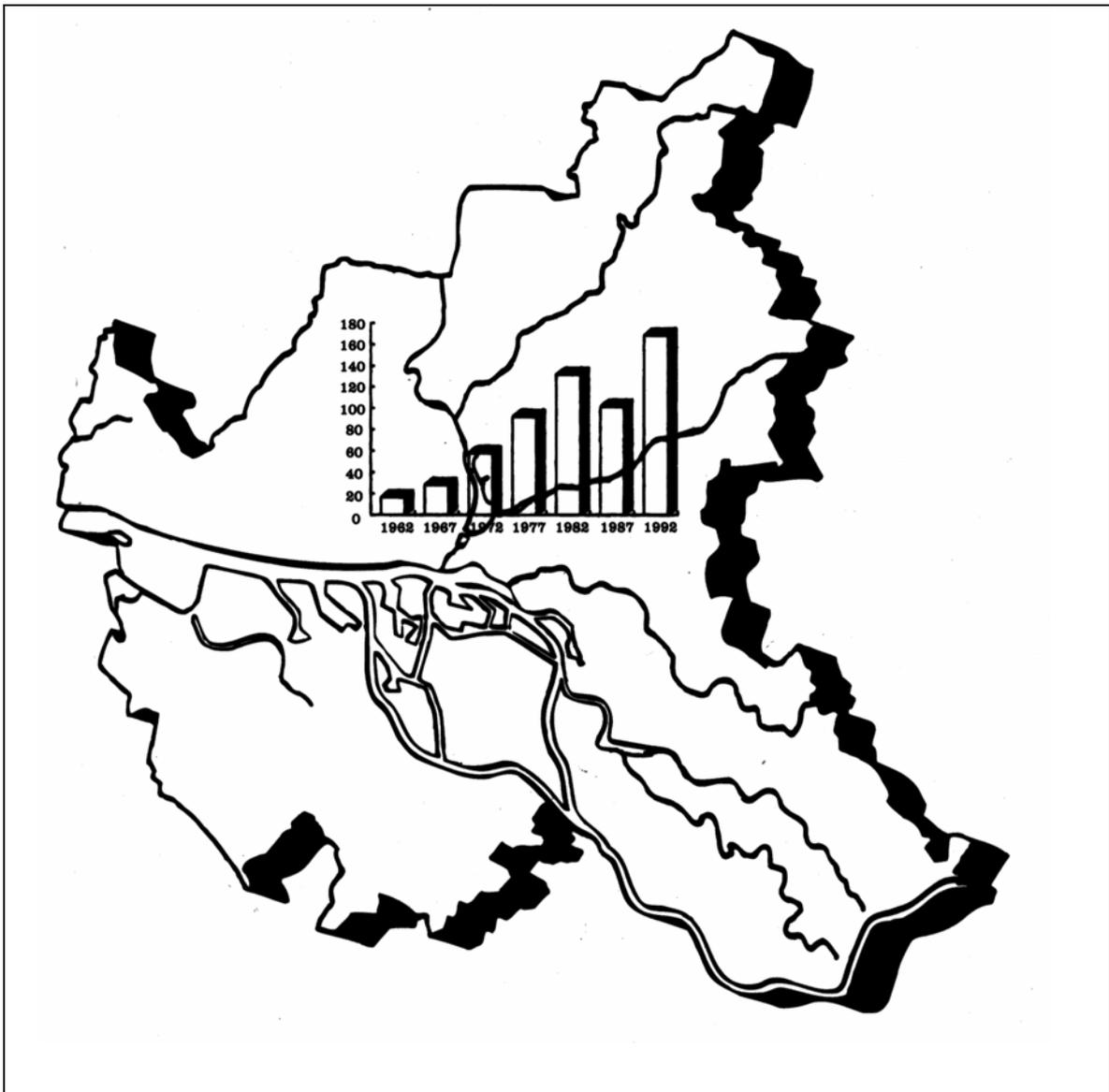




Freie und Hansestadt Hamburg
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Hamburg



**Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 2001**

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2001“

herausgegeben vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2002

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

Druck und Vertrieb :

Amt für Geoinformation und Vermessung Hamburg, Kartenvertrieb

Postanschrift : Postfach 10 05 04, 20003 Hamburg

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

Ausgabezeiten: mo - fr 8.00 - 13.00 Uhr

di + do 8.00 - 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 428 26 - 50 40

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

E-Mail: poststelle@gv.hamburg.de

Preis : 29,00 € zuzüglich Versandkosten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Postanschrift: Postfach 10 05 04
20003 Hamburg

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

Auskunft: 0190 – 880 999

Gebühr: 1,86 € / Min.

Sprechzeiten: mo - do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr

fr 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.00 Uhr

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

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

Telefax: 040 – 428 26 – 60 09

E – Mail: Gutachterausschuss@gv.hamburg.de

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

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

**Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
für die Bereiche der Landkreise Harburg und Lüneburg**

c/o Katasteramt Lüneburg

Adolph-Kolping-Straße 12

21337 Lüneburg

Tel.: 041 31 - 85 45 - 165

Fax: 041 71 - 85 45 - 199

Bodenrichtwertauskünfte: Tel.: 01 90 - 77 00 37

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des Landkreises Stade**

c/o Katasteramt Stade

Am Sande 4 b

21682 Stade

Tel.: 041 41 - 406 - 110 oder - 117

Fax 041 41 - 406 - 113

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Kreise Pinneberg und Steinburg**

Langelohe 65

25337 Elmshorn

Tel.: 041 21 – 57998 - 104 oder - 180

Fax 041 21 – 57998 – 113

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Segeberg**

Postfach 1322

Hamburger Str. 30

23792 Bad Segeberg

23795 Bad Segeberg

Tel.: 045 51 - 9515 - 26 oder - 82

Fax 045 51 - 9515 - 48

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

c/o Kreisverwaltung Stormarn

Postfach

Mommsenstr. 14

23840 Bad Oldesloe

23843 Bad Oldesloe

Tel.: 045 31 - 160 - 485

Fax 045 31 – 16 06 23

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Herzogtum Lauenburg**

Postfach 1140

Barlachstr. 2

23901 Ratzeburg

23909 Ratzeburg

Tel.: 045 41 - 888 - 428 oder - 424

Fax 045 41 - 888 - 558

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Niedersachsen**

c/o Bezirksregierung Weser-Ems

26106 Oldenburg

Ofener Straße 15

Tel.: 04 41 - 799 - 24 77 oder 20 14

Fax: 04 41 - 799 - 28 77

E-Mail: Ernst.Aumann@br-we.niedersachsen.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Hamburg

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2001

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2001

Inhaltsverzeichnis

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

3.3 Mehrfamilienhäuser	47
3.3.1 Vertragszahlen	47
3.3.2 Flächenumsatz	47
3.3.3 Geldumsatz	47
3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	50
3.3.5 Ertragsfaktoren	57
3.3.6 Liegenschaftszinssätze	62
3.4 Büro- und Geschäftshäuser	65
3.4.1 Vertragszahlen	65
3.4.2 Flächenumsatz	65
3.4.3 Geldumsatz	65
3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	68
3.4.5 Ertragsfaktoren	70
3.4.6 Liegenschaftszinssätze	72
3.5 Lager - und Produktionsgebäude	73
3.5.1 Vertragszahlen	73
3.5.2 Flächenumsatz	73
3.5.3 Geldumsatz	73
3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	76
3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	77
4 Der Eigentumswohnungsmarkt	79
4.1 Vertragszahlen	79
4.2 Geldumsatz	81
4.3 Gesamtkaufpreise	82
4.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	83

5	Der Baulandmarkt	87
5.1	Übersicht	87
5.1.1	Vertragszahlen	87
5.1.2	Flächenumsatz	87
5.1.3	Geldumsatz	87
5.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	91
5.2.1	Vertragszahlen	91
5.2.2	Flächenumsatz	91
5.2.3	Geldumsatz	91
5.2.4	Gesamtkaufpreise	95
5.2.5	Quadratmeterpreise	97
5.2.6	Bodenrichtwerte	101
5.2.7	Preisentwicklung	104
5.2.8	Indexreihen	105
5.2.9	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	107
5.2.10	Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart	108
5.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	109
5.3.1	Vertragszahlen	109
5.3.2	Flächenumsatz	109
5.3.3	Geldumsatz	109
5.3.4	Quadratmeterpreise	113
5.3.5	Bodenrichtwerte	115
5.3.6	Preisentwicklung	118
5.3.7	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	119
5.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	121
5.4.1	Vertragszahlen	121
5.4.2	Flächenumsatz	121
5.4.3	Geldumsatz	121
5.4.4	Quadratmeterpreise	124
5.4.5	Bodenrichtwerte	126
5.4.6	Preisentwicklung	131
5.4.7	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	131
5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	133
5.5.1	Vertragszahlen	133
5.5.2	Flächenumsatz	133
5.5.3	Geldumsatz	133
5.5.4	Quadratmeterpreise	136
5.5.5	Bodenrichtwerte	137
5.5.6	Preisentwicklung	140
5.5.7	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	140

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

Anlage: Karte der Stadtteile

Vorbemerkungen

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

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 2002 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

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

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

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

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

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

Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses

Der Leiter
der Geschäftsstelle



Schweitzer



Junge

1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und z. Zt. 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen

(Stand Juli 2002) :

9	Architekten
8	Makler
6	Fachwirte der Grundstücks- oder Wohnungswirtschaft
5	Kaufleute
2	Landwirte
2	Volks- und Betriebswirte
3	Geschäftsführer, Syndicus
6	Ingenieure der Fachrichtung Bau
1	Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

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

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

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

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

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

Die vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle vom 4. Dezember 2001 (GVBl. S. 497) festgelegt.

1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

1.2.1 Gutachten

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

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

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z.B. 300.000 € beträgt sie (Stand: Juli 2002) 2.007 € inklusive MwSt.

1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Eine solche Auskunft kostet (Stand: Juli 2002) 180 € für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 3 € mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragstellers entsprechenden Kauffälle vorhanden sind und deshalb keine Vergleichsfälle genannt werden können, ist diese Auskunft gebührenfrei.

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

Eine solche Auskunft kostet (Stand: Juli 2002) 50 € zuzüglich 50 € pro Stichprobe, also mindestens 100 €.

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

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

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

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

Telefonische Auskünfte kosten (Stand: Juli 2002) 1,86 € pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: Juli 2002) 25 € zuzüglich 25 € pro Richtwert, also mindestens 50 €.

1.2.4 Sonstige Auskünfte

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

1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.

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

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

Sie kosten 25 € zuzüglich 25 € pro Stück (Stand: Juli 2002). Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 15 abgedruckt.

Seit Ende 1997 gibt es auch eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM, diese ist beim Amt für Geoinformation und Vermessung zu bekommen. Auf der 2. Auflage 1999 sind alle Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 und zum 1.1.1996 sowie Bodenrichtwert-Prognosen zum 1.7.1999 zu finden. Die Gebühr hierfür beträgt (Stand Juli 2002) 499 €.

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

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

Alle Karten können bezogen werden beim

Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

Eine listenmäßige Übersicht über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) zum Stand 1.1.2000 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 131 vom 11. November 2002, Seiten 4705 bis 4717, veröffentlicht worden und kann für 1,38 € bezogen werden bei der Firma

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

Bisher sind folgende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen:

Stichtag	Amtlicher Anzeiger	
31.12.1980	Nr. 34 vom 16.2.1984,	S. 249 - 267
31.12.1982	Nr. 34 vom 16.2.1984,	S. 249 - 267
31.12.1984	Nr. 21 vom 30.1.1986,	S. 157 - 172
31.12.1986	Nr. 9 vom 14.1.1988,	S. 65 - 79
31.12.1988	Nr. 97 vom 23.5.1991,	S. 1093 - 1106
31.12.1990	Nr. 29 vom 11.2.1993;	S. 281 - 296
31.12.1992	Nr. 21 vom 30.1.1995,	S. 191 - 206
31.12.1994	Nr. 103 vom 30.5.1996,	S. 1345 – 1358
01.01.1996	Nr. 127 vom 1.11.1999,	S. 3057 – 3069
01.01.1998	Nr. 12 vom 28.1.2002	S. 361 - 373
01.01.2000	Nr. 131 vom 11.11.2002	S. 4705 - 4717

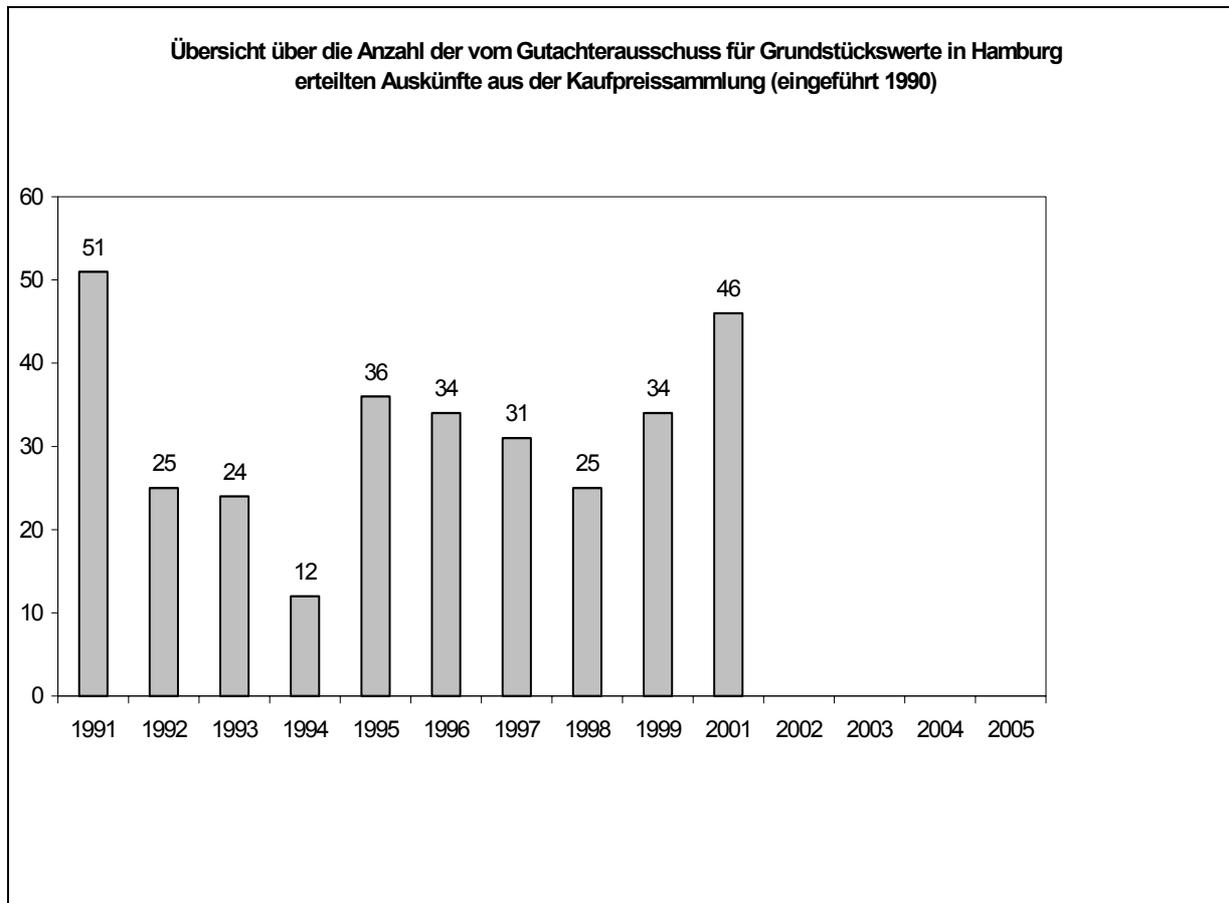
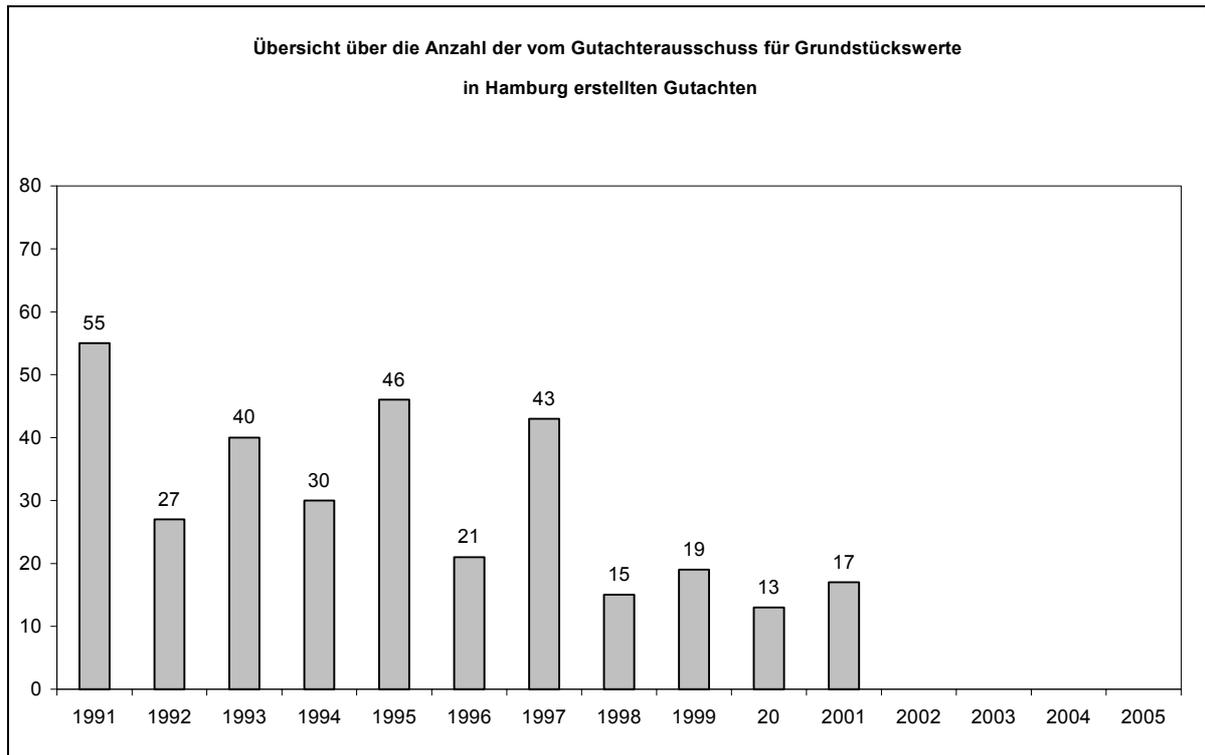
Bitte beachten Sie die Kapitel 5.2.6, 5.3.5, 5.4.5 und 5.5.5 dieses Berichtes.

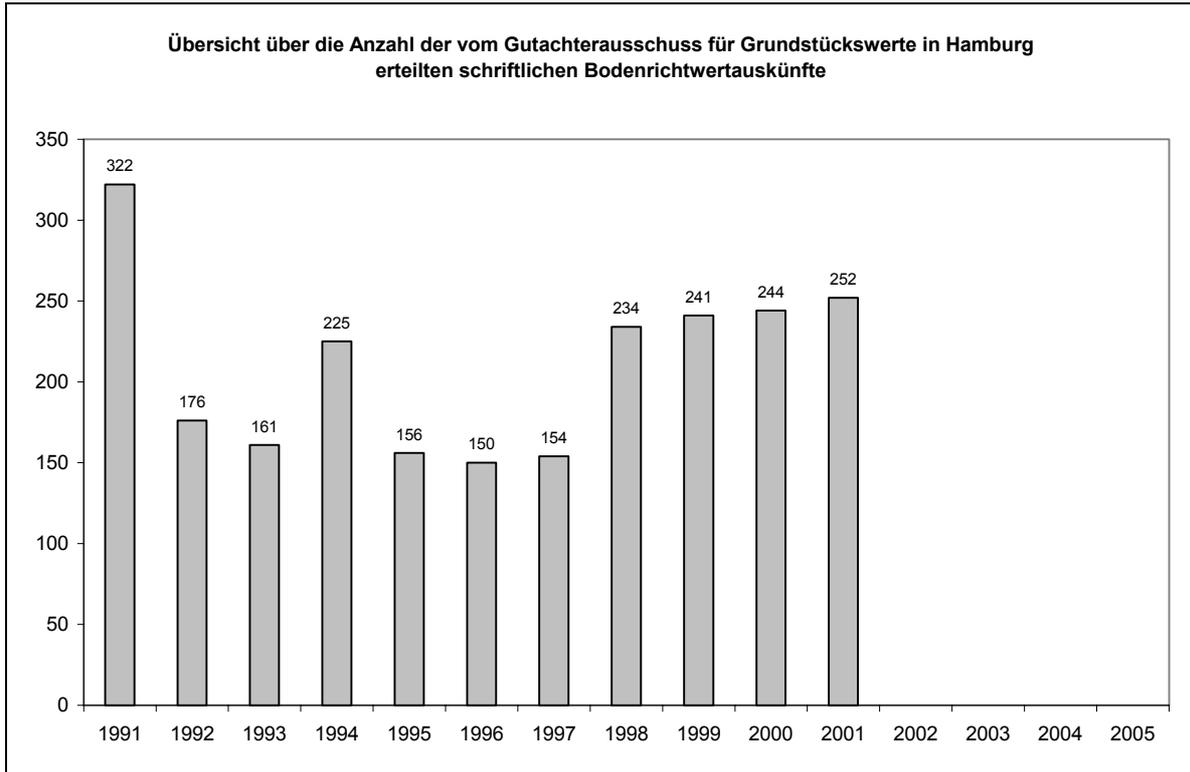
Weitere Exemplare dieses **Grundstücksmarktberichtes** können zum Preis von je 29,00 € pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim
Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

1.3 Geschäftsbericht 2001 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

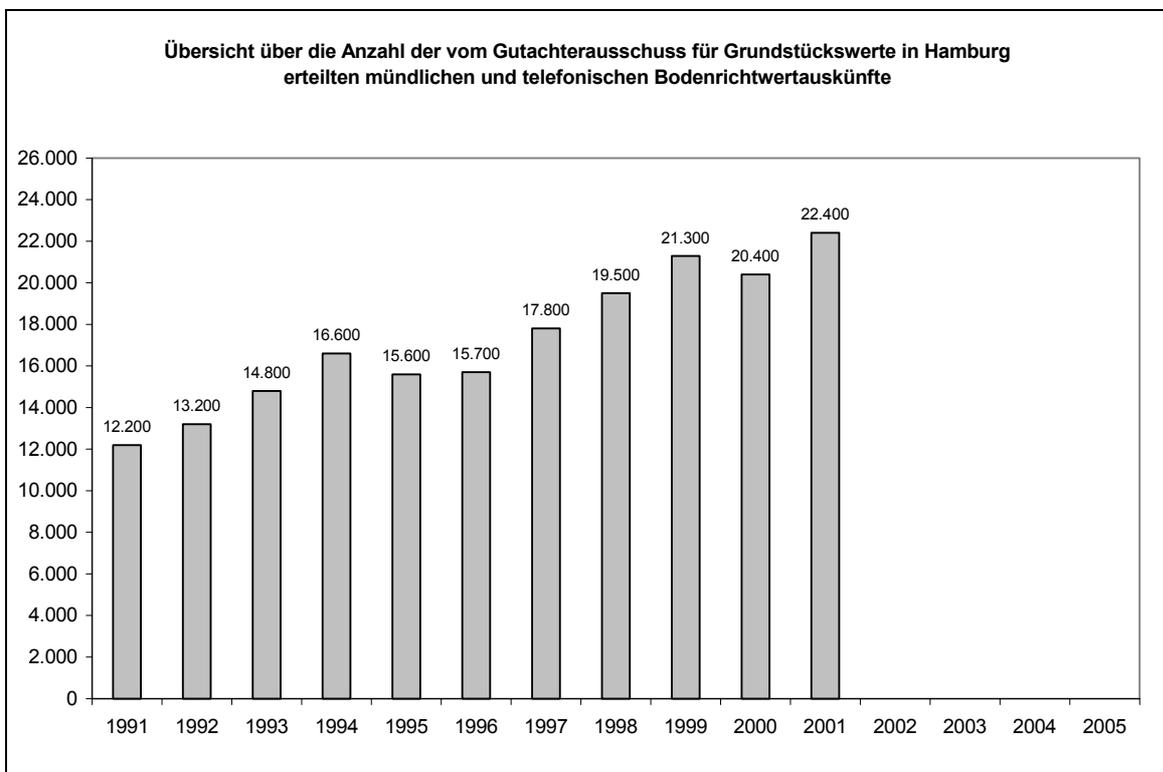
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern), wobei die niedrige Zahl der Gutachten teilweise auf Geschäftsstellen-internen Problemen beruht:

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





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



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

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

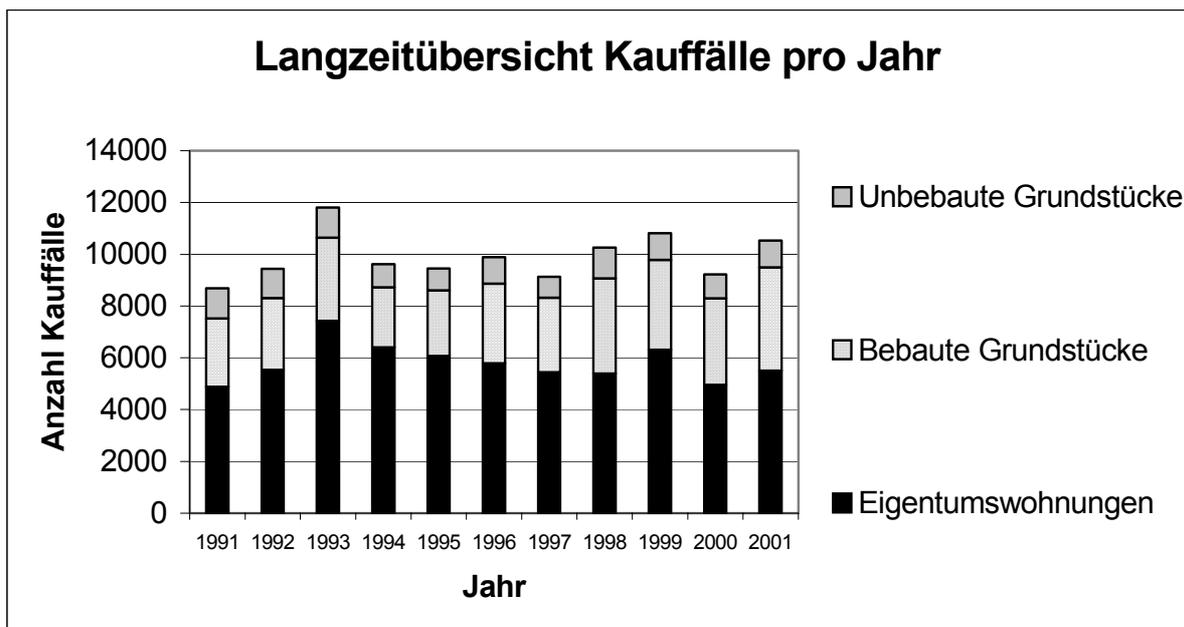
2.1 Vertragszahlen

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

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

Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

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



2.2 Preisentwicklung

Die Preise bei bebauten Grundstücken reagierten 2001 uneinheitlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Renditen blieben dabei konstant.

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

Preise für Bauplätze von

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

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

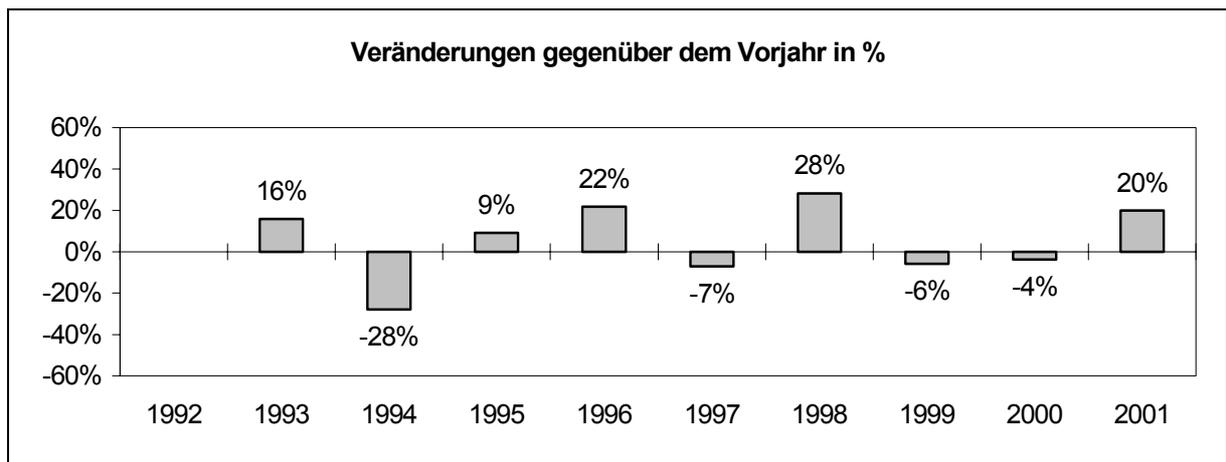
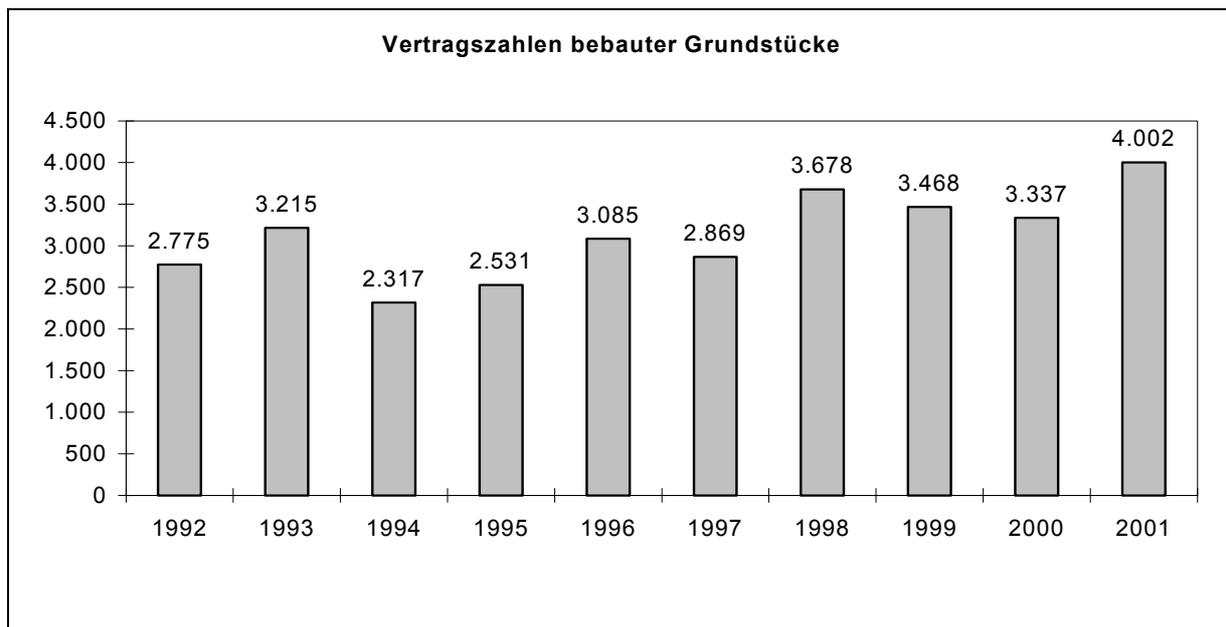
3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

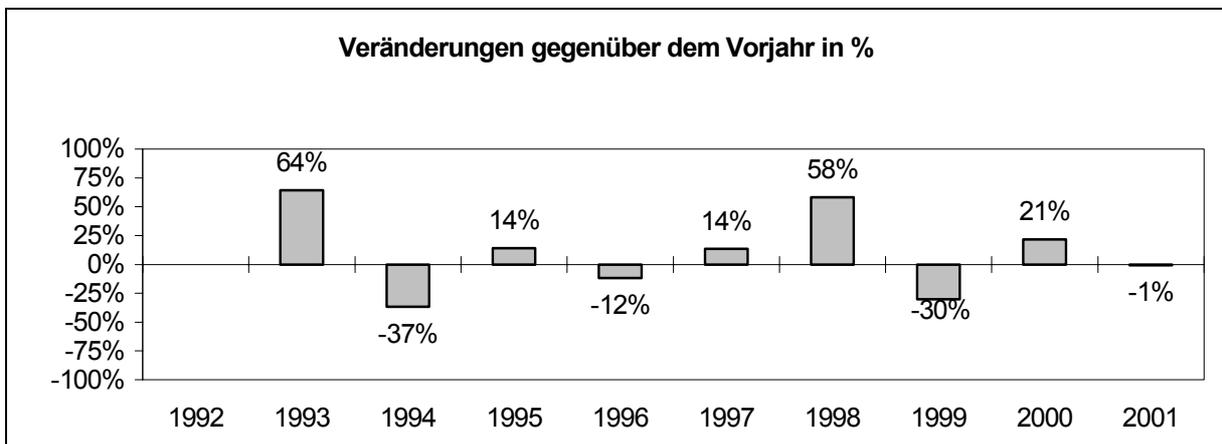
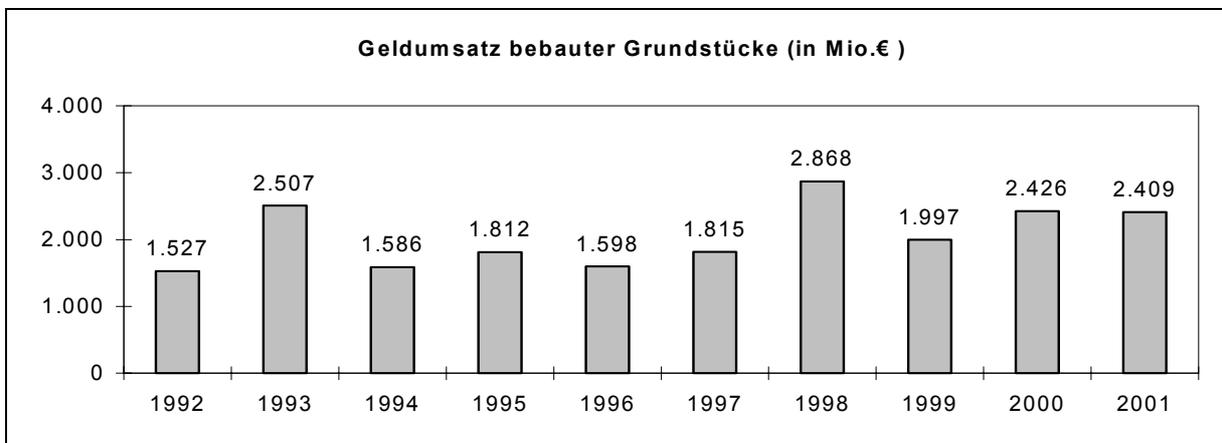
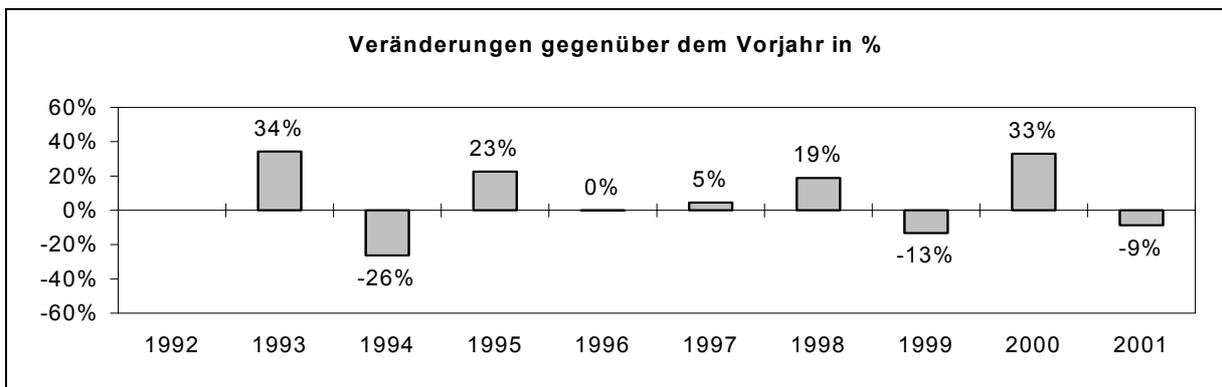
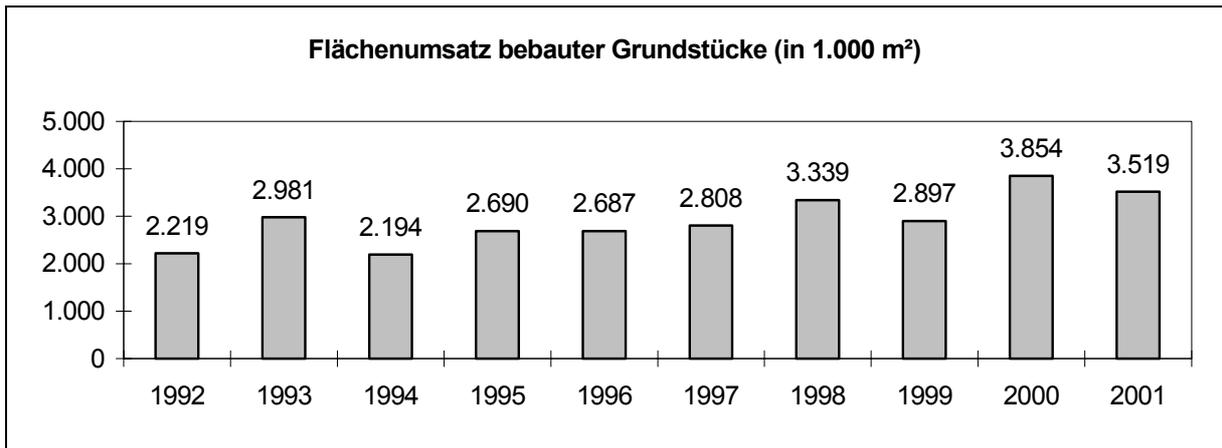
3.1 Übersicht

3.1.1 Vertragszahlen

3.1.2 Flächenumsatz

3.1.3 Geldumsatz





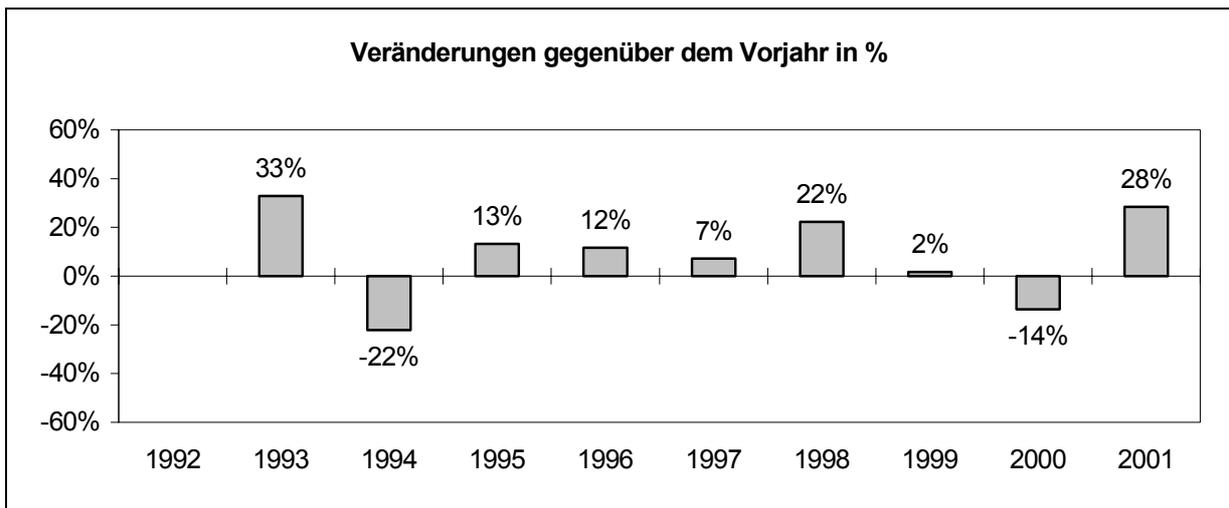
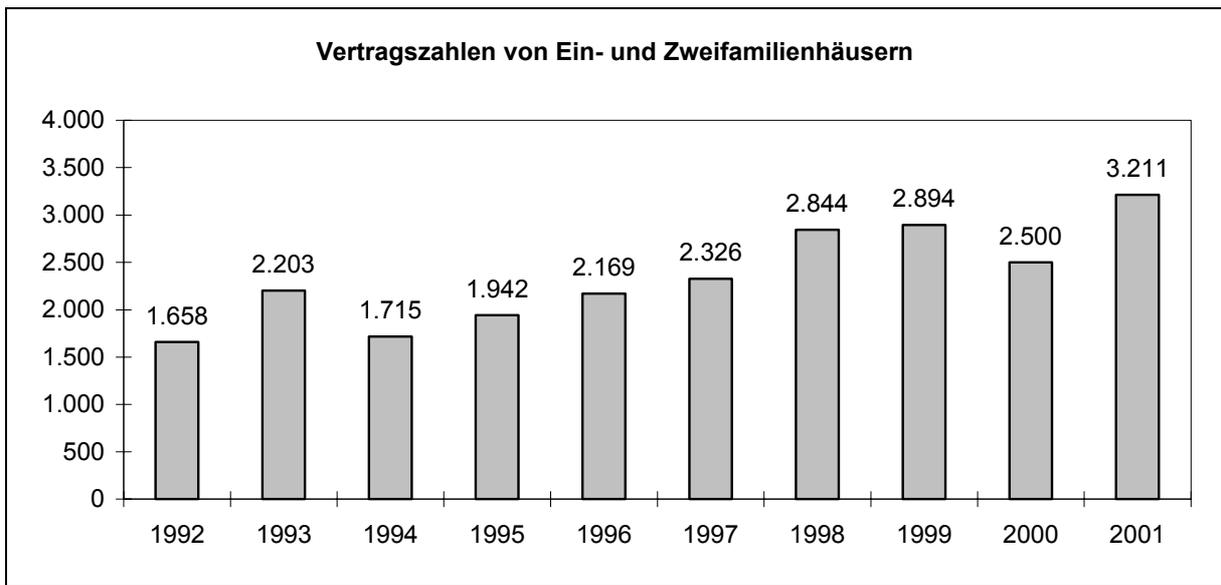
Umsätze von bebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 2001 (2000 ± %)	Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %)
Gesamt:	4.002 (3.337 + 20%)	3.518,5 (3.854,2 - 9%)	2.409,1 (2.425,8 - 1%)
davon:			
Ein- und Zweifamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 2)	3.211 (2.500 + 28%)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

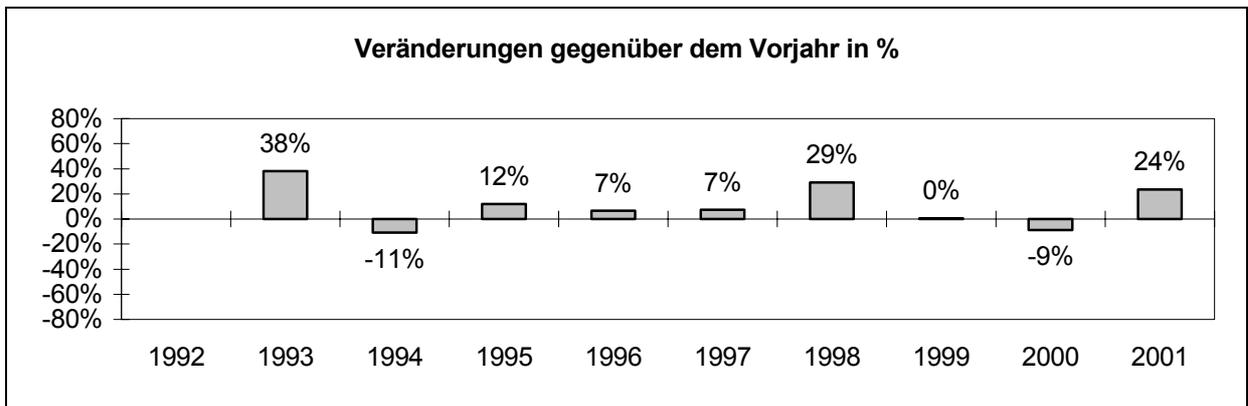
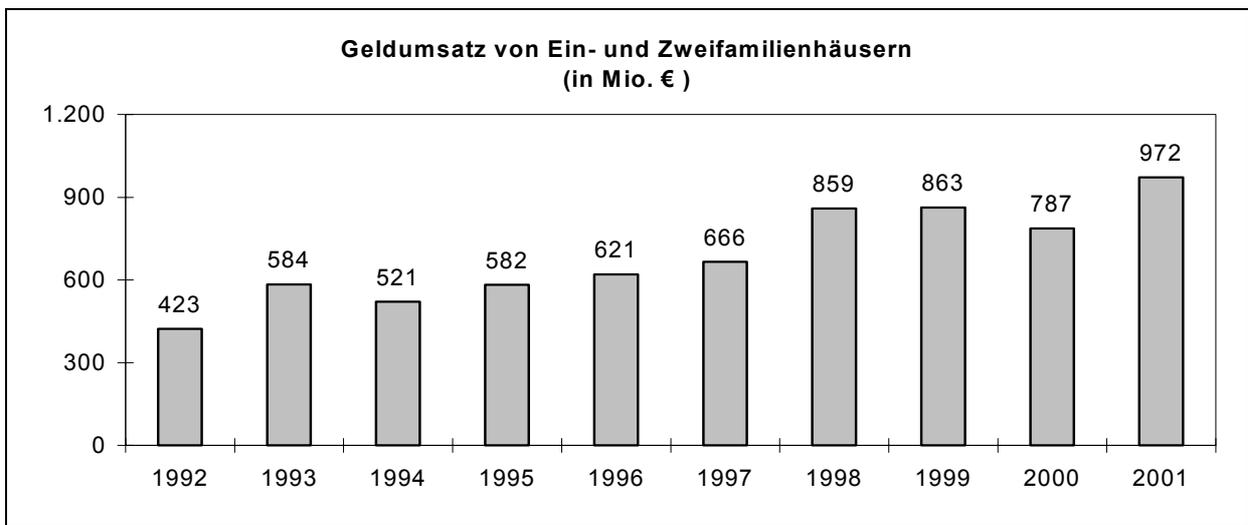
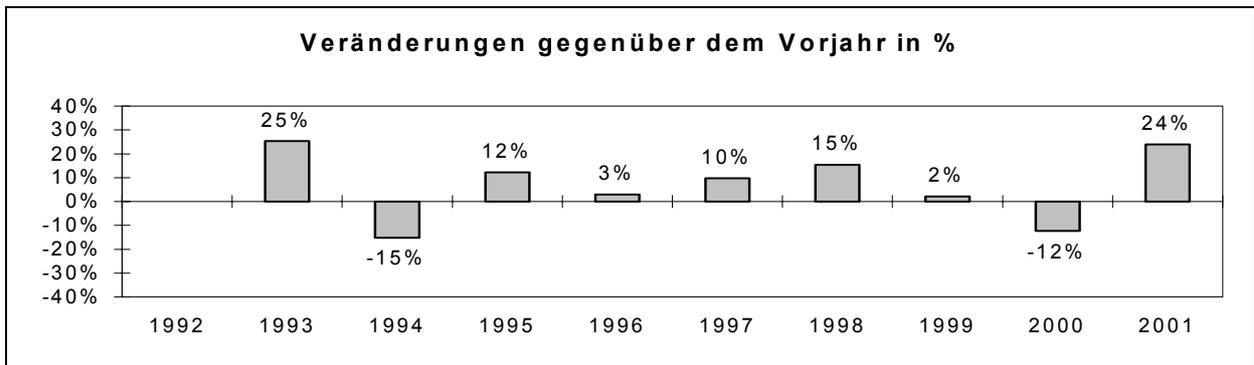
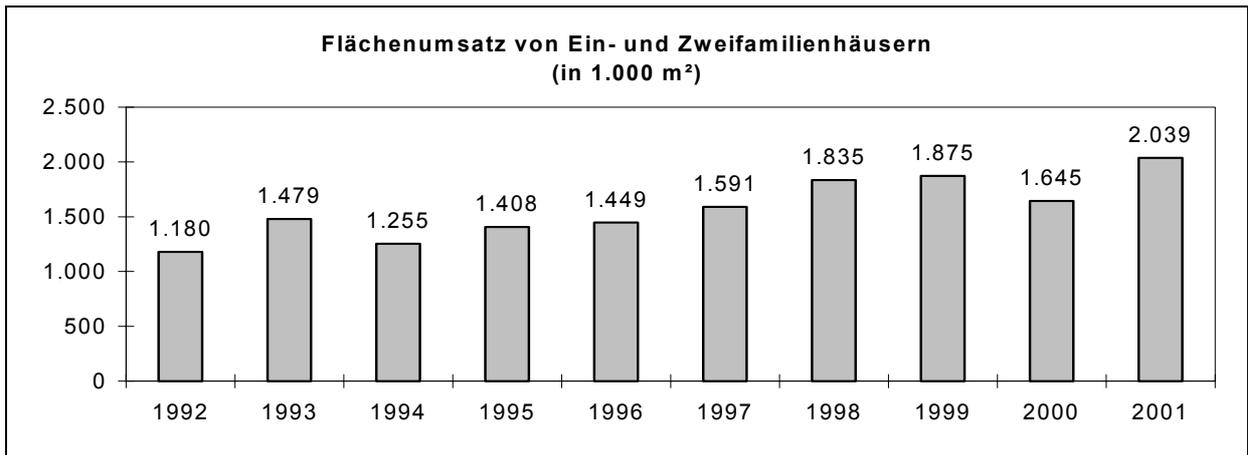
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.1 Vertragszahlen

3.2.2 Flächenumsatz

3.2.3 Geldumsatz





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rangliste 1999

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

Rangliste 2000

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

Rangliste 2001

1. Rahlstedt	262
2. Langenhorn	175
3. Bahrenfeld	144
4. Bramfeld	135
5. Niendorf	128
6. Lohbrügge	111
7. Sasel	105
8. Volksdorf	102
9. Billstedt	95
10. Poppenbüttel	85
Schnelsen	85

3.2.4 Gesamtkaufpreise

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

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objektspezifischen Qualitätsmerkmalen wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 2001 gegenüber dem Mittelwert 2000 ist nur unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Verkäufe in beiden Jahren gültig und daher nur eingeschränkt und mit Vorsicht zu gebrauchen.

Mittlere Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (in Tausend €)

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

Mittel Hamburg gesamt
2000: 332.000 €
2001: 314.000 €

Rangliste 2000

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

Rangliste 2001

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

3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 34 - 37 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Einfamilienhäuser

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

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

EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

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

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

Mittelreihenhäuser

Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2000

Kaufpreis / Wohnfläche

€ / m²

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

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2000

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

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

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

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

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser

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

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

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

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

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

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

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

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

Einflussgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser, Grundstücksgröße 1000 m²
WFL = Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter = Kaufjahr - Baujahr
FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche

Zielgröße : GF= Gebädefaktor
= Kaufpreis / Wohnfläche

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

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

3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

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

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

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

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

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

Sachwertdefinition:

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

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

Bodenwert
 = Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%] = 85,15

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

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

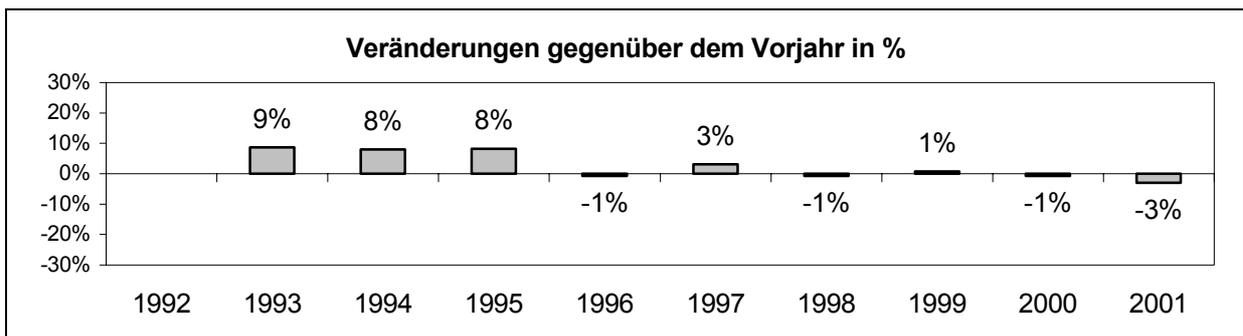
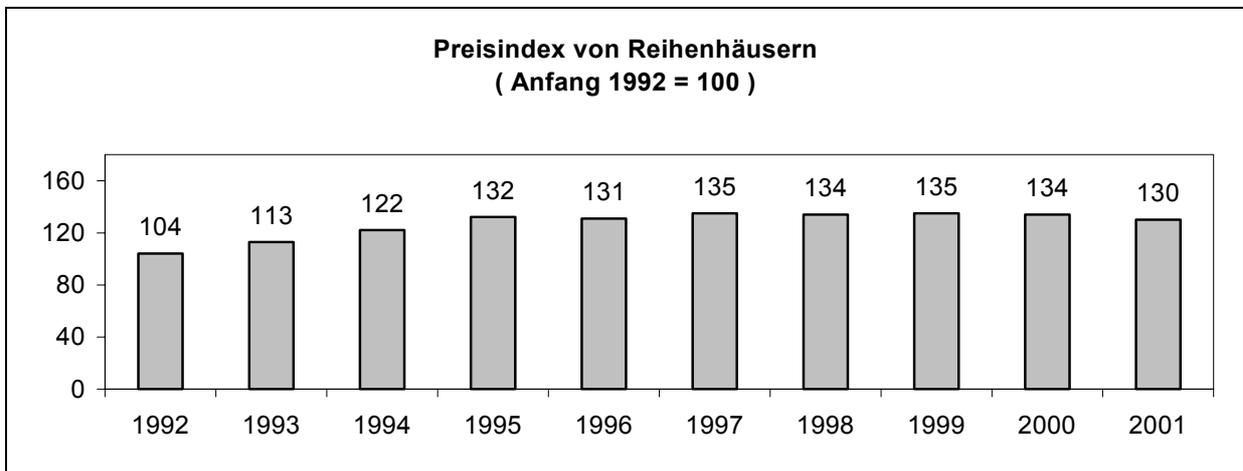
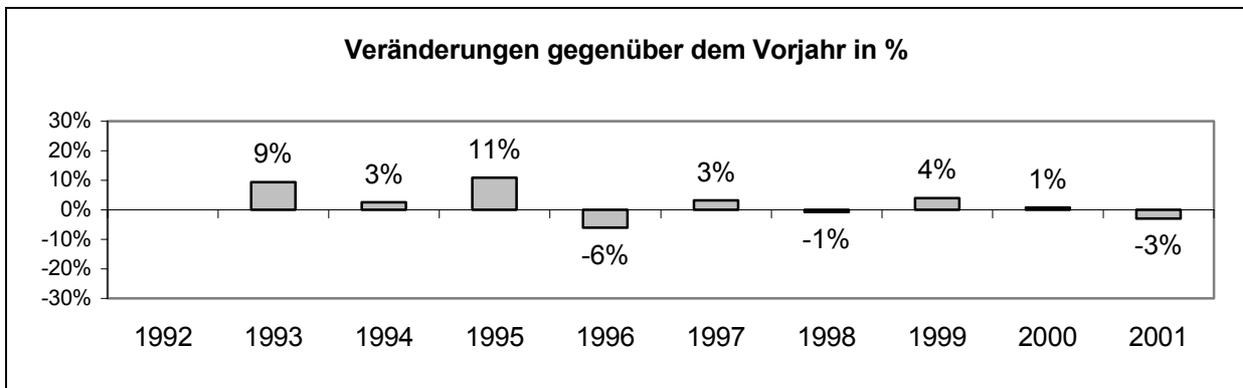
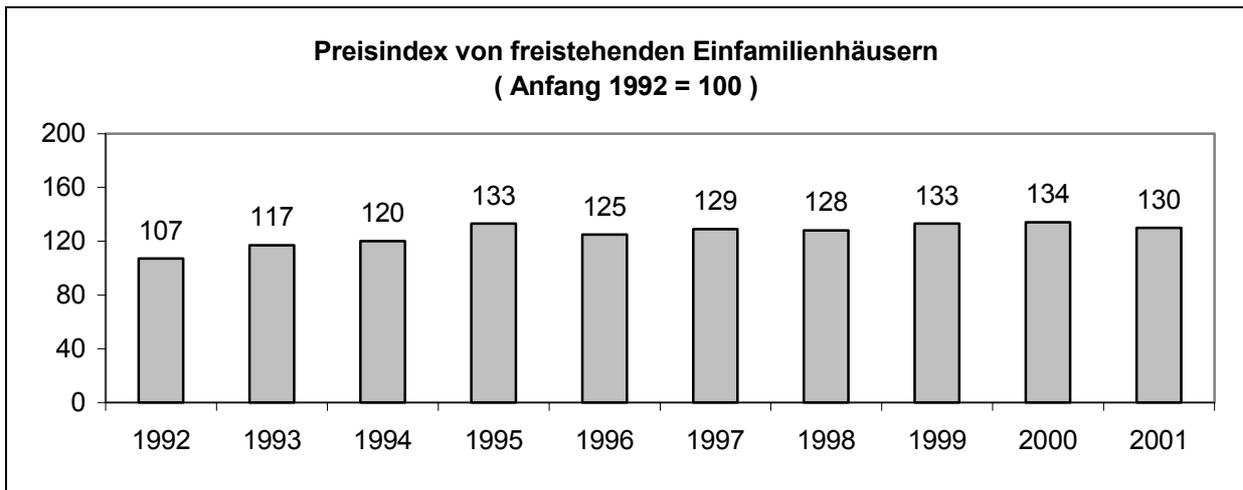
Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

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

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern			
Datenbasis: 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			
* (euronisierter) Baupreisindex des Stat. Landesamtes			
* Altersabschreibung nach WertR (max 70 %)			
- Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)			
Wert der Außenanlagen			
= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex			
Bodenwert			
= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert			
<u>Marktanpassungsfaktor:</u>			
Kaufpreis / Sachwert [%]	=	61,9	
	+	0,354	* BOWE/SACHW [%]
	-	0,0340	* SACHW [1000 €]
	+	0,0917	* WFL [m ²]
	+	0,0159	* RW92 [DM/m ²]
	+	4,1	wenn Sachwert < 210.000 €
	+	3,8	wenn Sachwert > 560.000 €
	+	1,6	wenn Baujahr – 1919
	+	0,9	wenn Baujahr 1920 – 1929
	+	1,9	wenn Baujahr 1930 – 1939
	-	0,4	wenn Baujahr 1940 – 1952
	-	2,4	wenn Baujahr 1953 – 1959
	-	4,6	wenn Baujahr 1960 – 1969
	-	0,4	wenn Baujahr 1970 – 1979
	+	3,8	wenn Baujahr 1980 – 1989
	+	7,2	wenn Baujahr 1990 –

3.2.7 Preisindex



3.2.8 Erbbaurechte

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

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

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

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum
(WertR Nr. 5.2.2.2)

Datenbasis:

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

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]

= 96,48

- 19,66 * VWV [1.000 € / m² Wfl.]

+ 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

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

Datenbasis:

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

Wertfaktor:

= 0,58

Berechnungshinweis:

Verkehrswert Erbbaurecht

= Verkehrswert Volleigentum

- unbelasteter Bodenwert

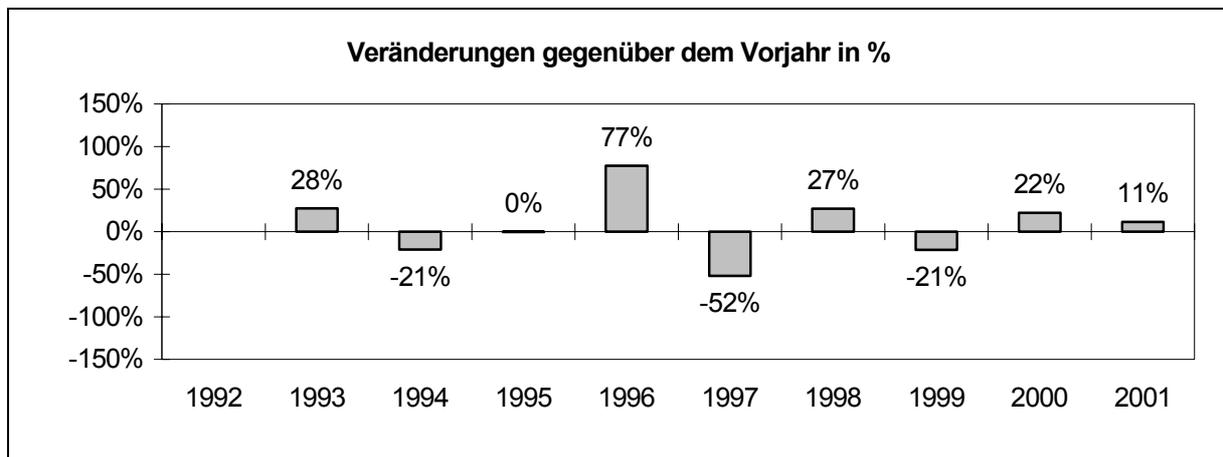
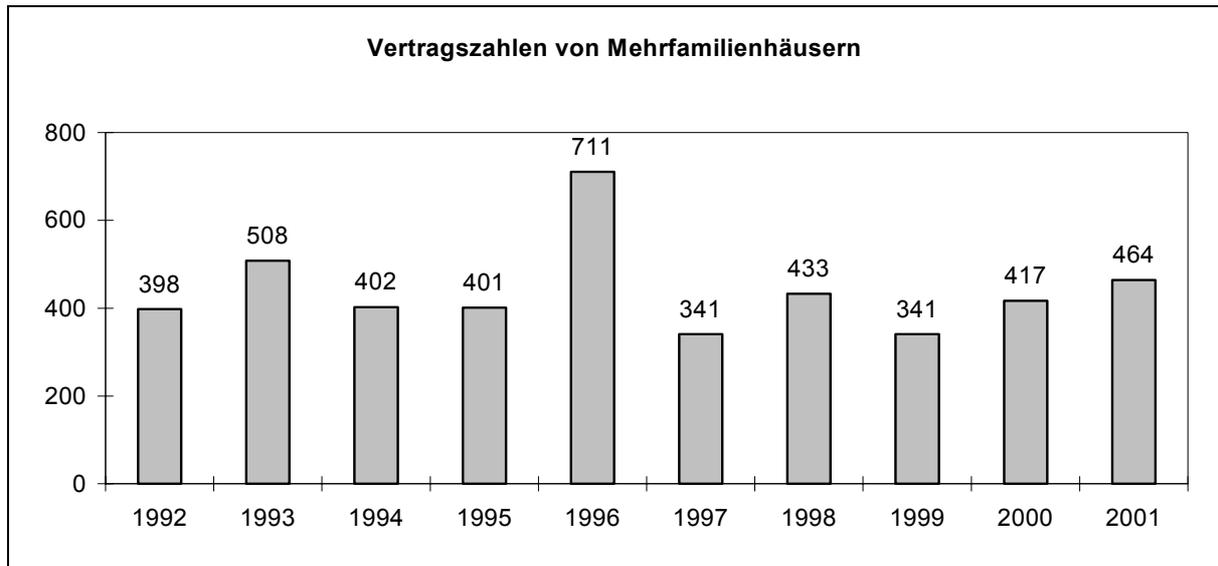
+ Wertfaktor * kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

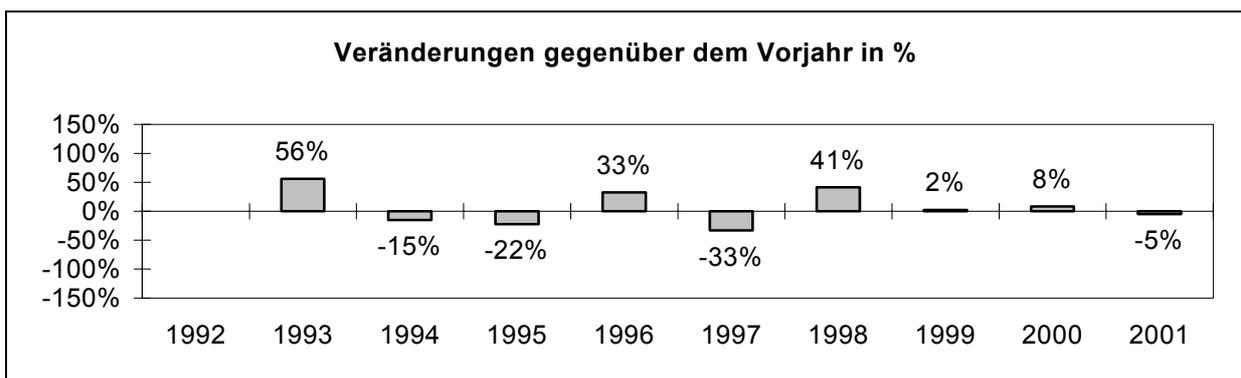
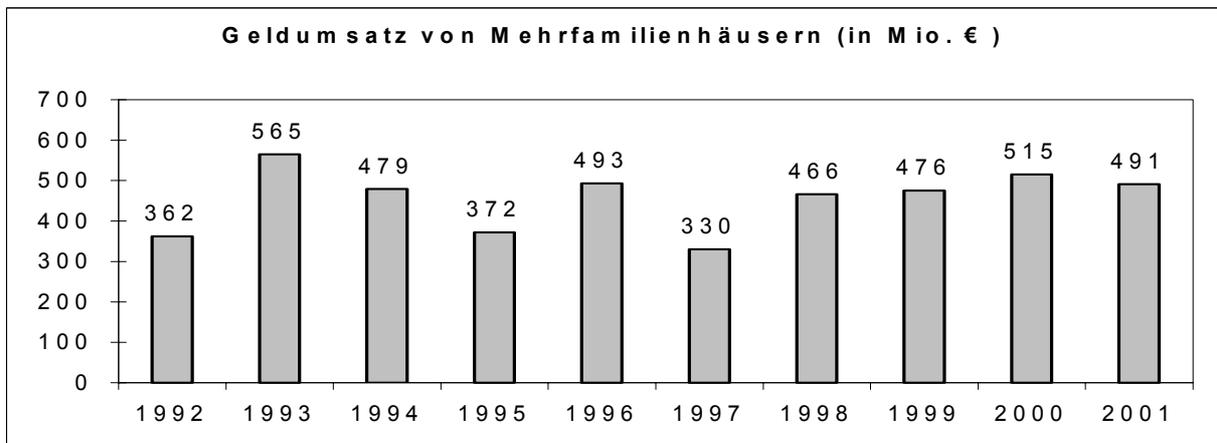
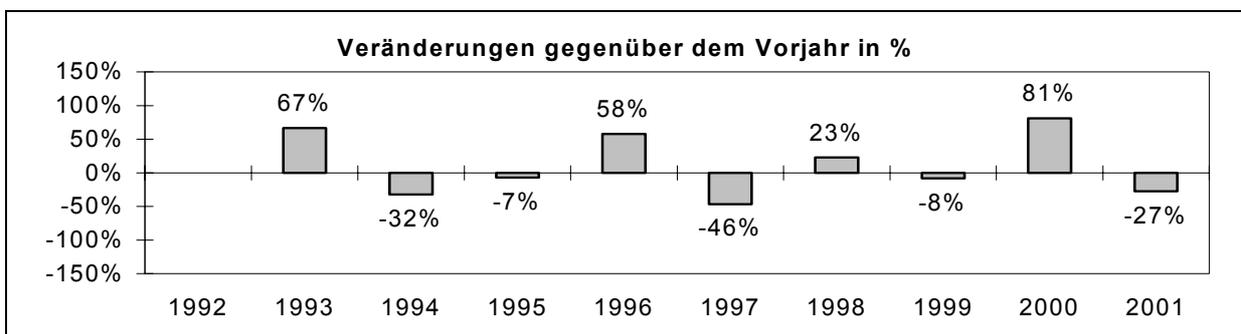
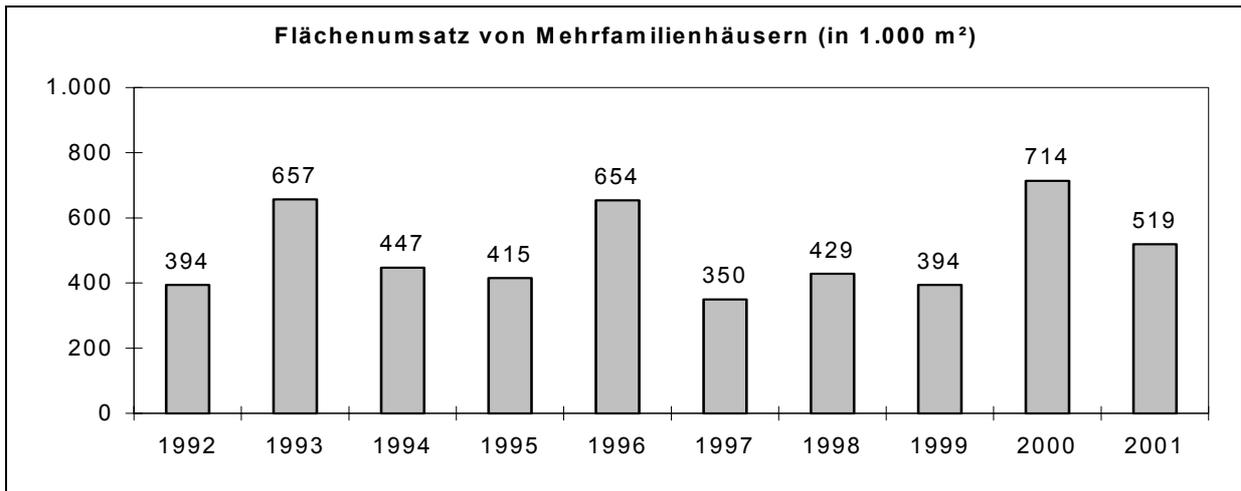
3.3 Mehrfamilienhäuser

3.3.1 Vertragszahlen

3.3.2 Flächenumsatz

3.3.3 Geldumsatz





Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

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

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

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

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

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

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

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

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

Rangliste 1999

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

Rangliste 2000

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

Rangliste 2001

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

3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 51 - 59 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Mehrfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf Seite 51, 52, 53, 57, 58, 59 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	360 DM/m ² (184 € / m ²)
mäßige Lage:	von 360 DM/m ² (184 € / m ²)	bis unter	500 DM/m ² (256 € / m ²)
mittlere Lage:	von 500 DM/m ² (256 € / m ²)	bis unter	750 DM/m ² (383 € / m ²)
gute Lage:	von 750 DM/m ² (383 € / m ²)	bis unter	1200 DM/m ² (614 € / m ²)
bevorzugte Lage:	ab 1200 DM/m ² (614 € / m ²)		

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2000

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

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

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/Msp = 1,0

GFZ = 1,5

Baujahresgruppe = bis 1919

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

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

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

Einflussgrößen:

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

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

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

* Korrekturfaktor Baujahr

* Aktualisierungsfaktor

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	0,87
1992	0,91
1993	0,94
1994	1,01
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,02
1998	1,02
1999	1,00
2000	1,02
2001	0,96

3.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser							
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete							

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

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete
--

2000

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

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

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete
--

2001

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		7,8	5,7	10,0	18,4
	Maximum		19,7	25,2	37,6	49,8
	Mittelwert		11,2	13,5	18,0	30,0
	Anzahl		10	25	11	3
1920 bis 1939	Minimum		11,0	11,5		
	Maximum		14,5	27,4		
	Mittelwert		12,6	15,4		
	Anzahl		4	11		
1940 bis 1952	Minimum			11,2		
	Maximum			19,0		
	Mittelwert			14,0		
	Anzahl			7		
1953 bis 1959	Minimum		10,4	11,2	12,9	
	Maximum		11,0	20,6	15,5	
	Mittelwert		10,6	14,5	14,3	
	Anzahl		3	13	8	
1960 bis 1969	Minimum		13,0	12,0		
	Maximum		14,9	20,9		
	Mittelwert		14,1	15,7		
	Anzahl		3	12		
1970 bis 1979	Minimum			10,5		
	Maximum			17,3		
	Mittelwert			14,6		
	Anzahl			3		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
1990 bis 2000	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 2000	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

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

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0

GFZ = 1,5

Baujahresgruppe = bis 1939

RW92 * [DM/m ²]	Ertragsfaktor EF									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
400	13,9	14,6	15,2	14,4	14,4	14,2	14,1	13,9	14,6	13,5
600	15,0	15,8	16,4	15,5	15,5	15,3	15,2	15,0	15,8	14,5
800	16,1	16,9	17,6	16,6	16,6	16,4	16,3	16,1	16,9	15,6
1.000	17,2	18,1	18,8	17,7	17,7	17,5	17,4	17,2	18,1	16,6
1.200	18,3	19,2	20,0	18,8	18,8	18,6	18,5	18,3	19,2	17,7
1.400	19,3	20,3	21,1	19,9	19,9	19,7	19,6	19,3	20,3	18,7
1.600	20,4	21,5	22,3	21,1	21,1	20,8	20,7	20,4	21,5	19,8

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

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

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

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

3.3.6 Liegenschaftszinssätze

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0

GFZ = 1,5

Baujahresgruppe = 1920 - 1959

RW92 * [DM / m ²]	Liegenschaftszins [%]									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
400	4,5	4,2	4,1	4,3	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,7
600	4,3	4,0	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0	4,4
800	4,0	3,8	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,8	3,8	4,1
1.000	3,8	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,9
1.200	3,5	3,3	3,2	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,6
1.400	3,3	3,1	3,0	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,4
1.600	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1

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

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

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

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

EXPERTENINFO : Instandhaltungskosten

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

aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m² Wfl. und Jahr)

= 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau = 100 %)

+ 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden

+ 0,06 M 1913, wenn Zentral/Etagenheizung vorhanden

+ 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden

+ 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden

+ 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt

* Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

- 0,06 M 1913, wenn keine Heizung vorhanden oder im Mietereigentum

+ 0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden

- 0,02 M 1913 für jede Hausseite, die verlinkert oder in voller Höhe am Nachbargebäude angebaut ist

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten

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

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

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

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

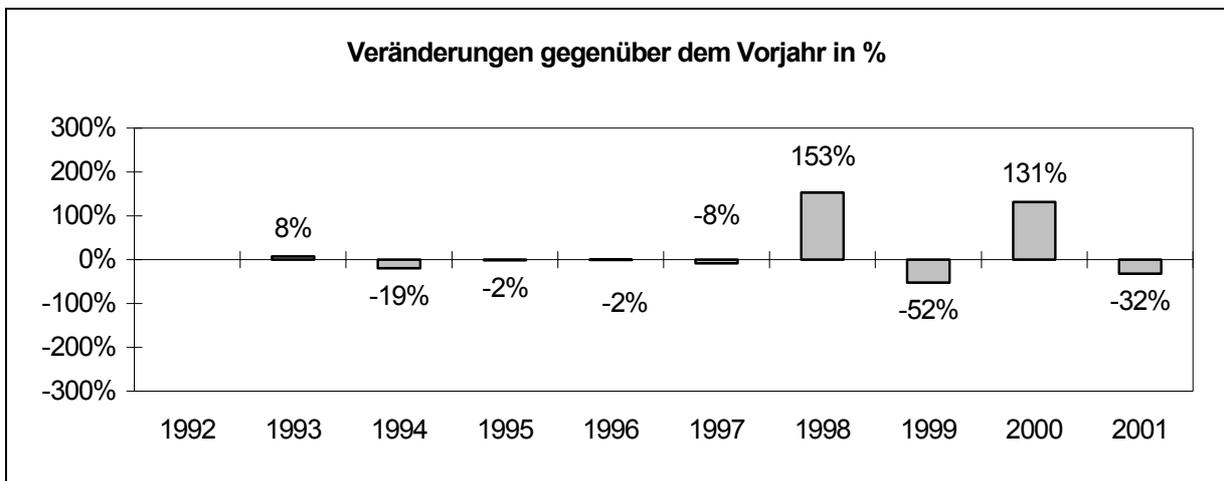
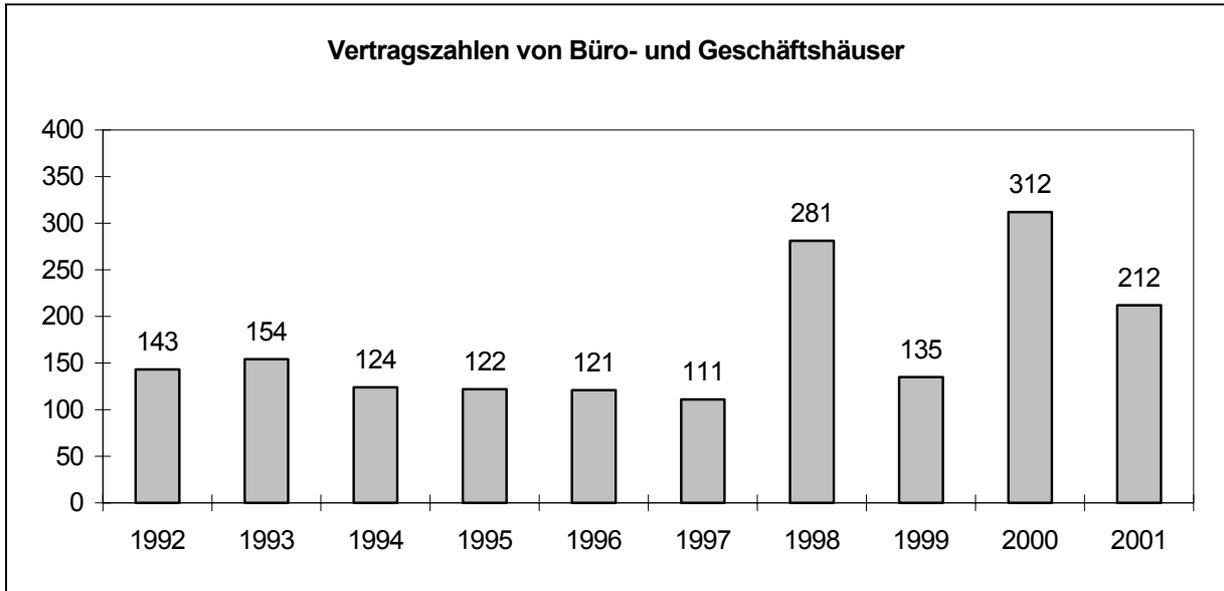
RND (Jahre)	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
FB	3,00	2,99	2,98	2,95	2,89	2,79	2,64	2,44	2,16	1,80

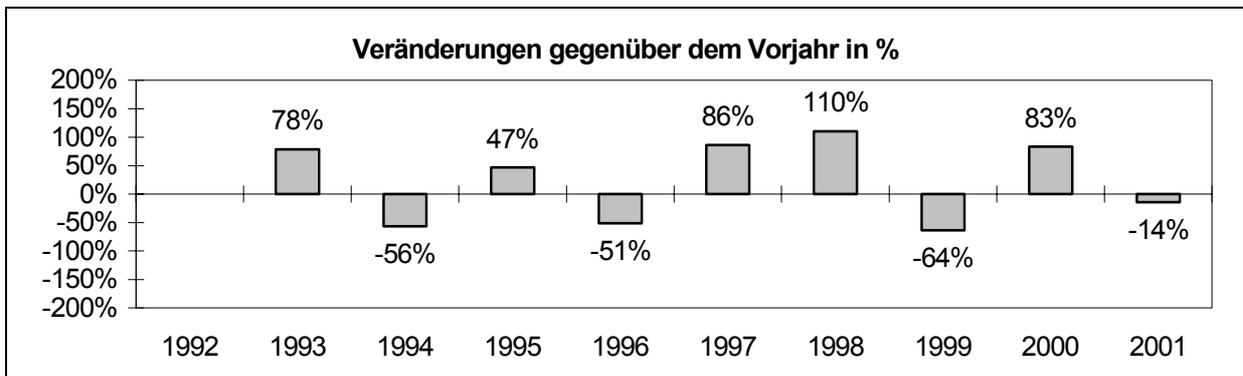
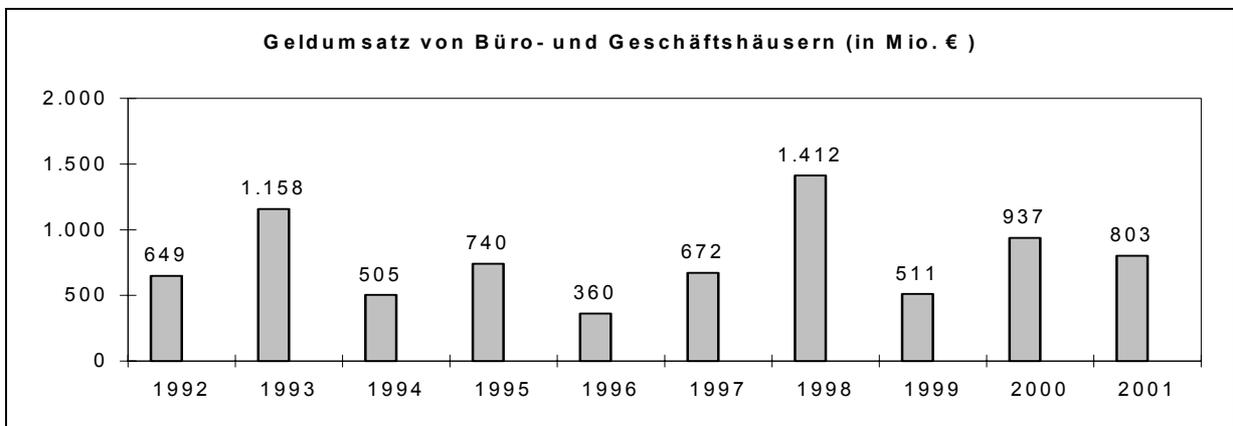
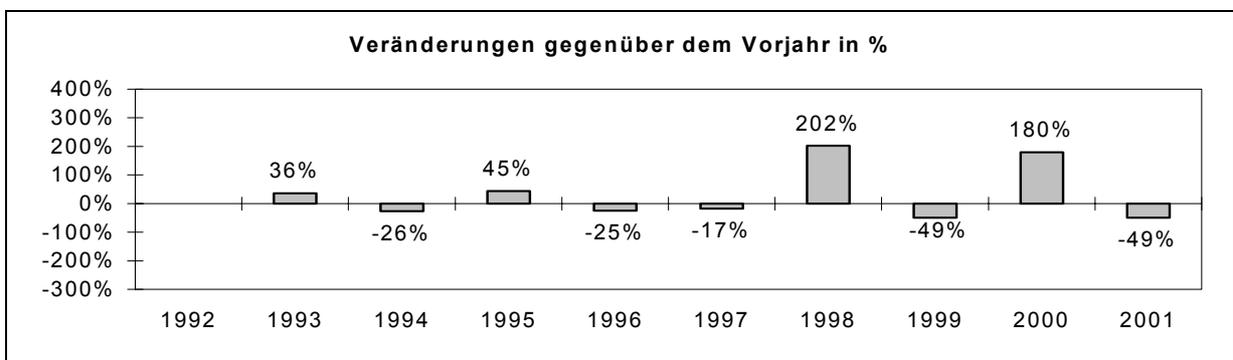
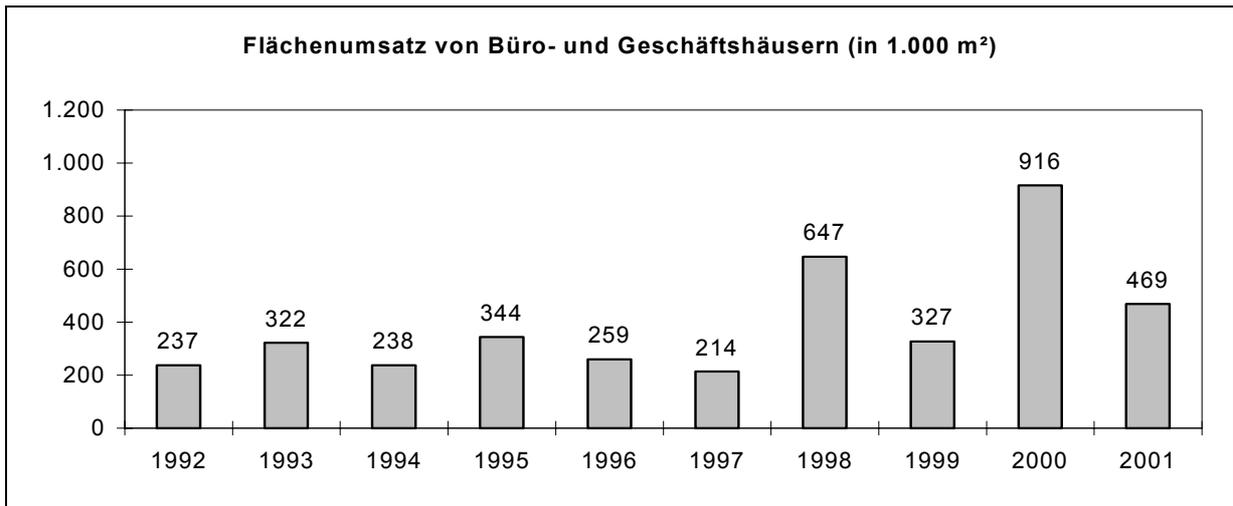
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

3.4.1 Vertragszahlen

3.4.2 Flächenumsatz

3.4.3 Geldumsatz





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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg	1999	2000	2001
gesamt:	135	312	212

Rangliste 1999

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

Rangliste 2000

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

Rangliste 2001

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

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

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

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

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

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

3.4.5 Ertragsfaktoren

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

Büro- und Geschäftshäuser Ertragsfaktoren - Hamburg (Innenstadt)

		2000	2001
		Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete	Kaufpreis/Jahres- nettokaltmiete
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	8,6	13,0
	Maximum	18,4	22,4
	Mittelwert	14,1	17,7
	Anzahl	6	7
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		16,6
	Maximum		18,6
	Mittelwert		17,7
	Anzahl		4
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	8,6	13,0
	Maximum	18,4	22,4
	Mittelwert	13,9	17,8
	Anzahl	5	3
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

3.4.6 Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser betrug in ganz Hamburg nach einer Untersuchung von Verkäufen von Geschäftshäusern aus 1996 bis 2001 **5,5 %**.

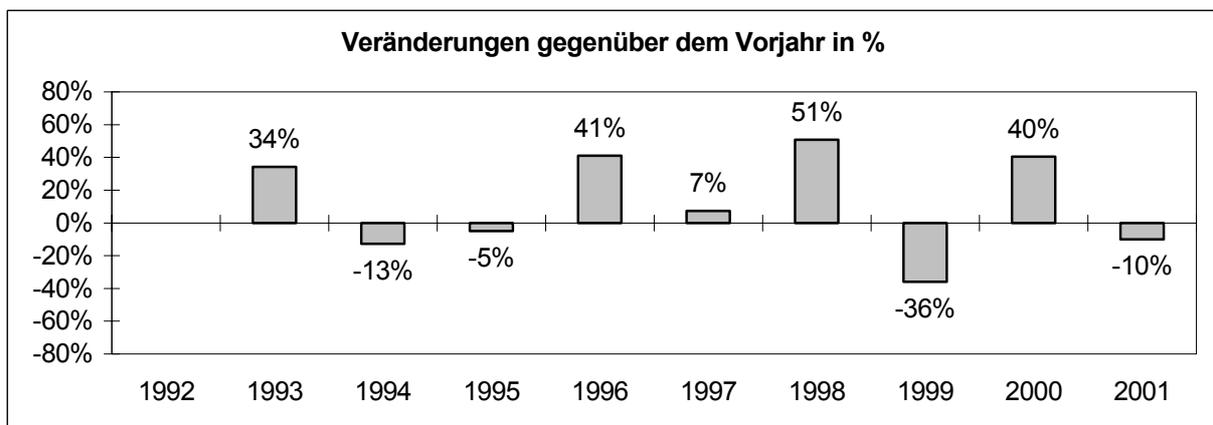
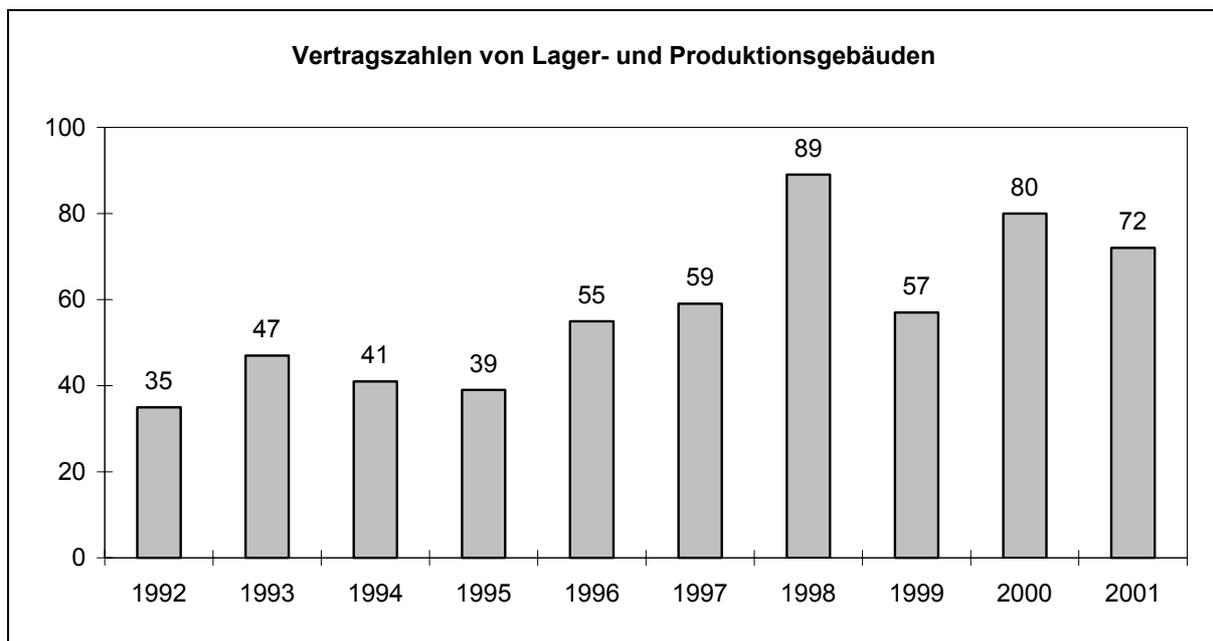
3.5 Lager - und Produktionsgebäude

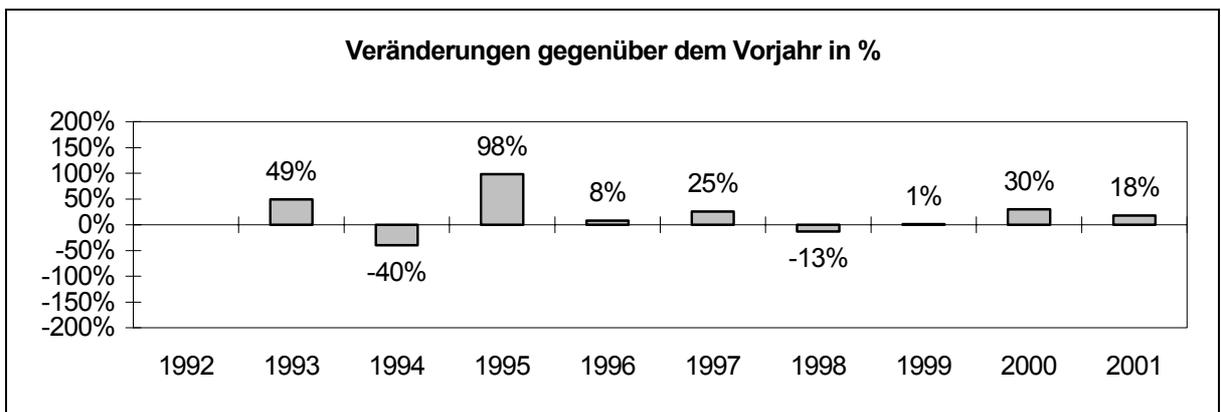
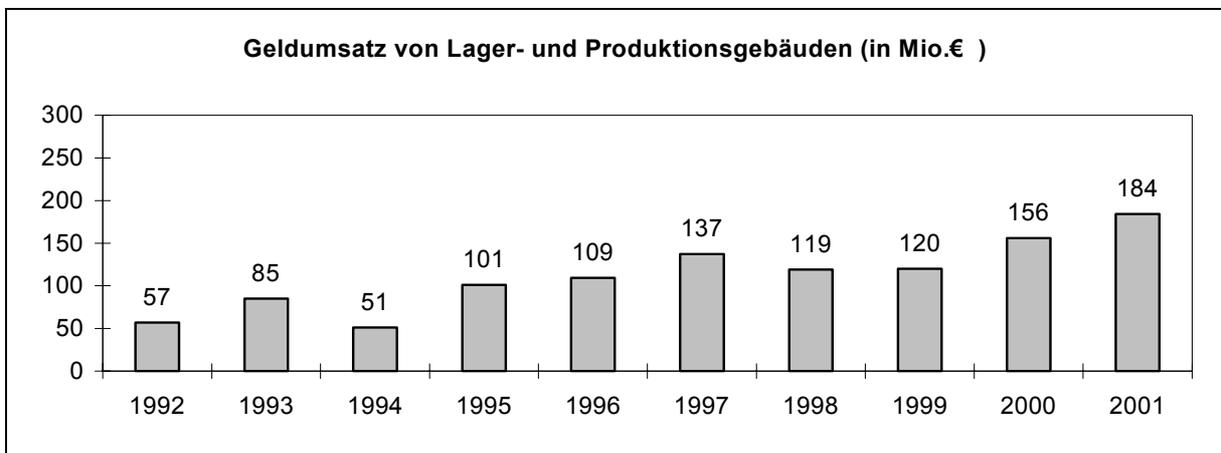
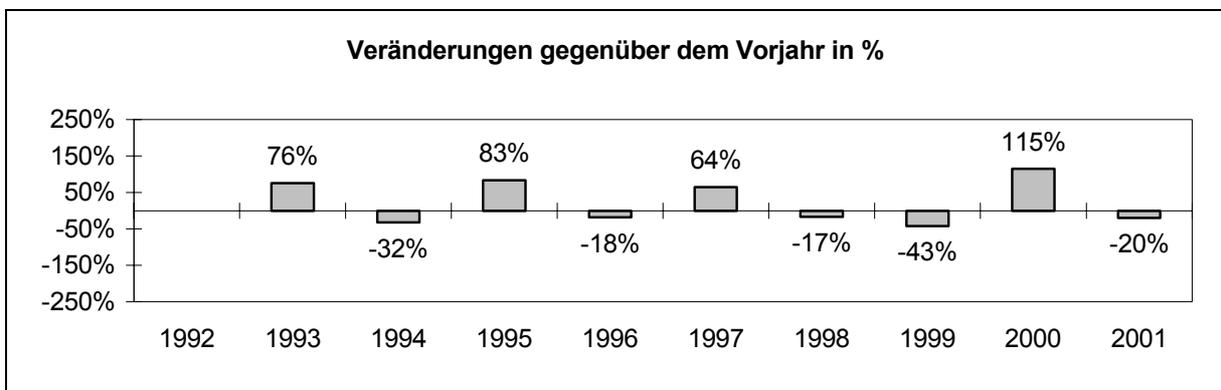
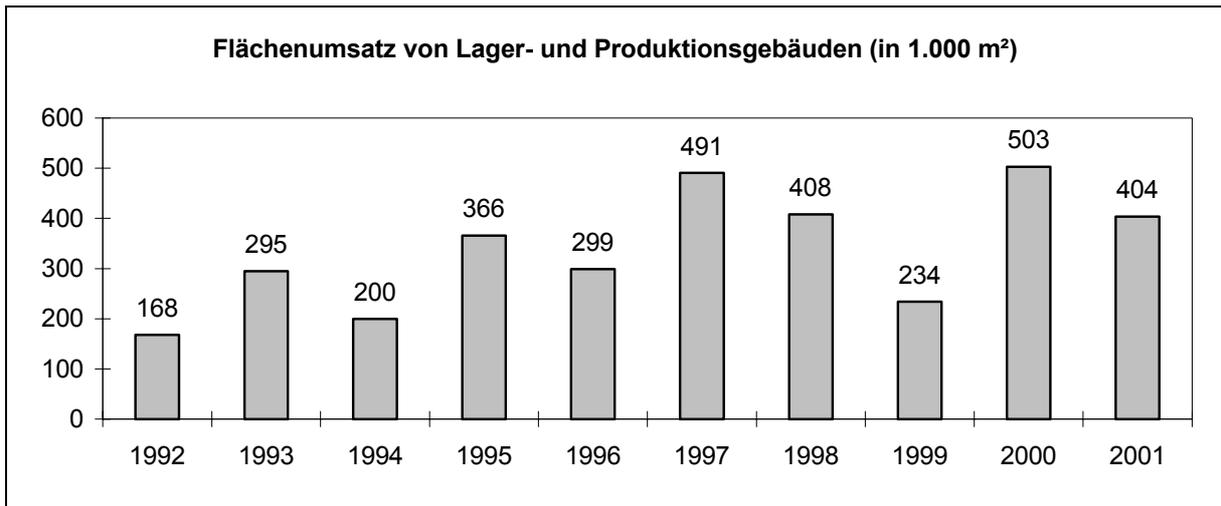
3.5.1 Vertragszahlen

3.5.2 Flächenumsatz

3.5.3 Geldumsatz

Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.





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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg	1999	2000	2001
gesamt:	57	80	72

Rangliste 1999

Rangliste 2000

Rangliste 2001

1. Stellingen	8	1. Wilhelmsburg	6	1. Billbrook	8
2. Billbrook	7	2. Bergedorf	5	2. Rothenburgsort	5
3. Rothenburgsort	5	3. Bahrenfeld	5	3. Poppenbüttel	4
4. St. Pauli	3	4. Hamm-Süd	4	Bahrenfeld	4
Veddel	3	Allermöhe	4	5. Hamm-Süd	3
6. Borgfelde	2	6. Billbrook	3	Niendorf	3
Altona-Altstadt	2	Rothenburgsort	3	Groß Borstel	3
Lokstedt	2	Stellingen	3	Allermöhe	3
Barmbek-Süd	2	Eidelstedt	3	Wilhelmsburg	3
Wilhelmsburg	2	Tonndorf	3	Kirchwerder	3
		Bramfeld	3		
		Neuland	3		

3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

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

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

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

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten

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

Einflussgrößen:

NFL = Gesamtnutzfläche

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

Alter = Kaufjahr - Baujahr

Zielgröße: GF = Gebädefaktor
= Kaufpreis / Nutzfläche

GF [€ / m²] = (612 + 1,6973 * BOWE/NFL [€ / m²]
- 0,037442 * NFL [m²]
- 6,2560 * Alter [Jahre])

* **Aktualisierungsfaktor** (1991: 0,77
1992: 1,12
1993: 1,31
1994: 1,09
1995: 0,86
1996: 1,09
1997: 1,02
1998: 0,98
1999: 0,91
2000: 1,07
2001: 1,09)

3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

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

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

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

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

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert

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

Sachwertdefinition:

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

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

Bodenwert
= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert

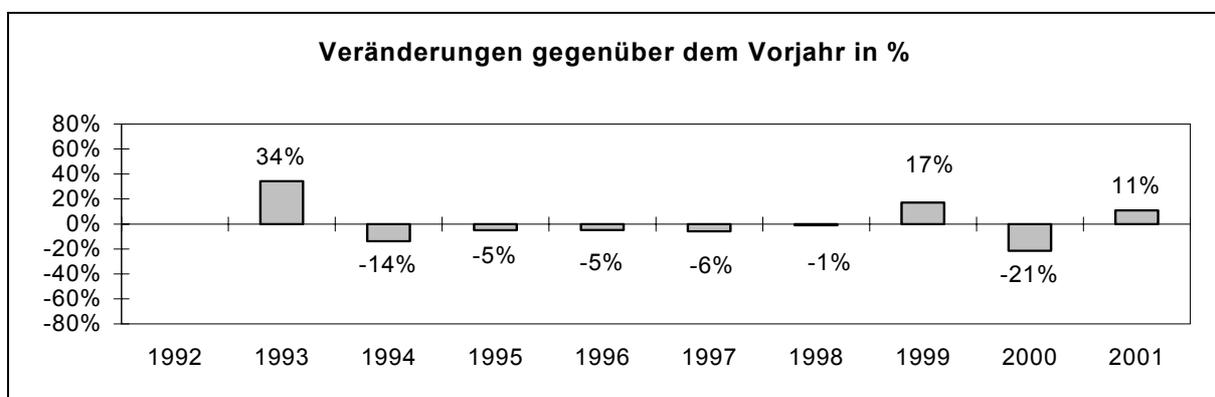
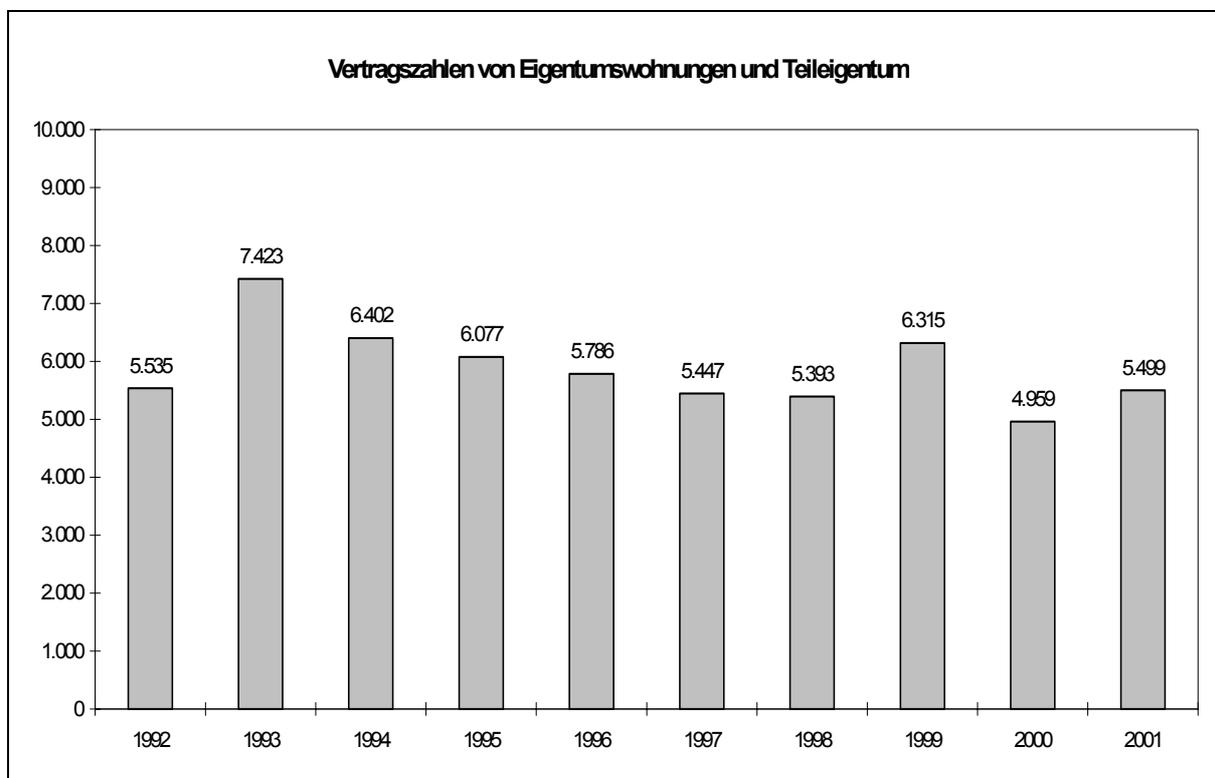
Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%]
= (106,5 – 8,80 * Sachwert [Mio. €])
* Altersfaktor (bis 12 Jahre : 0,85
13-24 Jahre : 1
ab 25 Jahre : 1,14)
* Zeitfaktor (1991: 0,82
1992: 1,09
1993: 1,09
1994: 1,18
1995: 0,84)

4 Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile

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

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

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

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

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

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

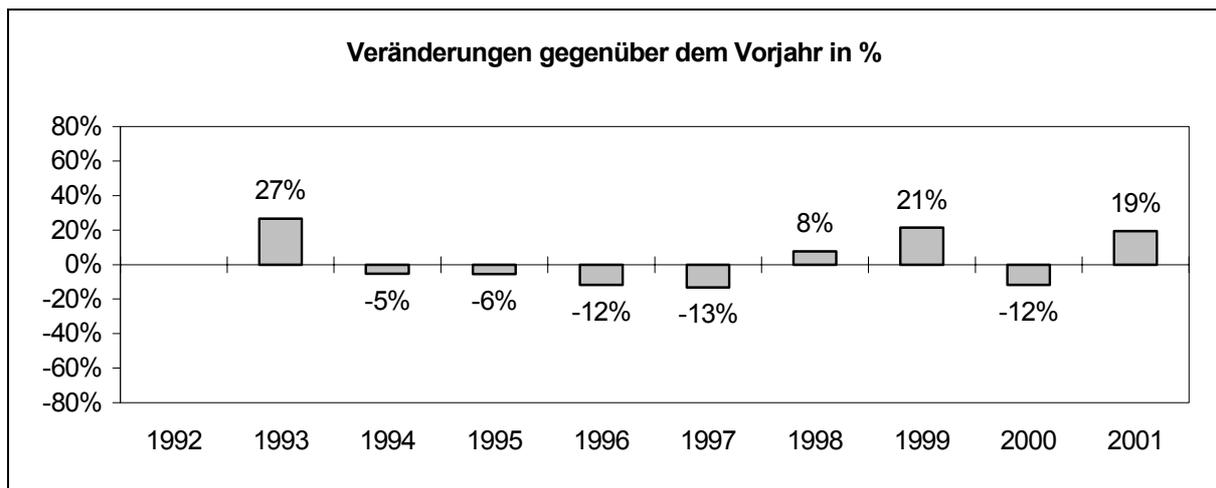
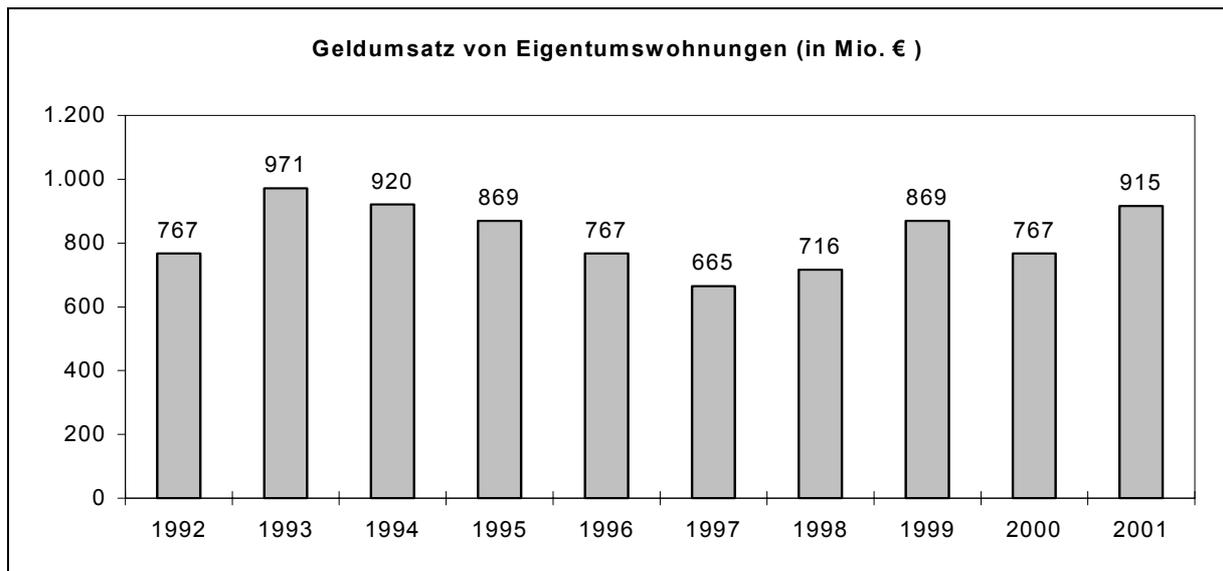
Harburg			
Harburg	30	40	35
Wilstorf	15	7	12
Langenbek	3	1	3
Rönneburg	10	9	6
Sinstorf	31	7	9
Marmstorf	11	6	14
Eißendorf	57	37	42
Heimfeld	24	30	51
Wilhelmsburg	29	21	17
Hausbruch	22	9	3
Neugraben-Fischbek	50	32	19
Neuenfelde	0	2	0
Cranz	1	0	2
Francop	0	0	0
Summe	283	201	213

Hamburg	1999	2000	2001
gesamt:	6315	4959	5499

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

4.2 Geldumsatz

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



4.3 Gesamtkaufpreise

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

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

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

4.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Die folgenden Tabellen zeigen die Kaufpreise pro m² Wohnfläche für frei gelieferte Eigentumswohnungen. Es erfolgte lediglich eine Differenzierung nach Lage und Baujahr. Weitere objektspezifische Merkmale wie z.B. Wohnfläche, Ausstattung usw. blieben unberücksichtigt.

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

EXPERTENINFO : Lageklassen für Eigentumswohnungen

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

schlechte Lage :	bis unter 360 DM/m ² (184 € / m ²)
mäßige Lage :	von 360 DM/m ² (184 € / m ²) bis unter 500 DM/m ² (256 € / m ²)
mittlere Lage:	von 500 DM/m ² (256 € / m ²) bis unter 750 DM/m ² (383 € / m ²)
gute Lage:	von 750 DM/m ² (383 € / m ²) bis unter 1200 DM/m ² (614 € / m ²)
bevorzugte Lage:	ab 1200 DM/m ² (614 € / m ²)

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2000

Kaufpreis / Wohnfläche

€ / m²

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

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

2001

Kaufpreis / Wohnfläche
€ / m²

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

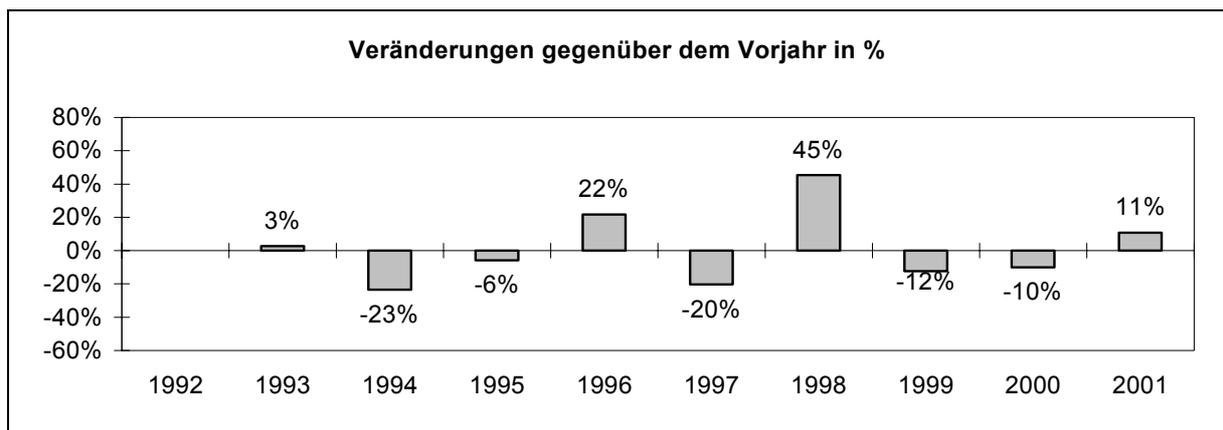
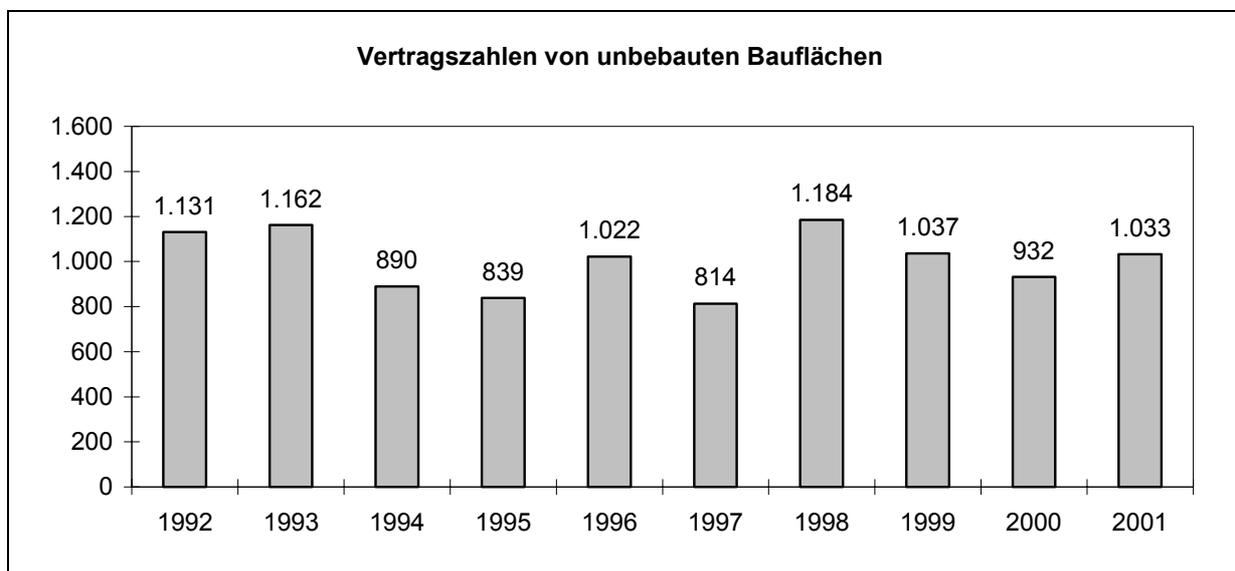
5 Der Baulandmarkt

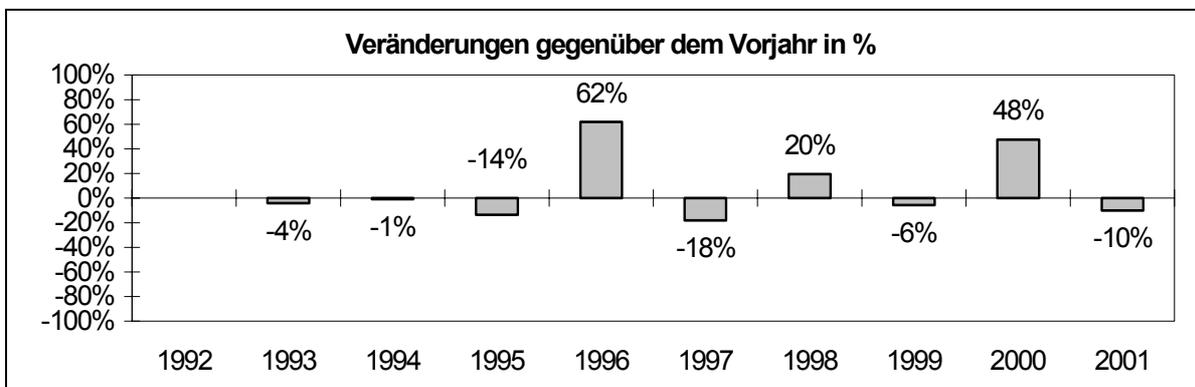
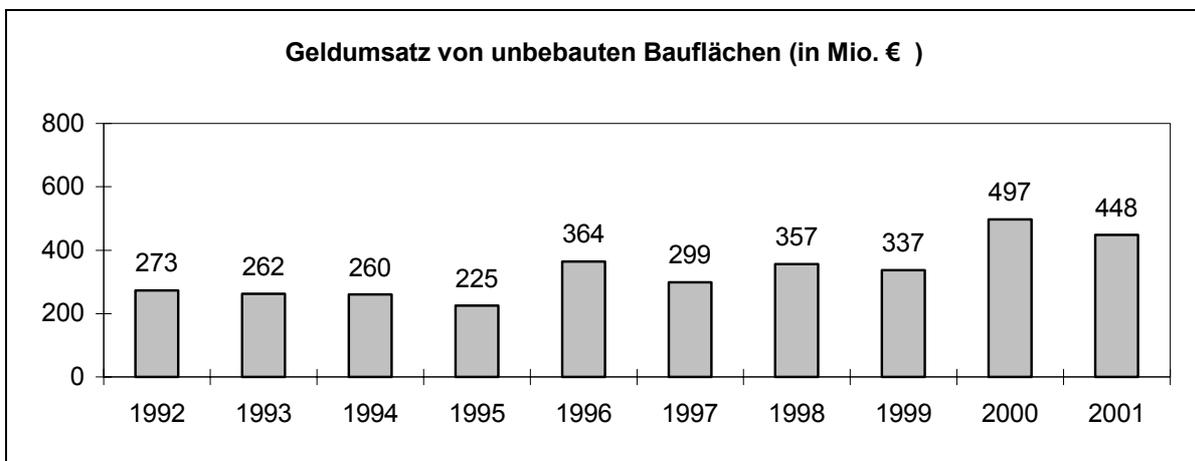
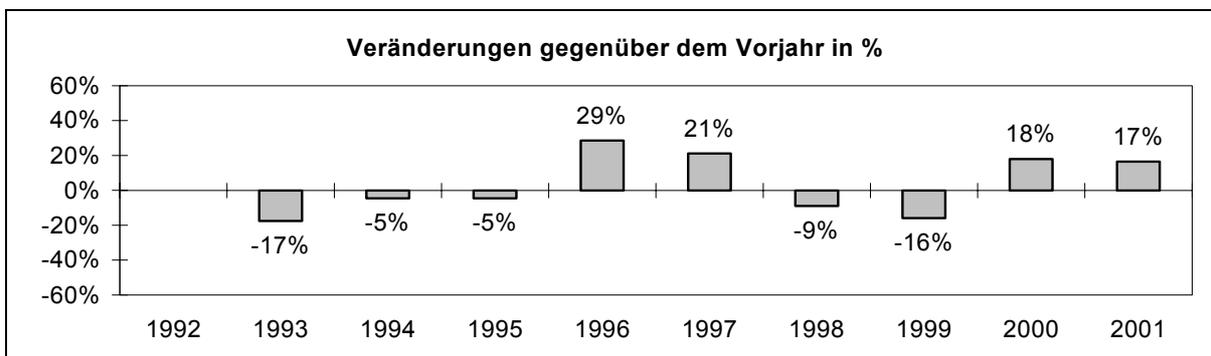
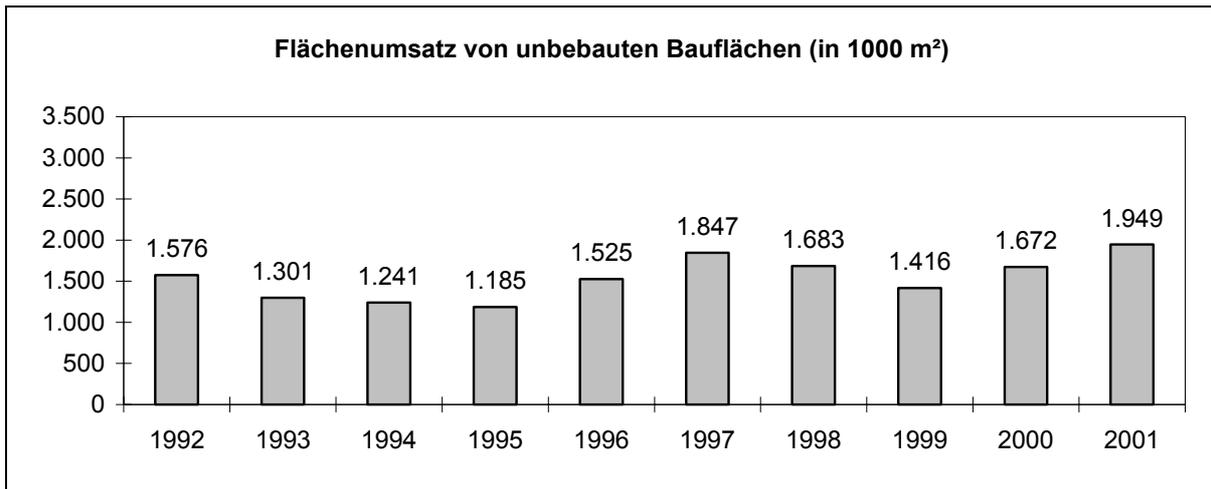
5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

5.1.2 Flächenumsatz

5.1.3 Geldumsatz





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

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

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

Selbstständige Baugrundstücke

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

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

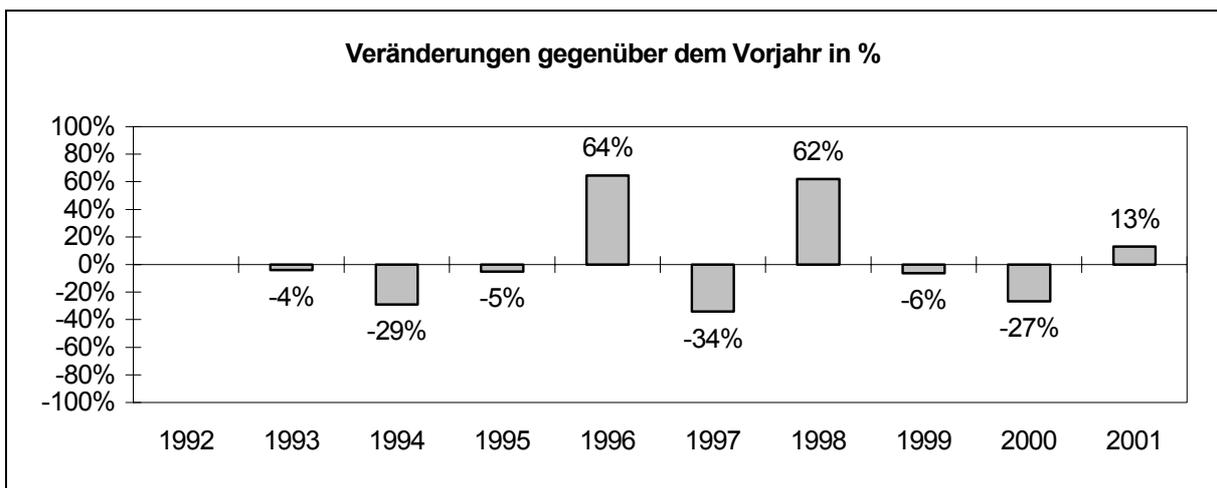
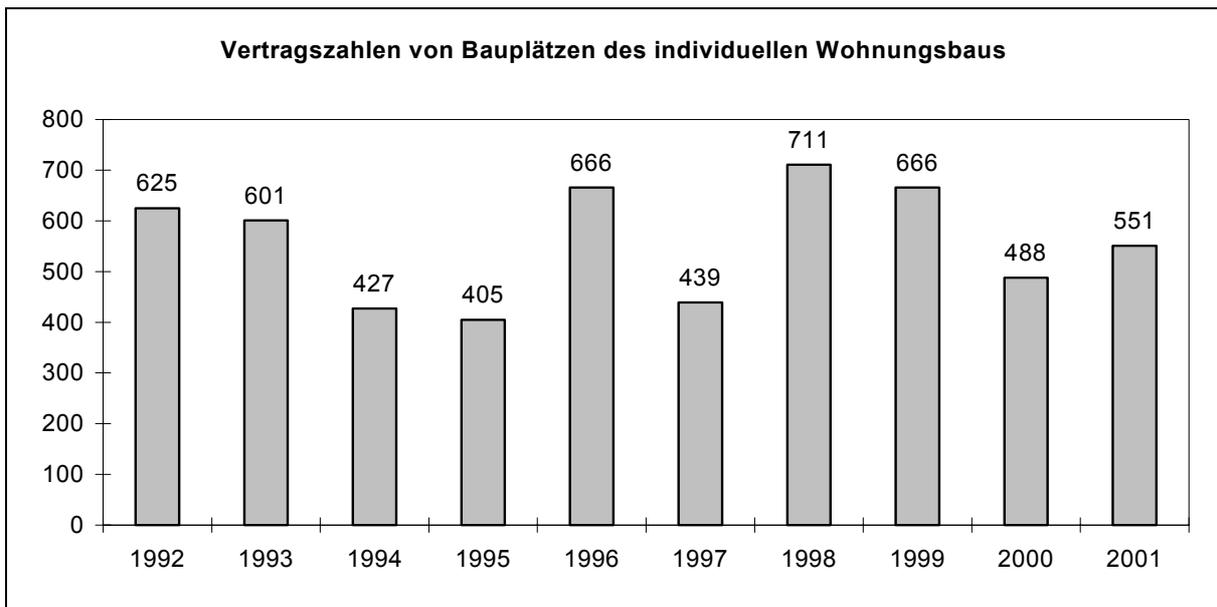
5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

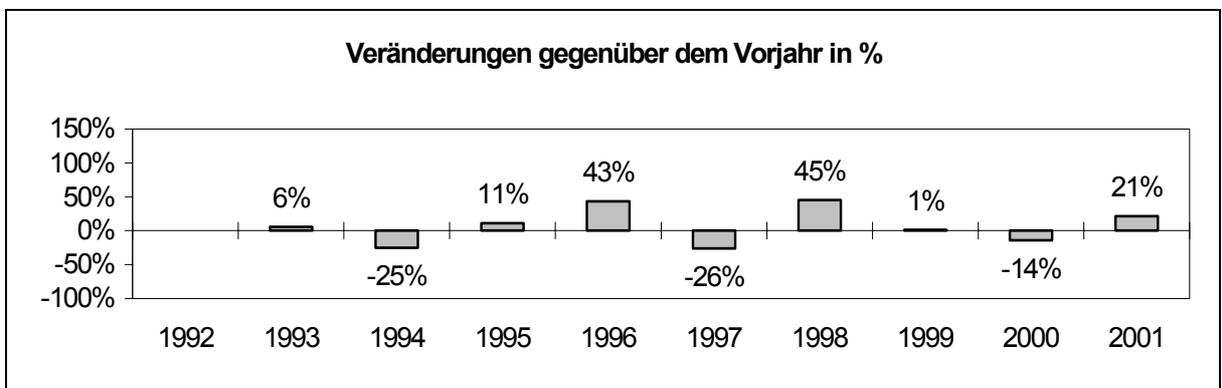
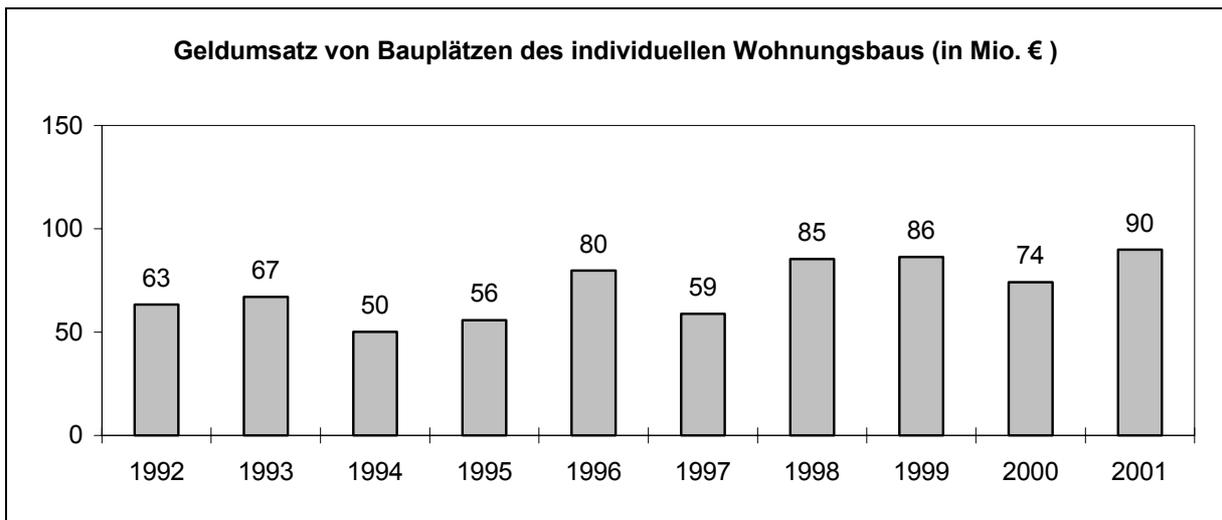
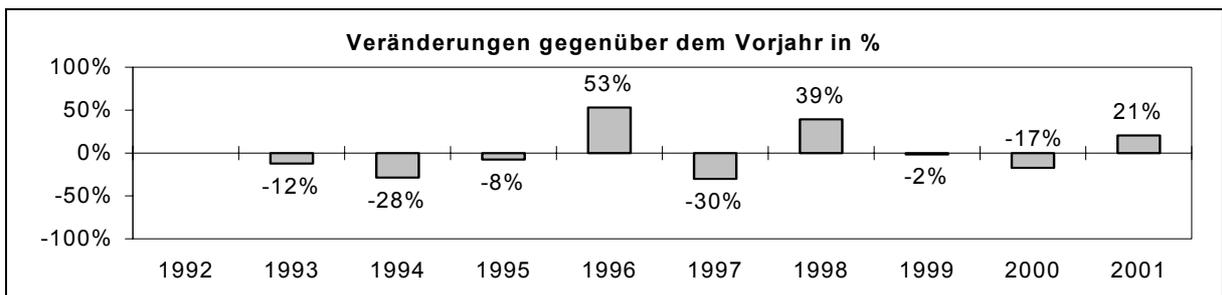
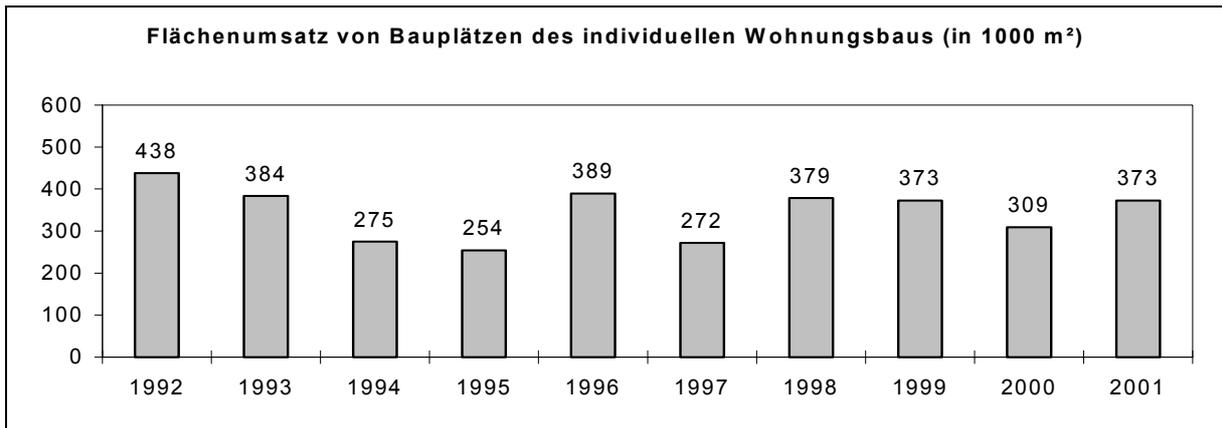
5.2.1 Vertragszahlen

5.2.2 Flächenumsatz

5.2.3 Geldumsatz

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rangliste 1999

Rangliste 2000

Rangliste 2001

1. Allermöhe	92	1. Allermöhe	49	1. Allermöhe	61
2. Sasel	46	2. Sasel	38	2. Sasel	49
3. Rahlstedt	41	3. Bramfeld	34	3. Rahlstedt	45
4. Volksdorf	40	4. Rahlstedt	30	4. Lurup	31
5. Schnelsen	36	5. Duvenstedt	25	5. Bramfeld	27
6. Lurup	28	6. Lurup	22	6. Poppenbüttel	24
7. Wilhelmsburg	25	7. Niendorf	20	7. Billstedt	20
8. Neugr.-Fischbek	24	8. Billstedt	19	8. Niendorf	19
9. Farmsen-Berne	21	Farmsen-Berne	19	9. Volksdorf	19
10. Billstedt	20	10. Poppenbüttel	18	10. Bergedorf	18
		Kirchwerder	18		

5.2.4 Gesamtkaufpreise

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

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus		alle Lagen 2000	alle Lagen 2001
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	147.800	163.300
	Min.	20.400	38.900
	Max.	1.176.000	940.800
	Größe	619 m ²	665 m ²
	Anzahl	463	518
	Richtw.	144	145
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	64.400	67.100
	Min.	32.300	38.900
	Max.	142.400	300.500
	Größe	347 m ²	359 m ²
	Anzahl	127	102
	Richtw.	121	118
individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel	179.300	186.800
	Min.	21.400	46.000
	Max.	1.176.000	940.800
	Größe	722m ²	740 m ²
	Anzahl	336	416
	Richtw.	152	151

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

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

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

Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in €
 Min. - Minimum
 Max. - Maximum
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
 Anzahl - Anzahl der Fälle

5.2.5 Quadratmeterpreise

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

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

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

Die Preise in den folgenden Übersichten beziehen sich auf voll erschlossene, baureife Grundstücke inklusive Wege- und Siedelbeiträge. Ungewöhnliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen. Verträge mit öffentlicher Beteiligung wurden, sofern nicht anders vermerkt, nicht berücksichtigt. Die Quadratmeterpreise wurden entsprechend der Darstellung in Abschnitt 5.2.8 auf 300 bzw. 1.000 m² große Grundstücke umgerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, dass auf einigen Grundstücken mehrere Einheiten errichtet werden sollen.

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

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

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

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

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

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

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück bei 1.000 m² Größe, incl. Wege- und Sielbaubeiträge, darunter in Klammern die Anzahl der Fälle.

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

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

5.2.6 Bodenrichtwerte

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

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

5.2.7 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 5.2.4 und 5.2.5 dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der **Preisentwicklung** sind die Kauffälle daher in dem Abschnitt 5.2.7 lage- und größenbereinigt. Zugrunde gelegt wurden hierfür Verkäufe zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 2000 und 2001. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

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

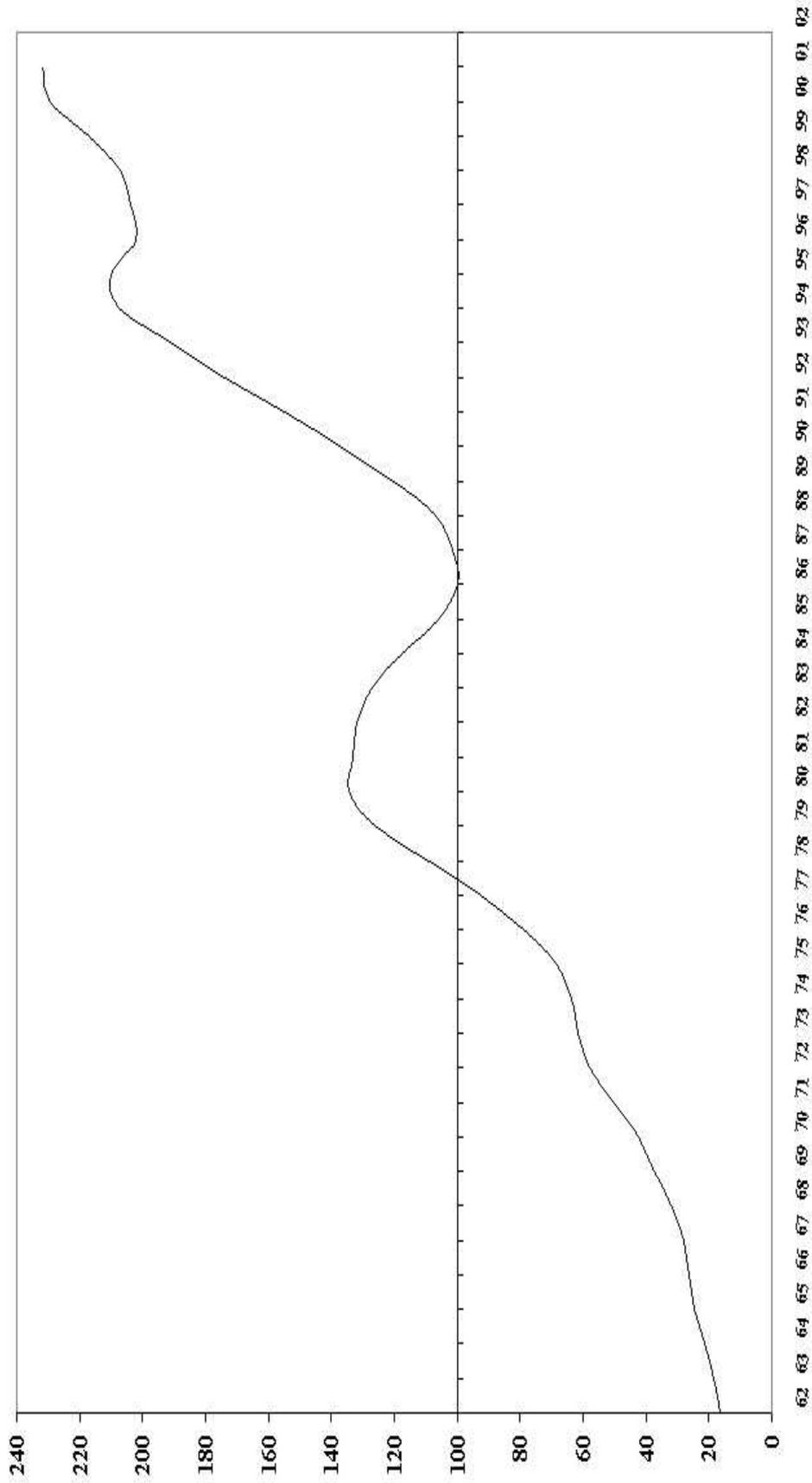
Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 2000 / 2001						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	Gesamt
Hamburg Gesamt	+ 10,6 % (20 / 23)	+ 5,1 % (41 / 42)	- 0,6 % (151 / 217)	- 4,2 % (51 / 54)	- 11,0 % (12 / 14)	- 1,2 % (275 / 350)
Mitte	* % (1 / 0)	*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

5.2.8 Indexreihen

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

Datum	Lagequalität				
Jahresende	ländlich	einfach	mittel	gut	bevorzugt
1962			16,5	16,8	24,0
1963			18,3	18,8	25,7
1964			21,2	22,5	27,6
1965			24,8	25,3	30,8
1966			26,3	25,7	34,4
1967			28,0	29,6	36,4
1968			32,2	33,9	38,5
1969			37,5	36,7	41,7
1970			42,2	42,8	46,0
1971			50,1	48,2	50,8
1972	42,3		58,1	53,3	59,6
1973	47,2		61,6	55,7	65,2
1974	54,6		63,7	56,8	66,1
1975	71,8		68,7	62,9	72,9
1976	87,7	85,0	78,8	81,2	82,8
1977	99,4	100,4	92,3	94,0	86,5
1978	111,0	121,7	109,1	102,6	108,7
1979	134,4	148,2	126,0	121,2	128,1
1980	157,1	169,5	134,5	121,6	128,6
1981	157,1	164,6	133,3	115,3	124,2
1982	146,0	149,6	131,9	114,9	117,7
1983	138,0	150,0	126,8	110,8	114,1
1984	127,6	132,3	117,4	103,7	105,8
1985	103,77	104,9	106,2	99,4	96,1
1986	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1987	111,7	101,8	101,5	96,3	100,0
1988	114,1	113,7	106,8	103,0	98,5
1989	134,4	139,8	119,8	121,6	106,5
1990	161,3	145,6	137,2	138,4	139,0
1991	169,9	154,4	154,9	153,3	171,0
1992	173,6	178,8	173,7	172,6	192,5
1993	189,0	184,5	191,2	192,4	231,9
1994	211,0	201,8	207,4	195,0	267,6
1995	219,6	220,4	210,0	186,0	267,1
1996	235,2	219,1	202,0	182,3	238,2
1997	252,6	206,3	203,8	189,0	254,0
1998	264,1	210,0	207,1	199,6	297,9
1999	255,6	236,5	216,9	209,9	297,8
2000	255,6	247,8	229,4	227,8	288,5
2001 (Jahresmittel)	269,9	248,7	231,8	239,6	297,5

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



Stichtag ist der 31.12. des jeweiligen Jahres

5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, dass der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro m² weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere m²-Preise gezahlt als für größere.

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

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

5.2.10 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

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

Der Abschlag beträgt für:

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

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

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

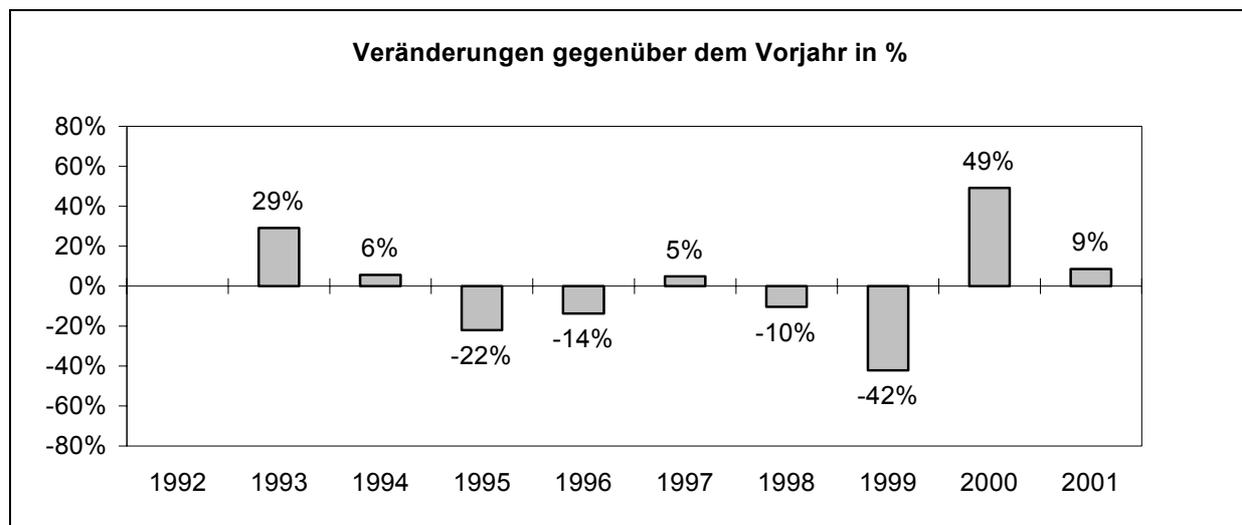
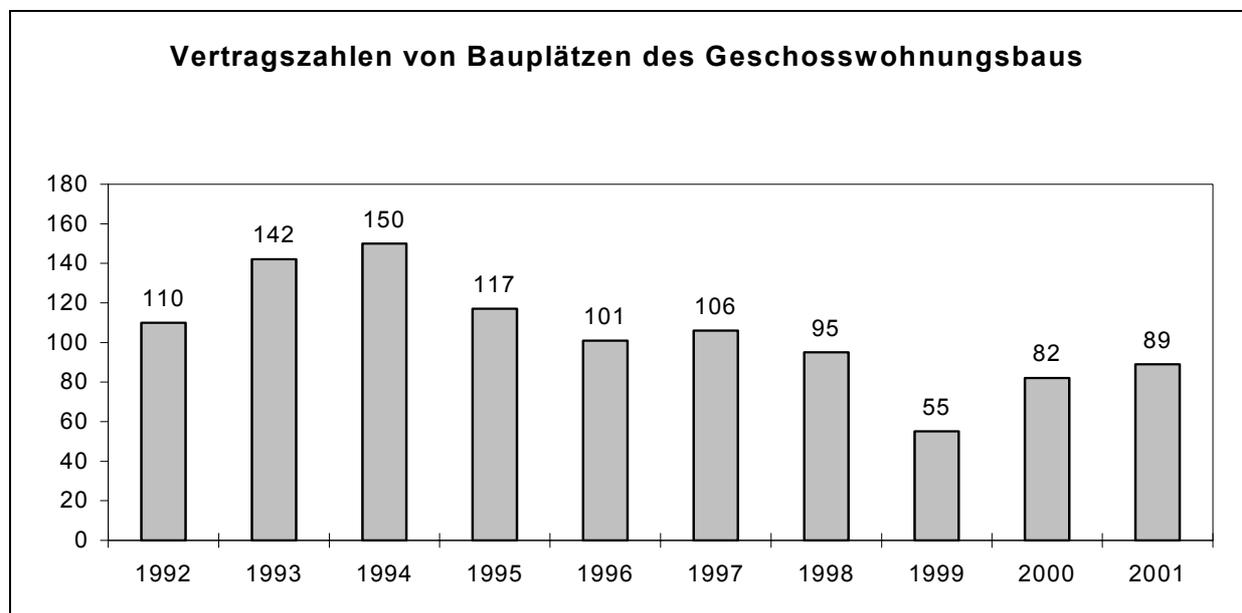
5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

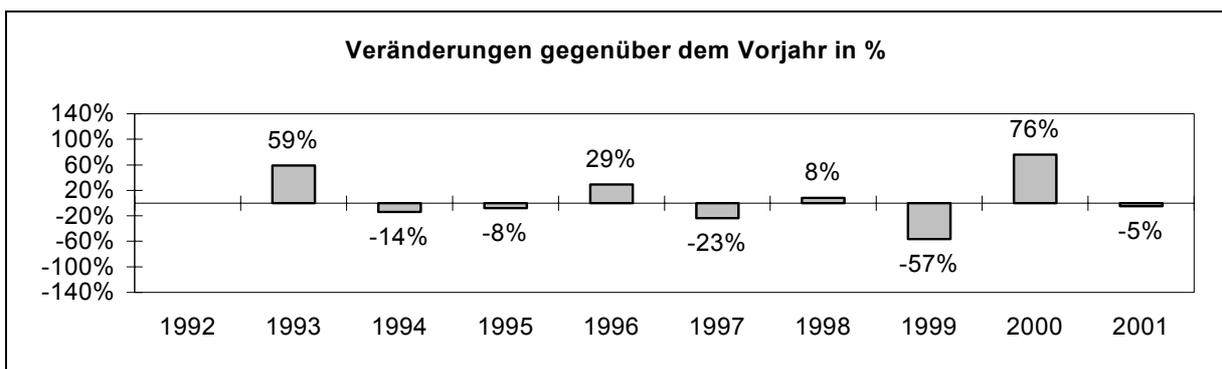
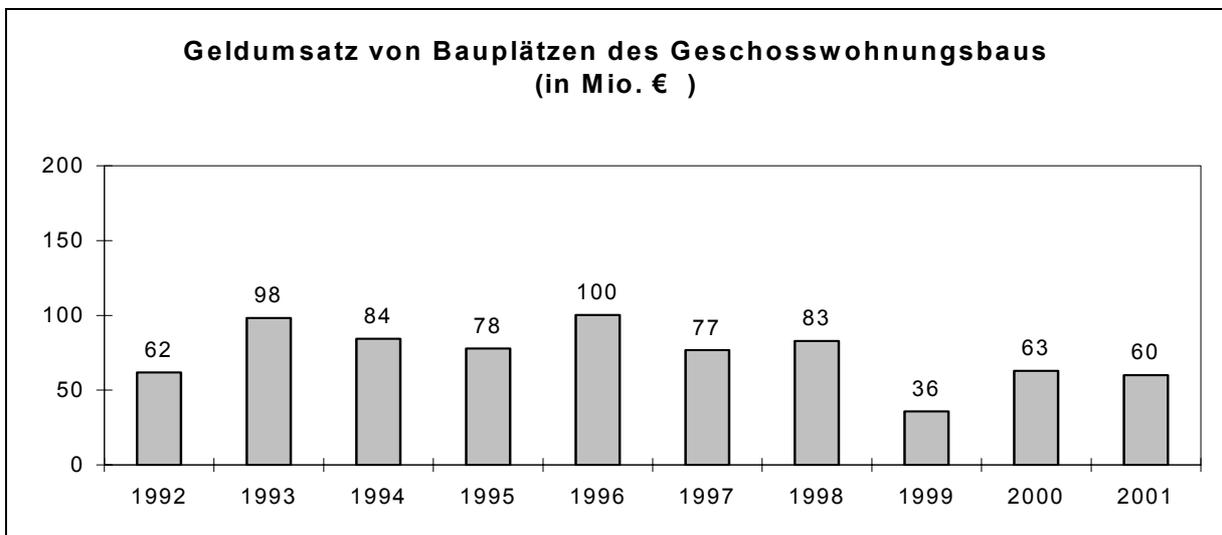
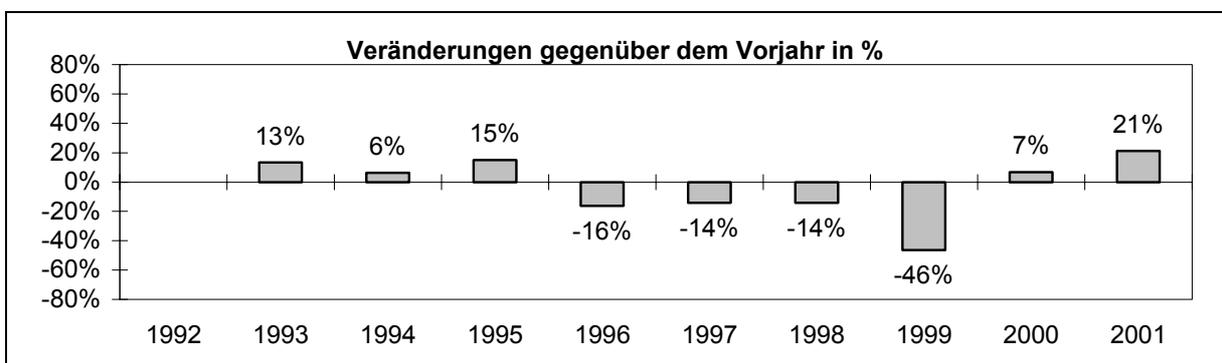
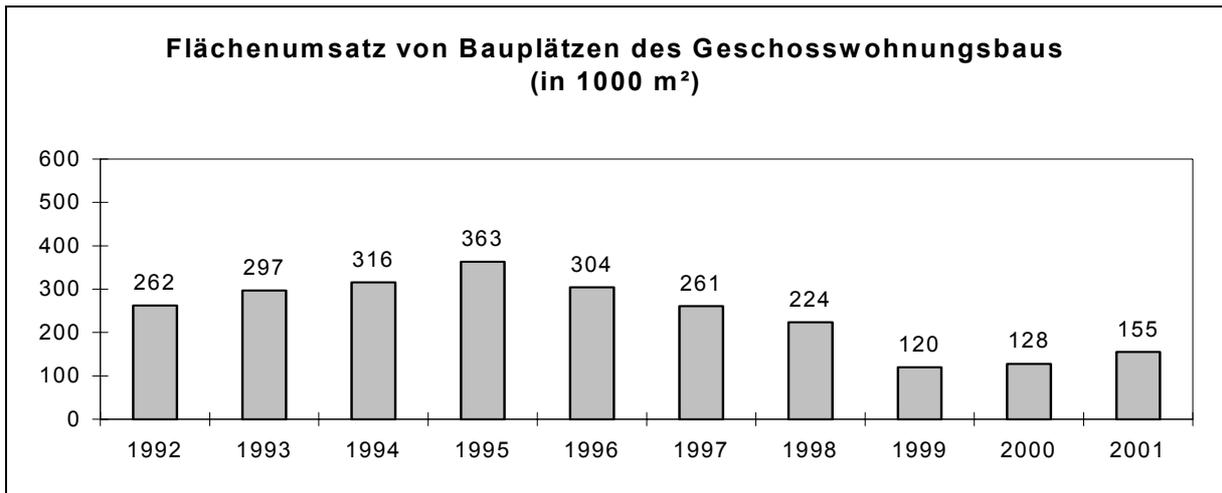
5.3.1 Vertragszahlen

5.3.2 Flächenumsatz

5.3.3 Geldumsatz

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





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

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile

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

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück, incl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet. Verkäufe der FHH sind nicht berücksichtigt.

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

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, incl. Wege- und Siedbaubeiträge angegeben. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschossflächenzahl 86 - GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet (vgl. 5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus			
	Preise pro <u>Wohnfläche</u> (in € / m ² Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	2001 (2000)	2001 (2000)	2001 (2000)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	655 (604)	56 (50)	1,22 (1,32)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> mit teilgewerbl. Nutzung	475 (480)	7 (6)	2,05 (2,52)
ohne gewerbl. Nutzung	681 (621)	49 (44)	1,10 (1,15)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	662 (647)	34 (37)	1,33 (1,29)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	645 (484)	22 (13)	1,05 (1,38)

5.3.5 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

5.3.6 Preisentwicklung

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

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 2000 und 2001. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

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

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

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

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

5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 sind in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind und die dem Grundstücksmarktbericht 1994/95 als Anlage beigefügt waren.

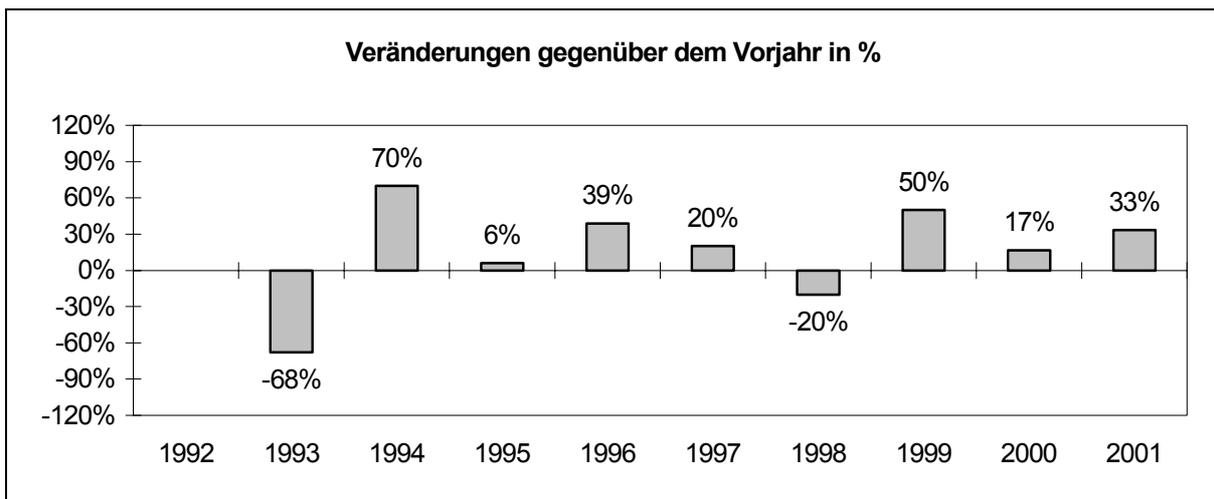
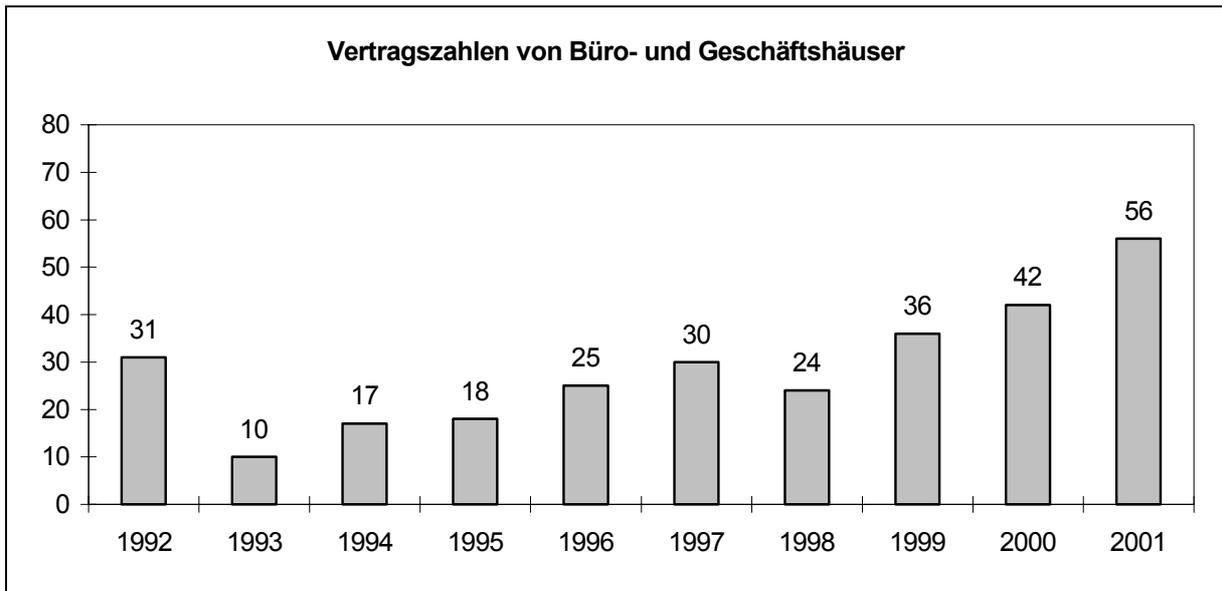
EXPERTENINFO :	Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschossflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -)
Datenbasis :	459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980-83,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

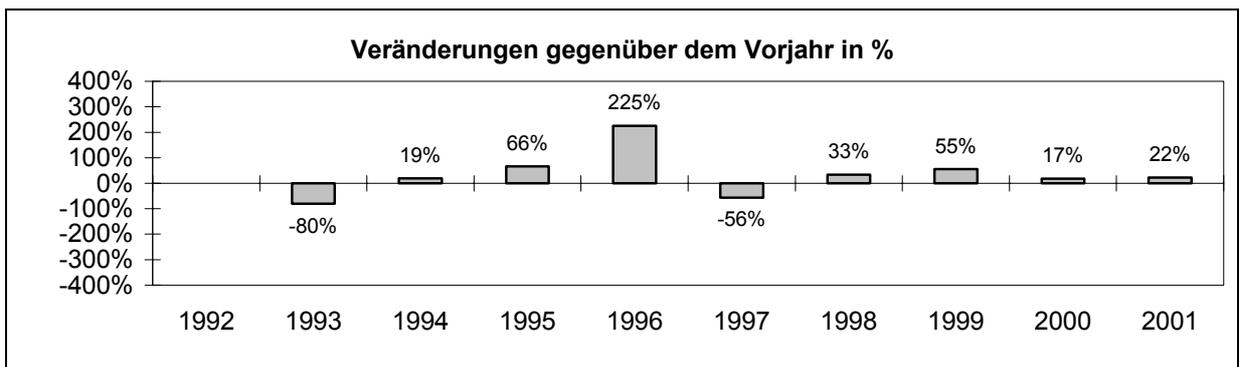
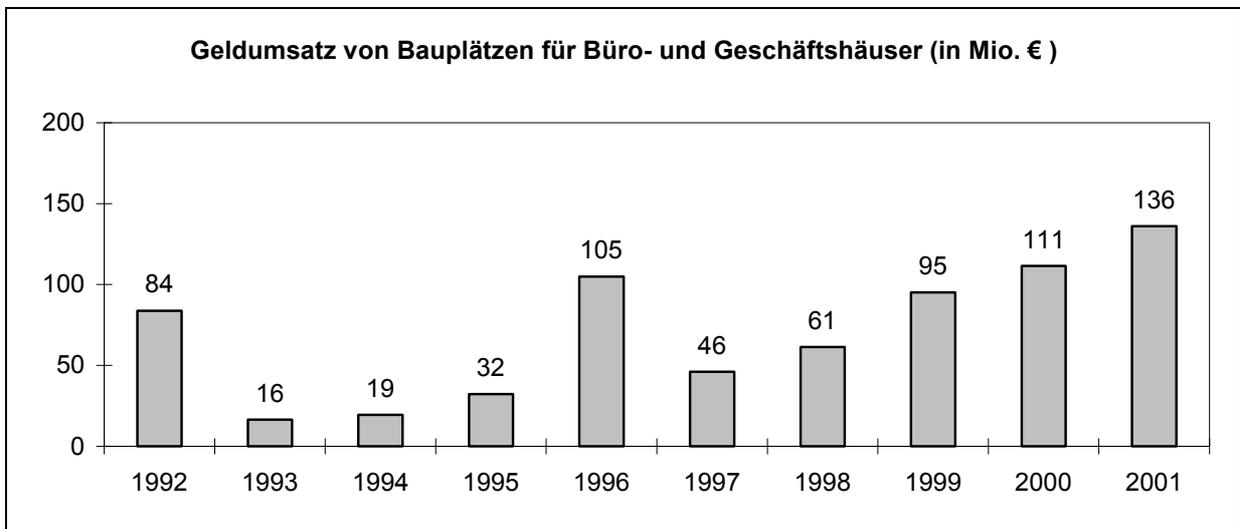
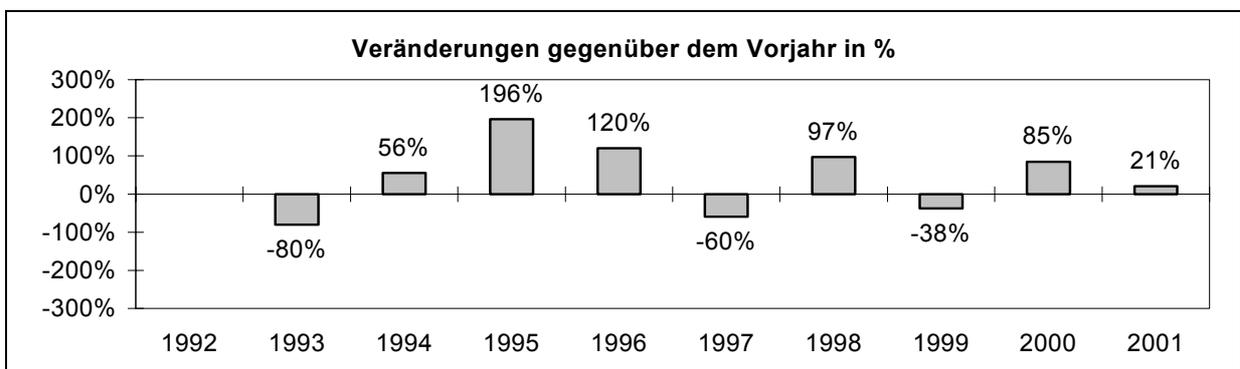
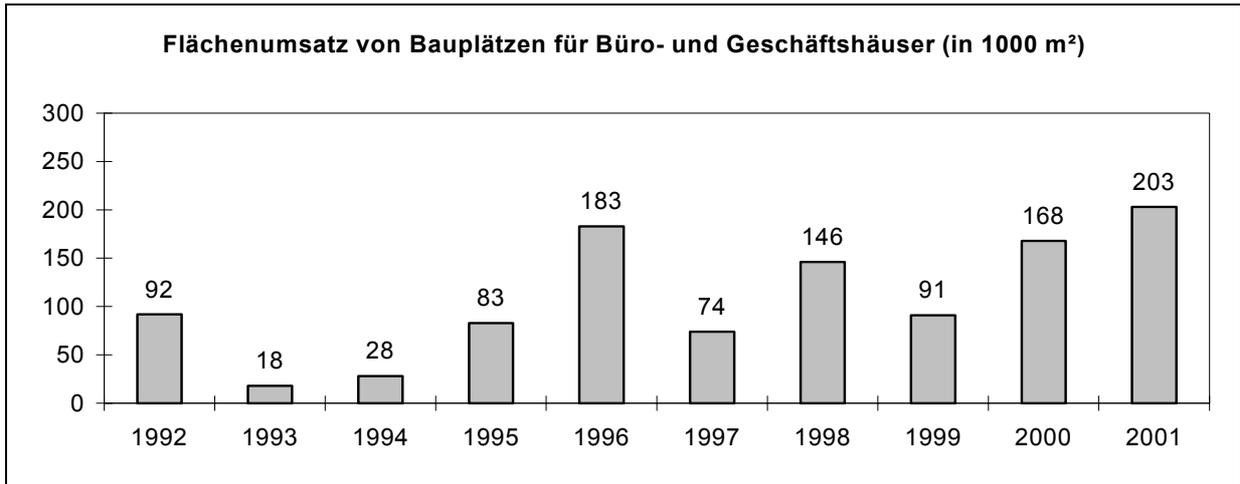
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

5.4.3 Geldumsatz





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

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

5.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstücksfläche incl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

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

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

5.4.6 Preisentwicklung

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

Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise außerhalb der Innenstadt zwischen allen Parteien.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 2000 und 2001. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

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

5.4.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

GFA – Tabelle für Büro- und Geschäftshäuser

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

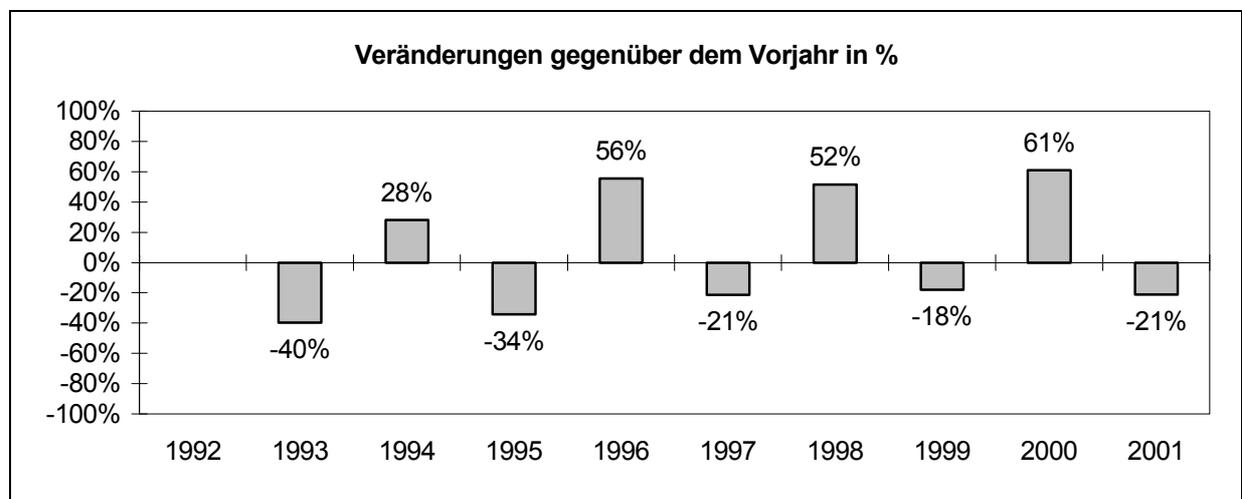
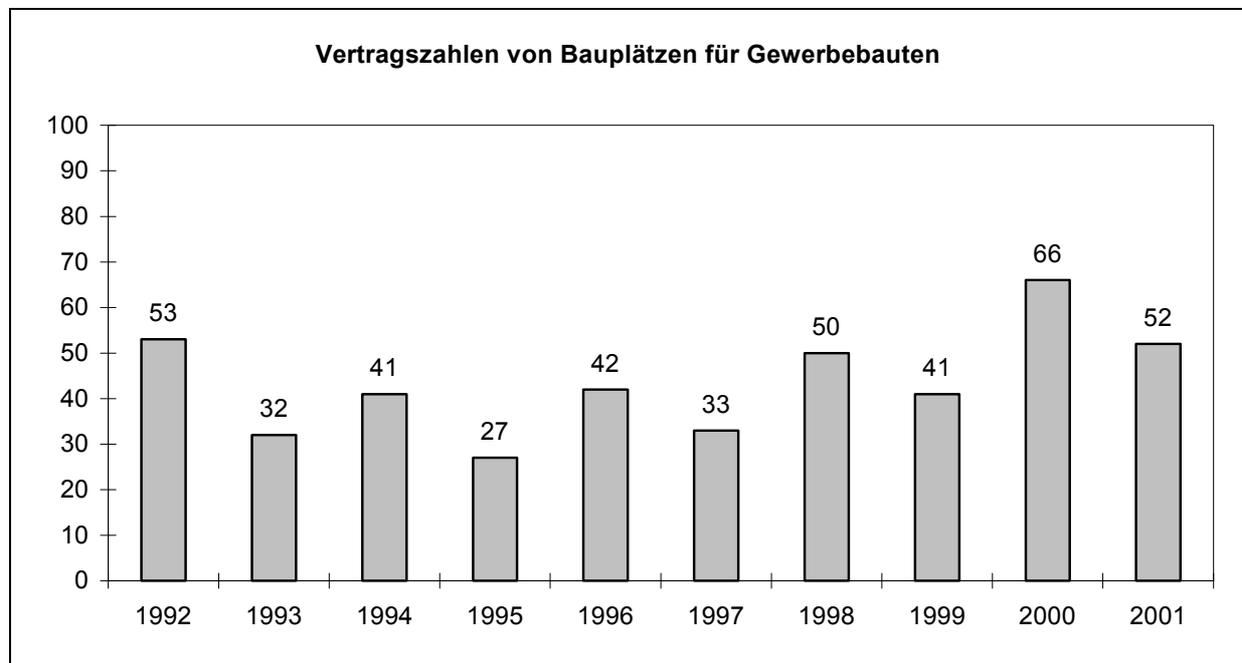
5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

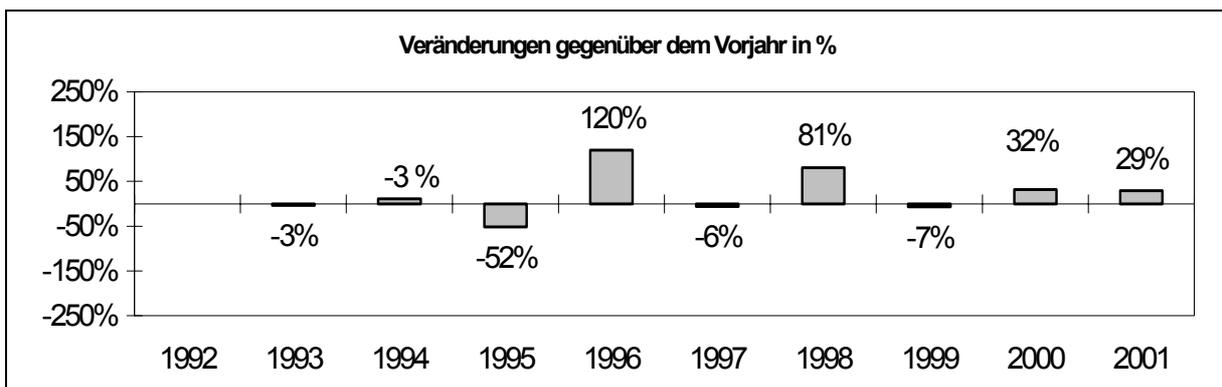
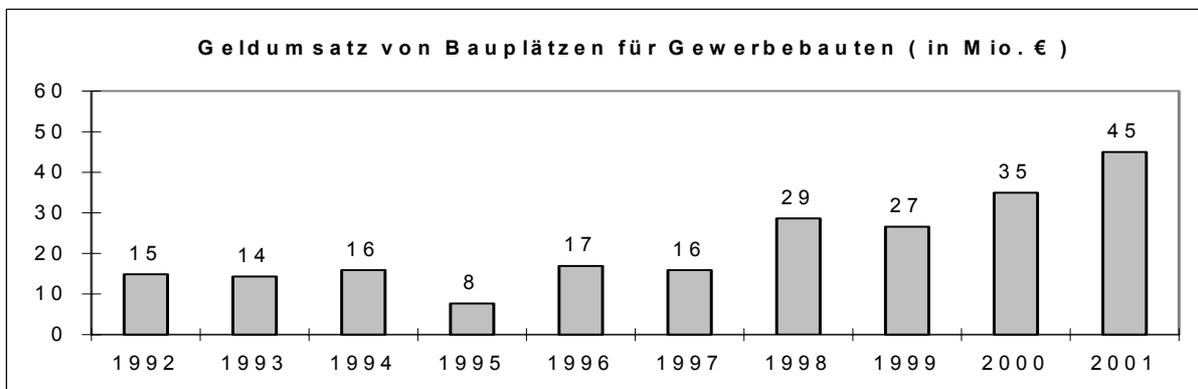
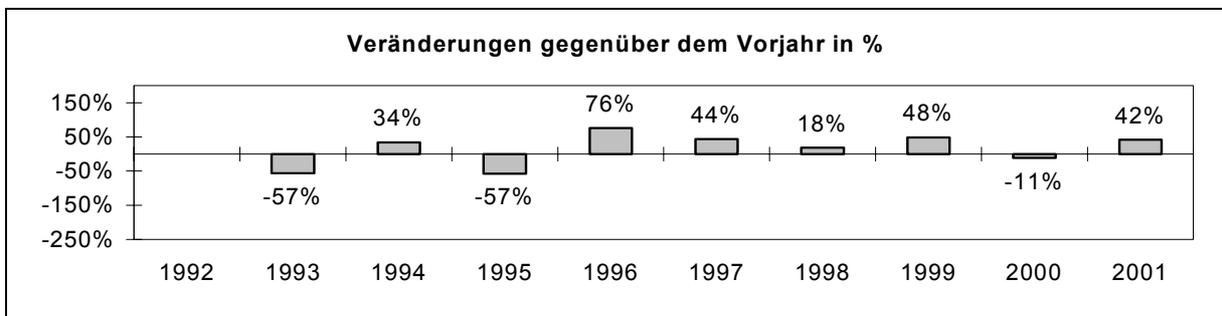
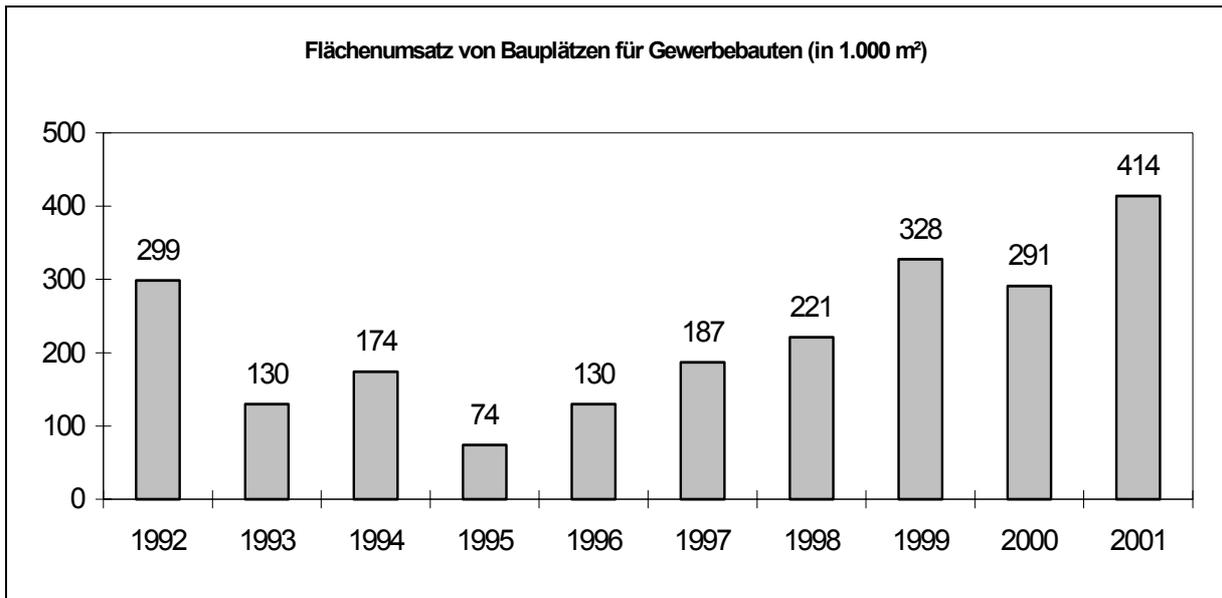
5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

5.5.3 Geldumsatz

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





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

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

5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbegrundstücke	Preise je m ² Grundstücks- fläche (in € / m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grund- stücksgröße (in m ²)
	2001 (2000)	2001 (2000)	2001 (2000)
Gesamt	106 (115)	29 (41)	6899 (5217)

5.5.5 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

5.5.6 Preisentwicklung

Die in Abschnitt 5.5.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung wurden die Kauffälle daher lagebereinigt. Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise zwischen allen Parteien. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 2000 und 2001.

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

5.5.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

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

5.6 Sonstige Baugrundstücke

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

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

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

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

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

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

Hauptausgeber ist die FHH.

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

Typische Vertragsbedingungen

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

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

Laufzeit: 75 Jahre

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

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

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

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

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

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

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

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

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2001 (2000) liegen dem Gutachterausschuss zwei (zwei) Erbbaurechtsverlängerungen vor.

5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2000 war dies in Hamburg fünfmal, 2001 achtmal der Fall.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

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

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

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

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

EXPERTENINFO : Wertfaktor für Erbbaurechte (WertR 5.2.2.3)

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

Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
 = unbelasteter Bodenwert
 - kapitalisierte Erbbauzinsersparnis * Wertfaktor

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten
 = kapitalisierte Erbbauzinsersparnis * Wertfaktor

Erbbauzinsersparnis
 = angemessener Erbbauzins - tatsächlicher Erbbauzins

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

Rendite = tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

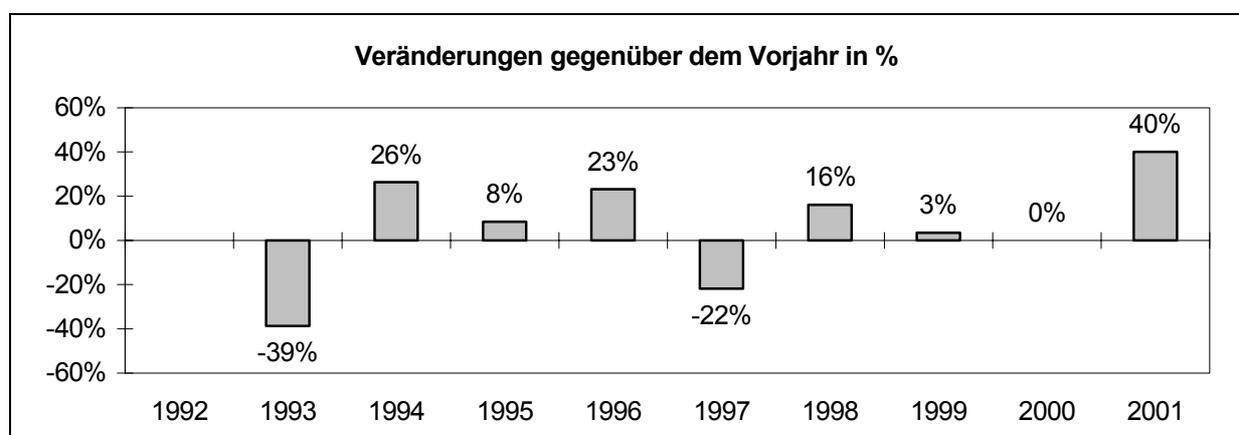
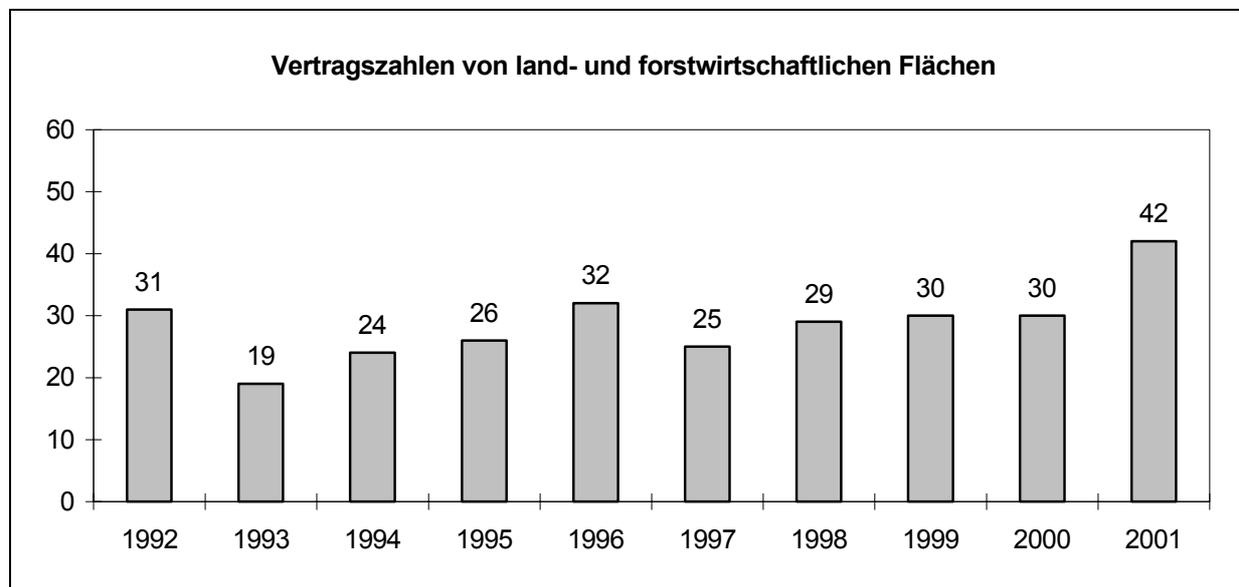
6.1 Vertragszahlen

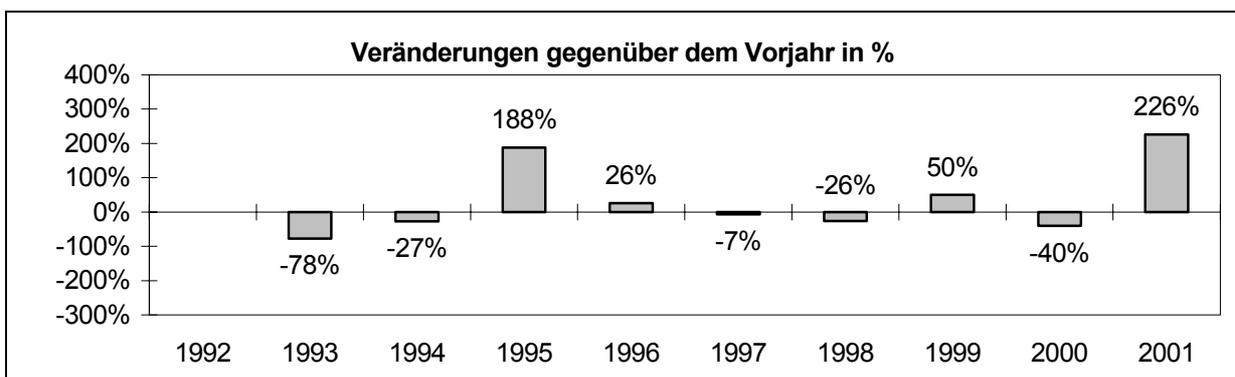
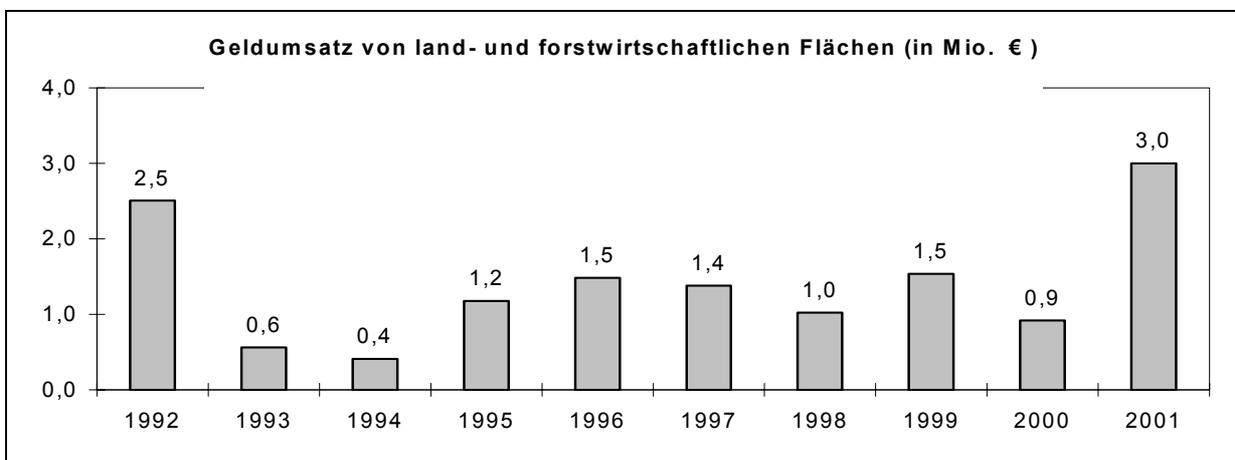
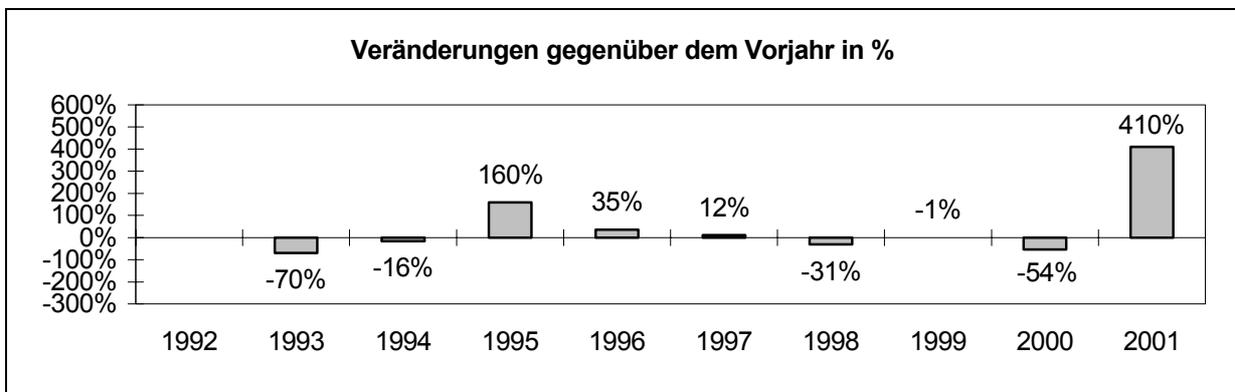
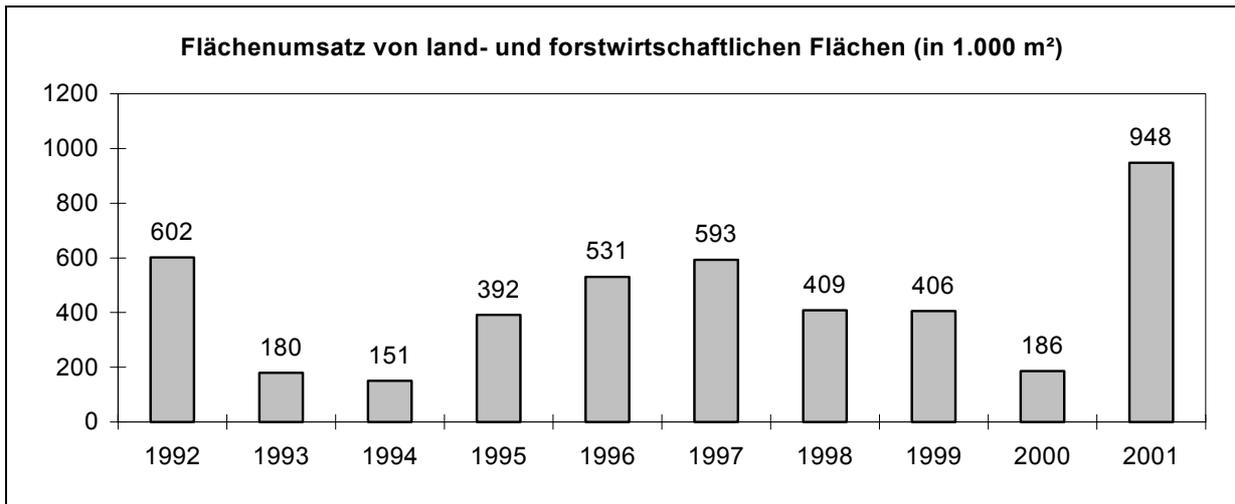
6.2 Flächenumsatz

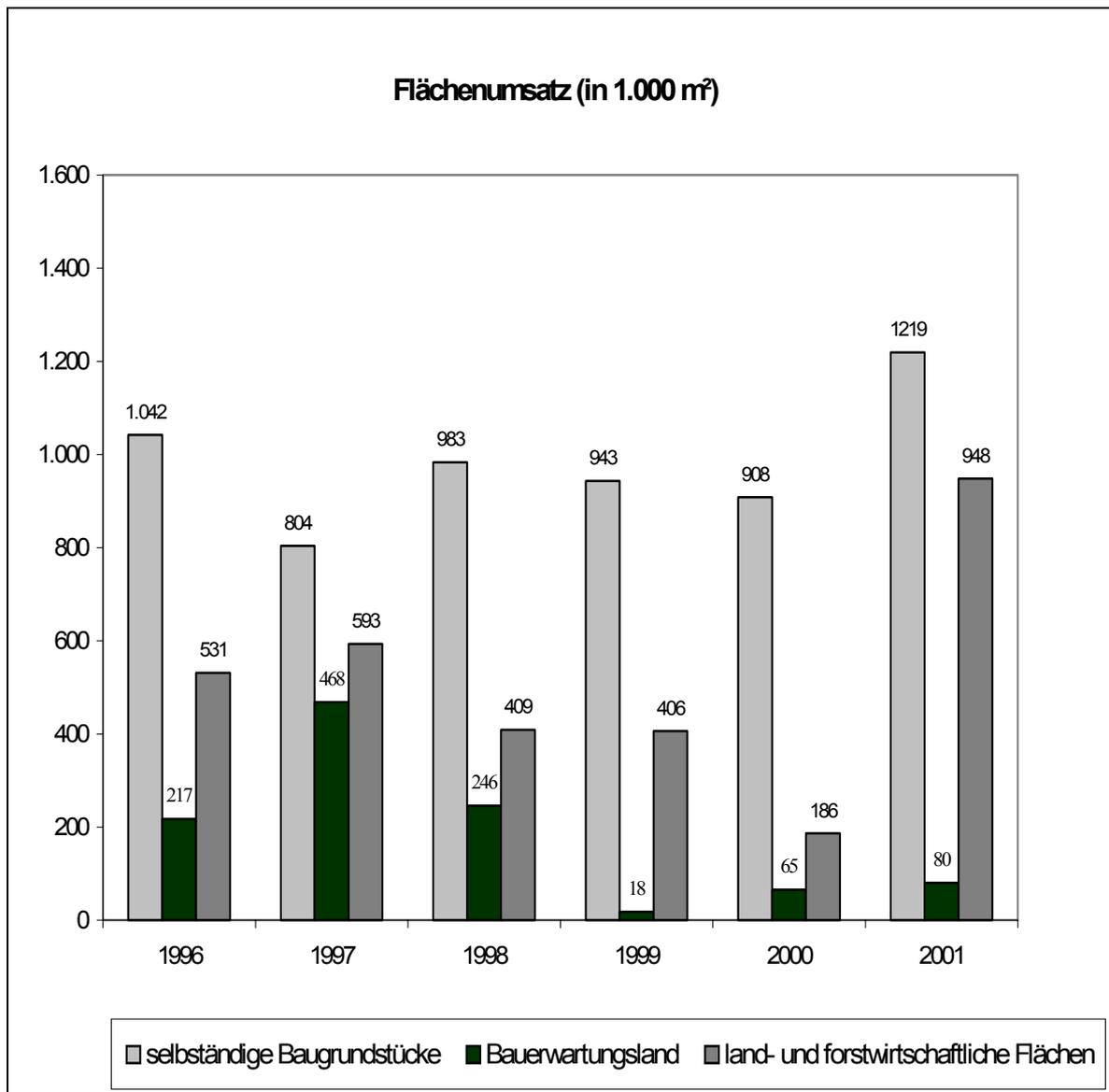
6.3 Geldumsatz

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

Die 2000 umgesetzte Fläche entspricht nur einem Tausendstel der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hamburg.







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

6.4 Quadratmeterpreise

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

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

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

6.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

0,05 DM pro m² Pachtfläche

ermittelt.

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

7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

7.1 Vertragszahlen

7.2 Flächenumsatz

7.3 Geldumsatz

Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 2001 (2000 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 2001 (2000 ± %)	Geldumsatz (in Mio. €) 2001 (2000 ± %)
Gesamt:	44 (16 + 175%)	92,8 (53,7 + 73%)	1,61 (2,86 - 44%)
davon: Grundstücke für Gemeinbedarf	21 (11 + 91%)	63,7 (53,0 + 20%)	1,05 (2,85 - 63%)
Abbauland	0 (0 ± 0 %)	0,0 (0,0 ± 0 %)	0,00 (0,00 ± 0 %)
Grabeland, erweiterter Hausgarten	16 (5 + 220%)	4,0 (0,7 + 515%)	0,27 (0,02 + 1660%)
Dauerkleingärten	1 -	0,9 -	0,03 -
sonstige private Grün- flächen, Sportanlagen	5 -	19,1 -	0,25 -
Wasserflächen	0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)	0,00 (0 ± 0 %)
sonstige Grundstücke	1 (0 ± 0 %)	5,0 (0,0 ± 0 %)	0,02 (0,00 ± 0 %)

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

8 Zwangsversteigerungen

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

Zwangsversteigerungen 2001 (2000)										
test test	Termine		Zuschläge		Zuschläge/ Termine [%]		Verkehrswert- quote [%]		Geldumsatz [Mio. DM]	
Eigentumswohnungen	244	(324)	131	(167)	54%	(52 %)	78%	(75 %)	24,1	(29,6)
Ein- und Zweifamilienhäuser	87	(95)	41	(30)	47%	(32 %)	80%	(81 %)	16,7	(17,7)
Mehrfamilienhäuser	25	(23)	13	(10)	52%	(43 %)	84%	(76 %)	28,6	(8,7)
gewerbliche Objekte	54	(62)	23	(22)	43%	(35 %)	59%	(94 %)	49,9	(43,5)
unbebaute Grundstücke	17	(18)	4	(8)	24%	(44 %)	128%	(92 %)	2,5	(4,4)
sonstige Grundstücke	6	(13)	3	(10)	50%	(77 %)	77%	(53 %)	0,6	(0,2)
ZV insgesamt:	433	(535)	215	(247)	50%	(46 %)			122,4	(104,1)

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

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

