswohnungsbau (Siehe Kap. 5. 3)</b>	55 (95 - 42%)	119,62 (223,72 - 47%)	69,7 (162,4 - 57%)
<b>sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5. 6)</b>	2 (7 - 71%)	0,93 (4,84 - 81%)	0,1 (2,4 - 96%)
<b>Büro- und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5. 4)</b>	36 (24 + 50%)	90,61 (145,97 - 38%)	185,8 (119,9 + 55%)
<b>Gewerbeflächen ( Siehe Kap. 5. 5 )</b>	41 (50 - 18%)	327,80 (220,85 + 48%)	52,8 (56,3 - 6%)
<b>sonstige Baugrundstücke (Siehe Kap. 5. 6)</b>	9 (3 + 200%)	31,50 (8,96 + 252%)	5,1 (4,7 + 9%)

Erhebliche Umsatzeinbußen gab es bei den Mehrfamilienhausbauplätzen. Hier wurden weniger als halb so viel verkauft wie im Schnitt der Neunziger Jahre. Im Gegensatz dazu wurden 1999 so viele Büro- und Geschäftshausbauplätze verkauft wie seit 1991 nicht mehr. Der Geldumsatz für gewerbliche Grundstücke hat mit den Wohngrundstücken gleich gezogen.

## 5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

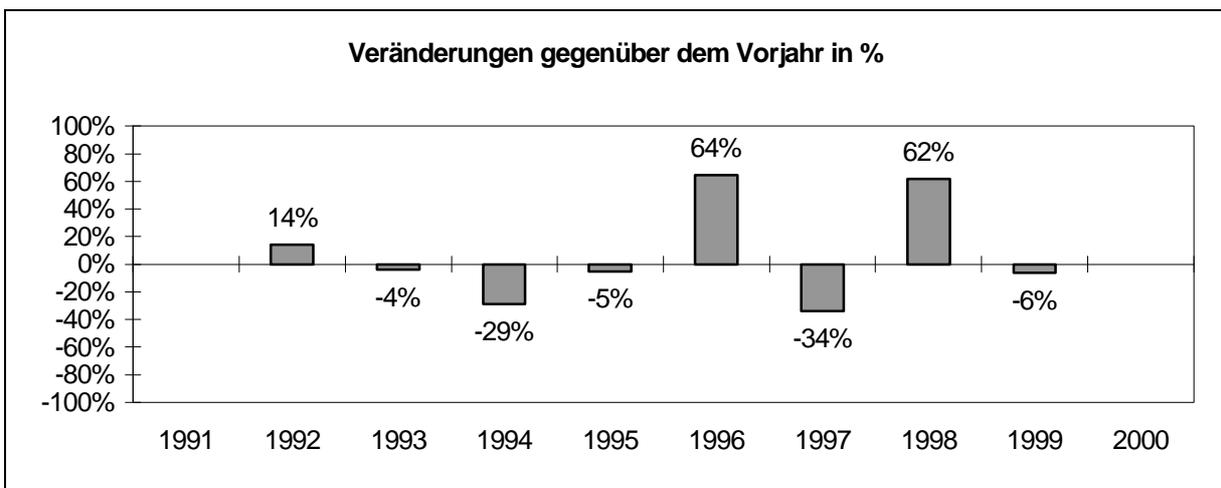
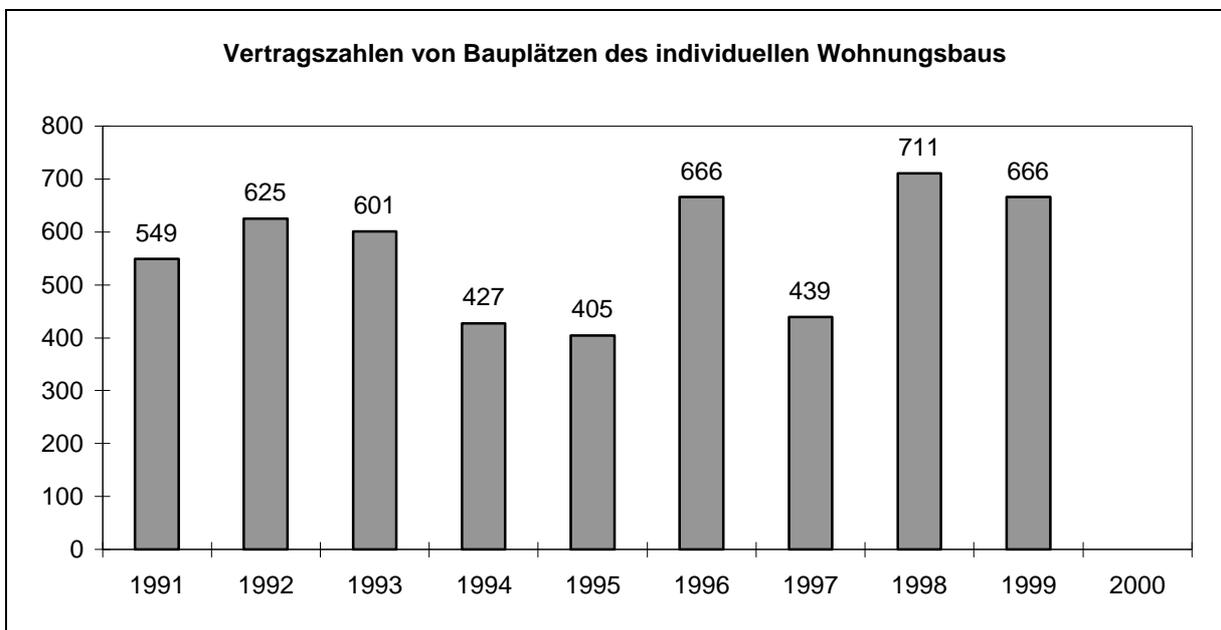
### 5.2.1 Vertragszahlen

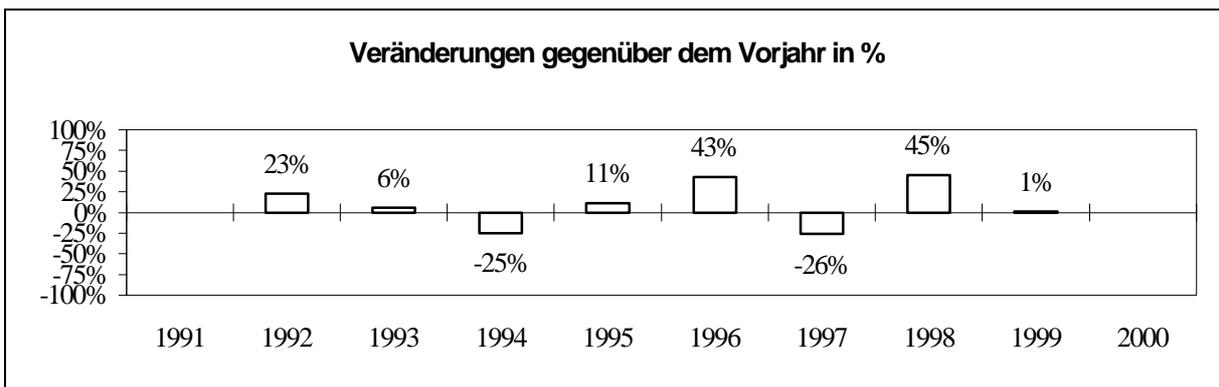
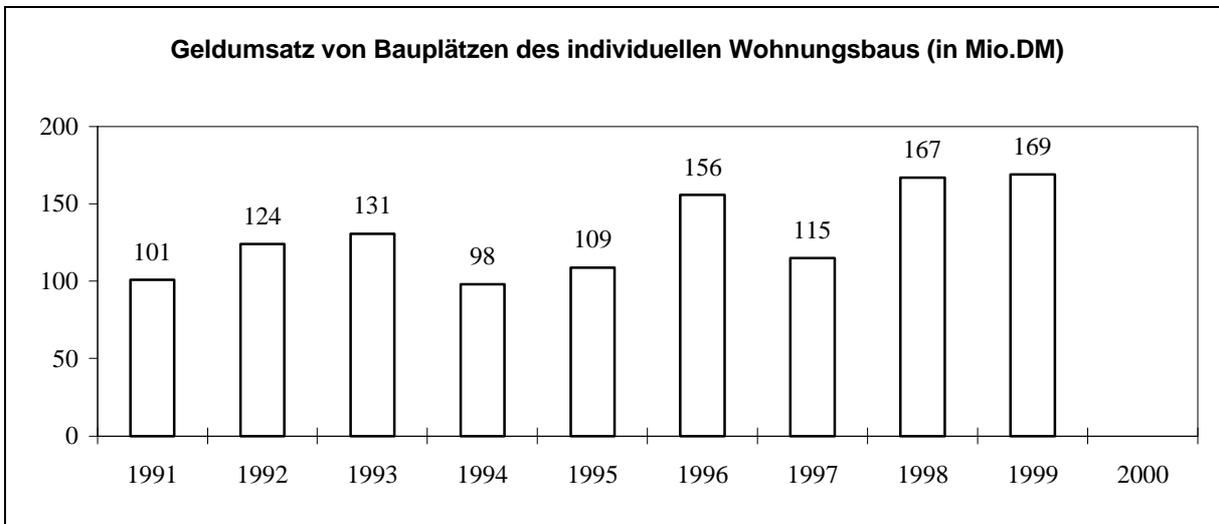
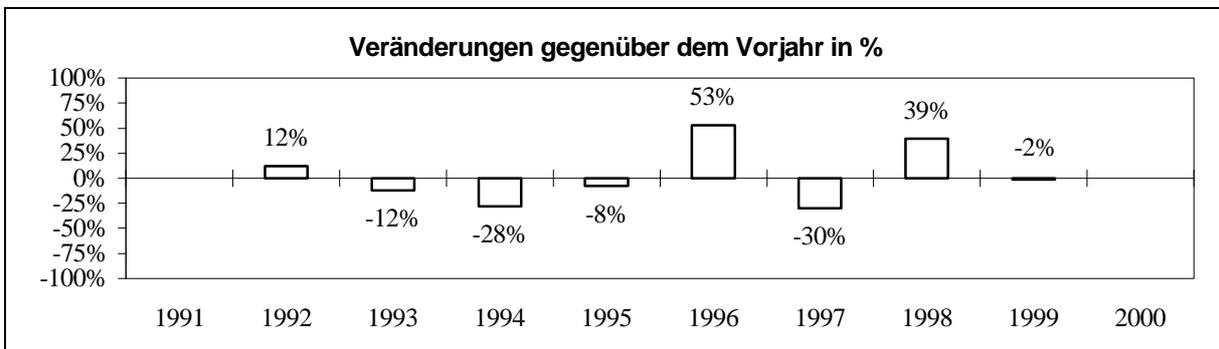
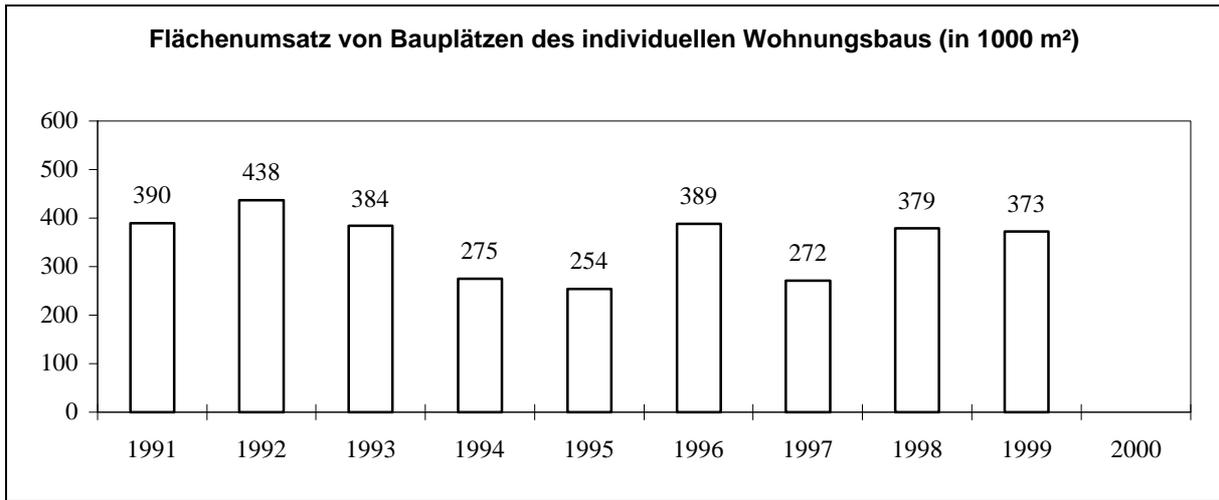
### 5.2.2 Flächenumsatz

### 5.2.3 Geldumsatz

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

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





<b>Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus</b>			
<b>individueller Wohnungsbau</b>	<b>Vertragszahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	666 (711 - 6%)	372,96 (378,96 - 2%)	169,1 (166,7 + 1%)
<b>davon:</b>			
<b>Reihenhäuser</b>	135 (189 - 29%)	33,48 (43,47 - 23%)	13,4 (18,4 - 27%)
<b>Doppelhaushälften</b>	192 (189 + 2%)	78,34 (75,79 + 3%)	35,4 (34,1 + 4%)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	230 (220 + 5%)	162,38 (158,62 + 2%)	71,5 (63,2 + 13%)
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als 1 Wohnung</b>	102 (103 - 1%)	92,41 (87,76 + 5%)	46,4 (44,8 + 4%)
<b>Landvillen</b>			
<b>Stadtvillen</b>			
<b>Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung</b>	0 (2 - 100%)	0,00 (1,36 - 100%)	0,0 (0,5 - 100%)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser</b>	7 (8 - 13%)	6,71 (11,69 - 43%)	2,3 (5,6 - 59%)

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

	1997	1998	1999
<b>Mitte</b>			
Billstedt	6	19	20
Horn	0	1	0
Finkenwerder	0	17	8
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>28</b>

<b>Altona</b>			
Bahrenfeld	3	3	0
Ottensen	0	0	1
Groß Flottbek	1	4	11
Othmarschen	2	3	2
Lurup	13	12	28
Osdorf	6	3	8
Nienstedten	3	1	3
Blankenese	2	4	3
Iserbrook	1	3	11
Sülldorf	2	1	3
Rissen	9	12	12
<b>Summe</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>82</b>

<b>Eimsbüttel</b>			
Lokstedt	5	3	3
Niendorf	19	26	19
Schnelsen	31	24	36
Eidelstedt	7	23	12
Stellingen	3	1	2
<b>Summe</b>	<b>65</b>	<b>77</b>	<b>72</b>

<b>Nord</b>			
Groß Borstel	1	0	2
Alsterdorf	0	0	1
Fuhlsbüttel	1	0	0
Langenhorn	0	1	4
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

<b>Wandsbek</b>			
Wandsbek	1	3	2
Marienthal	1	3	2
Jenfeld	1	2	5
Tonndorf	2	7	3
Farmsen-Berne	3	18	21
Bramfeld	8	16	17
Wellingsbüttel	11	12	9
Sasel	46	64	46
Poppenbüttel	18	24	12
Hummelsbüttel	7	10	2
Lemsahl-Mellingstedt	10	10	11
Duvenstedt	2	10	9
Wohldorf-Ohlstedt	6	6	10
Bergstedt	7	31	9
Volksdorf	43	17	40
Rahlstedt	19	46	41
<b>Summe</b>	<b>185</b>	<b>279</b>	<b>239</b>

	1997	1998	1999
<b>Bergedorf</b>			
Lohbrügge	4	12	19
Bergedorf	15	12	6
Curslack	1	4	5
Altengamme	0	1	2
Neuengamme	3	3	2
Kirchwerder	5	10	14
Ochsenwerder	2	0	2
Allermöhe	43	136	92
Billwerder	1	8	2
Moorfleet	4	7	3
<b>Summe</b>	<b>78</b>	<b>193</b>	<b>147</b>

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

**Hamburg  
gesamt:      1997      1998      1999**  
**439      711      666**

<b>Rangliste 1997</b>		<b>Rangliste 1998</b>		<b>Rangliste 1999</b>	
1. Sasel	46	1. Allermöhe	136	1. Allermöhe	92
2. Volksdorf	43	2. Sasel	64	2. Sasel	46
3. Allermöhe	43	3. Rahlstedt	46	3. Rahlstedt	41
4. Schnelsen	31	4. Bergstedt	31	4. Volksdorf	40
5. Neugr.-Fischbek	23	5. Wilhelmsburg	28	5. Schnelsen	36
6. Niendorf	19	6. Niendorf	26	6. Lurup	28
7. Rahlstedt	19	7. Poppenbüttel	24	7. Wilhelmsburg	25
8. Poppenbüttel	18	8. Schnelsen	24	8. Neugr.-Fischbek	24
9. Wilhelmsburg	17	9. Eidelstedt	23	9. Farmsen-Berne	21
10. Bergedorf	15	10. Neugr.-Fischbek	23	10. Billstedt	20

### 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.

Man beachte, dass der Rückgang des mittleren Gesamtkaufpreises eines Bauplatzes vor allem auf eine geringere Grundstücksgröße zurückzuführen ist.

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
		alle Lagen 1998	alle Lagen 1999
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	235.400	253.400
	Min.	40.000	48.200
	Max.	2.630.000	1.530.000
	Größe	525 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>
	Anzahl	679	638
	Richtw.	271	274
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	116.600	122.000
	Min.	51.800	61.900
	Max.	475.600	548.200
	Größe	325 m <sup>2</sup>	359 m <sup>2</sup>
	Anzahl	233	193
	Richtw.	218	222
individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe, ohne kommunales Bauland	Mittel	297.400	309.200
	Min.	40.000	48.200
	Max.	2.630.000	1.530.000
	Größe	629 m <sup>2</sup>	634 m <sup>2</sup>
	Anzahl	446	442
	Richtw.	299	296

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

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1998							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
<b>Reihenhaus</b>	Mittel	137.400	65.100	124.300	156.700	159.200	
	Min.	51.800	51.800	89.600	96.800	123.000	
	Max.	225.000	81.600	205.700	225.000	214.700	
	Größe	270 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	56	8	11	33	4	
<b>Halbes Doppelhaus</b>	Mittel	182.100	91.100	180.400	189.900	244.100	
	Min.	56.000	56.000	105.000	115.000	135.000	
	Max.	393.000	156.300	290.000	322.500	393.000	
	Größe	406 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	406 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	178	26	13	115	24	
<b>Freistehendes Einfam.-haus</b>	Mittel	301.100	145.000	195.600	297.200	487.900	433.700
	Min.	40.000	40.000	90.000	50.000	220.000	300.000
	Max.	1.000.000	245.000	370.000	785.000	1.000.000	650.000
	Größe	729 m <sup>2</sup>	656 m <sup>2</sup>	722 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	991 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>
	Anzahl	201	22	20	125	28	6
<b>Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung</b>	Mittel	439.400	212.000	254.300	388.400	525.700	851.800
	Min.	134.500	140.000	190.500	134.500	435.000	280.000
	Max.	2.360.000	261.200	335.000	1.370.000	638.000	2.630.000
	Größe	854 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup>	785 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	936 m <sup>2</sup>	907 m <sup>2</sup>
	Anzahl	101	4	9	65	11	12

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1999							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
<b>Reihenhaus</b>	Mittel	128.600		117.300	136.800		
	Min.	78.000		78.000	103.100		
	Max.	210.000		147.800	210.000		
	Größe	280 m <sup>2</sup>		292 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>		
	Anzahl	43		18	25		
<b>Halbes Doppelhaus</b>	Mittel	183.200	91.700	162.400	196.900	248.100	
	Min.	63.400	63.400	92.500	113.800	126.000	
	Max.	363.000	155.400	355.000	313.000	363.000	
	Größe	402 m <sup>2</sup>	469 m <sup>2</sup>	426 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	
	Anzahl	180	25	31	100	24	
<b>Freistehendes Einfam.-haus</b>	Mittel	311.900	145.400	202.300	307.700	439.800	723.900
	Min.	48.200	60.000	48.200	130.000	205.000	340.000
	Max.	1.450.000	309.300	440.000	920.000	893.000	1.450.000
	Größe	696 m <sup>2</sup>	661 m <sup>2</sup>	658 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	731 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
	Anzahl	216	19	34	123	32	8
<b>Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung</b>	Mittel	467.600	270.500	319.000	418.700	577.000	922.200
	Min.	115.000	130.000	180.000	115.000	262.500	576.000
	Max.	1.530.000	510.000	447.800	950.000	1.530.000	1.230.000
	Größe	922 m <sup>2</sup>	1.264 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>	1.046 m <sup>2</sup>	951 m <sup>2</sup>
	Anzahl	95	7	12	50	18	8

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

### 5.2.5 Quadratmeterpreise

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

		Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus	
		alle Lagen 1998	alle Lagen 1999
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	457	467
	Min.	74	80
	Max.	1.310	3.333
	Größe	525 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>
	Anzahl	679	638
	Richtw.	271	274
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	374	364
	Min.	164	100
	Max.	630	609
	Größe	325 m <sup>2</sup>	359 m <sup>2</sup>
	Anzahl	233	193
	Richtw.	218	222
individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe, ohne kommunales Bauland	Mittel	501	512
	Min.	74	80
	Max.	1.310	3.333
	Größe	629 m <sup>2</sup>	634 m <sup>2</sup>
	Anzahl	446	442
	Richtw.	299	296

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

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

<b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus</b> (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende EFH) - größenbereinigt auf 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße -			
Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)			
Verkäufer		1998	1999
private Verkäufe		382 (368)	391 (369)
FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland		242 (228)	239 (189)
alle Vertragsparteien		328 (596)	340 (558)

<b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus</b> - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1999 (1998 ± %)	DM/m <sup>2</sup> 1999 (1998 ± %)	Anzahl 1999 (1998 ± %)	DM/m <sup>2</sup> 1999 (1998 ± %)
<b>Reihenhäuser</b>	18 (45 - 60%)	510 (585 - 13%)	126 (155 - 19%)	358 (347 + 3%)
<b>halbe Doppelhäuser</b>	147 (145 + 1%)	382 (362 + 6%)	39 (41 - 5%)	201 (241 - 17%)
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	204 (178 + 15%)	402 (396 + 2%)	24 (32 - 25%)	305 (298 + 2%)

<b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1998</b> - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)							
Bauweise	Lagequalität						
	alle Lagen		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m <sup>2</sup>	585 (45)		-	-	529 (38)	706 (5)	* (2)
Halb.Doppelhaus 1000 m <sup>2</sup>	362 (145)		231 (9)	289 (10)	367 (107)	437 (19)	-
Freist.Einfam.hs. 1000 m <sup>2</sup>	396 (178)		208 (14)	246 (16)	393 (110)	519 (31)	616 (7)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m <sup>2</sup>	430 (113)		198 (2)	286 (10)	380 (75)	499 (14)	824 (12)

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

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.2.5 ( Seite 35 ).

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

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

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

<b>Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größen- und lagebereinigt -</b>						
Lagequalität Bodenrichtwert 31.12.92						
	schlecht 170	mäßig 210	mittel 285	gut 395	bevorzugt 530	alle Lagen 285
<b>Verkäufe 1998</b>						
Gesamt Hamburg	259 (23)	278 (28)	388 (226)	519 (51)	720 (10)	388 (338)
<b>Verkäufe 1999</b>						
Gesamt Hamburg	223 (16)	304 (52)	400 (227)	528 (56)	816 (7)	398 (358)

**5.2.6 Bodenrichtwerte**

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

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

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

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

### 5.2.7 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 5.2.4 und 5.2.5 dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der **Preisentwicklung** sind die Kauffälle daher in dem Abschnitt 5.2.7 lage- und größenbereinigt. Zugrunde gelegt wurden hierfür Verkäufe zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1998 und 1999. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage: 137 Fälle in 1998 / 125 Fälle in 1999.

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1998 / 99						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	Gesamt
Hamburg Gesamt	-13,6 % (23/16)	+ 9,3 % (28/52)	+ 3,2 % (226/227)	+ 1,7 % (51/56)	+ 13,4 % (10/7)	+ 3,1 % (338/358)
Mitte	* % (1/-)	* % (3/-)	+ 40,1 % (14/6)	-	-	+ 3,1 % (18/6)
Altona	-	+ 16,9 % (5/21)	- 4,4 % (6/15)	- 1,8 % (12/21)	+ 18,9 % (6/5)	+ 4,8 % (29/62)
Eimsbüttel	-	* % (0/3)	- 1,9 % (38/49)	- 19,3 % (4/4)	-	- 4,1 % (42/56)
Nord	-	-	* % (0/2)	* % (0/2)	-	* % (0/4)
Wandsbek	-.	* % (0/1)	+ 3,3 % (137/125)	+ 6,4 % (33/29)	* % (4/2)	+ 3,9 % (174/157)
Bergedorf	- 11,9 % (5/5)	+ 4,5 % (16/23)	- 2,3 % (7/7)	* % (2/0)	-	+ 0,8 % (30/35)
Harburg	- 15,2 % (17/11)	+ 3,1 % (4/4)	+ 7,5 % (24/23)	-	-	- 0,1 % (45/38)

**5.2.8 Indexreihen**

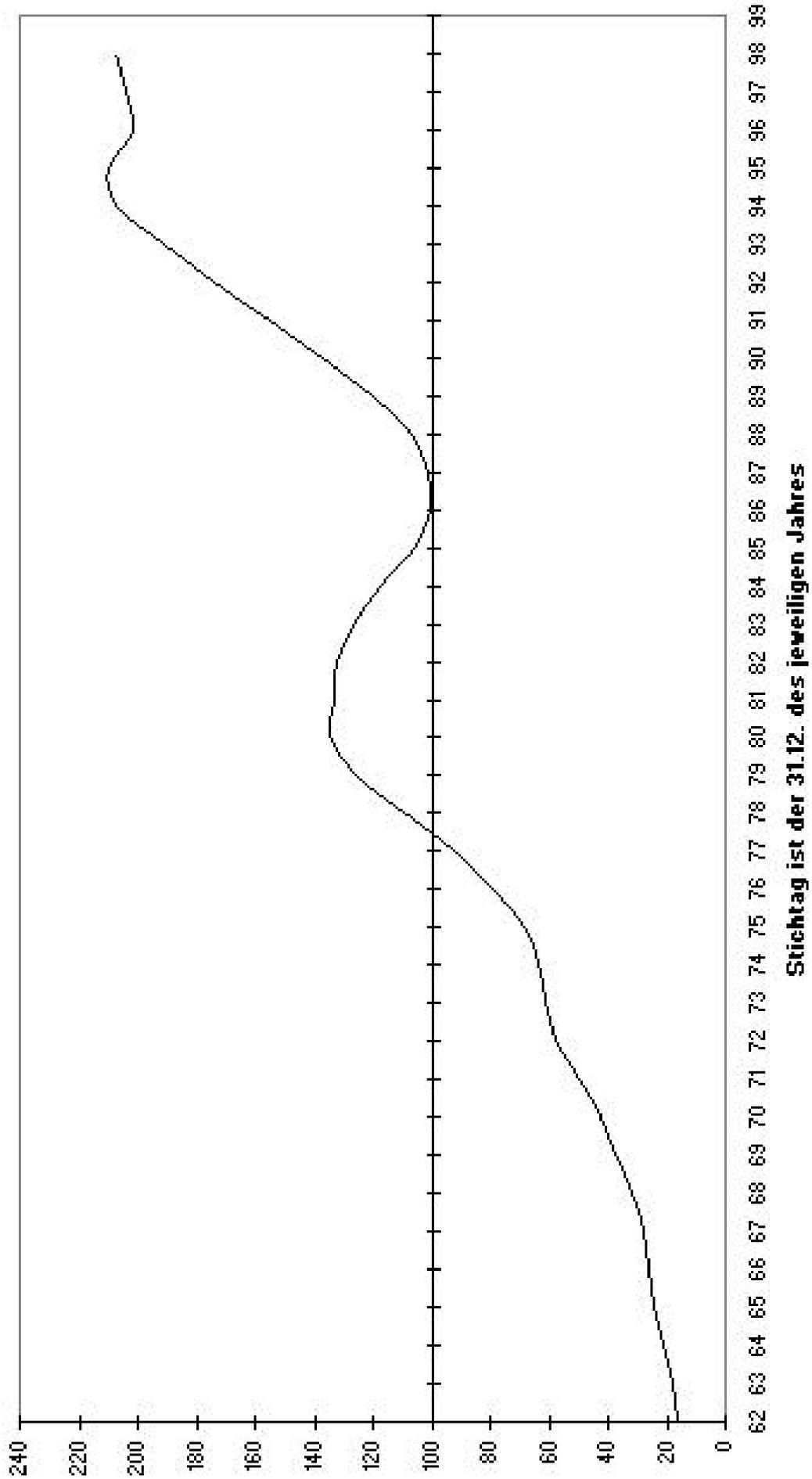
Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

(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	269,9	226,3	206,9	203,8	316,1

\* 1999 : Jahresmittel

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



**Stichtag ist der 31.12. des jeweiligen Jahres**

### 5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

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

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

### **5.2.10 Abhängigkeit der Preise von der Bauart**

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:

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

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

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

### 5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

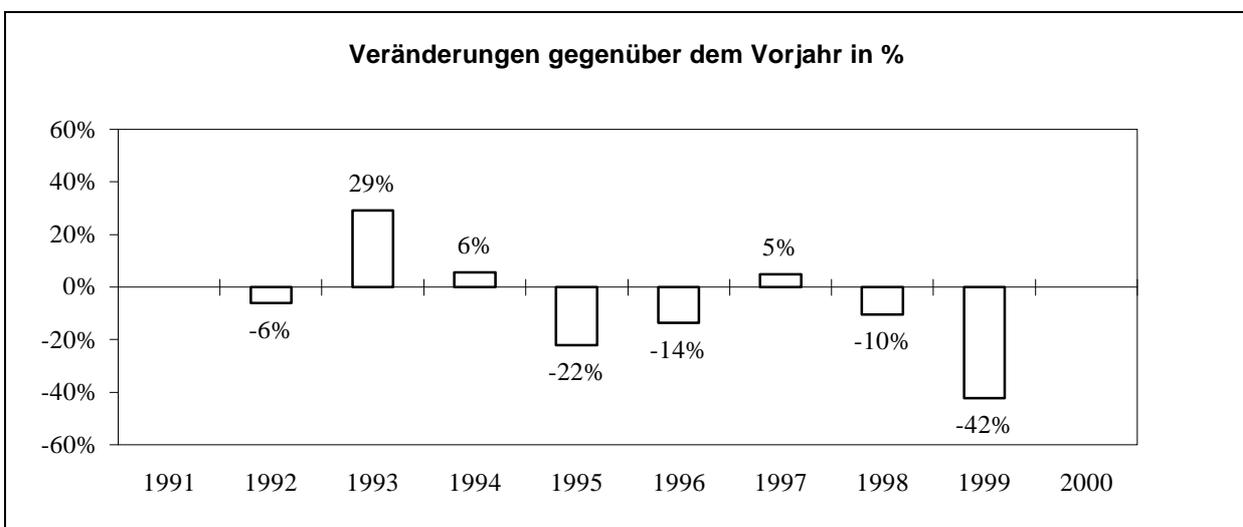
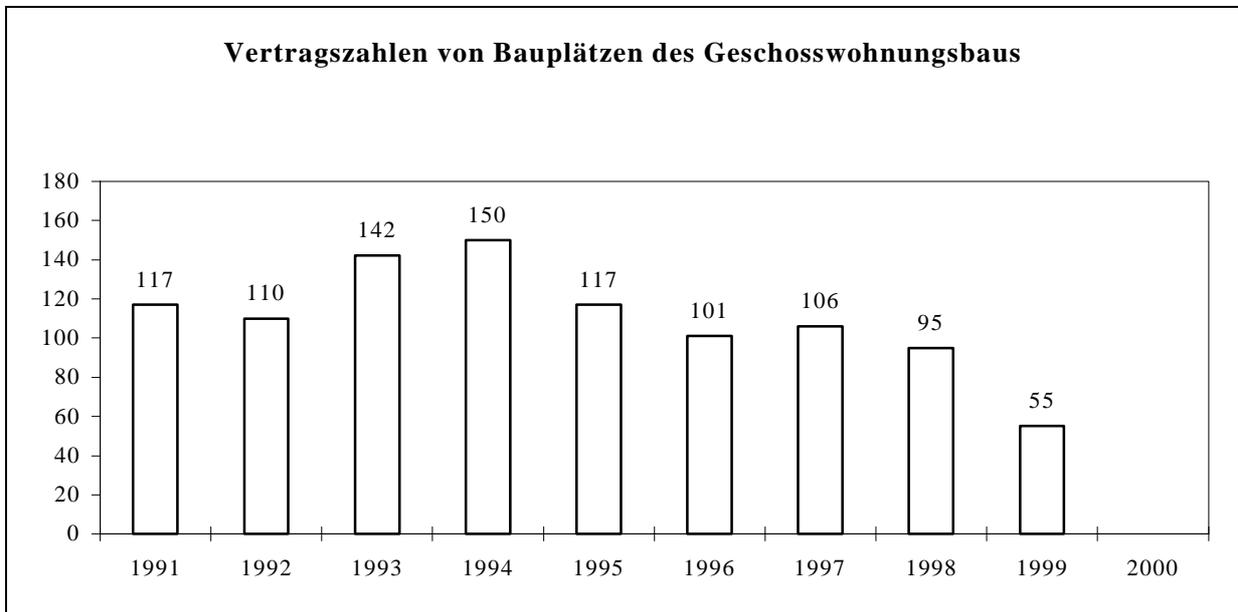
#### 5.3.1 Vertragszahlen

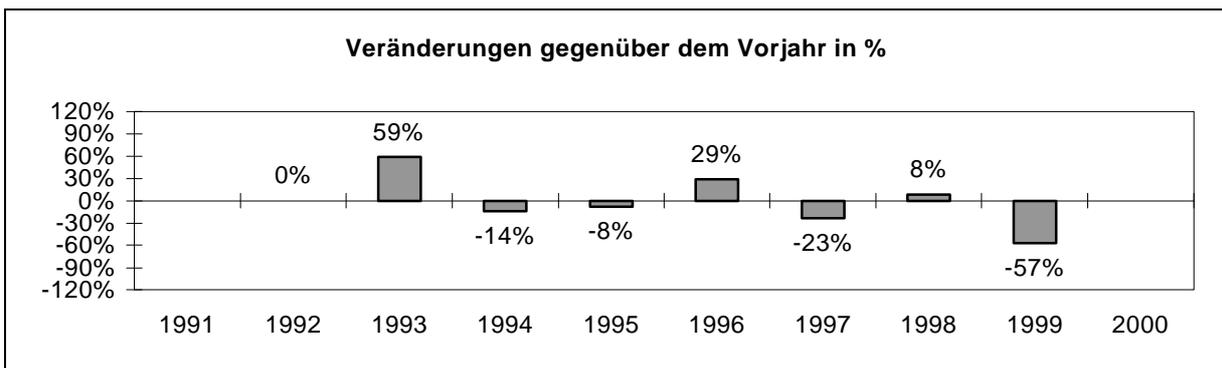
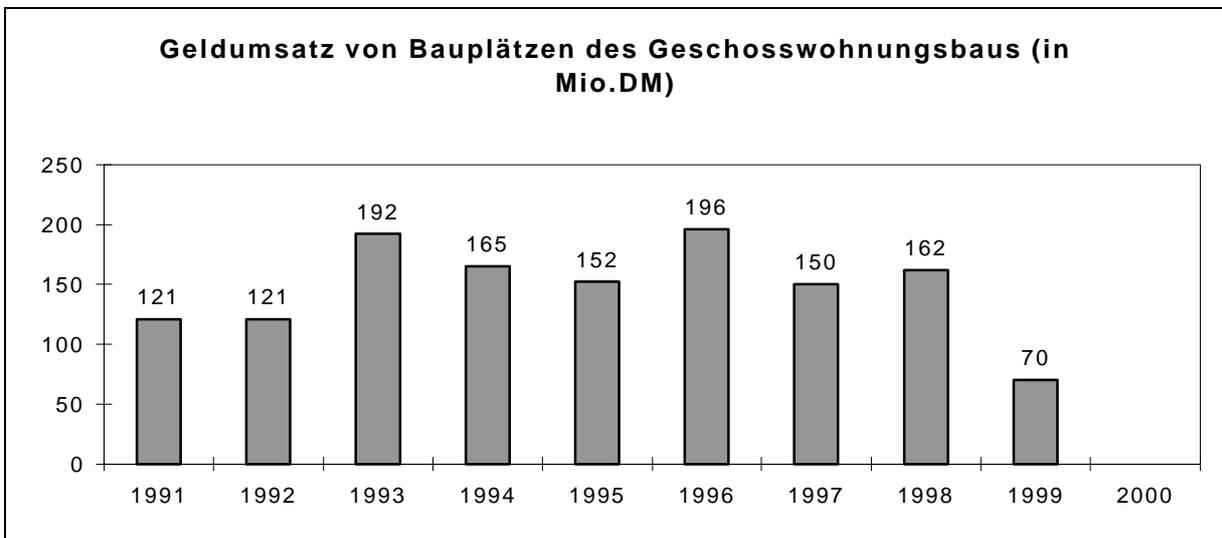
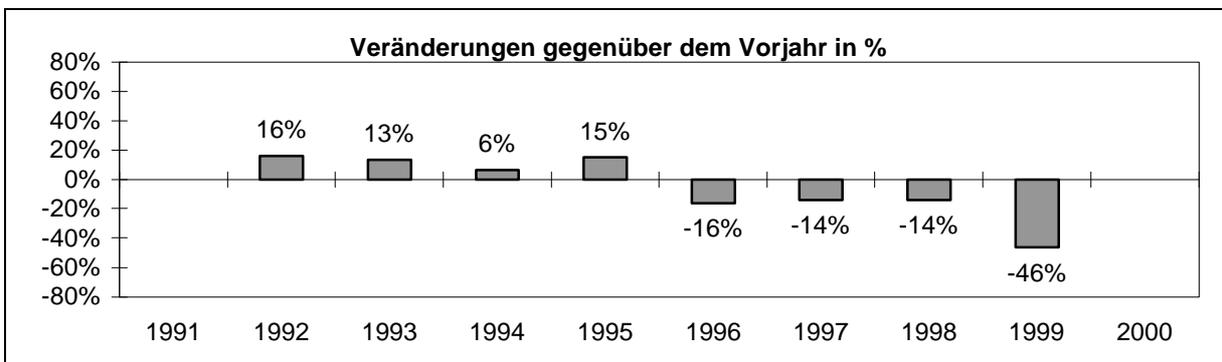
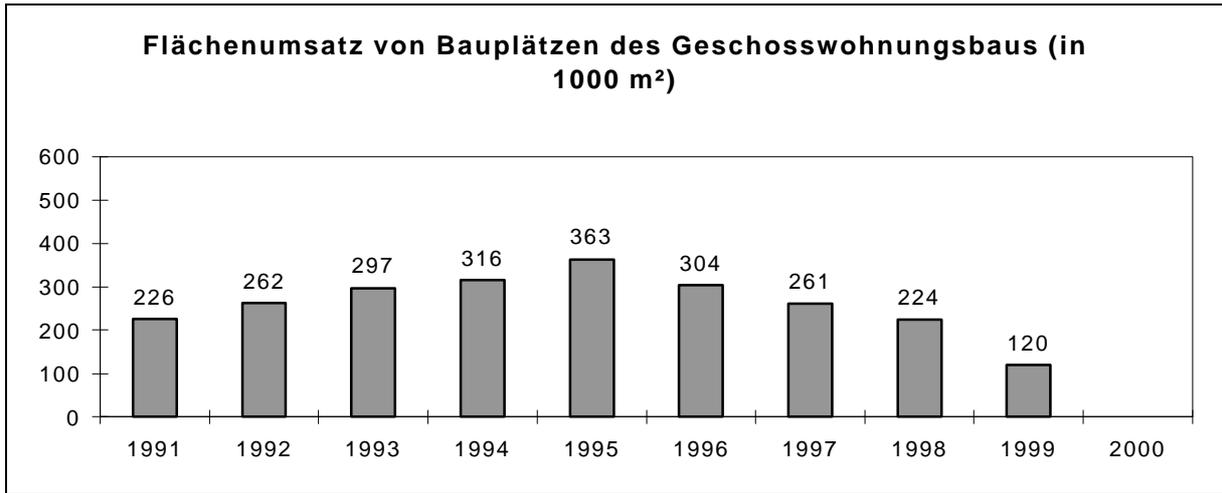
#### 5.3.2 Flächenumsatz

#### 5.3.3 Geldumsatz

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

Der Umsatzrückgang an Mehrfamilienhausbauplätzen setzte sich bezogen auf die Fallzahl und den Flächenumsatz weiter fort. Die Vertragszahlen erreichten damit den tiefsten Stand seit 1991.





<b>Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus</b>			
	<b>Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung</b>	55 (95 - 42%)	119,6 (223,8 - 47%)	69,7 (162,4 - 57%)
<b>Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen</b>			
<b>davon: mit teilgewerblicher Nutzung</b>	10 (11 - 9%)	7,0 (28,7 - 76%)	9,0 (15,7 - 43%)
<b>ohne gewerblicher Nutzung</b>	45 (84 - 46%)	112,6 (195,1 - 42%)	60,9 (146,7 - 58%)
<b>Aufteilung nach Art der Wohnnutzung</b>			
<b>davon: Eigentums- wohnungsbau</b>	22 (41 - 46%)	55,4 (105,8 - 48%)	36,2 (99,6 - 64%)
<b>freifinanzierter Mietwohnungsbau</b>	23 (41 - 44%)	35,3 (62,7 - 44%)	22,1 (43,2 - 49%)
<b>öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau alle Verkäufe</b>	10 (13 - 23%)	28,8 (55,2 - 48%)	11,4 (19,6 - 42%)
<b>darunter: öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau, nur FHH- Verkäufe</b>	8 (9 - 11%)	24,4 (33,8 - 28%)	7,6 (10,4 - 27%)

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

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

	1991-1999		1991-1999
<b>Mitte</b>		<b>Wandsbek</b>	
Neustadt	3	Eilbek	4
St. Pauli	28	Wandsbek	15
Borgfelde	1	Marienthal	18
Hamm-Nord	2	Jenfeld	13
Hamm-Mitte	4	Tonndorf	10
Hamm-Süd	3	Farmsen-Berne	14
Horn	5	Bramfeld	25
Billstedt	24	Steilshoop	2
Rothenburgsort	5	Wellingsbüttel	32
Veddel	1	Sasel	18
Finkenwerder	11	Poppenbüttel	20
<b>Summe</b>	<b>87</b>	Hummelsbüttel	7
		Lemsahl-Mellingstedt	3
<b>Altona</b>		Duvenstedt	7
Altona-Altstadt	24	Wohldorf-Ohlstedt	19
Altona-Nord	18	Bergstedt	8
Ottensen	32	Volksdorf	23
Bahrenfeld	17	Rahlstedt	46
Groß Flottbek	13	<b>Summe</b>	<b>284</b>
Othmarschen	19		
Lurup	12	<b>Bergedorf</b>	
Osdorf	3	Billwerder	2
Nienstedten	6	Lohbrügge	18
Blankenese	26	Bergedorf	21
Iserbrook	2	Curslack	1
Stülldorf	5	Kirchwerder	2
Rissen	17	Allermöhe	38
<b>Summe</b>	<b>194</b>	<b>Summe</b>	<b>82</b>
<b>Eimsbüttel</b>		<b>Harburg</b>	
Hoheluft-West	1	Harburg	9
Eimsbüttel	18	Wilstorf	3
Rotherbaum	8	Rönneburg	3
Harvestehude	3	Langenbek	3
Lokstedt	22	Sinstorf	4
Niendorf	36	Marmstorf	4
Schnelsen	49	Eißendorf	26
Eidelstedt	10	Heimfeld	11
Stellingen	17	Wilhelmsburg	16
<b>Summe</b>	<b>164</b>	Hausbruch	10
		Neugraben-Fischbek	8
<b>Nord</b>		Francop	1
Eppendorf	4	Neuenfelde	3
Groß Borstel	3	<b>Summe</b>	<b>101</b>
Alsterdorf	10	<b>Rangliste 1991 bis 1999</b>	
Winterhude	16	1. Schnelsen	49
Uhlenhorst	17	2. Rahlstedt	46
Hohenfelde	3	3. Allermöhe	38
Barmbek-Süd	9	4. Niendorf	36
Barmbek-Nord	11	5. Wellingsbüttel	32
Ohlsdorf	11	Ottensen	32
Fuhlsbüttel	7	7. St. Pauli	28
Langenhorn	6	8. Blankenese	26
<b>Summe</b>	<b>97</b>	Eißendorf	26
		10. Bramfeld	25

### 5.3.4 Quadratmeterpreise

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus			
	Preise pro Grundstücksfläche (in DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücks- größe (in m <sup>2</sup> )
	1999 (1998)	1999 (1998)	1999 (1998)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	1062 (1078)	34 (67)	1489 (1925)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> <u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	1705 (1586)	7 (6)	735 (859)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	895 (1028)	27 (61)	1684 (2030)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	1110 (1263)	18 (33)	1389 (2450)
Mietwohnungsbau	1008 (899)	16 (34)	1601 (1415)

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus			
	Preise pro <u>Wohnfläche</u> (in DM/m <sup>2</sup> Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	1999 (1998)	1999 (1998)	1999 (1998)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	1620 (1467)	28 (57)	0,86 (1,27)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> mit teilgewerbl. Nutzung	* (611)	2 (4)	* (3,25)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	1633 (1532)	26 (53)	0,79 (1,12)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	1862 (1810)	18 (32)	0,87 (1,17)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	1186 (1028)	10 (25)	0,85 (1,40)

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

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

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

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

### 5.3.6 Preisentwicklung

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

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

Beispiel:        Geschosswohnungsbau - mittlere Lage -  
20 Fälle in 1998 / 9 Fälle in 1999

Preisentwicklung 1998 / 1999 der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung						
Lagequalität						
alle		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
- 6 % (64/29)		* % (2/2)	* % (3/2)	+ 14 % (20/9)	- 20 % (24/10)	- 3 % (15/6)

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

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.3.4 (Seite 50 ).

### 5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

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

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

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

EXPERTENINFO :	Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -)
----------------	---

Datenbasis :	459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980-83, GFZ86 0,15 - 3,0 (im Mittel 0,8)
bestätigt durch:	377 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1991-96, GFZ86 0,15 bis 4,56 ( im Mittel 0,98 ).

Umrechnungskoeffizient = GFZ 86	<sup>0,7331</sup>
---------------------------------	-------------------



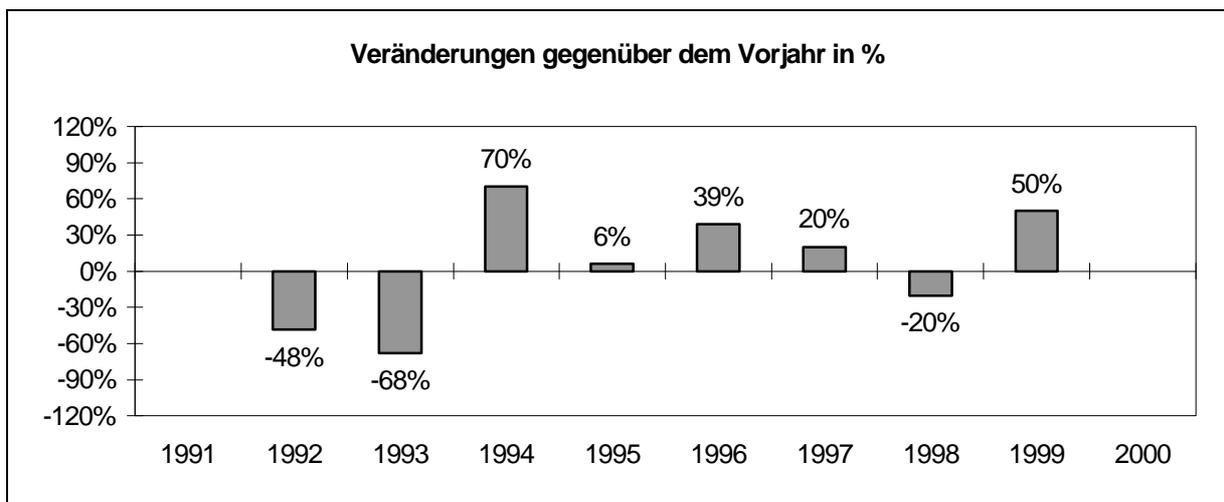
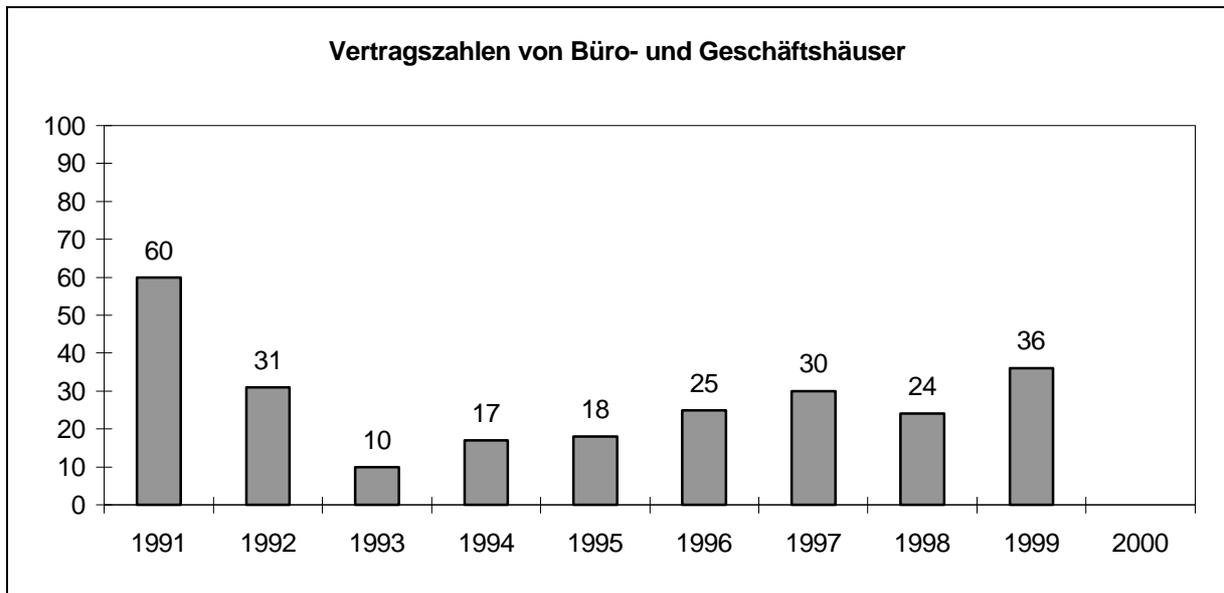
## 5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

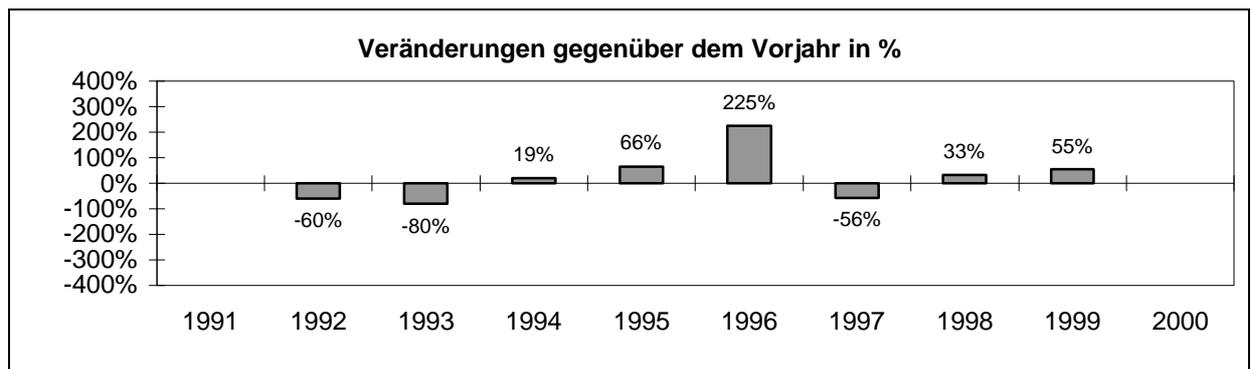
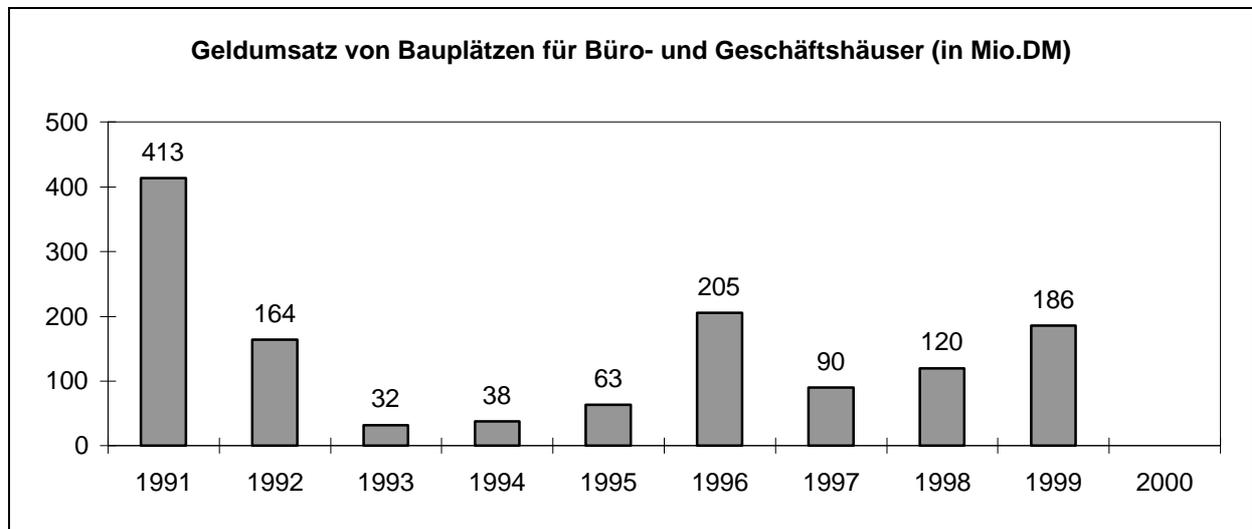
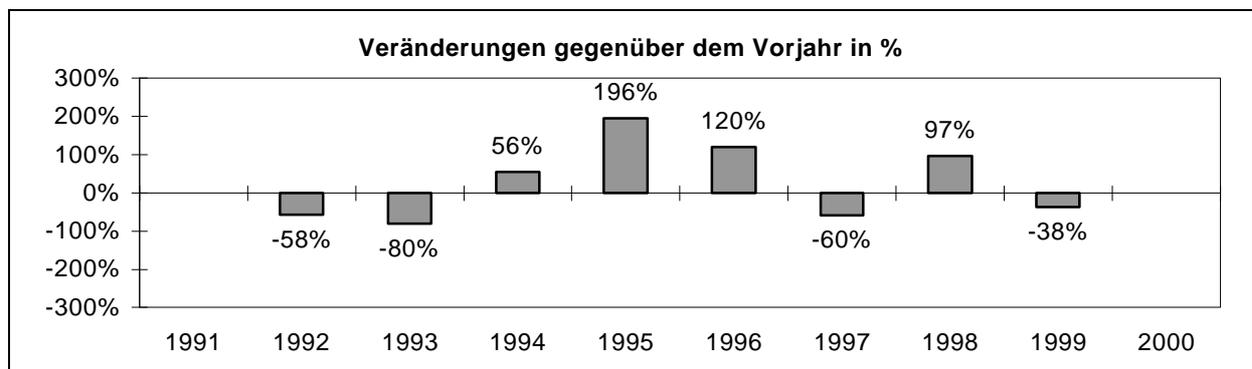
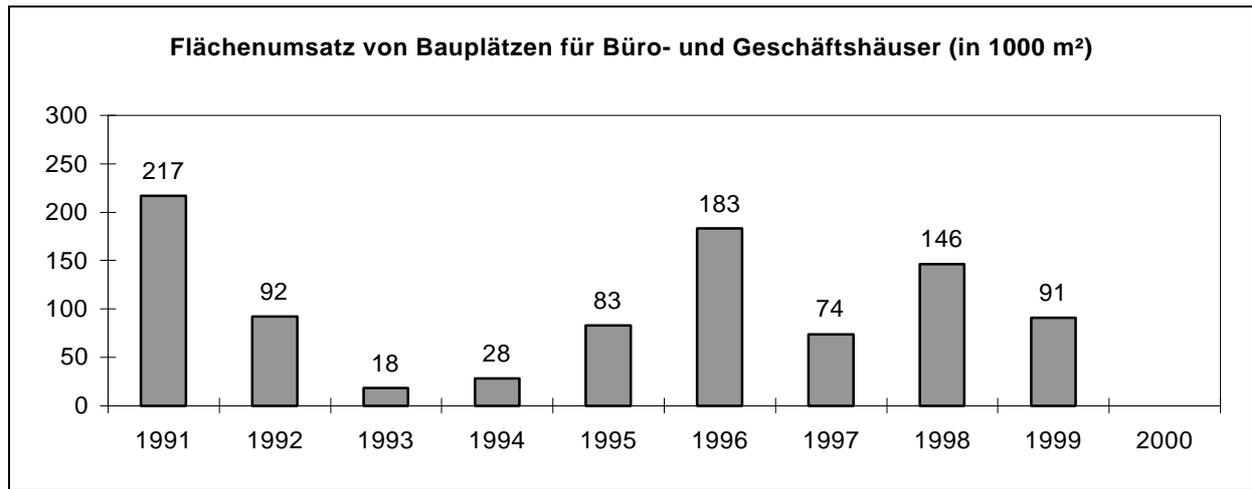
### 5.4.1 Vertragszahlen

### 5.4.2 Flächenumsatz

### 5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken war 1999 insgesamt überdurchschnittlich. Die Zahl der Fälle und der Geldumsatz legten erheblich zu, während der Flächenumsatz zurück ging.





<b>Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Büro- und Geschäftshäuser</b>	<b>Vertragszahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	36 (24 + 50%)	90,6 (146,0 - 38%)	185,8 (120,0 + 55%)
<b>Aufteilung nach Nutzungsart</b>			
<b>davon: reine Geschäftshäuser</b>	7 (1 + 600%)	22,3 (10,7 + 108%)	26,5 (9,9 + 168%)
<b>reine Bürohäuser</b>	11 (8 + 38%)	25,0 (37,9 - 34%)	70,9 (55,8 + 27%)
<b>gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser</b>	18 (14 + 29%)	43,2 (97,1 - 56%)	88,3 (53,8 + 64%)
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser</b>	0 (1 - 100%)	0,0 (0,3 - 100%)	0,0 (0,5 - 100%)
<b>Aufteilung nach Lage</b>			
<b>davon: Innenstadt Altstadt + Neustadt</b>	5 (1 + 400%)	5,8 (0,4 + 1350%)	81,6 (8,8 + 827%)
<b>Rest von Hamburg ohne Innenstadt</b>	31 (23 + 35%)	84,8 (145,6 - 42%)	104,2 (111,1 - 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche incl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter <u>Grundstücksfläche</u> (in DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundst.größe
	1999 (1998)	1999 (1998)	1999 (1998)
Gesamt:	4632 (2471)	30 (21)	2466 (6681)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	1120 (925)	7 (1)	3192 (10707)
Reine Bürohäuser	6023 (4183)	11 (7)	2276 (5081)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	5405 (1652)	12 (12)	2216 (7815)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	* (1865)	0 (1)	* (252)

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter <u>Geschossfläche</u> (in DM/m <sup>2</sup> GF86)	Anzahl der Fälle	Mittlere GF86
	1999 (1998)	1999 (1998)	1999 (1998)
Gesamt:	1490 (1224)	24 (17)	2,85 (2,58)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	2037 (1030)	7 (1)	1,01 (0,90)
Reine Bürohäuser	1178 (3788)	10 (7)	3,41 (3,43)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	1388 (1585)	7 (9)	3,88 (2,16)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	* ( - )	* ( - )	* ( - )

**5.4.5 Bodenrichtwerte**

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.6 Preisentwicklung

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

Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise außerhalb der Innenstadt zwischen allen Parteien.

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

Preisentwicklung 1998 / 1999 der Bauplätze für			
Büro- Geschäftshäuser insgesamt	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Gesch.- Büro-Wohnhäuser
+ 20,2% ( 13/17 )	* % ( 1/4 )	+ 14,3 % ( 6/8 )	+ 3,9 % ( 6/5 )

### 5.4.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an. Zur Definition Geschossfläche 86 siehe Abschnitt 5.3.7 (Seite 116)

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

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

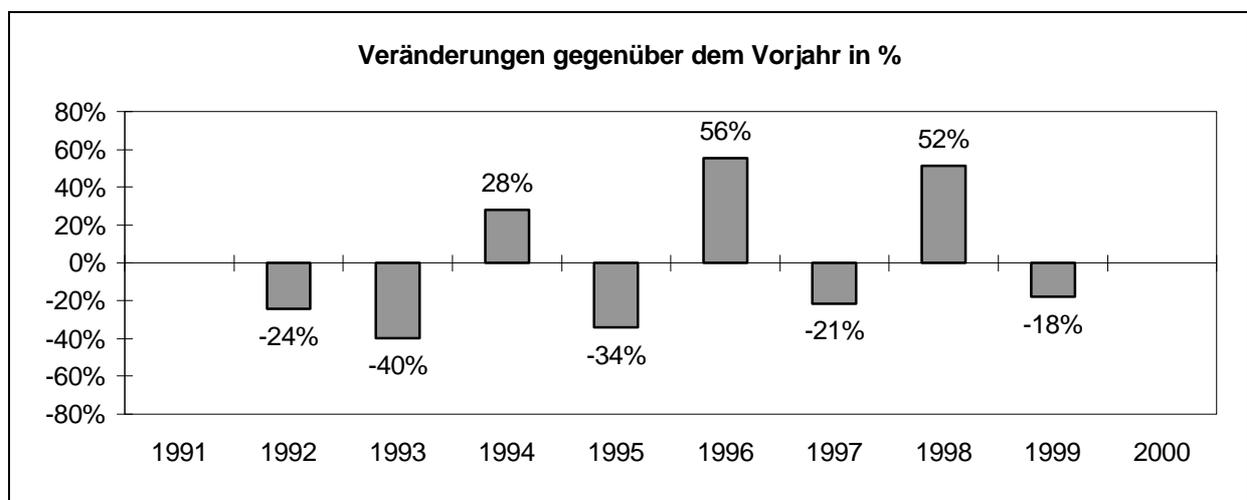
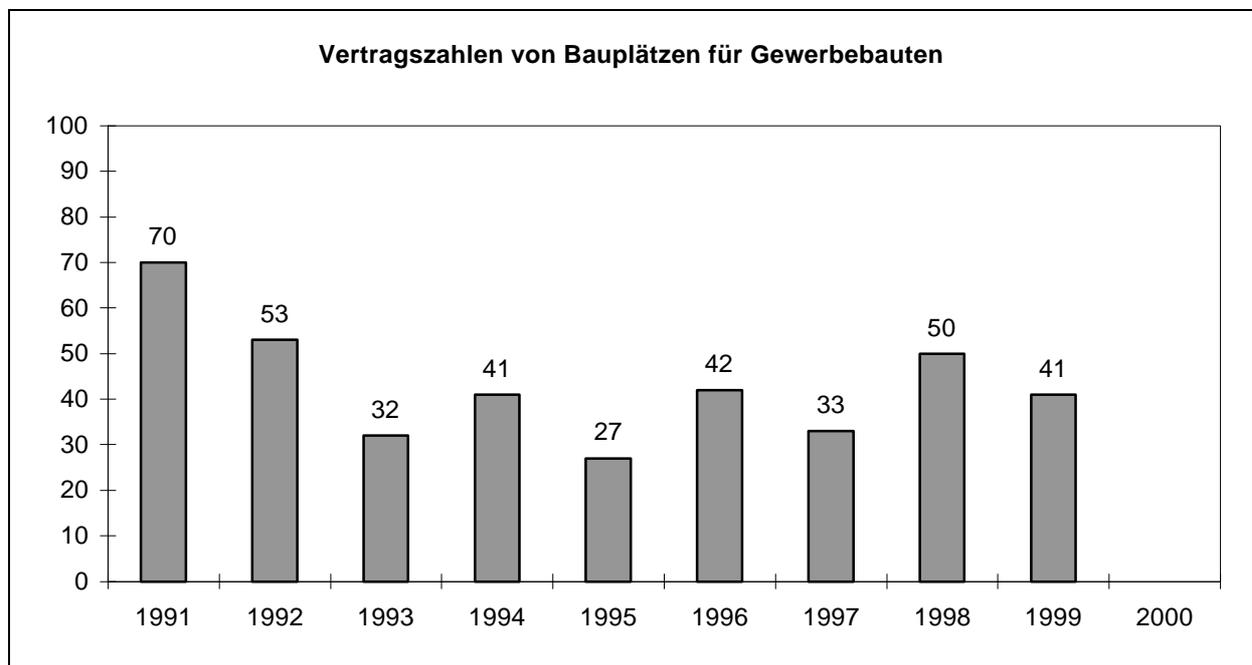
<b>GFZ</b>	<b>Umrech- nungsfaktor</b>	<b>GFZ</b>	<b>Umrech- nungsfaktor</b>	<b>GFZ</b>	<b>Umrech- nungsfaktor</b>
0,2	0,52	1,8	1,71	5,0	4,38
0,3	0,56	1,9	1,80	5,5	4,78
0,4	0,61	2,0	1,89	6,0	5,17
0,5	0,66	2,1	1,98	6,5	5,57
0,6	0,72	2,2	2,06	7,0	5,96
0,7	0,78	2,3	2,15	7,5	6,35
0,8	0,85	2,4	2,23	8,0	6,74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

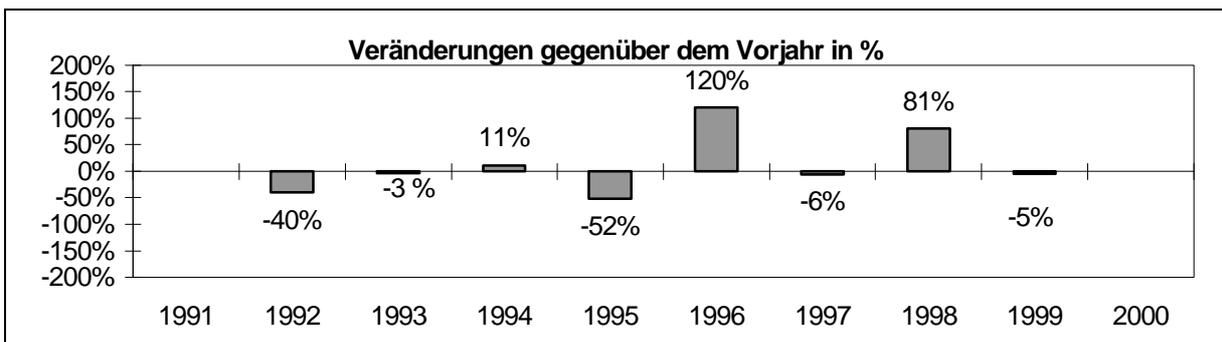
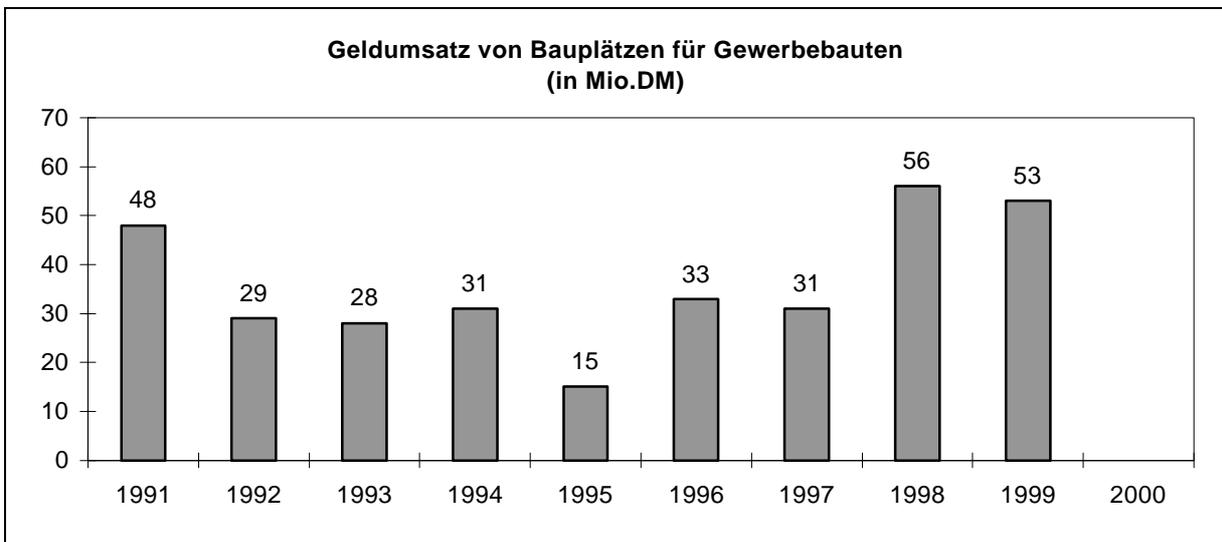
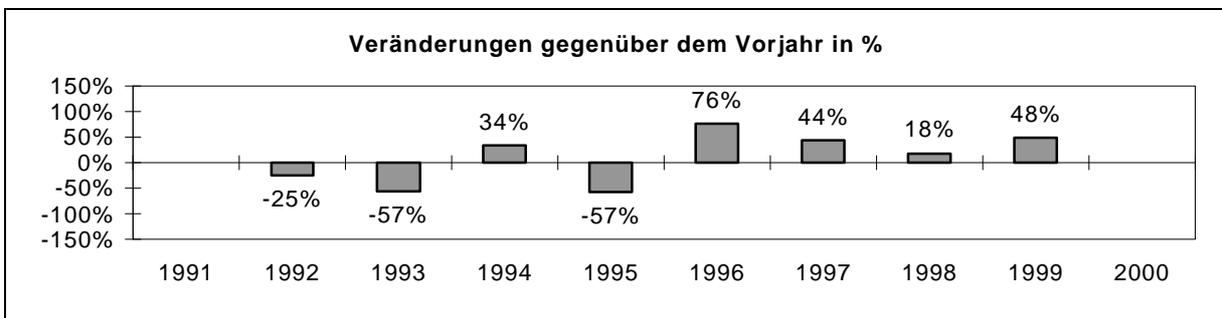
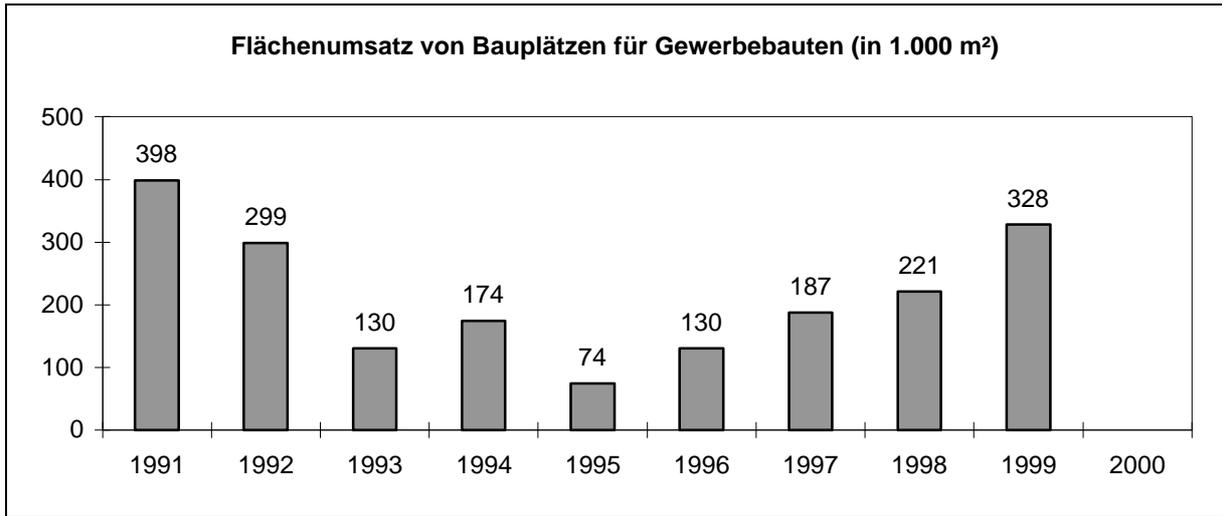
**5.5 Bauplätze für Gewerbebauten**

**5.5.1 Vertragszahlen**  
**5.5.2 Flächenumsatz**  
**5.5.3 Geldumsatz**

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

Bei „klassischem“ Gewerbe legte der Flächenumsatz 1999 weiter zu und erreichte den höchsten Stand seit 1991.





<b>Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten</b>			
<b>Gewerbegrundstücke</b>	<b>Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	41 (50 - 18%)	327,8 (220,9 + 48%)	52,8 (56,3 - 6%)
<b>davon:</b>			
<b>klassisches Gewerbe, Industrie</b>	29 (25 + 16%)	298,2 (94,7 + 215%)	47,7 (17,9 + 166%)
<b>kundenorientiertes Gewerbe</b>	5 (14 - 64%)	14,3 (90,1 - 84%)	9,2 (26,9 - 66%)
<b>landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke</b>			
<b>sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbe- nutzung</b>	7 (11 - 36%)	15,3 (36,0 - 58%)	3,6 (11,5 - 69%)

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

#### 5.5.4 Quadratmeterpreise

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbegrundstücke	Preise je m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche (in DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Fälle	Mittlere Grund- stücksgröße (in m <sup>2</sup> )
	1999 (1998)	1999 (1998)	1999 (1998)
Gesamt	234 (219)	26 (26)	9674 (7309)

#### 5.5.5 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

### 5.5.6 Preisentwicklung

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

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

### 5.5.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

## 5.6 Sonstige Baugrundstücke

<b>Umsätze von sonstigen Baugrundstücken</b>			
	Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> ) 1999 (1998 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)
<b>Gesamt:</b>	11 (10 + 10%)	32,4 (13,8 + 135%)	5,2 (7,1 - 27%)

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 666 (711) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1999 (1998) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 21 (14) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 3 % (2 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

<b>Ausgabezweck von Erbbaurechten</b>			
<b>Vertragszweck</b>	<b>Vertragszahlen</b>		<b>Veränderungen in %</b>
	<b>1998</b>	<b>1999</b>	
<b>individueller Wohnungsbau</b>	14	21	+ 50 %
<b>Geschosswohnungsbau</b>	5	1	- 80 %
<b>Gewerbe</b>		3	
<b>sonstige und nicht spezifizierte</b>	6	2	- 67 %
<b>Gesamt:</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>+ 8 %</b>

Hauptausgeber ist die FHH.

<b>Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten</b>			
<b>Ausgeber</b>	<b>Vertragszahlen</b>		<b>Anteil in % 1998 und 1999</b>
	<b>1998</b>	<b>1999</b>	
<b>Freie und Hansestadt Hamburg</b>	17	11	54%
<b>( darunter gegen Einmalgelt )</b>	( 13 )	( 11 )	46%
<b>Kirchen</b>	1	1	4%
<b>Wohnungsbauunternehmen</b>	0	0	0%
<b>sonstige juristische Personen</b>	2	2	8%
<b>natürliche Personen</b>	5	13	35%
<b>Gesamt:</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>

### **Typische Vertragsbedingungen**

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

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

Laufzeit: 75 Jahre

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verlängerung von Erbbaurechten**

Aus dem Jahr 1999 (1998) liegen dem Gutachterausschuss neun ( zwölf ) Erbbaurechtsverlängerungen vor.

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

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 1998 war dies in Hamburg elfmal, 1999 siebzehnmal der Fall. In den meisten Fällen hat ein Erschließungsträger ein Gesamt-Erbbaurecht aufgeteilt und an verschiedene Bauherren verkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8

### 5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 1999 (in Klammern: Angaben für 1998) wurden in Hamburg insgesamt 58 (30) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 57 (27) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 50 (60) Jahre bei einer Spanne von 0 (20) bis zu 69 (75) Jahren.

Käufer waren fast immer die Erbbauberechtigten. Lediglich in drei (0) Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 51 (24) Fällen die FHH, in 6 (8) Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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

EXPERTENINFO : Wertfaktor für Erbbaurechte (WertR 5.2.2.3)

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

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

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten  
 = kapitalisierte Erbbauzinsersparnis \* Wertfaktor

Erbbauzinsersparnis  
 = angemessener Erbbauzins - tatsächlicher Erbbauzins

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

Rendite = tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

## 6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

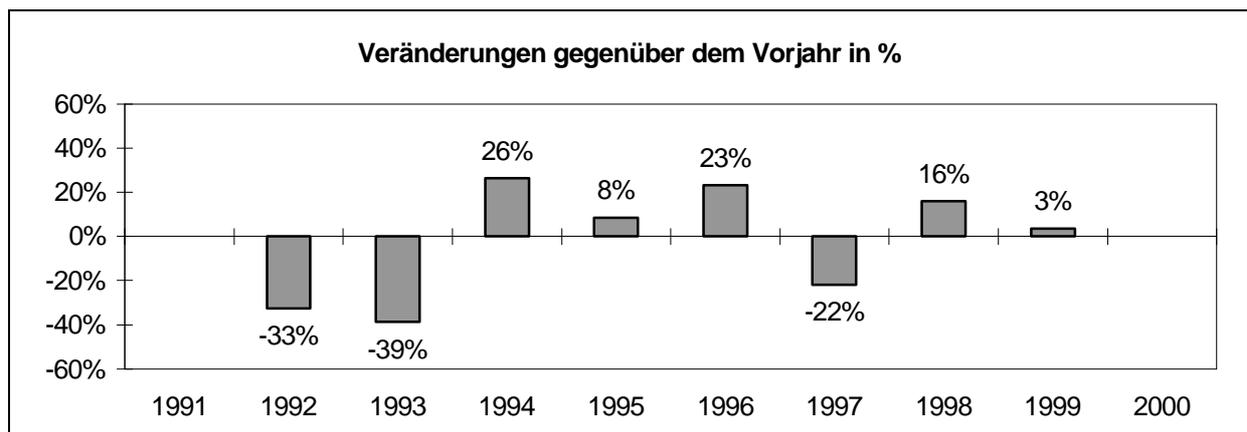
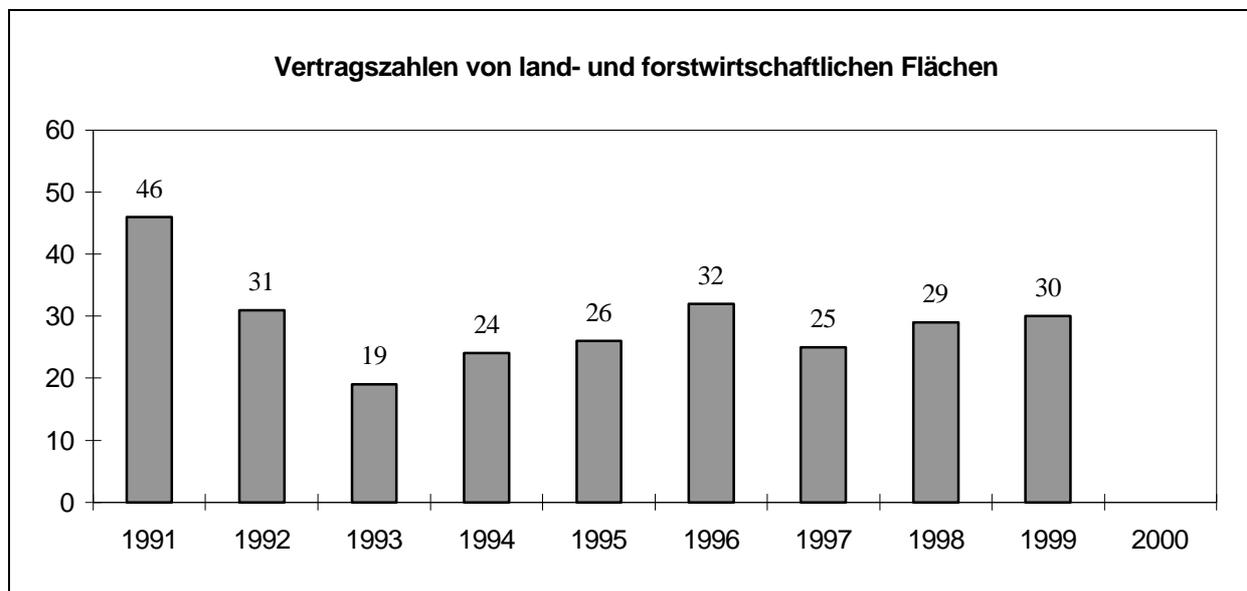
### 6.1 Vertragszahlen

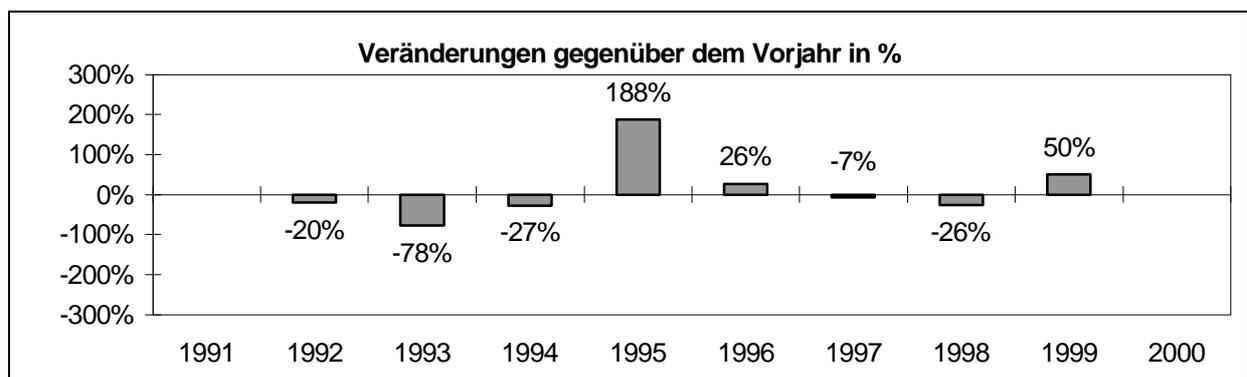
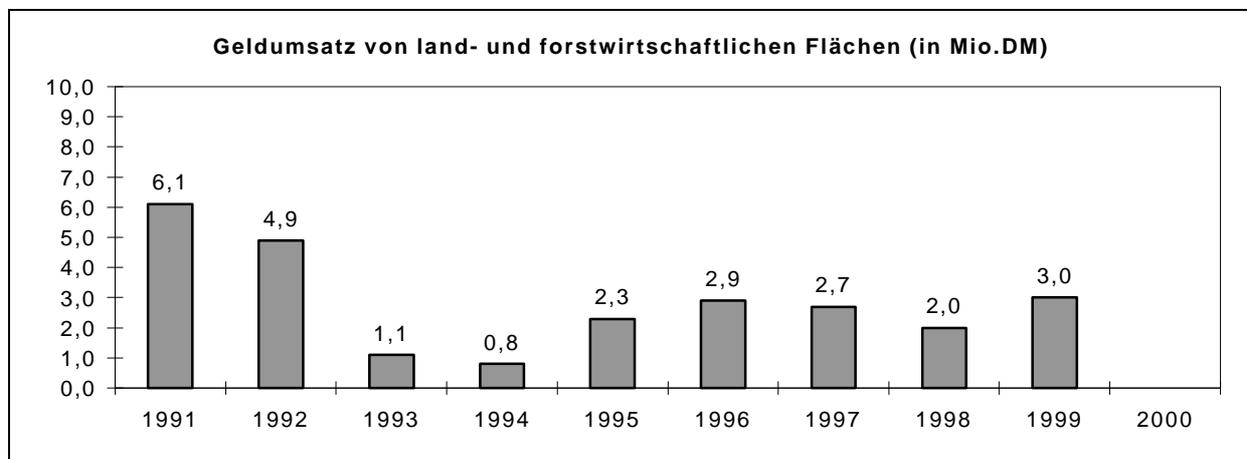
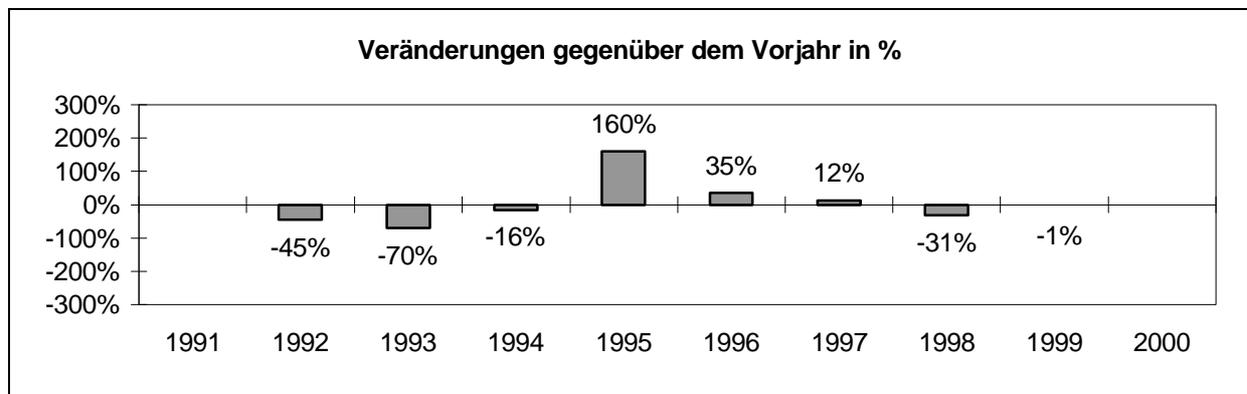
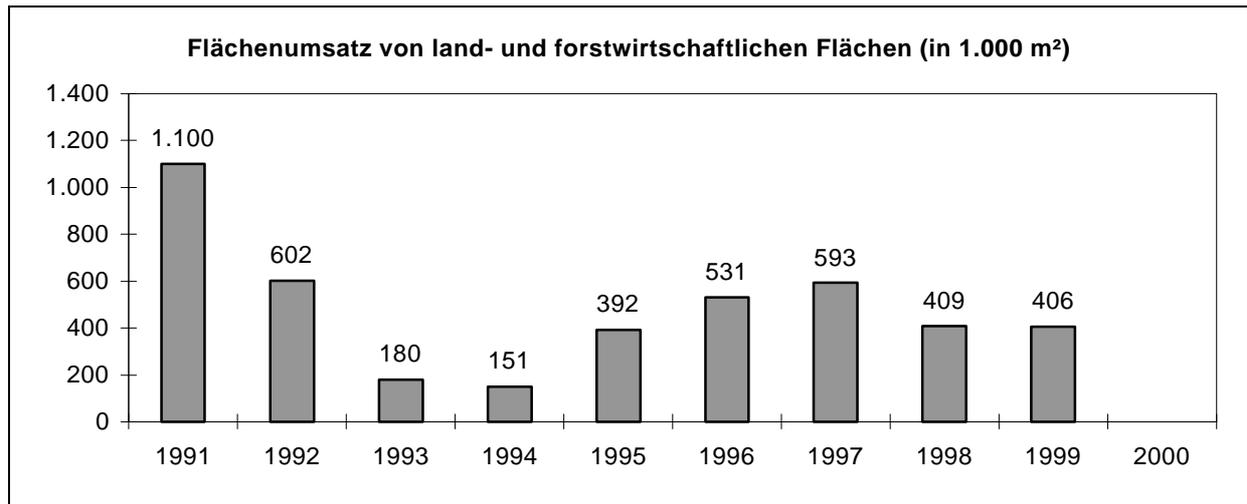
### 6.2 Flächenumsatz

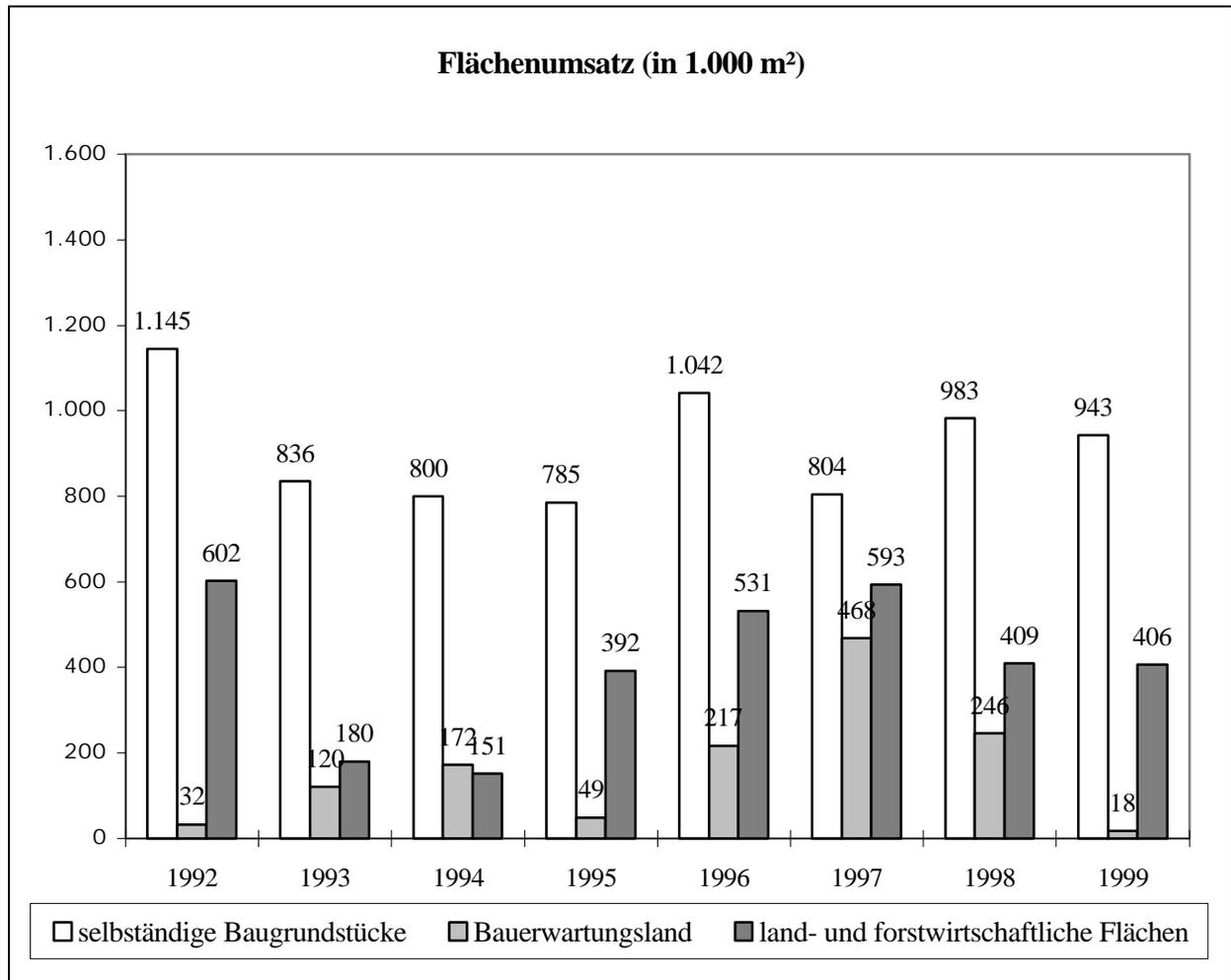
### 6.3 Geldumsatz

Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen - nach Zahl und Geldumsatz in Hamburg ohnehin von geringer Bedeutung - gingen in den vergangenen Jahren bis 1994 extrem zurück. Seitdem haben sich der Flächen- und der Geldumsatz wieder mehr als verdoppelt. Bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 1996 aber trotzdem nur weniger als die Hälfte der in Hamburg ebenfalls knappen Baugrundstücke.

Die 1999 umgesetzte Fläche entspricht 0,3 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hamburg.







<b>Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen</b>			
<b>Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen</b>	<b>Vertragszahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	30 (29 + 3%)	406,0 (408,6 - 1%)	2,70 2,00 + 35%)
<b>davon:</b>			
<b>Acker</b>	13 (9 + 44%)	214,6 (152,9 + 40%)	1,20 0,50 + 140%)
<b>Grünland</b>	3 (11 - 73%)	14,4 (156,7 - 91%)	0,05 1,10 - 95%)
<b>Flächen für den Erwerbsgartenbau</b>	12 (1 + 1100%)	127,2 (1,2 + 10500%)	1,00 0,01 + 9900%)
<b>Waldflächen</b>	0	0,0	0,00
<b>Geringstland</b>	0	0,0	0,00
<b>gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen</b>	2 (8 - 75%)	49,8 (97,9 - 49%)	0,40 0,40 ± 0%)

## 6.4 Quadratmeterpreise

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

Von den 30 (29) Verkäufen aus dem Jahr 1999 (1998) mussten daher 20 (23) ausgeschieden werden. In der folgenden Tabelle sind daher auch die Durchschnittspreise der Jahre 1991 bis 1999 angegeben.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )
	1999 (1991-1999)	1999 (1991-1999)	1999 (1991-1999)
Gesamt	5,98 (9,52)	10 (66)	19.086 (17.966)
<u>d a v o n:</u>			
Acker	* (13,06)	2 (13)	* (15.876)
Grünland	* (10,12)	1 (16)	* (8.771)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	6,24 (8,20)	6 (26)	14.130 (13.634)
Waldflächen	* (8,27)	0 (3)	* (13.711)
Geringstland	* (*)	0 (0)	* (*)
gemischte und nicht spezifiz.landw. Flächen	* (7,32)	1 (8)	* (55.432)



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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz für 1994 mit

0,05 DM pro m<sup>2</sup> Pachtfläche

ermittelt.

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



## 7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

### 7.1 Vertragszahlen

### 7.2 Flächenumsatz

### 7.3 Geldumsatz

<b>Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken</b>			
	<b>Vertrags- zahlen 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>) 1999 (1998 ± %)</b>	<b>Geldumsatz (in Mio. DM) 1999 (1998 ± %)</b>
<b>Gesamt:</b>	23 (8 + 188%)	290,0 (2,7 + 10641%)	0,61 (0,11 + 455%)
<b>davon: Grundstücke für Gemeinbedarf</b>			
<b>Abbauland</b>			
<b>Grabeland, erweiterter Hausgarten</b>	2 (5 - 60%)	3,6 (0,8 + 350%)	0,03 (0,04 - 25%)
<b>Dauerkleingärten</b>	1	2,1	0,03
<b>sonstige private Grün- flächen, Sportanlagen</b>	19 (3 + 533%)	269,5 (1,9 + 14084%)	0,53 (0,07 + 657%)
<b>Wasserflächen</b>	1	14,8	0,03
<b>sonstige Grundstücke</b>			

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



## 8 Zwangsversteigerungen

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

<b>Zwangsversteigerungen 1999 (1998)</b>										
	<b>Termine</b>		<b>Zuschläge</b>		<b>Zuschläge/ Termine [%]</b>		<b>Verkehrswert- quote [%]</b>		<b>Geldumsatz [Mio. DM]</b>	
<b>Eigentumswohnungen</b>	200	( 170 )	109	( 69 )	55%	( 41 % )	78%	( 85 % )	19,8	( 12,2 )
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	98	( 80 )	33	( 26 )	34%	( 33 % )	87%	( 84 % )	17,7	( 12,9 )
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	17	( 12 )	8	( 9 )	47%	( 75 % )	91%	( 109 % )	7,0	( 12,2 )
<b>gewerbliche Objekte</b>	68	( 44 )	30	( 13 )	44%	( 30 % )	98%	( 91 % )	22,1	( 21,4 )
<b>unbebaute Grundstücke</b>	14	( 11 )	5	( 5 )	36%	( 45 % )	107%	( 116 % )	18,6	( 1,5 )
<b>sonstige Grundstücke</b>	16	( 6 )	2	( 1 )	13%	( 17 % )	75%	( 53 % )	0,2	( 0,8 )
<b>ZV insgesamt:</b>	<b>413</b>	<b>( 323 )</b>	<b>187</b>	<b>( 123 )</b>	<b>45%</b>	<b>( 38 % )</b>			<b>85,4</b>	<b>( 61,0 )</b>

Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z.B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d.h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein billigeres Schnäppchen zu machen. In weniger als der Hälfte der angekündigten Termine kommt es überhaupt zum Zuschlag. Und auch dann sorgt die Konkurrenz bei gängigen oder begehrten Objekten für nicht zu billige Preise. Lediglich bei Ladenhütern ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert drin.

