



Gutachterliche Untersuchung zur Kappungsgrenze des Hamburgischen Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)

für die Freie und Hansestadt Hamburg –
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

eine Kooperation von



Inhalt

Seite

1. Ausgangslage, Aufgabenstellung, Untersuchungsinhalt	3
2. Expertengespräche zur Untersuchung der Kappungsgrenze bei der Ermittlung der BID-Abgabe lt. Hamburger GSED	7
2.1 Vorbemerkungen zur Methodik und Durchführung	7
2.2 Darstellung der Ergebnisse	8
2.3 Fazit	15
3. Fallbeispiele zur BID-induzierten Grundstücks-Wertentwicklung im Verhältnis zum Einheitswert	17
3.1 Vorbemerkungen zur methodischen Vorgehensweise	17
3.1.1 Auswahl der Fallbeispiele	17
3.1.2 Allgemeine Erläuterungen zur Vorgehensweise	18
3.1.3 Datenquellen	19
3.1.4 Methodisches Vorgehen zur Berechnung bei den Fallbeispielen	20
3.1.4.1 Ermittlung der Einheitswerte	20
3.1.4.2 Ermittlung der BID-Abgabe	23
3.1.4.3 Berechnung der grundstücksbezogenen Jahresroherträge	24
3.1.4.4 Berechnung der grundstücksbezogenen Jahresroherträge nach BID-Umsetzung (5-Jahres-Frist)	25
3.1.4.5 Berechnung der der grundstücksbezogenen Jahresroherträge ohne BID-Umsetzung (5 -Jahresfrist)	25
3.1.5 Beispiel zur Berechnungs- und Ergebnisdarstellung	26
3.2 Darstellung der untersuchten Fallbeispiel-Ergebnisse	31
3.2.1 BID Hohe Bleichen/Heuberg	31
3.2.2 BID Passagenviertel	34
3.2.3 BID Wandsbek Markt	37
4. Ergebnis	41

1. Ausgangslage, Aufgabenstellung, Untersuchungsinhalt

Das Verwaltungsgericht Hamburg hat mit seinem Urteil vom 13.1.2011 (9 K 1774/09 -, Rn. 50ff) Zweifel an der Rechtmäßigkeit der derzeitigen Kappungsgrenzenregelung in § 7 Abs. 2 GSED geäußert, da diese gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen könnte.

Generell errechnet sich die BID-Abgabe als Produkt aus dem Hebesatz¹ (gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 GSED) und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellten Einheitswert. Da sich in der Anwendung der 2005 verabschiedeten ersten Fassung des Gesetzes gezeigt hatte, dass Eigentümer von sehr werthaltigen Grundstücken aufgrund der sehr hohen Einheitswerte überproportional hohe Abgaben leisten müssten, wurde mit der Novellierung des GSED Ende 2007 im Absatz 2 von § 7 GSED eine **Kappungsgrenze** für den zugrunde zu legenden Einheitswert eingeführt: „Übersteigt der Einheitswert eines Grundstücks den Mittelwert der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mehr als das Dreifache, ist bei der Berechnung der Abgabenhöhe nach Absatz 1 anstelle des tatsächlichen Einheitswertes eines Grundstücks der dreifache Mittelwert anzusetzen. Der Mittelwert errechnet sich aus der Division der Summe aller im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Innovationsbereich zu veranlagenden Grundstücke.“

Das Verwaltungsgericht nimmt in diesem Kontext Anstoß daran, dass nach Auffassung der Richter bei Einführung der Kappungsgrenze diese lediglich mit der Behauptung begründet wurde, dass Eigentümer von sehr großen, tiefen oder mit einem Hochhaus bebauten Grundstücken ansonsten überproportional hohe Abgaben zu leisten hätten. Der Gesetzgeber dürfte seine Behauptung, „ dass der Einheitswert ab einer bestimmten Grundstücksgröße kein geeigneter Maßstab mehr für die Berechnung des Vorteils und damit der Abgabe sei, in keinerlei Hinsicht durch Erfahrungssätze nachvollziehbar belegt haben.“ Im Berufungsverfahren vor dem OVG Hamburg zum BID Wandsbek Markt hat das Gericht keine Bedenken hinsichtlich der prinzipiellen Zulässigkeit einer Kappungsgrenze geäußert, es bezweifelte allerdings die Verfassungsmäßigkeit der in § 7 Abs. 2 GSED formulierten Fassung.

Vor diesem Hintergrund hat die Freie und Hansestadt Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) die Kooperation der **COMFORT Hamburg GmbH - Research & Consulting** mit der **Sachverständige für Immobilien Grimm Krumwiede Tönjes Partnerschaft** beauftragt, im Rahmen eines spezifischen Gutachtens für die überproportional großen Grundstücke den Zusammenhang eines durch das BID entstehenden Vorteils und der Höhe des Einheitswertes eingehend zu untersuchen. Und zwar ausgehend von einem in einer öffentlichen Ausschreibung mit Datum vom 17. April 2012 eingereichten gemeinschaftlichen Angebot von COMFORT Hamburg und den Sachverständigen.

Im Einzelnen sind im Rahmen der Untersuchung folgende Fragestellungen (entnommen aus „Kappungsgrenze im Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbegebiete (GSED) - Leistungsbild für die Gutachtenvergabe“²) zu bearbeiten:

¹ Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem entstehenden Aufwand (BID-Budget plus Verwaltungspauschale) und der Summe der Einheitswerte der im BID-Gebiet liegenden Grundstücke.

² Vom 19.3.2012.

„Prüfung der Grundannahme

Ist davon auszugehen, dass ab einem bestimmten Einheitswert der durch die Einrichtung eines BID vermittelte Vorteil eines Grundstückseigentümers nicht mehr oder zumindest langsamer ansteigt oder vielmehr davon, dass Einheitswert und Vorteil sich proportional zueinander entwickeln?“

„Begrenzung des Vorteils

- a) Kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass der Vorteil ab einem bestimmten Einheitswert gar nicht mehr zunimmt, wäre zu prüfen:
 - (1) Ob sich eine Grenze klar definieren lässt
 - (2) An welchem Punkt sich die Grenze befindet
 - (3) Ob sich die in § 7 Abs. 2 GSED gezogene Grenze damit in Einklang bringen lässt.

- b) Wird festgestellt, dass der Vorteil ab einem bestimmten Einheitswert degressiv ansteigt wäre:
 - (1) Eine Definition des Schwellenwerts sowie des weiteren Verfahrens zu erarbeiten
 - (2) Zu prüfen, welche Progressionsmodelle für die Berechnung der Abgabe unter Beachtung des Ergebnisses zu (1) herangezogen werden können (z.B. § 7 Abs. 1 Satz 4 des hessischen Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)).³

³ Im Folgenden wird in dem Leistungsbild-Papier der Wortlaut des hessischen Gesetzes zitiert.

Untersuchungsprogramm

Im Rahmen eines zweistufigen Untersuchungsansatzes soll mittels einer eingehenden ergebnisoffenen Analyse seitens der Sachverständigen zunächst die BID-induzierte Wertentwicklung für Liegenschaften unterschiedlicher Größenordnung in Relation zum Einheitswert ermittelt werden, um basierend auf diesen Analyseergebnissen ein den rechtlichen Anforderungen entsprechendes wie auch praktikables Berechnungsmodell zur BID-Abgabe zu entwickeln.

Nachfolgend werden die beiden Untersuchungsstufen mit ihren jeweiligen Leistungsbausteinen kurz im Einzelnen dargestellt:

A) Untersuchung der BID-induzierten Grundstücks-Wertentwicklung im Verhältnis zum Einheitswert - Grundlagen und Fallbeispiele

Expertengespräche

Zur Bewertung des Einflusses der BID-Etablierung und Realisierung auf die Entwicklung der Grundstückswerte in den BID-Quartieren, speziell auch auf Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung wurden mehrere Expertengespräche durchgeführt. Ziel dabei war es, seitens der Sachverständigen möglichst konkrete Hinweise zu den Erwartungen der in BIDs einbezogenen Grundeigentümer in Hinblick auf die Wirksamkeit der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgedrückten Maßnahmen zu erhalten. Die Notwendigkeit der Gespräche resultiert daraus, dass diese Erwartungen nirgends schriftlich niedergelegt sind. Über die Interviews mit „Experten“, d.h. Personen, die über eine große Sachnähe zu BIDs und den mit ihnen verbundenen praktischen Fragen verfügen, wurde ein Instrument eingesetzt, mit dem diese Erwartungen auf nachvollziehbare Weise ermittelt werden konnten und die auf diese Weise unerlässliche Originärinformationen und – Erkenntnisse in die Untersuchung und Ergebnisfindung mit einbringen. Die Durchführung erfolgte anhand eines standardisierten, zu Beginn der Untersuchung mit dem Auftraggeber abgestimmten Frageleitfadens (Anlage 1). Die Gespräche wurden gemeinschaftlich von Vertretern beider Kooperationspartner durchgeführt. Die Gespräche wurden mit einem Ergebnisprotokoll zusammenfassend schriftlich dokumentiert und dienten als eine wesentliche Informationsgrundlage zur sachverständigen Bewertung der auf eine BID-Etablierung zurückzuführenden Effekte für die Grundstückswerte.

Untersuchung von Fallbeispielen

Die Prüfung der zu untersuchenden „Grundannahme“ erfolgte anhand von Fallbeispielen. Mit Blick auf die Anwendung des GSED war dabei zu berücksichtigen, dass in Hamburg bisher 12 BIDs⁴ eingerichtet worden sind, weitere sind in Vorbereitung⁵. Diese unterscheiden sich nicht nur rein stadträumlich sondern auch im Hinblick auf die immobilienbezogene Werthaltigkeit der Standortlagen: City-TOP-Lagen vs. City-B-Lagen vs. Stadtteillagen. Diesem Aspekt musste bei der **Auswahl der Fallbeispiele** ebenso adäquat Rechnung getragen werden, wie auch der im Rahmen der BID-Etablierung auftretenden Vielfalt bezogen auf

- **unterschiedliche Nutzungsarten** (vor allem Ladenlokale (Einzelhandel, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen) sowie Büro/Gewerbe)

⁴ Neuer Wall, Sachsenator, Alte Holstenstraße, Hohe Bleichen/Heuberg, Lüneburger Straße

Neuer Wall II, Ochsenzoll, Opernboulevard, Passagenviertel, Sachsenator II, Tibarg, Wandsbek Markt.

⁵ U.a. Mönckebergstraße, Nikolai-Quartier, St. Pauli, Waitzstraße.

- **unterschiedliche Maßnahmenarten** (Bau-, Marketing-, Service-Maßnahmen sowie nicht nachhaltige Maßnahmen)
- eine **unterschiedliche Spreizung** der Objektgrößen innerhalb eines BIDs.

Vor diesem Hintergrund wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie dem die Weiterentwicklung des GSED begleitenden Arbeitskreis⁶ die folgenden drei BIDs mit jeweils rd. 20 Grundstücken als zusammenhängende Untersuchungsbereiche festgelegt:

- BID Wandsbek Markt (Teilbereich)
- BID Hohe Bleichen/Heuberg
- BID Passagenviertel.

Hierauf bezogen wurden ausgehend von seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Informationen sowie vorliegender bzw. aufbereiteter Informationen der Auftragnehmer (siehe hierzu Kapitel 3.1) für jedes einzelne **Grundstück rechnerische Einheitswerte** sowie die **rechnerischen Status-Quo-Jahresroherträge**⁷ zu Beginn des BID-Geltungszeitraums ermittelt und dargestellt.

In einem zweiten Schritt wurden dann zu den drei Standorttypen-Fallbeispielen für jedes einzelne Grundstück der anzunehmende **rechnerische Jahresrohertrag nach Umsetzung von BID-Maßnahmen** (Betrachtungszeitraum 5 Jahre nach BID-Initiierung) sowie ein hypothetischer rechnerischer Jahresrohertrag ohne Umsetzung jeglicher BID-Maßnahmen berechnet und die sich ergebenden Veränderungen den Status-Quo-Werten wie auch den BID-Abgabewerten, also den von den jeweiligen Grundeigentümern zu leistenden Abgaben, gegenüber gestellt.

Als **Gesamtergebnis** der Falluntersuchungen werden sachverständige Aussage getroffen, inwieweit hiervon ausgehend von einer Einheitswertgrenze auszugehen ist, ab der der durch die Einrichtung eines BID vermittelte Vorteil eines Grundstückseigentümers nicht mehr oder langsamer ansteigt oder vielmehr davon, dass sich Einheitswert und Vorteil proportional zueinander entwickeln.

B) Festlegung, Darstellung und Begründung einer Kappungsgrenze, eines Progressionsmodells oder Prozederes zur Erhebung der BID-Abgabe

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse aus A einschl. der Vorstellung und Diskussion der Untersuchungsergebnisse in dem die Weiterentwicklung des GSED begleitenden Arbeitskreis haben die Sachverständigen ein neues, die BID-induzierten Wertveränderungen abbildendes Stufenmodell zur grundstücksbezogenen Berechnung und Bestimmung der BID-Abgabe bestimmt, das im Einzelnen dargestellt und begründet und an Fallbeispielen durchgerechnet wurde.

Untersuchungsdarstellung

Die Vorlage der Gutachterlichen Untersuchung erfolgt in zwei Bänden. Über den vorliegenden Studienband hinaus werden in einem separaten Anlagenband insbesondere die detaillierten Berechnungen zu den Fallbeispielen ausführlich dokumentiert.

⁶ Dieser besteht aus Vertretern der Hamburger Stadtverwaltung von den Behörden BSU, Finanzbehörde, Bezirksämtern Mitte und Wandsbek sowie der Handelskammer Hamburg.

⁷ Rohertrag = Bruttokaltmiete einer Immobilie; auf ein Jahr berechnet = Jahresrohertrag.

2. Expertengespräche zur Untersuchung der Kappungsgrenze bei der Ermittlung der BID-Abgabe lt. Hamburger GSED

2.1 Vorbemerkungen zur Methodik und Durchführung

Bei dem Instrument der Business Improvement Districts handelt es sich um ein Instrument zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümer in räumlich abgegrenzten Bereichen. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat bei der Initiierung und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen 2004 innerhalb der Bundesrepublik Deutschland absolutes ‚Neuland betreten‘. Insofern bestanden seinerzeit hierzulande keine Erfahrungswerte zu den Auswirkungen der BID-Etablierung und -durchführung auf die Entwicklung der Grundstückswerte.

Das GSED erlaubt die Erhebung von Abgaben, die die Grundeigentümer im Bereich eines BID zum Ausgleich der Vorteile zu zahlen haben, die als Folge der im Rahmen des BID durchzuführenden Maßnahmen zu erwarten sind. Die Abgaben werden zu Beginn eines BID und damit zu einem Zeitpunkt erhoben, zu dem die tatsächliche Realisierung dieser Vorteile noch nicht feststeht. Der Abgabenerhebung liegt also eine Prognose der durch das BID ermöglichten Vorteile zugrunde. Vor diesem Hintergrund wurden als Ergänzung der Sachverständigen-Einschätzungen in Hinblick auf die BID-induzierten Wertentwicklungen der Grundstücke insgesamt **8 ausführliche Experten-Interviews** durchgeführt. Auf diese Weise konnten anderweitig nicht verfügbare Informationen und Erkenntnisse über die Erwartungshaltung der Grundeigentümer und Entscheidungsträger zu den Wirkungen des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts bei verschiedenen BID-Initiativen aus den vergangenen acht Jahren gewonnen werden. Diese Dokumentation von konkreten BID-Erwartungen gibt der Berechtigung für die BID-Abgabenerhebung eine ‚greifbare Gestalt‘ und ist von daher in Hinblick auf die Erstellung dieser gutachterlichen Untersuchung zur Kappungsgrenze der BID-Abgabe unverzichtbar.

Maßgeblich für die Auswahl der „Experten“ war dazu jeweils ein breiter Erfahrungshorizont bezüglich der bereits in Hamburg etablierten bzw. noch in der Aufstellung befindlichen BIDs, und zwar aus unterschiedlichen Perspektiven⁸. Die Erfahrungen der Interviewten mussten sich dabei nicht unbedingt auf die drei für die Fallbeispiele herangezogenen BIDs Wandsbek Markt, Hohe Bleichen, Passagenviertel beziehen, sondern sollten einen hohen Praxisbezug in Hinblick auf die Aufstellung und Durchführung der BID-Initiativen beinhalten.

Die Durchführung erfolgte anhand eines standardisierten, zu Beginn der Untersuchung mit dem Auftraggeber abgestimmten Frageleitfadens (siehe Anlage 1). Die Gespräche wurden gemeinschaftlich von jeweils einem Vertreter der Kooperationspartner einzeln mit den Befragten durchgeführt.

In diesem Kontext wurde mit folgenden Experten gesprochen:

⁸ Eigentümer/Repräsentanten von Eigentümern unterschiedlicher Immobilien-Größenordnung sowie einen Vertreter des Aufgabenträger verschiedener BIDs sowie einen Verbandsvertreter City Immobilien/ Einzelhandel.

- Herr Holger Gnekow (Eigentümer der Adler Apotheke Wandsbeker Marktstraße 73, City Wandsbek e.V.; BID Wandsbek Markt) am 12. Juni 2012
- Herr Heinrich Grüter (Geschäftsführer Trägerverbund Innenstadt, Verband der Mittel- und Großbetriebe e.V.; Licht-BID-Initiative Mönckebergstraße) am 14. Juni 2012
- Frau Christina Ruppert (u.a. Ruppert Immobilien, BID Passagenviertel) am 14. Juni 2012
- Herr Arno Korthase (Geschäftsführender Gesellschafter ICC; BID Alte Holstenstraße, BID-Initiative Nikolai-Quartier) am 14. Juni 2012
- Herr Jean Jacques de Chapeaurouge (Geschäftsführer Norddeutsche Grundvermögen, Mitglied des Vorstands Trägerverbund Innenstadt u.a.; BID Neuer Wall, BID Dammtorstraße/Opernboulevard, BID Passagenviertel, BID-Initiative Nikolai-Quartier) am 19. Juni 2012
- Herr Claus-Joachim Handreke (Techno, Beteiligungsgesellschaft, Mitglied des Vorstands Trägerverbund Innenstadt u.a.; BID Neuer Wall, Nikolaiquartier) am 21. Juni 2012
- Herr Frank Klüter, (Centermanager Quarree Wandsbek, City Wandsbek e.V.; BID Wandsbek Markt) am 21. Juni 2012
- Herr Dr. Sebastian Binger (Otto Wulff Bauunternehmung; BID Neuer Wall, BID Wandsbek Markt, BID Dammtorstraße/Opernboulevard, BID-Initiative Nikolai-Quartier, BID-Initiative Mönckebergstraße, BID Steilshoop) am 28. Juni 2012.

Diese Gespräche wurden nachfolgend mit einem Ergebnisprotokoll zusammenfassend schriftlich dokumentiert und wurden seitens der Sachverständigen ausgehend von ihrer langjährigen Marktkenntnissen am Immobilienstandort Hamburg bewertet.

Darüber hinaus wurden - jenseits eines vollständigen Experteninterviews - zahlreiche weitere Gespräche und Telefonate mit Eigentümern von Hamburger City Immobilien sowie Vertretern des Hamburger City Einzelhandels verschiedenster Größenordnung zu den jeweiligen BID-Erwartungen und -Erfahrungen geführt.

2.2 Darstellung der Ergebnisse

Aufbereitet nach Fragekomplexen

Motive für die Gründung eines BID

Hinsichtlich der maßgeblichen Motive steht durchgehend die Wertentwicklung der eigenen Immobilie im Vordergrund. Die Interviewpartner wollen sich nur dann beteiligen, wenn auch ein entsprechender positiver Einfluss diesbezüglich zu erwarten ist. Dabei wurde nicht durchgehend ein Wertzuwachs erwartet, teilweise wurde auch bereits der Werterhalt als anzustrebendes Ziel angegeben. Tendenziell benötigen dabei institutionelle Eigentümer⁹ eher den kurzfristigen Erfolg, d.h. wertrelevante Erfolge, die möglichst direkt nach der Umsetzung (Frist von 2-3 Jahren) ablesbar sind. Demgegenüber sind Privateigentümer¹⁰ langfristiger (Frist von fünf Jahren und mehr) orientiert.

⁹ Das sind insbesondere Immobilien AGs, offene oder geschlossene Immobilienfonds, Versicherungen, Immobiliengesellschaften mit breiter Eigentümerstruktur.

¹⁰ Das sind Privatpersonen oder von Ihnen komplett besessene Objektgesellschaften.

Als starkes Motiv für die Einrichtung eines BID zeichnete sich der Wettbewerb mit klassischen Einkaufszentren (Centerentwicklungen/-erweiterungen/-modernisierungen, vor allem AEZ-Erweiterung, Marktplatz Galerie Bramfeld, Europa-Passage, Hamburger Meile) sowie mit bereits vorhandenen BIDs (insbesondere Neuer Wall, aber auch Neugestaltung Jungfernstieg) ab. Vor diesem Hintergrund wurde jeweils insofern Handlungsbedarf gesehen, als durch den sich verschärfenden Wettbewerb befürchtet wurde, dass das eigene Quartier und vor allem das eigene Objekt ‚zurückfallen‘ würde. Konkret heißt dies, dass mit einer schlechteren Vermietbarkeit der eigenen Mietflächen und einer Verringerung des Mietertrags gerechnet wurde.

Einhellig wurde als Motiv zur BID-Gründung benannt, dass via GSED ein Instrumentarium geschaffen wurde, das Ausschließen von Trittbrettfahrern zu gewährleisten. D.h., dass damit die Möglichkeit eröffnet wurde, alle Eigentümer eines BID-Bereichs zur Finanzierung der abgestimmten Maßnahmen heranzuziehen, unabhängig davon, ob der einzelne Eigentümer die Maßnahme befürwortet oder nicht. Dabei betonten die meisten Ansprechpartner das Bestreben, möglichst viele der Eigentümer ‚mit in das Boot‘ des Projekts mitzubekommen.

Als weitere Motive wurden von Einzelstimmen zudem die Ertüchtigung/Unterstützung des Einzelhandels wie auch die Finanzierungsmöglichkeiten für zielgerichtete Investitionen in den öffentlichen Raum benannt.

Unverzichtbare BID-Maßnahmen

Mit Blick auf unverzichtbare BID-Maßnahmen ergab sich unter den Befragten kein einheitliches Bild, aber gewisse Tendenzen wurden aufgezeigt. Vorneweg unterstrich ein großer Teil der Befragten die besondere Bedeutung einer möglichst großen Homogenität der in einem BID zusammengefassten Grundstücksnutzungen, um von daher eine zielgenaue und auf breitem Konsens gestützte Maßnahmenfestlegung zu ermöglichen.

Die Investitionen in den öffentlichen Raum stehen für das Gros der Immobilieneigentümer im Vordergrund des Interesses. Die ‚Bewirtschaftung‘, d.h. die spätere Instandhaltung, des öffentlichen Raums vor allem für die Einzelhändler.

Eine Stimme verwies auf die Notwendigkeit eines Mindestmaßes an Maßnahmendichte, d.h. dass einzelne Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung lediglich eines neuen Gehsteigbelags ohne begleitende Maßnahmen der späteren Instandhaltung nur kurzfristige positive Impulse auslösen. Mit Blick auf die positiven Wirkungen des laufenden BID-Betriebs wurden von zwei Eigentümern vor allem die Wichtigkeit des Parkraum-Managements sowie der Maßnahmen zur Herstellung von Sicherheit und Sauberkeit hervorgehoben.

Erwartungen an BIDs

Einvernehmen bestand unter den Befragten dahingehend, dass generell ein deutlich verbesserter Auftritt des gesamten jeweiligen BID-Quartiers erwartet wurde.

Speziell zu einzelnen BIDs wurden folgende Aussagen getroffen:

- BID Wandsbek Markt: Eine wesentliche Erwartung bestand in Hinblick auf eine Steigerung der Grundfrequenz, also der allgemeinen Frequentierung des Bereichs durch Besucher.

In diesem Kontext sollte Wandsbek Markt verbessert als eigenes Zentrum auftreten, nicht mehr als bloße Aneinanderreihung von Geschäften, Büros und sonstigen Einrichtungen. Über die neue ‚Möblierung‘ sollte eine gestalterische Zusammenführung des Quartiers erzielt werden.

- BID Passagenviertel: Mit dem BID sollte vor allem eine nach Auffassung der Befragten durch die vorherigen BIDs Neuer Wall und Hohe Bleichen gegenüber diesen benachbarten Bereichen entstandene Qualitätslücke des Auftritts geschlossen werden bzw. auch direkter räumlicher Anschluss ermöglicht werden.
- Neuer Wall: Ermöglichung eines gemeinschaftlichen qualifizierten Auftritts dieser Einkaufsstraße bzw. Büroadresse mit einer Stärkung des Neuen Walls gerade im hinteren Bereich, Richtung Stadthausbrücke, im Umfeld Bürgermeister Petersen-Platz

Wären die BIDs nicht etabliert worden, haben die Befragten generell erwartet, dass angesichts knapper öffentlicher Kassen, die erfolgten/laufenden/geplanten Investitionen in den öffentlichen Raum zumindest weitgehend unterblieben wären.

Weiterhin wurde ausgeführt, dass sich die erfolgten bzw. erwarteten Stabilisierungs-/Aufwertungstendenzen ohne BID nicht vollzogen hätten, vielmehr wären die Quartiere und mit ihnen die Grundstückswerte ‚unter Druck‘ geraten.

- Dies hätte in Wandsbek vor allem für die westlichen Randbereiche sowie die Schloßstraße gegolten.
- Bei den Hohe Bleichen hätte es den Innovationsbereich mehr oder weniger komplett betroffen.
- Beim Passagenviertel wäre vor allem der Bereich zum Heuberg hin beeinträchtigt gewesen, der in direkter Nachbarschaft zum BID Hohe Bleichen/Heuberg vom Auftritt besonders abgefallen wäre.
- Am Neuen Wall hätte sich vor allem der letzte Abschnitt, westlich der Bleichenbrücke ungünstig entwickelt.

Auch viele in den Quartieren mittlerweile auf eigene Rechnung im Zuge des BID ‚angestoßene‘ und durchgeführte Investitionen wären voraussichtlich unterblieben.

Bereichs- bzw. grundstücksbezogene Impulse

Erwartung positiver Impulse bei Einrichtung des BID

- BID Wandsbek: Die Befragten erwarteten die ‚Gewinner‘ vor allen Dingen unter den Eigentümern der kleinen Grundstücke und hier auch vor allen Dingen in den innerhalb des BIDs im Vergleich weniger qualifizierten Lagen¹¹ am westlichen Beginn des BID-Bereichs (= Beginn der Wandsbeker Marktstraße) auf beiden Straßenseiten.
- BID Passagenviertel: Das Credo der Befragten war hier durchaus unterschiedlich: so gab es Stimmen, die eine Gleichverteilung des Nutzens über alle Grundstücke erwarteten, wie auch andere Stimmen, welche stärkere Impulse für die Grundstücke des BID-Quartiers im Anschluss an Hohe Bleichen/Heuberg als Richtung Jungfernstieg erwarteten.

¹¹ Bezogen auf die Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (umsatzschwächere Anbieter) sowie auch der Passantenfrequenzierung.

- BID Neuer Wall: Die Befragten erwarteten hier positive Impulse für das gesamte Quartier, wobei als ‚Hauptprofiteur‘ der hintere Abschnitt, also vor allem das ‚letzte Drittel‘ des Neuen Wall¹² Richtung Stadthausbrücke gesehen wurde.
- BID Nikolaiquartier: Mit Blick auf das in Aufstellung befindliche Quartier werden vor allem für den Großen Burstah positive Entwicklungen sowohl für bestehende als auch neue Läden erwartet.

Bewertung der Erwartungen nach (erster) Umsetzung der Maßnahmen im Juni 2012

Grundsätzlich sind die Erwartungen eingetroffen.

- Dabei hat das BID Neuer Wall im hinteren Abschnitt des Neuen Wall noch eindeutig positiver (bezogen auf die Attraktivität als Einzelhandels- und Bürostandort) gewirkt als erwartet.
- Für das BID Wandsbek Markt wurden die erwarteten positiven Effekte vor allem im westlichen Bereich des BIDs bestätigt.
- Für das Passagerviertel wurden noch keine Aussagen hinsichtlich der tatsächlichen Wirkungsweise getroffen, da man sich ja noch am Beginn der BID-Laufzeit befindet. Aus Sicht der Sachverständigen ist hierzu allerdings zu ergänzen, dass nach ihren Vor-Ort-Erfahrungen das BID eindeutig zu einer gewissen ‚Aufbruchstimmung‘ geführt hat. In diesem Kontext sind u.a. die geplante Neuetablierung der Kaisergalerie am Standort des ehemaligen Ohnsorg-Theaters oder die Modernisierung des Kaufmannshauses (jeweils in den Großen Bleichen) anzusprechen. Auch die erfolgten Neuansiedlungen u.a. der Einzelhandel-Trend-Labels Abercrombie & Fitch, Zara Home oder Adidas neo sind eindeutig durch die BID-Etablierung befördert worden.

Erwartung geringer Impulse bei Einrichtung des BID

- BID Wandsbek: Für das Center Quarrée und Karstadt wurden geringere Impulse erwartet. Beide verfügen über eine im räumlichen Kontext des BIDs, aber auch generell über eine außerordentliche Größe und damit auch eigenständige Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Attraktivität und Umsatzmöglichkeiten. Auch die bei Quarree und Karstadt direkt umliegenden Bereiche profitieren noch sehr stark von der Attraktivität dieser beiden Magneteinrichtungen. Die relative Lageverbesserung durch das BID wurde insofern hier geringer als in den BID-Bereichen mit größerem Abstand zu den Magneten erwartet.
- BID Passagerviertel: Auch für das Hanseviertel wurde mehrheitlich qua eigener Größe und Gestaltungsmöglichkeiten nur ein geringerer Nutzen durch das BID erwartet.
- BID Neuer Wall: Der vordere Abschnitt des Neuen Wall zählte über die direkte Anbindung an den Jungfernstieg schon unabhängig von der BID-Realisierung zu den innerstädtischen TOP-Einzelhandelslagen Hamburgs. Insofern wurde hier im Unterschied zu dem hinteren Abschnitt, der vor BID-Realisierung eine deutlich geringere Lagequalität aufwies, ein spürbar geringerer Nutzen des BIDs erwartet.
- BID Nikolaiquartier: Vor allem für rückwärtige Bereiche vom Großen Burstah, vor allem Mönkedamm, Teile des Alten Wall und den Hopfenmarkt wurden geringere Impulse erwartet.

¹² Im Hinblick auf die Lagebeurteilung am Neuen Wall ist folgende Drittelung (von Ost nach West) in immobilienwirtschaftlicher Sicht gängig: das erste Drittel zwischen Jungfernstieg und Schleusenbrücke, das zweite Drittel zwischen Schleusenbrücke und Bleichenbrücke sowie das dritte Drittel zwischen Bleichenbrücke und Stadthausbrücke.

Bewertung der Erwartungen nach (erster) Umsetzung der Maßnahmen im Juni 2012

Die o.g. Erwartungen zum BID Wandsbek wie auch Neuer Wall sind eingetroffen; bezüglich des BIDs Passagenviertel wurden seitens der Befragten (am Beginn der BID-Laufzeit) keine Angaben gemacht. Diesbezüglich ist aus Sachverständigensicht zu konstatieren, dass die bisherigen Veränderungen im Hanseviertel in erster Linie im Zusammenhang mit einem aktiven Centermanagement und in deutlich geringerem Zusammenhang mit dem BID zu sehen sind. Naturgemäß profitieren hier die zu den Großen Bleichen liegenden Geschäfte am meisten vom BID.

Nutzungsbezogene positive Impulse

Einvernehmen unter den Befragten bestand dahingehend, dass neben Einzelhandelsnutzungen auch Büros/ Praxen von der BID-Etablierung profitieren werden, vor allem im Hinblick auf die in diesem Sektor so wichtige Adressbildung.

Über den Grad des Nutzens bestanden aber ziemlich geteilte Auffassungen: ein Teil der Befragten sah einen (nahezu) gleichartigen Nutzen für Büros/Praxen einerseits und Einzelhandel andererseits, während andere Stimmen den Nutzen für den Einzelhandel für deutlich größer als den für Büros/Praxen halten.

Eine Stimme differenzierte nach Lagen und zwar dahingehend, dass je innerstädtischer die Lage ist desto höher der Nutzen auch für Bürovermietungen ausfällt. Dies gilt auch umgekehrt, also, je dezentraler die Lage desto geringer ist der Nutzen für Büronutzungen. Eine Aussage, die gemäß den Markterfahrungen der Sachverständigen eindeutig zu unterstützen ist.

Bewertung der Erwartungen nach (erster) Umsetzung der Maßnahmen im Juni 2012

Bei den realisierten BIDs wurden die Erwartungen der Befragten erfüllt.

Wirksamkeit von BID-Maßnahmen

Auf die Frage nach der besonderen Wirksamkeit von BID-Maßnahmen wurde keine Einzelmaßnahme besonders hervorgehoben. Im Wesentlichen wird die Gesamtheit der jeweils für ein einzelnes BID geplanten Maßnahmen als relativ geschlossene Wertschöpfungskette¹³ zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bzw. Verbesserung des Auftritts des jeweiligen Quartiers angesehen, die schwer hinsichtlich ihrer Wirkung voneinander zu separieren sind.

Zwar stehen typischerweise die baulichen Maßnahmen aufgrund ihrer unmittelbaren Sichtbarkeit und hohen Kosten im Vordergrund der Wahrnehmung, aber auch die Maßnahmen zur gemeinschaftlichen/abgestimmten laufenden Bewirtschaftung des öffentlichen Raums (u.a. Parkraumbewirtschaftung, Schneeräumung, Säuberungsmaßnahmen) wurden - abgesehen von

¹³ Von den Baumaßnahmen über das Marketing bis hin zur laufenden Instandhaltung ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel.

einer Ausnahme - als sehr wesentlich angesehen: „BID ohne Service/Dienstleistungen funktioniert nicht“.

Einfluss von BID-Maßnahmen auf die Mietentwicklung

Die Befragten, die zum BID Wandsbek Stellung nahmen, führten aus, dass generell keine Mietsteigerung erwartet wurde, aber zumindest eine Stabilisierung der Mieten. Diese Erwartungshaltung hat sich nach übereinstimmenden Angaben auch erfüllt. Gerade in den westlichen Randbereichen des BID-Bezirks ist dieser stabilisierende Effekt durch die BID-Etablierung erst ermöglicht worden. Ohne diese wäre hier nach Angaben der Befragten mit einem Absinken der Mieten bis hin zu Leerständen zu rechnen gewesen. Bezüglich der größten Einzelhandelsflächen (Karstadt und Quarree), aber auch bei den Grundstücken in deren direktem Umfeld, wäre nach Angaben der Befragten auch ohne BID-Etablierung mit stabilen Mieten zu rechnen gewesen.

Die Erwartungshaltung der Befragten zum BID Passagenviertel schwankte zwischen der Annahme einer gleichverteilten Stabilität der Mieten und der Erwartung, dass der Bereich Große Bleichen in Ausrichtung zum Heuberg auf längere Sicht steigende Mieten aufweisen wird. Nach den Markterfahrungen der Sachverständigen ist die Annahme einer räumlich differenzierten Entwicklung eindeutig zu unterstützen, wobei der südwestliche Abschnitt der Große Bleichen (Hausnummern 19 - 36) den größten Profiteur darstellen dürfte, aber auch die anderen Bereiche gewinnen dürften.

Bezogen auf das BID Hohe Bleichen wurde - ohne räumliche Differenzierung - eine Mietsteigerung für die Ladenlokale in diesem Bereich erwartet, die sich faktisch auch vollzogen hat.

Beim Neuen Wall wurde zwar eine räumlich differenzierte Entwicklung der Mieten erwartet, aber nicht in dem Maße, in dem sie stattgefunden hat. Die Mietsteigerung schwankt hier zwischen ‚normalen‘ Mietsteigerungen um wenige Prozent in der Nähe zum Jungfernstieg und einer Vervielfältigung im letzten westlichen Teilabschnitt von der Bleichenbrücke zur Stadthausbrücke hin.

BID-Maßnahmen und Lagequalität

Durchgehend wurde von allen Beteiligten zumindest eine stabilisierende bis hin zur Verbesserung reichende Entwicklung zur Lage/Adresse des Quartiers¹⁴ sowie verstärkte Nachfrage von Mietern erwartet. Diese korrespondiert in räumlicher Hinsicht durchaus mit den o.g. Einflüssen auf die Mietentwicklung. Diesbezüglich sind die Einflüsse der Lagen-/Adressentwicklung bei den Büro-/Praxennutzungen tendenziell kleiner als bei den Ladenlokalen anzusehen.

Für größerflächige Center wie das Quarrée in Wandsbek oder Hanseviertel im Passagenviertel spielen die BIDs aufgrund der eigenen PR-Aktivitäten in Hinsicht auf die Adressbildung praktisch keine Rolle.

¹⁴ D.h. die Wertigkeit im Gefüge der städtischen Standorte.

Bestimmende Faktoren für die Entwicklung der BID-Grundstückswerte

Alle Befragten sahen einen positiven Einfluss der BID-Maßnahmen auf die Wertentwicklung des Grundstücks. In der Regel würde dieser aber eher längerfristig, d.h. über die konkrete Laufzeit des BIDs hinaus, wirksam. Der Vorteil, der sich durch die Realisierung eines BIDs ergibt, wird z.B. bei der Neuvermietung von Flächen mit auslaufenden Mietverträgen (durch den Abschluss einer gestiegenen Miete) und über das Anstoßen von privaten Eigentümerinvestitionen in ihre Immobilien, im Sinne eines Multiplikators/positiven Verstärkers des eigentlichen BID-Mittel-Einsatzes, wirksam.

Einvernehmlich wurde von allen Befragten unabhängig von den vertretenen verschiedenen Grundstücksgrößen die Mietentwicklung als entscheidend für die Grundstückswertentwicklung angesehen.

Bedeutung der Lage oder Größe eines Grundstücks im BID-Gebiet

Zwar wurde die Mietentwicklung übergreifend als entscheidend für die Grundstückswertentwicklung angesehen, jedoch sind Unterschiede bezüglich des Ausmaßes zu berücksichtigen. Einerseits in Hinblick auf die zuvor dargestellten unterschiedlichen Lagequalitäten innerhalb der BIDs. Andererseits wurden mit Blick auf die großen Immobilienobjekte wie Quarrée, Hanseviertel oder Karstadt Wandsbek, jeweils mit einer eigenen großen ‚kritischen Masse‘, die positiven Wirkungen des BIDs mehrheitlich als deutlich kleiner als bei den übrigen Grundstücken bewertet. Eine Feststellung, die die Sachverständigen aus ihren Marktbeobachtungen eindeutig unterstützen.

Sonstige bemerkenswerte Effekte der BID-Aufstellung für das Quartier bzw. ausgewählte Grundstücke

Diesbezüglich wurde von mehreren der Befragten das gegenseitige Kennenlernen wie auch Vertrauen vor allem unter den Grundeigentümern als ein wesentlicher Effekt angesprochen. Die insofern gegebene verbesserte Möglichkeit zur Bündelung der Interessen bzw. Standortvernetzung wurde begrüßt. Vor allem wurden an dieser Stelle auch noch einmal sowohl die Initiierung als auch die positiven Anstoßeffekte für private Investitionen in die Gebäude im BID-Quartier hervorgehoben. D.h. durch die Realisierung der BIDs wurden die Grundeigentümer zu eigenen Investitionen in ihre Immobilien angeregt, die andernfalls unterblieben wären und den Auftritt des Quartiers jenseits der umgesetzten BID-Maßnahmen weiter verbessern („Multiplikatoreffekt“).

Die Maßnahmen zur Herstellung von Sauberkeit bewirken zudem ein positiveres Sozialverhalten der Besucher im Quartier.

Auch das Vertrauen in die Verlässlichkeit des Handelns der Stadt wurde bei den Grundstückseigentümern offenbar bestärkt, d.h. dass im Kontext der BID-Etablierung und -Durchführung überwiegend positive Erfahrungen mit den Institutionen und Vertretern der Stadt gemacht wurden.

Generelle Bedeutung einer Kappungsgrenze

Einvernehmlich unter allen Beteiligten wurde die Existenz einer Kappungsgrenze als „essentiell“, „existentiell“, „kriegsentscheidend“ in Hinblick auf die Realisierbarkeit von BID-Projekten angesehen. Dies gilt sowohl in Hinblick auf die Sinnhaftigkeit des Projekts („ohne Beteiligung der größten Grundeigentümer machen die BIDs keinen Sinn“) als auch mit Blick auf die Finanzierbarkeit („ansonsten fehlen maßgebliche Geldbeträge“). Über eine Kappungsgrenze könnte sichergestellt werden, dass sich die BID-Beteiligung auch für die Eigentümer von großen Grundstücken lohnen würde.

Bedeutung von derzeitiger Kappungsgrenze und Einheitswert

Die aktuelle Regelung wurde von allen Befragten (eine Ausnahme) als eine „praktikable“ / „machbare“ wie auch „akzeptierte“ Lösung bewertet. Teilweise wird auch von einer „gerechten“ Lösung gesprochen.

Als wesentlicher Vorzug des Einheitswerts als Bemessungsgrundlage wurde angegeben, dass er in Bezug auf jedes Grundstück bereits festgestellt sei und daher ohne große Schwierigkeiten auf ihn zurückgegriffen werden könne. Zwar sei die Bildung des Einheitswerts nicht in allen Fällen bis ins letzte nachvollziehbar und der Prozess seiner Ermittlung nicht für jeden Grundeigentümer transparent. Dennoch habe man sich an den Einheitswert als bekannte Größe „gewöhnt“ und halte ihn auch in steuerlicher Hinsicht für eine tragfähige Größe.

Eine Stimme würde demgegenüber bei einer „vernünftigen Lösung“ eine Abkehr vom Einheitswert als Erhebungsmaßstab befürworten.

Verhältnis zwischen Einheitswert und Vorteil

Hier wurde teilweise die ‚kritische Masse‘¹⁵ von Gewerbeimmobilien (Einzelhandel, abgeschwächt auch Büro) angesprochen, die es ausgehend von einer klar herausgehobenen Größe im jeweiligen Quartier erlaubt, dort weitgehend ‚autark‘ (= unabhängig von der Entwicklung der anderen Immobilien) zu agieren. Eine genauere ‚Grenze‘ konnte nicht angegeben werden, da neben der absoluten und relativen Größe naturgemäß noch eine Reihe weiterer Faktoren eine Rolle spielen: vom konkreten Zustand, dem Konzept oder der Architektur von Gebäude und Liegenschaft bis hin zur Höhe und Struktur der laufenden Kosten.

2.3 Fazit

Die vorstehenden Interview-Ergebnisse bieten einen prägnanten und tief gehenden Überblick über die mit den bisherigen BID-Aktivitäten verbundenen Erwartungen, die zum überwiegenden Teil auch durch die praktischen Erfahrungen der Befragten bestätigt wurden. Sie stellen einen belastbaren und maßgeblichen Input für die seitens der Sachverständigen im weiteren Untersuchungsverlauf

¹⁵ In der Immobilienwirtschaft gebräuchlicher Begriff für die eigene Zugkraft/Attraktivität einer Immobilie in Hinblick auf die Nutzer (Mieter) als auch deren Kunden. Diese korrespondiert bei Gewerbeimmobilien in hohem Maße mit der absoluten und relativen Größe. d.h. je größer desto attraktiver.

durchgeführten Detailbetrachtungen und -berechnungen zu den ausgewählten BID-Fallbeispielen dar.

Aus Sicht der Sachverständigen sind in diesem Kontext folgende Interviewergebnisse besonders hervorzuheben:

- Die Experten bestätigen eindrücklich, dass das maßgebliche Motiv für die Mitwirkung von Grundstückseigentümern an einem BID ihre Erwartungen an die Wertentwicklung der eigenen Immobilie sind. Und zwar in dem Sinne, dass die Beteiligten eine bessere Wertentwicklung mit der Umsetzung des BIDs erwarten als ohne. Insofern wird bezogen auf die Erwartungen der direkt mit BIDs befassten Personen der Grundansatz der vorteilsbezogenen BID-Abgabenerhebung ausdrücklich bestätigt. Im Zuge der mit der BID-Durchführung verknüpften Erwartungen wird nicht nur die Steigerung des Grundstückswerts sondern teilweise auch eine Stabilisierung des Grundstückswerts bereits als positiv gewertet.
- Als entscheidende Größe für die Grundstückswertentwicklung wird seitens der befragten Experten die Mietentwicklung benannt. Dies ist ein Befragungsergebnis, das auch gemäß der Beurteilung der Sachverständigen eindeutig zu unterstützen ist.
- Die Existenz einer Kappungsgrenze bei der Abgabenerhebung ist in Hinblick auf das Zustandekommen von BIDs zur Einbindung von relativ großen Immobilien im Kontext eines BID-Quartiers als „essentiell“ für das Zustandekommen anzusehen. Auf diese Weise kann bei mit der Größe sinkendem Nutzen für große Immobilien eine Verhältnismäßigkeit von Wertentwicklung und Abgabe sicher gestellt werden. Damit wird bezogen auf die praktischen Erfahrungen der Interviewten die Existenz einer Kappungsgrenze in Hinblick auf die ‚Machbarkeit‘ von BIDs absolut legitimiert.
- Die positiven Wirkungen eines BIDs können innerhalb eines Quartiers nach (so vorhanden) verschiedenen Lagequalitäten und Immobiliengrößen differieren. Und zwar dahingehend, dass bezogen auf die Objektgröße, bei Immobilien mit einer eigenen großen ‚kritischen Masse‘ die positiven Wirkungen des BIDs deutlich kleiner als bei den übrigen Grundstücken ausfallen. Dies deckt sich mit den bisherigen Erkenntnissen der Sachverständigen.
- Als Folge der BID-Durchführung wird ein spürbar verbesserter Auftritt, d.h. insbesondere eine Attraktivitätssteigerung des äußeren Erscheinungsbildes, des jeweiligen BID-Quartiers erwartet.
- Im Hinblick auf die Wirksamkeit des BIDs sind generell keine einzelnen Maßnahmen hervorzuheben. Vielmehr ist der zielgenaue Maßnahmenmix (Stichwort „Wertschöpfungskette“) auf die Bedürfnisse des jeweiligen Quartiers entscheidend.
- Auch andere gewerbliche Dienstleistungsnutzungen als Einzelhandel wie Büros oder Praxen profitieren von einer BID-Etablierung. Dies belegen auch die Erfahrungen der Sachverständigen, nach denen die positiven Impulse dabei umso größer ausfallen, je zentraler / innerstädtischer die jeweilige Lage ist.
- Der Einheitswert stellt als Bemessungsgrundlage für die BID-Abgabenerhebung eine absolut geeignete Größe dar. Zwar ist seine Ermittlung nur bedingt transparent, demgegenüber steht aber insbesondere die Kenntnis und hohe Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern aus anderen Anwendungsbereichen. Dies ist im Hinblick auf das Einverständnis mit der Erhebung der Abgabe eine maßgebliche Stärke.

3. Fallbeispiele zur BID-induzierten Grundstücks-Wertentwicklung im Verhältnis zum Einheitswert

3.1 Vorbemerkungen zur methodischen Vorgehensweise

3.1.1 Auswahl der Fallbeispiele

Bezüglich der Festlegung der Fallbeispiele wurde in Rückkopplung mit dem die Weiterentwicklung des GSED bearbeitenden Arbeitskreis eine Auswahl getroffen, die folgende Voraussetzungen erfüllen musste:

- In Hinblick auf die 12 etablierten sowie diversen in Vorbereitung befindlichen BIDs musste eine Abbildung der unterschiedlichen **stadträumlichen Gegebenheiten** und **Lagekategorien** gewährleistet werden. Das heißt sowohl eine City-Lage mit besten immobilienwirtschaftlichen Standortgegebenheiten (A-Lage), eine City-Lage mit mittleren immobilienwirtschaftlichen Standortgegebenheiten (B-Lage) sowie eine dezentrale Bezirkszentrums-/Stadtteilzentrums-Lage sollte vertreten sein.
- Hinsichtlich der Grundstücksnutzung der in den BIDs vorhandenen Liegenschaften war des Weiteren zu gewährleisten, dass die in den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren maßgeblich vertretenen **unterschiedlichen Nutzungsarten** (vor allem Ladenlokale (Einzelhandel, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen) sowie Büro/Gewerbe) jeweils adäquat vertreten waren. Dieses setzte auch eine **gewisse Mindestanzahl** von in dem BID jeweils zu untersuchenden Liegenschaften voraus. Zudem sollte andererseits bezogen auf die Objektanzahl auch eine gewisse **zahlenmäßige Vergleichbarkeit** gegeben sein.
- Im Hinblick auf die Thematik „Kappungsgrenze“ sollten sowohl BIDs mit bezogen auf ihre Mischung von Liegenschaften **unterschiedlicher Größe** und Nutzungsintensität heterogenen wie auch homogenen Strukturen untersucht werden.
- Schließlich war sicherzustellen, dass die verschiedenen typischen im Rahmen der BID-Etablierung geplanten bzw. zur Anwendung kommenden **Maßnahmenarten** (Bau-, Marketing-, Service-Maßnahmen) im Rahmen der Fallbeispiele adäquat wiederspiegelt wurden.

Vor diesem Hintergrund wurden als Untersuchungsbereiche die drei nachfolgenden BIDs ausgewählt, mit jeweils rund 20 Liegenschaften:

- **BID Hohe Bleichen/Heuberg** (komplett, 19 Liegenschaften)
- **BID Passagenviertel** (komplett, 22 Liegenschaften)
- **BID Wandsbek Markt** (Teilbereich: Wandsbeker Marktstraße 57 - 103, Schloßstraße 8 - 60: 23 Liegenschaften).

Gemäß den o.g. Vorgaben handelt es sich hierbei um drei räumlich zusammenhängende Bereiche. Diese bilden jeweils einen der etablierten bzw. in Vorbereitung befindlichen Lagekategorien (Passagenviertel: City A-Lage, Hohe Bleichen/Heuberg: City B-Lage sowie BID Wandsbek Markt: dezentrale Bezirks-Stadtteilzentrums-Lage) in relevanter zentrentypischer¹⁶ Strukturierung ab, und zwar jeweils in ausreichender Objektanzahl wie auch Größendifferenzierung.

Während vor allem die BIDs Wandsbek Markt sowie Passagenviertel als Quartiers-Exponenten mit einer relativ heterogener Nutzungsstruktur und -mischung anzusehen sind, ist für den Bereich Hohe Bleichen/Heuberg von einer relativ homogenen Größen- und Nutzungsstruktur zu sprechen.

Bezüglich der in den BIDs geplanten/durchgeführten Maßnahmenarten werden verschiedene instrumenttypische Mischungen bzw. im Sinne der Experteninterviews „Wertschöpfungsketten“ (Passagenviertel: rd. 40 % Baumaßnahmen, rd. 25 % Marketing, Kommunikation, Service; Hohe Bleichen/Heuberg: rd. 68 % Baukosten, rd. 1 % Marketing, Events u.a.; BID Wandsbek: rd. 71 % Baukosten, rd. 5 % Marketing, Events, Kommunikation u.a.) wie auch Budgetdimensionen (Hohe Bleichen/Heuberg: knapp 2 Mio. € ; BID Wandsbek: rd. 4 Mio. €, BID Passagenviertel rd. 5,5 Mio. €) abgebildet.

3.1.2 Allgemeine Erläuterungen zur Vorgehensweise

Die Erhebung der Abgabe für die geplanten BID-Maßnahmen, wie sie sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergeben, erfolgt nach einem in § 7 Abs.1 GSED festgelegten Verteilungsschlüssel. Grundlage der Berechnung ist der von der Finanzbehörde festgestellte Einheitswert der im BID-Gebiet liegenden Grundstücke.

Aus Gründen des Datenschutzes konnten von der Stadt Hamburg und auch von der Hamburger Finanzbehörde die Einheitswerte der in den jeweiligen BID-Gebieten liegenden Grundstücke nicht bekannt gegeben werden. Daher mussten im Rahmen des Gutachtens seitens der Sachverständigen mit den Methoden der Einheitsbewertung auf der Grundlage von Schätzungen Einheitswerte ermittelt werden. Und zwar im Sinne einheitswertähnlicher Werte, die in stimmiger Größenrelation zueinander stehen.

Die Berechnungsmethodik wurde im Vorwege in mehreren Gesprächen mit der Hamburger Finanzbehörde abgestimmt, die auch die entsprechende Bewertungsliteratur

- Bewertung des Grundvermögens, Richtlinien mit Bewertungsgesetz und Fortschreibungs-Richtlinien – herausgegeben vom Bundesministerium der Finanzen, Bonn 1990
- Arbeitsmaterial für die Einheitsbewertung und Grundsteuer, Überarbeitung vom Juli 2006

zur Verfügung stellte.

Es erfolgte eine Ortsbesichtigung durch die Sachverständigen, bei der für jedes der im BID-Gebiet liegenden Grundstücke folgende Feststellungen getroffen wurden:

¹⁶ In Hinblick auf die Repräsentanz der zentrentypischen Nutzungsarten: vor allem Einzelhandel, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Büro/Gewerbe.

- Fotoaufnahmen von den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden
- Feststellung von Art und Umfang der Bebauung
- Feststellung der Art der Nutzung in den einzelnen Geschossen
- Feststellung von Lagemerkmale¹⁷
- Beurteilung der Auswirkungen der BID-Maßnahmen auf das jeweilige Grundstück.

Eine Besichtigung des Inneren der einzelnen Objekte war nicht möglich und nicht Gegenstand des Auftrages. Alle Feststellungen wurden auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme getroffen.

Die Ergebnisse wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, der eine Plausibilitätskontrolle der Ermittlung der Einheitswerte durchführte.

Als Maßstab für die Wertentwicklung der Immobilien wurde einhergehend mit den Ergebnissen der Expertengespräche die immobilienbezogene Mietentwicklung herangezogen und seitens der Sachverständigen ermittelt. Zwar bilden sich generell durchaus auch noch einige weitere Faktoren (Länder- und Metropolen-Ranking von Investoren, Neben-/Bewirtschaftungskosten, Immobilien-Zertifizierungen u.a.) in Grundstückswerten ab, die Miete (Jahresmiete netto kalt = Jahresrohertrag) stellt hier aber den klar dominierenden Faktor dar, der -auch um eine rechnerische Machbarkeit der Studie sicherzustellen- ausschließlich betrachtet wird.

3.1.3 Datenquellen

Im Wesentlichen fußt die Untersuchung auf folgenden allgemeinen Daten- und Informationsquellen:

- Aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt durch den Auftraggeber
- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen aus den o.g. Ortsbesichtigungen
- Stichtags- und lagebezogene Gewerbe- und Wohnungsmieten (Angebot für Neuvertragsmieten) aus dem Internetportal „ImmobilienScout24“

(<http://www.immobilienscout24.de/>)

- Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 22041 (Wandsbeker Marktstraße und in der Gemeinde Hamburg)
- Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 20354 Hamburg (Hohe Bleichen und in der Gemeinde Hamburg)
- Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 20354 (Große Bleichen und in der Gemeinde Hamburg)

Quelle: Geoportabfrage ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin; Auswertungszeitraum 12 Monate vor dem Stichtag der jeweiligen BID Geltungsdauer¹⁸

¹⁷ U.a. Visibilität, Passantenfrequenzen an der Liegenschaft, verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Umfeld, Umfeldnutzungen.

¹⁸ Wandsbek Markt im Juli 2008, Hohe Bleichen/Heuberg im Mai 2009 und Passagenviertel im August 2011.

Bei der Beurteilung der Gewerbemieten wurden innerhalb der einzelnen Gebiete unterschiedliche Lagen definiert. Dabei handelt es sich um eine Detailbetrachtung. Die jeweiligen Gebiete sind insgesamt als eine homogene Lage anzusehen.

- Diverse Marktberichte¹⁹.

3.1.4 Methodisches Vorgehen zur Berechnung bei den Fallbeispielen

3.1.4.1 Ermittlung der Einheitswerte (Beispielrechnungen siehe Anlage 2)

Allgemeines:

Der Einheitswert eines Grundstücks bildet die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Abgabe, die Grundeigentümer in Innovationsbereichen zu leisten haben. Für die Abgabenerhebung ist derjenige Einheitswert maßgeblich, der am 1. Januar des Jahres, in dem der Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereiches gestellt worden ist, wirksam ist (§7 Absatz 1 GSED). Der Einheitswert eines Grundstücks unterliegt dem Steuergeheimnis (§ 30 AO).

§ 76 BewG sieht für die Wertermittlung bei den bebauten Grundstücken zwei Verfahren (Ertragswert-, Sachwertverfahren) vor, deren Anwendung sich hauptsächlich nach der Art des in Betracht kommenden Grundstücks richtet.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind gem. § 75 BewG die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

- Mietwohngrundstücke
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- sonstige bebaute Grundstücke

In den drei zu untersuchenden BID-Gebieten sind nur drei der vorstehend aufgeführten Grundstücksarten vorhanden, die wie folgt definiert werden.

¹⁹ COMFORT Marktbericht 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010, 2010/2011, 2012, COMFORT Marktbericht Hamburg Spezial, 2012
Lührmann City Facts 2008/2009, 2009/2010, 2010/2011, 2011/2012
Brockhoff Einzelhandelsmietenpiegel 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als achtzig von Hundert, berechnet nach der Jahresrohmiete²⁰ (§ 79 BewG), eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen (§ 75 (3) BewG).

Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind (§ 75 (4) BewG).

Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die sich nicht in die vorstehenden Grundstücksarten einordnen lassen bzw. denen nicht entsprechen (§ 75 (7) BewG).

Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke werden nach § 76 Abs. 1 BewG grundsätzlich im Ertragswertverfahren bewertet. Jedoch sind bei den Geschäftsgrundstücken bestimmte Gruppen und bestimmte Einzelfälle ausgenommen, diese werden im Sachwertverfahren bewertet (§ 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG). Hierzu zählen gem. § 76 BewR Gr Abschnitt 16 Absatz (6) + (7), u. a. größere Verwaltungsgebäude, Grundstücke von Bank- und Kreditinstituten, Grundstücke für Versicherungsunternehmen, Hotelgrundstücke und Warenhausgrundstücke.

Für die sonstigen bebauten Grundstücke ist der Wert nach § 76 Abs. 2 BewG im Wege des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Ermittlung der Einheitswerte im Ertragswertverfahren

Der Grundstückswert umfasst nach § 78 BewG den Bodenwert, den Gebäudesachwert und den Wert der Außenanlagen. Er ergibt sich durch Anwendung eines Vervielfältigers (§ 80 BewG) auf die Jahresrohmiete (§ 79 BewG) unter Berücksichtigung der §§ 81 und 82 BewG.

Mit diesem Verfahren wird der Einheitswert auf der Grundlage der Jahresrohmiete ermittelt. Die Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben (§ 79 BewG Abs. 1). Diese wird zwar bei der Wertermittlung des einzelnen zu bewertenden Grundstücks nicht besonders festgestellt, sie ist jedoch die Grundlage für die Bildung der auf den Rohertrag²¹ anzuwendenden und von der Finanzbehörde ermittelten Vervielfältiger gewesen. Den Vervielfältigern (Tabellenwerte, entnommen aus den Anlagen 3 bis 8 BewG) liegen Reinerträge²² zugrunde (d. h. sie brauchen nicht extra ermittelt werden), die unter Berücksichtigung pauschalierter Bewirtschaftungskosten und pauschalierter Bodenertragsanteile, aufgegliedert nach Grundstücksarten, Baujahrgruppen und Gemeindegrößenklassen, von der Steuerbehörde ermittelt worden sind.

D.h., der Einheitswert der im BID liegenden Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren ergibt sich aus der Summe der einzelnen Wohn- und Nutzflächen des Objekts, multipliziert mit der geschätzten Netto-Kaltmiete am Stichtag 01.01.1964 für die betroffene Nutzungsart, multipliziert mit dem Vervielfältiger (siehe Anlage 2).

²⁰ Die Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben.

²¹ Rohertrag = Bruttokaltmiete einer Immobilie; auf ein Jahr berechnet = Jahresrohertrag.

²² Reinertrag = Rohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, z.B. für Verwaltung, allgemeine Instandhaltung.

Zur Ermittlung der Nutzflächen wurde aus der Liegenschaftskarte (Maßstab 1:250) die bebaute Fläche der auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Gebäude graphisch ermittelt. Mit dieser bebauten Fläche (Brutto-Grundfläche) im Erdgeschoss wurde auf der Grundlage der Feststellungen aus der Ortsbesichtigung und der Objektfotos die Brutto-Grundflächen der über und unter dem Erdgeschoss liegenden Geschosse ermittelt.

Zur Berechnung der Nutzflächen der einzelnen Geschosse wurde die Bruttogrundfläche auf der Grundlage der optischen Feststellungen aus der Ortsbesichtigung und der tatsächlich vorhandenen Nutzung (Ladenfläche, Büro-/Praxisräume, Wohnraum) mit einem Faktor multipliziert, der aus der einschlägigen Bewertungsliteratur (Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag, unter 4.2.6 Nutzflächenfaktor) entnommen oder/und aus eigenen Erfahrungswerten abgeleitet wurde.

Die Miete/der Rohertrag am Stichtag 01.01.1964 wurde auf der Grundlage des Ring Deutscher Makler - RDM Immobilienpreisspiegels 1964 ermittelt, der von der Finanzbehörde zur Verfügung gestellt wurde.

Der Vervielfältiger ergibt sich aus den Tabellen der Anlagen 3 bis 8 des Bewertungsgesetzes.

Ermittlung der Einheitswerte im Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung des Grundstückswertes im Sachwertverfahren ist nach § 83 BewG vom Bodenwert, vom Gebäudewert und vom Wert der Außenanlagen auszugehen (Ausgangswert). Der Ausgangswert ist mittels Wertzahl an den gemeinen Wert anzugleichen.

Der Ausgangswert setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der Außenanlagen (Pauschalbetrag von 5 % des Zeitwertes der Gebäude) und dem Bodenwert, alles bezogen auf den Stichtag 01.01.1964.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird zunächst der Gebäudenormalherstellungswert berechnet. Maßgebend für die Berechnung sind Raummeterpreise, die erfahrungsgemäß im Durchschnitt für Gebäude bestimmter Nutzung, Bauart und Bauweise aufzuwenden sind (Tabellenwerte gem. Anlage 13 bis 16 BewG) und die Feststellungen von der Ortsbesichtigung. Der umbaute Raum wurde nach DIN 277 (November 1950) berechnet.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt und der gewöhnlichen Lebensdauer von Gebäuden gleicher Art und Nutzung. Dabei darf nur von einer gleichbleibenden (linearen) Wertminderung ausgegangen werden. Sie wurde jeweils auf der Grundlage des § 86 BewG ermittelt und in die Sachwertberechnung eingeführt.

Der Wert der Außenanlagen wird neben dem Gebäudewert im Sachwertverfahren gesondert erfasst. Bei Geschäftsgrundstücken wird im Allgemeinen von einer detaillierten Einzelbewertung abgesehen. In vielen Fällen genügt es diese mit 2 bis 8 v. H. des gesamten Gebäudezeitwertes anzusetzen. Bei der Ermittlung der Einheitswerte der im BID-Gebiet liegenden Grundstücke wurde eine Pauschale von 5 v. H. der jeweiligen Gebäudezeitwerte in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert errechnet sich aus dem Bodenrichtwert am Stichtag 01.01.1964 (entsprechende Bodenrichtwertkarte wurde von der Finanzbehörde zur Verfügung gestellt) multipliziert mit der Grundstücksfläche (Angabe der Katasterverwaltung).

Der so ermittelte Ausgangswert wurde dann mittels Wertzahl an den gemeinen Wert (§ 90 BewG) angeglichen. Die Wertzahl zur Angleichung des Ausgangswertes wird in einem Hundertsatz ausgedrückt. Sie ergibt sich aus der Übersicht im § 2 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes.

Die Multiplikation der Wertzahl mit dem Ausgangswert ergibt den Einheitswert des Grundstücks.

Ermittlung des Mittelwerts der Einheitswerte

Der für die Kappungsregelungen der BID-Abgabe relevante Mittelwert der Einheitswerte wurde für die BIDs Hohe Bleichen sowie Passagenviertel als arithmetisches Mittel der von den Sachverständigen errechneten Einheitswerte aller BID-Grundstücke ermittelt.

Eine Besonderheit stellt in diesem Kontext das BID Wandsbek-Markt insofern dar, als hier im Rahmen der Fallbeispiele ja nur ein Teil des BIDs von den Sachverständigen durchgerechnet wurde. Dies erfolgte in zwei Varianten mit unterschiedlichen BID-Budgets. Einerseits wurde die Betrachtung auf den sich aus dem kompletten BID ergebenden tatsächlichen Mittelwert aller am BID beteiligten Objekte abgestellt. Dieser Mittelwert wurde von der BSU zur Verfügung gestellt. Alternativ wurde der Mittelwert nur aus den untersuchten Objekten ermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Mittelwerte ergeben sich für die Abgaben zwei unterschiedliche Verteilungsmodelle. Damit konnte sichergestellt werden, dass sowohl eine rechnerisch richtige als auch den tatsächlichen Gegebenheiten nahe kommende Untersuchung durchgeführt wurde.

3.1.4.2 Ermittlung der BID-Abgabe

Zunächst wird die BID-Abgabe ermittelt, wie sie sich aus der geltenden Gesetzeslage und dem im jeweiligen BID angewendeten Hebesatz ergibt. Auf der Grundlage der ermittelten Einheitswerte wird unter der Berücksichtigung der derzeit geltenden Kappungsgrenze (die Einheitswerte werden auf das 3-fache des Mittelwertes der Einheitswerte begrenzt) der für die Abgabe anzurechnende Einheitswert ermittelt. Von diesem Wert wird durch Multiplikation mit dem Hebesatz die Abgabe errechnet. Die Summe der so ermittelten Abgabe stellt die Grundlage für alle weiteren Betrachtungen dar.

Um eine Vergleichbarkeit mit einer Abgabe ohne Ansatz einer Kappungsgrenze und mit einer alternativen Kappungsgrenze zu ermöglichen wird bei den Abgabenvarianten durchgehend auf das gleiche BID-Budget als einer festen Größe abgestellt. Die Summe der für die Abgabe anzurechnenden Einheitswerte ist abhängig davon, ob eine Kappung vorgenommen wird, und falls ja, in welcher Weise gekappt wird.

3.1.4.3 Berechnung der grundstücksbezogenen Jahresroherträge²³

Als Bewertungsmaßstab zur Darstellung der jeweiligen Grundstückswerte vor, nach und ohne BID dient der sachverständig geschätzte Jahresrohertrag der BID zugehörigen Grundstücke.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die hier im jeweiligen BID-Gebiet zu bewertenden Objekte, auf dessen Grundlage der Jahresrohertrag geschätzt bzw. berechnet wird, erfolgt auf der Grundlage einer „ImmobilienScout24“-Abfrage nach Mietpreisen für Gewerberaummieten (Büro/Praxis, Einzelhandel-/Ladenmieten) und Wohnungsmieten.

Diese Mietdaten wurden für den jeweiligen Postleitzahlbezirk, in dem die jeweiligen BID-Gebiete liegen, aus dem Zeitraum von 12 Monaten vor dem Stichtag²⁴ abgefragt, so dass für jede Nutzungsart und jedes Objekt ausgehend von statistisch signifikanten Fallzahlen eine stichtagsbezogene durchschnittliche Angebotsmiete (Neuvertragsmiete)²⁵ für die Bestimmung des Ausgangswertes ermittelt wurde.

Ausgangswert ist jeweils die mittlere Mietpreisforderung aller Mietangebote für die jeweilige Nutzungsart. Größere Lageunterschiede innerhalb eines BID-Gebietes wurden durch Ansatz eines höheren Mietpreises (75 % -Perzentil) entsprechend berücksichtigt. Durch Perzentile wird die Verteilung in 100 umfangsgleiche Teile zerlegt (sie teilen also die Verteilung in 1-%-Segmente auf). Die Perzentile liefern Angaben über die Verteilung der Angebote, d. h. 25 % aller Angebote liegen oberhalb des 75%-Perzentils, das bedeutet, dass das 25 %-Perzentil als eine Mietindikation für günstigeren Wohn- oder Gewerberaum interpretiert werden kann, während das 75 %-Perzentil als Mietindikation für teureren Wohn- oder Gewerberaum interpretiert werden kann.

„Die Perzentile werden auch in einigen Quellen als Qualitätsperzentile bezeichnet, da man davon ausgeht, dass die unterschiedlichen Angebotsmieten ihre Ursache in unterschiedlichen Qualitäten und / oder Lagen der Objekte haben. Die Objekte mit besserer Ausstattung, in besserer Lage, mit jüngerem Baujahr sind üblicherweise die teureren, die mit schlechterer Qualität die günstigeren.“

Quelle: Geoportabfrage ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Mit diesen Mietdaten wurden dann die Jahresroherträge der jeweiligen Objekte (auf Basis von Neuvertragsmieten) rechnerisch ermittelt. Diese Jahresroherträge bilden die Ausgangswerte für die Untersuchung der Auswirkung der Maßnahmen in den jeweiligen BID-Gebieten. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietwerte/Jahresroherträge nicht dem Genauigkeitsanspruch einer exakten Marktwertermittlung für die einzelnen Immobilien entsprechen, welche vor allem dezidierte Objektbegehungen zum Kennenlernen der Mietflächen und technischen Gegebenheiten umfasst hätten. Sie sind ausgehend von den vorliegenden Quellen und mit der eingesetzten Methodik als sachverständig überschlägig ermittelte bzw. plausibilisierte Aussagen zu den in den BIDs vertretenen unterschiedlichen Rohertragsgrößen respektive Grundstückswerten anzusehen. Dies ist für die Zwecke der Untersuchung der Ist-Kappungsgrenze der BID-Abgabe -die ein breites Spektrum an Grundstückswerten bzw. an Konstellationen von unterschiedlichen Grundstückswerten voraussetzt- als adäquate Datenbasis anzusehen.

²³ Jahresrohertrag = Bruttokaltmiete einer Immobilie auf ein Jahr berechnet.

²⁴ Vor dem Beginn der BID Geltungsdauer: Wandsbek Markt im Juli 2008, Hohe Bleichen/Heuberg im Mai 2009 und Passagenviertel im August 2011.

²⁵ Nettokaltmiete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags.

3.1.4.4 Berechnung der grundstücksbezogenen Jahresroherträge nach BID-Umsetzung (5-Jahres-Frist)

Zur Abbildung des BID-induzierten Wertzuwachses werden die geschätzten Rotherträge zu Beginn des BID den prognostizierten Rotherträgen, die die Sachverständigen nach fünf Jahren (auf Basis von Neuvertragsmieten) erwarten, gegenübergestellt.

Zwar ist davon auszugehen, dass BID-Maßnahmen in ihrer Wirkung über die Laufzeit eines BID hinausreichen. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass, je länger der Betrachtungszeitraum gewählt wird, angesichts der Vielfalt von Einflussgrößen, die sich auf Immobilienwerte auswirken, die Prognostizierbarkeit von Entwicklungen und vor allem die BID-Einflüsse immer mehr abnehmen. Von daher knüpft der gewählte 5-Jahres-Betrachtungszeitraum ganz bewusst an einen mit Blick auf Prognosemöglichkeiten beherrschbaren Zeitraum an, der darüber hinaus der Laufzeit aller drei untersuchten BIDs entspricht.

Die BID-Wirkungen (Berechnungszeitraum: für BID Wandsbek bis 2013, für BID Hohe Bleichen/Heuberg bis 2014, für BID Passagenviertel bis 2016) sind in diesem Zusammenhang Bezug nehmend auf die geäußerten Erwartungen in den Experten-Interviews wie auch die eigenen Markterfahrungen eingeschätzt worden. Zudem flossen auch die sich in den Mieten abbildenden allgemeinen Lage- und Wettbewerbsentwicklungen innerhalb des Hamburger Einzelhandels sowie die Hamburger Nachfrageentwicklungen nach den spezifischen Gewerbeflächenarten in die Bewertungen mit ein.

3.1.4.5 Berechnung der grundstücksbezogenen Jahresroherträge ohne BID-Umsetzung (5-Jahresfrist)

Im Rahmen dieser hypothetischen Berechnungen ermitteln die Sachverständigen die Höhe der Jahresroherträge (auf Basis von Neuvertragsmieten), die sich nach ihrer Einschätzung ohne die jeweilige BID-Etablierung für die Grundstücke ergeben hätten, also jene Werte, die sich allein unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage- und Wettbewerbsentwicklungen innerhalb des Hamburger Einzelhandels sowie der Hamburger Nachfrageentwicklung in Bezug auf die spezifischen Gewerbeflächenarten ohne eine BID-Einrichtung und den darauf zurückgehenden verbesserten Quartiersauftritt ergeben hätten.

3.1.5 Beispiel zur Berechnungs- und Ergebnisdarstellung

Nachfolgend wird ausgehend von einem Beispiel aus dem nachfolgend dargestellten BID Hohe Bleichen/Heuberg (und zwar für die Objekte Hohe Bleichen 5 und 11) die tabellarische Präsentation der sachverständig aufbereiteten Fallbeispiele erklärt. Das Beispiel setzt sich aus der in dieser Studie enthaltenen Bewertungs-Eckdaten-Tabelle sowie der im Anlagenband enthaltenen Einheitswert-, BID-Abgaben und –Erfolgstabelle zusammen und wird textlich erläutert.

In der Tabelle 1 Bewertungs-Eckdaten sind je Immobilie die gemäß 3.1.2 sachverständig ermittelten Werte zur **nutzungsbezogenen Fläche** und **IST-m²-Miete** bei Start des BID in den Spalten 3 bis 6 dargestellt. Dies mündet in Spalte 10 in die Darstellung der **Jahresroherträge**, d.h. der Jahresmiete summiert für 5 Jahre, bei Start des BID. Hier ergeben sich für Hohe Bleichen 5 rd. 2,006 Mio. €, für die Hohe Bleichen 11 rd. 13,926 Mio. €

Tabelle 1: Bewertungs-Eckdaten-Beispiel

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nr.	Objekt	Nutzfläche Einzelhandel	Miete Einzelhandel	Nutzfläche Büro/Praxen	Miete Büro/Praxen	Wohnfläche	Miete Wohnen	Nutzfläche gesamt	5-Jahresmiete bei Start BID
BID Hohe Bleichen									
5	Hohe Bleichen 15	130 m ²	44,75 €	330 m ²	16,35 €			460 m ²	672.780 €
9	Hohe Bleichen 23	390 m ²	44,75 €					390 m ²	1.047.150 €
11	Hohe Bleichen 28	160 m ²	44,75 €	540 m ²	16,35 €			700 m ²	959.340 €
1	Hohe Bleichen 5	360 m ²	44,75 €	1.060 m ²	16,35 €			1.420 m ²	2.006.460 €
2	Hohe Bleichen 7 (unbebaut)	880 m ²	44,75 €					880 m ²	2.362.800 €
8	Hohe Bleichen 21	240 m ²	44,75 €	1.050 m ²	16,35 €			1.290 m ²	1.674.450 €
4	Hohe Bleichen 13	330 m ²	44,75 €	940 m ²	16,35 €			1.270 m ²	1.808.190 €
14	Hohe Bleichen 20	330 m ²	44,75 €	1.510 m ²	16,35 €			1.840 m ²	2.367.360 €
18	Hohe Bleichen 8	390 m ²	44,75 €	1.300 m ²	16,35 €			1.690 m ²	2.322.450 €
12	Hohe Bleichen 24, 26	420 m ²	44,75 €	1.570 m ²	16,35 €			1.990 m ²	2.667.870 €
17	Hohe Bleichen 10	380 m ²	44,75 €	2.120 m ²	16,35 €			2.500 m ²	3.100.020 €
7	Hohe Bleichen 19	650 m ²	44,75 €	2.680 m ²	16,35 €			3.330 m ²	4.374.330 €
10	Hohe Bleichen 25	310 m ²	44,75 €	1.090 m ²	16,35 €			1.400 m ²	1.901.640 €
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	3.130 m ²	11,00 €	720 m ²	16,35 €			3.850 m ²	2.772.120 €
19	Renaissance Hotel	6.470 m ²	20,00 €					6.470 m ²	7.764.000 €
6	Hohe Bleichen 17	610 m ²	44,75 €	2.500 m ²	16,35 €			3.110 m ²	4.090.350 €
13	Hohe Bleichen 22	1.000 m ²	44,75 €	3.540 m ²	16,35 €			4.540 m ²	6.157.740 €
16	Hohe Bleichen 12	800 m ²	44,75 €	5.640 m ²	16,35 €			6.440 m ²	7.680.840 €
3	Hohe Bleichen 11	2.600 m ²	44,75 €	7.080 m ²	16,35 €			9.680 m ²	13.926.480 €
Summe		19.580 m ²		33.670 m ²				53.250 m ²	69.656.370 €
Hohe Bleichen			44,75 €		16,35 €				
Parkhaus			11,00 €						
Hotel			20,00 €						

In den folgenden Tabellen werden Einheitswerte, BID-Abgabewerte, 5-Jahres-Roherträge sowie verschiedene gebildete Relationen im Einzelnen wie folgt dargestellt. Die Spalte 3 der Tabelle 2 umfasst die sich nach den Berechnungen der Sachverständigen ergebenden ungekappten **Einheitswerte**, Spalte 4 die hierauf bezogenen Anteilswerte in Prozent an der Summe der Einheitswerte aller Immobilien. In Spalte 5 wird der gemäß gültiger GSED-Gesetzgebung ggfs. gekappte Einheitswert dargestellt (im Fall Hohe Bleichen 5 keine Kappung, entsprechend ist der Wert identisch zu Spalte 3; im Fall Hohe Bleichen 11 Kappung insofern reduziert gegenüber Spalte 3). Spalte 6 bildet wieder die objektbezogene Prozentuierung auf die Gesamtsumme ab. In Spalte 7 wird der gemäß von den Sachverständigen erarbeiteter neuer Kappungsregel errechnete Einheitswert dargestellt, in Spalte 8 wieder die objektbezogene Prozentuierung auf die Gesamtsumme.

In Spalte 9 wird die sich Bezug nehmend auf den ungekappten Einheitswert (Spalte 3) ergebende **BID-Abgabe** dargestellt. Sie ergibt sich durch Multiplikation des Einheitswerts mit dem unten dargestellten Hebesatz (hier im konkreten Fall 7,9 %) und bezieht sich auf das als feste Größe definierte Maßnahmenbudget von rd. 1.782 Mio. €. In Spalte 10 wird die sich gemäß gültigem GSED-Gesetz ergebende Höhe der Abgabe dargestellt. Da durch die Kappung die Summe der anzusetzenden Einheitswerte kleiner ist, muss der Hebesatz angepasst werden, um die Größe des festen Maßnahmenbudgets zu erreichen. Im Fall Hohe Bleichen 5, in dem wg. höherem Hebesatz keine Kappung greift, ist sie etwas höher als in Spalte 9²⁶. Im Fall Hohe Bleichen 11 greift die Kappung. Der hier zu berücksichtigende Wert ist gemäß gültiger Regelung das Dreifache des Mittelwerts der Einheitswerte (siehe dazu die beiden letzten Zeilen Spalte 3 und 5) konkret gut 3,566 Mio €, auf den der Hebesatz des BIDs von 8,2 % angewendet wird: für die Hohe Bleichen 11 gut 292 Tsd. €. Die Berechnung der Abgabe gemäß der von den Sachverständigen vorgeschlagenen Kappungsregel ist in Spalte 11 dargestellt. Im Falle der Hohe Bleichen 5 liegt sie praktisch identisch (6 € Unterschied) zur Abgabe gemäß bestehendem GSED-Gesetz. Bezogen auf die Hohe Bleichen 11 ergibt sich eine etwas höhere Belastung (3.367 €).

Tabelle 2: Einheitswerte und Abgabe-Beispiel

1	2	3	4	Einheitswert				Abgabe			
				Einheitswert ungekappt	Anteil an der Summe der Spalte 3	Einheitswert gekappt alt (Kappungsgrenze = 3-fache des Mittelwertes)	Anteil an der Summe der Spalte 5	Einheitswert gekappt neu (Kappungsgrenze gestaffelt)	Anteil an der Summe der Spalte 7	Abgabe ungekappt	Abgabe gekappt alt
Nr.	Objekt										
BID Hohe Bleichen											
5	Hohe Bleichen 15	113.900 €	0,5%	113.900 €	0,5%	113.900 €	0,5%	8.987 €	9.340 €	9.353 €	
9	Hohe Bleichen 23	125.160 €	0,6%	125.160 €	0,6%	125.160 €	0,6%	9.876 €	10.263 €	10.278 €	
11	Hohe Bleichen 28	173.980 €	0,8%	173.980 €	0,8%	173.980 €	0,8%	13.728 €	14.266 €	14.287 €	
1	Hohe Bleichen 5	308.520 €	1,4%	308.520 €	1,4%	308.520 €	1,4%	24.344 €	25.299 €	25.335 €	
2	Hohe Bleichen 7 (unbebaut)	394.720 €	1,7%	394.720 €	1,8%	394.720 €	1,8%	31.146 €	32.367 €	32.413 €	
8	Hohe Bleichen 21	560.640 €	2,5%	560.640 €	2,6%	560.640 €	2,6%	44.238 €	45.972 €	46.038 €	
4	Hohe Bleichen 13	700.590 €	3,1%	700.590 €	3,2%	700.590 €	3,2%	55.280 €	57.448 €	57.530 €	
10	Hohe Bleichen 25	789.603 €	3,5%	789.603 €	3,6%	789.603 €	3,6%	62.304 €	64.747 €	64.840 €	
14	Hohe Bleichen 20	807.620 €	3,6%	807.620 €	3,7%	807.620 €	3,7%	63.726 €	66.225 €	66.319 €	
18	Hohe Bleichen 8	1.050.620 €	4,7%	1.050.620 €	4,8%	1.050.620 €	4,8%	82.900 €	86.151 €	86.274 €	
12	Hohe Bleichen 24, 26	1.161.400 €	5,1%	1.161.400 €	5,3%	1.161.400 €	5,4%	91.641 €	95.235 €	95.370 €	
17	Hohe Bleichen 10	1.370.610 €	6,1%	1.370.610 €	6,3%	1.370.610 €	6,3%	108.149 €	112.390 €	112.550 €	
7	Hohe Bleichen 19	1.406.430 €	6,2%	1.406.430 €	6,5%	1.406.430 €	6,5%	110.975 €	115.327 €	115.491 €	
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	1.510.400 €	6,7%	1.510.400 €	6,9%	1.510.400 €	7,0%	119.179 €	123.853 €	124.029 €	
19	Renaissance Hotel	1.514.910 €	6,7%	1.514.910 €	7,0%	1.514.910 €	7,0%	119.535 €	124.223 €	124.400 €	
6	Hohe Bleichen 17	1.552.820 €	6,9%	1.552.820 €	7,1%	1.552.820 €	7,2%	122.526 €	127.331 €	127.513 €	
13	Hohe Bleichen 22	2.081.400 €	9,2%	2.081.400 €	9,6%	2.081.400 €	9,6%	164.234 €	170.675 €	170.918 €	
16	Hohe Bleichen 12	2.544.640 €	11,3%	2.544.640 €	11,7%	2.477.802 €	11,4%	200.786 €	208.660 €	203.469 €	
3	Hohe Bleichen 11	4.418.720 €	19,6%	3.566.318 €	16,4%	3.602.250 €	16,6%	348.661 €	292.438 €	295.805 €	
Summe		22.586.683 €		21.734.281 €		21.703.375 €		1.782.211 €	1.782.211 €	1.782.211 €	
Mittelwert		1.188.773 €			Faktor				Hebesatz		
Mittelwert x Faktor		3.566.318 €			3			7,9%	8,2%	8,2%	

²⁶ Da die Immobilie anteilig die Kappung des Grundstücks Hohe Bleichen 11 zu tragen hat.

Die Spalte 12 der Tabelle 3 stellt die gemäß 3.1.4.3 sachverständig ermittelten **Jahresroherträge** zu Beginn der BID-Geltungsdauer dar (identisch zu Spalte 10 Tabelle 1, entsprechend als 5-Jahresmiete). In Spalte 13 erfolgt die Darstellung der hypothetisch ermittelten Mietwerte gemäß 3.1.4.5, wobei die Differenz zwischen beiden (Objekt-5-Jahresmiete nach fünf Jahren ohne BID abzüglich Ausgangswert-5-Jahresmiete) in Spalte 15 abgebildet wird.

In Spalte 14 wird die sachverständig ermittelte 5-Jahresmiete nach Ablauf des BID gemäß 3.1.4.4 dargestellt und zunächst in Spalte 16 die Differenz zur Ausgangswert-5-Jahresmiete und dann in Spalte 17 die Differenz zur hypothetisch ermittelten 5-Jahresmiete ohne BID abgebildet. Letztgenannte ist als die **BID-induzierte Wertsteigerung** anzusehen. Im Fall Hohe Bleichen 5 beträgt diese rd. 90 Tsd. € und im Fall Hohe Bleichen 11 rd. 627 Tsd. €. In der Spalte 18 werden die jeweiligen Objektwerte der Spalte 17 auf die Gesamtsumme prozentuiert.

Tabelle 3: 5-Jahresmiete: Unterschiede, Entwicklungen, Anteile-Beispiel

1	2	12	13	14	15	16	17	18
Nr.	Objekt	5-Jahresmiete			Differenz 5-Jahresmiete			
		bei Start BID	nach 5 Jahren ohne BID	nach 5 Jahren mit BID	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID ohne BID (Sp.13-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID mit BID (Sp.14-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete ohne BID und mit BID (Sp.14-Sp.13)	Anteil an der Mietsteigerung mit BID (Spalte 17)
BID Hohe Bleichen								
5	Hohe Bleichen 15	672.780 €	662.688 €	692.963 €	-10.092 €	20.183 €	30.275 €	1,03%
9	Hohe Bleichen 23	1.047.150 €	1.031.443 €	1.078.565 €	-15.707 €	31.415 €	47.122 €	1,60%
11	Hohe Bleichen 28	959.340 €	944.950 €	988.120 €	-14.390 €	28.780 €	43.170 €	1,47%
1	Hohe Bleichen 5	2.006.460 €	1.976.363 €	2.066.654 €	-30.097 €	60.194 €	90.291 €	3,07%
2	Hohe Bleichen 7 (ungebaut)	2.362.800 €	2.327.358 €	2.433.684 €	-35.442 €	70.884 €	106.326 €	3,62%
8	Hohe Bleichen 21	1.674.450 €	1.649.333 €	1.724.684 €	-25.117 €	50.234 €	75.350 €	2,56%
4	Hohe Bleichen 13	1.808.190 €	1.781.067 €	1.862.436 €	-27.123 €	54.246 €	81.369 €	2,77%
10	Hohe Bleichen 25	1.901.640 €	1.873.115 €	1.958.689 €	-28.525 €	57.049 €	85.574 €	2,91%
14	Hohe Bleichen 20	2.367.360 €	2.331.850 €	2.438.381 €	-35.510 €	71.021 €	106.531 €	3,62%
18	Hohe Bleichen 8	2.322.450 €	2.287.613 €	2.392.124 €	-34.837 €	69.674 €	104.510 €	3,55%
12	Hohe Bleichen 24, 26	2.667.870 €	2.627.852 €	2.747.906 €	-40.018 €	80.036 €	120.054 €	4,08%
17	Hohe Bleichen 10	3.100.020 €	3.053.520 €	3.193.021 €	-46.500 €	93.001 €	139.501 €	4,74%
7	Hohe Bleichen 19	4.374.330 €	4.308.715 €	4.505.560 €	-65.615 €	131.230 €	196.845 €	6,69%
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	2.772.120 €	2.730.538 €	2.855.284 €	-41.582 €	83.164 €	124.745 €	4,24%
19	Renaissance Hotel	7.764.000 €	7.686.360 €	7.841.640 €	-77.640 €	77.640 €	155.280 €	5,28%
6	Hohe Bleichen 17	4.090.350 €	4.028.995 €	4.213.061 €	-61.355 €	122.711 €	184.066 €	6,26%
13	Hohe Bleichen 22	6.157.740 €	6.065.374 €	6.342.472 €	-92.366 €	184.732 €	277.098 €	9,42%
16	Hohe Bleichen 12	7.680.840 €	7.565.627 €	7.911.265 €	-115.213 €	230.425 €	345.638 €	11,75%
3	Hohe Bleichen 11	13.926.480 €	13.717.583 €	14.344.274 €	-208.897 €	417.794 €	626.692 €	21,31%
Summe		69.656.370 €	68.650.344 €	71.590.781 €	-1.006.026 €	1.934.411 €	2.940.437 €	

In den Spalten 19 bis 21 der Tabelle 4 werden jeweils die prozentualen Anteile der Objekte an der BID-induzierten Gesamtmietsteigerung in dem BID per Differenzenbildung den Anteilen am Einheitswert ungekappt (Spalte 4), alt gekappt (Spalte 6) und gemäß neuer Kappungsgrenze (Spalte 8) gegenübergestellt, mithin die Differenz zwischen dem objektbezogenen Anteil an der Mietsteigerung zum Einheitswertanteil nach den verschiedenen Kappungskonzepten. Das stellt ein Maß für die gleichmäßige Beteiligung der Liegenschaften am BID-Erfolg in Relation zum Einheitswert (und damit zur Höhe der Abgabe) dar. Eine positive Differenz signalisiert, dass hier eine höhere Beteiligung am Erfolg als am Einheitswertanteil und damit entsprechend auch an der Abgabe besteht. Bei einer negativen Differenz ist eine geringere Beteiligung am Erfolg als am Einheitswert vorhanden. Die Hohe Bleichen 5 weisen danach durchgehend einen positiven Anteil auf (zwischen 1,7 % bezogen auf den ungekappten Einheitswert und 1,65 % bezogen auf den (neu) gekappten Einheitswert). Bei den Hohe Bleichen 11 variiert der Vorteil zwischen rd. 1,75 % bezogen auf den ungekappten Einheitswert und 4,9 % bezogen auf den alten gekappten Einheitswert. Idealerweise dürften sich in einem BID diese Werte zwischen den verschiedenen Immobilien nicht unterscheiden (Abweichung = 0 %), das wäre der Status der absoluten Gleichverteilung des Verhältnisses zwischen Abgabe und Vorteil.

Tabelle 4: BID-Erfolg in Relation zu Einheitswert-Beispiel

1	2	3	4	5	6	7	8	18	19	20	21
Nr.	Objekt	Einheitswert ungekappt	Anteil an der Summe der Spalte 3	Einheitswert			Anteil an der Summe der Spalte 7	Anteil an der Mietsteigerung mit BID (Spalte 17)	Differenz zwischen		
				Einheitswert gekappt alt (Kappungsgrenze = 3-fache des Mittelwertes)	Anteil an der Summe der Spalte 5	Einheitswert gekappt neu (Kappungsgrenze gestaffelt)			Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am ungekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.4)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am alten gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.6)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am neuen gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.8)
BID Hohe Bleichen											
5	Hohe Bleichen 15	113.900 €	0,5%	113.900 €	0,5%	113.900 €	0,5%	1,03%	0,53%	0,51%	0,50%
9	Hohe Bleichen 23	125.160 €	0,6%	125.160 €	0,6%	125.160 €	0,6%	1,60%	1,05%	1,03%	1,03%
11	Hohe Bleichen 28	173.980 €	0,8%	173.980 €	0,8%	173.980 €	0,8%	1,47%	0,70%	0,67%	0,67%
1	Hohe Bleichen 5	308.520 €	1,4%	308.520 €	1,4%	308.520 €	1,4%	3,07%	1,70%	1,65%	1,65%
2	Hohe Bleichen 7 (unbebaut)	394.720 €	1,7%	394.720 €	1,8%	394.720 €	1,8%	3,62%	1,87%	1,80%	1,80%
8	Hohe Bleichen 21	560.640 €	2,5%	560.640 €	2,6%	560.640 €	2,6%	2,56%	0,08%	-0,02%	-0,02%
4	Hohe Bleichen 13	700.590 €	3,1%	700.590 €	3,2%	700.590 €	3,2%	2,77%	-0,33%	-0,46%	-0,46%
10	Hohe Bleichen 25	789.603 €	3,5%	789.603 €	3,6%	789.603 €	3,6%	2,91%	-0,59%	-0,72%	-0,73%
14	Hohe Bleichen 20	807.620 €	3,6%	807.620 €	3,7%	807.620 €	3,7%	3,62%	0,05%	-0,09%	-0,10%
18	Hohe Bleichen 8	1.050.620 €	4,7%	1.050.620 €	4,8%	1.050.620 €	4,8%	3,55%	-1,10%	-1,28%	-1,29%
12	Hohe Bleichen 24, 26	1.161.400 €	5,1%	1.161.400 €	5,3%	1.161.400 €	5,4%	4,08%	-1,06%	-1,26%	-1,27%
17	Hohe Bleichen 10	1.370.610 €	6,1%	1.370.610 €	6,3%	1.370.610 €	6,3%	4,74%	-1,32%	-1,56%	-1,57%
7	Hohe Bleichen 19	1.406.430 €	6,2%	1.406.430 €	6,5%	1.406.430 €	6,5%	6,69%	0,47%	0,22%	0,21%
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	1.510.400 €	6,7%	1.510.400 €	6,9%	1.510.400 €	7,0%	4,24%	-2,44%	-2,71%	-2,72%
19	Renaissance Hotel	1.514.910 €	6,7%	1.514.910 €	7,0%	1.514.910 €	7,0%	5,28%	-1,43%	-1,69%	-1,70%
6	Hohe Bleichen 17	1.552.820 €	6,9%	1.552.820 €	7,1%	1.552.820 €	7,2%	6,26%	-0,62%	-0,88%	-0,89%
13	Hohe Bleichen 22	2.081.400 €	9,2%	2.081.400 €	9,6%	2.081.400 €	9,6%	9,42%	0,21%	-0,15%	-0,17%
16	Hohe Bleichen 12	2.544.640 €	11,3%	2.544.640 €	11,7%	2.477.802 €	11,4%	11,75%	0,49%	0,05%	0,34%
3	Hohe Bleichen 11	4.418.720 €	19,6%	3.566.318 €	16,4%	3.602.250 €	16,6%	21,31%	1,75%	4,90%	4,72%
	Summe	22.586.683 €		21.734.281 €		21.703.375 €			Mittelwert		
	Mittelwert	1.188.773 €		Faktor			max.	Max.	1,87%	4,90%	4,72%
	Mittelwert x Faktor	3.566.318 €		3			min.	Min.	-2,44%	-2,71%	-2,72%

In den Spalten 22 bis 24 der Tabelle 5 werden die Differenzen der BID-induzierten Mietsteigerung zur Höhe der BID-Abgabe (**„Netto-BID-Gewinn“**) gemäß der unterschiedlichen Kappungskonzepte als absolute Zahlen in Euro dargestellt. In den Spalten 25 bis 27 wird der in den drei Spalten zuvor absolut in € dargestellte Vorteil dann relativ in Prozent der 5-Jahresmiete am Ende des BIDs dargestellt. Je geringer die Differenz zwischen dem jeweils höchsten und dem jeweils niedrigsten Wert in einer Spalte ist, desto gleichmäßiger ist die Erfolgsverteilung unter den BID-Teilnehmern in Relation zur 5-Jahresmiete. Eine gerechte Verteilung von Last und Vorteil innerhalb eines BID wird dabei durch die sich ergebende Bandbreite der Prozent-Werte ausgedrückt.

Tabelle 5: Verteilung des Netto-BID-Gewinns-Beispiel

1	2	9	10	11	14	22	23	24	25	26	27
Nr.	Objekt	Abgabe			5-Jahresmiete nach 5 Jahren mit BID	Differenz zwischen			Vor- / Nachteil		
		Abgabe ungekappt	Abgabe gekappt alt	Abgabe gekappt neu		ungekappter Abgabe und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.9)	gekappter Ab- gabe alt und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.10)	gekappter Ab- gabe neu und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.11)	ungekappt in % von der 5- Jahresmiete (Sp.22/Sp.14)	alt in % von der 5- Jahresmiete (Sp.23/Sp.14)	neu in % von der 5- Jahresmiete (Sp.24/Sp.14)
BID Hohe Bleichen											
5	Hohe Bleichen 15	8.987 €	9.340 €	9.353 €	692.963 €	21.288 €	20.935 €	20.922 €	3,07%	3,02%	3,02%
9	Hohe Bleichen 23	9.876 €	10.263 €	10.278 €	1.078.565 €	37.246 €	36.859 €	36.844 €	3,45%	3,42%	3,42%
11	Hohe Bleichen 28	13.728 €	14.266 €	14.287 €	988.120 €	29.442 €	28.904 €	28.884 €	2,98%	2,93%	2,92%
1	Hohe Bleichen 5	24.344 €	25.299 €	25.335 €	2.066.654 €	65.947 €	64.992 €	64.956 €	3,19%	3,14%	3,14%
2	Hohe Bleichen 7 (unbebaut)	31.146 €	32.367 €	32.413 €	2.433.684 €	75.180 €	73.959 €	73.913 €	3,09%	3,04%	3,04%
8	Hohe Bleichen 21	44.238 €	45.972 €	46.038 €	1.724.684 €	31.113 €	29.378 €	29.312 €	1,80%	1,70%	1,70%
4	Hohe Bleichen 13	55.280 €	57.448 €	57.530 €	1.862.436 €	26.088 €	23.920 €	23.838 €	1,40%	1,28%	1,28%
10	Hohe Bleichen 25	62.304 €	64.747 €	64.840 €	1.958.689 €	23.270 €	20.826 €	20.734 €	1,19%	1,06%	1,06%
14	Hohe Bleichen 20	63.726 €	66.225 €	66.319 €	2.438.381 €	42.806 €	40.306 €	40.212 €	1,76%	1,65%	1,65%
18	Hohe Bleichen 8	82.900 €	86.151 €	86.274 €	2.392.124 €	21.611 €	18.359 €	18.237 €	0,90%	0,77%	0,76%
12	Hohe Bleichen 24, 26	91.641 €	95.235 €	95.370 €	2.747.906 €	28.413 €	24.819 €	24.684 €	1,03%	0,90%	0,90%
17	Hohe Bleichen 10	108.149 €	112.390 €	112.550 €	3.193.021 €	31.352 €	27.111 €	26.951 €	0,98%	0,85%	0,84%
7	Hohe Bleichen 19	110.975 €	115.327 €	115.491 €	4.505.560 €	85.870 €	81.518 €	81.353 €	1,91%	1,81%	1,81%
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	119.179 €	123.853 €	124.029 €	2.855.284 €	5.567 €	893 €	716 €	0,19%	0,03%	0,03%
19	Renaissance Hotel	119.535 €	124.223 €	124.400 €	7.841.640 €	35.745 €	31.057 €	30.880 €	0,46%	0,40%	0,39%
6	Hohe Bleichen 17	122.526 €	127.331 €	127.513 €	4.213.061 €	61.540 €	56.735 €	56.553 €	1,46%	1,35%	1,34%
13	Hohe Bleichen 22	164.234 €	170.675 €	170.918 €	6.342.472 €	112.865 €	106.424 €	106.180 €	1,78%	1,68%	1,67%
16	Hohe Bleichen 12	200.786 €	208.660 €	203.469 €	7.911.265 €	144.852 €	136.977 €	142.169 €	1,83%	1,73%	1,80%
3	Hohe Bleichen 11	348.661 €	292.438 €	295.805 €	14.344.274 €	278.031 €	334.253 €	330.886 €	1,94%	2,33%	2,31%
Summe		1.782.211 €	1.782.211 €	1.782.211 €	71.590.781 €	Mittelwert			1,81%	1,74%	1,74%
		Hebesatz						max.	3,45%	3,42%	3,42%
		7,9%	8,2%	8,2%				min.	0,19%	0,03%	0,03%

3.2 Darstellung der untersuchten Fallbeispiel-Ergebnisse

Im Folgenden erfolgt für die Untersuchungsbereiche jeweils ein Überblick über wesentliche Grundannahmen und Ergebnisse mit Blick auf die BID-Abgabe gemäß ungekapptem und gekapptem Einheitswert gemäß bestehendem Gesetz. Die Detailergebnisse²⁷ der berechneten Werte für die einzelnen Grundstücke (Tabellen und Graphiken) sind abgesehen von den bereits in dieser gutachterlichen Stellungnahme dargestellten Bewertungseckwerten zu Flächen und Mieten aus dem separat vorgelegten Anlagenband zu entnehmen.

3.2.1 BID Hohe Bleichen/Heuberg

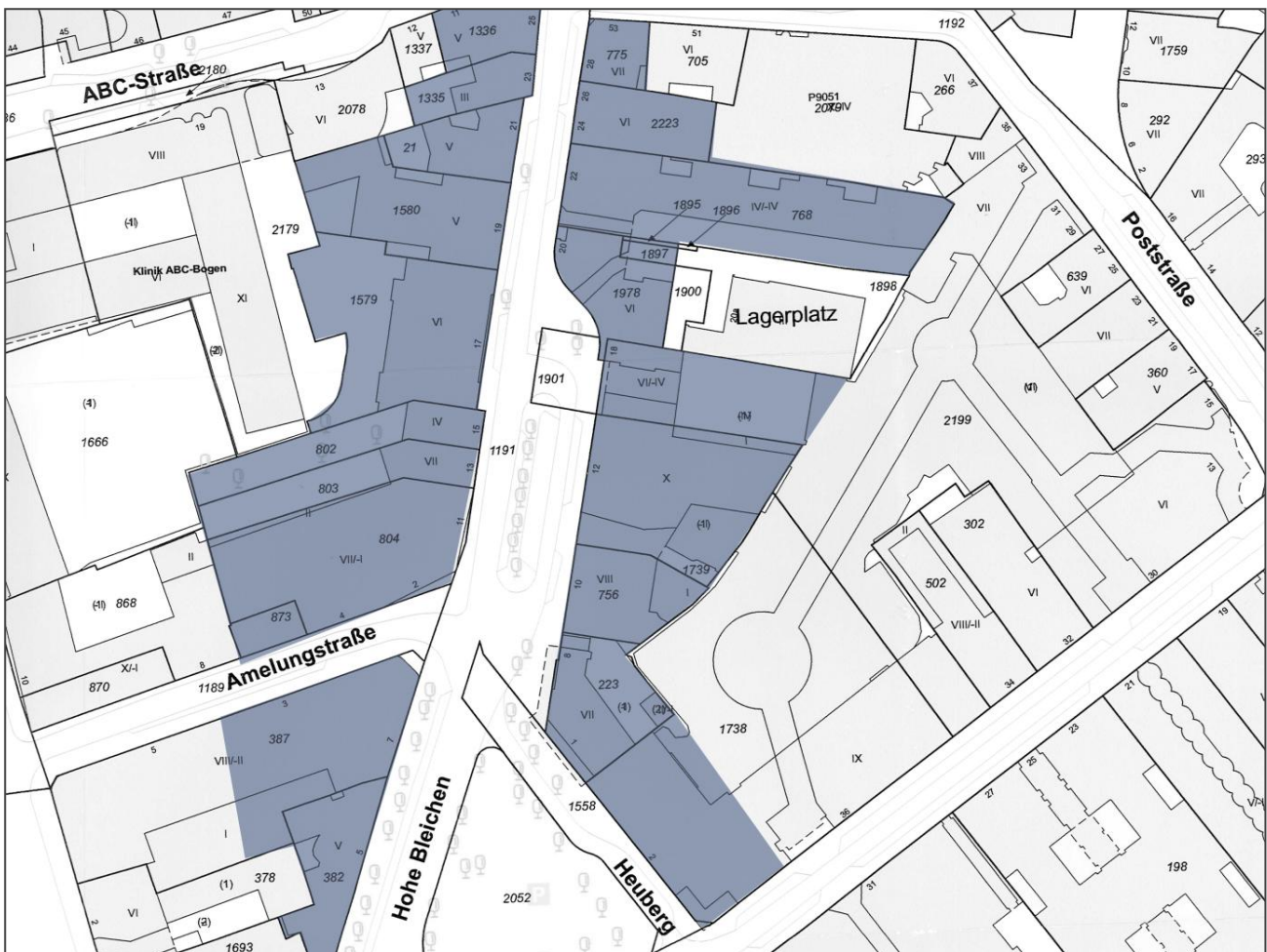


Abbildung 1: BID Hohe Bleichen

Hinsichtlich der insgesamt 19 untersuchten Liegenschaften im BID Hohe Bleichen/Heuberg ist zunächst festzustellen, dass hier über alle Liegenschaften hinsichtlich der **Größe** eine relativ geringe Spreizung gegeben ist. Das größte Objekt weist eine gesamte rechnerische Nutzfläche von 9.700 m², und damit unter 10.000 m² auf, die nächstgrößeren Objekte sind lediglich gut 3.000 m² kleiner. Lediglich zwei Liegenschaften weisen eine Nutzfläche von weniger als 1.000 m² auf.

²⁷ Grundsätzlich können bezogen auf die einzeln dargestellten Werte Rundungsdifferenzen auftreten, die Berechnungen sind aber durchgehend ausgehend von exakten Werten erfolgt.

Mit Blick auf die **Bewertung der Mieten** wird ausgehend von den vorliegenden Basisinformationen für die Einzelhandelsmietflächen generell zum Start des BID 2009 eine Durchschnittsmiete von 44,75 €/m² für diese B-Lage im innerstädtischen Lagegefüge in Ansatz gebracht.

Für die bestehenden Büro-/Praxen-Mietflächen wird für diese City-Büro-Adresse ausgehend von den Basisinformationen durchweg eine Miete von 16,35 €/m² in Ansatz gebracht.

Der Mietansatz für die Flächen des Renaissance-Hotels beträgt nutzungs- und lageadäquat 20 €/m².

Für die Tiefgarage Hohe Bleichen 18 liegt er bei 11 €/m².

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für das BID eine rechnerische Gesamt-5-Jahresmiete beim Start des BID 2009 von rd. 69,7 Mio. € (siehe Tabelle 6, Spalte 10).

Tabelle 6: Bewertungs-Eckdaten Hohe Bleichen/Heuberg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nr.	Objekt	Nutzfläche Einzelhandel	Miete Einzelhandel	Nutzfläche Büro/Praxen	Miete Büro/Praxen	Wohnfläche	Miete Wohnen	Nutzfläche gesamt	5-Jahresmiete bei Start BID	Veränderung in % ohne BID	5-Jahresmiete nach 5 Jahren ohne BID	Veränderung in % mit BID	5-Jahresmiete nach 5 Jahren mit BID
BID Hohe Bleichen													
5	Hohe Bleichen 15	130 m ²	44,75 €	330 m ²	16,35 €			460 m ²	672.780 €	-1,5%	662.688 €	3,0%	692.963 €
9	Hohe Bleichen 23	390 m ²	44,75 €					390 m ²	1.047.150 €	-1,5%	1.031.443 €	3,0%	1.078.565 €
11	Hohe Bleichen 28	160 m ²	44,75 €	540 m ²	16,35 €			700 m ²	959.340 €	-1,5%	944.950 €	3,0%	988.120 €
1	Hohe Bleichen 5	360 m ²	44,75 €	1.060 m ²	16,35 €			1.420 m ²	2.006.460 €	-1,5%	1.976.363 €	3,0%	2.066.654 €
2	Hohe Bleichen 7 (unbebaut)	880 m ²	44,75 €					880 m ²	2.362.800 €	-1,5%	2.327.358 €	3,0%	2.433.684 €
8	Hohe Bleichen 21	240 m ²	44,75 €	1.050 m ²	16,35 €			1.290 m ²	1.674.450 €	-1,5%	1.649.333 €	3,0%	1.724.684 €
4	Hohe Bleichen 13	330 m ²	44,75 €	940 m ²	16,35 €			1.270 m ²	1.808.190 €	-1,5%	1.781.067 €	3,0%	1.862.436 €
14	Hohe Bleichen 20	330 m ²	44,75 €	1.510 m ²	16,35 €			1.840 m ²	2.367.360 €	-1,5%	2.331.850 €	3,0%	2.438.381 €
18	Hohe Bleichen 8	390 m ²	44,75 €	1.300 m ²	16,35 €			1.690 m ²	2.322.450 €	-1,5%	2.287.613 €	3,0%	2.392.124 €
12	Hohe Bleichen 24, 26	420 m ²	44,75 €	1.570 m ²	16,35 €			1.990 m ²	2.667.870 €	-1,5%	2.627.852 €	3,0%	2.747.906 €
17	Hohe Bleichen 10	380 m ²	44,75 €	2.120 m ²	16,35 €			2.500 m ²	3.100.020 €	-1,5%	3.053.520 €	3,0%	3.193.021 €
7	Hohe Bleichen 19	650 m ²	44,75 €	2.680 m ²	16,35 €			3.330 m ²	4.374.330 €	-1,5%	4.308.715 €	3,0%	4.505.560 €
10	Hohe Bleichen 25	310 m ²	44,75 €	1.090 m ²	16,35 €			1.400 m ²	1.901.640 €	-1,5%	1.873.115 €	3,0%	1.958.689 €
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	3.130 m ²	11,00 €	720 m ²	16,35 €			3.850 m ²	2.772.120 €	-1,5%	2.730.538 €	3,0%	2.855.284 €
19	Renaissance Hotel	6.470 m ²	20,00 €					6.470 m ²	7.764.000 €	-1,0%	7.686.360 €	1,0%	7.841.640 €
6	Hohe Bleichen 17	610 m ²	44,75 €	2.500 m ²	16,35 €			3.110 m ²	4.090.350 €	-1,5%	4.028.995 €	3,0%	4.213.061 €
13	Hohe Bleichen 22	1.000 m ²	44,75 €	3.540 m ²	16,35 €			4.540 m ²	6.157.740 €	-1,5%	6.065.374 €	3,0%	6.342.472 €
16	Hohe Bleichen 12	800 m ²	44,75 €	5.640 m ²	16,35 €			6.440 m ²	7.680.840 €	-1,5%	7.565.627 €	3,0%	7.911.265 €
3	Hohe Bleichen 11	2.600 m ²	44,75 €	7.080 m ²	16,35 €			9.680 m ²	13.926.480 €	-1,5%	13.717.583 €	3,0%	14.344.274 €
Summe		19.580 m²		33.670 m²				53.250 m²	69.656.370 €		68.650.344 €		71.590.781 €
Hohe Bleichen			44,75 €		16,35 €					-1,5%		3,0%	
Parkhaus			11,00 €							-1,5%		3,0%	
Hotel			20,00 €							-1,0%		1,0%	

Mit Blick auf den für die Betrachtung gewählten 5-Jahreszeitraum gehen die Sachverständigen davon aus, dass die Mieten im Untersuchungsbereich **ohne BID-Etablierung und -Maßnahmen** nutzungsübergreifend nachgelassen hätten. Dies ergibt sich insbesondere aus dem wachsenden innerstädtischen Lage-Wettbewerb im Einzelhandel (für diese B-Lage) wie auch im Markt für Büroräume. Als Ursache für den wachsenden Wettbewerbsdruck können u.a. die Veränderungen durch die BIDs Neuer Wall und Opernboulevard sowie die Neuaufstellung des Jungfernstiegs angesehen werden. Im Büromarkt ist zudem ein dauerhafter Flächenleerstand von über 100.000 m² im City-Bereich zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird für die Einzelhandels- und Büroflächen durchgehend ein Mietrückgang von 1,5 % angesetzt. Im Hotelbereich wird die Standortgunst und Wettbewerbssituation geringfügig günstiger und der Markt etwas weniger unbeständig bewertet, so dass hier ein Mietabschlag von 1 % angesetzt wird.

Eine übergreifend deutlich bessere Entwicklung der Mieterträge ergibt sich **nach Einrichtung des BID**. Hier wird für alle Einzelhandels- und Büronutzungen ein Mietzuwachs von 3 % angesetzt. Für das Hotel wird dieser mit + 1 % etwas geringer gesehen.

Generell ist für die **Gegenüberstellung der Wertentwicklung** „mit BID“ und „ohne BID“ festzustellen, dass sich danach durchweg bei allen Liegenschaften eine positive Mieten-Differenz durch die BID-Etablierung/-Maßnahmen feststellen lässt.

Stellt man diese Wertzuwächse wiederum der ausgehend vom berechneten Einheitswert erhobenen BID-Abgabe (einschl. Kappung) gegenüber, ist festzustellen, dass die Abgabe ohne Ausnahme geringer als der erwartete Wertzuwachs ausfällt (siehe Seite 5, Anlage 4 im Anlagenband)

Mit Blick auf die im besonderen Fokus der Untersuchung stehenden **großen Liegenschaften** (im BID Hohe Bleichen/Heuberg die Hohe Bleichen 11: das ist das einzige Objekt, bei dem eine Kappung der BID-Abgabe vorgenommen wurde) ist zu konstatieren, dass hier der Mietzuwachs die Höhe der gekappten BID-Abgabe merklich überstiegen hat (+ rd. 334 Tsd €). Allerdings wäre dies sogar bereits ohne Kappung der Fall gewesen (+ rd. 278 Tsd. €)(hierzu wie auch im Folgenden siehe Seite 4 bzw. Anlage 3 im Anlagenband, hier Spalten 21-22).

Mit Blick auf die Anteile der einzelnen Liegenschaften an den BID-induzierten Mietsteigerungen im Verhältnis zu ihrem Einheitswert kann festgestellt werden, dass gemäß gültiger Abgaben- bzw. Kappingsregelung sich eine Spannweite zwischen relativen ‚Profiteuren‘ (höherer Mietsteigerungsanteil als Einheitswertanteil) und relativ geringer partizipierenden Grundstücken ergibt von rd. 7,6 %-Punkten (Minimum rd. - 2,7% vs. Maximum rd. + 4,9 %, siehe Anlage 3, Spalte 20). Bezogen auf den ungekappten Einheitswert ergibt sich eine geringere Spanne von rd. 4,3 % (rd. - 2,4 % vs. rd. + 1,9 %, siehe Anlage 3, Spalte 19). Im Hinblick auf die Verteilung dieser Vorteile innerhalb des BIDs kann insofern konstatiert werden, dass eine relative Gleichverteilung des Wertzuwachses bereits ohne Kappung gegeben ist, sie durch die bestehende Kappung jedoch signifikant verschlechtert wurde.

Der Netto-BID-Gewinn in Relation zur 5-Jahresmiete nach Beendigung des BID ist zwischen ungekapptem Einheitswert (Minimum rd. + 0,2 % und Maximum rd. + 3,5 %, Bandbreite von rd. 3,3 %) und gekapptem Einheitswert (zwischen rd. 0,0 % und rd. + 3,4 % in einer Bandbreite von rd. 3,4 %) nahezu gleich (siehe Anlage 3, Spalten 25-26), wobei die Spannbreite zwischen den Liegenschaften als relativ gering zu bezeichnen ist.

Zusammenfassend ist zu diesem Fallbeispiel mit einer relativ homogenen immobilienbezogenen Größenstruktur festzustellen, dass die Anwendung der derzeit geltenden Kappungsgrenze in Hinblick auf die Herstellung einer relativen Gleichverteilung des BID-Nutzens nicht notwendig gewesen wäre, sie hat im Gegenteil die relative Ungleichheit verstärkt.

3.2.2 BID Passagenviertel



Abbildung 2: BID Passagenviertel

Bezogen auf die insgesamt 22 untersuchten Liegenschaften im BID Passagenviertel ist zunächst festzustellen, dass hier hinsichtlich ihrer Strukturierung ein Cluster von diversen ‚großen‘ Objekten präsent ist. Allein fünf Liegenschaften weisen eine rechnerische **Nutzfläche** mit jeweils deutlich über 10.000 m² auf, immerhin noch drei Liegenschaften liegen zwischen knapp 8.000 m² und gut 9.000 m². Auf der anderen Seite gibt es kein Objekt mit weniger als 1.000 m² rechnerischer Nutzfläche (Seite 35, Tabelle 7, Spalte 9).

Mit Blick auf die **Bewertung der Mieten** wird für die Einzelhandelsmietflächen generell zum Start des BID 2011 eine räumliche Differenzierung zwischen dem nordöstlichen Abschnitt Poststraße/ Große Bleichen 2-16 und dem südwestlichen Bereich Große Bleichen 19-36 vorgenommen. Der erstgenannte Bereich zählt mit seiner Orientierung zur Binnenalster und zum Jungfernstieg sowie ausgehend von aktuellen Passantenfrequenzergebnissen zu den absoluten TOP-Lagen des Hamburger City-Einzelhandels. Entsprechend wurde hier ausgehend von den vorliegenden Basisinformationen eine Durchschnittsmiete von 60,00 €/m² in Ansatz gebracht. Eine Ausnahme

bildet hier lediglich das Alsterhaus, für das ausgehend von seiner weniger marktgängigen Warenhausstruktur²⁸ 30 €/m² angesetzt wurden. Für den südwestlichen lage- wie auch frequenzseitig etwas zurückliegenden Bereich Große Bleichen 19-36 wie auch das direkt hieran anknüpfende Hanseviertel wurden jeweils 46 €/m² in Ansatz gebracht.

Für die bestehenden Mietflächen für Büros/ Praxen wird ebenfalls eine lagebezogene Differenzierung zwischen Passagenviertel Nordost und Südwest praktiziert. Poststraße/Große Bleichen 2-16 wurden hier mit 18 €/m², die Große Bleichen 19-36 sowie das Hanseviertel wurden mit jeweils 16,20 €/m² angesetzt.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich beim Start des BID 2011 für den Untersuchungsraum eine rechnerische Gesamt-5-Jahresmiete von rd. 283,9 Mio. € (siehe Tabelle 7, Spalte 10).

Tabelle 7: Bewertungs-Eckdaten Passagenviertel

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nr.	Objekt	Nutzfläche Einzelhandel	Miete Einzelhandel	Nutzfläche Büro/ Praxen	Miete Büro/ Praxen	Wohnfläche	Miete Wohnen	Nutzfläche gesamt	5-Jahresmiete bei Start BID	Veränderung in % ohne BID	5-Jahresmiete nach 5 Jahren ohne BID	Veränderung in % mit BID	5-Jahresmiete nach 5 Jahren mit BID
BID Passagenviertel													
22	Poststraße 25, 27	250 m ²	60,00 €	1.120 m ²	18,00 €			1.370 m ²	2.109.600 €	2,0%	2.151.792 €	5,0%	2.215.080 €
21	Poststraße 17, 19	290 m ²	60,00 €	1.330 m ²	18,00 €			1.620 m ²	2.480.400 €	2,0%	2.530.008 €	5,0%	2.604.420 €
8	Große Bleichen 12, 14	210 m ²	60,00 €	960 m ²	18,00 €			1.170 m ²	1.792.800 €	2,0%	1.828.656 €	5,0%	1.882.440 €
7	Große Bleichen 10	340 m ²	60,00 €	1.170 m ²	18,00 €			1.510 m ²	2.487.600 €	2,0%	2.537.352 €	5,0%	2.611.980 €
15	Große Bleichen 32	560 m ²	46,00 €	2.400 m ²	16,20 €			2.960 m ²	3.878.400 €	1,0%	3.917.184 €	7,0%	4.149.888 €
19	Poststraße 12 (Hmb. Hof)	460 m ²	60,00 €	1.620 m ²	18,00 €			2.080 m ²	3.405.600 €	2,0%	3.473.712 €	5,0%	3.575.880 €
20	Poststraße 14, 16	1.530 m ²	60,00 €	2.880 m ²	18,00 €			4.410 m ²	8.618.400 €	2,0%	8.790.768 €	5,0%	9.049.320 €
10	Große Bleichen 19	1.670 m ²	46,00 €	3.130 m ²	16,20 €			4.800 m ²	7.651.560 €	1,0%	7.728.076 €	7,0%	8.187.169 €
16	Große Bleichen 34	510 m ²	46,00 €	2.700 m ²	16,20 €			3.210 m ²	4.032.000 €	1,0%	4.072.320 €	7,0%	4.314.240 €
6	Große Bleichen Ecke Poststraße	3.020 m ²	60,00 €					3.020 m ²	10.872.000 €	2,0%	11.089.440 €	5,0%	11.415.600 €
3	Große Bleichen 3	4.000 m ²	60,00 €					4.000 m ²	14.400.000 €	2,0%	14.688.000 €	5,0%	15.120.000 €
5	Große Bleichen 9	2.930 m ²	60,00 €					2.930 m ²	10.548.000 €	2,0%	10.758.960 €	5,0%	11.075.400 €
18	Alte Post	1.200 m ²	60,00 €	4.200 m ²	18,00 €			5.400 m ²	8.856.000 €	2,0%	9.033.120 €	5,0%	9.298.800 €
4	Große Bleichen 5	1.300 m ²	60,00 €	3.070 m ²	18,00 €			4.370 m ²	7.995.600 €	2,0%	8.155.512 €	5,0%	8.395.380 €
17	Große Bleichen 36 (Hanse Viertel)	3.750 m ²	46,00 €	5.280 m ²	16,20 €			9.030 m ²	15.482.160 €	1,0%	15.636.982 €	4,0%	16.101.446 €
11	Große Bleichen 21	2.750 m ²	46,00 €	5.150 m ²	16,20 €			7.900 m ²	12.595.800 €	1,0%	12.721.758 €	7,0%	13.477.506 €
12	Große Bleichen 23, 25, 27	2.260 m ²	46,00 €	10.600 m ²	16,20 €			12.860 m ²	16.540.800 €	1,0%	16.706.208 €	7,0%	17.698.856 €
1	Große Bleichen 2	9.150 m ²	60,00 €					9.150 m ²	32.940.000 €	2,0%	33.598.800 €	5,0%	34.587.000 €
14	Große Bleichen 31	3.640 m ²	46,00 €	12.850 m ²	16,20 €			16.490 m ²	22.536.600 €	1,0%	22.761.966 €	7,0%	24.114.162 €
2	Alsterhaus	18.960 m ²	30,00 €					18.960 m ²	34.128.000 €	1,0%	34.469.280 €	3,5%	35.322.480 €
9	Hamburger Hof	2.880 m ²	60,00 €	12.710 m ²	18,00 €			15.590 m ²	24.094.800 €	2,0%	24.576.696 €	5,0%	25.299.540 €
13	Hanseviertel	5.170 m ²	46,00 €	22.790 m ²	16,20 €			27.960 m ²	36.421.080 €	1,0%	36.785.291 €	4,0%	37.877.923 €
Summe		66.830 m²		93.960 m²				160.790 m²	283.867.200 €		288.011.880 €		298.374.311 €
Poststr./Gr. Bleichen 2-16			60,00 €		18,00 €					2,0%		5,0%	
Gr. Bleichen 19-36			46,00 €		16,20 €					1,0%		7,0%	
Alsterhaus			30,00 €							1,0%		3,5%	
Hanse Viertel			46,00 €		16,20 €					1,0%		4,0%	

Mit Blick auf das rechnerische **5-Jahres Szenario ohne BID-Etablierung und Maßnahmen** (siehe Tabelle 7, Spalte 11) gehen die Sachverständigen -anders als bei den beiden anderen Untersuchungsbereichen- davon aus, dass angesichts der außerordentlichen innerstädtischen Lagegunst und eines erheblichen Nachfrageüberhangs nach Gewerbeflächen in Hamburger TOP-Lagen die Mieten im Untersuchungsbereich nutzungsübergreifend auch ohne die BID-Etablierung geringfügig zunehmen würden. Und zwar um 2 % für die Poststraße/Große Bleichen 2-16 sowie um 1 % für Große Bleichen 19-36 und Hanseviertel. Auch das Alsterhaus wird im Kontext seiner Warenhausstrukturierung trotz seiner Lage am Jungfernstieg lediglich mit + 1 % angesetzt.

Noch merklich besser schneidet die **5-Jahres Wertentwicklung unter Einbezug der durchgeführten BID-Etablierung und –Maßnahmen** (siehe Tabelle 7, Spalte 13) ab. Als besondere Profiteure werden hier die Liegenschaften im lageseitig aktuell schwächeren Bereich Große Bleichen 19-36 (+ 7 %) gesehen. Im Bereich Poststraße/Große Bleichen 2-16 werden noch + 5 % erwartet. Für das Hanseviertel (+ 4 %) sowie das Alsterhaus (+ 3,5 %) werden im Kontext ihrer spezifischen Größe und Struktur die Mietzuwächse noch etwas geringer prognostiziert.

²⁸ Zum Betriebstyp Warenhaus ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass dieser im deutschen Einzelhandel seit Jahrzehnten einen beträchtlichen Bedeutungsverlust zu verzeichnen hat, der sich u.a. in den Insolvenzen von Hertie und Karstadt in den letzten Jahren nieder geschlagen hat. In der Folge ist auch die Marktgängigkeit und Vermietbarkeit von Warenhaus-Immobilien negativ beeinträchtigt worden. Dies hat u.a. damit zu tun, dass die wirtschaftliche Potenz der aktuellen Betreiber zur Mieterwirtschaftung eingeschränkt ist und es hierzulande relativ wenig Alternativ-/Nachnutzer gibt, die diese typischen Einzelbetreiberimmobilien auf ihrer gesamten Fläche (inklusive der diversen Obergeschosse und Basement) nutzen können.

Generell ist für die **Gegenüberstellung der Wertveränderungen** „mit BID“ sowie „ohne BID“ festzustellen, dass sich danach durchweg bei allen Liegenschaften eine positive Mieten-Differenz durch die BID-Etablierung/-Maßnahmen feststellen lässt. Allerdings anders als bei den beiden anderen betrachteten Untersuchungsräumen wird hier nicht eine ohne BID wahrscheinliche Negativtendenz umgedreht, sondern hier wird ein für die absehbare Zukunft absehbarer Positivtrend noch signifikant weiter verstärkt.

Stellt man diese Wertzuwächse wiederum der ausgehend vom berechneten Einheitswert erhobenen BID-Abgabe (einschl. Kappung) gegenüber, ist festzustellen, dass diese mit einer Ausnahme positiv ist (siehe Seite 7 bzw. Anlage 6 im Anlagenband). Lediglich im Fall des Hamburger Hofs gleicht der BID-induzierte rechnerische Mietzuwachs die Höhe der BID-Abgabe nicht ganz aus²⁹. Hier liegt die BID-induzierte Mietsteigerung sowohl etwas unterhalb der ungekappten Abgabe (rd. - 17 Tsd. €) als auch der gekappten Abgabe gemäß gültiger Regelung (gut - 40 Tsd. €) (siehe Spalte 22-23 Anlage 5). Die negative Differenz ist in diesem Fall größer als bei der ungekappten Abgabe, da durch die aktuell gültige Kappung die Abgabensenkung bei dem mit Abstand größten Objekt des BIDs Hanseviertel von allen anderen Objekten des BIDs durch eine höhere BID-Abgabe ausgeglichen wird. Insofern hätte der Hamburger Hof als eine von zwei in dem BID gekappten Immobilien in dieser spezifischen rechnerischen Größenkonstellation ohne Kappung etwas weniger zahlen müssen³⁰.

Anders sieht dies bei der anderen Liegenschaft, dem Hanseviertel, aus, bei der die Kappung greift. Hier ist zu konstatieren, dass ohne die Kappung das Hanseviertel eine geringfügig unterhalb der Mietsteigerung liegende BID-Abgabe (Saldo + rd. 15 Tsd. €) hätte zahlen müssen. Durch die aktuelle Kappungsgrenze wird der rechnerische Gewinn allerdings deutlich vergrößert (+ knapp 330 Tsd. €).

Bezüglich der Anteile der einzelnen Liegenschaften an den BID-induzierten Mietsteigerungen im Verhältnis zu ihrem Einheitswert kann festgestellt werden, dass gemäß gültiger Abgaben- bzw. Kappungsregelung sich hier eine Spannweite zwischen relativen ‚Profiteuren‘ (höherer Mietsteigerungsanteil als Einheitswertanteil) und relativ geringer partizipierenden Grundstücken ergibt von rd. 11,3 %-Punkten (Minimum rd. - 7,9 % vs. Maximum rd. + 3,4 %, siehe Anlage 5, Spalte 20). Bezogen auf den ungekappten Einheitswert ergibt sich eine spürbar höhere Spanne von rd. 14,3 % (rd. - 10,4 % vs. rd. + 3,9 %, siehe Anlage 5, Spalte 19). Im Hinblick auf die Verteilung dieser Vorteile innerhalb des BIDs kann von daher festgestellt werden, dass ohne Kappung eine sehr beachtliche relative Ungleichheit des Wertzuwachses bestand, die durch die aktuelle Kappungsregel zwar signifikant verbessert, aber noch keineswegs adäquat beseitigt wurde.

Der Netto-BID-Gewinn an der 5-Jahresmiete nach Beendigung des BID ist zwischen ungekapptem Einheitswert (Minimum rd. -0,1 % und Maximum rd. + 4,6 %, Bandbreite von rd. 4,7 %) und gekapptem Einheitswert (zwischen rd.- 0,2 % und rd. + 4,5 % in einer Bandbreite von rd. 4,7 %) praktisch identisch (siehe Anlage 5, Spalten 25-26). Die Spannbreite zwischen den Liegenschaften fällt relativ gering aus.

²⁹ Dies ist im Kontext der TOP-Einzelhandelslage und Größe des Objekts auf die besondere Flächenaufteilung des Objekts mit einem besonders hohen Flächenanteil für Büros/Praxen (über vier Fünftel) zu erklären, der insofern angesichts des deutlich niedrigeren Büromieteniveaus die BID-Entwicklung im Kontext des BIDs Passagenviertel unterdurchschnittlich in Wert setzt.

³⁰ Die Erklärung hierfür liegt an den spezifischen Rechengrößen: der gekappte Einheitswert des Hamburger Hofs ist nur wenig niedriger als der ungekappte Einheitswert, die Kappung des Hanseviertels mit einem deutlich höheren ungekappten Einheitswert fällt sehr viel stärker ins Gewicht und die von dieser Kappung zu tragende ‚Last‘ des Hamburger Hofs fällt größer als der eigene geringe Kappungsvorteil aus.

Insgesamt ist zu diesem Fallbeispiel mit einer relativ großen wie auch heterogenen Größenstruktur der Immobilien anzumerken, dass die Verwendung der aktuell geltenden Kappungsgrenze im Hinblick auf die Herstellung einer relativen Gleichverteilung des BID-Nutzens in Relation zum Einheitswert zu Ergebnissen mit einer sehr beachtlichen Streubreite des relativen Nutzens führt.

3.2.3 BID Wandsbek Markt



Abbildung 3: Untersuchungsteil des BID Wandsbek Markt

Bezogen auf die 23 untersuchten Liegenschaften im BID Wandsbek Markt ist zunächst anzumerken, dass hier insgesamt drei Liegenschaften bestehen, die sich hinsichtlich ihrer rechnerischen **Nutzfläche** von jeweils deutlich über 10.000 m² erheblich von den anderen unterscheiden: Quarree, Karstadt und Schloßhof Wandsbek. Demgegenüber stellen sich alle anderen Liegenschaften deutlich kleiner dar. So weisen allein acht Grundstücke eine Nutzfläche sogar von weniger als 1.000 m² auf. Mit Blick auf die größenbezogene Strukturierung ist hier also von einer ausgesprochen großen Spreizung zwischen den vertretenen Liegenschaften zu sprechen.

Insgesamt ist bei der **Gegenüberstellung der Wertveränderungen** „mit BID“ sowie „ohne BID“ festzustellen, dass sich bei allen Liegenschaften eine positive Mieten-Differenz durch die BID-Etablierung/-Maßnahmen feststellen lässt.

Mit Blick auf die **Bewertung der Mieten** wird ausgehend von den vorliegenden Basisinformationen für die Einzelhandelsmietflächen generell zum Start des BID 2008 eine Durchschnittsmiete von 18,70 €/m² für die Klein- und Mittelflächen auf Seiten der Wandsbeker Marktstraße in Ansatz gebracht. Aufgrund der deutlich geringeren Lagequalität auf der Schloßstraße werden hier die

Einzelhandelsflächen in diesen Größen mit 12,50 €/m² spürbar schwächer bewertet. Angesichts der außerordentlichen Größe wie auch der bestehenden wenig marktgängigen Warenhausstruktur³¹ erfolgt für das eine bessere Lage aufweisende Karstadt-Objekt eine Quadratmeter-Mietbewertung in gleicher Höhe. Schließlich wird für das Quarree ausgehend von der Centerstrukturierung und der außerordentlich großen eigenen kritischen Masse eine centertypische Durchschnittsmiete von 22 € angenommen.

Für die bestehenden Mietflächen für Büros/ Praxen wird ebenfalls eine lagebezogene Differenzierung zwischen Wandsbeker Marktstraße und Schloßstraße in Ansatz gebracht: Wandsbeker Marktstraße 9,20 €/m² und Schloßstraße 7,75 €/m².

Hinsichtlich der relativ wenigen Wohnungen wird keine räumliche Lagedifferenzierung gesehen und werden generell 7,50 €/m² angesetzt.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich beim Start des BID 2008 für den Untersuchungsraum eine rechnerische Gesamt-5-Jahresmiete von rd. 84,4 Mio. € (siehe Tabelle 8, Spalte 10).

Tabelle 8: Bewertungs-Eckdaten Wandsbek

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nr.	Objekt	Nutzfläche Einzelhandel	Miete Einzelhandel	Nutzfläche Büro/ Praxen	Miete Büro/ Praxen	Wohnfläche	Miete Wohnen	Nutzfläche gesamt	5-Jahresmiete bei Start BID	Veränderung in % ohne BID	5-Jahresmiete nach 5 Jahren ohne BID	Veränderung in % mit BID	5-Jahresmiete nach 5 Jahren mit BID
BID Wandsbek Markt													
7	Wandsbeker Marktstr. 75	180 m ²	18,70 €	310 m ²	9,20 €	90 m ²	7,50 €	580 m ²	413.580 €	-2,0%	405.308 €	3,0%	425.987 €
9	Wandsbeker Marktstr. 79	150 m ²	18,70 €	240 m ²	9,20 €	70 m ²	7,50 €	460 m ²	332.280 €	-2,0%	325.634 €	3,0%	342.248 €
8	Wandsbeker Marktstr. 77	130 m ²	18,70 €	230 m ²	9,20 €	70 m ²	7,50 €	430 m ²	304.320 €	-2,0%	298.234 €	3,0%	313.450 €
4	Wandsbeker Marktstr. 67	430 m ²	18,70 €					430 m ²	482.460 €	-2,0%	472.811 €	3,0%	496.934 €
19	Schloßstraße 36			460 m ²	7,75 €			460 m ²	213.900 €	-5,0%	203.205 €	3,5%	221.387 €
21	Schloßstraße 42	180 m ²	12,50 €	570 m ²	7,75 €			750 m ²	400.050 €	-5,0%	380.048 €	3,5%	414.052 €
11	Wandsbeker Marktstr. 85, 87	340 m ²	18,70 €	560 m ²	9,20 €	110 m ²	7,50 €	1.010 m ²	740.100 €	-2,0%	725.298 €	3,0%	762.303 €
6	Wandsbeker Marktstr. 73	270 m ²	18,70 €	450 m ²	9,20 €			720 m ²	551.340 €	-2,0%	540.313 €	3,0%	567.880 €
10	Wandsbeker Marktstr. 81, 83	430 m ²	18,70 €	760 m ²	9,20 €	160 m ²	7,50 €	1.350 m ²	973.980 €	-2,0%	954.500 €	3,0%	1.003.199 €
5	Wandsbeker Marktstr. 69, 71	270 m ²	18,70 €	570 m ²	9,20 €			840 m ²	617.580 €	-2,0%	605.228 €	3,0%	636.107 €
20	Schloßstraße 38	360 m ²	12,50 €	840 m ²	7,75 €			1.200 m ²	860.600 €	-5,0%	827.570 €	3,5%	883.721 €
12	Wandsbeker Marktstr. 89, 91	410 m ²	18,70 €	680 m ²	9,20 €	150 m ²	7,50 €	1.240 m ²	902.880 €	-2,0%	884.822 €	3,0%	929.966 €
2	Wandsbeker Marktstr. 59, 61	370 m ²	18,70 €	485 m ²	9,20 €	485 m ²	7,50 €	1.340 m ²	901.110 €	-2,0%	883.088 €	3,0%	928.143 €
13	Wandsbeker Marktstr. 97, 99, 101	870 m ²	18,70 €	1.050 m ²	9,20 €			1.920 m ²	1.556.740 €	-2,0%	1.524.625 €	3,0%	1.602.412 €
1	Wandsbeker Marktstr. 57	510 m ²	18,70 €			1.040 m ²	7,50 €	1.550 m ²	1.040.220 €	-2,0%	1.019.416 €	3,0%	1.071.427 €
18	Schloßstraße 14			1.920 m ²	7,75 €			1.920 m ²	892.800 €	-5,0%	848.160 €	3,5%	924.048 €
16	Schloßstraße 10			2.510 m ²	7,75 €			2.510 m ²	1.167.150 €	-5,0%	1.108.793 €	3,5%	1.208.000 €
22	Schloßstraße 44	530 m ²	12,50 €	1.990 m ²	7,75 €			2.520 m ²	1.322.850 €	-5,0%	1.256.708 €	3,5%	1.369.150 €
17	Schloßstraße 12			3.540 m ²	7,75 €			3.540 m ²	1.646.100 €	-5,0%	1.563.795 €	3,5%	1.703.714 €
23	Schloßstraße 48	550 m ²	12,50 €	5.080 m ²	7,75 €			5.630 m ²	2.774.700 €	-5,0%	2.635.965 €	3,5%	2.871.815 €
15	Schloßhof Wandsbek	2.150 m ²	12,50 €	10.850 m ²	7,75 €			13.000 m ²	6.657.750 €	-5,0%	6.324.863 €	3,5%	6.890.771 €
3	Karstadt	23.090 m ²	12,50 €					23.090 m ²	17.317.500 €	-1,0%	17.144.325 €	2,0%	17.663.850 €
14	Quarree	32.240 m ²	22,00 €					32.240 m ²	42.556.800 €	-0,5%	42.344.016 €	1,0%	42.982.368 €
Summe		63.460 m²		33.095 m²		2.175 m²		98.730 m²	84.425.790 €		83.076.724 €		86.012.932 €
Wandsbeker Marktstraße			18,70 €		9,20 €		7,50 €			-2,0%		3,0%	
Schloßstraße			12,50 €		7,75 €					-5,0%		3,5%	
Karstadt			12,50 €							-1,0%		2,0%	
Quarree			22,00 €							-0,5%		1,0%	

Mit Blick auf den für die Betrachtung gewählten 5-Jahreszeitraum gehen die Sachverständigen davon aus, dass die Mieten in diesem dezentralen bezirks-/stadtteilbezogenen Untersuchungsbereich **ohne Einrichtung des BID** (siehe Tabelle 8, Spalte 11) nutzungsübergreifend nachgelassen hätten. Und zwar insbesondere angesichts des wachsenden Wettbewerbs im Einzelhandelsbereich, hervorgerufen u.a. durch die Neuaufstellung der Hamburger Meile bzw. Neu-etablierung des Bramfeld-EKZ. Für die hinsichtlich der Lagequalität schwächere Schloßstraße wird ein Mietrückgang von rd. 5 % unterstellt. Bezüglich der Wandsbeker Marktstraße wird ein Mietrückgang von 2 % angenommen. Etwas anderes gilt nur für die beiden Großobjekte, bei denen angesichts ihrer außerordentlichen Größe und Gebäudestruktur für das Warenhaus Karstadt ein Abschlag von 1 % bzw. für das Center Quarree von lediglich 0,5 % angesetzt wird.

Eine deutlich bessere Entwicklung der Mieterträge ergibt sich **nach Einrichtung des BID** (siehe Tabelle 8, Spalte 13). Als besondere Profiteure werden hier die Schloßstraße (+ 3,5 %

³¹ Siehe Kommentierung zum Alsterhaus im Passagenviertel dazu, Fußnote 27.

Mietenzuwachs) sowie die kleineren und mittleren Grundstücke auf der Wandsbeker Marktstraße (+ 3,0 %) gesehen, wogegen für Karstadt + 2,0 % und das Quarree + 1,0 % etwas kleinere Mietzuwächse gesehen werden.

- a) Wandsbek Markt - Berechnungen ausgehend vom tatsächlichen Mittelwert der Einheitswerte im gesamten BID³²

Stellt man die ermittelten Wertzuwächse der ausgehend vom berechneten Einheitswert erhobenen BID-Abgabe gemäß aktueller Regelung gegenüber (hierzu wie auch im Folgenden siehe Seite 8 bzw. Anlage 7 im Anlagenband), ist festzustellen, dass die Differenz bei 16 Grundstücken positiv ist, während sie in sieben Fällen negativ ausfällt, die Höhe der Abgabe also unter der prognostizierten Steigerung des Grundstückswerts liegt (siehe Anlage 7, Spalte 23 oder auch Grafik in Anlage 8). Dies ist darauf zurückzuführen, dass in dem betrachteten BID-Quartier die kappungsbedingte beträchtliche Abgabensenkung insbesondere für das Quarree (um über 400.000 €)³³ von den anderen Liegenschaften aufgefangen werden muss, so dass hier teilweise die sich ergebende Abgabe per saldo die gegebenen Wertzuwächse der Immobilien übertraf.

Auf der anderen Seite ist für die großen Liegenschaften (Quarree, Karstadt, Schloßhof Wandsbek) zu konstatieren, dass hier die Mietzuwächse die Höhe der gekappten BID-Abgabe jeweils merklich überstiegen haben. Sofern allerdings keine Kappung vorgenommen worden wäre, hätte mit Blick auf das Quarree die BID-Abgabe den BID-induzierten Mietwertzuwachs übertroffen (um gut 32 Tsd. €) bzw. wäre der positive Mietzuwachssaldo sowohl bei Karstadt wie auch dem Schloßhof Wandsbek merklich abgeschmolzen und alle anderen Objekte hätten einen positiven Saldo zwischen Mietzuwachs und Abgabe realisiert.

Mit Blick auf die Anteile der einzelnen Liegenschaften an den BID-induzierten Mietsteigerungen im Verhältnis zu ihrem Einheitswert kann festgestellt werden, dass gemäß gültiger Abgaben- bzw. Kappungsregelung sich eine Spannweite zwischen relativen ‚Profiteuren‘ (höherer Mietsteigerungsanteil als Einheitswertanteil) und relativ geringer partizipierenden Grundstücken ergibt von rd. 12,3 %-Punkten (Minimum rd. - 4,0 % vs. Maximum rd. + 8,3 %, siehe Anlage 7, Spalte 20). Bezogen auf den ungekappten Einheitswert ergibt sich eine noch erheblich größere Spanne von rd. 18,7 % (rd. - 15,2 % vs. + 3,5 %, siehe Anlage 7, Spalte 19). Im Hinblick auf die Verteilung dieser Vorteile innerhalb des BIDs kann von daher festgestellt werden, dass ohne Kappung eine sehr beachtliche relative Ungleichheit des Wertzuwachses bestand, die durch die aktuelle Kappungsregel zwar signifikant verbessert, aber noch keineswegs adäquat beseitigt wurde.

Der Netto-BID-Gewinn an der 5-Jahresmiete nach Beendigung des BID ist zwischen ungekapptem Einheitswert (Minimum rd. - 0,1 % und Maximum + 5,7 %, Bandbreite von rd. 5,7 %) und gekapptem Einheitswert (zwischen rd. - 1,1 % und rd. + 4,7 % in einer Bandbreite von rd. 5,8 %) nahezu identisch (siehe Anlage 7, Spalten 25-26). Das ist die höchste Spreizung von allen betrachteten BIDs.

³² Das BID Wandsbek Markt wurde im Unterschied zu den beiden anderen Fallbeispielen nur in einem zentralen Teilausschnitt betrachtet, um bezogen auf die Anzahl der untersuchten Immobilien (rd. 20) eine Vergleichbarkeit sicher zu stellen. Zum anderen dient es als Fallbeispiel für ein Quartier mit ausgesprochen starker Größenspreizung der Liegenschaften, was bereits in diesem speziellen Immobiliencluster gewährleistet werden kann. Um einerseits die Bewertung der aktuellen Kappungsgrenze ausgehend von dem tatsächlich im kompletten BID gegebenen Einheitswert-Mittelwert zu ermöglichen, wurde dieser von der BSU zur Verfügung gestellt: Fallgestaltung a. Alternativ wurde der Mittelwert seitens der Sachverständigen nur aus den untersuchten Objekten ermittelt: Fallgestaltung b.

³³ Bei den ebenfalls gekappten Immobilien Karstadt und Schloßhof fallen die Abgabensenkungen deutlich weniger ins Gewicht.

Zusammenfassend ist zu diesem Fallbeispiel mit einer ausgesprochen heterogenen Größenstruktur der Immobilien festzustellen, dass die Anwendung der derzeit geltenden Kappungsgrenze zur Herstellung einer relativen Gleichverteilung des BID-Nutzens in Hinblick auf die BID-induzierte Mietsteigerung im Verhältnis zum Einheitswert noch zu sehr beachtlichen Unterschieden hinsichtlich des relativen Nutzens der jeweiligen Liegenschaft führt.

b) Wandsbek Markt - Berechnungen ausgehend vom rechnerischen Mittelwert der Einheitswerte im von den Sachverständigen betrachteten Teil-BID³⁴

Stellt man in dieser Konstellation wiederum die ermittelten Wertzuwächse der ausgehend vom berechneten Einheitswert erhobenen BID-Abgabe lt. aktueller Regelung gegenüber, ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei a. Bei 16 Grundstücken ist die Differenz positiv und demgegenüber in sieben Fällen negativ (hierzu wie auch im Folgenden siehe Seite 10 bzw. Anlage 9 im Anlagenband).

Bezogen auf die im besonderen Fokus stehenden großen Liegenschaften (Quarree, Karstadt, Schloßhof Wandsbek) ist zu konstatieren, dass hier die Mietzuwächse die Höhe der gekappten BID-Abgabe jeweils überstiegen haben, jedoch geringer als in der Fallgestaltung a) (siehe Anlage 10). Wenn keine Kappung vorgenommen worden wäre, hätte mit Blick auf das Quarree die BID-Abgabe den BID-induzierten Mietwertzuwachs übertroffen (um rd. 293 Tsd. € und damit deutlich stärker als unter a) bzw. wäre der positive Mietzuwachssaldo sowohl bei Karstadt wie auch dem Schloßhof Wandsbek signifikant geringer als nach der gültigen Regelung ausgefallen. Alle anderen Objekte hätten zwar einen positiven Mietzuwachssaldo, allerdings geringer als unter a) realisiert.

Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Liegenschaften an den BID-induzierten Mietsteigerungen im Verhältnis zu ihrem Einheitswert kann festgestellt werden, dass gemäß gültiger Abgaben- bzw. Kappungsregelung sich eine Spannweite zwischen relativen ‚Profiteuren‘ (höherer Mietsteigerungsanteil als Einheitswertanteil) und relativ geringer partizipierenden Grundstücken ergibt von rd. 4,3 %-Punkten (Minimum rd. - 1,5 % vs. Maximum + 2,7 %, siehe Anlage 9, Spalte 20). Bezogen auf den ungekappten Einheitswert ergibt sich eine deutlich größere Spanne von rd. 18,7 % (rd. - 15,2 % vs. rd. + 3,5 %, siehe Anlage 9, Spalte 19). Im Hinblick auf die Verteilung dieser Vorteile innerhalb des BIDs kann von daher festgestellt werden, dass durch die aktuelle Kappungsregel eine deutliche Verbesserung bezogen auf die relative Ungleichheit des Wertzuwachses erzielt werden konnte.

Der Netto-BID-Gewinn an der 5-Jahresmiete nach Beendigung des BID ist beim ungekappten Einheitswert (Minimum rd. - 0,7 % und Maximum . + 4,7 %, Bandbreite von rd. 5,4 %) merklich höher als beim gekappten Einheitswert (zwischen rd. - 1,1 % und rd. + 3,1 %, Bandbreite von rd. 4,2 %, siehe Anlage 9, Spalten 25-26).

³⁴ Siehe Fußnote 31.

4. Ergebnis

Ergebnis

Wie den vorstehenden Ausführungen und Ergebnissen sowie Zahlenaufbereitungen zu den Fallbeispielen in Kapitel 3 und im Anlagenband zu entnehmen ist, wurden mit einem durch die Erkenntnisse der Experten-Interviews (siehe Kapitel 2) untermauerten identischen und plausiblen Untersuchungsansatz drei ausgewählte BIDs in Hinblick auf die BID-induzierten Wertentwicklungen der Grundstücke untersucht.

In Hinblick auf die Abbildung unterschiedlicher stadträumlicher Gegebenheiten/Lagen wie auch unterschiedlicher Verhältnisse von Grundstücksgrößen, Nutzungsarten sowie der BID-Maßnahmen wurden die Bereiche BID Hohe Bleichen/Heuberg, BID Passagenviertel sowie BID Wandsbek Markt (teilweise) als Untersuchungsbereiche mit jeweils rund 20 Grundstücken ausgewählt. Für diese wurden dann ‚immobilienscharf‘ die BID-induzierten Wertentwicklungen rechnerisch ermittelt und den aus den rechnerisch ermittelten Einheitswerten resultierenden Beträgen der BID-Abgabe (‚gekappt‘ wie auch ‚ungekappt‘) gegenübergestellt.

Ausgehend von den vorstehend erläuterten Ergebnissen zu den Fallbeispielen lässt sich die **Existenz einer Einheitswertgrenze**, ab der der Vorteil einer BID-Maßnahme für einen Grundstückseigentümer gar nicht mehr zunimmt (quasi eine Obergrenze) **nicht bestätigen**. Vielmehr belegen die Fallbeispiele durchgehend für alle Grundstücke einen BID-induzierten Wertzuwachs.

Weiterhin lässt sich ausgehend von den durchgerechneten Fallbeispielen nicht bestätigen, dass sich der Einheitswert und der Vorteil einer BID-Maßnahme für den Grundstückseigentümer proportional zueinander entwickeln. Vielmehr lassen die vorgenommenen Modellrechnungen erkennen, dass sich der **Wertzuwachs** aus der BID-Maßnahme mit steigendem Einheitswert **tendenziell abflacht**, wobei aber auch lagebezogene Parameter (Stichwort Standort) und die Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Büro, Wohnen, sonstiges) mit in die Betrachtung einfließen.

Fallbeispiele

Beim BID Hohe Bleichen/Heuberg mit einer relativ homogenen Größenstruktur bezüglich der Einheitswerte übersteigt bei allen Objekten durchgängig die Mietwertsteigerung die Höhe der BID-Abgabe. Hier kam nur bei einem Objekt die Kappung zur Anwendung, wobei die Wertsteigerung auch ohne Kappung die Höhe der BID-Abgabe überschritten hätte. Die Spreizung der Verhältnisse zwischen der Mietwertsteigerung und dem gekappten Einheitswert der einzelnen Objekte ist mit gut 7,6 % relativ niedrig und wäre bezogen auf den ungekappten Einheitswert sogar noch niedriger gewesen (rd. 4,3 %, siehe hierzu Anlage 3, Spalten 19-20). Zu diesem spezifischen Fallbeispiel ist insofern festzustellen, dass keine Notwendigkeit für die Anwendung einer gesetzlichen Kappungsgrenze gegeben ist.

Auch beim BID Passagenviertel, welches bezogen auf den Einheitswert durch eine Struktur mit vielen relativ ‚großen‘ Objekten gekennzeichnet ist, überschreitet die rechnerische Mietwertsteigerung durchgängig mit einer Ausnahme die BID-Abgabe. Lediglich beim Hamburger Hof, ausgehend von

seiner spezifischen Lage und Nutzungsstruktur, konnte die rechnerische Mietwertsteigerung die (gekappte) BID-Abgabe nicht ganz ausgleichen. Das Hanseviertel, als zweites gekapptes Objekt, wird durch die Anwendung des aktuellen Gesetzes dagegen rechnerisch zum klaren Profiteur. Die Spreizung der Verhältnisse zwischen der Mietwertsteigerung und dem gekappten Einheitswert liegt zwischen den Objekten mit gut 11 % relativ hoch und wäre bezogen auf den ungekappten Einheitswert sogar noch merklich höher gewesen (gut 14 %, siehe hierzu Anlage 5, Spalten 19-20). Insofern ist bezogen auf dieses Fallbeispiel durchaus eine Kappungsnotwendigkeit zur Verbesserung der relativen Gleichverteilung des BID-Nutzens abzuleiten.

Für das BID Wandsbek Markt, welches im Kontext der drei Fallbeispiele durch viele Grundstücke mit einem niedrigen und vergleichsweise wenige mit einem hohen Einheitswert gekennzeichnet ist, ist festzustellen³⁵, dass hier bei Anwendung der aktuellen Kappungsregel die BID-induzierte Mietwertsteigerung beim Gros der Objekte höher lag als die BID-Abgabe. Allerdings unterschritt bei einigen kleineren Objekten die Mietwertsteigerung die BID-Abgabe. Das ist durch die ausgesprochen großen Größenunterschiede der Liegenschaften innerhalb des BIDs erklärbar. Bei dem größten Objekt (Quarree) wäre ohne gesetzliche Kappung ein Missverhältnis bzw. ungünstigeres Verhältnis zwischen BID-Abgabe und Mietwertsteigerung entstanden: Die Abgabe würde die mögliche Mietwertsteigerung überschreiten. Die kleineren Objekte hätten ohne Kappung allerdings durchgehend besser als bei der aktuellen Kappung abgeschnitten: Bei keinem von ihnen hätte sich ein Negativsaldo zwischen BID-Abgabe und BID-induzierter Mietwertsteigerung ergeben. Die Spreizung der Verhältnisse der Mietwertsteigerung zum gekappten Einheitswert der jeweiligen Objekte liegt bei gut 12 % (tatsächlicher Mittelwert des Gesamt-BID) bzw. gut 4 % (rechnerischer Mittelwert untersuchter Grundstücke) und wäre bezogen auf den ungekappten Einheitswert in jedem Fall deutlich höher gewesen (rd. 18,7 %, siehe hierzu Anlagen 7 und 9, Spalten 19-20). Dies ist als Beleg dafür zu werten, dass in dieser spezifischen Fallkonstellation über eine Kappungsregel die aktuell ungenügende relative Gleichverteilung des BID-Nutzens deutlich verbessert wird.

Begründung einer Kappungsregel

Generell ist für alle Fallbeispiele festzustellen, dass hier die objektbezogenen Unterschiede bezogen auf den Netto-BID-Gewinn relativ niedrig (bei unter 6%) und zwischen gekapptem und ungekapptem Einheitswert vernachlässigbar gering sind. Von daher ist die Verteilung des Netto-BID-Gewinns nicht als Beleg für die Notwendigkeit einer Kappungsregel heranzuziehen.

Aus Sicht der Sachverständigen ergibt sich diese Notwendigkeit vielmehr im Hinblick auf die aufgezeigten Ungleichverteilungen des relativen BID-Nutzens (Spreizung der Verhältnisse zwischen der Mietwertsteigerung zu dem Einheitswert). Für die BIDs Passagenviertel und Wandsbek Markt ist eine Kappung als notwendig anzusehen, um diese Ungleichverteilung abzubauen. Dabei leistet bereits die bestehende Kappungsregel einen signifikanten Beitrag dazu. Bei dem BID Hohe Bleichen ist zwar keine wesentlich zu verbessernde Ungleichverteilung vorhanden, andererseits führt eine Kappung hier auch nicht zu einer Verschlechterung der Abgabenverteilung.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus den Fallbeispielen ergibt sich die Notwendigkeit für die Existenz einer Kappungsregel bei Gebietskonstellationen mit einer größtenteils ähnlichen Objektstruktur wie im BID Hohe Bleichen/Heuberg nicht. Hier hätte die BID-induzierte Wertentwicklung eine ausgehend von ungekappten Einheitswerten berechnete BID-Abgabe

³⁵ Unabhängig davon, ob der Mittelwert des Einheitswerts vom kompletten BID oder dem von den Sachverständigen untersuchten Teilbereich des BIDs gebildet wurde.

durchgehend überschritten. Auch weicht hier die relative Verteilung des BID-Vorteils nur geringfügig von der relativen Verteilung der Einheitswerte ab. Oder anders ausgedrückt, wenn alle Objekte ähnlich groß sind (also auch beispielsweise durchgehend sehr groß) ist eine Kappung zur Herstellung von absoluten wie auch relativen Wert-Vorteilen der BID-Etablierung nicht nötig. Dieser Fall tritt aber nur selten ein.

Die Begründung für eine Kappungsregel ist vielmehr aus der Anwendung des GSED-Gesetzes auf BID-Quartiere mit einer bezogen auf die Größe der Objekte und damit ihrer Einheitswerte starken Spreizung -analog zum Fallbeispiel Wandsbek Markt- abzuleiten. Wie bereits angesprochen, ist hier ohne gesetzliche Kappung für sehr große Objekte davon auszugehen, dass die ungekappede Abgabe die BID-induzierte Mietwertsteigerung übersteigt, d.h. dass der absolute BID-Vorteil, die Höhe der Abgabe unterschreitet.

Auch im Einklang mit einem der Kern-Ergebnisse aus den Experten-Interviews ist die Existenz einer Kappungsgrenze als „essentiell“ für das Zustandekommen von BIDs, und zwar zur Einbindung von relativ großen Immobilien bei der Aufstellung von BID-Quartieren anzusehen. Auf diese Weise kann bei mit der Größe sinkendem BID-Nutzen für große Immobilien eine Verhältnismäßigkeit von Wertentwicklung -dem absolut zentralen Motiv der Eigentümer für eine BID-Mitwirkung/Etablierung- und Abgabe ermöglicht werden (siehe hierzu Kapitel 2.3, Seite 16).

Im Einzelnen hat sich in den Fallbeispielen bei der Gegenüberstellung der Mietsteigerung der einzelnen Grundstücke im Verhältnis zu ihren Einheitswerten herausgestellt, dass sich eine geringere Zunahme der Mietsteigerung in den BID- Gebieten Wandsbek Markt und Passagenviertel ab ca. dem Zweifachen des Mittelwertes der Einheitswerte einstellt. Grundlage für diese Aussage ist die Auswertung des prozentualen Anteils der BID-induzierten Mietsteigerung am Einheitswert (siehe Anlagen 5 und 7, jeweils Spalten 17 und 3).

Feststellungen dieser Art konnten erwartungsgemäß in dem BID-Gebiet Hohe Bleichen nicht getroffen werden. Ursache hierfür sind die relativ geringen Wertunterschiede bei den Einheitswerten und die gleichartige Objektstruktur. D.h. bei ungefähr gleichwertigen Grundstücken (in Bezug auf den festgestellten Einheitswert) und bei relativ gleichartigen Objektstrukturen in diesem Gebiet, ist eine Kappung nicht erforderlich, auf der anderen Seite führt ihre Anwendung aber auch nicht zu einer Verschlechterung der Abgabenverteilung.

Im Ergebnis einer Vielzahl seitens der Sachverständigen ausgeführter unterschiedlicher Modellrechnungen auf der Basis der vorstehend skizzierten und berechneten BID-Fallbeispiele Hohe Bleichen/Heuberg, Passagenviertel und Wandsbek Markt (zwei Varianten) wird folgender **Vorschlag** in Hinblick auf eine **Neugestaltung der Kappungsgrenze** im GSED unterbreitet:

Der das Zweifache des Mittelwerts übersteigende Teil des Einheitswerts geht in die Abgabenberechnung nicht in voller Höhe ein, sondern bezüglich seines

1. das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu sechzig Prozent;
2. das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu vierzig Prozent;
3. das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu zwanzig Prozent.

Zwar führt auch diese Kappungsgrenze bei den großen Immobilien zu wenig veränderten Ergebnissen. Sie ermöglicht nunmehr aber praktisch bei allen Fallgestaltungen durchgehend für alle

Objekte rechnerische Netto-BID-Gewinne. Einzige Ausnahme ist das BID Wandsbek Markt (rechnerischer Mittelwert im tatsächlichen BID) und auch hier sind die bei drei Objekten zu verzeichnenden Verluste mit maximal -0,2 % ausgesprochen gering.

Zudem ist bezogen auf eine möglichst gleichmäßige Verteilung des BID-Nutzens über alle BID-Objekte festzustellen, dass diese Regel generell ein höheres Maß an Gleichverteilung ermöglicht. Im Passagenviertel würde sie hinsichtlich der Anteile der einzelnen Liegenschaften an den BID-induzierten Mietsteigerungen im Verhältnis zu ihrem Einheitswert dazu führen, dass gemäß gültiger Abgaben- bzw. Kappungsregelung sich eine Spannweite zwischen relativen ‚Profiteuren‘ (höherer Mietsteigerungsanteil als Einheitswertanteil) und relativ geringer partizipierenden Grundstücken von nunmehr rd. 10 %-Punkten ergibt (gegenüber gut 11 % heutige Kappungsregel sowie gut 14 % ungekappt, siehe Anlage 5, Spalten 19-21). Im Fall Wandsbek Markt (tatsächlicher Mittelwert) ergäbe sich ein Wert von nur noch gut 6 % gegenüber gut 12 % (heutige Kappungsregel) bzw. fast 19 % ungekappt (siehe Anlage 7, Spalten 19-21). Auch bei der Fallgestaltung (rechnerischer Mittelwert im tatsächlichen BID) ergäbe sich eine Spannweite von gut 6 %, die allerdings noch etwas oberhalb des niedrigen Wertes bei der aktuellen Kappungsgrenze (gut 4 %) läge (siehe Anlage 9, Spalten 19-21)

Im BID Hohe Bleichen liegt die Spannweite mit gut 7 % geringfügig unterhalb des Niveaus der aktuellen Regelung (knapp 8 %), allerdings rd. 3 Prozentpunkte oberhalb der Situation bei einem ungekappten Einheitswert (siehe Anlage 3, Spalten 19-21).

Abschließende Zusammenfassung

Im Hinblick auf die aktuelle gültige Kappungsregel³⁶ ist auf der Grundlage unserer Untersuchungen bei den großen Immobilien festzustellen, dass im BID Hohe Bleichen/Heuberg durch die relativ homogene Immobiliengrößenstruktur eine Kappung nicht notwendig gewesen ist.

Beim BID Passagenviertel (Fallgestaltung mit relativ vielen großen Objekten) trug sie bei der Kosten-Nutzen-Gegenüberstellung ebenfalls nicht zum positiven Ergebnis bei und beim BID Wandsbek Markt mit sehr heterogener Größenstruktur wirkte sie sich ausschließlich bezogen auf das herausragend große Objekt Quarree positiv aus.

Noch gewichtiger ist der Aspekt der relativ gleichmäßigen Partizipation der Objekte am BID-Nutzen hervorzuheben. Wie vorstehend dargestellt, erzeugt die aktuelle Regelung speziell im Hinblick auf die Konstellation im Passagenviertel (Bandbreite gut 11 %) bzw. das BID Wandsbek Markt (Bandbreite gut 12 %) bezogen auf den Anteil an der Mietwertsteigerung in Relation zum Anteil am Einheitswert erhebliche Disparitäten in zweistelliger Prozentgrößenordnung.

Beim BID Hohe Bleichen (rechnerische Bandbreite gut 7,6 %) und Wandsbek Markt (Fallgestaltung rechnerischer Mittelwert der betrachteten Objekte: rd. 4,3 %) liegen die Disparitäten demgegenüber deutlich niedriger.

Bei Gesamtbetrachtung der drei Fallgestaltungen lässt sich eindeutig nachweisen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Abgabenlast durch die aktuelle Regelung nicht gegeben ist. Deshalb

³⁶ „Übersteigt der Einheitswert eines Grundstücks den Mittelbereich der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mehr als das Dreifache, ist bei der Berechnung der Abgabenhöhe nach Absatz 1 anstelle des tatsächlichen Einheitswertes eines Grundstücks der dreifache Mittelwert anzusetzen.“

haben die Sachverständigen die zuvor dargestellte Regelung für eine neue Kappungsgrenze errechnet.

Gleichzeitig wird erreicht, dass die wenigen extremen Ausnahmefälle, wie z.B. das Quarree, durch die vorgeschlagene Regelung zur Kappungsgrenze im Interesse einer gerechten Verteilung von Mietsteigerungen einerseits und Abgabenlast andererseits zutreffend gewürdigt werden. Die Grundstücksstruktur der weiteren neun bereits eingerichteten und der derzeit sechs in Vorbereitung befindlichen BIDs, die eher den BIDs Passagenviertel und Wandsbek Markt gleicht, spricht ebenfalls für diese Regelung.

Fazit:

Die Einrichtung eines Innovationsbereichs ist prinzipiell für jeden Grundeigentümer vorteilhaft. Die Höhe des Vorteils bezogen auf den Einheitswert eines Grundstücks, der nach wie vor die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die zu erhebende Abgabe bildet, steigt jedoch nicht proportional zum Einheitswert, sondern in desto geringerem Maß, je höher der Einheitswert bezogen auf den Mittelwert aller Einheitswerte eines Innovationsbereichs ist. Eine Abgabeberechnung entspricht vor diesem Hintergrund nur dann dem Grundsatz der Beitragsgerechtigkeit, wenn dem Verhältnis zwischen Höhe des Einheitswerts und erzielbarem Vorteil hinreichend Rechnung getragen wird. Die Sachverständigen haben diesbezüglich den vorstehenden Vorschlag für eine Neufassung der Regelung zur Kappungsgrenze erarbeitet, der im Ergebnis gewährleistet, dass ihre Anwendung zu einer größtmöglichen Entsprechung von Abgabenlast und Vorteil führt.

Anlagenband



**Gutachterliche Untersuchung
zur Kappungsgrenze des
Hamburgischen Gesetzes zur
Stärkung der Einzelhandels-,
Dienstleistungs- und
Gewerbezentren (GSED)**

für die Freie und Hansestadt Hamburg –
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

eine Kooperation von



Experten-Interview-Leitfaden

Gutachterliche Untersuchung zum Hamburgischen BID-Gesetz

Expertengespräch zur Untersuchung der Kappungsgrenze bei der Ermittlung der BID-Abgabe lt. Hamburger GSED

Was hat Sie bewogen bzw. könnte Initiatoren bewegen, ein BID zu gründen?

Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht unerlässlich, um den Erfolg eines BID sicherzustellen?

Welche Erwartungen (allgemein ggfs. speziell) haben Sie im Zuge der Initiierung und Aufstellung mit der Etablierung des BIDs verbunden?

Wo haben sie positive Impulse durch das BID erwartet? Wo, bei welchen Bereichen/Grundstücken insbesondere? Welche?

Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Wo haben sie eher geringe Impulse durch das BID erwartet? Wo, bei welchen Bereichen/Grundstücken insbesondere? Welche?

Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Für welche Nutzungen haben sie positive Impulse durch das BID erwartet bzw. wo haben Sie eher geringe Entwicklungen erwartet? Jeweils, welche?

Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Welche BID-Maßnahmen waren Ihrer Erwartung nach besonders wirksam? Welche eher weniger? Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Welche Erwartungen hatten Sie bezüglich der Auswirkungen der BID-Etablierung auf die Mieten? Wo, bei welchen Bereichen/Grundstücken insbesondere? Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Welche Erwartungen hatten Sie bezüglich der Auswirkungen der BID-Etablierung auf die Lage/Adresse des Quartiers? Wo, bei welchen Bereichen/Grundstücken insbesondere? Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Welche Erwartungen hatten Sie bezüglich von Auswirkungen der BID-Etablierung auf die Mieterattraktivität des Quartiers? Wo, bei welchen Bereichen/Grundstücken insbesondere? Inwieweit Sind diese Erwartungen eingetroffen?

Welchen Zusammenhang sehen Sie zwischen der Wertentwicklung eines Grundstücks und den im Rahmen des BID durchzuführenden Maßnahmen? Welche Parameter bestimmen die Grundstückswertentwicklung in welchem Ausmaß? In welchem zeitlichen Rahmen?

Sind in dieser Hinsicht grundlegende Differenzierungen hinsichtlich der Lage der betroffenen Grundstücke im BID-Gebiet oder in Bezug auf Grundstücksgröße oder -nutzung vorzunehmen?

Sonstige bemerkenswerte Effekte der BID-Aufstellung für das Quartier bzw. ausgewählte Grundstücke:

Wie beurteilen Sie die Bedeutung der Existenz einer Kappungsgrenze in Hinblick auf die Realisierbarkeit der BID-Initiative?

Wie bewerten Sie die aktuelle Regelung zur Kappungsgrenze bei sehr werthaltigen Grundstücken zur Bemessung der BID-Abgabe?

Inwieweit wäre die Entwicklung des Quartiers anders gelaufen, wenn das BID nicht etabliert worden wäre?

Gibt es Gründe, die aus Ihrer Sicht die Annahme rechtfertigen, dass der durch das BID vermittelte Vorteil ab einem bestimmten Einheitswert eines im BID-Gebiet liegenden Grundstücks nicht mehr oder in abnehmenden Maße steigt?

Wenn ja, welche Gründe bzw. Faktoren sind dies?

eine Kooperation von



Anlage 2

Berechnungsmuster Ertragswertverfahren

Objekt lfd.-Nr. 2 - 22041 Hamburg, Wandsbeker Marktstraße 59, 61

Flurstück(e)
3291
Flurstückgröße
702 m²
Grundstücksgröße
702 m²



EINHEITSWERTERMITTLUNG

Ermittlung der Brutto – Grundflächen

lfd.-Nr. 2 Wandsbeker Marktstraße 59, 61	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzelfläche (m ²)	Grundfläche (m ²)
EG	21,60	20,00	1,00	432,00	432
1.OG	21,60	12,00	1,00	259,20	259
2.OG - 5.OG	21,60	12,00	4,00	1.036,80	1.037
Summe					1.728

Ermittlung des Einheitswertes

Geschoss	Brutto- grund- fläche (m ²)	Faktor Nutzfläche	Nutzfläche, geschätzt (m ²)	Miete/ m ² zum Stichtag 01.01.1964 (DM)	Jahresroh- miete zum Stichtag 01.01.1964 (DM)	Vervi- fältiger	Einheits- wert zum Stichtag 01.01.1964 (DM)
lfd. Nr. 2							
EG	432	0,85	370	11	48.840		
1.OG	259	0,75	190	6	13.680		
2.OG - 5.OG	1.037	0,75	780	5	46.800		
	1.728		1.340		109.320	8,8	962.020

Berechnungsmuster Sachwertverfahren

Objekt lfd.-Nr. 3 - 22041 Hamburg, Wandsbeker Marktstraße 63, 65

Flurstück(e)
2513
Flurstückgröße
7.725 m²
Grundstücksgröße
7.725 m²



EINHEITSWERTERMITTLUNG

Ermittlung des Umbauten Raumes

lfd.-Nr. 3 Wandsbeker Marktstraße 63, 65	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzelfläche (m ²)	Grundfläche (m ²)	Höhe	Umbauter Raum
Hinterhaus	66,00	82,20	1,00	5.425,20		13,8	74.868
Hinterhaus	10,70	10,00	-1,00	-107,00		13,8	-1.477
Hinterhaus	38,20	9,60	1,00	366,72		13,8	5.061
Hinterhaus	5,50	9,60	1,00	52,80		13,8	729
Hinterhaus	12,20	5,30	1,00	64,66		13,8	892
Vorderhaus	16,40	28,80	1,00	472,32		24,3	11.477
Vorderhaus	20,50	28,40	1,00	582,20		24,3	14.147
Summe					6.857		105.698

Ermittlung des Sachwertes

Gebäude	Wandsbeker Marktstraße 63, 65	lfd.-Nr. 3
Bewertungsjahr:		1964
Baujahr:		nach 1964
Lebensdauer		100 Jahre
Gebäudeklasseneinteilung		4. Warenhäuser
Ausstattung		4.3 gute A.
Raummeterpreis zum 01. Januar 1964		125 DM/m ³
Umbauter Raum	x	105.698 m ³
Gebäudewert	=	13.212.210 DM
Alterungsabschlag	-	
Gebäudewerte:	=	13.212.210 DM
Außenanlagen:	+	660.611 DM
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	13.872.821 DM
Bodenwert:	+	2.781.000 DM
Gesamtwert am Wertermittlungsstichtag		16.653.821 DM

Ermittlung des Einheitswertes

Wertzahl	x	80%
Einheitswert	=	13.323.056 DM

BID Hohe Bleichen/Heuberg

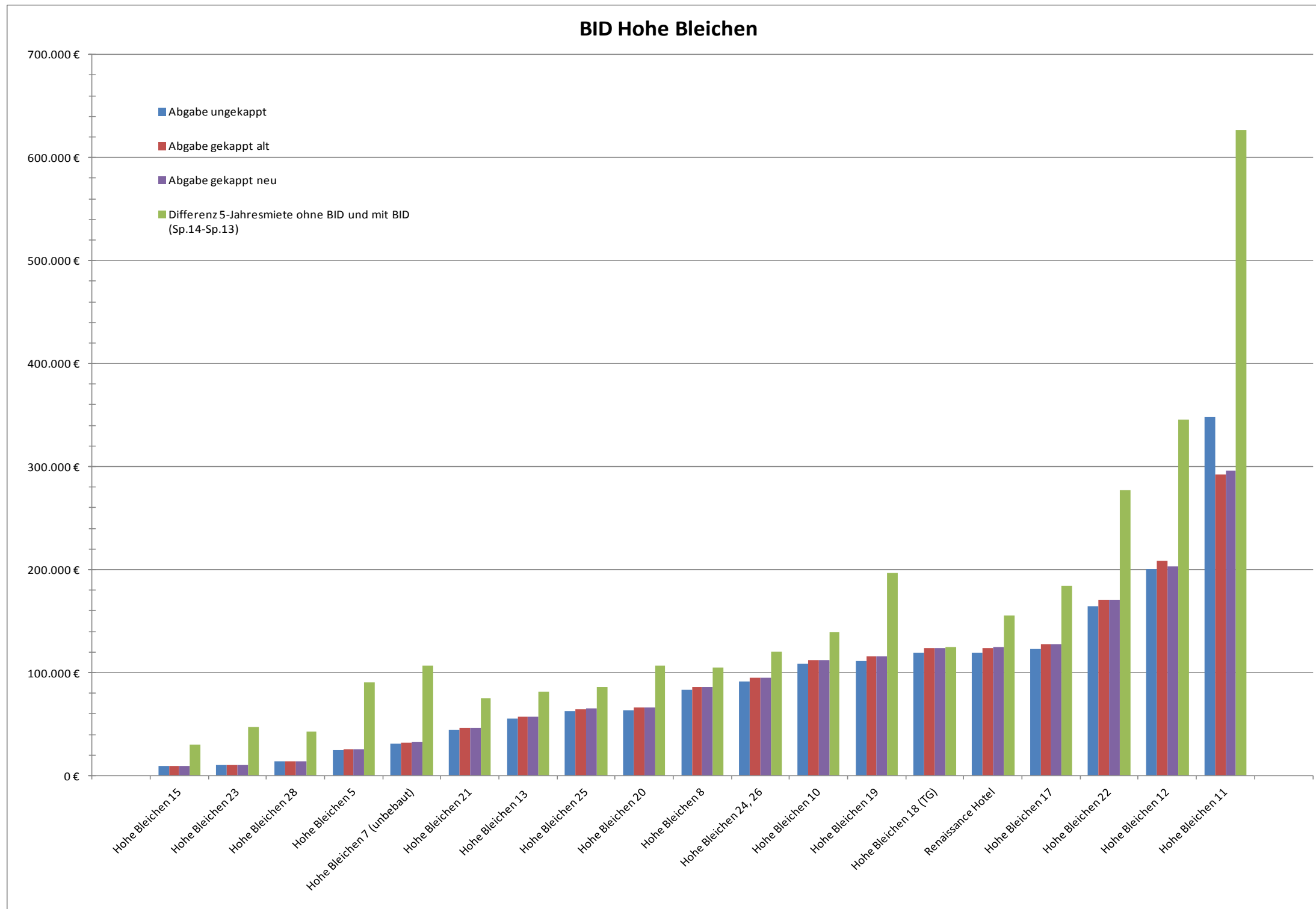
Einheitswerte, BID-Abgabe, 5-Jahres-Mieten mit berechneten Differenzen und Anteilswerten

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Nr.	Objekt	Einheitswert ungekappt	Anteil an der Summe der Spalte 3	Einheitswert			Anteil an der Summe der Spalte 7	Abgabe			5-Jahresmiete			Differenz 5-Jahresmiete			Anteil an der Mietsteigerung mit BID (Spalte 17)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am ungekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.4)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am alten gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.6)	Differenz zwischen			ungekappt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.22/Sp.14)	alt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.23/Sp.14)	neu in % von der 5-Jahresmiete (Sp.24/Sp.14)		
				Einheitswert gekappt alt (Kappungsgrenze = 3-fache des Mittelwertes)	Anteil an der Summe der Spalte 5	Einheitswert gekappt neu (Kappungsgrenze gestaffelt)		Abgabe ungekappt	Abgabe gekappt alt	Abgabe gekappt neu	bei Start BID	nach 5 Jahren ohne BID	nach 5 Jahren mit BID	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID ohne BID (Sp.13-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID mit BID (Sp.14-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete ohne BID und mit BID (Sp.14-Sp.13)				ungekappter Abgabe und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.9)	gekappter Abgabe alt und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.10)	gekappter Abgabe neu und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.11)					
BID Hohe Bleichen																											
5	Hohe Bleichen 15	113.900 €	0,5%	113.900 €	0,5%	113.900 €	0,5%	8.987 €	9.340 €	9.353 €	672.780 €	662.688 €	692.963 €	-10.092 €	20.183 €	30.275 €	1,03%	0,53%	0,51%	0,50%	21.288 €	20.935 €	20.922 €	3,07%	3,02%	3,02%	
9	Hohe Bleichen 23	125.160 €	0,6%	125.160 €	0,6%	125.160 €	0,6%	9.876 €	10.263 €	10.278 €	1.047.150 €	1.031.443 €	1.078.565 €	-15.707 €	31.415 €	47.122 €	1,60%	1,05%	1,03%	1,03%	37.246 €	36.859 €	36.844 €	3,45%	3,42%	3,42%	
11	Hohe Bleichen 28	173.980 €	0,8%	173.980 €	0,8%	173.980 €	0,8%	13.728 €	14.266 €	14.287 €	959.340 €	944.950 €	988.120 €	-14.390 €	28.780 €	43.170 €	1,47%	0,70%	0,67%	0,67%	29.442 €	28.904 €	28.884 €	2,98%	2,93%	2,92%	
1	Hohe Bleichen 5	308.520 €	1,4%	308.520 €	1,4%	308.520 €	1,4%	24.344 €	25.299 €	25.335 €	2.006.460 €	1.976.363 €	2.066.654 €	-30.097 €	60.194 €	90.291 €	3,07%	1,70%	1,65%	1,65%	65.947 €	64.992 €	64.956 €	3,19%	3,14%	3,14%	
2	Hohe Bleichen 7 (unbebaut)	394.720 €	1,7%	394.720 €	1,8%	394.720 €	1,8%	31.146 €	32.367 €	32.413 €	2.362.800 €	2.327.358 €	2.433.684 €	-35.442 €	70.884 €	106.326 €	3,62%	1,87%	1,80%	1,80%	75.180 €	73.959 €	73.913 €	3,09%	3,04%	3,04%	
8	Hohe Bleichen 21	560.640 €	2,5%	560.640 €	2,6%	560.640 €	2,6%	44.238 €	45.972 €	46.038 €	1.674.450 €	1.649.333 €	1.724.684 €	-25.117 €	50.234 €	75.350 €	2,56%	0,08%	-0,02%	-0,02%	31.113 €	29.378 €	29.312 €	1,80%	1,70%	1,70%	
4	Hohe Bleichen 13	700.590 €	3,1%	700.590 €	3,2%	700.590 €	3,2%	55.280 €	57.448 €	57.530 €	1.808.190 €	1.781.067 €	1.862.436 €	-27.123 €	54.246 €	81.369 €	2,77%	-0,33%	-0,46%	-0,46%	26.088 €	23.920 €	23.838 €	1,40%	1,28%	1,28%	
10	Hohe Bleichen 25	789.603 €	3,5%	789.603 €	3,6%	789.603 €	3,6%	62.304 €	64.747 €	64.840 €	1.901.640 €	1.873.115 €	1.958.689 €	-28.525 €	57.049 €	85.574 €	2,91%	-0,59%	-0,72%	-0,73%	23.270 €	20.826 €	20.734 €	1,19%	1,06%	1,06%	
14	Hohe Bleichen 20	807.620 €	3,6%	807.620 €	3,7%	807.620 €	3,7%	63.726 €	66.225 €	66.319 €	2.367.360 €	2.331.850 €	2.438.381 €	-35.510 €	71.021 €	106.531 €	3,62%	0,05%	-0,09%	-0,10%	42.806 €	40.306 €	40.212 €	1,76%	1,65%	1,65%	
18	Hohe Bleichen 8	1.050.620 €	4,7%	1.050.620 €	4,8%	1.050.620 €	4,8%	82.900 €	86.151 €	86.274 €	2.322.450 €	2.287.613 €	2.392.124 €	-34.837 €	69.674 €	104.510 €	3,55%	-1,10%	-1,28%	-1,29%	21.611 €	18.359 €	18.237 €	0,90%	0,77%	0,76%	
12	Hohe Bleichen 24, 26	1.161.400 €	5,1%	1.161.400 €	5,3%	1.161.400 €	5,4%	91.641 €	95.235 €	95.370 €	2.667.870 €	2.627.852 €	2.747.906 €	-40.018 €	80.036 €	120.054 €	4,08%	-1,06%	-1,26%	-1,27%	28.413 €	24.819 €	24.684 €	1,03%	0,90%	0,90%	
17	Hohe Bleichen 10	1.370.610 €	6,1%	1.370.610 €	6,3%	1.370.610 €	6,3%	108.149 €	112.390 €	112.550 €	3.100.020 €	3.053.520 €	3.193.021 €	-46.500 €	93.001 €	139.501 €	4,74%	-1,32%	-1,56%	-1,57%	31.352 €	27.111 €	26.951 €	0,98%	0,85%	0,84%	
7	Hohe Bleichen 19	1.406.430 €	6,2%	1.406.430 €	6,5%	1.406.430 €	6,5%	110.975 €	115.327 €	115.491 €	4.374.330 €	4.308.715 €	4.505.560 €	-65.615 €	131.230 €	196.845 €	6,69%	0,47%	0,22%	0,21%	85.870 €	81.518 €	81.353 €	1,91%	1,81%	1,81%	
15	Hohe Bleichen 18 (TG)	1.510.400 €	6,7%	1.510.400 €	6,9%	1.510.400 €	7,0%	119.179 €	123.853 €	124.029 €	2.772.120 €	2.730.538 €	2.855.284 €	-41.582 €	83.164 €	124.745 €	4,24%	-2,44%	-2,71%	-2,72%	5.567 €	893 €	716 €	0,19%	0,03%	0,03%	
19	Renaissance Hotel	1.514.910 €	6,7%	1.514.910 €	7,0%	1.514.910 €	7,0%	119.535 €	124.223 €	124.400 €	7.764.000 €	7.686.360 €	7.841.640 €	-77.640 €	77.640 €	155.280 €	5,28%	-1,43%	-1,69%	-1,70%	35.745 €	31.057 €	30.880 €	0,46%	0,40%	0,39%	
6	Hohe Bleichen 17	1.552.820 €	6,9%	1.552.820 €	7,1%	1.552.820 €	7,2%	122.526 €	127.331 €	127.513 €	4.090.350 €	4.028.995 €	4.213.061 €	-61.355 €	122.711 €	184.066 €	6,26%	-0,62%	-0,88%	-0,89%	61.540 €	56.735 €	56.553 €	1,46%	1,35%	1,34%	
13	Hohe Bleichen 22	2.081.400 €	9,2%	2.081.400 €	9,6%	2.081.400 €	9,6%	164.234 €	170.675 €	170.918 €	6.157.740 €	6.065.374 €	6.342.472 €	-92.366 €	184.732 €	277.098 €	9,42%	0,21%	-0,15%	-0,17%	112.865 €	106.424 €	106.180 €	1,78%	1,68%	1,67%	
16	Hohe Bleichen 12	2.544.640 €	11,3%	2.544.640 €	11,7%	2.477.802 €	11,4%	200.786 €	208.660 €	203.469 €	7.680.840 €	7.565.627 €	7.911.265 €	-115.213 €	230.425 €	345.638 €	11,75%	0,49%	0,05%	0,34%	144.852 €	136.977 €	142.169 €	1,83%	1,73%	1,80%	
3	Hohe Bleichen 11	4.418.720 €	19,6%	3.566.318 €	16,4%	3.602.250 €	16,6%	348.661 €	292.438 €	295.805 €	13.926.480 €	13.717.583 €	14.344.274 €	-208.897 €	417.794 €	626.692 €	21,31%	1,75%	4,90%	4,72%	278.031 €	334.253 €	330.886 €	1,94%	2,33%	2,31%	
	Summe	22.586.683 €		21.734.281 €		21.703.375 €		1.782.211 €	1.782.211 €	1.782.211 €	69.656.370 €	68.650.344 €	71.590.781 €	-1.006.026 €	1.934.411 €	2.940.437 €								Mittelwert	1,81%	1,74%	1,74%
	Mittelwert	1.188.773 €		Faktor													Max.	1,87%	4,90%	4,72%					3,45%	3,42%	3,42%
	Mittelwert x Faktor	3.566.318 €		3				7,9%	8,2%	8,2%						Min.	-2,44%	-2,71%	-2,72%						0,19%	0,03%	0,03%

- Rundungsdifferenzen möglich -

BID Hohe Bleichen/Heuberg

Kosten-Nutzen Gegenüberstellung



BID Passagenviertel

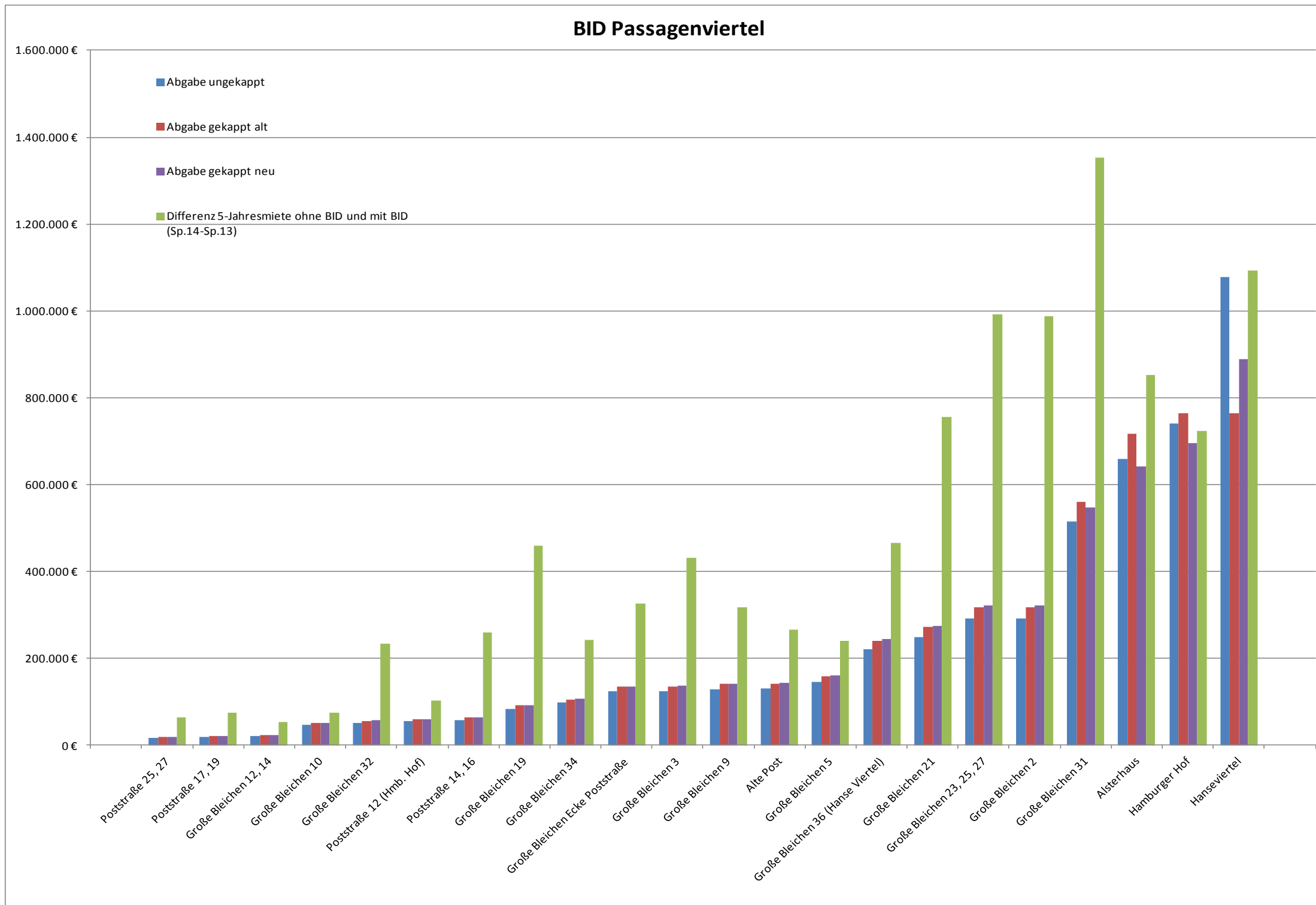
Einheitswerte, BID-Abgabe, 5-Jahres-Mieten mit berechneten Differenzen und Anteilswerten

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Nr.	Objekt	Einheitswert ungekappt	Anteil an der Summe der Spalte 3	Einheitswert			Anteil an der Summe der Spalte 7	Abgabe			5-Jahresmiete			Differenz 5-Jahresmiete			Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am ungekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.4)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am alten gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.6)	Differenz zwischen			ungekappt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.22/Sp.14)	alt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.23/Sp.14)	neu in % von der 5-Jahresmiete (Sp.24/Sp.14)		
				Einheitswert gekappt alt (Kappungsgrenze = 3-fache des Mittelwertes)	Anteil an der Summe der Spalte 5	Einheitswert gekappt neu (Kappungsgrenze gestaffelt)		Abgabe ungekappt	Abgabe gekappt alt	Abgabe gekappt neu	nach 5 Jahren ohne BID	nach 5 Jahren mit BID	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID ohne BID (Sp.13-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID mit BID (Sp.14-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete ohne BID und mit BID (Sp.14-Sp.13)	ungekappter Abgabe und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.9)			gekappter Abgabe alt und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.10)	gekappter Abgabe neu und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.11)	anteil an der Mietsteigerung und Anteil am neuen gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.8)				ungekappter Abgabe und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.9)	gekappter Abgabe alt und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.10)
BID Passagenviertel																										
22	Poststraße 25, 27	272.440 €	0,3%	272.440 €	0,4%	272.440 €	0,4%	17.536 €	19.071 €	19.326 €	2.109.600 €	2.151.792 €	2.215.080 €	42.192 €	105.480 €	63.288 €	0,61%	0,27%	0,24%	0,24%	45.752 €	44.217 €	43.962 €	2,07%	2,00%	1,98%
21	Poststraße 17, 19	286.630 €	0,4%	286.630 €	0,4%	286.630 €	0,4%	18.449 €	20.064 €	20.332 €	2.480.400 €	2.530.008 €	2.604.420 €	49.608 €	124.020 €	74.412 €	0,72%	0,36%	0,33%	0,32%	55.963 €	54.348 €	54.080 €	2,15%	2,09%	2,08%
8	Große Bleichen 12, 14	337.170 €	0,4%	337.170 €	0,5%	337.170 €	0,5%	21.702 €	23.602 €	23.917 €	1.792.800 €	1.828.656 €	1.882.440 €	35.856 €	89.640 €	53.784 €	0,52%	0,10%	0,06%	0,05%	32.082 €	30.182 €	29.867 €	1,70%	1,60%	1,59%
7	Große Bleichen 10	724.620 €	0,9%	724.620 €	1,0%	724.620 €	1,0%	46.641 €	50.723 €	51.401 €	2.487.600 €	2.537.352 €	2.611.980 €	49.752 €	124.380 €	74.628 €	0,72%	-0,19%	-0,27%	-0,28%	27.987 €	23.905 €	23.227 €	1,07%	0,92%	0,89%
15	Große Bleichen 32	799.430 €	1,0%	799.430 €	1,1%	799.430 €	1,1%	51.456 €	55.960 €	56.708 €	3.878.400 €	3.917.184 €	4.149.888 €	38.784 €	271.488 €	232.704 €	2,25%	1,25%	1,16%	1,14%	181.248 €	176.744 €	175.996 €	4,37%	4,26%	4,24%
19	Poststraße 12 (Hmb. Hof)	841.790 €	1,1%	841.790 €	1,1%	841.790 €	1,2%	54.182 €	58.925 €	59.713 €	3.405.600 €	3.473.712 €	3.575.880 €	68.112 €	170.280 €	102.168 €	0,99%	-0,07%	-0,16%	-0,17%	47.986 €	43.243 €	42.455 €	1,34%	1,21%	1,19%
20	Poststraße 14, 16	906.610 €	1,1%	906.610 €	1,2%	906.610 €	1,2%	58.355 €	63.463 €	64.311 €	8.618.400 €	8.790.768 €	9.049.320 €	172.368 €	430.920 €	258.552 €	2,50%	1,36%	1,26%	1,25%	200.197 €	195.089 €	194.241 €	2,21%	2,16%	2,15%
10	Große Bleichen 19	1.302.900 €	1,6%	1.302.900 €	1,8%	1.302.900 €	1,8%	83.862 €	91.203 €	92.422 €	7.651.560 €	7.728.076 €	8.187.169 €	76.516 €	535.609 €	459.094 €	4,43%	2,80%	2,66%	2,63%	375.232 €	367.891 €	366.672 €	4,58%	4,49%	4,48%
16	Große Bleichen 34	1.509.430 €	1,9%	1.509.430 €	2,1%	1.509.430 €	2,1%	97.156 €	105.660 €	107.072 €	4.032.000 €	4.072.320 €	4.314.240 €	40.320 €	282.240 €	241.920 €	2,33%	0,45%	0,28%	0,25%	144.764 €	136.260 €	134.848 €	3,36%	3,16%	3,13%
6	Große Bleichen Ecke Poststraße	1.910.760 €	2,4%	1.910.760 €	2,6%	1.910.760 €	2,6%	122.987 €	133.753 €	135.540 €	10.872.000 €	11.089.440 €	11.415.600 €	217.440 €	543.600 €	326.160 €	3,15%	0,76%	0,55%	0,51%	203.173 €	192.407 €	190.620 €	1,78%	1,69%	1,67%
3	Große Bleichen 3	1.929.780 €	2,4%	1.929.780 €	2,6%	1.929.780 €	2,7%	124.212 €	135.085 €	136.890 €	14.400.000 €	14.688.000 €	15.120.000 €	288.000 €	720.000 €	432.000 €	4,17%	1,76%	1,54%	1,51%	307.788 €	296.915 €	295.110 €	2,04%	1,96%	1,95%
5	Große Bleichen 9	2.003.610 €	2,5%	2.003.610 €	2,7%	2.003.610 €	2,8%	128.964 €	140.253 €	142.127 €	10.548.000 €	10.758.960 €	11.075.400 €	210.960 €	527.400 €	316.440 €	3,05%	0,55%	0,33%	0,29%	187.476 €	176.187 €	174.313 €	1,69%	1,59%	1,57%
18	Alte Post	2.022.880 €	2,5%	2.022.880 €	2,8%	2.022.880 €	2,8%	130.204 €	141.602 €	143.494 €	8.856.000 €	9.033.120 €	9.298.800 €	177.120 €	442.800 €	265.680 €	2,56%	0,03%	-0,19%	-0,22%	135.476 €	124.078 €	122.186 €	1,46%	1,33%	1,31%
4	Große Bleichen 5	2.251.990 €	2,8%	2.251.990 €	3,1%	2.251.990 €	3,1%	144.951 €	157.639 €	159.746 €	7.995.600 €	8.155.512 €	8.395.380 €	159.912 €	399.780 €	239.868 €	2,31%	-0,50%	-0,75%	-0,79%	94.917 €	82.229 €	80.122 €	1,13%	0,98%	0,95%
17	Große Bleichen 36 (Hanse Viertel)	3.430.890 €	4,3%	3.430.890 €	4,7%	3.430.890 €	4,7%	220.832 €	240.162 €	243.371 €	15.482.160 €	15.636.982 €	16.101.446 €	154.822 €	619.286 €	464.465 €	4,48%	0,19%	-0,18%	-0,25%	243.633 €	224.303 €	221.093 €	1,51%	1,39%	1,37%
11	Große Bleichen 21	3.877.570 €	4,8%	3.877.570 €	5,3%	3.877.570 €	5,3%	249.583 €	271.430 €	275.057 €	12.595.800 €	12.721.758 €	13.477.506 €	125.958 €	881.706 €	755.748 €	7,29%	2,44%	2,02%	1,95%	506.165 €	484.318 €	480.691 €	3,76%	3,59%	3,57%
12	Große Bleichen 23, 25, 27	4.530.460 €	5,7%	4.530.460 €	6,2%	4.530.460 €	6,2%	291.606 €	317.132 €	321.370 €	16.540.800 €	16.706.208 €	17.698.656 €	165.408 €	1.157.856 €	992.448 €	9,58%	3,91%	3,42%	3,33%	700.842 €	675.316 €	671.078 €	3,96%	3,82%	3,79%
1	Große Bleichen 2	4.540.990 €	5,7%	4.540.990 €	6,2%	4.540.990 €	6,3%	292.284 €	317.869 €	322.117 €	32.940.000 €	33.598.800 €	34.587.000 €	658.800 €	1.647.000 €	988.200 €	9,54%	3,86%	3,36%	3,28%	695.916 €	670.331 €	666.083 €	2,01%	1,94%	1,93%
14	Große Bleichen 31	8.009.600 €	10,0%	8.009.600 €	10,9%	8.009.600 €	10,6%	515.543 €	560.672 €	547.188 €	22.536.600 €	22.761.966 €	24.114.162 €	225.366 €	1.577.562 €	1.352.196 €	13,05%	3,03%	2,16%	2,42%	836.653 €	791.524 €	805.008 €	3,47%	3,28%	3,34%
2	Alsterhaus	10.235.920 €	12,8%	10.235.920 €	13,9%	10.235.920 €	12,5%	658.842 €	716.514 €	641.942 €	34.128.000 €	34.469.280 €	35.322.480 €	341.280 €	1.194.480 €	853.200 €	8,23%	-4,57%	-5,69%	-4,24%	194.358 €	136.686 €	211.258 €	0,55%	0,39%	0,60%
9	Hamburger Hof	11.498.180 €	14,4%	10.905.476 €	14,8%	9.807.035 €	13,5%	740.088 €	763.383 €	695.666 €	24.094.800 €	24.576.696 €	25.299.540 €	481.896 €	1.204.740 €	722.844 €	6,98%	-7,40%	-7,85%	-6,54%	-17.244 €	-40.539 €	27.178 €	-0,07%	-0,16%	0,11%
13	Hanseviertel	16.749.840 €	20,9%	10.905.476 €	14,8%	12.516.190 €	17,2%	1.078.115 €	763.383 €	887.841 €	36.421.080 €	36.785.291 €	37.877.923 €	364.211 €	1.456.843 €	1.092.632 €	10,54%	-10,40%	-4,29%	-6,70%	14.517 €	329.249 €	204.792 €	0,04%	0,87%	0,54%
	Summe	79.973.490 €		73.536.422 €		72.566.741 €		5.147.550 €	5.147.550 €	5.147.550 €	283.867.200 €	288.011.880 €	298.374.311 €	4.144.680 €	14.507.111 €	10.362.431 €							Mittelwert	2,10%	2,02%	2,02%
	Mittelwert	3.635.159 €		Faktor				Hebesatz									Max.	3,91%	3,42%	3,33%				4,58%	4,49%	4,48%
	Mittelwert x Faktor	10.905.476 €		3				6,4%	7,0%	7,1%							Min.	-10,40%	-7,85%	-6,70%				-0,07%	-0,16%	0,11%

- Rundungsdifferenzen möglich -

BID Passagenviertel

Kosten-Nutzen Gegenüberstellung



BID Wandsbek Markt (Teilbereich / tats. Mittelwert des kompletten BID)

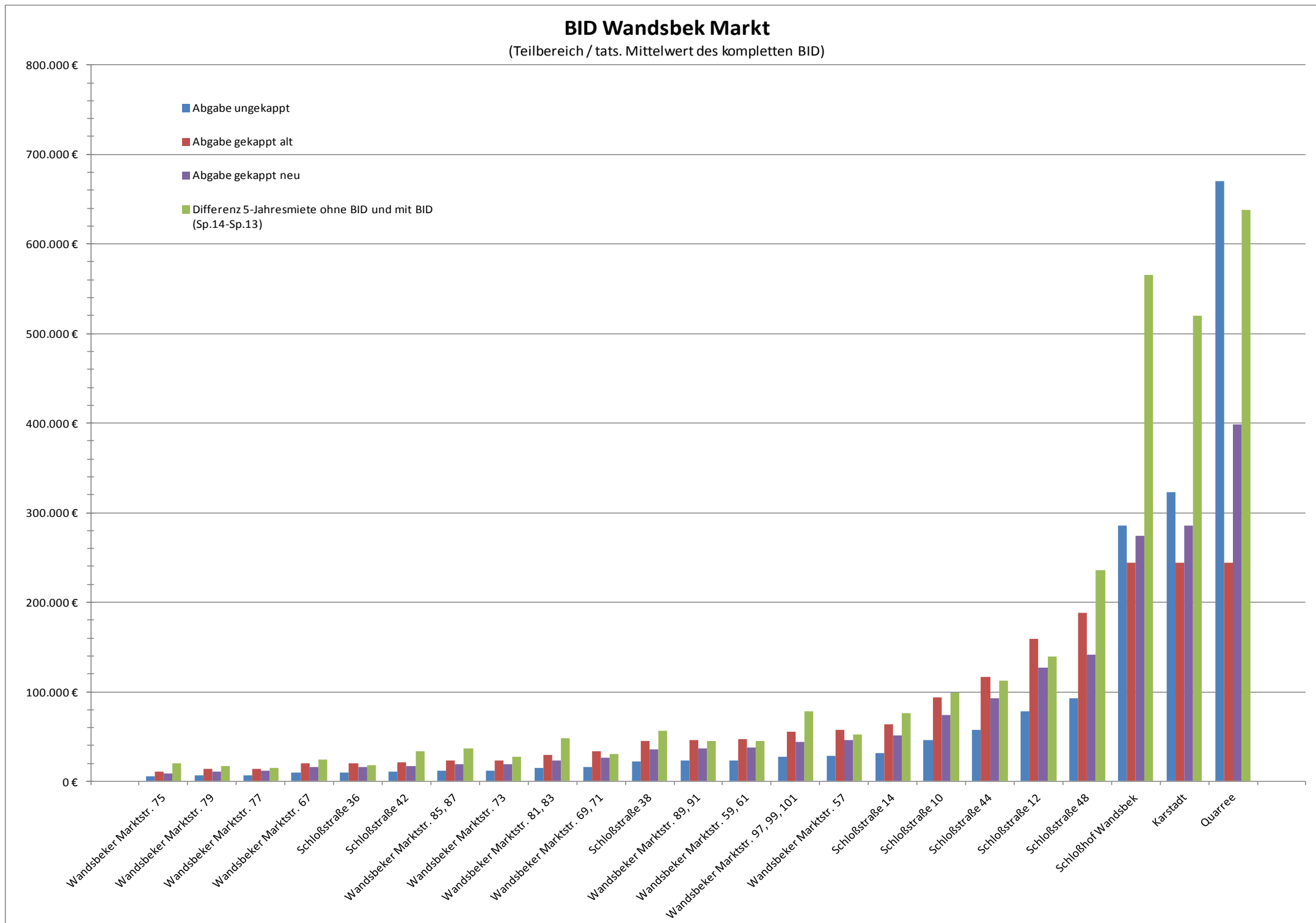
Einheitswerte, BID-Abgabe, 5-Jahres-Mieten mit berechneten Differenzen und Anteilswerten

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Nr.	Objekt	Einheitswert ungekappt	Anteil an der Summe der Spalte 3	Einheitswert			Anteil an der Summe der Spalte 7	Abgabe			5-Jahresmiete			Differenz 5-Jahresmiete			Anteil an der Mietsteigerung mit BID (Spalte 17)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am ungekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.4)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am alten gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.6)	Differenz zwischen			ungekappt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.22/Sp.14)	Vor- / Nachteil			
				Einheitswert gekappt alt (Kappungsgrenze = 3-fache des Mittelwertes)	Anteil an der Summe der Spalte 5	Einheitswert gekappt neu (Kappungsgrenze gestaffelt)		Abgabe ungekappt	Abgabe gekappt alt	Abgabe gekappt neu	bei Start BID	nach 5 Jahren ohne BID	nach 5 Jahren mit BID	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID ohne BID (Sp.13-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID mit BID (Sp.14-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete ohne BID und mit BID (Sp.14-Sp.13)				Anteil an der Mietsteigerung ungekappter Abgabe und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.9)	gekappter Abgabe alt und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.10)	gekappter Abgabe neu und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.11)		alt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.23/Sp.14)	neu in % von der 5-Jahresmiete (Sp.24/Sp.14)		
BID Wandsbek Markt (Teilbereich / tats. Mittelwert des kompletten BID)																											
7	Wandsbeker Marktstr. 75	113.380 €	0,30%	113.380 €	0,60%	113.380 €	0,48%	5.381 €	10.884 €	8.690 €	413.580 €	405.308 €	425.987 €	-8.272 €	12.407 €	20.679 €	0,70%	0,41%	0,10%	0,23%	15.298 €	9.795 €	11.989 €	3,59%	2,30%	2,81%	
9	Wandsbeker Marktstr. 79	143.890 €	0,38%	143.890 €	0,76%	143.890 €	0,61%	6.829 €	13.813 €	11.028 €	332.280 €	325.634 €	342.248 €	-6.646 €	9.968 €	16.614 €	0,57%	0,19%	-0,19%	-0,04%	9.785 €	2.801 €	5.586 €	2,86%	0,82%	1,63%	
8	Wandsbeker Marktstr. 77	149.070 €	0,39%	149.070 €	0,79%	149.070 €	0,63%	7.075 €	14.311 €	11.425 €	304.320 €	298.234 €	313.450 €	-6.086 €	9.130 €	15.216 €	0,52%	0,13%	-0,27%	-0,11%	8.141 €	905 €	3.791 €	2,60%	0,29%	1,21%	
4	Wandsbeker Marktstr. 67	214.890 €	0,56%	214.890 €	1,14%	214.890 €	0,91%	10.199 €	20.629 €	16.469 €	482.460 €	472.811 €	496.934 €	-9.649 €	14.474 €	24.123 €	0,82%	0,26%	-0,31%	-0,09%	13.924 €	3.494 €	7.654 €	2,80%	0,70%	1,54%	
19	Schloßstraße 36	215.150 €	0,56%	215.150 €	1,14%	215.150 €	0,91%	10.211 €	20.654 €	16.489 €	213.900 €	203.205 €	221.387 €	-10.695 €	7.486 €	18.182 €	0,62%	0,06%	-0,52%	-0,29%	7.971 €	-2.473 €	1.692 €	3,60%	-1,12%	0,76%	
21	Schloßstraße 42	222.250 €	0,58%	222.250 €	1,18%	222.250 €	0,94%	10.548 €	21.336 €	17.033 €	400.050 €	380.048 €	414.052 €	-20.003 €	14.002 €	34.004 €	1,16%	0,58%	-0,02%	0,22%	23.456 €	12.668 €	16.971 €	5,67%	3,06%	4,10%	
11	Wandsbeker Marktstr. 85, 87	246.210 €	0,64%	246.210 €	1,30%	246.210 €	1,04%	11.685 €	23.636 €	18.870 €	740.100 €	725.298 €	762.303 €	-14.802 €	22.203 €	37.005 €	1,26%	0,62%	-0,04%	0,22%	25.320 €	13.369 €	18.135 €	3,32%	1,75%	2,38%	
6	Wandsbeker Marktstr. 73	247.290 €	0,65%	247.290 €	1,31%	247.290 €	1,04%	11.736 €	23.740 €	18.953 €	551.340 €	540.313 €	567.880 €	-11.027 €	16.540 €	27.567 €	0,94%	0,29%	-0,37%	-0,11%	15.831 €	3.827 €	8.614 €	2,79%	0,67%	1,52%	
10	Wandsbeker Marktstr. 81, 83	310.730 €	0,81%	310.730 €	1,64%	310.730 €	1,31%	14.747 €	29.830 €	23.815 €	973.980 €	954.500 €	1.003.199 €	-19.480 €	29.219 €	48.699 €	1,66%	0,85%	0,02%	0,35%	33.952 €	18.869 €	24.884 €	3,38%	1,88%	2,48%	
5	Wandsbeker Marktstr. 69, 71	348.930 €	0,91%	348.930 €	1,84%	348.930 €	1,47%	16.560 €	33.497 €	26.742 €	617.580 €	605.228 €	636.107 €	-12.352 €	18.527 €	30.879 €	1,05%	0,14%	-0,79%	-0,42%	14.319 €	-2.618 €	4.137 €	2,25%	-0,41%	0,65%	
20	Schloßstraße 38	471.790 €	1,23%	471.790 €	2,49%	471.790 €	1,99%	22.391 €	45.292 €	36.158 €	660.600 €	627.570 €	683.721 €	-33.030 €	23.121 €	56.151 €	1,91%	0,68%	-0,58%	-0,08%	33.760 €	10.859 €	19.993 €	4,94%	1,59%	2,92%	
12	Wandsbeker Marktstr. 89, 91	482.150 €	1,26%	482.150 €	2,55%	482.150 €	2,04%	22.883 €	46.286 €	36.953 €	902.880 €	884.822 €	929.966 €	-18.058 €	27.086 €	45.144 €	1,54%	0,28%	-1,01%	-0,50%	22.261 €	-1.142 €	8.191 €	2,39%	-0,12%	0,88%	
2	Wandsbeker Marktstr. 59, 61	491.870 €	1,29%	491.870 €	2,60%	491.870 €	2,08%	23.344 €	47.220 €	37.697 €	901.110 €	883.088 €	928.143 €	-18.022 €	27.033 €	45.056 €	1,53%	0,25%	-1,07%	-0,54%	21.711 €	-2.164 €	7.358 €	2,34%	-0,23%	0,79%	
13	Wandsbeker Marktstr. 97, 99, 101	574.890 €	1,50%	574.890 €	3,04%	574.890 €	2,43%	27.284 €	55.189 €	44.060 €	1.555.740 €	1.524.625 €	1.602.412 €	-31.115 €	46.672 €	77.787 €	2,65%	1,15%	-0,39%	0,22%	50.503 €	22.598 €	33.727 €	3,15%	1,41%	2,10%	
1	Wandsbeker Marktstr. 57	595.540 €	1,56%	595.540 €	3,15%	595.540 €	2,51%	28.264 €	57.172 €	45.643 €	1.040.220 €	1.019.416 €	1.071.427 €	-20.804 €	31.207 €	52.011 €	1,77%	0,21%	-1,38%	-0,74%	23.747 €	-5.161 €	6.368 €	2,22%	-0,48%	0,59%	
18	Schloßstraße 14	665.920 €	1,74%	665.920 €	3,52%	665.920 €	2,81%	31.604 €	63.928 €	51.037 €	892.800 €	848.160 €	924.048 €	-44.640 €	31.248 €	75.888 €	2,58%	0,84%	-0,94%	-0,23%	44.284 €	11.960 €	24.851 €	4,79%	1,29%	2,69%	
16	Schloßstraße 10	973.580 €	2,54%	973.580 €	5,15%	973.580 €	4,11%	46.206 €	93.464 €	74.616 €	1.167.150 €	1.108.793 €	1.208.000 €	-58.358 €	40.850 €	99.208 €	3,38%	0,83%	-1,77%	-0,73%	53.002 €	5.744 €	24.592 €	4,39%	0,48%	2,04%	
22	Schloßstraße 44	1.216.620 €	3,18%	1.216.620 €	6,43%	1.216.620 €	5,14%	57.741 €	116.796 €	93.243 €	1.322.850 €	1.256.708 €	1.369.150 €	-66.143 €	46.300 €	112.442 €	3,83%	0,65%	-2,60%	-1,31%	54.702 €	-4.353 €	19.199 €	4,00%	-0,32%	1,40%	
17	Schloßstraße 12	1.652.380 €	4,32%	1.652.380 €	8,74%	1.652.380 €	6,98%	78.422 €	158.628 €	126.640 €	1.646.100 €	1.563.795 €	1.703.714 €	-82.305 €	57.613 €	139.919 €	4,77%	0,45%	-3,97%	-2,21%	61.497 €	-18.710 €	13.278 €	3,61%	-1,10%	0,78%	
23	Schloßstraße 48	1.959.810 €	5,12%	1.959.810 €	10,36%	1.852.874 €	7,82%	93.012 €	188.142 €	142.006 €	2.774.700 €	2.635.965 €	2.871.815 €	-138.735 €	97.115 €	235.850 €	8,03%	2,91%	-2,33%	0,21%	142.837 €	47.708 €	93.843 €	4,97%	1,66%	3,27%	
15	Schloßhof Wandsbek	6.017.580 €	15,73%	2.538.705 €	13,42%	3.572.974 €	15,08%	285.594 €	243.716 €	273.837 €	6.657.750 €	6.324.863 €	6.890.771 €	-332.888 €	233.021 €	565.909 €	19,27%	3,54%	5,85%	4,19%	280.315 €	322.193 €	292.072 €	4,07%	4,68%	4,24%	
3	Karstadt	6.811.970 €	17,81%	2.538.705 €	13,42%	3.731.852 €	15,75%	323.295 €	243.716 €	286.013 €	17.317.500 €	17.144.325 €	17.663.850 €	-173.175 €	346.350 €	519.525 €	17,69%	-0,11%	4,27%	1,94%	196.230 €	275.809 €	233.512 €	1,11%	1,56%	1,32%	
14	Quarree	14.129.490 €	36,93%	2.538.705 €	13,42%	5.195.356 €	21,93%	670.584 €	243.716 €	398.178 €	42.556.800 €	42.344.016 €	42.982.368 €	-212.784 €	425.568 €	638.352 €	21,74%	-15,19%	8,32%	-0,19%	-32.232 €	394.636 €	240.174 €	-0,07%	0,92%	0,56%	
Summe		38.255.380 €		18.912.455 €		23.689.586 €		1.815.596 €	1.815.596 €	1.815.596 €	84.425.790 €	83.076.724 €	86.012.932 €	-1.349.066 €	1.587.142 €	2.936.208 €								Mittelwert	3,25%	0,93%	1,86%
Mittelwert (gemäß Angabe BSU)		846.235 €						Hebesatz										Max.	3,54%	8,32%	4,19%			5,67%	4,68%	4,24%	
Mittelwert x Faktor		2.538.705 €		Faktor				4,7%	9,6%	7,7%							Min.	-15,19%	-3,97%	-2,21%				-0,07%	-1,12%	0,56%	

- Rundungsdifferenzen möglich -

BID Wandsbek Markt (Teilbereich / tats. Mittelwert des kompletten BID)

Kosten-Nutzen Gegenüberstellung



BID Wandsbek Markt (Teilbereich / rechnerischer Mittelwert des Teil-BID)

Einheitswerte, BID-Abgabe, 5-Jahres-Mieten mit berechneten Differenzen und Anteilswerten

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Nr.	Objekt	Einheitswert ungekappt	Anteil an der Summe der Spalte 3	Einheitswert			Anteil an der Summe der Spalte 7	Abgabe			5-Jahresmiete			Differenz 5-Jahresmiete			Anteil an der Mietsteigerung mit BID (Spalte 17)	Differenz zwischen			Vor- / Nachteil					
				Einheitswert gekappt alt (Kappungsgrenze = 3-fache des Mittelwertes)	Anteil an der Summe der Spalte 5	Einheitswert gekappt neu (Kappungsgrenze gestaffelt)		Abgabe ungekappt	Abgabe gekappt alt	Abgabe gekappt neu	bei Start BID	nach 5 Jahren ohne BID	nach 5 Jahren mit BID	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID ohne BID (Sp.13-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete vor und nach BID mit BID (Sp.14-Sp.12)	Differenz 5-Jahresmiete ohne BID und mit BID (Sp.14-Sp.13)		Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am ungekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.4)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am alten gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.6)	Anteil an der Mietsteigerung und Anteil am neuen gekappten Einheitswert (Sp.18-Sp.8)	ungekappter Abgabe und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.9)	gekappter Abgabe alt und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.10)	gekappter Abgabe neu und Mietsteigerung (Sp.17-Sp.11)	ungekappt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.22/Sp.14)	alt in % von der 5-Jahresmiete (Sp.23/Sp.14)	neu in % von der 5-Jahresmiete (Sp.24/Sp.14)
BID Wandsbek Markt (Teilbereich / rechnerischer Mittelwert des Teil-BID)																										
7	Wandsbeker Marktstr. 75	113.380 €	0,30%	113.380 €	0,43%	113.380 €	0,39%	7.473 €	10.884 €	9.822 €	413.580 €	405.308 €	425.987 €	-8.272 €	12.407 €	20.679 €	0,70%	0,41%	0,27%	0,31%	13.206 €	9.795 €	10.857 €	3,10%	2,30%	2,55%
9	Wandsbeker Marktstr. 79	143.890 €	0,38%	143.890 €	0,55%	143.890 €	0,49%	9.484 €	13.813 €	12.465 €	332.280 €	325.634 €	342.248 €	-6.646 €	9.968 €	16.614 €	0,57%	0,19%	0,02%	0,07%	7.130 €	2.801 €	4.149 €	2,08%	0,82%	1,21%
8	Wandsbeker Marktstr. 77	149.070 €	0,39%	149.070 €	0,57%	149.070 €	0,51%	9.826 €	14.311 €	12.914 €	304.320 €	298.234 €	313.450 €	-6.086 €	9.130 €	15.216 €	0,52%	0,13%	-0,05%	0,01%	5.390 €	905 €	2.302 €	1,72%	0,29%	0,73%
4	Wandsbeker Marktstr. 67	214.890 €	0,56%	214.890 €	0,82%	214.890 €	0,74%	14.164 €	20.629 €	18.616 €	482.460 €	472.811 €	496.934 €	-9.649 €	14.474 €	24.123 €	0,82%	0,26%	0,00%	0,08%	9.959 €	3.494 €	5.507 €	2,00%	0,70%	1,11%
19	Schloßstraße 36	215.150 €	0,56%	215.150 €	0,82%	215.150 €	0,74%	14.181 €	20.654 €	18.639 €	213.900 €	203.205 €	221.387 €	-10.695 €	7.486 €	18.182 €	0,62%	0,06%	-0,20%	-0,12%	4.000 €	-2.473 €	-457 €	1,81%	-1,12%	-0,21%
21	Schloßstraße 42	222.250 €	0,58%	222.250 €	0,85%	222.250 €	0,76%	14.649 €	21.336 €	19.254 €	400.050 €	380.048 €	414.052 €	-20.003 €	14.002 €	34.004 €	1,16%	0,58%	0,31%	0,39%	19.355 €	12.668 €	14.751 €	4,67%	3,06%	3,56%
11	Wandsbeker Marktstr. 85, 87	246.210 €	0,64%	246.210 €	0,94%	246.210 €	0,85%	16.228 €	23.636 €	21.329 €	740.100 €	725.298 €	762.303 €	-14.802 €	22.203 €	37.005 €	1,26%	0,62%	0,32%	0,41%	20.777 €	13.369 €	15.676 €	2,73%	1,75%	2,06%
6	Wandsbeker Marktstr. 73	247.290 €	0,65%	247.290 €	0,94%	247.290 €	0,85%	16.300 €	23.740 €	21.423 €	551.340 €	540.313 €	567.880 €	-11.027 €	16.540 €	27.567 €	0,94%	0,29%	-0,00%	0,09%	11.267 €	3.827 €	6.144 €	1,98%	0,67%	1,08%
10	Wandsbeker Marktstr. 81, 83	310.730 €	0,81%	310.730 €	1,18%	310.730 €	1,07%	20.481 €	29.830 €	26.919 €	973.980 €	954.500 €	1.003.199 €	-19.480 €	29.219 €	48.699 €	1,66%	0,85%	0,48%	0,59%	28.218 €	18.869 €	21.780 €	2,81%	1,88%	2,17%
5	Wandsbeker Marktstr. 69, 71	348.930 €	0,91%	348.930 €	1,33%	348.930 €	1,20%	22.999 €	33.497 €	30.228 €	617.580 €	605.228 €	636.107 €	-12.352 €	18.527 €	30.879 €	1,05%	0,14%	-0,28%	-0,15%	7.880 €	-2.618 €	651 €	1,24%	-0,41%	0,10%
20	Schloßstraße 38	471.790 €	1,23%	471.790 €	1,80%	471.790 €	1,62%	31.097 €	45.292 €	40.871 €	660.600 €	627.570 €	683.721 €	-33.030 €	23.121 €	56.151 €	1,91%	0,68%	0,12%	0,29%	25.054 €	10.859 €	15.280 €	3,66%	1,59%	2,23%
12	Wandsbeker Marktstr. 89, 91	482.150 €	1,26%	482.150 €	1,84%	482.150 €	1,66%	31.780 €	46.286 €	41.769 €	902.880 €	884.822 €	929.966 €	-18.058 €	27.086 €	45.144 €	1,54%	0,28%	-0,30%	-0,12%	13.364 €	-1.142 €	3.375 €	1,44%	-0,12%	0,36%
2	Wandsbeker Marktstr. 59, 61	491.870 €	1,29%	491.870 €	1,87%	491.870 €	1,69%	32.421 €	47.220 €	42.611 €	901.110 €	883.088 €	928.143 €	-18.022 €	27.033 €	45.056 €	1,53%	0,25%	-0,34%	-0,16%	12.635 €	-2.164 €	2.445 €	1,36%	-0,23%	0,26%
13	Wandsbeker Marktstr. 97, 99, 101	574.890 €	1,50%	574.890 €	2,19%	574.890 €	1,98%	37.893 €	55.189 €	49.803 €	1.555.740 €	1.524.625 €	1.602.412 €	-31.115 €	46.672 €	77.787 €	2,65%	1,15%	0,46%	0,67%	39.894 €	22.598 €	27.984 €	2,49%	1,41%	1,75%
1	Wandsbeker Marktstr. 57	595.540 €	1,56%	595.540 €	2,27%	595.540 €	2,05%	39.254 €	57.172 €	51.592 €	1.040.220 €	1.019.416 €	1.071.427 €	-20.804 €	31.207 €	52.011 €	1,77%	0,21%	-0,50%	-0,27%	12.757 €	-5.161 €	419 €	1,19%	-0,48%	0,04%
18	Schloßstraße 14	665.920 €	1,74%	665.920 €	2,54%	665.920 €	2,29%	43.893 €	63.928 €	57.689 €	892.800 €	848.160 €	924.048 €	-44.640 €	31.248 €	75.888 €	2,58%	0,84%	0,05%	0,30%	31.995 €	11.960 €	18.199 €	3,46%	1,29%	1,97%
16	Schloßstraße 10	973.580 €	2,54%	973.580 €	3,71%	973.580 €	3,34%	64.171 €	93.464 €	84.342 €	1.167.150 €	1.108.793 €	1.208.000 €	-58.358 €	40.850 €	99.208 €	3,38%	0,83%	-0,33%	0,03%	35.036 €	5.744 €	14.866 €	2,90%	0,48%	1,23%
22	Schloßstraße 44	1.216.620 €	3,18%	1.216.620 €	4,63%	1.216.620 €	4,18%	80.191 €	116.796 €	105.396 €	1.322.850 €	1.256.708 €	1.369.150 €	-66.143 €	46.300 €	112.442 €	3,83%	0,65%	-0,80%	-0,35%	32.251 €	-4.353 €	7.046 €	2,36%	-0,32%	0,51%
17	Schloßstraße 12	1.652.380 €	4,32%	1.652.380 €	6,29%	1.652.380 €	5,68%	108.913 €	158.628 €	143.146 €	1.646.100 €	1.563.795 €	1.703.714 €	-82.305 €	57.613 €	139.919 €	4,77%	0,45%	-1,53%	-0,91%	31.005 €	-18.710 €	-3.228 €	1,82%	-1,10%	-0,19%
23	Schloßstraße 48	1.959.810 €	5,12%	1.959.810 €	7,46%	1.959.810 €	6,73%	129.177 €	188.142 €	169.779 €	2.774.700 €	2.635.965 €	2.871.815 €	-138.735 €	97.115 €	235.850 €	8,03%	2,91%	0,57%	1,30%	106.673 €	47.708 €	66.070 €	3,71%	1,66%	2,30%
15	Schloßhof Wandsbek	6.017.580 €	15,73%	4.989.832 €	19,00%	4.941.170 €	16,98%	396.636 €	479.024 €	428.056 €	6.657.750 €	6.324.863 €	6.890.771 €	-332.888 €	233.021 €	565.909 €	19,27%	3,54%	0,28%	2,30%	169.273 €	86.885 €	137.853 €	2,46%	1,26%	2,00%
3	Karstadt	6.811.970 €	17,81%	4.989.832 €	19,00%	5.386.032 €	18,50%	448.996 €	479.024 €	466.595 €	17.317.500 €	17.144.325 €	17.663.850 €	-173.175 €	346.350 €	519.525 €	17,69%	-0,11%	-1,30%	-0,81%	70.529 €	40.501 €	52.930 €	0,40%	0,23%	0,30%
14	Quarree	14.129.490 €	36,93%	4.989.832 €	19,00%	7.483.075 €	25,71%	931.315 €	479.024 €	648.262 €	42.556.800 €	42.344.016 €	42.982.368 €	-212.784 €	425.568 €	638.352 €	21,74%	-15,19%	2,74%	-3,97%	-292.963 €	159.328 €	-9.910 €	-0,68%	0,37%	-0,02%
	Summe	38.255.380 €		26.265.836 €		29.106.617 €		2.521.520 €	2.521.520 €	2.521.520 €	84.425.790 €	83.076.724 €	86.012.932 €	-1.349.066 €	1.587.142 €	2.936.208 €							Mittelwert	2,21%	0,70%	1,18%
	Mittelwert	1.663.277 €		Faktor				Hebesatz										Max.	3,54%	2,74%	2,30%			4,67%	3,06%	3,56%
	Mittelwert x Faktor	4.989.832 €		3				6,6%	9,6%	8,7%								Min.	-15,19%	-1,53%	-3,97%			-0,68%	-1,12%	-0,21%

- Rundungsdifferenzen möglich -

BID Wandsbek Markt (Teilbereich / rechnerischer Mittelwert des Teil-BID)

Kosten-Nutzen Gegenüberstellung

