

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

| **Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 2002**

Inhaltsverzeichnis

1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg	7						
1.1	Rechtsgrundlagen	8	3.1.3	Geldumsatz	3.4.5	Ertragsfaktoren		
1.2	Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	8	3.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	26	3.4.6	Liegenschaftszinssätze	
1.2.1	Gutachten		3.2.1	Vertragszahlen		3.5	Lager- und Produktionsgebäude	80
1.2.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		3.2.2	Flächenumsatz		3.5.1	Vertragszahlen	
1.2.3	Bodenrichtwertauskünfte		3.2.3	Geldumsatz		3.5.2	Flächenumsatz	
1.2.4	Sonstige Auskünfte		3.2.4	Gesamtkaufpreise		3.5.3	Geldumsatz	
1.2.5	Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.		3.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche		3.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	
1.3	Geschäftsbericht 2002 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	12	3.2.6	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert		3.5.5	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	
			3.2.7	Indexreihen				
			3.2.8	Erbbaurechte				
			3.3	Mehrfamilienhäuser	51			
			3.3.1	Vertragszahlen		4	Der Eigentumswohnungsmarkt	89
			3.3.2	Flächenumsatz		4.1	Vertragszahlen	90
			3.3.3	Geldumsatz		4.2	Geldumsatz	93
			3.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche		4.3	Gesamtkaufpreise	94
			3.3.5	Ertragsfaktoren		4.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	95
			3.3.6	Liegenschaftszinssätze		4.5	Preisentwicklung	101
			3.3.7	Indexreihe		4.6	Indexreihen	101
			3.3.8	Erbbaurechte				
			3.4	Büro- und Geschäftshäuser	66	5	Der Baulandmarkt	103
			3.4.1	Vertragszahlen		5.1	Übersicht	104
			3.4.2	Flächenumsatz		5.1.1	Vertragszahlen	
			3.4.3	Geldumsatz		5.1.2	Flächenumsatz	
			3.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche		5.1.3	Geldumsatz	
						5.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	109

5.2.1	Vertragszahlen	
5.2.2	Flächenumsatz	
5.2.3	Geldumsatz	
5.2.4	Gesamtkaufpreise	
5.2.5	Quadratmeterpreise	
5.2.6	Bodenrichtwerte	
5.2.7	Preisentwicklung	
5.2.8	Indexreihen	
5.2.9	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	
5.2.10	Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart	
5.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	130
5.3.1	Vertragszahlen	
5.3.2	Flächenumsatz	
5.3.3	Geldumsatz	
5.3.4	Quadratmeterpreise	
5.3.5	Bodenrichtwerte	
5.3.6	Preisentwicklung	
5.3.7	Indexreihe	
5.3.8	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	
5.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	143
5.4.1	Vertragszahlen	
5.4.2	Flächenumsatz	
5.4.3	Geldumsatz	
5.4.4	Quadratmeterpreise	
5.4.5	Bodenrichtwerte	
5.4.6	Preisentwicklung	
5.4.7	Indexreihen	
5.4.8	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	
5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	162
5.5.1	Vertragszahlen	
5.5.2	Flächenumsatz	
5.5.3	Geldumsatz	
5.5.4	Quadratmeterpreise	
5.5.5	Bodenrichtwerte	
5.5.6	Preisentwicklung	
5.5.7	Indexreihe	
5.5.8	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	
5.6	Sonstige Baugrundstücke	174
5.7	Erbbaurechte	175
5.7.1	Bestellung von Erbbaurechten	
5.7.2	Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	
5.7.3	Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken	

6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt 179

6.1	Vertragszahlen	180
6.2	Flächenumsatz	181
6.3	Geldumsatz	182
6.4	Quadratmeterpreise	184
6.5	Bodenrichtwerte	184
6.6	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	185
6.7	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	185

7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke 187

7.1	Vertragszahlen	188
7.2	Flächenumsatz	188
7.3	Geldumsatz	188

8 Zwangsversteigerungen 189

Anlage: Karte der Stadtteile

Vorbemerkungen

Die Herausgabe dieses Berichtes über das Jahr 2002 hat etwas länger gedauert als üblich.

Dies hatte vor allem zwei Gründe: Zum einen hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den 10-Jahres-Bericht „Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991 – 2001“ vorbereitet und herausgegeben. Von der neuen grafischen Gestaltung dieses Berichtes profitiert auch der vorliegende Jahresbericht. Zum anderen hat es die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unternommen, in einem Kraftakt alle Kaufverträge über Eigentumswohnungen des Jahres 2002 auszuwerten und nicht nur eine Stichprobe wie in den Vorjahren. Damit sollte ein umfassender Überblick über diesen Teilmarkt ermöglicht werden, der auch eine Fortschreibung in den Folgejahren ermöglicht. Das Ergebnis ist gelungen, wie Sie in Kapitel 4 feststellen können.

Eine positive Folge dieser Untersuchung ist auch, dass Sie von der telefonischen Auskunft des Gutachterausschusses Schätzwerte für Eigentumswohnungen erfragen können.

Bei einem Vergleich mancher Zahlen mit dem Bericht „Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991– 2001“ werden Sie bei den bebauten Grundstücken gewisse Abweichungen in den Umsatzzahlen für die Jahre 1996 und 1998 feststellen. Ursache ist, dass einige Kauffälle in einer abweichenden Form registriert wurden, was dazu führte, dass diese Fälle bei der automatisierten Auswertung für den Bericht „übersehen“ wurden. In diesem Bericht sind die Zahlen entsprechend korrigiert.

Natürlich sind wir auch weiterhin für Wünsche und Anregungen aus dem Kreis der Leserinnen und Leser dank-

bar, die uns helfen, den Grundstücksmarktbericht noch besser und für Sie hilfreicher zu gestalten.

Aus diesem Grund ist diesem Bericht ein Fragebogen beigefügt, mit dem Sie uns deutlich machen können, welche Daten für Sie besonders wichtig sind, welche Informationen Ihnen noch fehlen und wo wir im Interesse einer zügigeren Veröffentlichung Abstriche machen können. **Bitte senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen per Post oder per Fax zurück.** Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

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 Neerschließungsgebieten (kommunales Bauland) sind ebenfalls nicht – oder allenfalls gesondert – aufgeführt.

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

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

**Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses**



Schweitzer

**Der Leiter
der Geschäftsstelle**



Junge

Im Übrigen bedeutet

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

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, Syndizi
- 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 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 und Preise sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuss für den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (GebO-LGV) vom 2. Dezember 2003 (GVBl. S. 575) und im Preisverzeichnis des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 16.12.2003 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 Gutachterausschuss betragt 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: 2004) 2 552 € inkl. USt.

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 Vergleichs Kauffälle 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: 2004) 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: 2004) 50 € zuzüglich 50 € pro Stichprobe, also mindestens 100 €. Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 2004) 50 € zuzüglich 15 € pro Stichprobe, also mindestens 65 €.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

Zum Anfang jeden geraden Jahres beschließt der Gutachterausschuss durchschnittliche Lagewerte für den Boden ohne Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen (Bodenrichtwerte). Diese Bodenrichtwerte für voll erschlossene und beitragsfreie Baugrundstücke sind in 177 Bodenrichtwertkarten 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: 2004) 1,86 € pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 2004) 25 € zuzüglich 25 € pro Richtwert, also mindestens 50 €.

1.2.4 Sonstige Auskünfte

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

1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u. a.

Die Bodenrichtwertkarten werden auf der Grundlage amtlicher Karten hergestellt, und zwar:

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

Der Grundpreis pro Auftrag beträgt 25 € zuzüglich 25 € pro Blatt (Preisstand: 2004). Eine Übersicht über die Kartenblätter ist auf Seite 11 abgedruckt.

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

Die Bodenrichtwerte können auch – kostenpflichtig – im Internet eingesehen werden.

Ein kostenloser Testzugang kann unter www.geonord.de ausprobiert werden.

Die volle Freischaltung kostet – je nach gewünschten Zusatzleistungen – mindestens 30 € im Monat zuzüglich 8 € pro gewählten Richtwert.

Die Freischaltung und weitere Informationen erhalten Sie unter gvgeodatendienste@gv.hamburg.de

Eine Übersichtliste 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 2,53 € bezogen werden bei der Firma

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

Zum Thema Bodenrichtwerte beachten Sie bitte auch die Kapitel 5.2.6, 5.3.5, 5.4.5 und 5.5.5 dieses Berichtes.

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

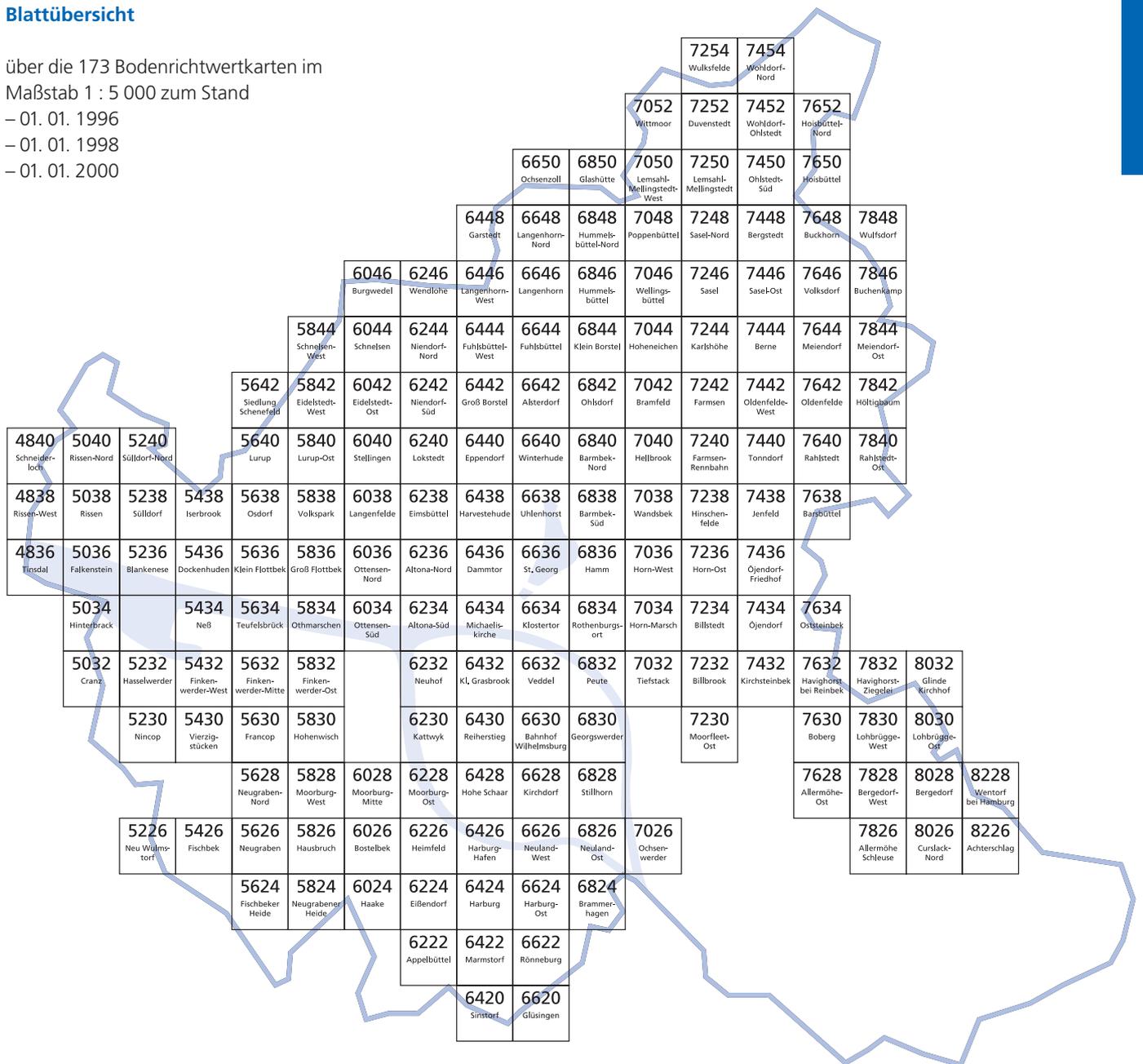
Stichtag	Amtlicher Anzeiger	
31.12.1980	Nr. 34 vom 16.02.1984,	S. 249 - 267
31.12.1982	Nr. 34 vom 16.02.1984,	S. 249 - 267
31.12.1984	Nr. 21 vom 30.01.1986,	S. 157 - 172
31.12.1986	Nr. 9 vom 14.01.1988,	S. 65 - 79
31.12.1988	Nr. 97 vom 23.05.1991,	S. 1093 - 1106
31.12.1990	Nr. 29 vom 11.02.1993;	S. 281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

Bisher sind vorstehende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen

Blattübersicht

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

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



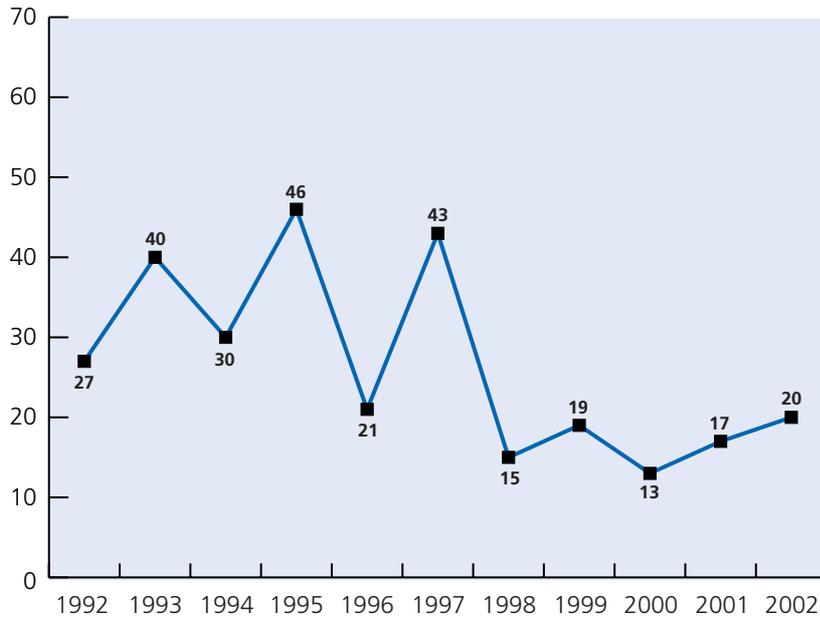
Weitere Bodenrichtwertkarten:		
BR1	Innenstadt	1 : 3 500
BR2	Blankenese – Treppenviertel	1 : 2 500
BR3	Vier- und Marschlande	1 : 25 000
BR4	Neuwerk	1 : 7 000

1.3 Geschäftsbericht 2002 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

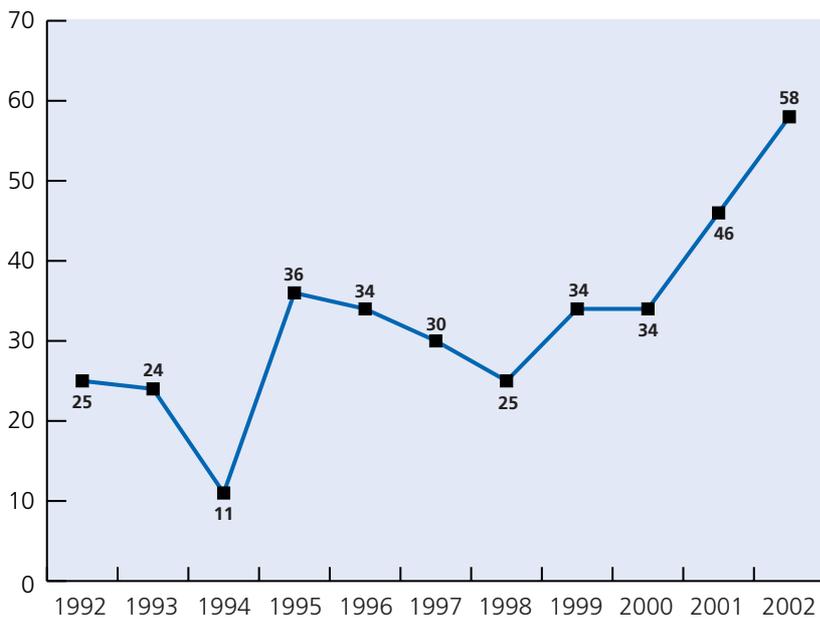
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben im Berichtsjahr folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	2002	
Gutachten		
a) Zahl der Gutachten	20	(+ 17,6 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. €	18,4	(+ 132,9 %)
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		
a) Zahl der Auskünfte	58	(+ 26,1 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	4 063	(+ 146,7 %)
Bodenrichtwertauskünfte		
a) Zahl der Auskünfte	24 395	(+ 7,9 %)
- mündlich	0	(± 0,0 %)
- telefonisch	24 165	(+ 8,1 %)
- schriftlich	230	(- 8,7 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	32 389	(+ 12,3 %)
- mündlich	0	(± 0,0 %)
- telefonisch	31 494	(+ 11,8 %)
- schriftlich	895	(+ 33,6 %)
Sonstige schriftliche Auskünfte		
	8	(+ 166,7 %)
eingegangene Verträge		
	11 771	(- 0,6 %)

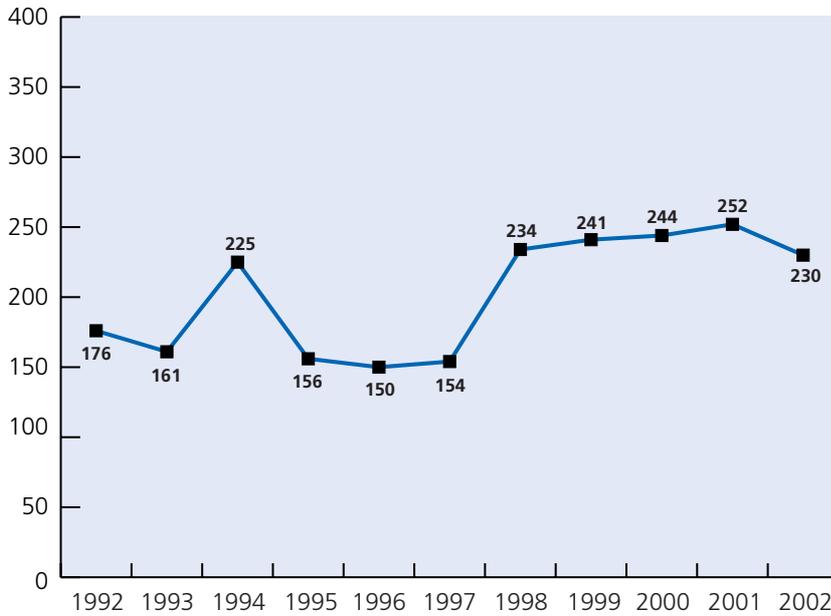
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



Übersicht über die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

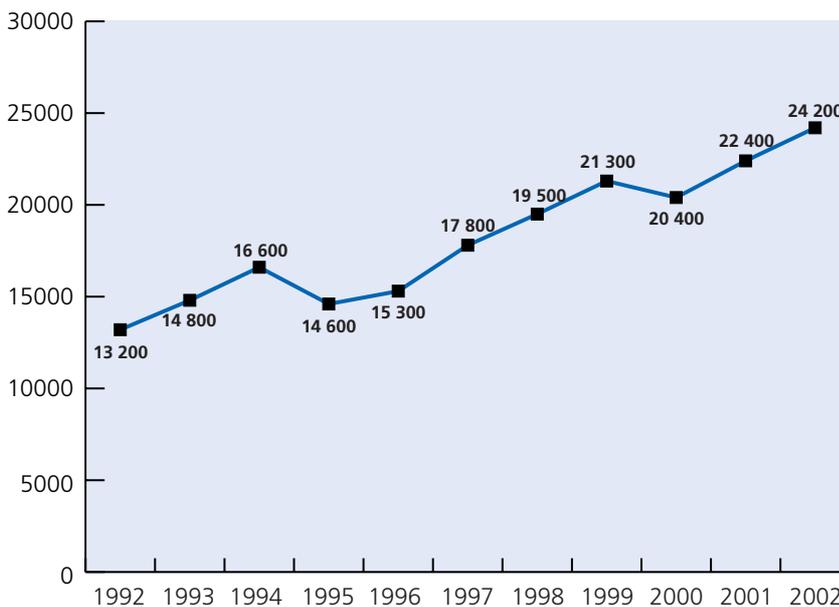


Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erteilten schriftlichen Bodenrichtwertauskünfte



In einer Auskunft können auch mehrere Grundstücke behandelt werden.

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



Die Grafik gibt die Anzahl der Auskunftsgespräche wieder und nicht die Anzahl der dabei mitgeteilten Werte. Diese liegt rund 30 % höher.

2

| Der Grundstücksmarkt
| im Überblick

2 Der Grundstücksmarkt im Überblick

2.1 Vertragszahlen

Vertragsdatum	2000		2001		2002 (*)		Anteil 2002
	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	
Eigentumswohnungen	5 125	- 21 %	5 499	7 %	5 506	0 %	51,6 %
Bebaute Grundstücke	3 340	- 4 %	4 002	20 %	4 255	6 %	39,5 %
Unbebaute Baugrundstücke	932	- 10 %	1 033	11 %	955	- 8 %	8,9 %
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	32	- 6 %	42	31 %	31	- 26 %	0,3 %
Sonstige Flächen	17	- 72 %	62	256 %	16	- 74 %	0,1 %
SUMME	9 446	- 15 %	10 638	13 %	10 763	1 %	100,0 %

(*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.2003 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.

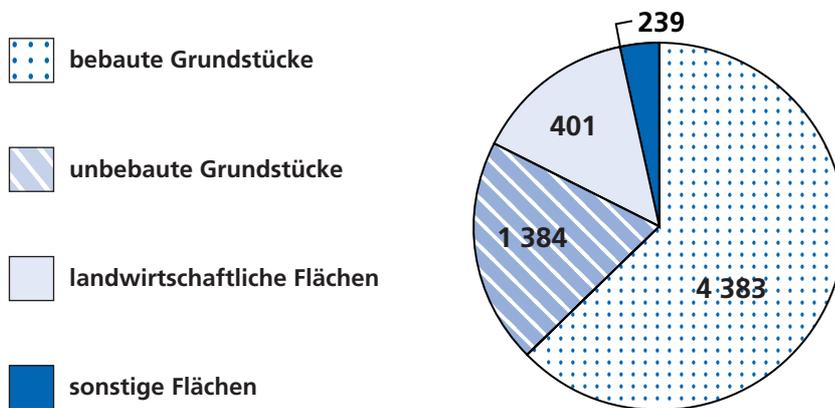
Anzahl der Grundstücks-Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
1992	5 995	2 313	1 131	31	22	9 492
1993	7 114	2 994	1 162	22	20	11 312
1994	5 196	2 387	890	24	10	8 507
1995	6 782	2 530	839	27	17	10 195
1996	5 919	3 085	1 022	32	25	10 083
1997	5 404	2 879	814	25	21	9 143
1998	7 531	3 704	1 184	36	28	12 483
1999	6 405	3 471	1 037	34	61	11 008
2000	5 125	3 340	932	32	17	9 446
2001	5 499	4 002	1 033	42	62	10 638
2002	5 506	4 255	955	31	16	10 763

2.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Grundstücke [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
1992	2 253	1 576	602	33	4 464
1993	2 906	1 301	180	20	4 407
1994	2 373	1 241	151	4	3 769
1995	2 684	1 185	392	134	4 575
1996	2 688	1 525	531	81	4 825
1997	2 801	1 847	593	33	5 274
1998	3 396	1 683	409	3	5 491
1999	2 902	1 416	406	290	5 014
2000	3 861	1 672	186	54	5 773
2001	3 519	1 949	948	93	6 509
2002	4 383	1 834	988	239	7 444

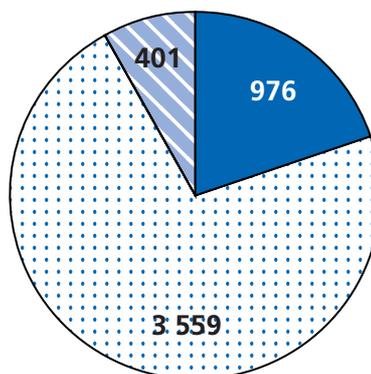
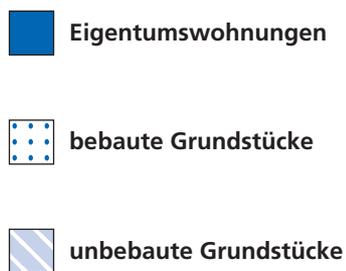
Flächenumsatz des Jahres 2002 in 1000 m²



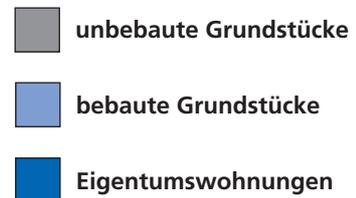
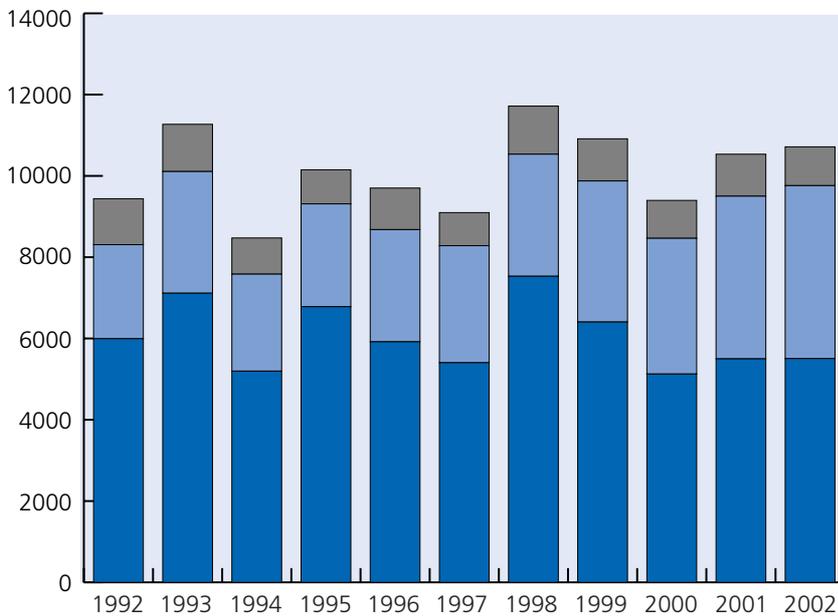
2.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentums- wohnungen [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Grundstücke [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
1992	797	1 644	273	2,5	6,7	2 723
1993	890	2 374	262	0,6	0,6	3 527
1994	717	1 656	260	0,4	0,1	2 634
1995	955	1 754	225	1,2	0,5	2 936
1996	753	1 624	364	1,5	0,9	2 743
1997	779	1 812	299	1,4	0,4	2 892
1998	1 020	2 905	357	1,0	0,1	4 283
1999	912	1 999	337	1,4	0,3	3 250
2000	802	2 429	497	0,9	2,9	3 732
2001	915	2 409	448	3,0	1,6	3 777
2002	976	3 559	401	2,2	2,0	4 940

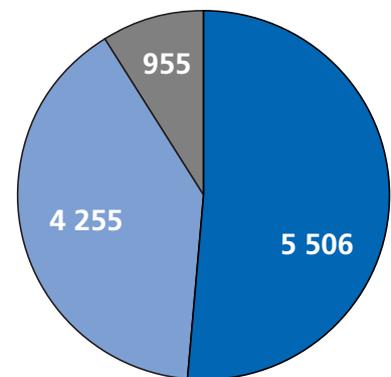
Geldumsatz des Jahres 2002 in Millionen Euro



Langzeitübersicht Kauffälle pro Jahr



Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2002



2.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken stiegen 2002 größtenteils leicht an. Eine Ausnahme bildeten lediglich die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2002 rund 6 % niedriger als 2001. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten im Jahr 2002 einschließlich Grundstück rund 2 600 €/m² Wohnfläche, 1 % weniger als im Vorjahr.

Insgesamt zeigt der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Preisstillstand. Der Baukostenindex des Statistischen Amtes weist für Hamburg eine leichte Steigerung um nur 0,4 % aus.

Bei Eigentumswohnungen sind leichte Preissteigerungen um 2 % zu verzeichnen. Die Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in mittleren Lagen rund

2 500 €/m² Wohnfläche. Damit kosten sie pro Quadratmeter Wohnfläche rund 4 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (2 600 €/m²) und rund 25 % mehr als neue Reihenhäuser (2 000 €/m²).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern stiegen 2002 ebenfalls leicht an. Sie kosteten im Schnitt 1 136 €/m² Wohnfläche, 2 % mehr als im Vorjahr. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg dabei deutlich an. Im Mittel wurde das 14,8 fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt (im Vorjahr das 15,4 fache).

Bei Büro- und Geschäftshäusern stiegen die Preise bei leicht gestiegenen Renditen.

Ähnlich ist das Bild auf dem Baulandmarkt: Nach den Rückgängen des Vorjahres zogen die Preise 2002 teilweise

sprunghaft an. Eine Ausnahme bilden hierbei die Einfamilienhausbauplätze.

Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze: in mittlerer Lage: – 1 %
- Geschosswohnungsbauplätze: + 6 %
- Büro- und Geschäftshausbauplätze: + 16 %
- klassische Gewerbeflächen: + 24 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.





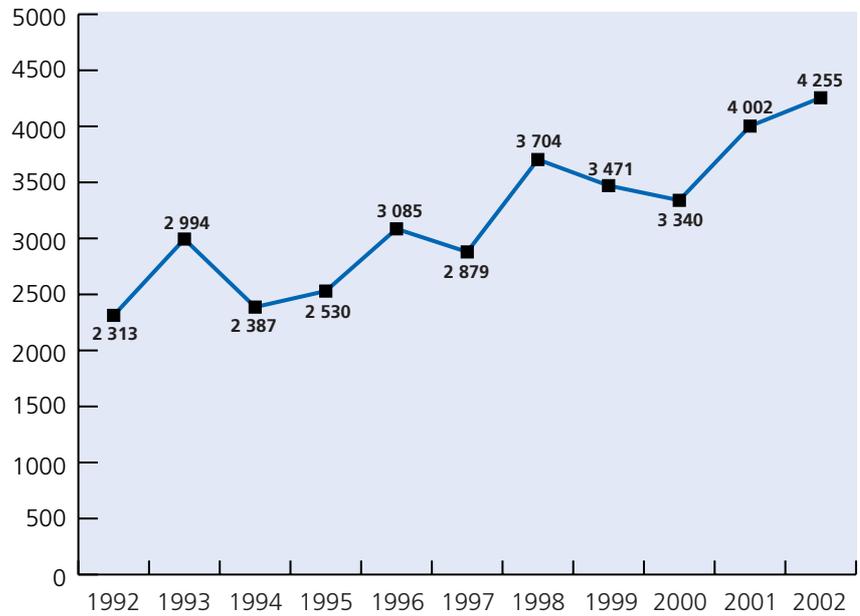
**| Der Immobilienmarkt
| bebauter Grundstücke**

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

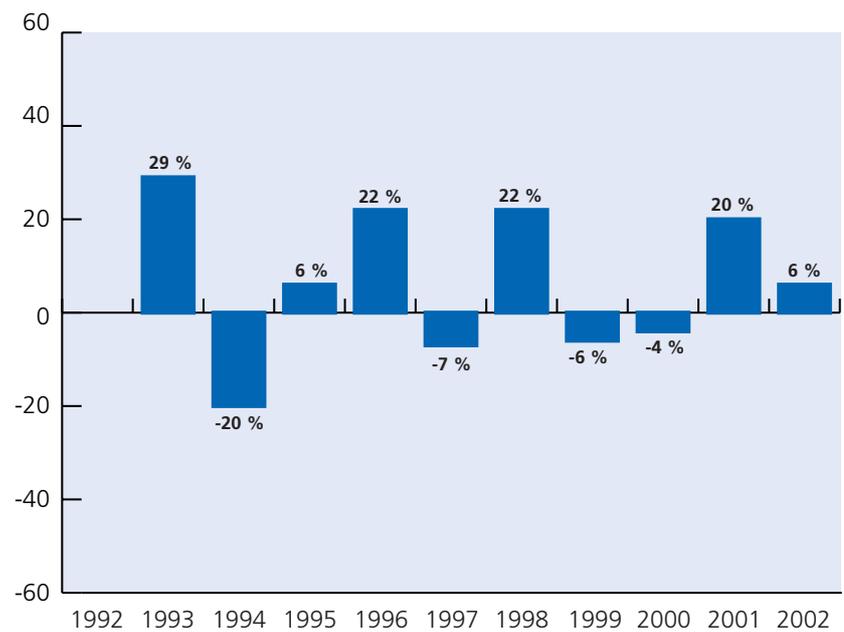
3.1 Übersicht

- 3.1.1 Vertragszahlen
- 3.1.2 Flächenumsatz
- 3.1.3 Geldumsatz

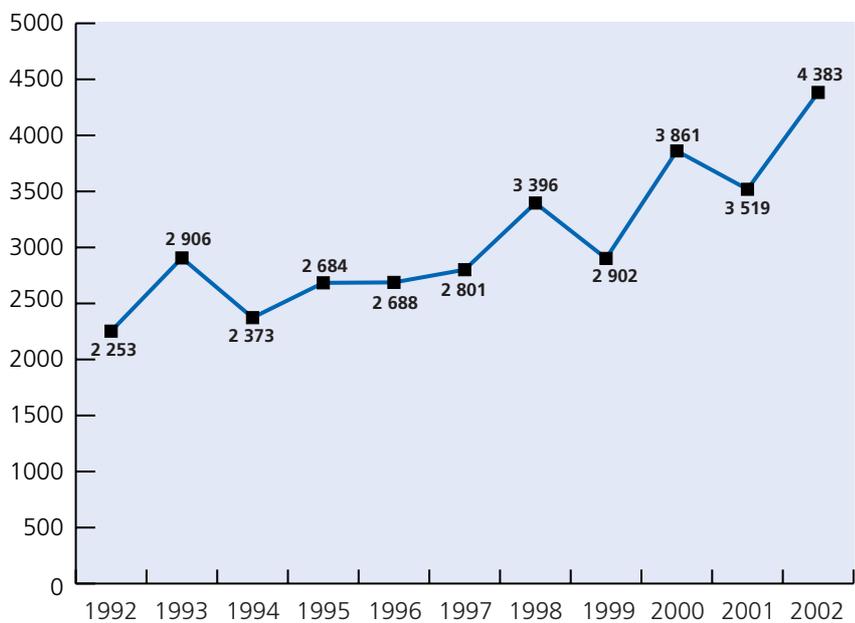
Vertragszahlen bebauter Grundstücke



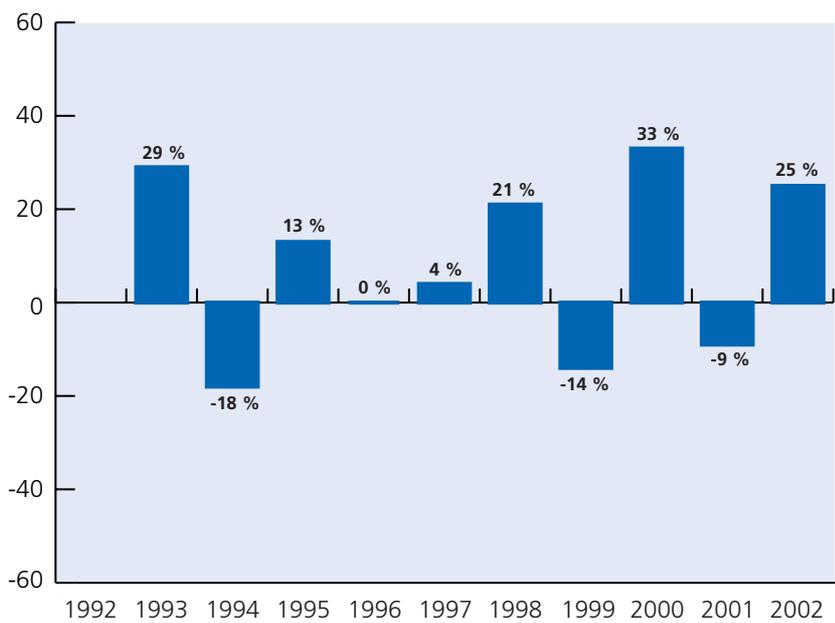
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



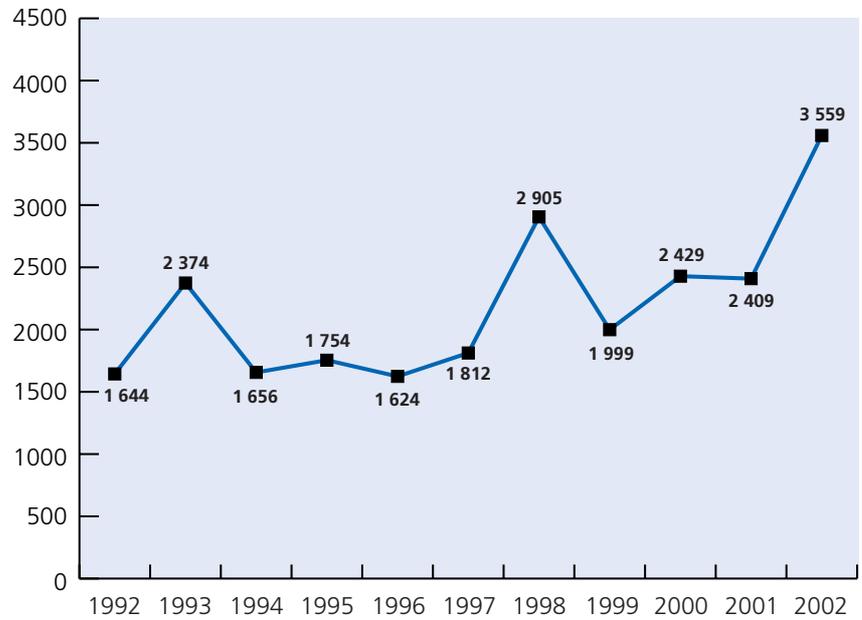
Flächenumsatz bebauter Grundstücke in 1 000 m²



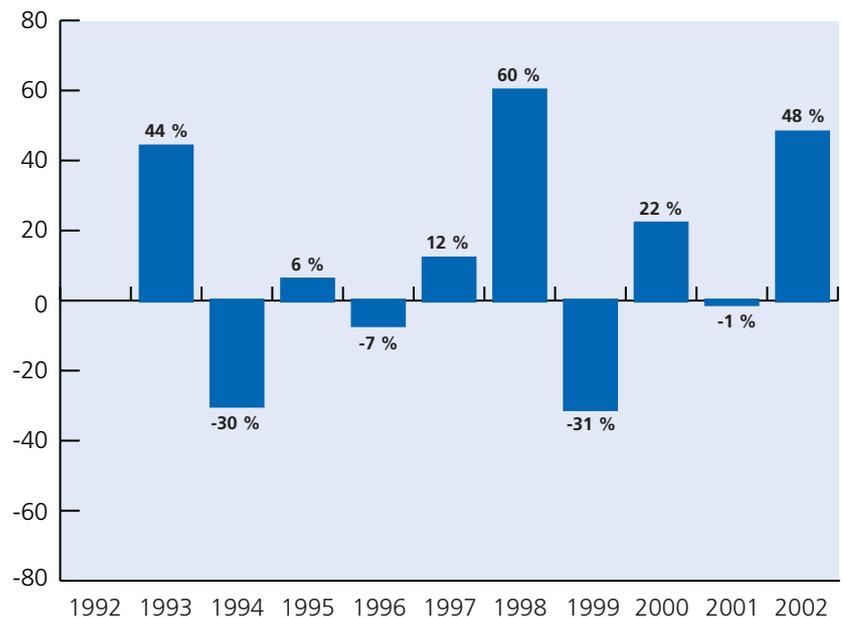
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz bebauter Grundstücke in Millionen Euro



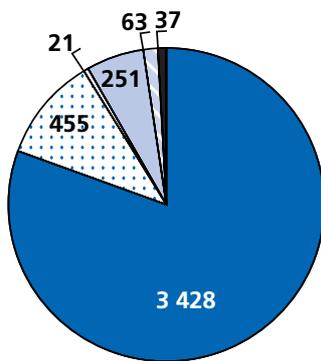
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



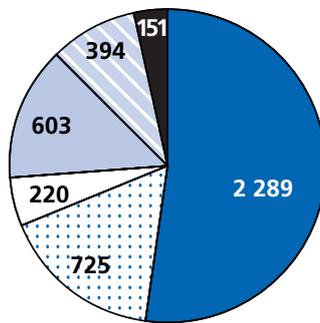
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± Prozent)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± Prozent)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± Prozent)
Gesamt	4 255 (4 002 + 6 %)	4 382,6 (3 518,5 + 25 %)	3 558,5 (2 409,1 + 48 %)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 3.2	3 428 (3 211 + 7 %)	2 289,1 (2 039,1 + 12 %)	979,2 (972,3 + 1 %)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 3.3	455 (464 - 2 %)	725,3 (518,9 + 40 %)	531,9 (490,8 + 8 %)
sonstige Wohngebäude	21 (11 + 91 %)	220,4 (40,1 + 450 %)	4,5 (2,9 + 55 %)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 3.4	251 (212 + 18 %)	602,7 (469,2 + 28 %)	1 778,0 (803,4 + 121 %)
Lager- und Produktionsgebäude siehe Kapitel 3.5	63 (72 - 13 %)	393,8 (403,9 - 3 %)	226,9 (184,3 + 23 %)
sonstige Gebäude	37 (32 + 16 %)	151,3 (47,3 + 220 %)	38,0 (15,4 + 147 %)

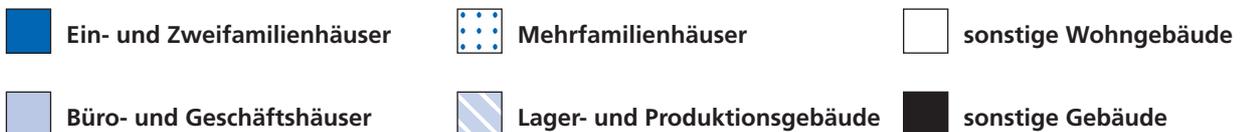
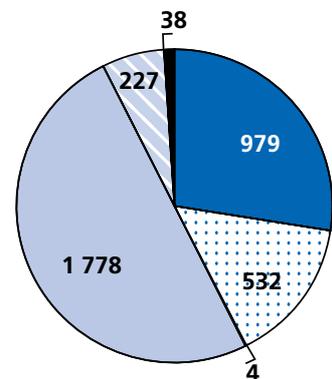
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2002



Flächenumsatz [1 000 m²] von bebauten Grundstücken 2002



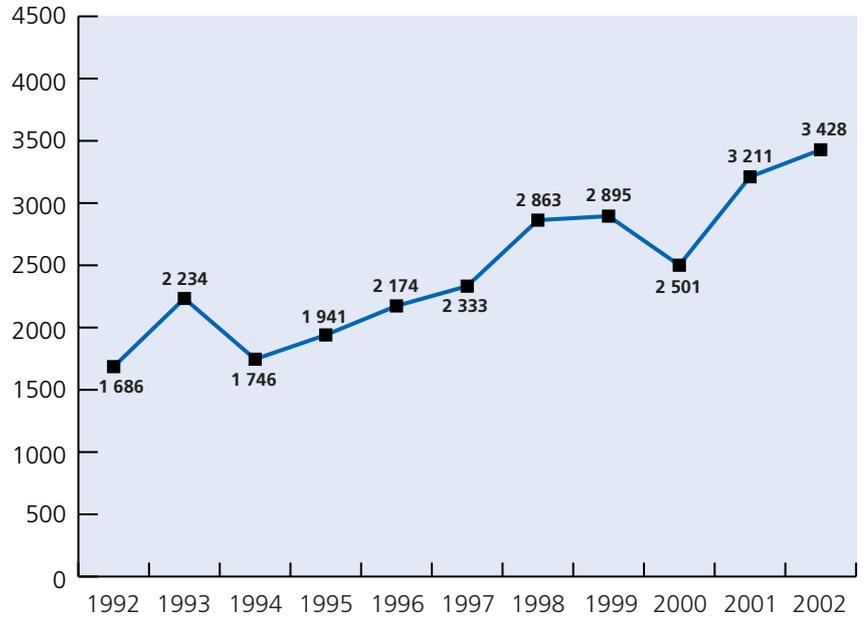
Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2002



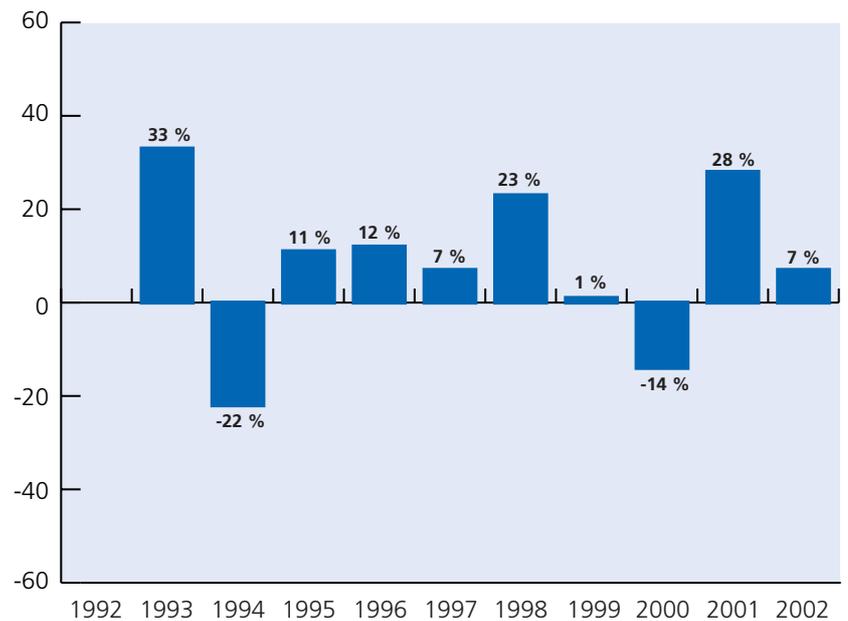
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

- 3.2.1 Vertragszahlen
- 3.2.2 Flächenumsatz
- 3.2.3 Geldumsatz

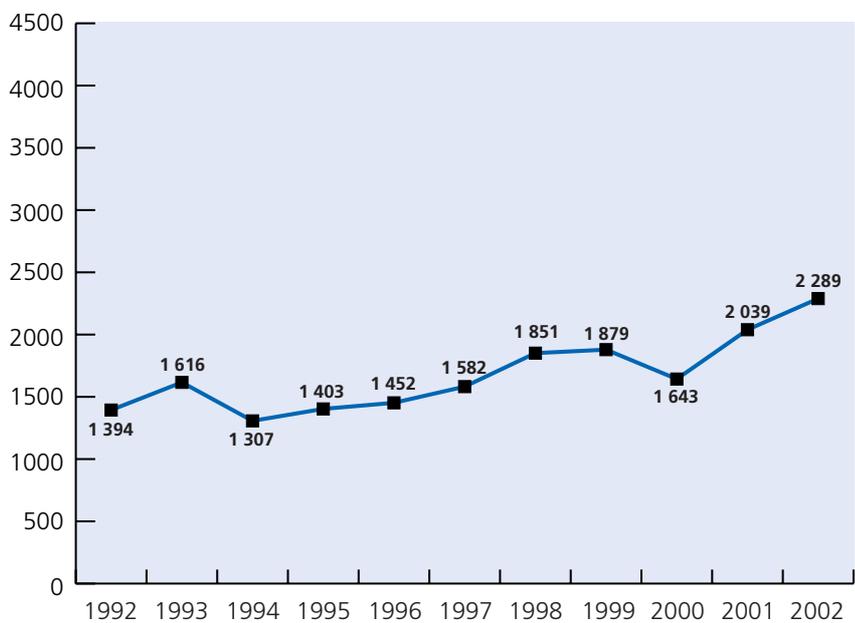
Vertragszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



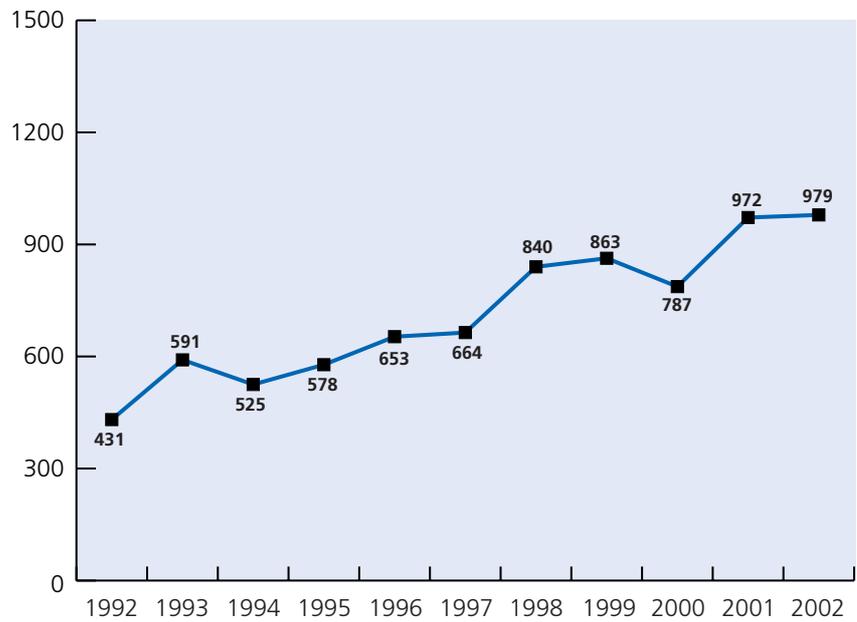
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in 1 000 m²



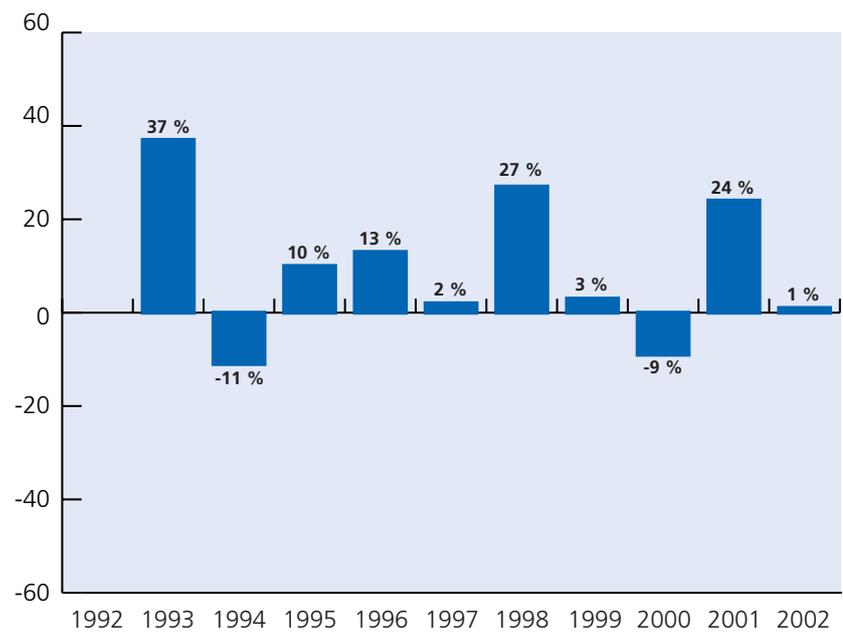
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± Prozent)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± Prozent)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± Prozent)
Gesamt	3 428 (3 211 + 7 %)	2 289,1 (2 039,1 + 12 %)	979,2 (972,3 + 1 %)
Mittelreihenhäuser	715 (678 + 5 %)	163,0 (153,9 + 6 %)	142,5 (142,4 + 0 %)
Endreihenhäuser	341 (341 + 0 %)	111,5 (108,1 + 3 %)	79,4 (75,4 + 5 %)
halbe Doppelhäuser	715 (633 + 13 %)	350,4 (331,7 + 6 %)	178,6 (160,8 + 11 %)
freistehende Einfamilienhäuser	1 138 (1 115 + 2 %)	1 002,6 (1 049,4 + 4 %)	364,7 (382,4 - 5 %)
sonstige Einfamilienhäuser	35 (31 + 13 %)	9,7 (10,6 + 8 %)	10,3 (14,5 - 29 %)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	66 (87 - 24 %)	78,4 (113,8 - 31 %)	26,9 (39,4 - 32 %)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	154 (174 - 11 %)	168,0 (157,2 + 7 %)	56,1 (66,6 - 16 %)
Villen	38 (42 - 10 %)	26,8 (37,9 - 29 %)	41,4 (60,1 - 31 %)

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

MITTE	2000	2001	2002
Hamm-Nord	1	2	2
Horn	5	14	29
Billstedt	74	95	91
Billbrook	2	1	0
Finkenwerder	32	32	30
SUMME	114	144	152

EIMSBÜTTEL	2000	2001	2002
Eimsbüttel	1	4	4
Rotherbaum	6	2	5
Harvestehude	18	6	15
Hoheluft-West	1	0	1
Lokstedt	19	20	36
Niendorf	112	128	114
Schnelsen	70	85	90
Eidelstedt	36	43	111
Stellingen	14	35	54
SUMME	277	323	430

WANDSBEK	2000	2001	2002
Eilbek	3	5	3
Wandsbek	30	30	34
Marienthal	20	26	31
Jenfeld	26	59	35
Tonndorf	18	32	35
Farmsen-Berne	38	54	63
Bramfeld	90	135	115
Steilshoop	2	3	3
Wellingsbüttel	40	47	48
Sasel	106	105	144
Poppenbüttel	56	85	102
Hummelsbüttel	23	31	30
Lemsahl-Mellingstedt	38	56	33
Duvenstedt	26	34	34
Wohldorf-Ohlstedt	33	16	28
Bergstedt	33	45	48
Volkendorf	96	102	112
Rahlstedt	153	262	280
SUMME	831	1127	1178

ALTONA	2000	2001	2002
Altona-Altstadt	1	2	0
Altona-Nord	7	0	1
Ottensen	6	0	3
Bahrenfeld	18	144	56
Groß Flottbek	42	44	36
Othmarschen	55	44	56
Lurup	39	80	81
Osdorf	46	53	61
Nienstedten	25	47	38
Blankenese	53	60	64
Iserbrook	29	51	34
Sülldorf	41	22	41
Rissen	58	72	72
SUMME	420	619	543

NORD	2000	2001	2002
Hoheluft-Ost	0	1	2
Eppendorf	10	5	13
Groß Borstel	16	16	18
Alsterdorf	27	13	22
Winterhude	14	12	6
Uhlenhorst	5	4	1
Hohenfelde	2	5	4
Barmbek-Süd	1	1	1
Barmbek-Nord	1	4	5
Ohlsdorf	25	28	41
Fuhlsbüttel	15	18	24
Langenhorn	84	175	143
SUMME	200	282	280

BERGEDORF	2000	2001	2002
Lohbrügge	105	111	120
Bergedorf	55	81	74
Curslack	30	20	13
Altengamme	6	11	9
Neuengamme	8	8	13
Kirchwerder	23	18	50
Ochsenwerder	7	3	6
Reitbrook	3	0	3
Allermöhe	27	29	38
Billwerder	6	8	9
Moorfleet	4	5	11
Tatenberg	2	3	5
Spadenland	0	0	3
SUMME	276	297	354

HARBURG	2000	2001	2002
Harburg	5	4	1
Neuland	6	7	6
Gut Moor	0	1	0
Wilstorf	19	28	25
Rönneburg	14	8	10
Langenbek	26	20	17
Sinstorf	9	13	17
Marmstorf	26	39	41
Eißendorf	65	52	47
Heimfeld	31	30	69
Wilhelmsburg	43	58	71
Moorburg	2	2	1
Hausbruch	64	69	67
Neugraben-Fischbek	62	62	86
Francop	0	1	4
Neuenfelde	7	22	26
Cranz	3	3	3
SUMME	382	419	491

Hamburg gesamt	2000	2001	2002
	2 500	3 211	3 428

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

Rangliste	2002
1. Rahlstedt	280
2. Sasel	144
3. Langenhorn	143
4. Lohbrügge	120
5. Bramfeld	115
6. Niendorf	114
7. Volksdorf	112
8. Eidelstedt	111
9. Poppenbüttel	102
10. Billstedt	91

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2001	2002	
Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	51 000	11 000	-6,4 %
	Maximum	7 669 000	5 880 000	
	Mittelwert	314 000	294 000	
	Anzahl	2 239	2 310	
Mittelreihenhäuser	Minimum	66 000	58 000	-3,2 %
	Maximum	2 214 000	1 300 000	
	Mittelwert	220 000	213 000	
	Anzahl	413	423	
Endreihenhäuser	Minimum	77 000	90 000	5,6 %
	Maximum	486 000	2 449 000	
	Mittelwert	234 000	247 000	
	Anzahl	216	196	
Doppelhaushälften	Minimum	55 000	60 000	-5,2 %
	Maximum	1 626 000	950 000	
	Mittelwert	268 000	254 000	
	Anzahl	475	523	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	51 000	45 000	-2,4 %
	Maximum	3 681 000	4 410 000	
	Mittelwert	331 000	323 000	
	Anzahl	824	833	
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	75 000	87 000	1,6 %
	Maximum	946 000	1 370 000	
	Mittelwert	305 000	310 000	
	Anzahl	15	25	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	102 000	116 000	11,9 %
	Maximum	984 000	1 636 000	
	Mittelwert	360 000	403 000	
	Anzahl	65	45	
Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser	Minimum	55 000	100 000	-9,8 %
	Maximum	2 531 000	3 732 000	
	Mittelwert	398 000	359 000	
	Anzahl	128	100	
Villen	Minimum	128 000	184 000	-35,6 %
	Maximum	7 669 000	5 880 000	
	Mittelwert	1 620 000	1 043 000	
	Anzahl	33	28	

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 2002 gegenüber dem Mittelwert 2001 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 Euro

MITTE	1991 bis 2002	2001	2002
St. Pauli	229		
St. Georg	489		
Hamm-Nord	350		
Horn	224		
Billstedt		202	208
Finkenwerder		180	215

ALTONA	1991 bis 2002	2001	2002
Altona-Altstadt	343		
Ottensen	405		
Bahrenfeld		238	247
Groß Flottbek		570	541
Othmarschen		913	721
Lurup		212	227
Osdorf		457	344
Nienstedten		576	475
Blankenese		630	613
Iserbrook		308	246
Sülldorf		337	233
Rissen		424	346

EIMSBÜTTEL	1991 bis 2002	2001	2002
Eimsbüttel	482		
Rotherbaum	1 923		
Harvestehude	1 272		
Hoheluft-West	658		
Lokstedt		359	343
Niendorf		250	265
Schnelsen		262	376
Eidelstedt		229	198
Stellingen		240	212

NORD	1991 bis 2002	2001	2002
Eppendorf		690	1 258
Groß Borstel		391	334
Alsterdorf		434	469
Winterhude		1 617	846
Uhlenhorst	1 404		
Hohenfelde	938		
Barmbek-Süd	338		
Barmbek-Nord	248		
Ohlsdorf		385	247
Fuhlsbüttel		352	300
Langenhorn		226	213

WANDSBEK	1991 bis 2002	2001	2002
Eilbek	694		
Wandsbek		264	235
Marienthal		380	411
Jenfeld		234	233
Tonndorf		237	202
Farmsen-Berne		415	338
Bramfeld		267	277
Steilshoop	268		
Wellingsbüttel		499	308
Sasel		320	323
Poppenbüttel		318	264
Hummelsbüttel		327	321
Lemsahl-Mellingstedt		363	529
Duvenstedt		329	338
Wohldorf-Ohlstedt		449	357
Bergstedt		280	285
Volksdorf		363	316
Rahlstedt		280	277

BERGEDORF	1991 bis 2000	2001	2002
Lohbrügge		236	221
Bergedorf		278	243
Curslack		225	245
Altengamme	213	214	
Neuengamme		214	243
Kirchwerder		238	192
Ochsenwerder	227		
Reitbrook	330		
Allermöhe		198	193
Billwerder		221	221
Moorfleet			

HARBURG	1991 bis 2000	2001	2002
Harburg	219		
Neuland	139		
Wilstorf		172	182
Rönneburg	259		
Langenbek		163	215
Sinstorf		163	210
Marmstorf		265	231
Eißendorf		224	224
Heimfeld		224	222
Wilhelmsburg		187	203
Moorburg	181		
Hausbruch		264	220
Neugraben-Fischbek		220	216
Francop	181		
Neuenfelde	311		
Cranz	238		

Hamburg gesamt	2001	2002
	314	294

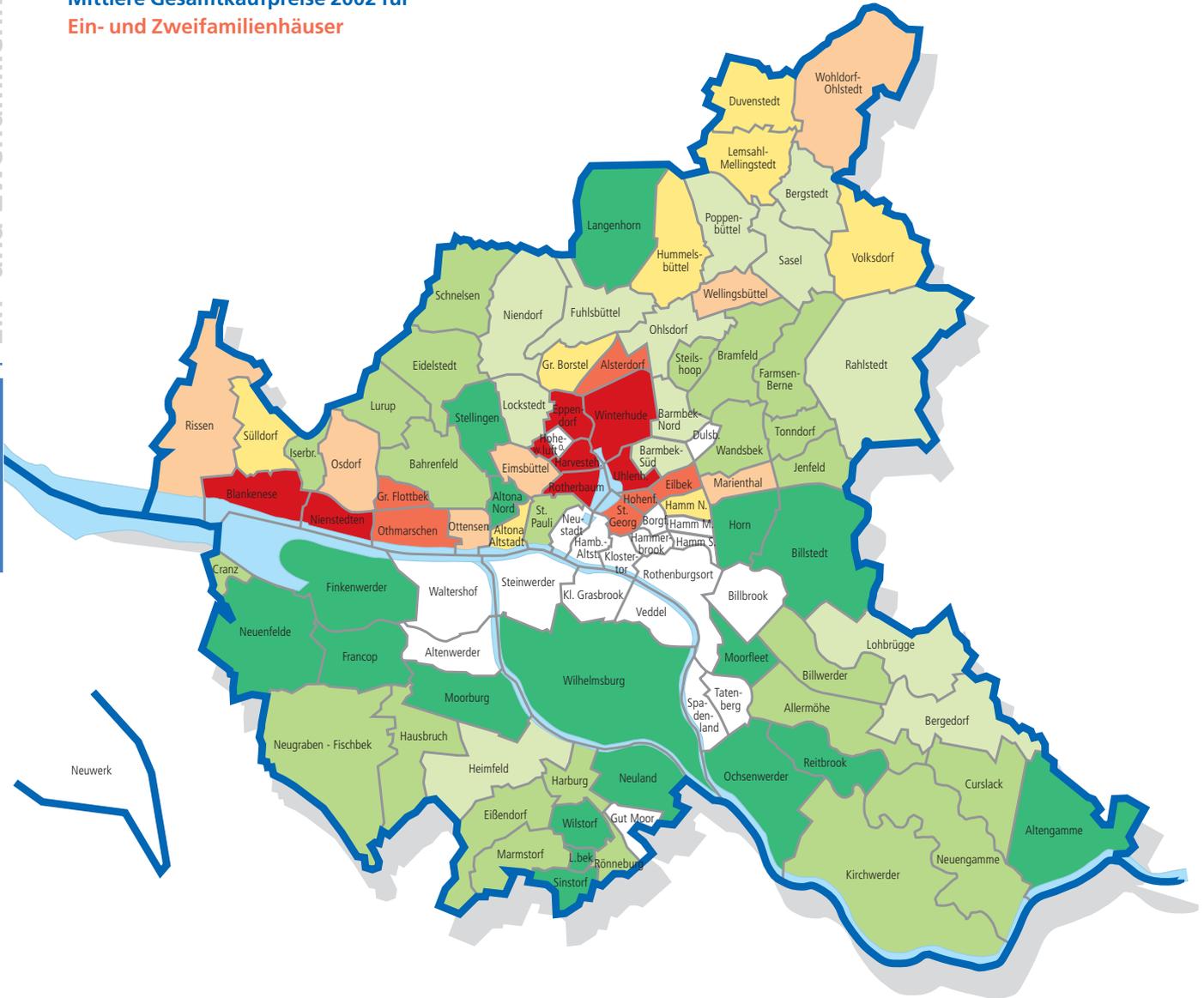
Rangliste	2001
1. Rotherbaum	1 793
2. Winterhude	1 617
3. Harvestehude	1 245
4. Uhlenhorst	1 221
5. Othmarschen	913
6. Eppendorf	690
7. Hohenfelde	687
8. Hoheluft-West	685
9. Blankenese	630
10. Nienstedten	576

Rangliste	2002
1. Rotherbaum	1 923
2. Uhlenhorst	1 404
3. Harvestehude	1 272
4. Eppendorf	1 258
5. Hohenfelde	938
6. Winterhude	846
7. Othmarschen	721
8. Blankenese	613
9. Groß Flottbek	541
10. Lehmshl-Mellingstedt	529

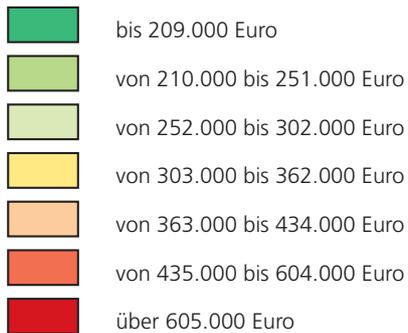
Stadtteilübersicht

Ein- und Zweifamilienhäuser

Mittlere Gesamtkaufpreise 2002 für
Ein- und Zweifamilienhäuser



Mittlere Gesamtkaufpreise
in Euro



3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 38 – 41 sind nach Lage- und Baualterklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

EXPERTENINFO: Lageklassen für Einfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 40, 41, 116 und 118 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für **1000 m²** große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31. 12. 1992 abgegrenzt:

Schlechte Lage		bis 180 DM/m ² (92 €/m ²)
Mäßige Lage	von 180 DM/m ² (92 €/m ²)	bis 240 DM/m ² (123 €/m ²)
Mittlere Lage	von 240 DM/m ² (123 €/m ²)	bis 330 DM/m ² (169 €/m ²)
Gute Lage	von 330 DM/m ² (169 €/m ²)	bis 460 DM/m ² (235 €/m ²)
Bevorzugte Lage	ab 460 DM/m ² (235 €/m ²)	

EXPERTENINFO: Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 38, 39, 116 und 118 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für **300 m²** große Reihenhausbauplätze zum Stand 31. 12. 1992 abgegrenzt:

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

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2001

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	

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2002

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					1 917
	Maximum					5 909
	Mittelwert					3 345
	Anzahl					4
1920 bis 1939	Minimum			781	1 167	
	Maximum			2 083	2 125	
	Mittelwert			1 604	1 672	
	Anzahl			7	6	
1940 bis 1952	Minimum			1 563		
	Maximum			2 113		
	Mittelwert			1 822		
	Anzahl			3		
1953 bis 1959	Minimum		1 225	1 000	1 096	2 150
	Maximum		1 853	2 567	2 212	3 050
	Mittelwert		1 570	1 699	1 746	2 535
	Anzahl		4	22	5	4
1960 bis 1969	Minimum		1 231	1 000	1 429	2 209
	Maximum		2 778	2 334	2 524	2 344
	Mittelwert		1 865	1 705	1 957	2 266
	Anzahl		6	35	12	3
1970 bis 1979	Minimum			1 696		
	Maximum			2 474		
	Mittelwert			1 959		
	Anzahl			7		
1980 bis 1989	Minimum		1 450	1 433		
	Maximum		1 823	2 889		
	Mittelwert		1 601	1 914		
	Anzahl		7	20		
1990 bis 1999	Minimum		1 408	1 565		
	Maximum		1 850	2 533		
	Mittelwert		1 555	2 078		
	Anzahl		8	15		
ab 2000	Minimum	1 675	1 675	1 297	1 719	
	Maximum	2 221	2 164	2 779	2 853	
	Mittelwert	2 057	1 864	2 018	2 153	
	Anzahl	4	23	171	11	

Freistehende Einfamilienhäuser
Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2001

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	

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2002

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	390	613	617	953	1 282
	Maximum	2 011	1 433	2 533	5 500	4 940
	Mittelwert	1 218	1 120	1 755	2 582	2 829
	Anzahl	12	3	17	18	15
1920 bis 1939	Minimum	900	1 103	925	1 135	1 913
	Maximum	2 163	2 542	3 718	4 518	5 893
	Mittelwert	1 534	1 841	2 117	2 840	3 447
	Anzahl	13	17	102	45	14
1940 bis 1952	Minimum	1 000	211	967	1 346	913
	Maximum	2 302	2 778	2 647	3 792	7 750
	Mittelwert	1 602	1 456	2 011	2 557	3 638
	Anzahl	5	12	36	14	14
1953 bis 1959	Minimum		1 250	654	750	2 080
	Maximum		2 877	3 452	3 540	5 176
	Mittelwert		1 914	2 076	2 333	3 646
	Anzahl		10	50	19	12
1960 bis 1969	Minimum	1 204	1 284	886	2 172	1 203
	Maximum	2 107	2 273	3 750	3 500	4 902
	Mittelwert	1 649	1 781	2 216	2 778	3 037
	Anzahl	4	12	56	10	9
1970 bis 1979	Minimum	714	1 299	1 181	1 623	
	Maximum	1 629	2 577	3 086	2 890	
	Mittelwert	2 223	1 862	2 284	2 240	
	Anzahl	4	5	33	7	
1980 bis 1989	Minimum	1 620	1 655	651	2 212	
	Maximum	2 233	1 938	4 385	4 732	
	Mittelwert	1 935	1 822	2 169	2 940	
	Anzahl	5	4	30	5	
1990 bis 1999	Minimum	457	1 534	880	2 297	
	Maximum	2 560	2 655	3 652	3 550	
	Mittelwert	1 706	2 229	2 595	3 126	
	Anzahl	9	4	24	5	
ab 2000	Minimum		2 070	1 718	1 452	
	Maximum		2 757	3 680	3 100	
	Mittelwert		3 380	2 617	2 406	
	Anzahl		9	13	5	

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

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1991 / Anfang 1992	0,77
Mitte 1992	0,79
Ende 1992 / Anfang 1993	0,83
Mitte 1993	0,87
Ende 1993 / Anfang 1994	0,89
Mitte 1994	0,93
Ende 1994 / Anfang 1995	0,95
Mitte 1995	0,97
Ende 1995 / Anfang 1996	0,98
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,01
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,99
Mitte 2000	0,99
Ende 2000 / Anfang 2001	0,98
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KPR / WFL)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1991 / Anfang 1992	0,85
Mitte 1992	0,88
Ende 1992 / Anfang 1993	0,89
Mitte 1993	0,93
Ende 1993 / Anfang 1994	0,94
Mitte 1994	0,95
Ende 1994 / Anfang 1995	0,98
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,98
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,99
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,01
Mitte 1999	1,02
Ende 1999 / Anfang 2000	1,02
Mitte 2000	1,00
Ende 2000 / Anfang 2001	0,99
Mitte 2001	0,98
Ende 2001 / Anfang 2002	0,98
Mitte 2002	0,98
Ende 2002 / Anfang 2003	0,96

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

– Bodenwert:

Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Alter :

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

– Ausstattung:

Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

– Größe:

Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

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

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis	1 269 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 1995 – 99, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 1000 m ²
WFL	Gesamtwohnfläche
BOWE/WFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
Alter	Kaufjahr – Baujahr
FVW/WFL	Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche
Zielgröße: GF	Gebäudedefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche
GF [EURO/m²]	$(821 + 0,8997 * BOWE/WFL [€/m^2] - 10,45 * ALTER [JAHRE] + 3,515 * FVW/WFL [M1914 / m^2] + 0,516 * RW92 [DM/m^2]$ + 75 wenn Sachwert < 210 000 € + 101 wenn Sachwert > 562 000 € + 52 wenn Baujahr – 1919 – 11 wenn Baujahr 1920 – 1929 + 49 wenn Baujahr 1930 – 1939 + 17 wenn Baujahr 1940 – 1952 – 53 wenn Baujahr 1953 – 1959 – 113 wenn Baujahr 1960 – 1969 – 19 wenn Baujahr 1970 – 1979 + 87 wenn Baujahr 1980 – 1989 + 136 wenn Baujahr 1990 –)
	* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KPR / WFL) (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 Abschlags 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	1 305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Sachwertdefinitor:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorisierte) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * eurorisierte 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 –) * Aktualisierungsfaktor für Reihenhäuser (KP / SW) (siehe nächste Seite)

Aktualisierungsfaktoren für Reihenhäuser (KP / SW)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1991 / Anfang 1992	0,86
Mitte 1992	0,87
Ende 1992 / Anfang 1993	0,90
Mitte 1993	0,91
Ende 1993 / Anfang 1994	0,93
Mitte 1994	0,96
Ende 1994 / Anfang 1995	0,98
Mitte 1995	1,00
Ende 1995 / Anfang 1996	0,99
Mitte 1996	0,99
Ende 1996 / Anfang 1997	1,00
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	1,00
Mitte 1998	1,00
Ende 1998 / Anfang 1999	1,00
Mitte 1999	1,00
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,98
Ende 2000 / Anfang 2001	0,97
Mitte 2001	0,97
Ende 2001 / Anfang 2002	0,97
Mitte 2002	0,97
Ende 2002 / Anfang 2003	0,95

Aktualisierungsfaktoren für Einfamilienhäuser (KP / SW)

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Ende 1991 / Anfang 1992	0,91
Mitte 1992	0,94
Ende 1992 / Anfang 1993	0,95
Mitte 1993	0,96
Ende 1993 / Anfang 1994	0,97
Mitte 1994	0,95
Ende 1994 / Anfang 1995	0,97
Mitte 1995	0,99
Ende 1995 / Anfang 1996	0,97
Mitte 1996	0,97
Ende 1996 / Anfang 1997	0,99
Mitte 1997	1,00
Ende 1997 / Anfang 1998	0,98
Mitte 1998	0,98
Ende 1998 / Anfang 1999	0,98
Mitte 1999	0,98
Ende 1999 / Anfang 2000	0,98
Mitte 2000	0,96
Ende 2000 / Anfang 2001	0,96
Mitte 2001	0,95
Ende 2001 / Anfang 2002	0,95
Mitte 2002	0,94
Ende 2002 / Anfang 2003	0,94

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

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

– Wohnfläche:

Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Sachwerthöhe:

Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Lagequalität:

Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

– Bodenwert / Sachwert:

Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

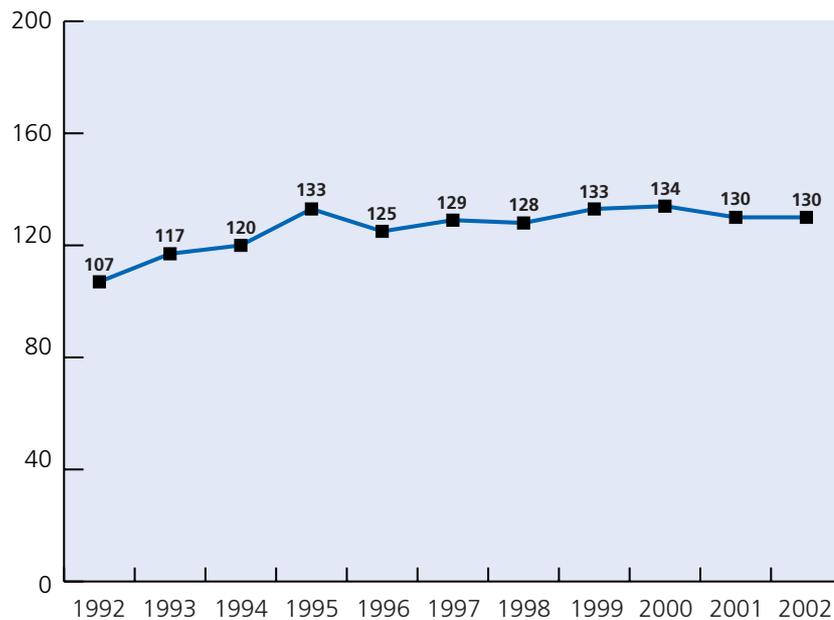
Die rechts angegebene Formel gilt auch für **halbe Doppelhäuser** und **Zwei- oder Dreifamilienhäuser**.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Einfamilienhäusern

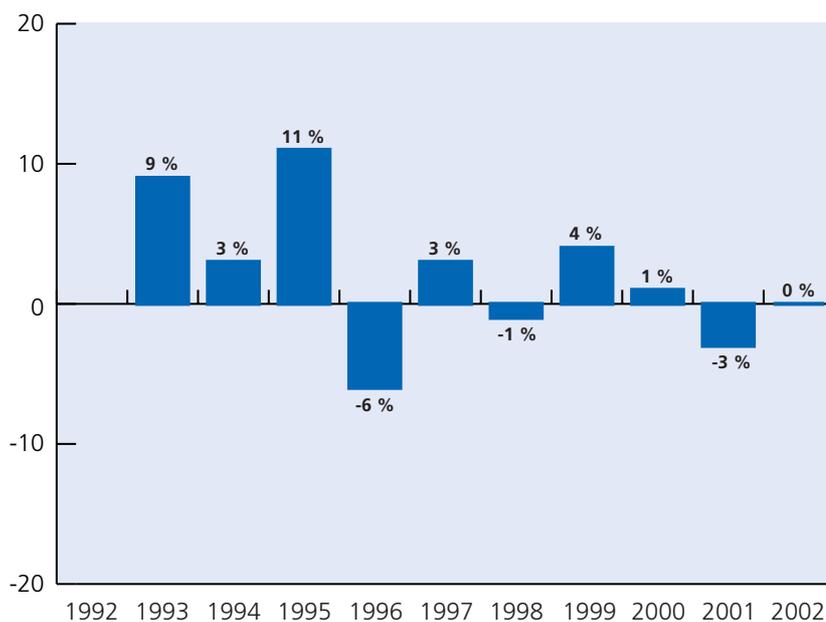
Datenbasis	1 305 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus den Jahren 1995 – 2000, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.
Sachwertdefiniton:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 * (eurorierter) Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis / Sachwert [%]	(61,9 + 0,354 * BOWE / SACHW [%] – 0,0340 * SACHW [1000 €] + 0,0917 * WFL [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 –)
	* Aktualisierungsfaktor für Einfamilienhäuser (KP / SW) (siehe vorherige Seite)

3.2.7 Indexreihen

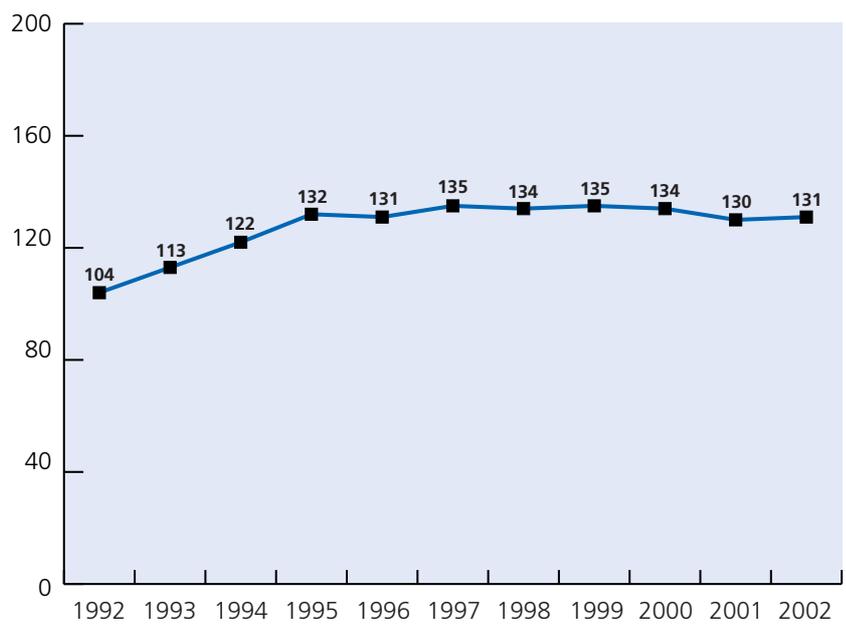
Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern (Anfang 1992 = 100)



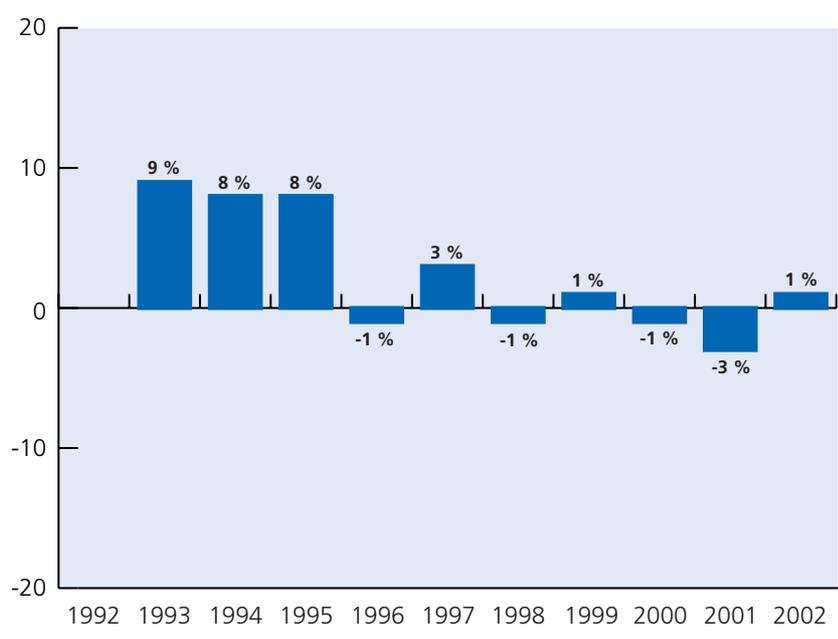
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Preisindex von Reihenhäusern (Anfang 1992 = 100)



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



3.2.8 Erbbaurechte

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

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

– Verkehrswert pro Wohnfläche:

Je höher der unbelastete Verkehrswert, desto höher der Abschlag.

– Restlaufzeit:

Je länger die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, desto geringer der Abschlag.

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

Datenbasis	52 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]	96,48 – 19,66 * VWV [1000 €/ m ² Wfl.] + 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

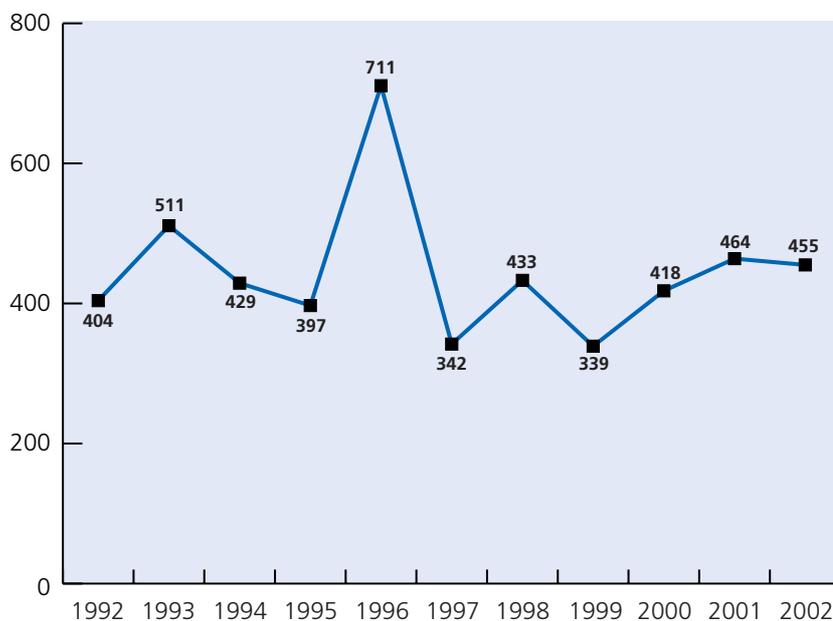
EXPERTENINFO: Wertfaktor gemäß WertR Nr. 5.2.2.3.1 zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten

Datenbasis	32 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden
Wertfaktor	0,58
Berechnungshinweis:	
Verkehrswert Erbbaurecht	Verkehrswert Volleigentum – unbelasteter Bodenwert + Wertfaktor * kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

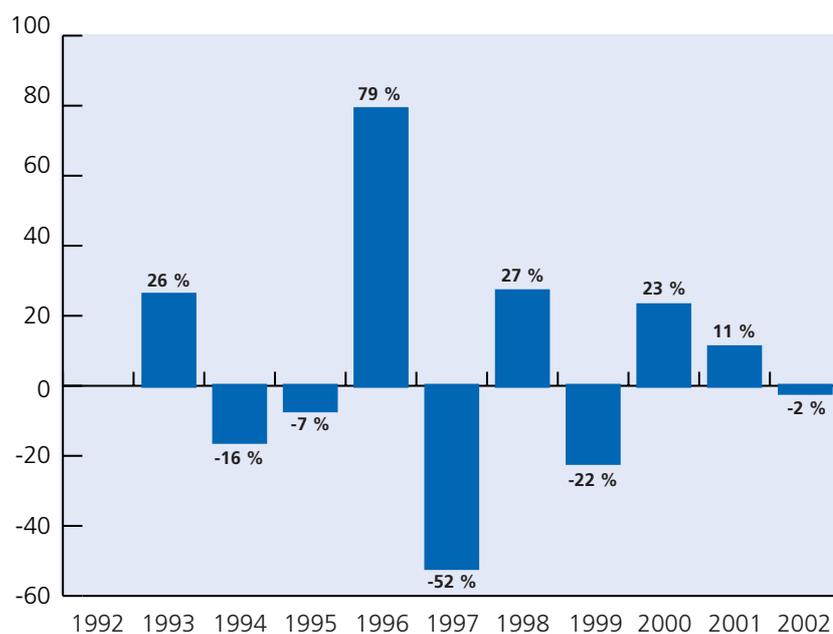
3.3 Mehrfamilienhäuser

- 3.3.1 Vertragszahlen
- 3.3.2 Flächenumsatz
- 3.3.3 Geldumsatz

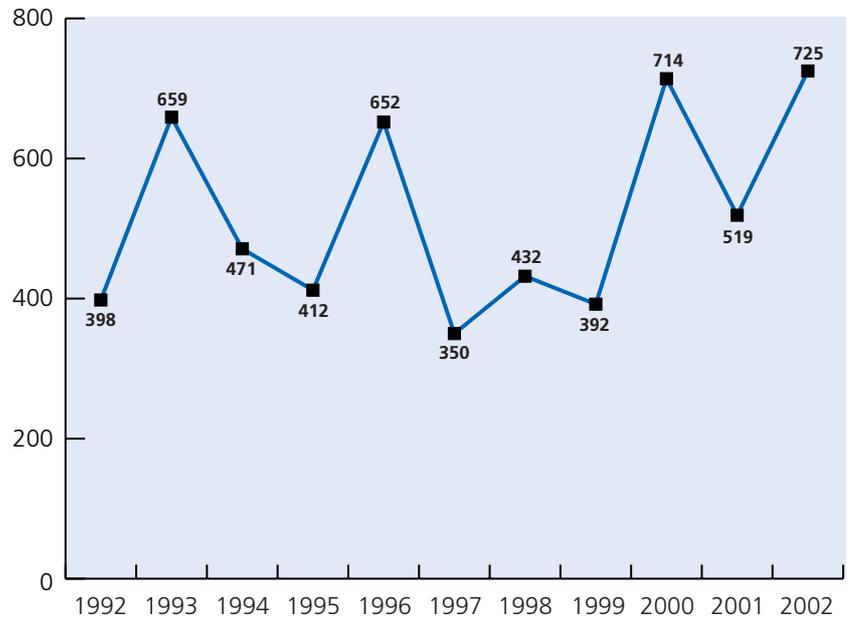
Vertragszahlen Mehrfamilienhäuser



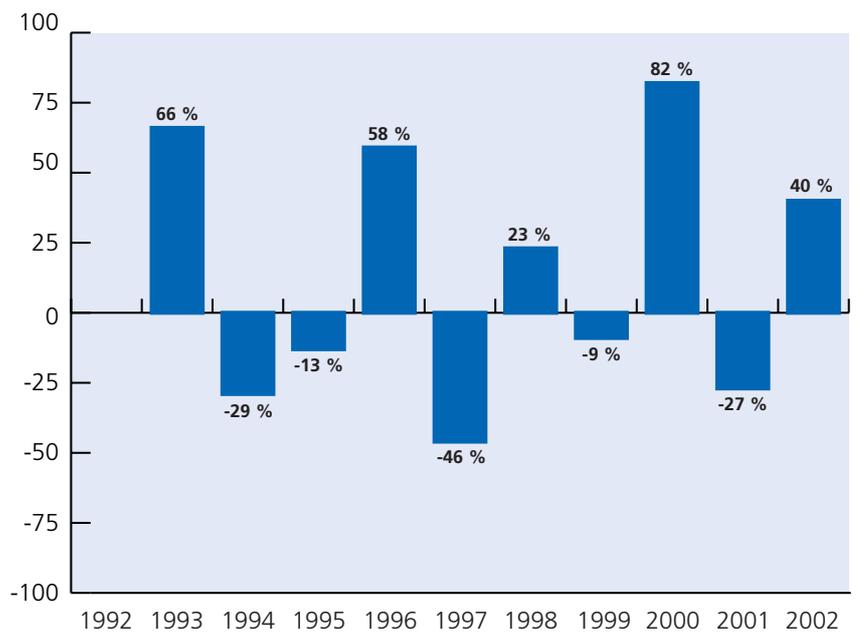
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



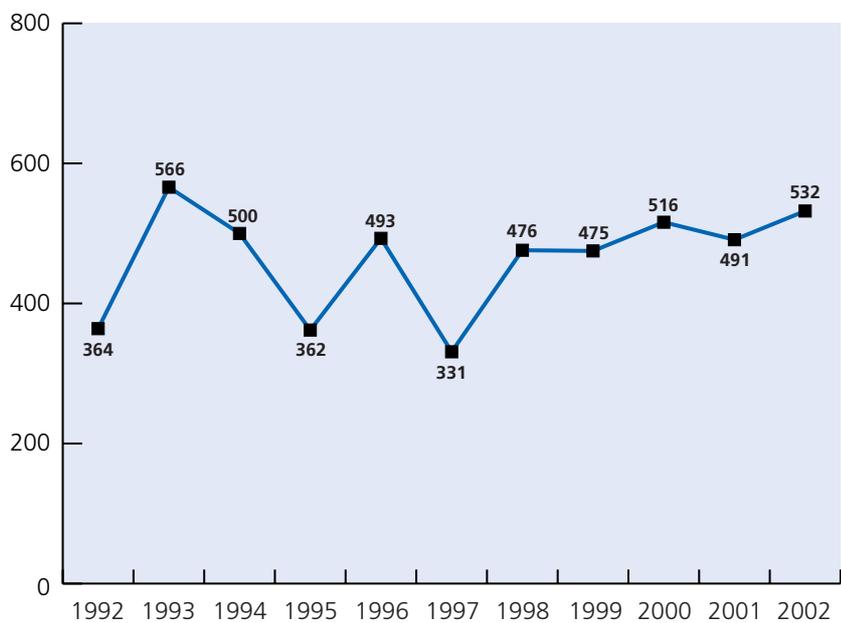
Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser in 1 000 m²



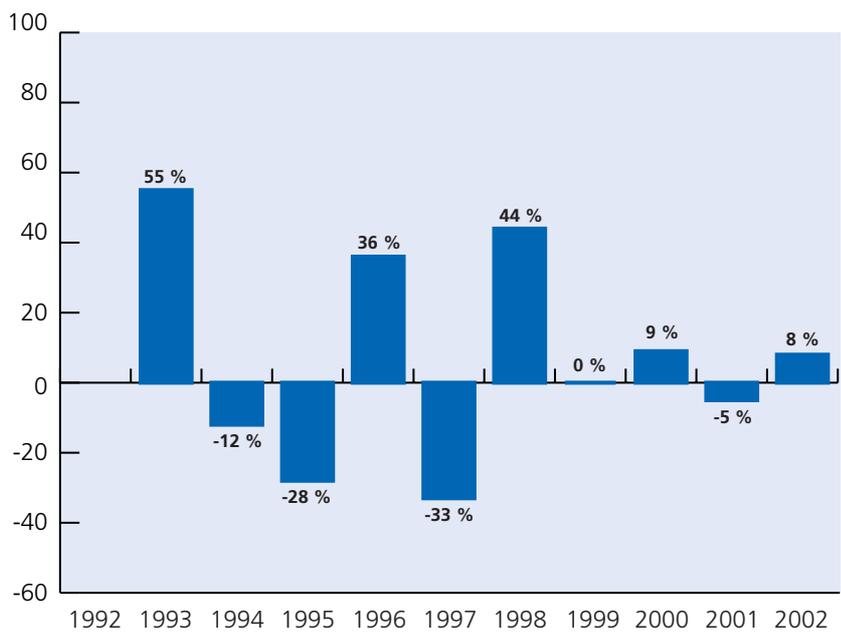
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

MITTE	2000	2001	2002
Hamburg-Altstadt	2	0	0
Neustadt	7	7	2
St. Pauli	11	22	22
St. Georg	8	3	11
Klostertor	1	3	1
Borgfelde	3	1	3
Hamm-Nord	4	10	3
Hamm-Mitte	3	2	4
Hamm-Süd	1	2	0
Horn	12	6	7
Billstedt	10	8	12
Billbrook	0	1	0
Rothenburgsort	1	0	3
Veddel	4	0	0
Finkenwerder	2	0	3
SUMME	69	65	71

ALTONA	2000	2001	2002
Altona-Altstadt	18	14	21
Altona-Nord	4	11	7
Ottensen	26	23	21
Bahrenfeld	13	5	7
Groß Flottbek	3	1	2
Othmarschen	0	5	1
Lurup	3	4	1
Osdorf	4	0	0
Nienstedten	1	3	2
Blankenese	4	6	11
Iserbrook	0	2	2
Sülldorf	1	2	1
Rissen	1	2	0
SUMME	78	78	76

EIMSBÜTTEL	2000	2001	2002
Eimsbüttel	19	44	37
Rotherbaum	8	7	4
Harvestehude	10	17	14
Hoheluft-West	8	8	3
Lokstedt	2	5	3
Niendorf	5	8	5
Schnelsen	2	1	4
Eidelstedt	1	9	6
Stellingen	6	5	9
SUMME	61	104	85

NORD	2000	2001	2002
Hoheluft-Ost	3	6	5
Eppendorf	15	7	11
Groß Borstel	1	3	0
Alsterdorf	1	0	4
Winterhude	11	14	19
Uhlenhorst	5	11	12
Hohenfelde	2	4	7
Barmbek-Nord	8	4	4
Barmbek-Süd	12	10	11
Dulsberg	4	1	0
Ohlsdorf	9	2	6
Fuhlsbüttel	3	4	5
Langenhorn	1	5	2
SUMME	75	71	86

WANDSBEK	2000	2001	2002
Eilbek	7	14	9
Wandsbek	9	9	12
Marienthal	2	3	6
Jenfeld	0	1	4
Tonndorf	2	2	6
Farmsen-Berne	2	3	0
Bramfeld	7	6	9
Steilshoop	0	1	1
Hummelsbüttel	0	1	0
Wellingsbüttel	1	2	2
Poppenbüttel	1	2	1
Sasel	2	6	2
Rahlstedt	6	11	13
Volksdorf	2	0	1
SUMME	41	61	66

BERGEDORF	2000	2001	2002
Lohbrügge	4	1	7
Bergedorf	8	9	10
Neuengamme	0	2	0
Altengamme	2	0	0
Kirchwerder	2	1	2
Billwerder	3	1	1
Ochsenwerder	0	0	0
Allermöhe	2	0	0
SUMME	21	14	20

HARBURG	2000	2001	2002
Harburg	26	33	20
Wilstorf	5	7	4
Langenbek	2	1	0
Sinstorf	3	1	0
Marmstorf	1	1	0
Eißendorf	10	6	5
Heimfeld	13	10	9
Wilhelmsburg	2	6	5
Hausbruch	5	3	3
Neugraben-Fischbek	1	1	1
Neuenfelde	1	2	0
Rönneburg	0	0	0
SUMME	72	71	51

Hamburg gesamt	2000	2001	2002
	417	464	455

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
9. 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

Rangliste	2002
1. Eimsbüttel	37
2. St. Pauli	22
3. Ottensen	21
Altona-Altstadt	21
5. Harburg	20
6. Winterhude	19
7. Harvestehude	14
8. Rahlstedt	13
9. Uhlenhorst	12
10. Wandsbek	12

3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 57 – 59 und 61 – 63 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 57 – 59 und 61 – 63 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2001	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					303 877 487 4	
	ohne Teilungs- absicht	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 Teilungs- absicht	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
2002	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					581 1 459 1 081 3	
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	595 2 030 1 277 8	459 1 688 886 40	566 2 433 1 109 76	586 3 557 1 340 26	769 2 688 1 772 6	459 3 557 1 124 156
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		646 1 318 925 9	920 2 136 1 189 10	1 186 1 336 1 242 3	1 193 2 953 2 064 3	646 2 953 1 205 25
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	595 2 030 1 133 8	459 1 688 893 50	566 2 433 1 118 88	586 3 557 1 330 29	769 2 953 1 869 9	459 3 557 1 136 184

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 56

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2001

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					

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 56

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2002

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	595	459	566	245	1 193
	Maximum	1 193	1 333	2 103	3 557	2 688
	Mittelwert	806	942	1 160	1 313	1 861
	Anzahl	3	24	28	7	4
1920 bis 1939	Minimum		706	581		
	Maximum		1 024	1 625		
	Mittelwert		911	1 013		
	Anzahl		3	7		
1940 bis 1952	Minimum			1 164	921	
	Maximum			1 271	1 336	
	Mittelwert			1 210	1 194	
	Anzahl			3	6	
1953 bis 1959	Minimum		615	655	1 043	769
	Maximum		878	1 293	1 894	1 614
	Mittelwert		730	902	1 366	1 317
	Anzahl		4	16	5	3
1960 bis 1969	Minimum		652	939	1 105	1 105
	Maximum		1 460	1 559	1 335	1 335
	Mittelwert		919	1 024	1 215	1 215
	Anzahl		7	12	3	3
1970 bis 1979	Minimum		581	933		
	Maximum		1 106	1 392		
	Mittelwert		769	1 184		
	Anzahl		4	4		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
1990 bis 1999	Minimum			1 441		
	Maximum			1 914		
	Mittelwert			1 607		
	Anzahl			3		
ab 2000	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 56

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

RW92 [DM / m²]	Kaufpreis / Wohnfläche 2002 [Euro / m²]							
	bis 1919	1920 bis 1939	1940 bis 1952	1953 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990
400	861	755	804	828	913	1 056	1 238	1 349
600	956	838	893	919	1 014	1 172	1 374	1 497
800	1 051	921	981	1 010	1 114	1 288	1 511	1 646
1.000	1 145	1 004	1 070	1 101	1 214	1 405	1 647	1 794
1.200	1 240	1 087	1 158	1 192	1 315	1 521	1 783	1 942
1.400	1 335	1 170	1 247	1 283	1 415	1 637	1 919	2 091
1.600	1 430	1 253	1 335	1 375	1 516	1 753	2 055	2 239

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis für Mehrfamilienhäuser

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

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	0,97
2002	0,98

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

3.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

Vertrags- jahr			Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen
2001	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl						14,2 34,9 21,3 4
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,0 41,8 21,7 7	7,8 22,7 12,6 32	5,7 34,9 14,4 82	9,2 44,7 18,0 27	5,2 49,8 20,7 8	5,2 49,8 15,3 156
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		11,0 21,1 15,2 4	9,7 25,2 15,5 17	14,4 22,6 17,1 6		9,7 25,2 15,8 29
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	9,0 41,8 21,7 7	7,8 22,7 12,9 36	5,7 34,9 14,6 99	9,2 44,7 17,8 33	5,2 49,8 19,7 10	5,2 49,8 15,4 185
2002	mit Sozial- bindung	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl						10,5 18,7 14,8 3
	ohne Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	5,7 27,9 14,9 5	5,6 18,6 12,7 33	5,8 29,3 14,0 67	8,3 45,5 16,7 26	7,7 31,6 17,4 7	5,6 45,5 14,4 138
	mit Teilungs- absicht	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		11,3 17,8 14,9 7	11,3 24,3 16,8 7	14,9 18,2 16,8 3	15,7 31,9 24,1 3	11,3 31,9 17,2 20
	alle	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	5,7 27,9 14,9 5	5,6 18,6 13,1 41	5,8 29,3 14,3 76	8,3 45,5 16,7 29	7,7 31,9 19,4 10	5,6 45,5 14,8 161

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 56

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2001

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					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 2000	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 56

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2002

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	5,7	5,6	9,7	10,9	7,7
	Maximum	27,9	18,6	27,1	45,5	31,9
	Mittelwert	14,8	14,3	15,8	20,6	21,1
	Anzahl	3	20	21	6	5
1920 bis 1939	Minimum		9,9	9,3		
	Maximum		13,9	21,6		
	Mittelwert		12,2	14,4		
	Anzahl		3	6		
1940 bis 1952	Minimum			13,0	11,6	
	Maximum			24,3	18,2	
	Mittelwert			17,9	15,2	
	Anzahl			3	6	
1953 bis 1959	Minimum		10,3	6,0	15,1	10,5
	Maximum		14,1	16,3	24,3	18,3
	Mittelwert		12,0	11,9	18,2	14,2
	Anzahl		4	15	5	3
1960 bis 1969	Minimum		10,2	9,0	8,3	
	Maximum		12,5	29,3	15,2	
	Mittelwert		11,3	13,9	12,8	
	Anzahl		6	11	3	
1970 bis 1979	Minimum		10,5	5,8		
	Maximum		12,9	18,7		
	Mittelwert		11,7	12,4		
	Anzahl		3	4		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum			14,2		
	Maximum			15,2		
	Mittelwert			14,8		
	Anzahl			8		
ab 2000	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Zur Definition der Lageklassen siehe Seite 56

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

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

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

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

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

NKM/MSP = 1,0
GFZ = 1,5

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

RW92 (*) [DM / m ²]	Ertragsfaktor (EF) 2002	
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940
400	13,4	14,1
600	14,5	15,2
800	15,6	16,3
1.000	16,6	17,4
1.200	17,6	18,5
1.400	18,7	19,6
1.600	19,8	20,7

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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	0,95
1992	0,97
1993	1,02
1994	1,05
1995	1,00
1996	1,00
1997	0,99
1998	0,99
1999	0,97
2000	1,02
2001	0,94
2002	0,94

3.3.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer

Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Die folgende Tabelle ist unter folgenden Annahmen erstellt:

$$\begin{aligned} \text{NKM/MSP} &= 1,0 \\ \text{GFZ} &= 1,5 \end{aligned}$$

RW92 (*) [DM / m ²]	Liegenschaftszinssatz 2002 [in Prozent]				
	Baujahre				
	bis 1919	1920 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	ab 1980
400	5,0	4,7	5,0	5,2	5,9
600	4,7	4,5	4,7	4,9	5,5
800	4,4	4,2	4,4	4,6	5,2
1.000	4,2	4,0	4,2	4,3	4,9
1.200	3,9	3,7	3,9	4,0	4,6
1.400	3,6	3,4	3,6	3,7	4,2
1.600	3,3	3,2	3,3	3,4	3,9

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

EXPERTENINFO: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

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

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	1,12
1992	1,06
1993	0,99
1994	0,97
1995	1,00
1996	1,02
1997	1,01
1998	1,01
1999	1,00
2000	1,00
2001	1,09
2002	1,11

EXPERTENINFO: Instandhaltungskosten

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

Aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m² Wfl. und Jahr)

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

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten folgt der Formel:
 $FA = 3 - 2 * (RND/100)^3$

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

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

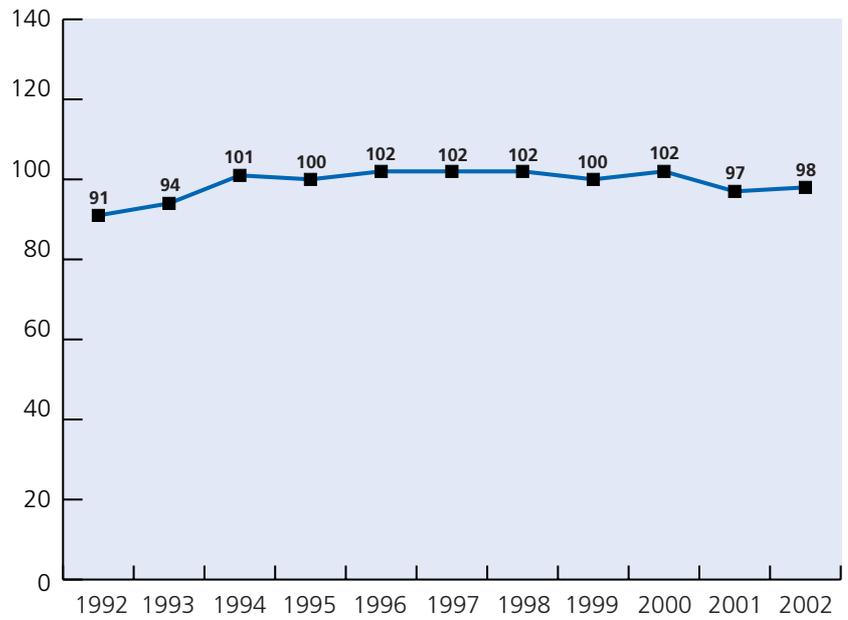
Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o. g. Formel mit tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden.

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

3.3.7 Indexreihe

Preisindex von Mehrfamilienhäusern

Jahr	INDEX
1991	87
1992	91
1993	94
1994	101
1995	100
1996	102
1997	102
1998	102
1999	100
2000	102
2001	97
2002	98



3.3.8 Erbbaurechte

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

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

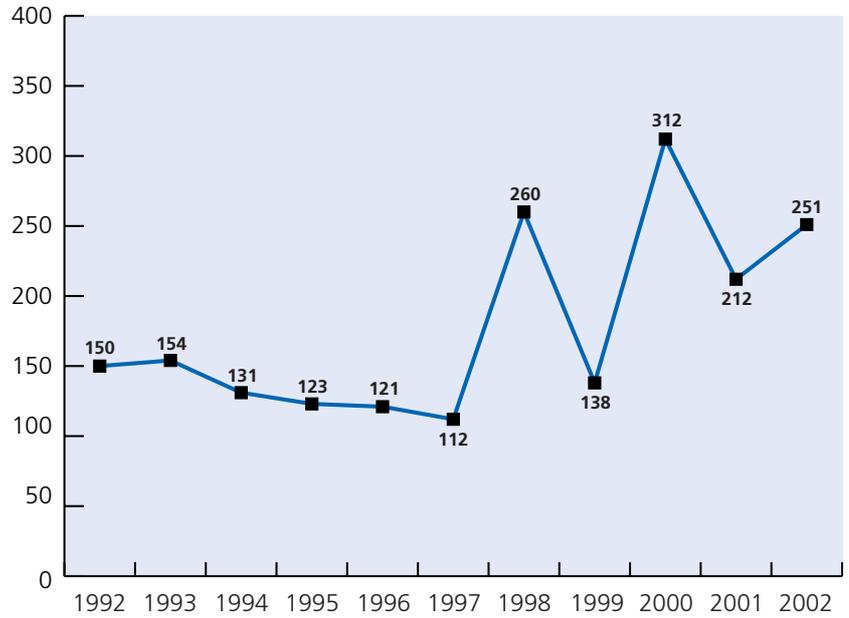
Das Verhältnis der Kaufpreise zum Verkehrswert bei Volleigentum betrug im Mittel 75 % (bei EFH 72 %).

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

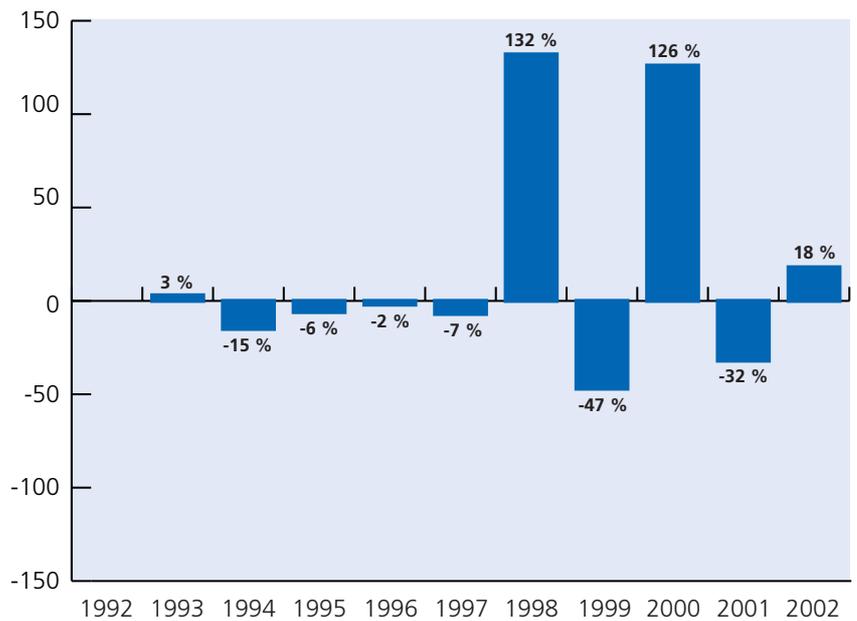
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

- 3.4.1 Vertragszahlen
- 3.4.2 Flächenumsatz
- 3.4.3 Geldumsatz

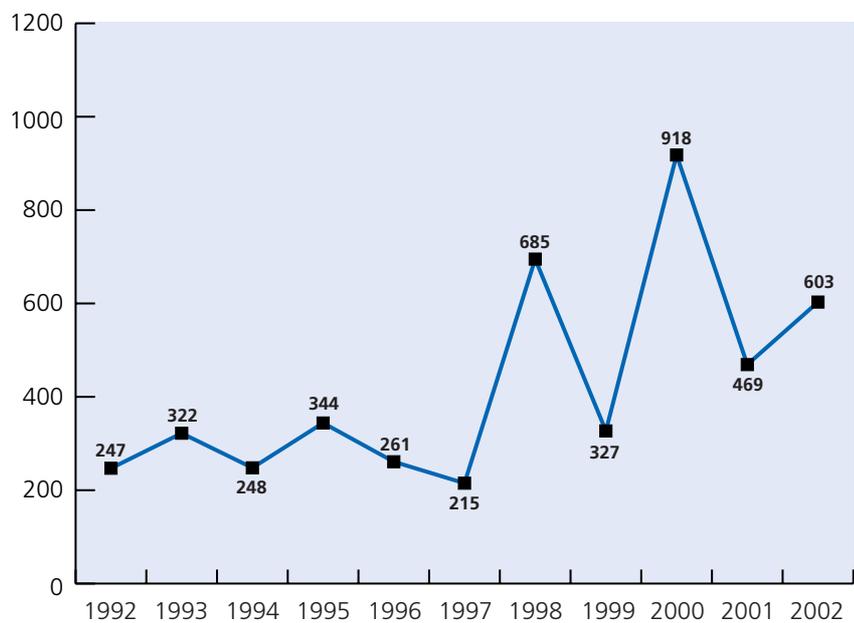
Vertragszahlen von Büro- und Geschäftshäusern



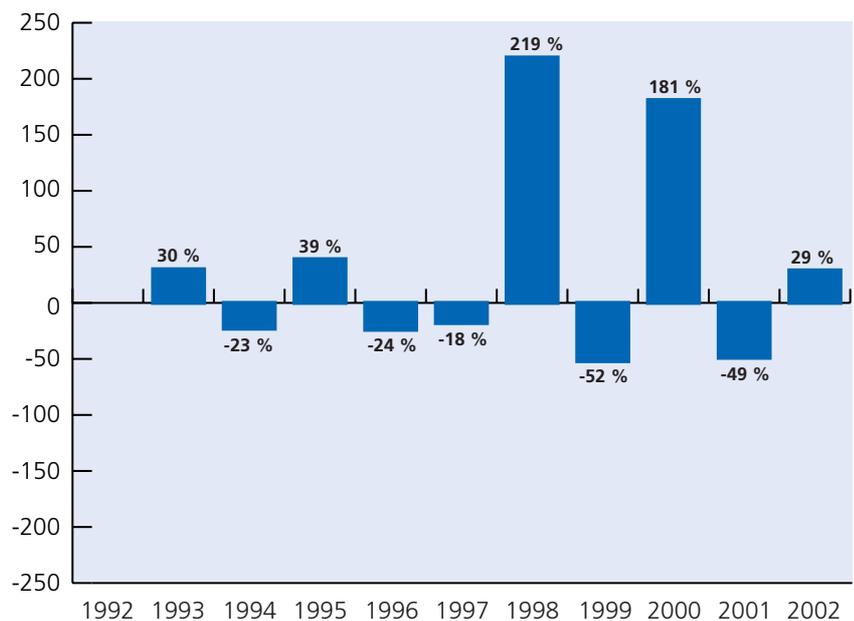
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



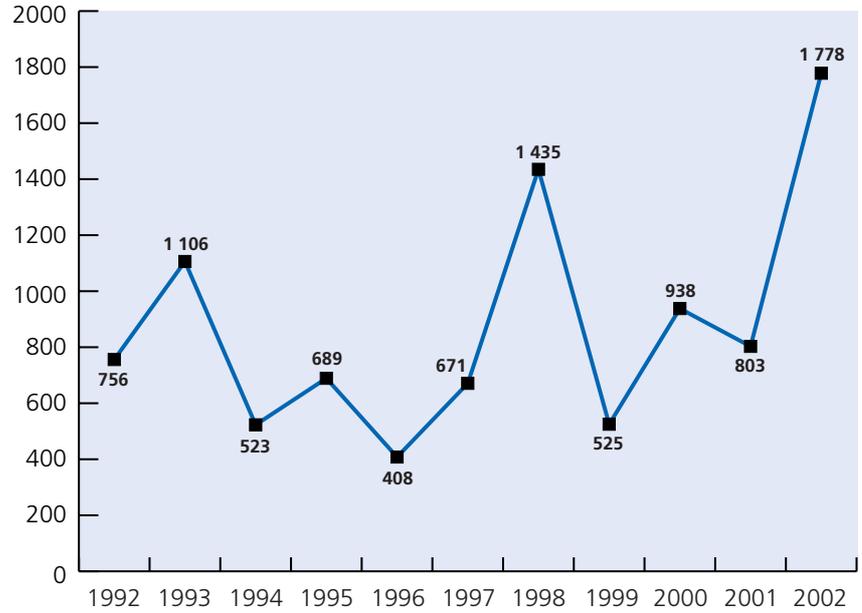
Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in 1 000 m² Grundstücksfläche



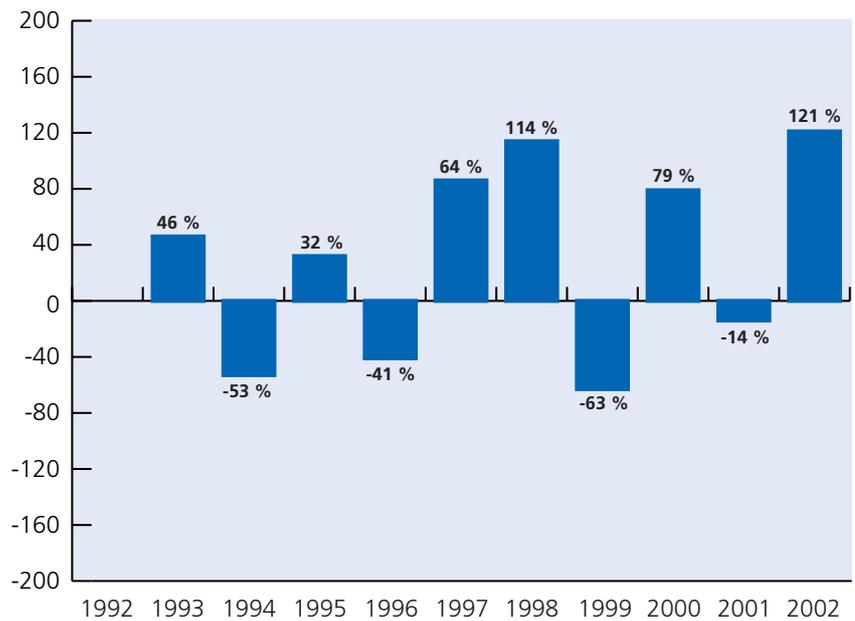
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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

MITTE	2000	2001	2002
Hamburg-Altstadt	15	16	19
Hamburg-Neustadt	10	8	13
St. Pauli	12	12	7
St. Georg	10	9	12
Hammerbrook	2	8	3
Borgfelde	4	1	1
Hamm-Nord	0	0	2
Hamm-Mitte	2	1	2
Hamm-Süd	1	0	0
Horn	5	2	3
Billstedt	6	1	2
Billbrook	4	0	1
Rothenburgsort	3	3	2
Klostertor	2	0	0
Veddel	2	0	0
Finkenwerder	2	2	0
SUMME	80	63	67

ALTONA	2000	2001	2002
Altona-Altstadt	5	2	11
Altona-Nord	3	0	5
Ottensen	4	3	9
Bahrenfeld	3	4	2
Groß Flottbek	4	0	1
Othmarschen	2	0	2
Lurup	1	0	3
Osdorf	3	0	0
Iserbrook	0	0	0
Nienstedten	1	0	1
Blankenese	1	1	2
Rissen	2	1	1
SUMME	23	11	37

EIMSBÜTTEL	2000	2001	2002
Eimsbüttel	6	6	9
Rotherbaum	12	5	20
Harvestehude	7	5	7
Lokstedt	2	4	1
Niendorf	3	1	5
Schnelsen	3	0	2
Stellingen	7	3	0
Eidelstedt	4	1	0
Hoheluft-West	3	3	2
SUMME	47	28	46

NORD	2000	2001	2002
Eppendorf	1	3	0
Hoheluft-Ost	2	1	5
Groß Borstel	1	4	1
Alsterdorf	6	4	0
Winterhude	7	4	4
Uhlenhorst	2	4	2
Hohenfelde	0	5	4
Barmbek-Nord	3	4	4
Barmbek-Süd	7	2	4
Ohlsdorf	0	1	2
Dulsberg	0	0	1
Fuhlsbüttel	1	0	0
Langenhorn	7	0	3
SUMME	37	29	30

WANDSBEK	2000	2001	2002
Eilbek	2	5	9
Wandsbek	3	11	8
Marienthal	2	2	3
Jenfeld	1	2	2
Tonndorf	4	4	1
Farmsen-Berne	3	1	2
Wellingsbüttel	0	0	1
Steilshoop	1	1	3
Bramfeld	4	3	4
Poppenbüttel	4	4	2
Hummelsbüttel	3	3	0
Sasel	5	2	1
Bergstedt	1	0	1
Volksdorf	2	1	2
Wohldorf-Ohlstedt	1	0	0
Rahlstedt	8	0	6
Lemsahl-Mellingstedt	0	0	1
Duvenstedt	0	0	1
SUMME	44	39	47

BERGEDORF	2000	2001	2002
Lohbrügge	6	4	4
Bergedorf	7	9	4
Curslack	2	1	0
Kirchwerder	4	1	0
Neuengamme	3	1	0
Allermöhe	2	0	0
Moorfleet	2	0	0
Billwerder	2	0	0
Ochsenwerder	5	0	0
SUMME	33	16	8

HARBURG	2000	2001	2002
Harburg	12	12	1
Neuland	4	2	1
Wilstorf	2	2	0
Langenbek	1	0	0
Rönneburg	2	0	1
Marmstorf	1	0	1
Heimfeld	1	2	2
Wilhelmsburg	8	2	2
Hausbruch	3	0	1
Neugraben-Fischbek	5	1	4
Neuenfelde	2	2	1
Cranz	1	0	0
Eißendorf	0	0	2
SUMME	42	23	16

Hamburg gesamt	2000	2001	2002
	312	212	251

Rangliste	2000
1. Hamburg-Altstadt	15
2. St. Pauli	12
Harburg	12
Rotherbaum	12
5. St. Georg	10
Hamburg-Neustadt	10
7. Wilhelmsburg	8
Rahlstedt	8
9. Winterhude	7
Barmbek-Süd	7
Harvestehude	7
Stellingen	7
Bergedorf	7
Langenhorn	7

Rangliste	2001
1. Hamburg-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

Rangliste	2002
1. Rotherbaum	20
2. Hamburg-Altstadt	19
3. Hamburg-Neustadt	13
4. St. Georg	12
5. Altona-Altstadt	11
6. Ottensen	9
Eimsbüttel	9
Eilbek	9
9. Wandsbek	8
10. St. Pauli	7
Harvestehude	7

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche

		INNENSTADT		GESAMT	
		2001	2002	2001	2002
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	1 928	688	330	235
	Maximum	8 964	6 107	8 964	8 111
	Mittelwert	3 884	3 264	1 583	1 922
	Anzahl	9	23	105	92
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			341	
	Maximum			3 392	
	Mittelwert			1 346	
	Anzahl			8	
Bürohäuser	Minimum		1 806	451	776
	Maximum		3 464	3 180	7 517
	Mittelwert		2 735	1 538	2 616
	Anzahl		7	17	18
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2 453		963	916
	Maximum	4 015		4 015	5 676
	Mittelwert	3 007		2 230	2 790
	Anzahl	4		8	7
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1 928	1 446	330	235
	Maximum	8 964	6 107	8 964	8 111
	Mittelwert	4 780	3 506	1 569	1 707
	Anzahl	5	13	70	60
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				650
	Maximum				2 077
	Mittelwert				1 110
	Anzahl				5

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

3.4.5 Ertragsfaktoren

 Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren
 Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

		INNENSTADT		GESAMT	
		2001	2002	2001	2002
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	13,0	11,5	6,9	3,5
	Maximum	22,4	23,9	57,1	34,4
	Mittelwert	17,7	17,7	14,3	13,4
	Anzahl	7	17	79	67
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			6,9	
	Maximum			19,3	
	Mittelwert			13,1	
	Anzahl			5	
Bürohäuser	Minimum		14,2	8,2	5,1
	Maximum		22,4	25,8	21,0
	Mittelwert		17,3	14,6	14,8
	Anzahl		5	12	9
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	16,6		10,4	12,3
	Maximum	18,6		18,6	25,3
	Mittelwert	17,7		15,1	18,9
	Anzahl	4		7	6
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	13,0	11,5	7,5	3,5
	Maximum	22,4	23,9	57,1	35,4
	Mittelwert	17,8	17,1	14,3	12,7
	Anzahl	3	10	54	47
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				5,4
	Maximum				14,9
	Mittelwert				9,4
	Anzahl				3

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

EXPERTENINFO: Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	$EF = 15,0 * \text{Aktualisierungsfaktor (EF)}$
Baujahre ab 1940	$EF = (15,5 - 0,06 * \text{Alter [Jahren]}) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	0,93
1992	0,99
1993	1,00
1994	1,02
1995	1,01
1996	1,02
1997	1,03
1998	1,04
1999	0,96
2000	0,95
2001	1,02
2002	0,97

Ertragsfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

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

**EXPERTENINFO: Ertragsfaktor (EF) für Büro- und Geschäftshäuser
in der Innenstadt**

Datenbasis	105 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in der Innenstadt aus den Jahren 1991 bis 2001
Ertragsfaktor (EF)	$= (15,3564 + 9,748 * 10^{-4} * \text{Normschichtwert 31. 12. 1992 [DM/m}^2]) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

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

Jahr	Normschichtwert '92 3000 DM / m ²	Normschichtwert '92 4000 DM / m ²	Normschichtwert '92 5000 DM / m ²	Normschichtwert '92 6000 DM / m ²
1991	22,7	23,3	25,1	26,3
1992	20,1	21,2	22,3	23,3
1993	19,4	20,4	21,1	22,5
1994	18,3	19,3	20,2	21,2
1995	18,5	19,4	20,4	21,4
1996	13,2	13,9	14,6	15,3
1997	15,5	16,4	17,2	18,0
1998	19,2	20,2	21,2	22,3
1999	15,9	16,8	17,6	18,4
2000	16,3	17,1	18,0	18,9
2001	17,7	18,7	19,6	20,6
2002	16,6	17,5	18,4	19,3

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	1,24
1992	1,10
1993	1,06
1994	1,00
1995	1,01
1996	0,72
1997	0,85
1998	1,05
1999	0,87
2000	0,89
2001	0,97
2002	0,91

3.4.6 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Jahr	Aktualisierungsfaktor
1991	1,10
1992	1,03
1993	1,02
1994	0,99
1995	1,05
1996	1,03
1997	0,97
1998	0,99
1999	1,03
2000	1,03
2001	0,97
2002	1,05

EXPERTENINFO: Liegenschaftszinssatz (LIZI) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Innenstadt

Datenbasis	175 Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt aus den Jahren 1996 bis 2001
Baujahre bis 1939	LIZI = 4,5 * Aktualisierungsfaktor
Baujahre ab 1940	LIZI = 5,4 * Aktualisierungsfaktor

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser in Prozent

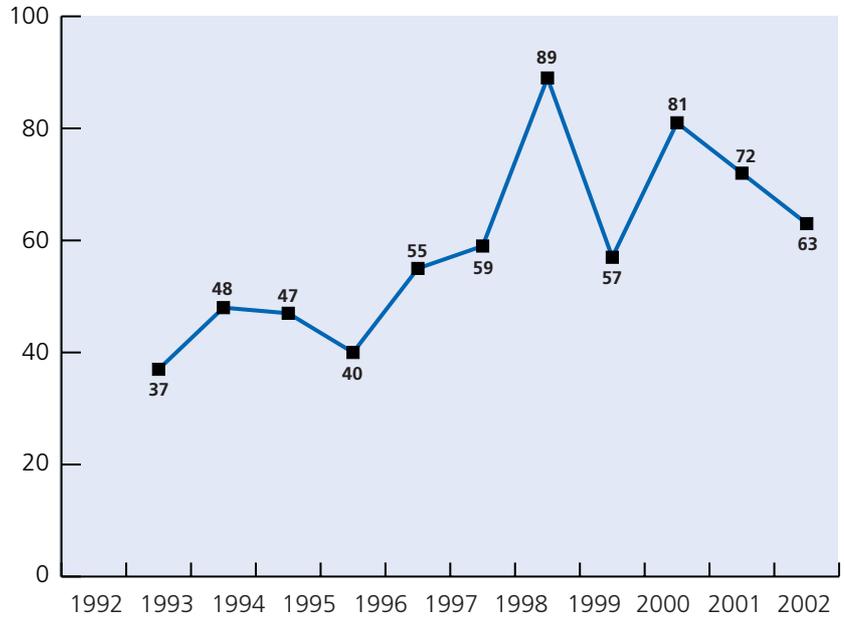
Jahr	außerhalb der Innenstadt		Innenstadt
	Baujahre bis 1939	Baujahre ab 1940	alle Baujahre
1991	4,9	5,9	3,0
1992	4,6	5,6	3,6
1993	4,6	5,5	3,9
1994	4,5	5,3	3,6
1995	4,8	5,7	3,8
1996	4,6	5,6	5,9
1997	4,4	5,2	5,0
1998	4,5	5,3	3,6
1999	4,6	5,6	4,5
2000	4,6	5,6	5,1
2001	4,4	5,2	4,6
2002	4,7	5,7	5,1

3.5 Lager- und Produktionsgebäude

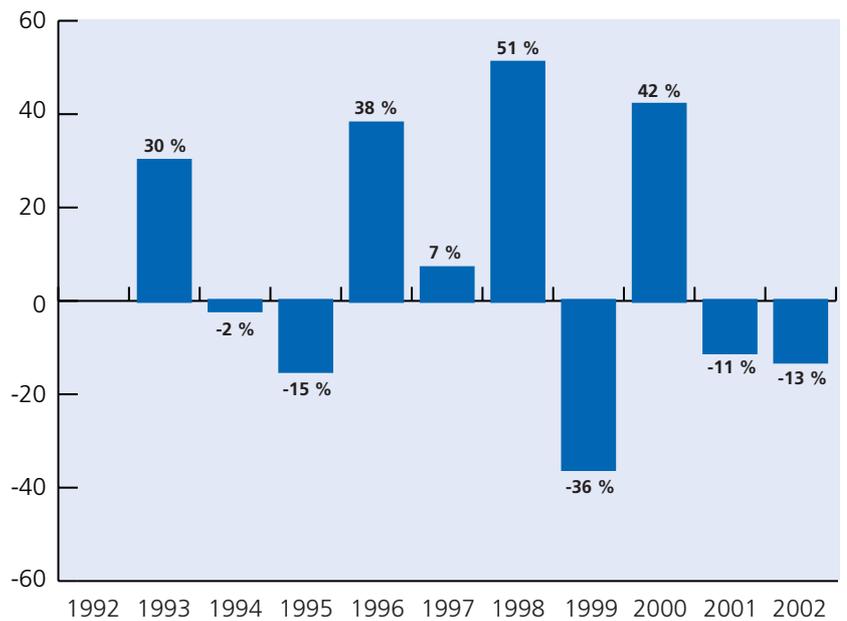
- 3.5.1 Vertragszahlen
- 3.5.2 Flächenumsatz
- 3.5.3 Geldumsatz

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

Vertragszahlen von Lager- und Produktionsgebäuden

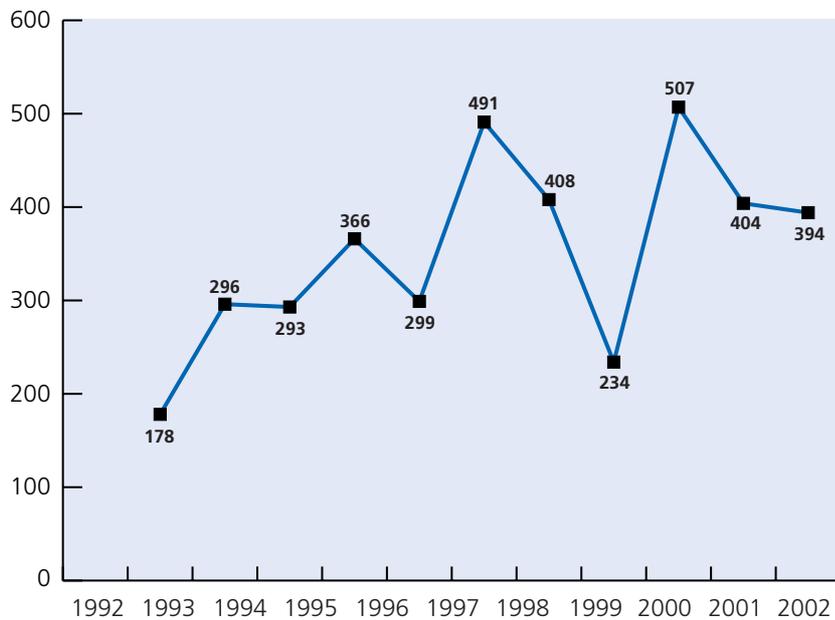


Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent

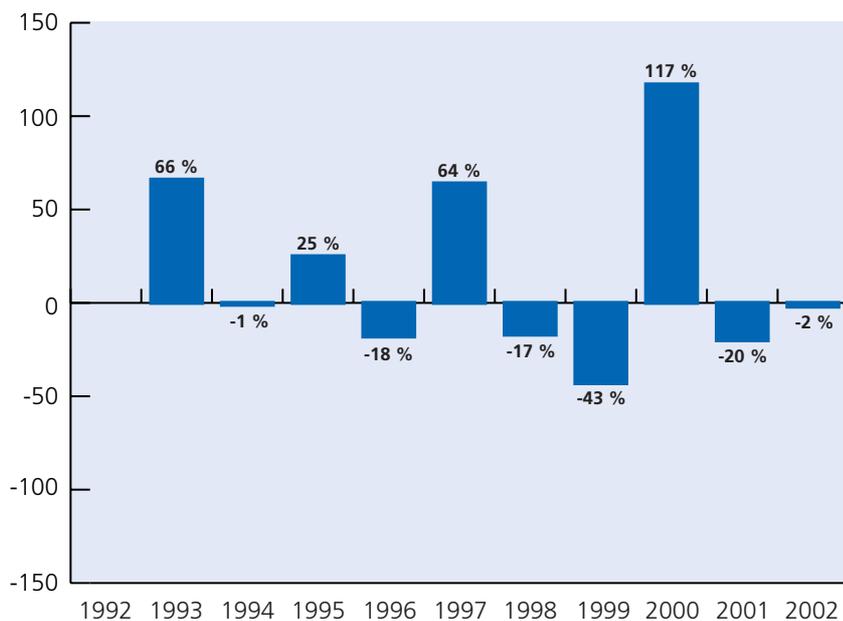


Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden

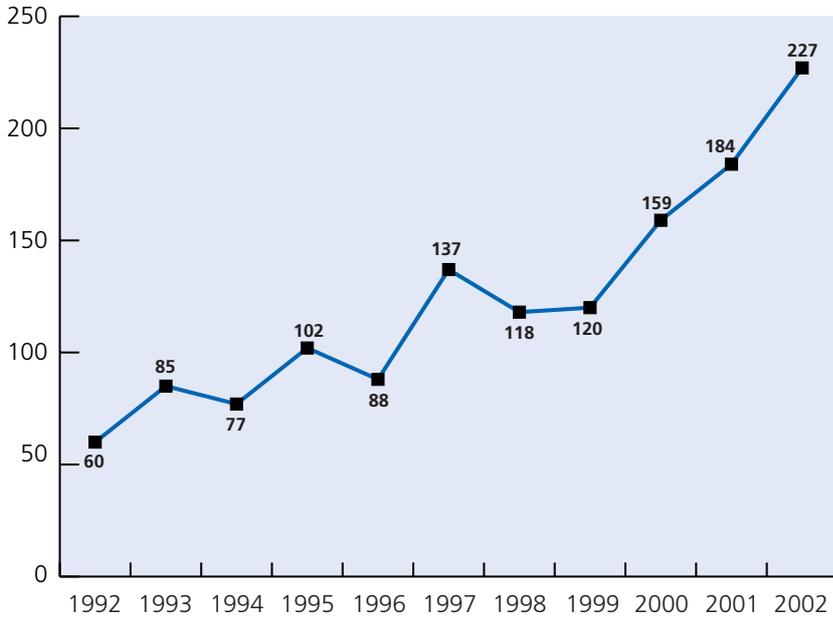
in 1 000 m² Grundstücksfläche



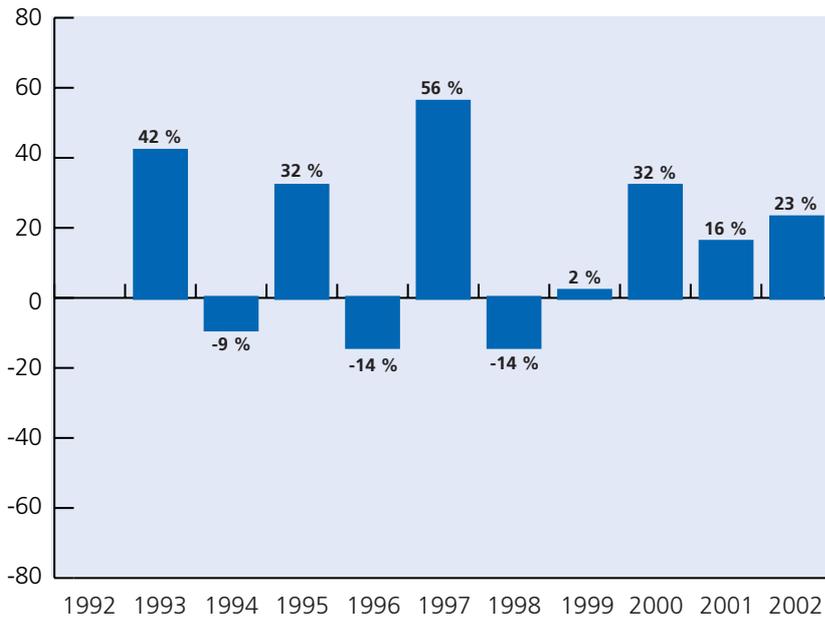
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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

MITTE	2000	2001	2002
St. Pauli	0	1	0
Hammerbrook	2	1	0
Borgfelde	1	1	0
Finkenwerder	0	0	3
Hamm-Süd	4	3	4
Hamm-Mitte	0	1	1
Horn	0	1	0
Billstedt	2	0	1
Billbrook	3	8	10
Rothenburgsort	3	5	3
Veddel	4	0	1
SUMME	19	21	23

ALTONA	2000	2001	2002
Altona-Altstadt	0	1	1
Altona-Nord	0	0	1
Ottensen	1	1	0
Osdorf	1	0	2
Bahrenfeld	5	4	5
Lurup	0	0	2
Blankenese	0	0	0
SUMME	7	6	11

EIMSBÜTTEL	2000	2001	2002
Lokstedt	1	0	0
Niendorf	1	3	0
Schnelsen	2	2	1
Stellingen	3	2	0
Eidelstedt	3	1	0
Eimsbüttel	1	0	0
Hoheluft-West	0	0	0
SUMME	11	8	1

NORD	2000	2001	2002
Winterhude	1	0	0
Hohenfelde	0	1	0
Groß Borstel	0	3	2
Barmbek-Nord	0	2	0
Barmbek-Süd	0	1	0
Langenhorn	1	2	1
SUMME	2	9	3

WANDSBEK	2000	2001	2002
Eilbek	1	2	0
Wandsbek	2	2	2
Tonndorf	3	2	0
Jenfeld	1	1	2
Sasel	0	1	1
Hummelsbüttel	1	0	3
Poppenbüttel	1	4	1
Farmsen-Berne	1	0	1
Bramfeld	3	0	2
Rahlstedt	2	0	1
SUMME	15	12	13

BERGEDORF	2000	2001	2002
Lohbrügge	1	2	1
Bergedorf	5	0	2
Moorfleet	2	0	0
Curslack	1	0	0
Kirchwerder	0	3	0
Altengamme	0	0	0
Allermöhe	4	3	0
Spadenland	1	0	0
Ochsenwerder	0	1	0
Billwerder	0	0	0
SUMME	14	9	3

HARBURG	2000	2001	2002
Harburg	1	1	1
Neuland	3	1	3
Heimfeld	1	1	1
Wilhelmsburg	6	3	4
Neuenfelde	1	1	0
SUMME	12	7	9

Hamburg gesamt	2000	2001	2002
	80	72	63

Rangliste	2000
1. Wilhelmsburg	6
2. Bergedorf	5
Bahrenfeld	5
4. Hamm-Süd	4
Allermöhe	4
6. Billbrook	3
Rothenburgsort	3
Stellingen	3
Eidelstedt	3
Tonndorf	3
Bramfeld	3
Neuland	3

Rangliste	2001
1. Billbrook	8
2. Rothenburgsort	5
3. Poppenbüttel	4
Bahrenfeld	4
5. Hamm-Süd	3
Niendorf	3
Groß Borstel	3
Allermöhe	3
Wilhelmsburg	3
Kirchwerder	3

Rangliste	2002
1. Billbrook	10
2. Bahrenfeld	5
3. Hamm-Süd	4
Wilhelmsburg	4
5. Finkenwerder	3
Hummelsbüttel	3
Neuland	3
Rothenburgsort	3
9. Osdorf	2
Groß Borstel	2
Wandsbek	2
Bramfeld	2
Bergedorf	2

3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

– Bodenwert:

Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Nutzfläche, desto höher ist der Gebäudedefaktor.

– Vertragsdatum:

Je jünger der Verkauf, desto höher ist der Gebäudedefaktor. Darüber hinaus müssen noch je nach Vertragsjahr Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

– Größe:

Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

– Alter:

Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2 800 m² Nutzfläche, Bodenwert 205 €/ m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [Euro/m ²]
1991	573
1992	828
1993	971
1994	808
1995	639
1996	808
1997	757
1998	727
1999	675
2000	794
2001	808
2002	704

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Einflussgrößen:	
NFL	Gesamtnutzfläche
BOWE/NFL	aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche
Alter	Kaufjahr – Nutzfläche
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Nutzfläche)	
GF [Euro/m²]	$(612 + 1,6973 * \text{BOWE/NFL [Euro/m}^2] - 0,0374424 * \text{NFL [m}^2] - 6,2560 * \text{Alter [Jahre])} * \text{Aktualisierungsfaktor (Gewerbe)}$

Jahr	Aktualisierungsfaktor (Gewerbe)
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
2002	0,95

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.

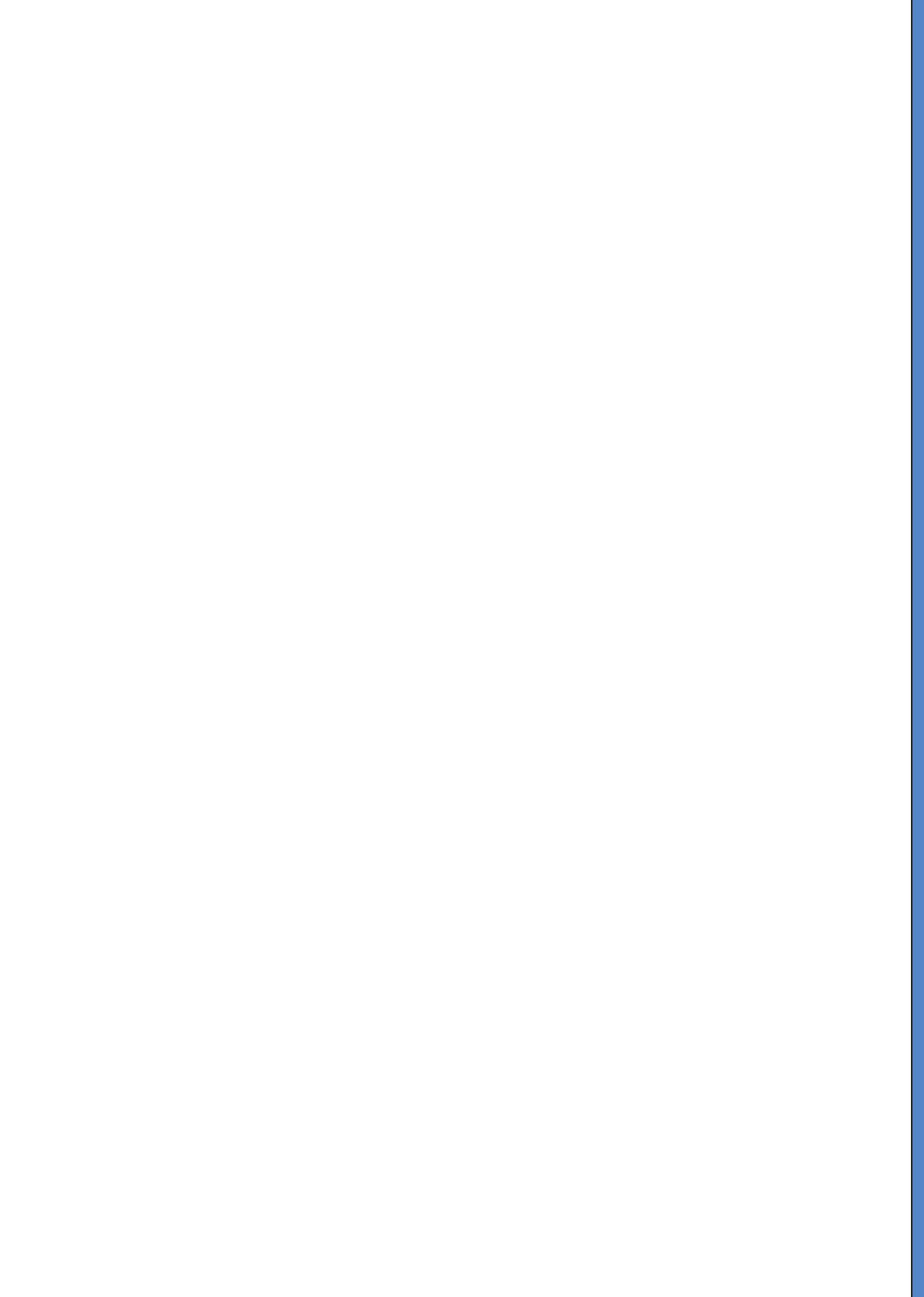
Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und auch noch altersabhängig. Bei mittlerer Konjunkturlage ergaben sich folgende Marktanpassungsfaktoren:

Jahr	Marktanpassungsfaktor [in Prozent] bei einem Sachwert [in Euro] von							
	0,5 Mio.	1 Mio.	1,5 Mio.	2 Mio.	2,5 Mio.	3 Mio.	4 Mio.	5 Mio.
bis 12 Jahre	87	83	79	76	72	68	61	53
13 – 24 Jahre	102	98	93	89	85	80	71	63
ab 25 Jahre	116	111	106	101	96	91	81	71

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor von Gewerbeobjekten

Datenbasis	26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991-1995, keine Erbbaurechte
Sachwertdefinition:	
Gebäudesachwert	Feuerversicherungswert 1914 Baupreisindex des Stat. Landesamtes * Altersabschreibung nach WertR (max. 70 %) bei Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren – Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)
Wert der Außenanlagen	pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert	Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert
Marktanpassungsfaktor:	
Kaufpreis/Sachwert [in Prozent]	(106,5 – 8,80 * Sachwert [Mio. Euro]) * Altersfaktor

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



4

| Der Eigentumswohnungsmarkt

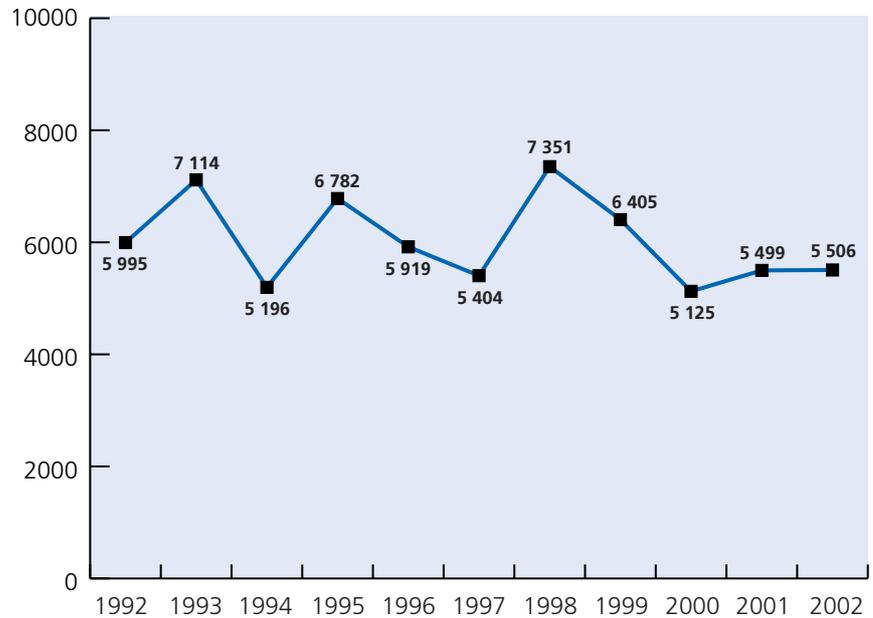
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

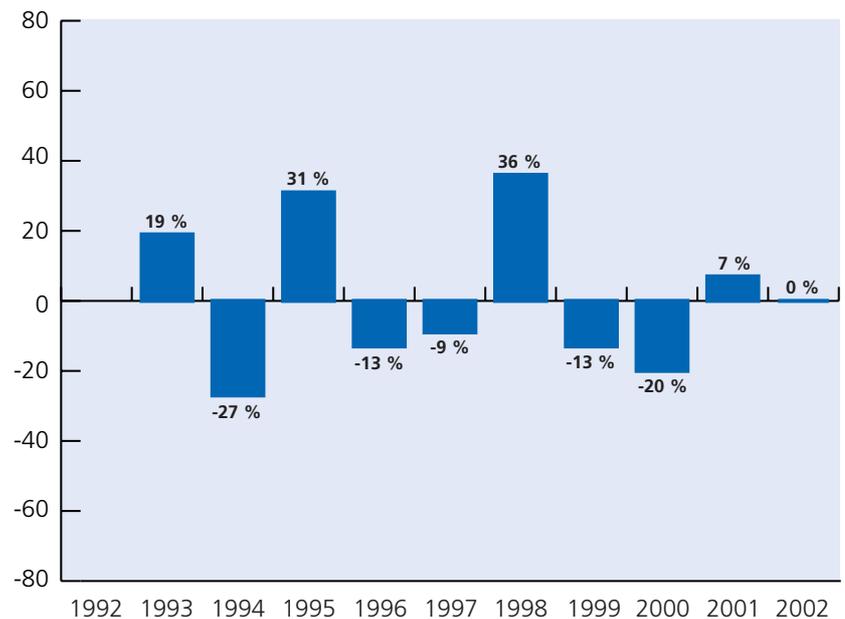
Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant.

Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung.

Vertragszahlen von Eigentumswohnungen und Teileigentum



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile

MITTE	2000	2001	2002
Hamburg-Neustadt	75	96	72
Hamburg-Altstadt	0	0	3
St. Pauli	53	75	50
St. Georg	67	66	76
Borgfelde	36	16	28
Hamm-Nord	33	39	39
Hamm-Mitte	19	37	35
Hamm-Süd	2	1	0
Horn	54	77	93
Billstedt	73	102	73
Rothenburgsort	3	4	7
Finkenwerder	2	2	0
SUMME	419	518	479

ALTONA	2000	2001	2002
Altona-Altstadt	72	83	121
Altona-Nord	64	102	96
Ottensen	139	196	213
Bahrenfeld	71	116	94
Groß Flottbek	32	41	34
Othmarschen	79	74	117
Lurup	10	12	21
Osdorf	20	31	40
Nienstedten	30	32	97
Blankenese/ Iserbrook	83	48	13
Sülldorf	35	20	20
Rissen	2	1	1
SUMME	657	784	901

EIMSBÜTTEL	2000	2001	2002
Eimsbüttel/ Hoheluft-West	341	408	389
Rotherbaum	106	119	104
Harvestehude	101	107	115
Lokstedt	112	129	110
Niendorf	168	192	181
Schnelsen	96	71	56
Eidelstedt	90	104	130
Stellingen	163	167	153
SUMME	1 177	1 297	1 238

NORD	2000	2001	2002
Hoheluft-Ost	120	130	113
Eppendorf	140	145	229
Groß Borstel	22	34	22
Alsterdorf	27	46	46
Winterhude	309	316	373
Uhlenhorst	106	112	117
Hohenfelde	69	52	31
Barmbek-Nord/ Barmbek-Süd	333	395	218
Dulsberg	0	2	47
Ohlsdorf	25	38	37
Fuhlsbüttel	51	21	26
Langenhorn	1	0	0
SUMME	1 250	1 379	1 351

WANDSBEEK	2000	2001	2002
Eilbek	71	97	102
Wandsbek	115	103	116
Marienthal	25	36	70
Jenfeld	32	40	34
Tonndorf	34	60	50
Farmsen-Berne	59	86	58
Bramfeld	83	123	127
Steilshoop	52	24	28
Hummelsbüttel	68	65	50
Wellingsbüttel	45	42	44
Poppenbüttel	122	100	78
Sasel	67	90	75
Wohldorf-Ohlstedt	17	14	13
Volksdorf	122	83	53
Lemsahl-Mellingstedt	4	4	5
Bergstedt	10	7	6
Duvenstedt	0	16	9
Rahlstedt	235	221	267
SUMME	1 161	1 211	1 185

BERGEDORF	2000	2001	2002
Lohbrügge	49	57	65
Bergedorf	39	30	40
Neuengamme	2	2	5
Kirchwerder	2	0	2
Billwerder	1	0	3
Allermöhe	2	5	7
Ochsenwerder	0	3	3
Reitbrook	0	0	2
SUMME	95	97	127

HARBURG	2000	2001	2002
Harburg	40	35	39
Wilstorf	7	12	16
Langenbek	1	3	2
Rönneburg	9	6	10
Sinstorf	7	9	9
Marmstorf	6	14	19
Eißendorf	37	42	38
Heimfeld	30	51	35
Wilhelmsburg	21	17	32
Hausbruch	9	3	6
Neugraben-Fischbek	32	19	17
Neuenfelde	2	0	1
Cranz	0	2	0
Francop	0	0	1
SUMME	201	213	225

Hamburg gesamt	2000	2001	2002
	4 959	5 499	5 506

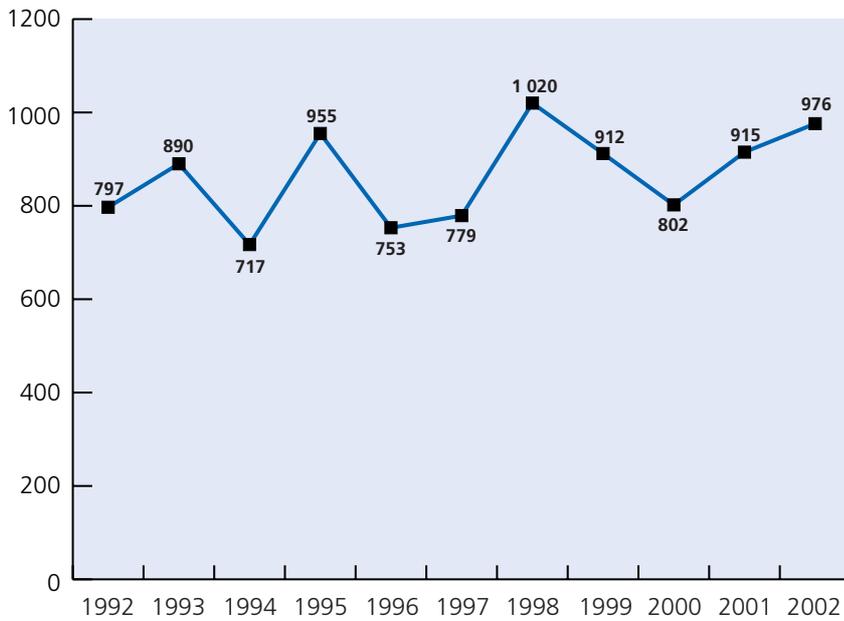
Rangliste	2000
1. Eimsbüttel	341
2. Barmbek	333
3. Winterhude	309
4. Niendorf	168
5. Stellingen	163
6. Eppendorf	140
7. Ottensen	139
8. Poppenbüttel	122
Volksdorf	122
10. Hoheluft-Ost	120

Rangliste	2001
1. Eimsbüttel	408
2. Barmbek	395
3. Winterhude	316
4. Rahlstedt	221
5. Ottensen	196
6. Niendorf	192
7. Stellingen	167
8. Hoheluft-Ost	130
9. Lokstedt	129
10. Bramfeld	123

Rangliste	2002
1. Eimsbüttel	389
2. Winterhude	373
3. Eppendorf	229
4. Barmbek	218
5. Ottensen	213
6. Niendorf	181
7. Stellingen	153
8. Bramfeld	127
9. Eidelstedt	130
10. Othmarschen	117

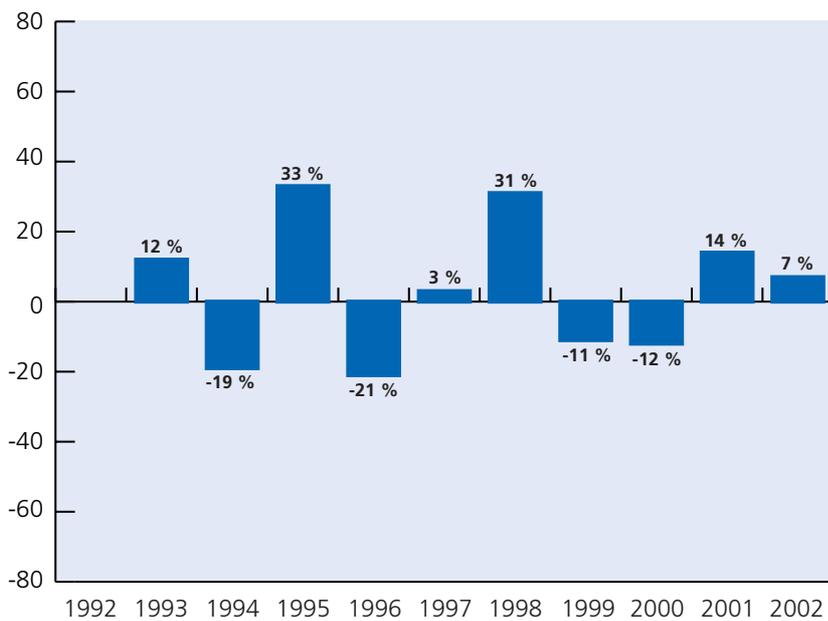
4.2 Geldumsatz

Geldumsatz von Eigentumswohnungen in Millionen Euro



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

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



4.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
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
2002	172 000	1961	80	2 029	3 460

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
1992	143 000	197 000
1993	158 000	218 000
1994	155 000	214 000
1995	155 000	209 000
1996	152 000	207 000
1997	150 000	199 000
1998	145 000	191 000
1999	139 000	199 000
2000	145 000	199 000
2001	145 000	203 000
2002	148 000	207 000

Altbau:

Baujahr 1900,
1. Obergeschoss,
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteifaktor 1,0,
RW92 = 500 DM / m²

Neubau:

Erstbezug,
1. Obergeschoss,
mit Fahrstuhl und
Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteifaktor 1,0,
RW92 = 500 DM / m²

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 Seite 96 und Seite 97 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Geschosswohnungsbauplätzen zum Stand 31. 12. 1992 abgegrenzt:

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

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2001

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

Eigentumswohnungen

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2002

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		510	530	686	421
	Maximum		3 460	3 435	4 235	7 625
	Mittelwert		1 957	1 891	2 342	2 991
	Anzahl		57	256	174	82
1920 bis 1939	Minimum			757	1 254	1 783
	Maximum			3 705	4 019	3 145
	Mittelwert			1 725	2 259	2 350
	Anzahl			60	23	9
1940 bis 1952	Minimum		1 132	799	1 364	
	Maximum		1 587	2 308	2 863	
	Mittelwert		1 417	1 504	2 251	
	Anzahl		6	34	7	
1953 bis 1959	Minimum	750	502	483	668	1 169
	Maximum	2 557	3 541	2 581	3 846	3 763
	Mittelwert	1 459	1 340	1 371	1 947	2 226
	Anzahl	3	27	116	32	7
1960 bis 1969	Minimum	693	849	806	860	1 653
	Maximum	2 728	2 189	2 778	2 611	3 429
	Mittelwert	1 687	1 409	1 547	1 768	2 545
	Anzahl	7	49	154	40	6
1970 bis 1979	Minimum		886	514	267	1 503
	Maximum		2 240	3 560	3 481	5 020
	Mittelwert		1 371	1 556	1 861	2 942
	Anzahl		39	251	43	31
1980 bis 1989	Minimum		1 199	882	1 267	1 533
	Maximum		1 831	3 557	2 797	4 010
	Mittelwert		1 558	1 751	2 070	2 921
	Anzahl		6	142	39	12
1990 bis 1999	Minimum	1 437	807	1 109	1 000	2 223
	Maximum	1 925	3 167	3 750	5 835	5 500
	Mittelwert	1 740	1 510	2 100	2 507	3 122
	Anzahl	4	31	130	34	10
ab 2000	Minimum	1 865	1 081	718	1 023	1 728
	Maximum	2 675	4 870	6 665	5 580	8 982
	Mittelwert	2 195	2 465	2 532	2 876	3 950
	Anzahl	3	105	442	122	33

Eine Untersuchung der Verkäufe von **bezugsfreien Eigentumswohnungen** des Jahres 2002 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflussgrößen abhängig ist:

- Lagequalität:
Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Baualtersklasse:
Wohnungen in Vorkriegsbauten sind teurer.
- Alter:
Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis (bis 25 Jahre).
- Geschosslage:
Wohnungen im Erdgeschoss sind billiger als in den Obergeschossen.
- Ausstattung:
Einbauküche oder Fahrstuhl erhöhen den Quadratmeterpreis.
- Größe:
Je größer die Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Stadteillage:
Einige Stadtteile sind trotz vergleichbarer Lagequalität begehrt als andere.

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen

Datenbasis	3 076 Verkäufe von bezugsfreien Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002
Einflussgrößen:	
RW92	Bodenrichtwert zum 31. 12. 1992 für Geschosswohnungsbau mit einer GFZ86 von 1,0 (in DM !)
Baujahr	
Alter	Kaufjahr – Baujahr
Erstbezug	
Geschosslage	Lage im Erdgeschoss
Einbauküche	In der Wohnung vorhanden
Fahrstuhl	Im Gebäude vorhanden
Wohnfläche	Umrechnungsfaktor aufgrund der Wohnfläche
Stadtteil	Umrechnungsfaktor aufgrund der Lage in einem bestimmten Stadtteil
Aktualisierungsfaktor	Umrechnungsfaktor aufgrund des zeitlichen Einflusses (Index 2002 = 1)
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Kaufpreis / Wohnfläche)	
GF [Euro/m²]	$= (878$ <ul style="list-style-type: none"> + 0,9207 * RW92 + 515 wenn Baujahr bis 1919 + 299 wenn Baujahr 1920 – 1939 + 24,11 * (25 – Alter) wenn Alter < 25 Jahre + 377 wenn Erstbezug * 0,96 wenn Lage im Erdgeschoss * 1,06 wenn Einbauküche vorhanden * 1,04 wenn Fahrstuhl vorhanden <ul style="list-style-type: none"> * Wohnflächenfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Stadtteilmfaktoren

Allermöhe	0,90
Alsterdorf	1,09
Altengamme	0,90
Altenwerder	0,94
Altona-Altstadt	1,06
Altona-Nord	1,00
Altstadt	1,27
Bahrenfeld	0,92
Barmbek-Nord	0,98
Barmbek-Süd	0,99
Bergedorf	1,03
Bergstedt	0,95
Billbrook	0,77
Billstedt	0,96
Billwerder	0,90
Blankenese	1,07
Borgfelde	0,75
Bramfeld	0,99
Cranz	0,94
Curslack	0,90
Dulsberg	0,87
Duvenstedt	1,13
Eidelstedt	0,97
Eilbek	0,96
Eimsbüttel	1,05
Eißenhof	0,94
Eppendorf	1,07
Farmsen-Berne	0,98
Finkenwerder	0,90
Francop	0,94
Fuhlsbüttel	0,95
Groß Borstel	1,00
Groß Flottbek	1,03
Gut Moor	0,94
Hammerbrook	0,77
Hamm-Mitte	0,97
Hamm-Nord	0,89
Hamm-Süd	0,77
Harburg	0,96
Harvestehude	1,13
Hausbruch	0,94
Heimfeld	0,94
Hoheluft-Ost	1,11
Hoheluft-West	1,02
Hohenfelde	1,06
Horn	0,89
Hummelsbüttel	1,04
Iserbrook	0,97
Jenfeld	0,86
Kirchwerder	0,90
Kleiner Grasbrook	0,77
Klostertor	0,77

Langenbek	0,94
Langenhorn	0,97
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	0,96
Lokstedt	1,05
Lurup	0,97
Marienthal	0,97
Marmstorf	0,94
Moorburg	0,94
Moorfleet	0,90
Neuenfelde	0,94
Neuengamme	0,90
Neugraben-Fischbek	0,94
Neuland	0,94
Neustadt	1,27
Neuwerk	0,90
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	0,90
Ohlsdorf	0,96
Osdorf	1,01
Othmarschen	1,02
Ottensen	1,19
Poppenbüttel	1,07
Rahlstedt	0,96
Reitbrook	0,90
Rissen	1,01
Rönneburg	0,94
Rothenburgsort	0,77
Rotherbaum	1,00
Sasel	1,03
Schnelsen	1,04
Sinstorf	0,94
Spadenland	0,90
St. Georg	1,14
St. Pauli	1,02
Steilshoop	0,91
Steinwerder	0,77
Stellingen	1,03
Sülldorf	1,03
Tatenberg	0,90
Tonndorf	0,95
Uhlenhorst	1,02
Veddel	0,77
Volkssdorf	1,05
Waltershof	0,77
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,02
Wilhelmsburg	0,91
Wilstorf	0,94
Winterhude	1,06
Wohldorf-Ohlstedt	1,07

Wohnflächenfaktoren

bis 30 m² WFL 0,95
 31 bis 139 m² WFL 0,92 + (0,001 * WFL)
 ab 140 m² WFL 1,06

Wohnungsgröße [m ²]	Wohnflächenfaktor
bis 30	0,95
40	0,96
50	0,97
60	0,98
70	0,99
80	1,00
100	1,02
120	1,04
ab 140	1,06

Aktualisierungsfaktoren

Zeitpunkt	Aktualisierungsfaktor
Mitte 1992	0,97
Mitte 1993	1,07
Mitte 1994	1,05
Mitte 1995	1,05
Mitte 1996	1,03
Mitte 1997	1,02
Mitte 1998	0,98
Mitte 1999	0,94
Mitte 2000	0,98
Mitte 2001	0,98
Mitte 2002	1,00

EXPERTENINFO: Quadratmeterpreis von vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis	338 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Jahre 2002
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= $\text{Miete [mtl. € / m}^2] * 12 * 100 / \text{Quadratmeterpreis bezugsfrei}$
Zielgröße:	
Verhältnis vermietet / frei	= $0,6856 + 0,0371 * \text{Rendite [%]}$

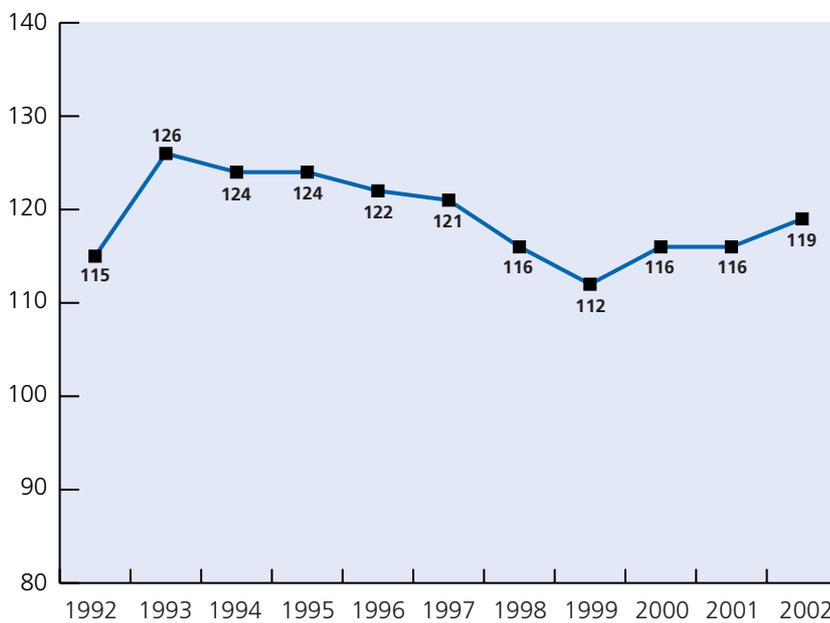
Rendite	Abschlag
1 %	28 %
2 %	24 %
3 %	20 %
4 %	17 %
5 %	13 %
6 %	9 %
7 %	5 %
8 %	2 %

4.5 Preisentwicklung

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen 2002 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 2 Prozent.

4.6 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (Mitte 1991 = 100)



5

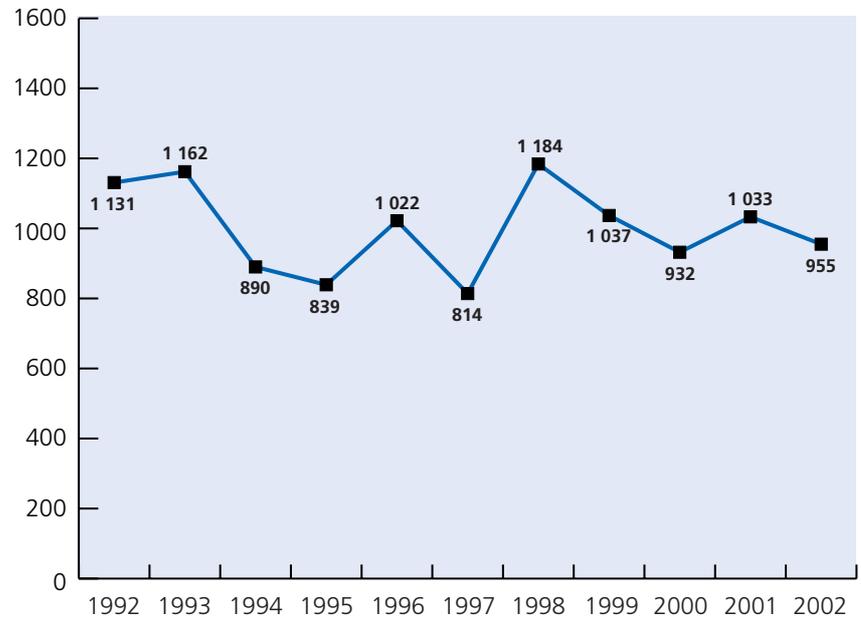
| Der Baulandmarkt

5 Der Baulandmarkt

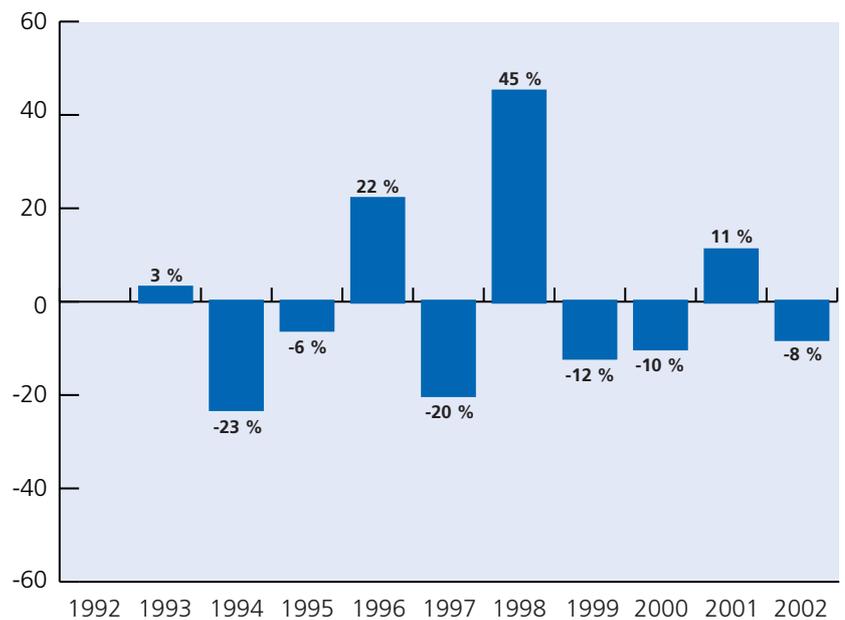
5.1 Übersicht

- 5.1.1 Vertragszahlen
- 5.1.2 Flächenumsatz
- 5.1.3 Geldumsatz

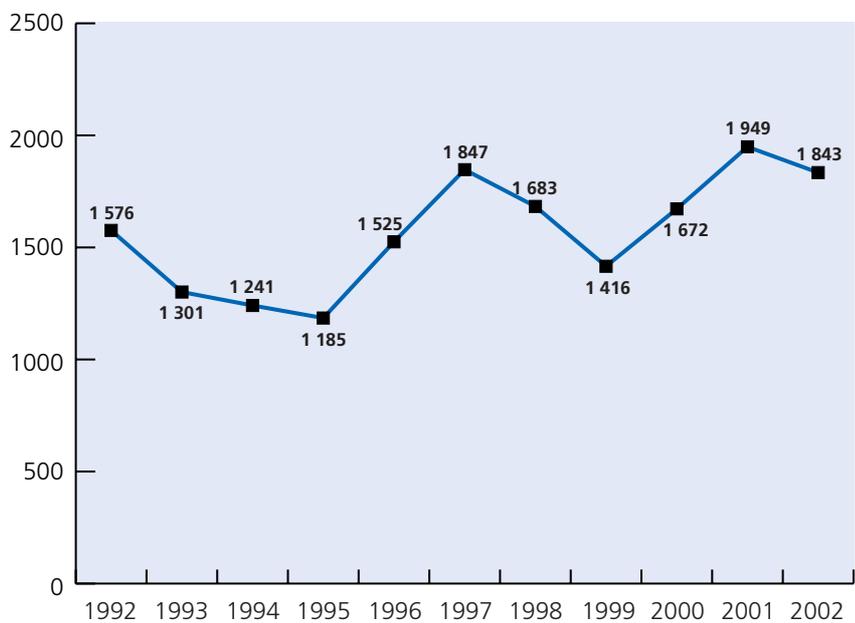
Vertragszahlen von unbebauten Bauflächen



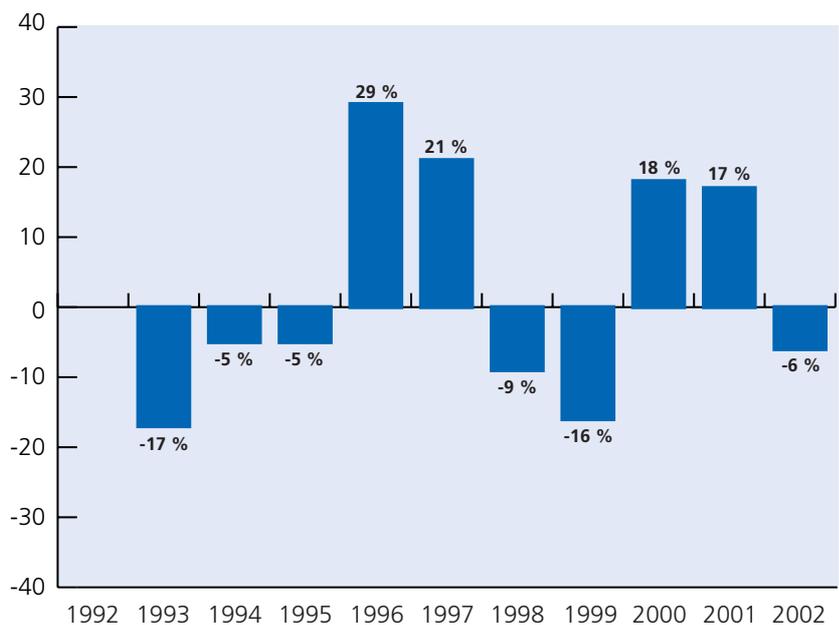
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



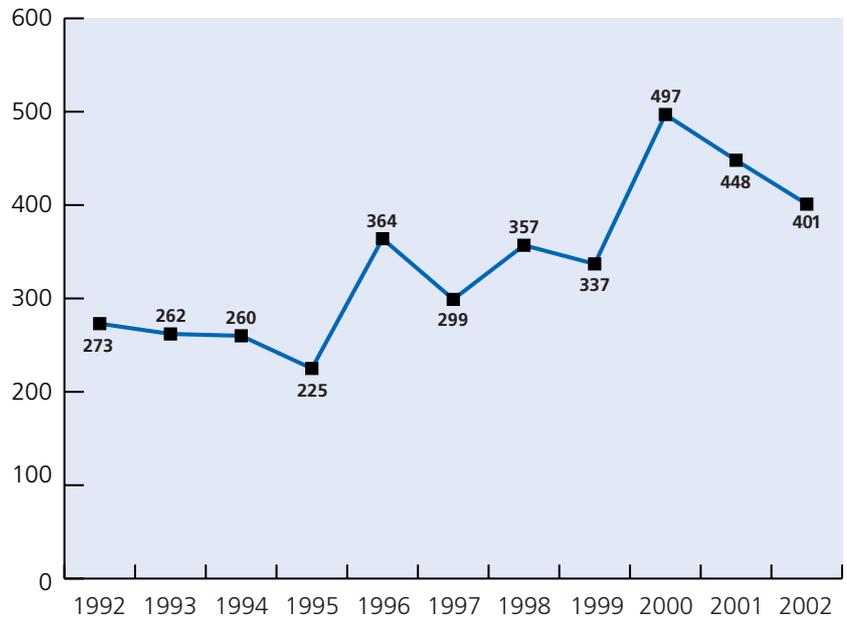
Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen in 1 000 m²



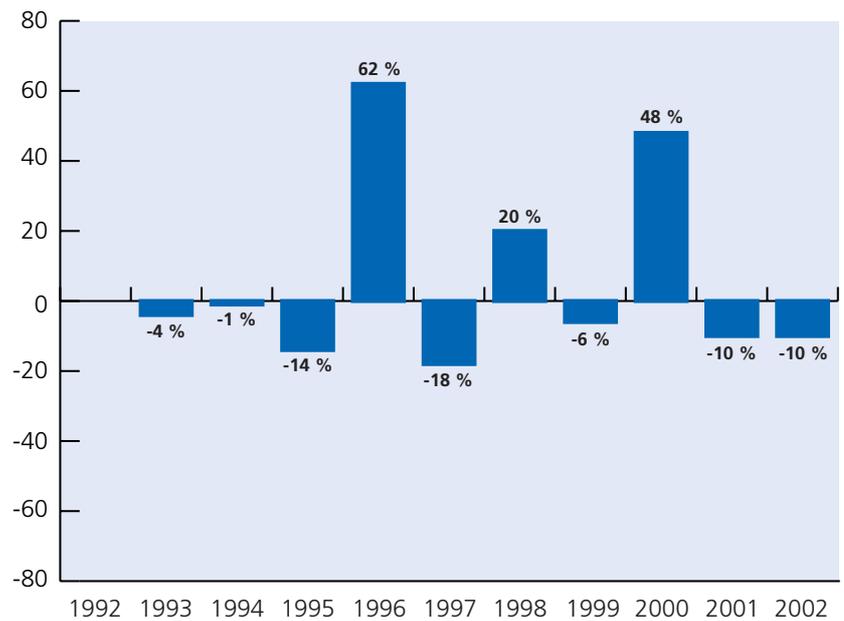
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von unbebauten Bauflächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2002

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	955 (1 033 – 8 %)	1 833,6 (1 949,3 – 6 %)	401,0 (448,2 – 11 %)
Bauerwartungsland	2 (5 – 60 %)	568,8 (79,7 + 614 %)	36,4 (33,1 + 10 %)
Rohbauland	11 (2 + 450 %)	71,7 (282,8 – 75 %)	14,5 (3,8 + 282 %)
unselbstständiges Bauland	162 (213 – 24 %)	204,6 (291,6 – 30 %)	47,3 (63,9 – 26 %)
selbstständiges Bauland	731 (761 – 4 %)	896,2 (1 219,1 – 26 %)	289,5 (340,6 – 15 %)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 5.7	22 (26 – 15 %)	56,7 (23,2 + 144 %)	9,6 (4,5 + 113 %)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 5.7	27 (26 + 4 %)	35,7 (52,6 – 32 %)	3,8 (2,3 + 65 %)

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 aus-

fallen als die für andere Flächen, die der Kategorie Rohbauland zuzuordnen sind.

Unselbstständiges Bauland sind entweder nicht selbstständig bebaubare Teilflächen von Baugrundstücken (z.B.

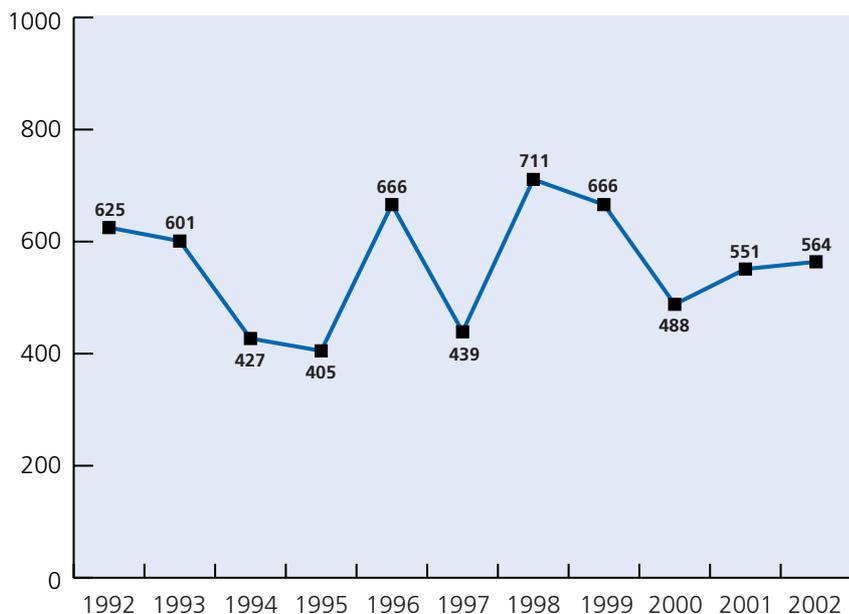
für Straßenverbreiterungen) oder Flächen, die mit mehreren Einheiten (z.B. einer Reihenhauserzeile) bebaut werden sollen und sofort bebaubar sind und keine Erschließungsflächen enthalten. Diese Grundstücke werden häufig von Bauträgern erworben.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2002

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	731 (761 – 4 %)	896,2 (1 219,1 – 26 %)	289,5 (340,6 – 15 %)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 5.2	564 (551 + 2 %)	345,2 (373,0 – 7 %)	84,4 (90,1 – 6 %)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 5.3	69 (89 – 22 %)	122,3 (154,7 – 21 %)	58,9 (60,3 – 2 %)
sonstige Wohnungsnutzung siehe Kapitel 5.6	6 (4 + 50 %)	19,9 (9,3 + 114 %)	9,2 (0,8 + 1050 %)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 5.4	55 (56 – 2 %)	180,2 (203,3 – 11 %)	98,7 (135,8 – 27 %)
Gewerbeflächen siehe Kapitel 5.5	28 (52 – 46 %)	201,9 (414,0 – 51 %)	30,3 (44,7 – 32 %)
sonstige Baugrundstücke siehe Kapitel 5.6	9 (9 + 0 %)	26,2 (64,7 – 60 %)	8,0 (8,9 – 10 %)

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

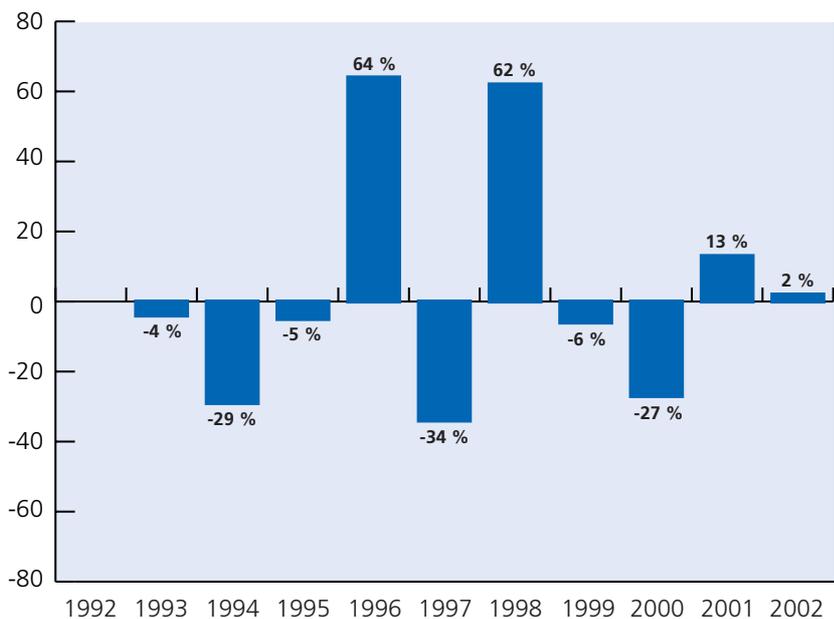
Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



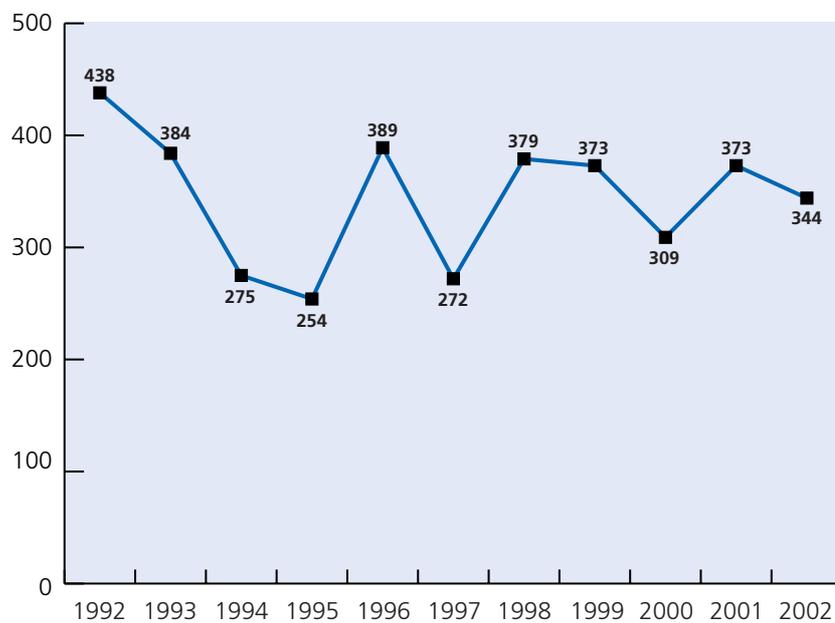
5.2.1 Vertragszahlen 5.2.2 Flächenumsatz 5.2.3 Geldumsatz

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

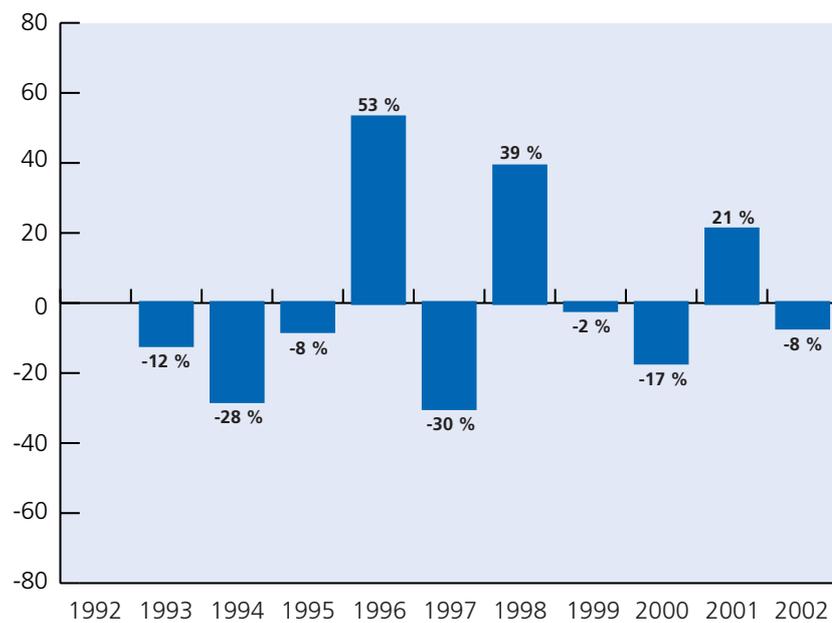
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



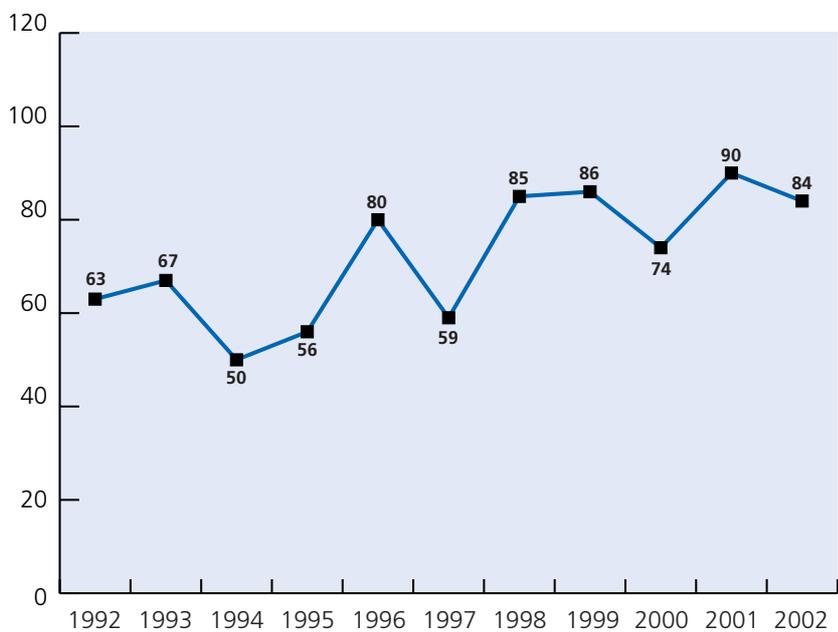
Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in 1 000 m²



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2002

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	564 (551 – 2 %)	344,0 (373 – 8 %)	84,4 (90,1 – 6 %)
Reihenhäuser	70 (85 – 18 %)	20,9 (21,7 – 4 %)	5,1 (4,9 + 4 %)
Doppelhaushälften	147 (114 + 29 %)	65,4 (50,5 + 30 %)	17,6 (12,7 + 39 %)
freistehende Einfamilienhäuser	265 (211 + 26 %)	185,0 (176,6 + 5 %)	44,4 (42,9 + 3 %)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	60 (101 – 41 %)	86,2 (104,5 – 46 %)	13,8 (25,4 – 46 %)
Landvillen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Stadtvillen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Wohnhäuser mit teilewerblicher Nutzung	1 (3 – 67 %)	0,9 (2,5 – 64 %)	0,1 (0,5 – 80 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	21 (16 + 31 %)	16,1 (17,3 – 7 %)	3,4 (3,7 – 8 %)

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

MITTE	2002
Billstedt	15
Horn	0
Finkenwerder	3
SUMME	18

ALTONA	2002
Bahrenfeld	1
Ottensen	1
Groß Flottbek	5
Othmarschen	1
Lurup	38
Osdorf	5
Nienstedten	1
Blankenese	4
Iserbrook	4
Sülldorf	6
Rissen	16
SUMME	82

EIMSBÜTTEL	2002
Harvestehude	0
Lokstedt	3
Niendorf	41
Schnelsen	25
Eidelstedt	7
Stellingen	2
SUMME	78

NORD	2002
Eppendorf	0
Groß Borstel	4
Alsterdorf	1
Ohlsdorf	0
Fuhlsbüttel	0
Langenhorn	7
SUMME	12

WANDSBEK	2002
Wandsbek	0
Marienthal	3
Jenfeld	3
Tonndorf	4
Farmsen-Berne	32
Bramfeld	22
Wellingsbüttel	11
Sasel	38
Poppenbüttel	23
Hummelsbüttel	3
Lemsahl-Mellingstedt	6
Duvenstedt	12
Wohldorf-Ohlstedt	3
Bergstedt	8
Volkisdorf	22
Rahlstedt	26
SUMME	216

BERGEDORF	2002
Reitbrook	0
Lohbrügge	4
Bergedorf	19
Curslack	0
Altengamme	2
Neuengamme	6
Kirchwerder	9
Ochsenwerder	4
Allermöhe	53
Billwerder	3
Moorfleet	0
Tatenberg	0
Spadenland	0
SUMME	100

HARBURG	2002
Neuland	3
Wilstorf	0
Rönneburg	1
Langenbek	0
Sinstorf	4
Marmstorf	6
Eißendorf	12
Heimfeld	7
Wilhelmsburg	12
Hausbruch	5
Neugraben-Fischbek	5
Francop	0
Neuenfelde	3
SUMME	58

Rangliste	2002
1. Allermöhe	53
2. Niendorf	41
3. Lurup	38
4. Sasel	38
5. Farmsen-Berne	32
6. Rahlstedt	26
7. Schnelsen	25
8. Poppenbüttel	23
9. Volksdorf	22
10. Bergedorf	19

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 bebaut werden sollen. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

Gesamtkaufpreise in Euro von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2002

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Mittel	115 900 €	51 600 €	70 000 €
	Minimum	55 900 €	39 000 €	39 000 €
	Maximum	227 000 €	90 700 €	227 000 €
	Größe	352 m ²	225 m ²	261 m ²
	Anzahl	8	20	28
Halbes Doppelhaus	Mittel	126 300 €	88 500 €	122 600 €
	Minimum	49 100 €	49 200 €	49 100 €
	Maximum	426 800 €	116 100 €	426 800 €
	Größe	445 m ²	506 m ²	451 m ²
	Anzahl	119	13	132
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	171 800 €	119 000 €	165 800 €
	Minimum	35 800 €	46 200 €	35 800 €
	Maximum	1 470 000 €	175 200 €	1 470 000 €
	Größe	703 m ²	626 m ²	695 m ²
	Anzahl	225	29	254
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	245 400 €		239 700 €
	Minimum	73 000 €		69 500 €
	Maximum	1 150 400 €	*	1 150 400 €
	Größe	983 m ²		976 m ²
	Anzahl	56	2	58
Alle Bauweisen	Mittel	167 600 €	90 500 €	157 100 €
	Minimum	35 800 €	39 000 €	35 800 €
	Maximum	1 470 000 €	175 200 €	1 470 000 €
	Größe	659 m ²	481 m ²	635 m ²
	Anzahl	408	64	472

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Gesamtkaufpreise in Euro
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2002**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	
Reihenhaus	Mittel		40 400 €	89 100 €			70 000 €
	Minimum		39 000 €	55 900 €			39 000 €
	Maximum	-	46 700 €	227 000 €	-	-	227 000 €
	Größe		213 m ²	292 m ²			261 m ²
	Anzahl	0	11	17	0	0	28
Halbes Doppelhaus	Mittel	77 600 €	94 000 €	118 200 €	139 800 €	300 000 €	122 600 €
	Minimum	72 100 €	49 100 €	55 000 €	78 000 €	66 900 €	49 100 €
	Maximum	82 700 €	315 500 €	274 000 €	350 000 €	427 000 €	426 800 €
	Größe	709 m ²	441 m ²	423 m ²	484 m ²	626 m ²	451 m ²
	Anzahl	4	15	84	26	3	132
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	88 300 €	100 600 €	154 700 €	279 100 €	395 600 €	165 800 €
	Minimum	40 100 €	57 000 €	35 800 €	117 000 €	200 000 €	35 800 €
	Maximum	140 000 €	169 000 €	404 600 €	1 470 000 €	685 000 €	1 470 000 €
	Größe	744 m ²	600 m ²	670 m ²	837 m ²	810 m ²	695 m ²
	Anzahl	22	37	151	37	7	254
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	137 500 €	167 300 €	205 300 €	358 400 €		243 400 €
	Minimum	69 500 €	115 000 €	73 000 €	115 000 €		69 500 €
	Maximum	245 000 €	274 000 €	485 500 €	1 150 400 €	*	1 150 400 €
	Größe	1 246 m ²	842 m ²	820 m ²	1 092 m ²		978 m ²
	Anzahl	9	9	25	14	1	58
Alle Bauweisen	Mittel	99 700 €	98 400 €	144 100 €	246 500 €	425 100 €	157 100 €
	Minimum	40 100 €	39 000 €	35 800 €	78 000 €	66 900 €	35 800 €
	Maximum	245 000 €	315 500 €	485 500 €	1 470 000 €	*	1 470 000 €
	Größe	869 m ²	533 m ²	536 m ²	764 m ²	873 m ²	635 m ²
	Anzahl	35	72	277	77	11	472

Mittel = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

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.

Die Preise wurden zur besseren Vergleichbarkeit auf eine einheitliche Grundstücksgröße von 1000 m² (bei Reihenhäusern 300 m²) umgerechnet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2002

Bauweise		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Mittel	284 € / m²	185 € / m²	218 € / m²
	Minimum	72 € / m²	148 € / m²	72 € / m²
	Maximum	741 € / m²	255 € / m²	741 € / m²
	Anzahl	30	60	90
Halbes Doppelhaus	Mittel	204 € / m²	135 € / m²	195 € / m²
	Minimum	86 € / m²	92 € / m²	86 € / m²
	Maximum	469 € / m²	184 € / m²	469 € / m²
	Anzahl	120	18	138
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	215 € / m²	167 € / m²	210 € / m²
	Minimum	45 € / m²	75 € / m²	45 € / m²
	Maximum	691 € / m²	287 € / m²	691 € / m²
	Anzahl	234	29	263
Ein / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	214 € / m²		210 € / m²
	Minimum	72 € / m²	*	72 € / m²
	Maximum	625 € / m²		625 € / m²
	Anzahl	69	2	71
Alle Bauweisen	Mittel	215 € / m²	143 € / m²	201 € / m²
	Minimum	45 € / m²	75 € / m²	45 € / m²
	Maximum	691 € / m²	287 € / m²	691 € / m²
	Anzahl	453	109	562

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2002**

Bauweise		Lagequalität					alle Lagen
		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	
Reihenhaus	Mittel			266 €/ m ²			284 €/ m ²
	Minimum	-	*	72 €/ m ²	*	*	72 €/ m ²
	Maximum			407 €/ m ²			741 €/ m ²
	Anzahl	0	1	26	2	1	30
Halbes Doppelhaus	Mittel		146 €/ m ²	200 €/ m ²	222 €/ m ²	359 €/ m ²	204 €/ m ²
	Minimum	-	86 €/ m ²	90 €/ m ²	127 €/ m ²	160 €/ m ²	86 €/ m ²
	Maximum		207 €/ m ²	303 €/ m ²	353 €/ m ²	469 €/ m ²	469 €/ m ²
	Anzahl	0	10	81	26	3	120
Freistehendes Einfamilienhaus	Mittel	113 €/ m ²	156 €/ m ²	206 €/ m ²	303 €/ m ²	450 €/ m ²	215 €/ m ²
	Minimum	68 €/ m ²	99 €/ m ²	45 €/ m ²	206 €/ m ²	308 €/ m ²	45 €/ m ²
	Maximum	158 €/ m ²	237 €/ m ²	423 €/ m ²	600 €/ m ²	691 €/ m ²	691 €/ m ²
	Anzahl	18	31	141	37	7	234
Ein / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	119 €/ m ²	171 €/ m ²	200 €/ m ²	288 €/ m ²		214 €/ m ²
	Minimum	72 €/ m ²	100 €/ m ²	107 €/ m ²	167 €/ m ²	*	72 €/ m ²
	Maximum	154 €/ m ²	231 €/ m ²	317 €/ m ²	553 €/ m ²		625 €/ m ²
	Anzahl	7	11	34	15	2	69
Alle Bauweisen	Mittel	115 €/ m ²	159 €/ m ²	206 €/ m ²	279 €/ m ²	425 €/ m ²	215 €/ m ²
	Minimum	68 €/ m ²	92 €/ m ²	45 €/ m ²	136 €/ m ²	170 €/ m ²	45 €/ m ²
	Maximum	158 €/ m ²	237 €/ m ²	423 €/ m ²	600 €/ m ²	691 €/ m ²	691 €/ m ²
	Anzahl	25	53	282	80	13	453

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

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

5.2.6 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
1	Uhlenhorst	6	1155	2075	1653
2	Rotherbaum	5	1106	2189	1632
3	Harvestehude	15	866	1824	1080
4	Winterhude	25	385	2128	951
5	Eppendorf	11	307	1123	733
6	Othmarschen	54	389	1064	676
7	Blankenese	75	316	1337	618
8	Hohenfelde	2	556	680	618
9	Nienstedten	42	462	999	605
10	Ottensen	5	413	846	556
11	Hoheluft-West	2	485	579	532
12	Eilbek	2	505	528	516
13	Groß Flottbek	31	286	669	472
14	Alsterdorf	26	290	669	418
15	Eimsbüttel	2	258	533	396
16	Wellingsbüttel	40	255	440	368
17	Rissen	49	207	529	361
18	Osdorf	50	195	608	357

Die Bodenrichtwerte in dieser Übersicht sind nicht auf eine bestimmte Grundstücksgröße oder Bauweise normiert.

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
19	Marienthal	32	242	371	347
20	Sülldorf	24	243	561	342
21	Ohlsdorf	22	243	385	337
22	Barmbek-Nord	4	334	334	334
23	Fuhlsbüttel	25	225	353	307
24	Volksdorf	62	218	334	302
25	Borgfelde	1	297	297	297
26	Hummelsbüttel	30	195	383	292
27	Lokstedt	48	207	486	286
28	Hamm-Nord	5	276	280	278
29	Sasel	66	249	353	273
30	Iserbrook	28	231	352	272
31	Poppenbüttel	64	219	398	271
32	Wohldorf-Ohlstedt	29	195	316	264
33	Niendorf	109	170	365	263
34	Groß Borstel	17	215	340	263
35	Bahrenfeld	26	195	340	261
36	Lemsahl-Mellingstedt	31	225	304	257

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
37	Bergstedt	28	237	280	255
38	Wandsbek	29	210	340	247
39	Steilshoop	5	237	249	243
40	Stellingen	33	176	267	239
41	Bramfeld	83	195	268	238
42	Rahlstedt	148	182	277	236
43	Tonndorf	38	167	260	230
44	Schnelsen	63	188	274	226
45	Farmsen-Berne	50	182	265	226
46	Eidelstedt	50	180	269	225
47	Duvenstedt	27	201	267	225
48	Heimfeld	29	109	280	224
49	Bergedorf	49	128	310	221
50	Jenfeld	27	201	237	214
51	Marmstorf	34	184	243	207
52	Eißendorf	61	170	237	203
53	Lurup	46	176	235	201
54	Lohbrügge	77	163	267	200

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
55	Wilstorf	22	183	231	195
56	Langenbek	5	182	198	192
57	Langenhorn	100	128	225	189
58	Neugraben-Fischbek	65	148	207	181
59	Rönneburg	13	91	202	178
60	Hausbruch	33	122	192	176
61	Horn	8	140	198	173
62	Billstedt	69	128	195	171
63	Sinstorf	15	140	201	171
64	Allermöhe	11	134	170	150
65	Curslack	5	122	152	140
66	Spadenland	1	140	140	140
67	Kirchwerder	19	134	146	139
68	Billwerder	6	134	152	139
69	Neuengamme	11	134	152	138
70	Ochsenwerder	8	134	146	137
71	Tatenberg	4	134	140	137
72	Altengamme	5	134	140	136

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. 1. 2000 (hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
73	Reitbrook	5	134	146	136
74	Wilhelmsburg	49	85	185	132
75	Moorfleet	5	116	146	126
76	Billbrook	1	122	122	122
77	Neuland	8	72	116	103
78	Gut Moor	2	103	103	103
79	Cranz	4	91	109	99
80	Moorburg	2	97	97	97
81	Finkenwerder	28	84	116	95
82	Francop	6	91	97	94
83	Neuenfelde	19	79	122	92
84	Harburg	1	67	67	67
85	Neuwerk	1	36	36	36
	Hamburg gesamt:	2 473	36	2189	289

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 2001 und 2002. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage:
147 Fälle 2001
129 Fälle 2002

Bezirk	Lagequalität					alle Lagen
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	
Hamburg GESAMT	-0,9 % (23 / 18)	-0,9 % (42 / 43)	-2,5 % (217 / 223)	+0,8 % (54 / 63)	+7,5 % (14 / 11)	-1,3 % (350 / 358)
Hamburg-Mitte	-	* % (2 / 5)	* % (4 / 2)	-	-	+19,1 % (6 / 7)
Altona	-	+1,3 % (8 / 10)	+10,6 % (24 / 26)	-6,6 % (12 / 14)	+3,4 % (8 / 7)	+2,0 % (52 / 57)
Eimsbüttel	-	-	-3,9 % (28 / 35)	-1,0 % (8 / 11)	-	-3,2 % (36 / 46)
Hamburg-Nord	-	-6,1 % (5 / 4)	* % (1 / 2)	* % (2 / 2)	* % (2 / 0)	-4,7 % (10 / 8)
Wandsbek	-	* % (1 / 2)	-3,2 % (147 / 129)	+4,7 % (31 / 35)	+11,9 % (4 / 4)	-1,4 % (183 / 170)
Bergedorf	+14,4 % (15 / 9)	-3,5 % (20 / 18)	* % (0 / 1)	-	-	+2,2 % (35 / 28)
Harburg	-19,3 % (8 / 9)	+10,8 % (6 / 4)	-5,6 % (13 / 28)	* % (1 / 1)	-	-7,1 % (28 / 42)

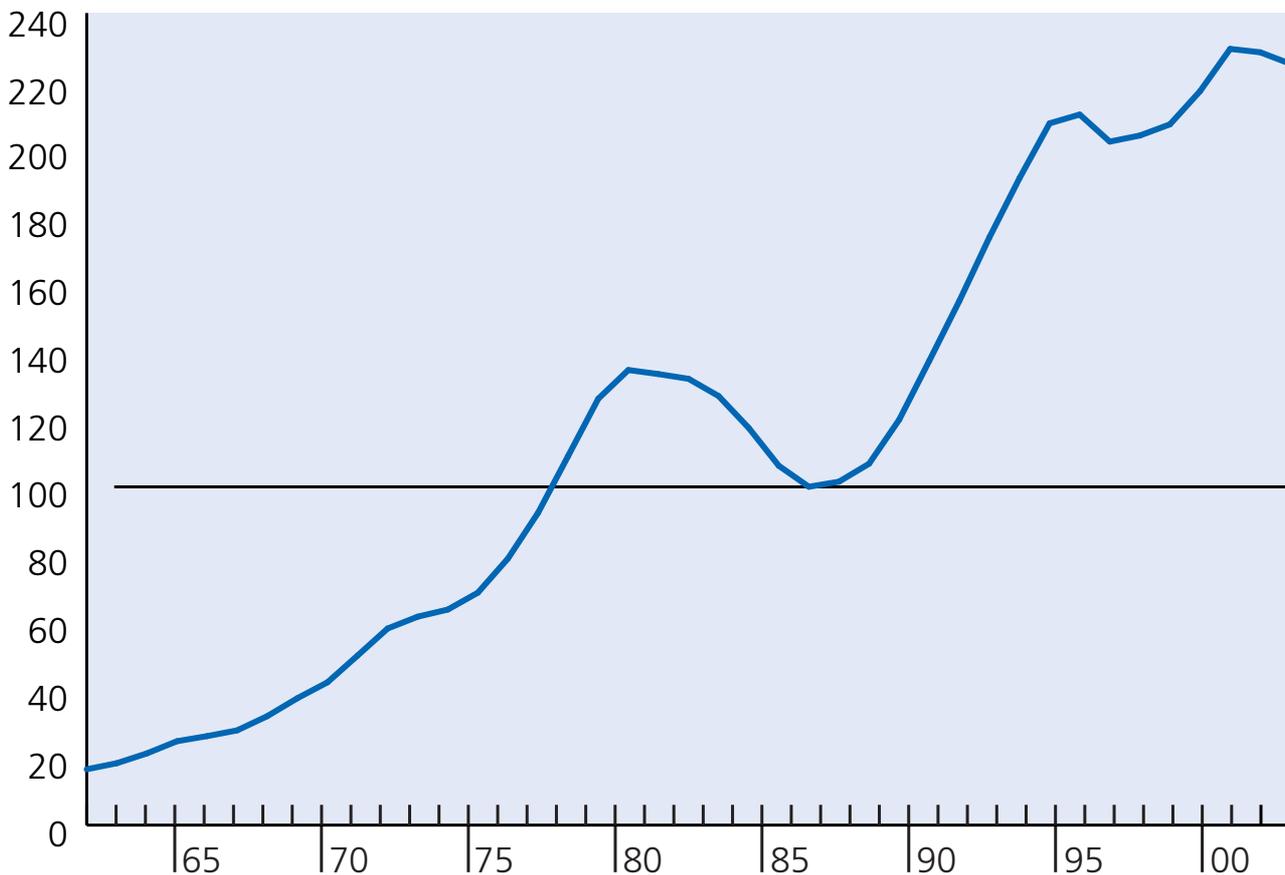
5.2.8 Indexreihen

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

 (Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
ohne Reihenhaushausgrundstücke)

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	271,4	253,9	228,4	236,9	314,1
2002	278,0	250,7	225,7	222,5	345,5

**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 Quadratmeter weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge

werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind im Bericht „Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991 – 2001“ und in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	1 637 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1991–96, Größe 150 – 2 500 m ² (im Mittel 697 m ²)
Umrechnungskoeffizient	$10,3633 * \text{Fläche [m}^2\text{]}^{-0,3385}$

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 %.

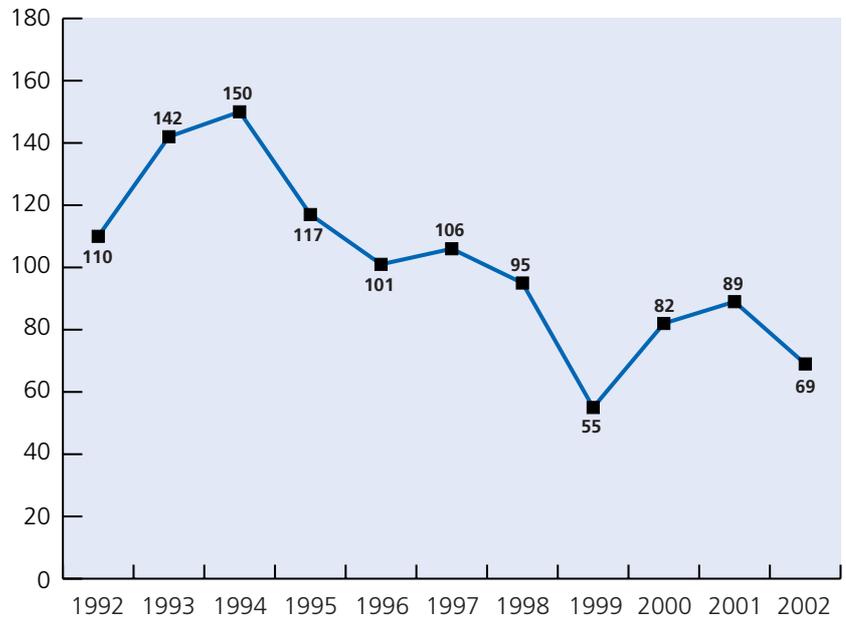
Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- Zweifamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Pfeifenstielgrundstücke,
- Endhäuser gegenüber Mittelreihenhäusern,
- Eck-Doppelhäuser gegenüber sonstigen Doppelhäusern.

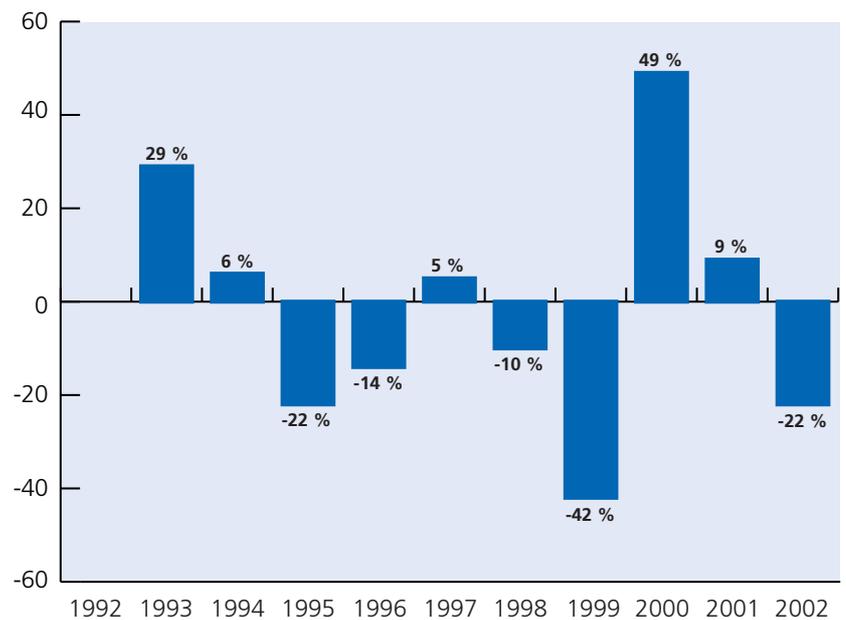
5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

- 5.3.1 Vertragszahlen
- 5.3.2 Flächenumsatz
- 5.3.3 Geldumsatz

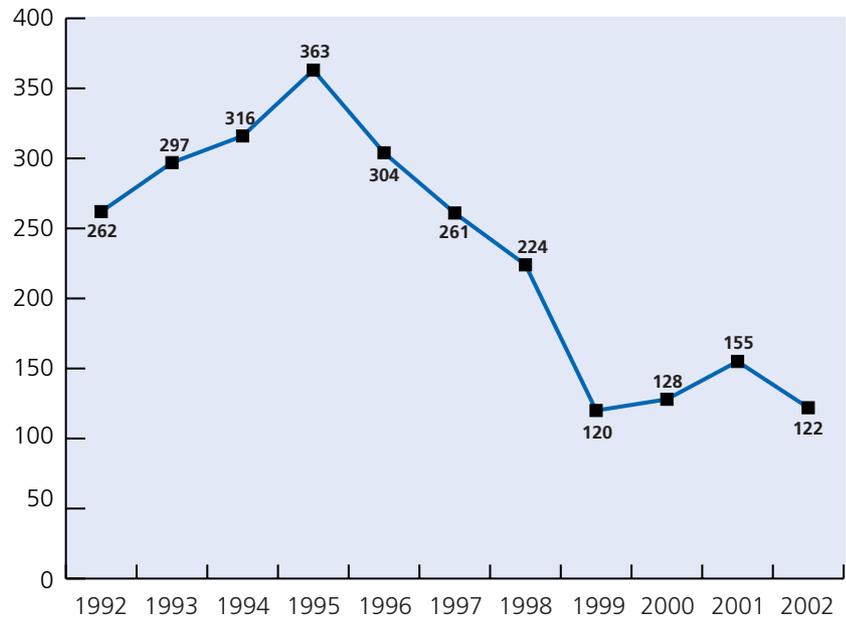
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus



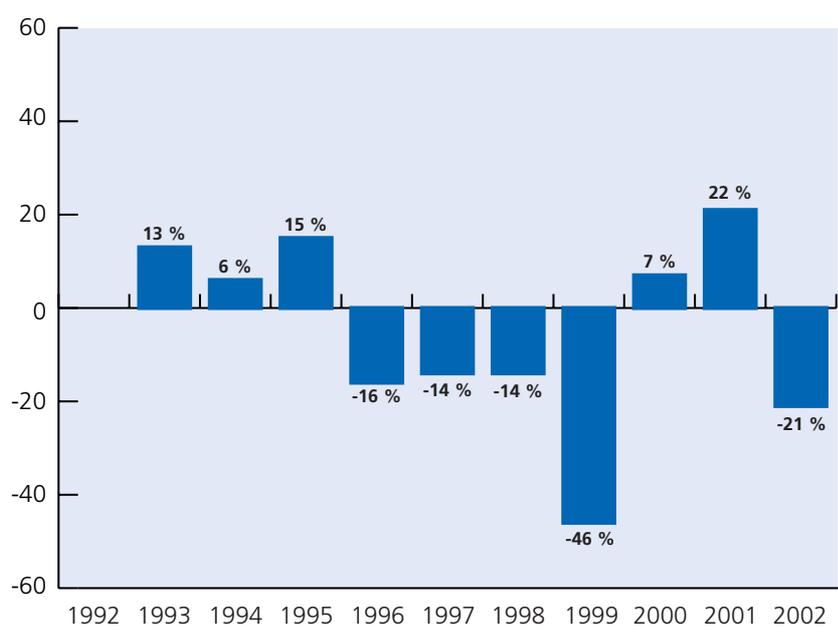
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



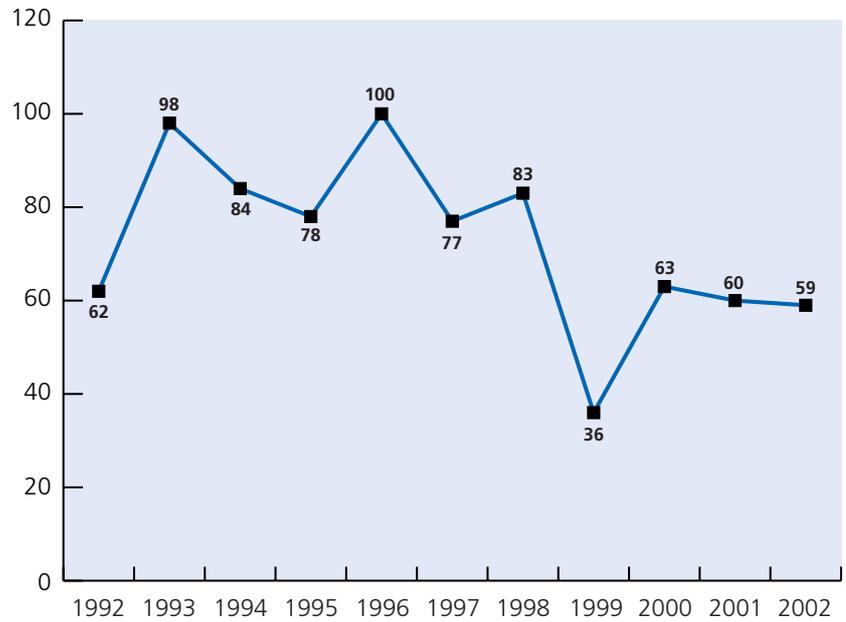
Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in 1 000 m²



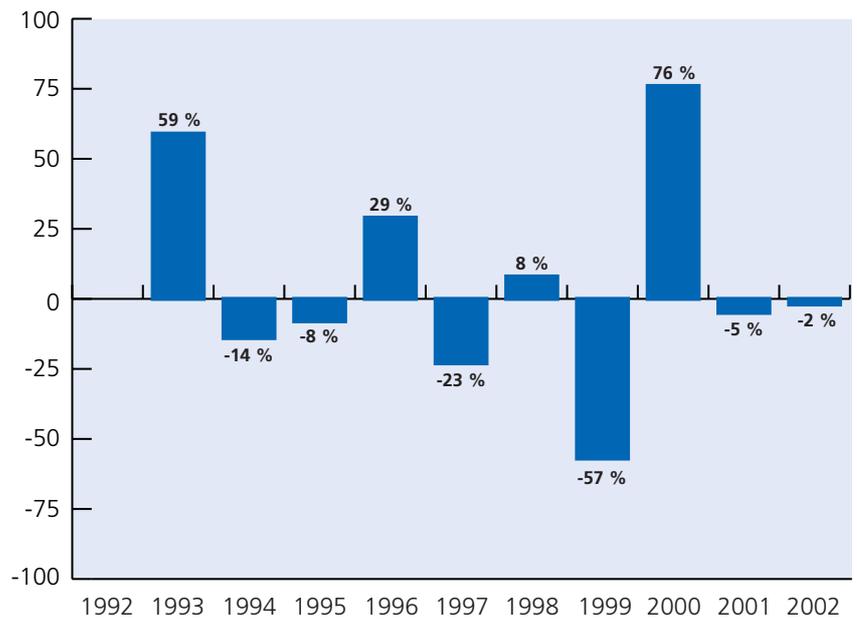
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2002

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	69 (89 – 22 %)	122,3 (154,7 – 21 %)	58,9 (60,3 – 2 %)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	5 (13 – 62 %)	3,4 (12,5 – 73 %)	3,7 (9,8 – 62 %)
ohne teilgewerbliche Nutzung	64 (76 – 16 %)	119,0 (142,2 – 16 %)	55,2 (50,4 + 10 %)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	27 (47 – 43 %)	51,3 (63,7 – 20 %)	21,5 (31,9 – 33 %)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	34 (40 – 15 %)	53,9 (85,5 – 37 %)	33,7 (27,8 + 21 %)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	8 (2 + 300 %)	17,1 (5,5 + 211 %)	3,8 (0,6 + 533 %)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	5 (1 + 400 %)	13,3 (4,7 + 183 %)	2,0 (0,4 + 400 %)

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2002

Rangliste	2002
1. Bramfeld	5
2. Altona-Altstadt	4
Bahrenfeld	4
Eppendorf	4
5. Ottensen	3
Lokstedt	3
Wellingsbüttel	3
Allermöhe	3
9. St. Pauli	2
Niendorf	2

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche

bauliche Nutzbarkeit (Geschossflächenzahl⁸⁶ – GFZ⁸⁶) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet (vgl. 5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ). Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die

für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Zur Lageklasseabgrenzung siehe das Experteninfo im Abschnitt 3.3.4 (Seite 56).

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2002

		Lagequalität					alle Lagen
		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Mittel		885	417	979	1 861	767
	Minimum		292	215	245	778	215
	Maximum	*	2 030	764	2 441	4 095	4 095
	Mittlere GSF		1 309 m ²	1 296 m ²	1 430 m ²	2 085 m ²	1 423 m ²
	Anzahl		4	23	10	5	42
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Mittel		411	475	882	2 188	777
	Minimum		343	232	582	1 157	232
	Maximum	*	500	862	1 442	4 649	4 649
	Mittlere GFZ		2,90	1,30	1,51	1,04	1,48
	Anzahl		4	22	10	5	41

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

GSF = Grundstücksfläche

5.3.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
1	Rotherbaum	40	452	2 491	1 241
2	Nienstedten	7	849	1 744	1 233
3	Othmarschen	10	406	2 214	1 196
4	Harvestehude	21	564	2 316	1 162
5	Uhlenhorst	32	479	2 615	1 101
6	Blankenese	28	590	1 788	953
7	Eppendorf	31	473	1 442	848
8	Groß Flottbek	13	446	1 295	771
9	Winterhude	60	433	2 702	733
10	Hoheluft-Ost	12	531	986	714
11	Wellingsbüttel	9	524	763	676
12	Hoheluft-West	21	524	1 120	635
13	Hohenfelde	17	433	1 049	632
14	Alsterdorf	28	429	1 046	616
15	Rissen	15	545	625	589
16	Volksdorf	17	437	754	572
17	Hamburg-Altstadt	3	459	654	557
18	Sülldorf	10	442	688	549

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
19	Poppenbüttel	18	426	730	532
20	Eimsbüttel	92	338	918	529
21	Osdorf	34	313	1 091	528
22	Eilbek	27	433	730	528
23	Lemsahl-Mellingstedt	3	429	719	527
24	Sasel	16	471	619	524
25	Altona-Altstadt	47	295	1 065	518
26	Barmbek-Süd	40	430	602	513
27	Niendorf	49	383	591	509
28	Lokstedt	38	353	791	505
29	St. Georg	12	302	947	504
30	Iserbrook	13	429	724	504
31	Marienthal	18	391	681	504
32	Groß Borstel	11	463	574	502
33	Ottensen	56	326	1 811	500
34	Ohlsdorf	27	384	820	500
35	Wohldorf-Ohlstedt	3	459	494	471
36	Hamm-Nord	27	463	503	470

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
37	Borgfelde	12	433	505	467
38	Bramfeld	59	391	579	461
39	Fuhlsbüttel	28	359	577	460
40	Heimfeld	21	294	587	457
41	Bahrenfeld	37	382	688	455
42	Eißendorf	26	393	502	451
43	Neustadt	13	400	553	448
44	Duvenstedt	5	394	505	440
45	Hummelsbüttel	18	358	501	434
46	Rahlstedt	83	386	553	431
47	Bergstedt	5	425	437	430
48	Altona-Nord	24	300	557	429
49	Barmbek-Nord	50	361	518	428
50	Farmsen-Berne	32	385	477	428
51	Harburg	34	219	505	427
52	Rönneburg	1	425	425	425
53	Stellingen	44	294	538	421
54	Langenbek	3	406	429	420

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
55	St. Pauli	49	314	787	412
56	Schnelsen	33	361	533	412
57	Eidelstedt	35	324	524	408
58	Bergedorf	41	273	654	407
59	Wandsbek	57	326	564	401
60	Neugraben-Fischbek	35	324	507	400
61	Tonndorf	23	361	436	396
62	Marmstorf	9	360	442	393
63	Wilstorf	20	360	426	392
64	Lurup	30	294	429	383
65	Klostertor	2	380	380	380
66	Lohbrügge	56	321	501	377
67	Sinstorf	5	338	406	375
68	Langenhorn	62	269	426	370
69	Jenfeld	22	317	393	369
70	Horn	55	315	434	361
71	Dulsberg	16	355	361	360
72	Hamm-Mitte	11	315	362	349

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
73	Allermöhe	4	347	350	348
74	Steilshoop	9	275	409	341
75	Hausbruch	7	262	425	332
76	Billstedt	106	210	390	330
77	Rothenburgsort	15	241	350	326
78	Hamm-Süd	5	294	315	299
79	Veddel	4	262	283	268
80	Wilhelmsburg	42	216	324	265
81	Kleiner Grasbrook	1	264	264	264
82	Finkenwerder	20	244	250	248
83	Curslack	1	240	240	240
84	Kirchwerder	2	229	229	229
85	Ochsenwerder	1	229	229	229
86	Neuenfelde	2	218	231	225
87	Billbrook	3	223	223	223
88	Cranz	1	218	218	218
	Hamburg gesamt :	2 184	210	2 702	501

5.3.6 Preisentwicklung

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

Die im Abschnitt 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.

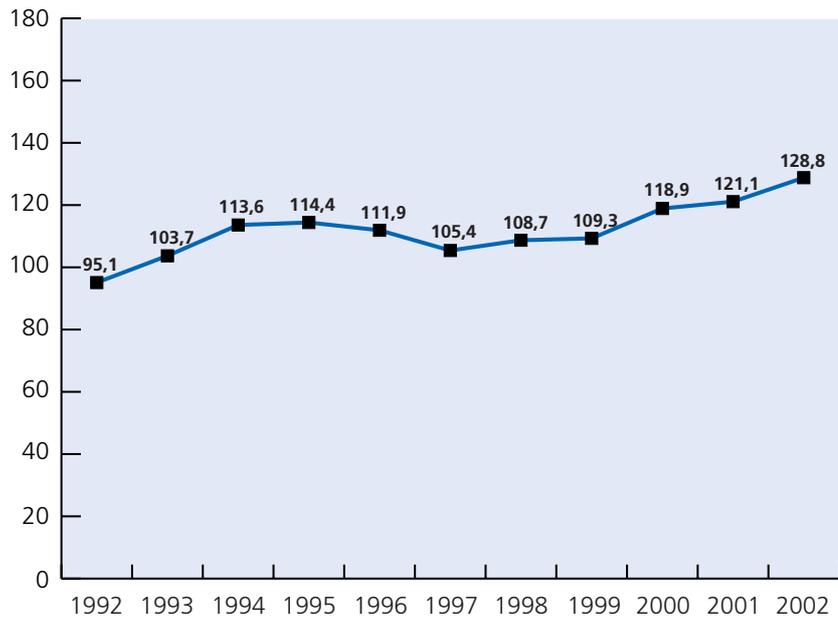
Im Durchschnitt für Hamburg stiegen die Preise für Mehrfamilienhausbauplätze im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr um 6,4 Prozent.

5.3.7 Indexreihe

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

Jahr	Jahresmittel	Jahresende
1992	95,1	102,4
1993	103,7	110,8
1994	113,6	112,8
1995	114,4	113,5
1996	111,9	102,1
1997	105,4	112,9
1998	108,7	104,7
1999	109,3	116,6
2000	118,9	123,9
2001	121,1	119,0
2002	128,8	127,0

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (RW 31. 12. 1992 = 100)



5.3.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

Die GF86 ist die Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665):
„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.“

Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23. 01. 1990 wird nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt. Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 sind abgedruckt in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind, und im Grundstücksmarktbericht 1991–2001.

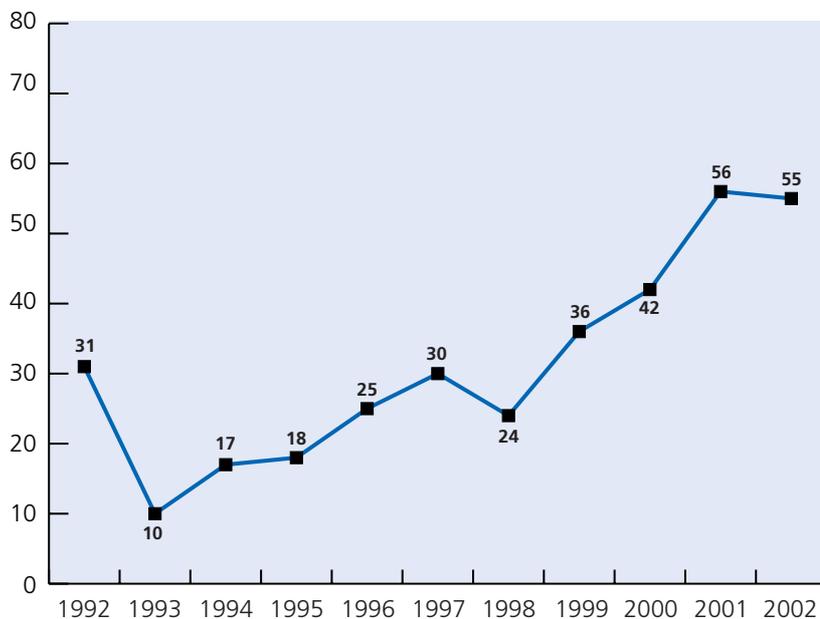
EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

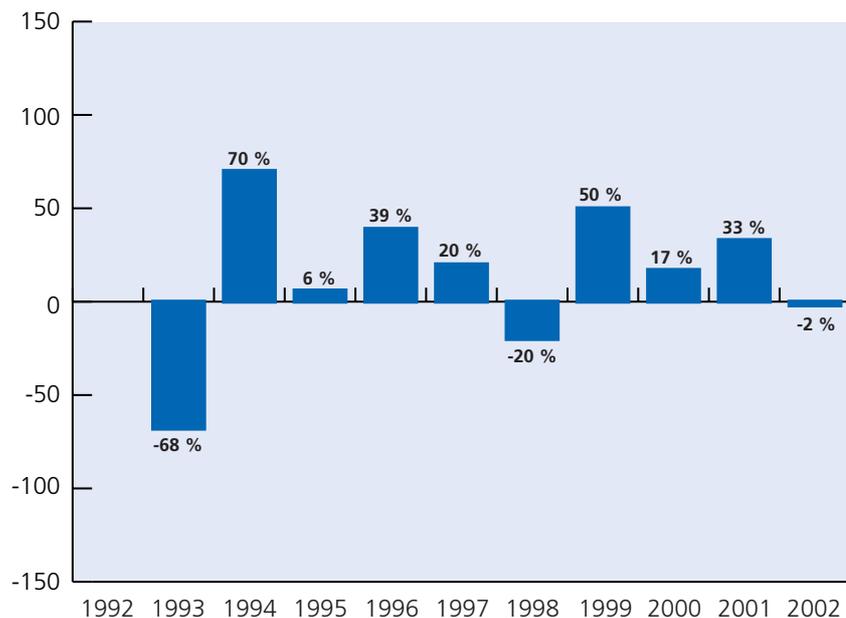
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

- 5.4.1 Vertragszahlen
- 5.4.2 Flächenumsatz
- 5.4.3 Geldumsatz

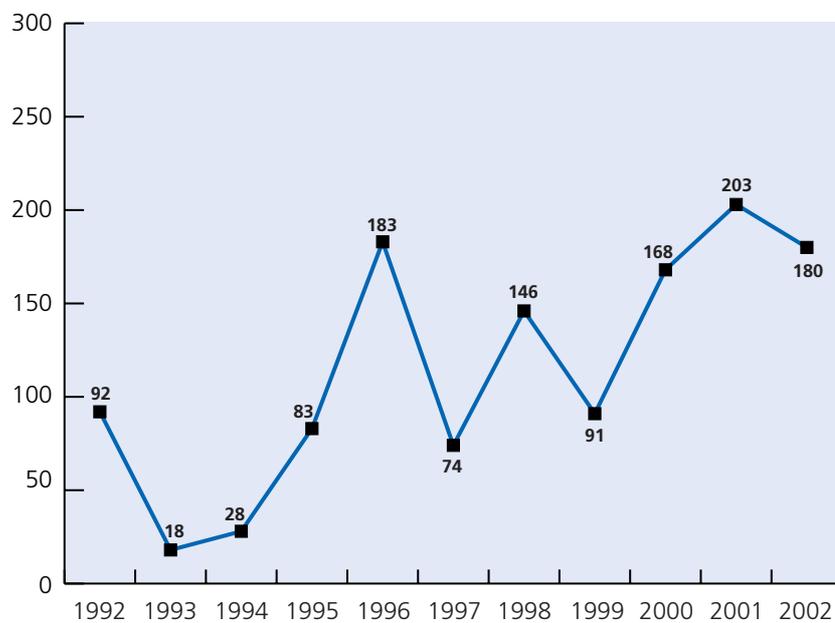
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



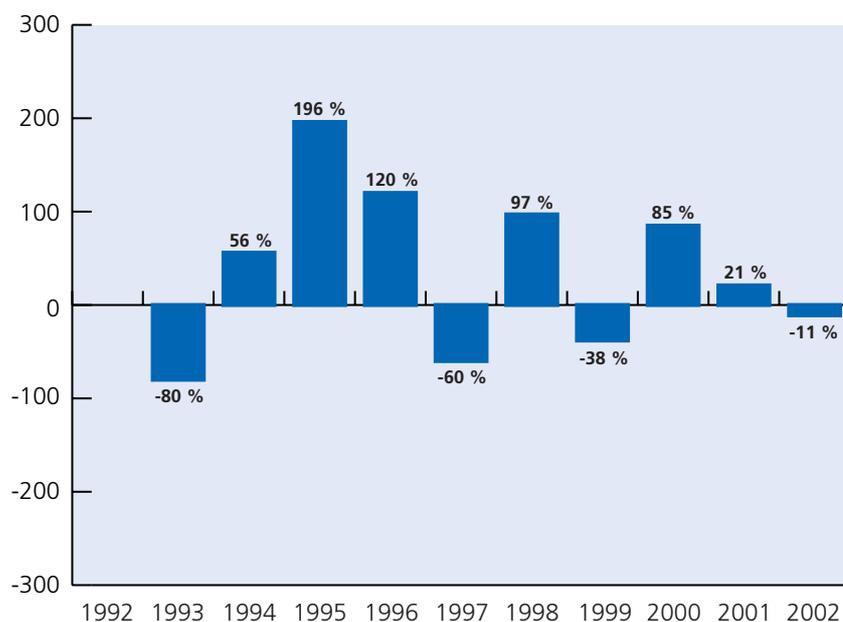
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



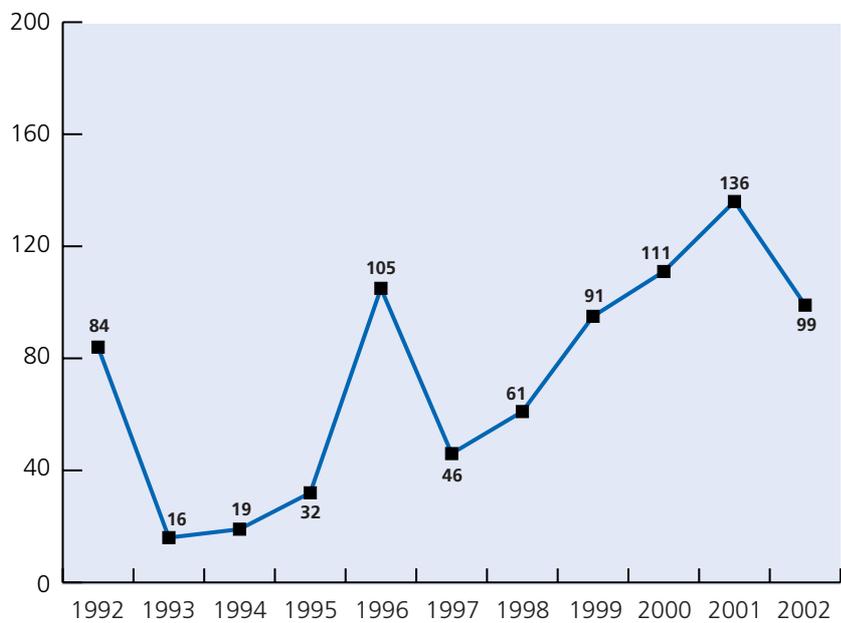
Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in 1 000 m²



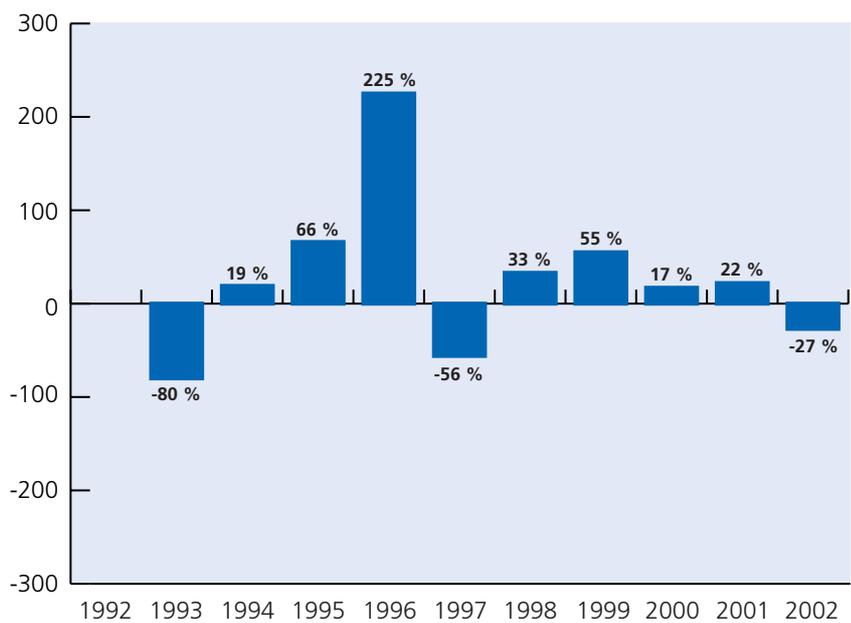
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2002

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	55 (56 – 2 %)	180,2 (203,3 – 11 %)	98,7 (135,8 – 27 %)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser	27 (19 + 42 %)	92,0 (72,1 + 28 %)	36,2 (22,9 + 58 %)
reine Bürohäuser	12 (12 – 43 %)	33,9 (81,6 – 58 %)	20,8 (54,0 – 61 %)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	14 (16 – 13 %)	50,8 (49,6 + 2 %)	41,2 (58,9 – 30 %)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	2 (0)	3,6 (-)	0,5 (-)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt (Altstadt und Neustadt)	3 (5 – 40 %)	6,5 (3,2 + 103 %)	32,2 (27,1 + 19 %)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	52 (51 + 2 %)	173,8 (200,1 – 13 %)	66,4 (108,7 – 39 %)

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.

Verteilung der Verkäufe von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser auf die einzelnen Stadtteile 2002

Rangliste	2002
1. Bahrenfeld	6
Altona-Altstadt	6
3. Wandsbek	4
4. Rothenburgsort	3
5. Hamburg-Neustadt	2
Ottensen	2
Hohenfelde	2
Barmbek-Nord	2
Wilstorf	2
Wilhelmsburg	2

5.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]		Anzahl der Fälle		Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Gesamt	1 725	1 940	32	29	3 252	3 954
Reine Geschäftshäuser	324	461	11	16	4 026	3 854
Reine Bürohäuser	858	649	11	6	3 365	4 170
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	4 220	6 425	10	7	2 278	4 000
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	-	0	0	-	-

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

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² GF86]		Anzahl der Fälle		Mittlere GF86	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Gesamt	660	1 086	28	21	2,51	1,46
Reine Geschäftshäuser	622	1 622	8	10	1,27	0,29
Reine Bürohäuser	459	409	10	6	1,84	1,64
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	890	824	10	5	4,17	3,64
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	-	-	0	0	-	-

5.4.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
1	Hamburg-Neustadt	24	358	13 872	5 246
2	Hamburg-Altstadt	27	716	13 294	4 125
3	St. Georg	15	316	2 578	1 199
4	Nienstedten	1	1 023	1 023	1 023
5	Rotherbaum	24	383	1 687	896
6	Groß Flottbek	1	690	690	690
7	Harvestehude	7	460	920	635
8	Eppendorf	13	383	920	626
9	Blankenese	6	460	639	550
10	Wellingsbüttel	2	434	645	539
11	Volkssdorf	5	409	614	528
12	Marienthal	3	326	869	512
13	Uhlenhorst	9	383	614	480
14	Poppenbüttel	8	332	920	475
15	Rissen	4	435	486	473
16	Hoheluft-Ost	8	383	511	473
17	Osdorf	7	343	818	467
18	Wandsbek	19	307	1 176	466

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
19	Hoheluft-West	12	383	614	462
20	Altona-Altstadt	16	307	920	451
21	Hohenfelde	10	358	716	450
22	Niendorf	10	368	614	449
23	Harburg	27	281	1 227	445
24	Iserbrook	1	435	435	435
25	Eidelstedt	9	327	562	431
26	Bergedorf	21	281	1 074	430
27	St. Pauli	43	256	1 176	429
28	Sasel	3	414	440	429
29	Hammerbrook	1	428	428	428
30	Barmbek-Süd	15	358	665	428
31	Altona-Nord	8	307	562	423
32	Eilbek	9	363	614	423
33	Alsterdorf	7	394	450	419
34	Winterhude	22	322	511	417
35	Wohldorf-Ohlstedt	1	410	410	410
36	Eimsbüttel	46	307	665	407

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
37	Lemsahl-Mellingstedt	1	406	406	406
38	Lokstedt	8	327	486	398
39	Groß Borstel	4	383	409	398
40	Ohlsdorf	9	332	450	398
41	Barmbek-Nord	17	286	562	391
42	Lurup	7	337	460	384
43	Othmarschen	1	383	383	383
44	Fuhlsbüttel	8	358	424	383
45	Jenfeld	4	332	435	382
46	Rahlstedt	22	327	614	380
47	Bramfeld	15	307	442	379
48	Farmsen-Berne	12	307	562	378
49	Hummelsbüttel	5	332	412	377
50	Schnelsen	13	332	435	372
51	Duvenstedt	2	337	406	372
52	Bergstedt	2	337	406	372
53	Borgfelde	5	358	383	367
54	Steilshoop	4	317	435	364

Fortsetzung
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
55	Hamm-Nord	4	358	358	358
56	Moorfleet	2	358	358	358
57	Sinstorf	1	358	358	358
58	Stellingen	18	332	409	353
59	Sülldorf	2	307	383	345
60	Ottensen	17	271	511	343
61	Eißendorf	5	295	358	338
62	Heimfeld	5	281	435	337
63	Hamm-Mitte	4	307	358	332
64	Tonndorf	8	299	440	332
65	Langenhorn	17	286	383	331
66	Billstedt	33	256	614	328
67	Lohbrügge	19	256	435	324
68	Bahrenfeld	12	233	373	322
69	Langenbek	2	286	358	322
70	Neugraben-Fischbek	13	245	435	322
71	Wilstorf	6	281	348	320
72	Horn	11	307	358	314

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche (Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoss zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
73	Marmstorf	1	307	307	307
74	Hausbruch	1	307	307	307
75	Dulsberg	3	291	307	302
76	Rothenburgsort	5	281	310	297
77	Klostertor	2	246	343	295
78	Wilhelmsburg	8	256	307	284
79	Allermöhe	3	256	307	283
80	Finkenwerder	3	235	281	257
81	Hamm-Süd	1	256	256	256
82	Neuland	2	256	256	256
83	Curslack	1	235	235	235
	Hamburg gesamt	792	233	13 872	705

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
1	Hamburg-Altstadt	37	989	1 734	1 282
2	Hamburg-Neustadt	38	1 037	1 990	1 269
3	Harvestehude	2	460	1 927	1 194
4	Rotherbaum	14	440	1 390	943
5	St. Georg	20	684	1 368	918
6	Groß Flottbek	1	665	665	665
7	Eppendorf	11	383	844	610
8	Blankenese	2	562	614	588
9	Marienthal	2	511	514	513
10	Volkssdorf	3	409	562	494
11	Altona-Altstadt	18	325	846	482
12	St. Pauli	19	256	920	465
13	Rissen	1	460	460	460
14	Uhlenhorst	9	370	562	460
15	Hoheluft-Ost	7	409	460	432
16	Hoheluft-West	4	338	460	430
17	Poppenbüttel	3	332	511	426
18	Ottensen	7	307	731	420

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
19	Ohlsdorf	5	383	435	414
20	Hohenfelde	4	358	519	411
21	Iserbrook	1	409	409	409
22	Winterhude	16	358	460	408
23	Osdorf	3	358	409	392
24	Wandsbek	10	298	511	390
25	Eidelstedt	5	281	460	389
26	Barmbek-Süd	15	332	435	389
27	Othmarschen	2	383	383	383
28	Eilbek	8	343	435	383
29	Harburg	15	255	486	383
30	Alsterdorf	1	379	379	379
31	Niendorf	5	281	435	376
32	Eimsbüttel	15	317	511	371
33	Barmbek-Nord	11	281	511	371
34	Groß Borstel	6	358	385	369
35	Fuhlsbüttel	2	358	379	368
36	Altona-Nord	3	352	389	366

Fortsetzung

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000**

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
37	Bramfeld	6	332	370	358
38	Hummelsbüttel	2	332	368	350
39	Farmsen-Berne	5	307	383	348
40	Klostertor	4	325	406	346
41	Jenfeld	2	332	358	345
42	Veddel	1	343	343	343
43	Bergedorf	13	230	460	339
44	Hammerbrook	7	325	383	333
45	Lokstedt	4	319	358	333
46	Rahlstedt	11	281	409	333
47	Langenhorn	10	307	383	332
48	Schnelsen	5	317	370	331
49	Borgfelde	5	307	358	329
50	Bahrenfeld	5	277	379	327
51	Stellingen	4	317	352	326
52	Tonndorf	4	281	338	316
53	Neugraben-Fischbek	4	281	383	313
54	Steilshoop	2	256	368	312

Fortsetzung

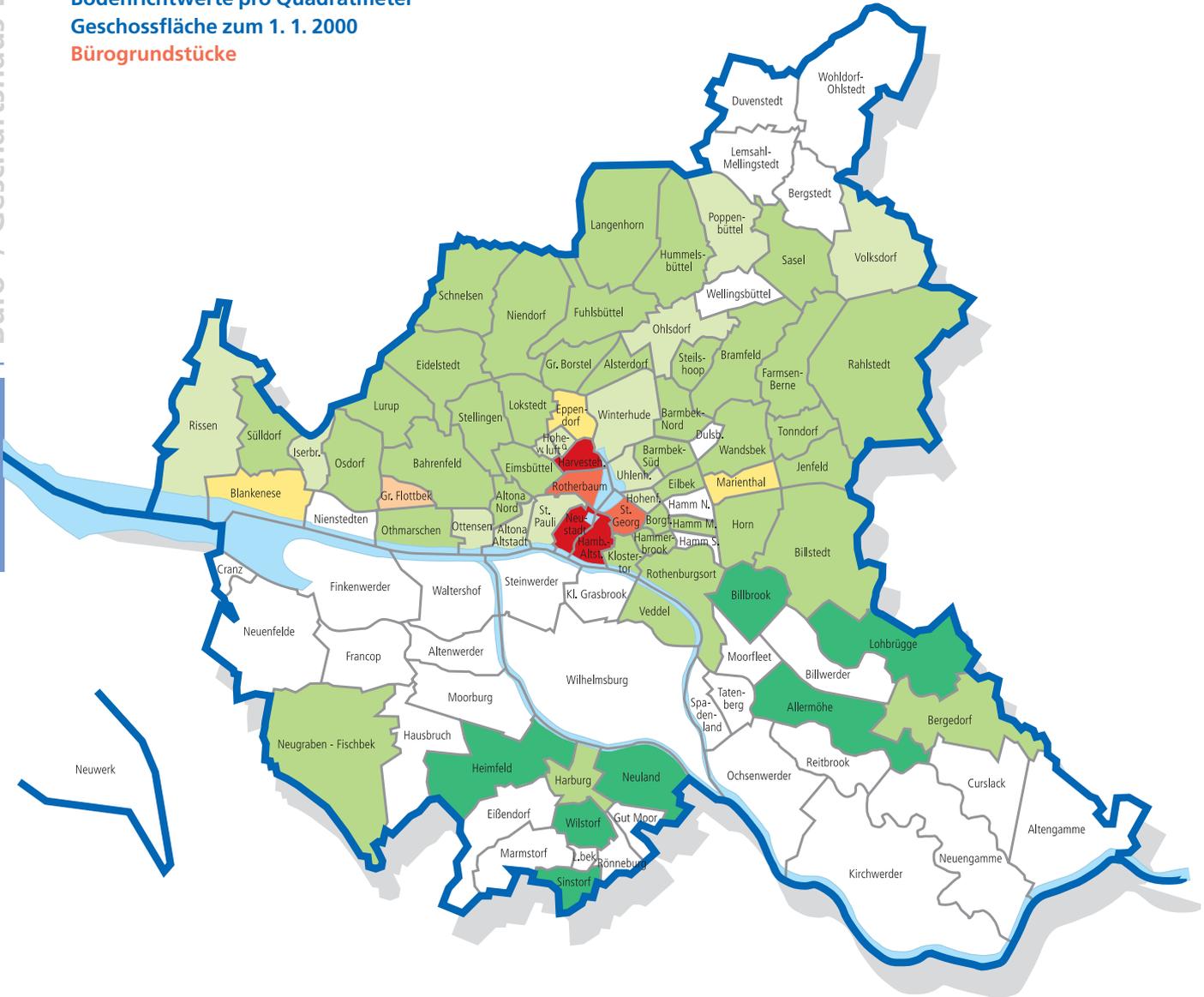
Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Geschossfläche (Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
55	Horn	2	307	307	307
56	Sasel	1	307	307	307
57	Billstedt	10	281	332	306
58	Hamm-Mitte	4	298	307	304
59	Rothenburgsort	3	271	354	302
60	Sülldorf	1	297	297	297
61	Lurup	2	271	307	289
62	Wilstorf	1	281	281	281
63	Sinstorf	1	281	281	281
64	Lohbrügge	3	241	322	273
65	Neuland	1	256	256	256
66	Heimfeld	1	256	256	256
67	Billbrook	1	231	231	231
68	Allermöhe	2	179	281	230
	Hamburg gesamt:	452	179	1 990	579

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
 Geschossfläche zum 1. 1. 2000
 Bürogrundstücke



Mittel der Richtwerte
 in Euro pro Quadratmeter

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

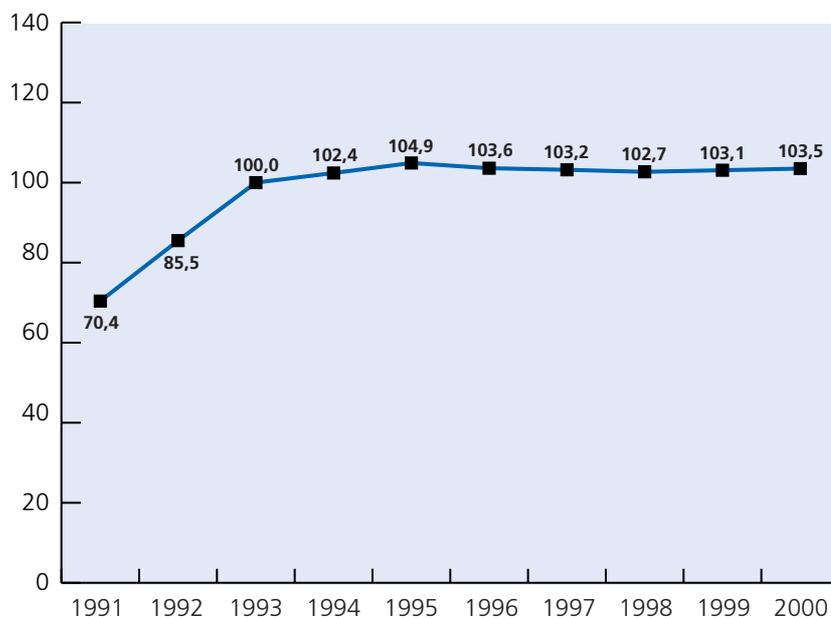
5.4.6 Preisentwicklung

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

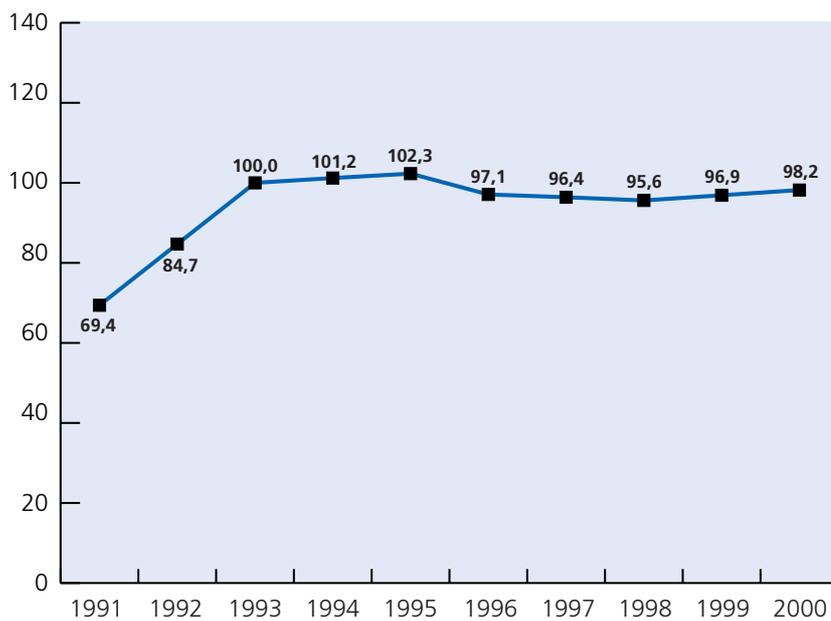
Die Fallzahlen sind jedoch so gering, dass sich daraus keine belastbaren Zahlenangaben ableiten lassen. Die Darstellung der Preisentwicklung von Büro- und Geschäftshäusern stützt sich daher auf längerfristige Entwicklungen, wie sie sich in den Bodenrichtwerten widerspiegeln. Für den Zeitraum 2001/2002 können in diesem Bericht noch keine Zahlen genannt werden.

5.4.7 Indexreihen

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



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



5.4.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an. Zur Definition Geschossfläche 86 siehe Abschnitt 5.3.8 (Seite 142).

Davon abweichend hat eine Untersuchung ergeben, dass die Bodenwerte von eingeschossigen Läden, Fach- und Verbrauchermärkten weder von der GFZ86 noch von der Grundstücksgröße abhängen.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshaus-Bauplätze

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

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Läden zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	27 Verkäufe von eingeschossigen Ladenbauplätzen aus dem Jahr 2001, GFZ86 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2 200 bis 11 000 m ² (im Mittel 6 378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	F=1 (keine Abhängigkeit)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

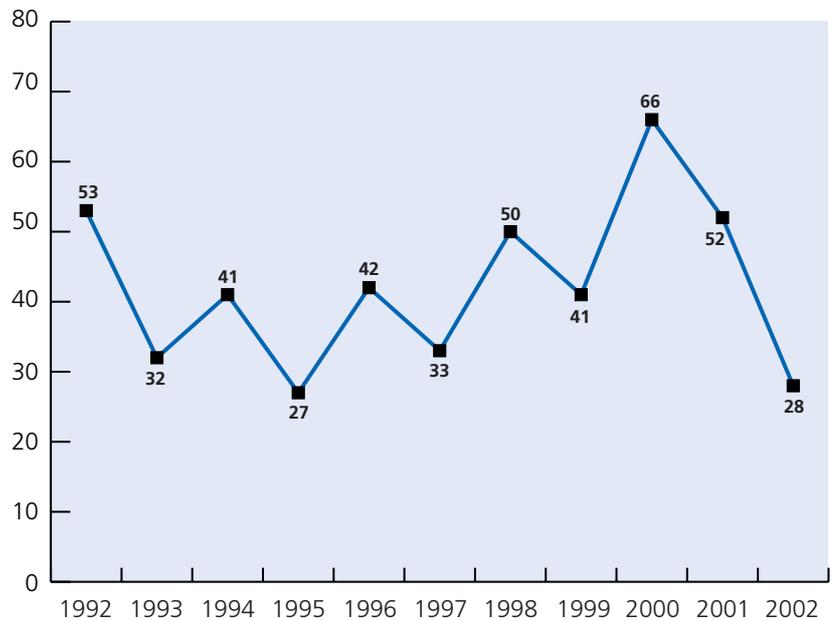
5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

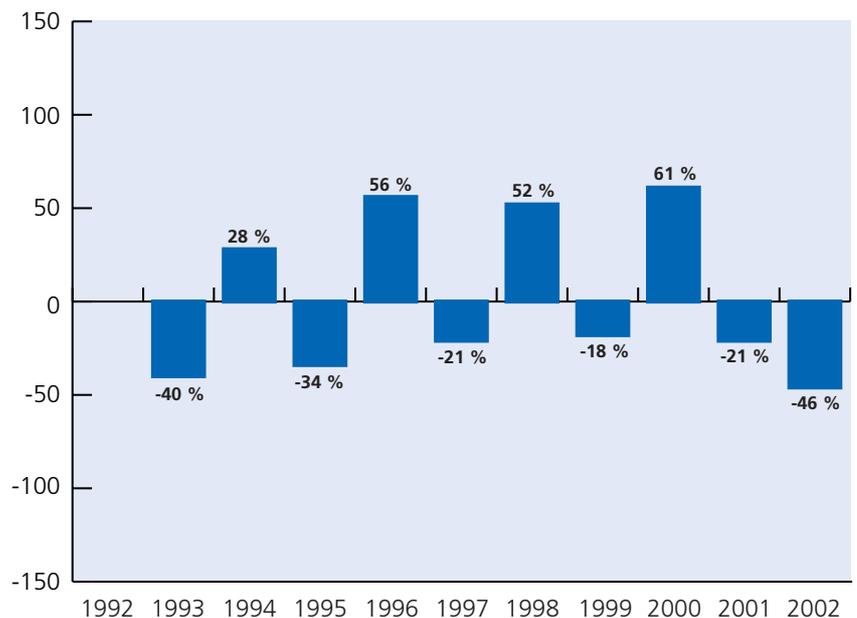
5.5.3 Geldumsatz

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.

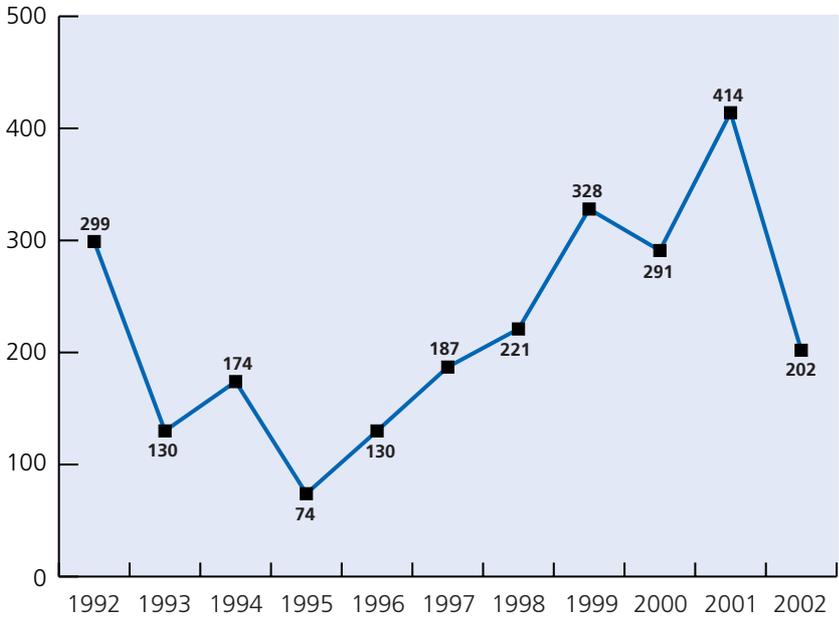
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



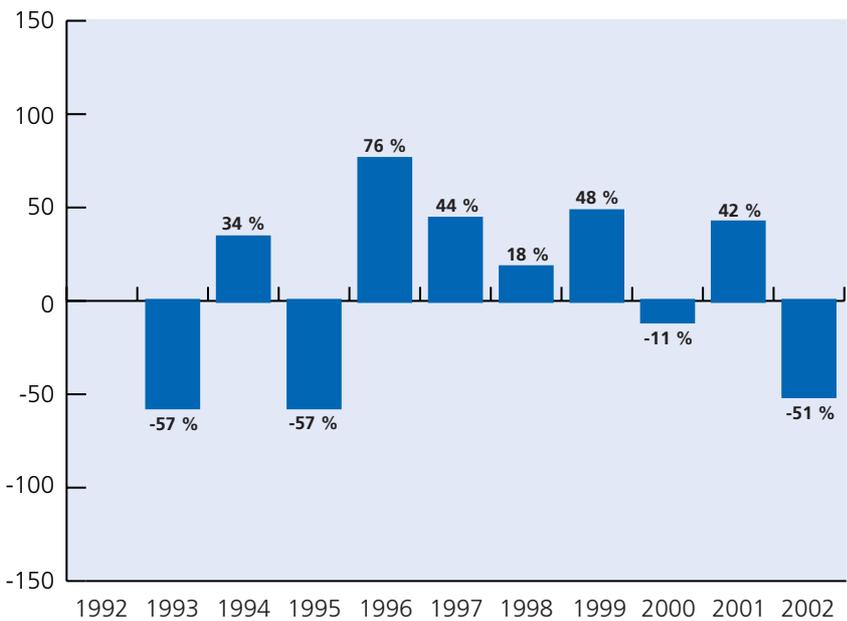
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



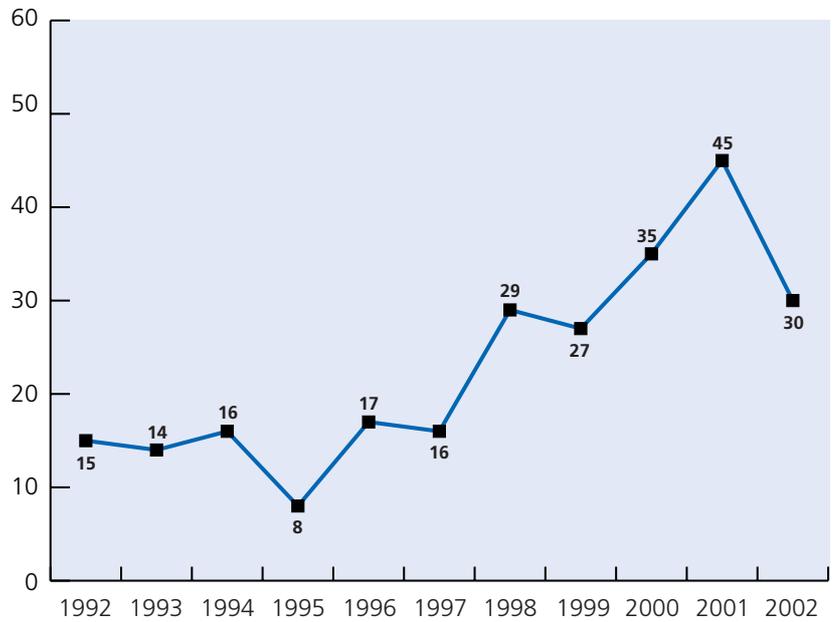
Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in 1 000 m²



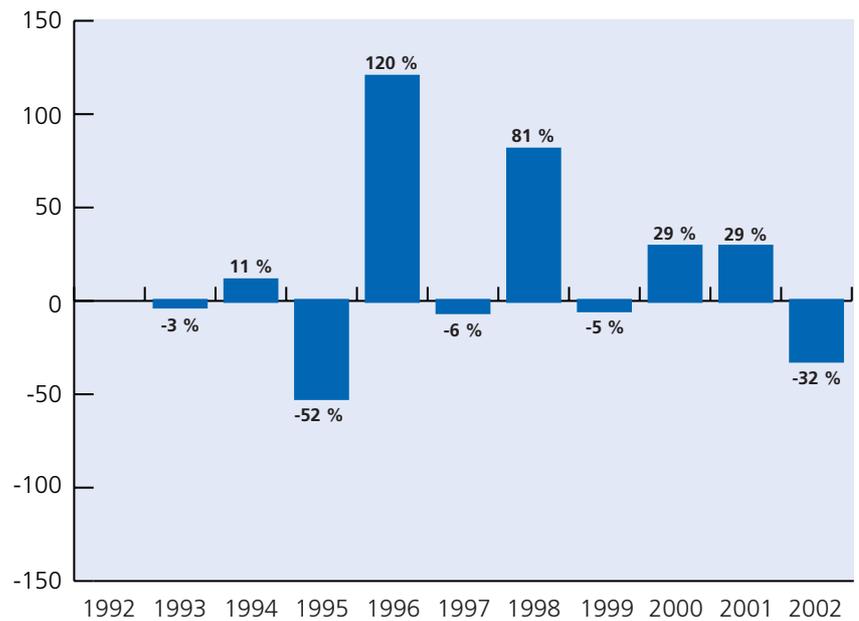
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten 2002

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	28 (52 – 46 %)	201,9 (414,0 – 51 %)	30,3 (44,7 – 32 %)
klassisches Gewerbe, Industrie	21 (36 – 42 %)	107,4 (296,0 – 64 %)	14,8 (33,6 – 56 %)
kundenorientiertes Gewerbe	3 (12 – 75 %)	79,4 (110,1 – 28 %)	14,5 (10,0 + 45 %)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	2 (0 %)	9,5 (-)	0,5 (-)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	2 (4 – 50 %)	5,6 (7,9 – 29 %)	0,5 (1,1 – 55 %)

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

Verteilung der Verkäufe von Gewerbebauplätzen auf die einzelnen Stadtteile 2002

Rangliste	2002
1. Finkenwerder	3
Rahlstedt	3
3. Rothenburgsort	2
Bahrenfeld	2
Neuland	2
Neuenfelde	2

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 2002

Gewerbegrundstücke	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]		Anzahl der Fälle		Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Gesamt	106	115	29	11	6 899	8 263

5.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
1	Borgfelde	4	261	297	279
2	Barmbek-Süd	7	215	276	248
3	Eilbek	4	235	256	240
4	St. Pauli	8	169	327	238
5	Uhlenhorst	1	235	235	235
6	Dulsberg	1	235	235	235
7	Hummelsbüttel	3	128	440	232
8	Winterhude	3	205	235	225
9	Hamm-Mitte	4	184	261	222
10	Hohenfelde	3	194	245	211
11	Eppendorf	2	184	235	210
12	Hoheluft-West	1	205	205	205
13	Bramfeld	7	92	496	196
14	Lokstedt	11	112	614	195
15	Hammerbrook	6	164	225	187
16	Wandsbek	19	112	281	186
17	Eimsbüttel	1	184	184	184
18	Barmbek-Nord	9	184	184	184

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
19	Altona-Altstadt	6	148	235	182
20	Rissen	1	179	179	179
21	Alsterdorf	2	174	184	179
22	Hamm-Süd	7	123	184	167
23	Niendorf	5	123	276	162
24	Hamm-Nord	2	148	169	159
25	Groß Flottbek	1	153	153	153
26	Fuhlsbüttel	1	153	153	153
27	Altona-Nord	4	123	184	151
28	Steilshoop	4	128	174	151
29	Ottensen	3	148	148	148
30	Stellingen	13	112	230	141
31	Groß Borstel	6	123	153	141
32	Osdorf	3	112	153	140
33	Bahrenfeld	14	97	307	139
34	Sülldorf	1	133	133	133
35	Marienthal	2	123	143	133
36	Farmsen-Berne	2	112	143	128

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
37	Rothenburgsort	18	92	184	126
38	Langenhorn	10	92	143	126
39	Tonndorf	9	87	174	123
40	Lurup	7	97	128	119
41	Wilstorf	5	87	174	116
42	Sasel	1	112	112	112
43	Duvenstedt	2	112	112	112
44	Eidelstedt	10	92	143	110
45	Lohbrügge	6	72	220	110
46	Veddel	10	82	205	108
47	Billstedt	11	82	205	106
48	Harburg	11	72	143	106
49	Jenfeld	5	87	123	101
50	Rahlstedt	16	82	123	101
51	Horn	6	92	107	97
52	Poppenbüttel	1	97	97	97
53	Schnelsen	7	82	112	96
54	Billbrook	18	77	107	93

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
55	Heimfeld	15	72	143	92
56	Bergedorf	14	61	102	89
57	Wilhelmsburg	48	66	256	88
58	Bergstedt	1	87	87	87
59	Marmstorf	2	87	87	87
60	Allermöhe	3	61	102	82
61	Moorfleet	3	82	82	82
62	Tatenberg	1	82	82	82
63	Sinstorf	4	72	87	82
64	Neugraben-Fischbek	4	61	92	82
65	Hausbruch	4	66	97	77
66	Neuland	4	66	92	75
67	Ochsenwerder	1	66	66	66
68	Altenwerder	1	66	66	66
69	Moorburg	2	66	66	66
70	Billwerder	1	61	61	61
71	Finkenwerder	6	51	61	58
72	Neuenfelde	2	56	56	56

Fortsetzung

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1. 1. 2000

(hier umgerechnet in Euro und auf volle Euro gerundet)

Rang-Nummer	Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [Euro/m ²]	Höchster Richtwert [Euro/m ²]	Mittel der Richtwerte [Euro/m ²]
73	Kirchwerder	3	51	51	51
	Hamburg gesamt:	443	51	614	131

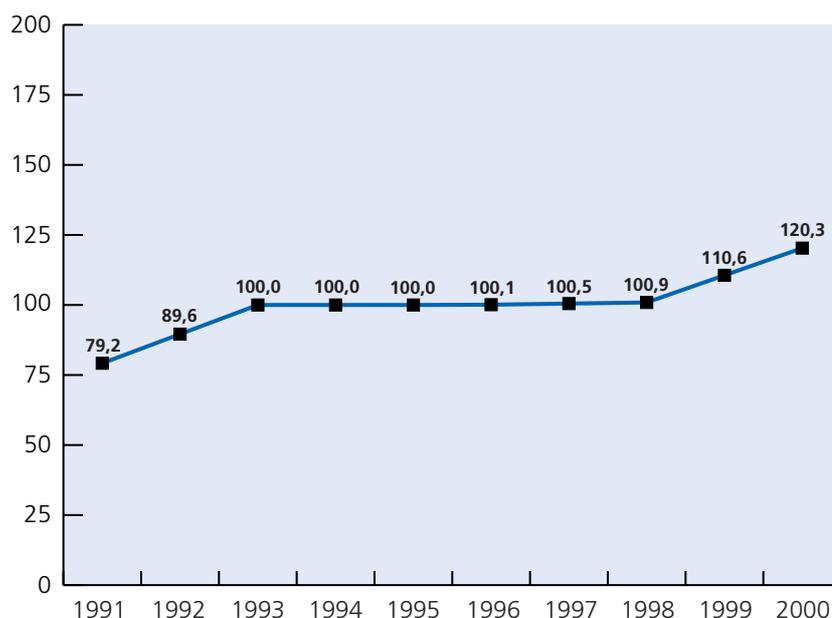
5.5.6 Preisentwicklung

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 der Verkäufe.

Zahlen für die Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken können zurzeit nicht genannt werden.

5.5.7 Indexreihe

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



5.5.8 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

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

EXPERTENINFO

Umrechnungskoeffizient Gewerbe zur Umrechnung der Bodenwerte pro 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

Mittlere Jahresumsätze von sonstigen Baugrundstücken 2002

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	15 (13 + 15 %)	46,2 (74,0 – 38 %)	17,2 (9,7 + 77 %)

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 564 (551) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2002 (2001) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 10 (5) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 2 % (1 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten

Vertragszweck	2002	Veränderung [in Prozent]
individueller Wohnungsbau	10	100
Geschosswohnungsbau	1	- 80
Gewerbe	2	100
sonstige und nicht spezifizierte	1	- 50
Gesamt	14	8

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten 2002

Hauptausgeber ist die Freie und Hansestadt Hamburg

Ausgeber	Vertragszahlen
Freie und Hansestadt Hamburg	11
(darunter gegen Einmalentgelt)	(8)
Kirchen	0
Wohnungsbauunternehmen	0
sonstige juristische Personen	2
natürliche Personen	1
Gesamt	14

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 Erbbauberechtigten 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 Erbbauberechtigten 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 2002 liegt dem Gutachterausschuss eine Erbbaurechtsverlängerung 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. 2002 war dies in Hamburg neunmal der Fall. In den meisten Fällen hat ein Erschließungsträger ein Gesamt-Erbbaurecht aufgeteilt und an verschiedene Bauherren verkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2002 wurden in Hamburg insgesamt 22 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 16 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 60 Jahre bei einer Spanne von 20 bis zu 96 Jahren.

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

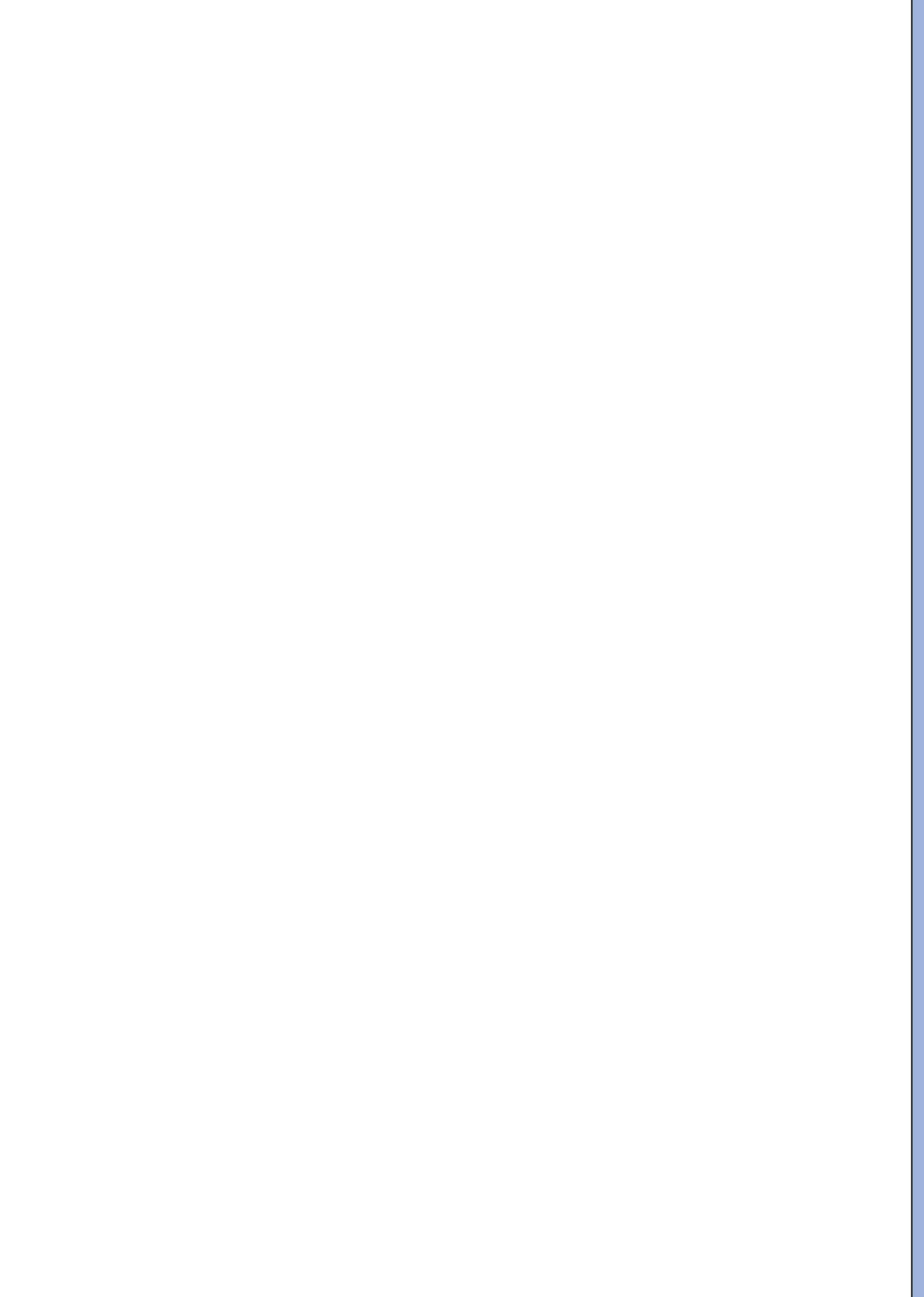
Verkäufer waren in 12 Fällen die FHH, in 10 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren

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

EXPERTENINFO: Wertfaktor für Erbbaurechte

Datenbasis	57 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken von privaten Eigentümern an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1980 – 89
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	unbelasteter Bodenwert – kapitalisierte Erbbauzinsersparnis * Wertfaktor
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten	kapitalisierte Erbbauzinsersparnis * Wertfaktor
Erbbauzinsersparnis	angemessene Erbbauzinsersparnis – tatsächlicher Erbbauzins
Wertfaktor	$0,630512 * \text{Rendite} [\%]^{-0,106}$
Rendite	tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert



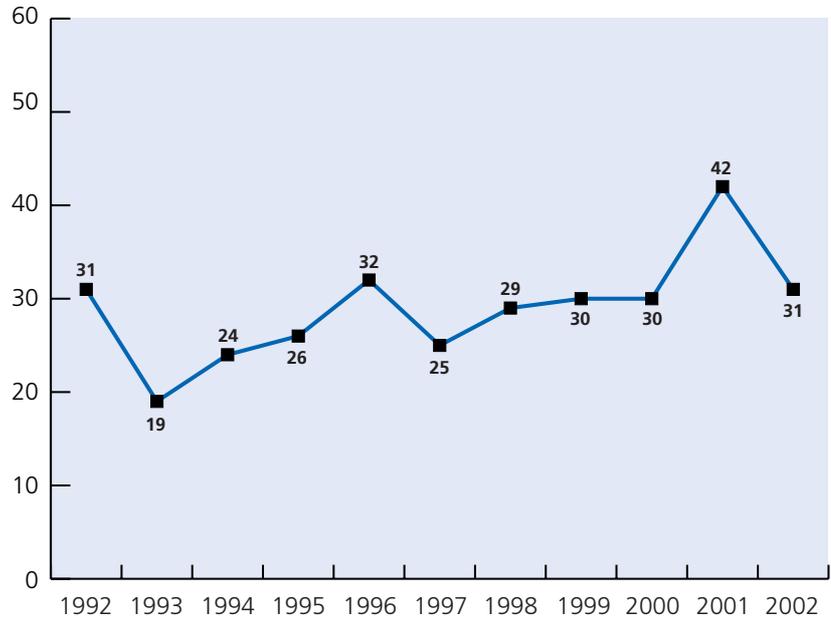
6

| **Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

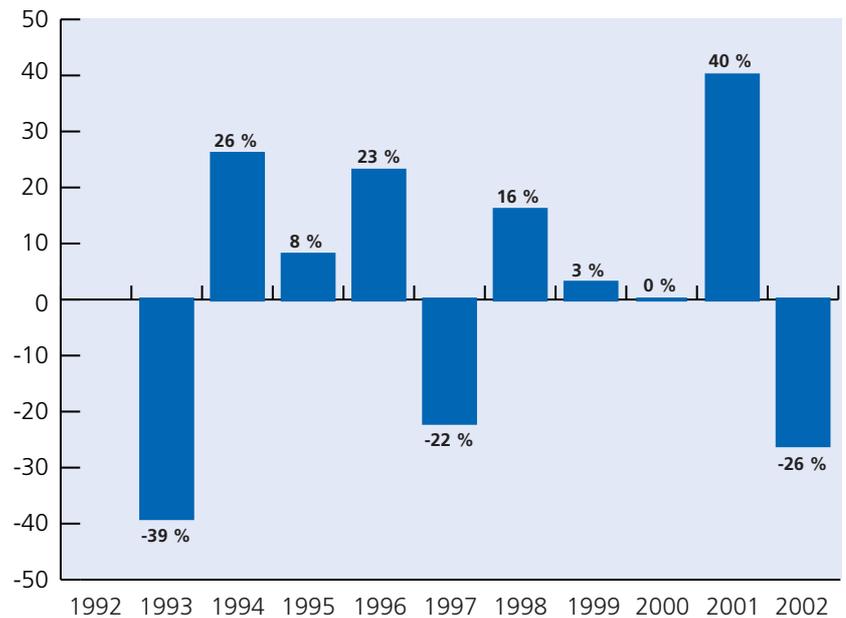
6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

- 6.1 Vertragszahlen
- 6.2 Flächenumsatz
- 6.3 Geldumsatz

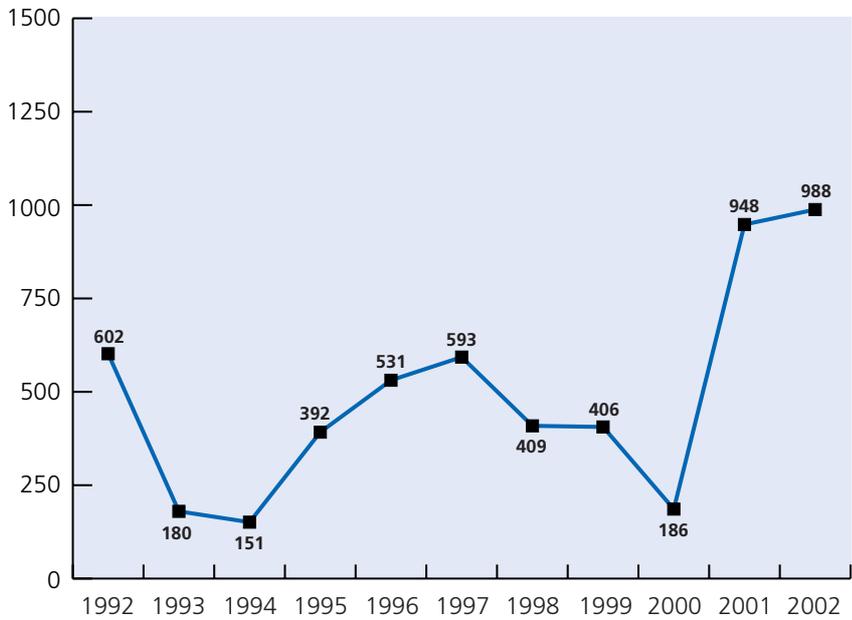
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



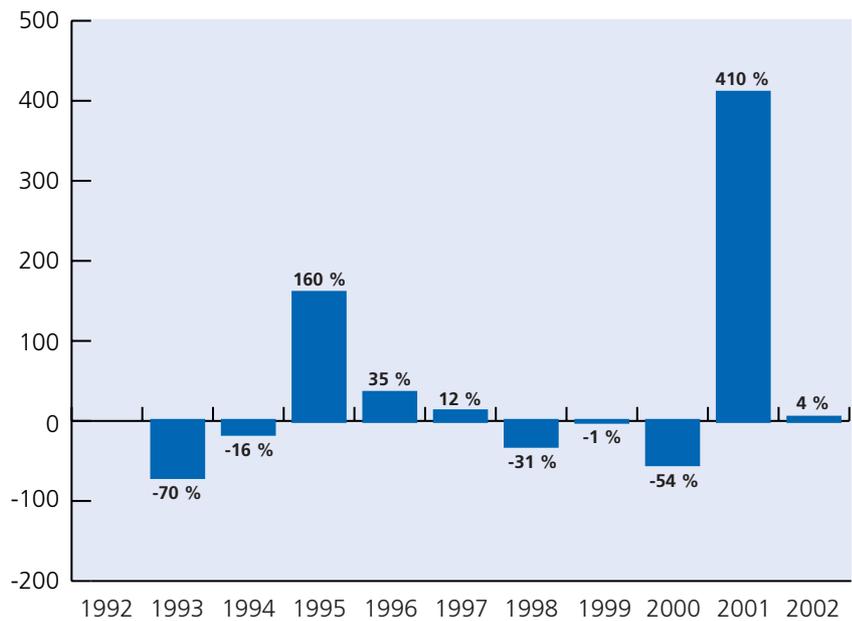
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



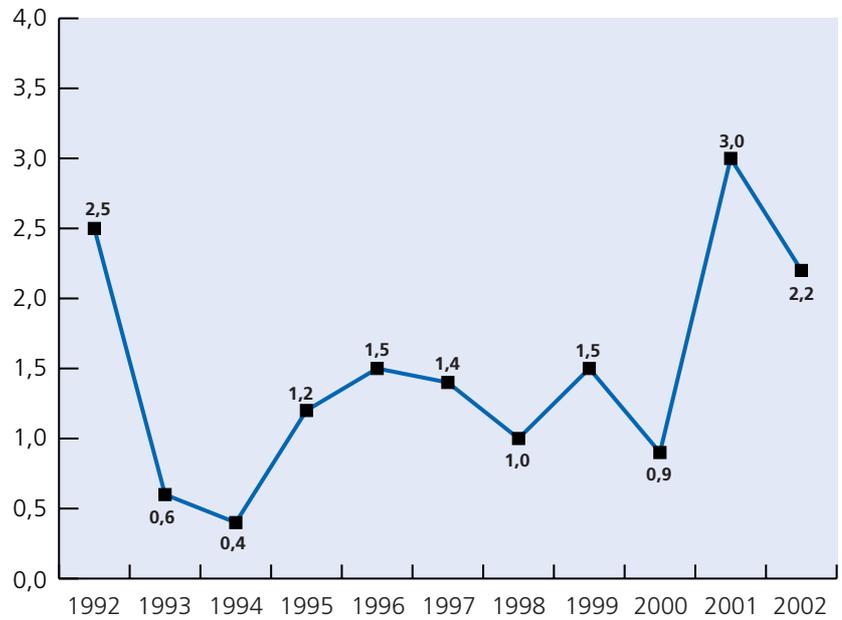
Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in 1 000 m²



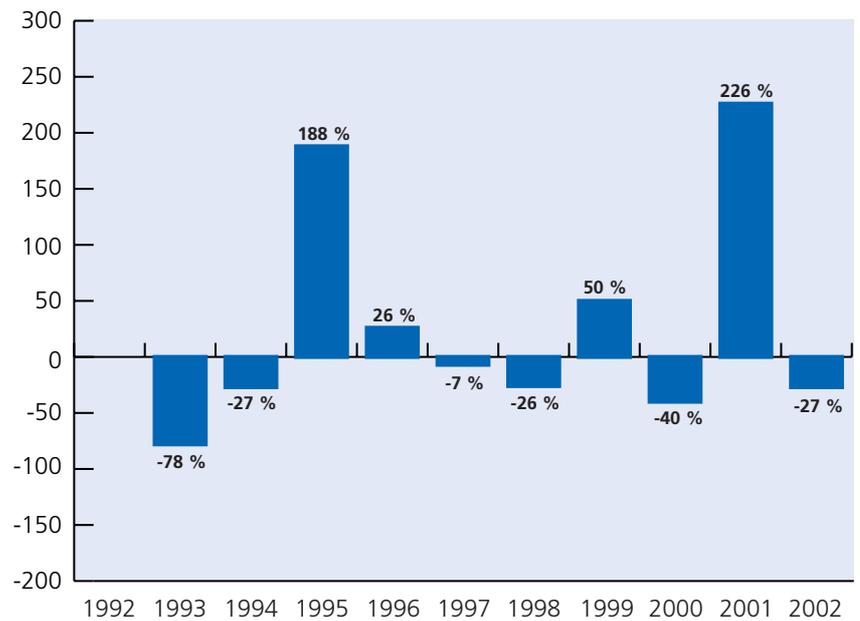
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



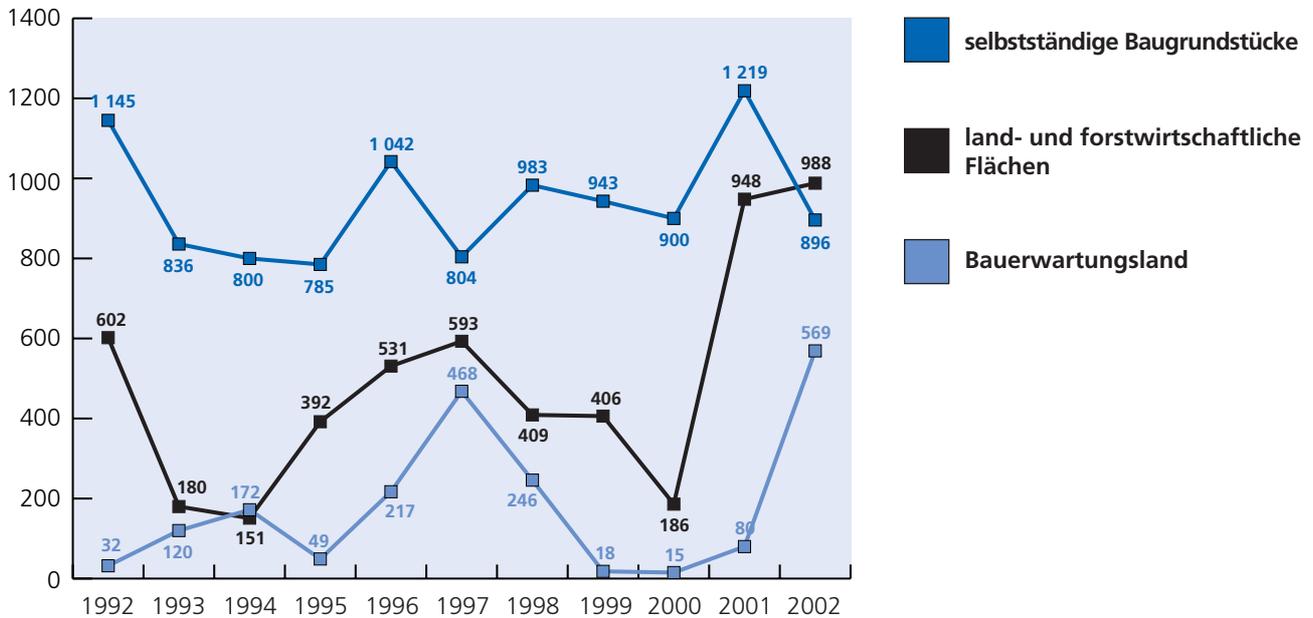
Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Millionen Euro



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Flächenumsatz in 1 000 m²



Jahresumsätze 2002 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	31 (42 – 26 %)	987,6 (948,0 + 4 %)	2,2 (3,0 – 27 %)
Acker	7 (6 + 17 %)	108,5 (258,3 – 58 %)	0,2 (0,6 – 67 %)
Grünland	12 (17 – 29 %)	314,0 (201,6 + 56 %)	0,8 (0,8 ± 0 %)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	6 (11 – 45 %)	99,9 (104,1 – 4 %)	0,5 (0,4 + 25 %)
Waldflächen	2 (0 %)	100,3 (-)	0,2 (-)
Geringstland	3 (0 %)	8,6 (-)	0,1 (-)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	1 (8 – 88 %)	356,2 (384,0 – 7 %)	0,5 (1,3 – 62 %)

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 31 Verkäufen aus dem Jahr 2002 mussten daher 27 ausgeschieden werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]		Anzahl der Fälle		durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Gesamt	6,69	4,45	9	4	15 601	16 611

6.5 Bodenrichtwerte

Zum 1. 1. 2000 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzung zum 1. 1. 2000

	Nordelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Waldflächen	2,56	1,79	1,79	1,79	1,79	
Grünland	3,37	2,30	2,30	1,89	1,89	1,02
Acker	3,37	2,56	4,09	2,56	2,61	1,02
Flächen für den Erwerbsgartenbau	5,11	3,22	4,09	2,56	5,11	
Feingemüseland	5,11	4,60	4,09			
Begünstigtes Agrarland	10,23	10,23	10,23	10,23	10,23	

6.6 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für begünstigtes Agrarland die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung von Bodenwerten sind in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt.

EXPERTENINFO: Umrechnungskoeffizienten für begünstigtes Agrarland

Umrechnungskoeffizient begünstigtes Agrarland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle – BWA-Tabelle –)	
Datenbasis	10 Verkäufe von begünstigtem Agrarland aus den Jahren 1991–2000, Größe 440 – 5 408 m ²
Umrechnungskoeffizient	$6,8140 * \text{Fläche [m}^2]^{-0,2778}$

Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je Quadratmeter Grundstücksfläche von begünstigtem Agrarland (siehe Abschnitt 5.6)

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungskoeffizient
250	1,47
300	1,40
350	1,34
400	1,29
450	1,25
500	1,21
600	1,15
700	1,10
800	1,06
900	1,03
1 000	1,00
1 100	0,97
1 200	0,95
1 300	0,93
1 400	0,91

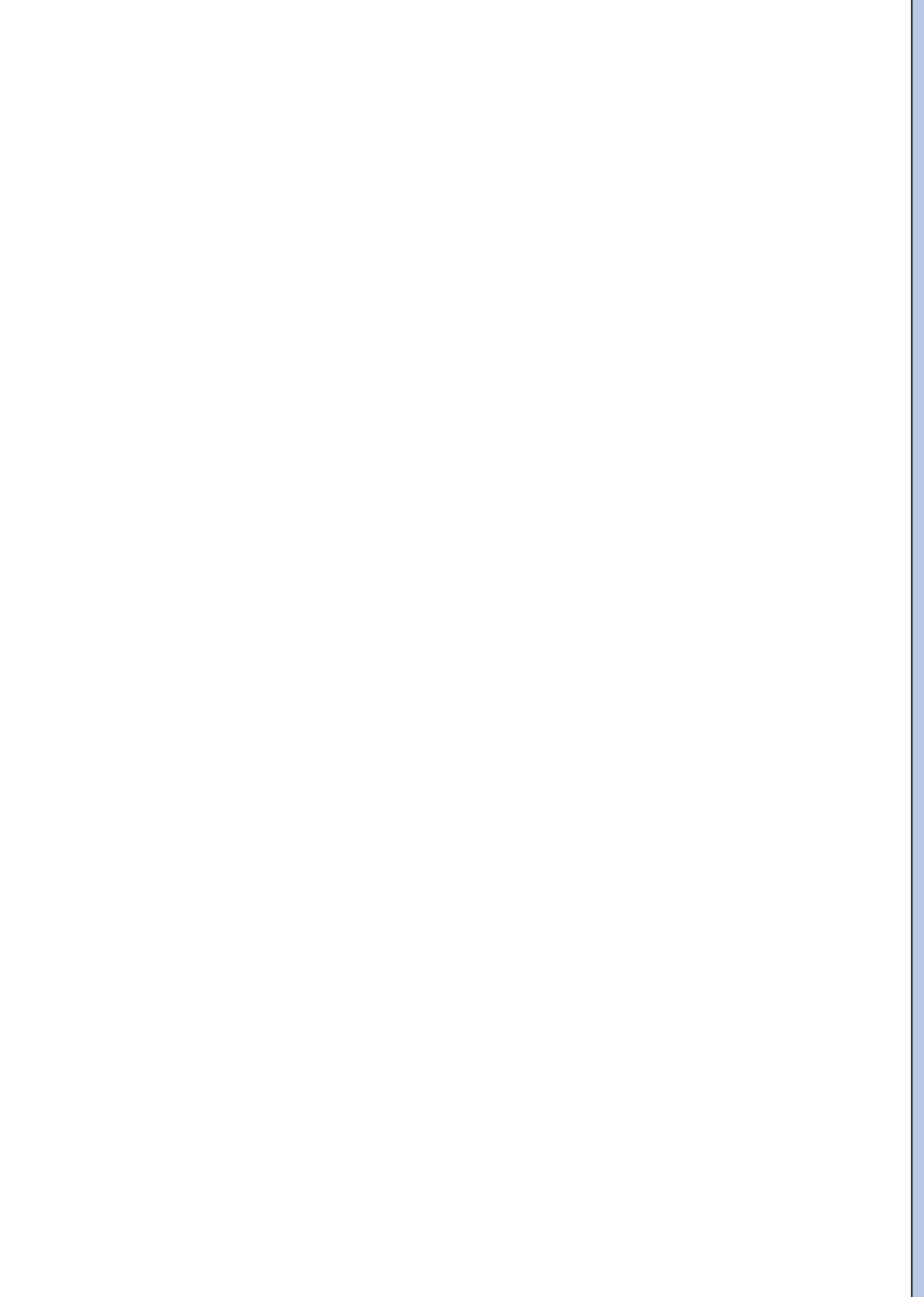
Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungskoeffizient
1 500	0,89
1 600	0,88
1 700	0,86
1 800	0,85
1 900	0,84
2 000	0,78
2 500	0,74
3 000	0,71
3 500	0,68
4 000	0,66
5 000	0,64
5 500	0,62
6 000	0,61
6 500	0,59
7 000	0,58

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungskoeffizient
7 500	0,57
8 000	0,56
8 500	0,55
9 000	0,54
9 500	0,54
10 000	0,53

6.7 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 **0,03 € pro m² Pachtfläche** ermittelt.

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



7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

7.1 Vertragszahlen

7.2 Flächenumsatz

7.3 Geldumsatz

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

Durchschnittliche Jahresumsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2002 (2001 ± %)	Flächenumsatz 2002 [in 1 000 m ² Grundstücksfläche] (2001 ± %)	Geldumsatz 2002 [in Millionen Euro] (2001 ± %)
Gesamt	16 (44 – 64 %)	238,8 (92,8 + 157 %)	2,04 (1,61 + 24 %)
Grundstücke für Gemeinbedarf	5 (21 – 76 %)	6,2 (63,7 – 90 %)	0,32 (1,05 – 71 %)
Abbauland	0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)	0,0 (0 ± 0 %)
Grabeland, erweiterter Hausgarten	7 (16 – 56 %)	3,2 (4,0 – 20 %)	0,16 (0,27 – 41 %)
Dauerkleingärten	0 (1 – 100 %)	0,0 (0,9 – 100 %)	0,0 (0,03 – 100 %)
sonstige private Grünflächen, Sportanlagen	3 (5 – 40 %)	229,3 (19,1 + 1101 %)	1,56 (0,25 + 524 %)
Wasserflächen	1 (0)	0,1 (0)	0,0 (0 ± 0 %)
Sonstige Grundstücke	0 (1 – 100 %)	0,0 (5,0 – 100 %)	0,0 (0,02 – 100 %)

8 Zwangsversteigerungen

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

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

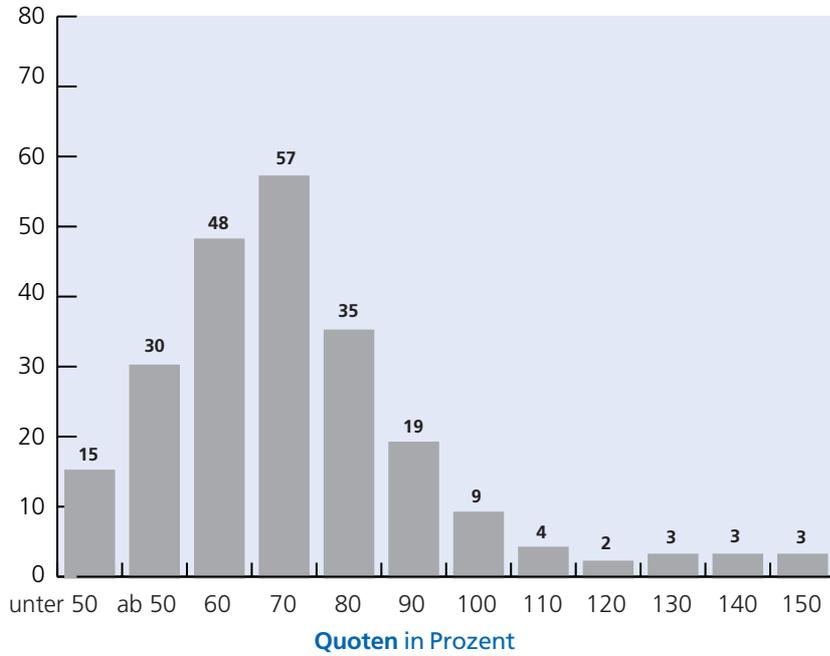
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. In weniger als der Hälfte der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

Zwangsversteigerungen 2002

	Termine		Zuschläge		Termine/Zuschläge [in Prozent]		Verkehrswertquote [in Prozent]		Geldumsatz [in Millionen Euro]	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2002	2002	2001	2002
Eigentumswohnungen	244	287	131	158	54	55	77	77	12,3	15,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	87	91	41	35	47	38	79	79	8,5	7,4
Mehrfamilienhäuser	25	22	13	13	52	59	75	75	14,6	10,2
gewerbliche Objekte	54	52	23	18	43	35	66	66	25,5	8,2
unbebaute Grundstücke	17	8	4	3	24	38	62	62	1,3	1,5
sonstige Grundstücke	6	8	3	1	50	13	50	50	0,3	0,0
Zwangsversteigerungen insgesamt	433	468	215	228	50	49			62,5	43,0

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2002

Anzahl



Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen

