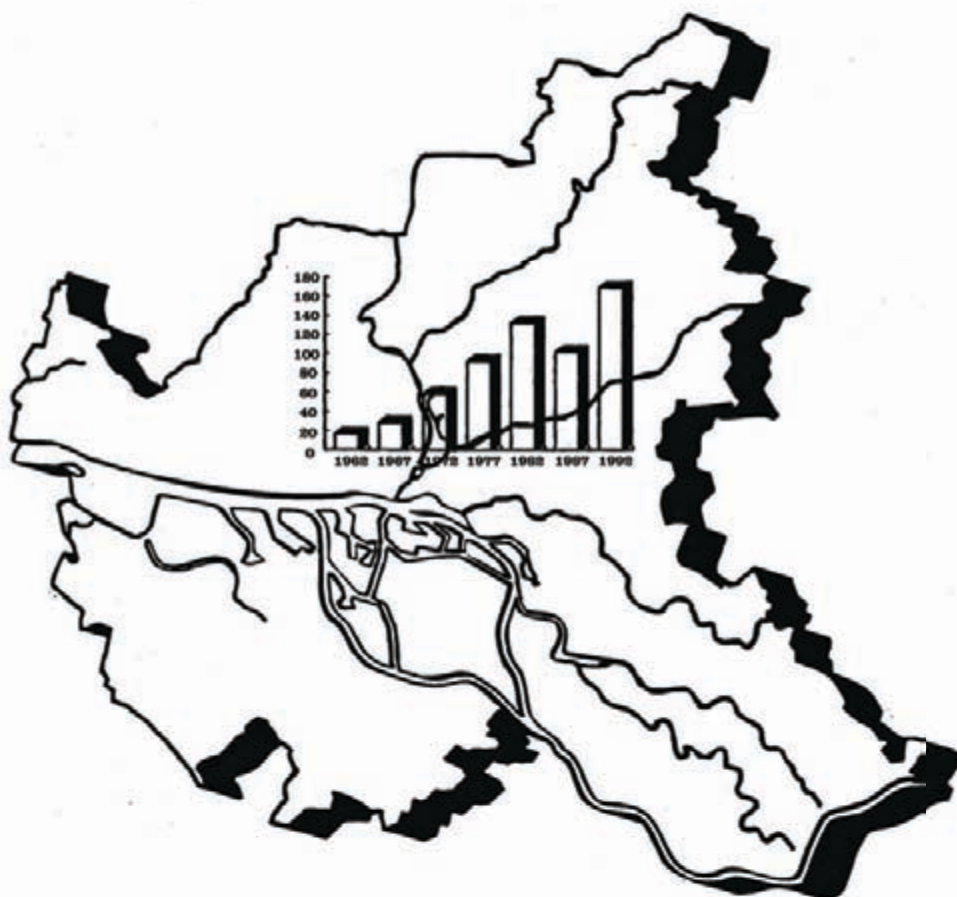


Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991 / 92

Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde

"Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991/92"
herausgegeben vom
Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg
(c) Freie und Hansestadt Hamburg
Verwendung und Weiterverbreitung der in diesem Grund-
stücksmarktbericht enthaltenen Daten unter Angabe der
Quelle gestattet.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

Postanschrift: Postfach 30 05 80
20302 Hamburg

Diensträume: Stadthausbrücke 8
20355 Hamburg
Zimmer E 15 (Auskunft)
Zimmer E 2 (Geschäftszimmer)
Schnellbahnanschluß: S1 und S3,
Station "Stadthausbrücke"

Telefon: 040 - 349 13 - 30 63
und - 27 05 (Auskunft)
040 - 349 13 - 23 56 (Geschäftszimmer)

Telefax: 040 - 349 13 - 22 91

Sprechzeiten: mo - fr 8 - 12 Uhr

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

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in Hamburg**

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1991 / 92

DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN HAMBURG 1991/92

Inhaltsverzeichnis

=====

Grußwort

Vorbemerkungen

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Dienstleistungsangebot

- 1.2.1 Gutachten
- 1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- 1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte
- 1.2.4 Sonstige Auskünfte
- 1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten,
Bodenrichtwertübersichten und
Grundstücksmarktberichten

1.3 Geschäftsbericht 1991 - 1992

2. Der Grundstücksmarkt im Gesamt-Überblick

2.1 Vertragszahlen

2.2 Preisentwicklung

3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

3.1 Übersicht

- Vertragszahlen

3.2 Ein- und Zwei-Familienhäuser

- Gesamtkaufpreise
- Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
- Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

3.3 Mehrfamilienhäuser

- Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
- Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresmiete

3.4 Büro- und Geschäftshäuser

- Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
- Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresmiete

4. Der Eigentumswohnungsmarkt

5. Der Baulandmarkt

5.1 Übersicht

- 5.1.1 Vertragszahlen
- 5.1.2 Flächenumsatz
- 5.1.3 Geldumsatz

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

- 5.2.1 Vertragszahlen
 - Verteilung nach Grundstücksarten
 - Verteilung nach Stadtteilen
 - Verteilung nach Verkäufergruppen
- 5.2.2 Flächenumsatz
- 5.2.3 Geldumsatz
- 5.2.4 Gesamtkaufpreise
- 5.2.5 Quadratmeterpreise
 - private Verkäufe
 - kommunales Bauland der FHH
- 5.2.6 Preisentwicklung
- 5.2.7 Indexreihen
- 5.2.8 Abhängigkeit Preis / Grundstücksgröße
- 5.2.9 Grundstücksgrößen

5.3 Bauplätze für den Geschößwohnungsbau

- 5.3.1 Vertragszahlen
 - Verteilung nach Grundstücksarten
 - Verteilung nach Stadtteilen
 - Verteilung nach Verkäufer-/Käufergruppen
- 5.3.2 Flächenumsatz
- 5.3.3 Geldumsatz
- 5.3.4 Quadratmeterpreise
 - Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche
 - Preise pro Quadratmeter Wohnfläche
- 5.3.5 Preisentwicklung
- 5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

- 5.4.1 Vertragszahlen
 - nach ausgewählten Stadtteilen
- 5.4.2 Flächenumsatz
- 5.4.3 Geldumsatz
- 5.4.4 Quadratmeterpreise
 - Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche
 - Preise pro Quadratmeter Bruttogeschoßfläche
- 5.4.5 Preisentwicklung

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

- 5.5.1 Vertragszahlen
- 5.5.2 Flächenumsatz
- 5.5.3 Geldumsatz
- 5.5.4 Quadratmeterpreise
- 5.5.5 Preisentwicklung

5.6 Sonstige Baugrundstücke

- 5.6.1 Vertragszahlen
- 5.6.2 Flächenumsatz
- 5.6.3 Geldumsatz

5.7 Erbbaurechte

- 5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten
 - Zweck
 - Ausgeber
 - Vertragsbedingungen

- 5.7.2 Verkauf von Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz
- 5.7.3 Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

- 6.1 Vertragszahlen
- 6.2 Flächenumsatz
- 6.3 Geldumsatz
- 6.4 Quadratmeterpreise
- 6.5 Preisentwicklung

7. Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

- 7.1 Vertragszahlen
- 7.2 Flächenumsatz
- 7.3 Geldumsatz

8. Resümee

Adressen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte

- Hamburg innere Umschlagseite (vorn)
- Hamburger Umland innere Umschlagseite (hinten)

Vorbemerkung

Der Grundstücksmarkt geht viele an: 137.000 oder 17,3 % der Hamburger Haushalte lebte nach der Wohnungszählung 1987 in den eigenen vier Wänden, 49.000 Haushalte planen nach einer Studie der LBS Öffentliche Bausparkasse Hamburg aus dem Jahr 1992 die Anschaffung von Wohneigentum. Rund 12.000 Immobilien wechselten 1992 in Hamburg den Eigentümer. Hieraus folgt ein großes Informationsbedürfnis der Beteiligten über die Entwicklungen am Grundstücksmarkt.

Die große Zahl von Verträgen war wegen der herkömmlichen Informationsspeicherung in Karteikartenform und der dadurch sehr beschränkten Möglichkeiten der Datenverarbeitung bisher einer Aufbereitung für einen Grundstücksmarktbericht nicht zugänglich. Seit 1991 wird die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg automatisiert geführt. Mit dem jetzt vorliegenden ersten Grundstücksmarktbericht wird nun versucht, die neu gewonnenen Möglichkeiten der Informationsverarbeitung für die interessierte Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Da künftige Grundstücksmarktberichte von den Erfahrungen und Anregungen der Anwender dieses Grundstücksmarktberichtes profitieren sollen, sind die Herausgeber für Wünsche und Anregungen aus dem Kreis der Leserinnen und Leser dankbar.

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 1993 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

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

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

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

Reihenhäuser, Doppelhaushälften usw. in der Rechtsform des Wohnungs- oder Teileigentums sind hier nicht unter der Rubrik Eigentumswohnungen (Kapitel 4), sondern unter die entsprechenden bebauten Grundstücke (Kapitel 3) eingereiht.

Falls in einzelnen Marktsegmenten weniger als drei Kauffälle registriert wurden, sind die entsprechenden Tabellenfelder freigelassen.

Im übrigen bedeutet: - = keine Kauffälle
* = keine näheren Angaben, da nur 1 - 2 Kauffälle.
FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
AKS = Automatisierte Kaufpreissammlung
BGF = Brutto-Geschoß-Fläche
(= Geschoßfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237))
WFL = Wohnfläche
WNF = Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche

Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses

Der Leiter
der Geschäftsstelle


Schweitzer


Junge

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuß besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen:

- 12 Wohnungswirte
- 11 Architekten
- 10 Makler
- 4 Kaufleute
- 3 Ingenieure
- 1 Wohnungsmarktforscher
- 1 Hotelier.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter müssen Bedienstete der Hansestadt sein und die Befähigung zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst besitzen; sie werden ebenso wie die ehrenamtlichen Gutachter auf vier Jahre vom Senat bestellt. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses sind unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Sie sind zur strengen Neutralität und Objektivität verpflichtet.

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

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

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

Die vom Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle vom 3. Dezember 1991 (GVBl. S. 60) festgelegt.

1.2 Das Dienstleistungsangebot der Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

1.2.1 Gutachten

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

Ein Antrag kann formlos schriftlich an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Die Bearbeitungszeit beträgt z.Zt. mindestens vier Monate.

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab und beträgt z.B.

bei einem Verkehrswert von	1 DM :	500,-- DM
	500.000 DM :	2.500,-- DM
	1 Mio. DM :	4.000,-- DM
	3 Mio. DM :	8.000,-- DM
	10 Mio. DM :	15.000,-- DM.

1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses, z.B. zur Prüfung eines Kauf- oder Verkaufsangebotes, kann jedermann eine anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragen. Hierbei werden dem Antragsteller

nach dessen Vorgaben Vergleichskauffälle genannt. Die Daten werden so anonymisiert, daß die Identifizierung des Grundstücks und der beteiligten Vertragsparteien nicht möglich ist.

Eine solche Auskunft kostet 300,-- DM für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 5,-- DM mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragsstellers entsprechenden Kauffälle vorhanden sind und deshalb keine Vergleichsfälle genannt werden können, ist diese Auskunft gebührenfrei.

Öffentlich bestellte und vereidigte Grundstückssachverständige, die im Gerichtsauftrag tätig sind, erhalten für diese besonderen Zwecke der Rechtspflege weitergehende Auskünfte, die zwar die genaue Bezeichnung des Grundstücks, nicht jedoch die Namen der Vertragsparteien enthalten.

Die Bestimmungen des Datenschutzes werden bei alledem streng eingehalten.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

Zum Ende jeden geraden Jahres beschließt der Gutachterausschuß durchschnittliche Lagewerte für den Boden ohne Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen (Bodenrichtwerte). Diese Bodenrichtwerte für voll erschlossene und beitragsfreie Baugrundstücke sind in 173 Bodenrichtwertkarten eingezeichnet.

Die Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt über diese Bodenrichtwerte Auskunft, wobei auf Wunsch des Antragsstellers auch

die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks individuell berücksichtigt und eine Einschätzung der aktuellen Wertentwicklung gegeben wird.

Mündliche und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei, schriftliche Auskünfte kosten

für einen Richtwert:	90,--DM
für zwei Richtwerte:	150,--DM
für drei Richtwerte:	210,--DM
für vier Richtwerte:	270,--DM
für fünf und mehr Richtwerte:	130,--DM zuzüglich 40,--DM pro Richtwert.

1.2.4 Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuß gibt darüber hinaus auch weitere Auskünfte, z.B. über die für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung. Diese Auskünfte sind gebührenfrei.

1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.

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

171 Karten der Deutschen Grundkarte	1: 5.000
1 Karte der Stadtkarte von Hamburg (Vier- und Marschlande)	1:20.000
1 Sonderkarte (Blankenese)	1: 1.000

Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 19 abgedruckt. Die Karten können zum Preis von 12,-- DM pro Stück bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

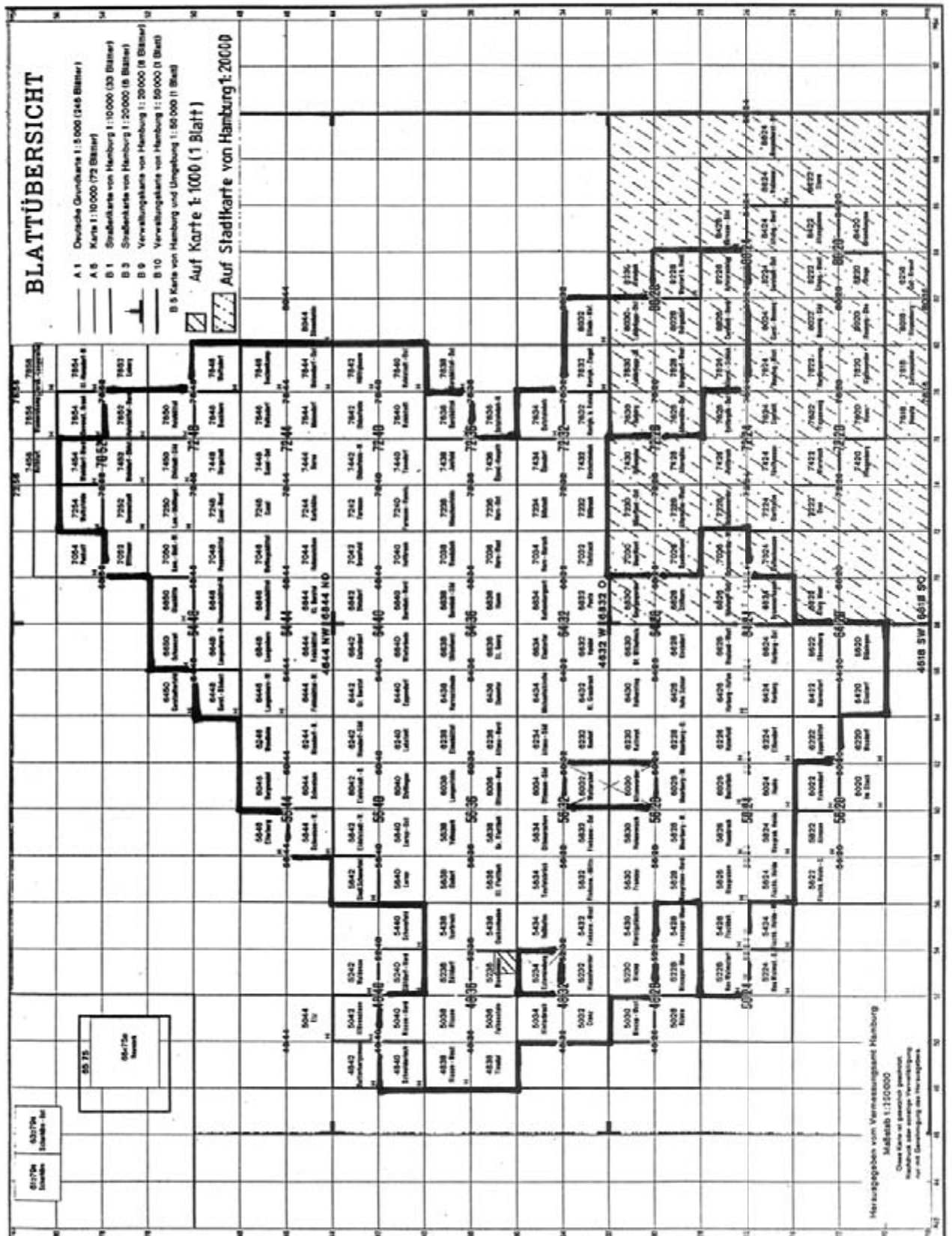
Eine listenmäßige Übersicht über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) zum Stand 31.12.1990 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 29 vom 11.2.1993 Seite 281 - 293 veröffentlicht und kann für 1,60 DM bezogen werden bei der Firma

Lütcke & Wulff
Heidenkampsweg 76 B
2000 Hamburg 1
Tel. 040-235129-0.

Bisher sind folgende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen:

Stichtag	Amtlicher Anzeiger
31.12.1980	Nr. 34 vom 16.2.1984, S. 249-267;
31.12.1982	Nr. 34 vom 16.2.1984, S. 249-267;
31.12.1984	Nr. 21 vom 30.1.1986, S. 157-172;
31.12.1986	Nr. 9 vom 14.1.1988, S. 65-79;
31.12.1988	Nr. 97 vom 23.5.1991, S. 1093-1106;
31.12.1990	Nr. 29 vom 11.2.1993, S. 281-296.

Weitere Exemplare dieses Grundstücksmarktberichtes können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Die Bezugsadresse ist auf der Innenseite des Titelblattes angegeben.



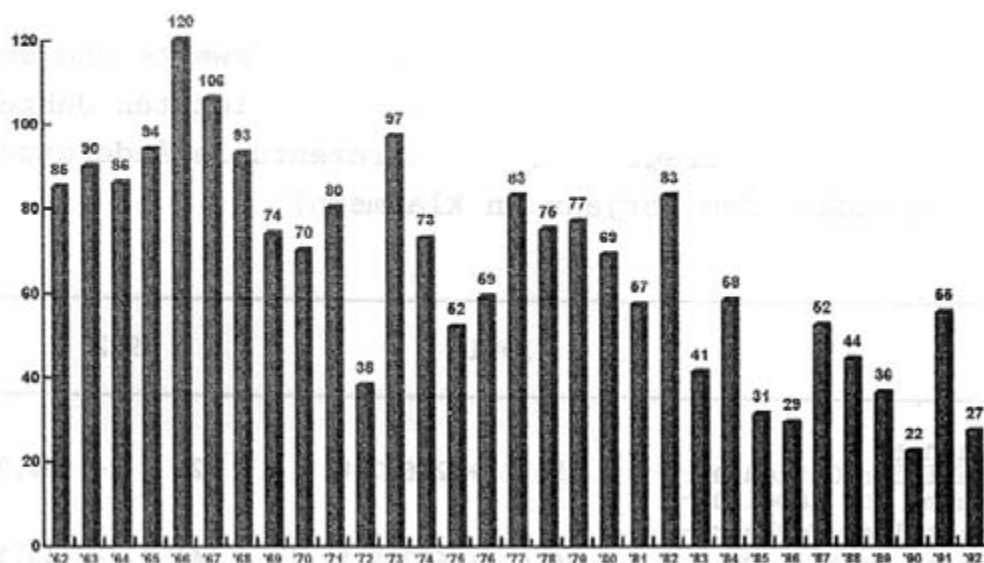
1.3 Geschäftsbericht 1991-1992

des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

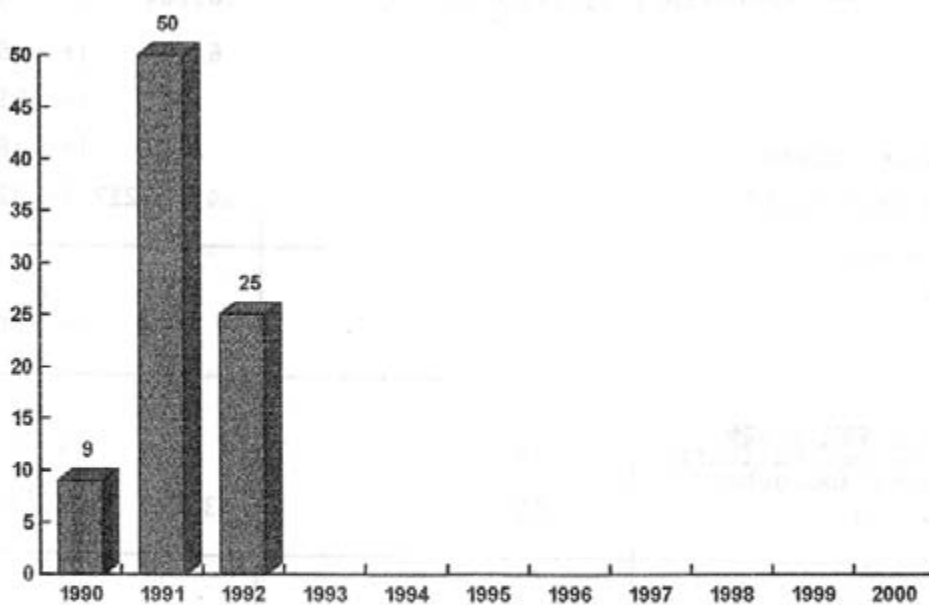
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt: (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1991	1992
<u>Gutachten</u>		
a) Zahl der Gutachten	55 (+ 266,7 %)	27 (- 50,9 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	86,4 (+ 657,9 %)	44,8 (- 48,1 %)
<u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u>		
a) Zahl der Auskünfte	51 (+ 1.175,0 %)	25 (- 51,0 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle		872
<u>Bodenrichtwertauskünfte</u>		
a) Zahl der Auskünfte	15.246 (+ 16,3 %)	15.204 (+ 6,3 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	15.246 (+ 16,3 %)	15.280 (+ 6,8 %)
- mündlich	350	310 (- 11,4 %)
- telefonisch	15.574 (+ 16,7 %)	15.753 (+ 8,1 %)
- schriftlich	322 (- 47,8 %)	141 / 217 (- 32,6 %)
<u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u>	16	8 (- 50,0 %)
<u>Verkaufsaufträge</u>		
a) Zahl der Auskünfte	14	20 (+ 42,9 %)
b) dabei abgegebene Karten	191	3.037 (+ 1.490,0 %)
<u>eingegangene Verträge</u>	11.316 (- 8,5 %)	12.466 (+ 10,2 %)

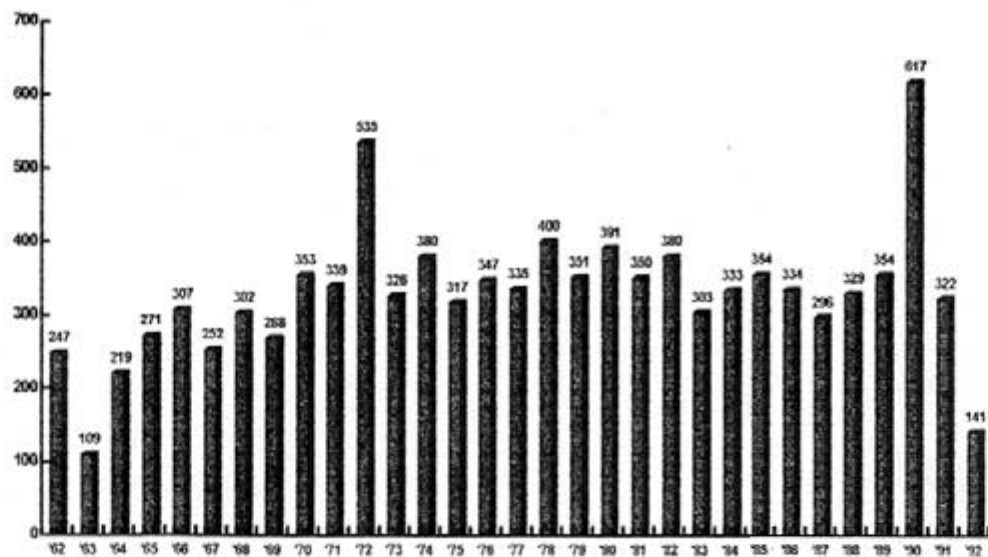
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



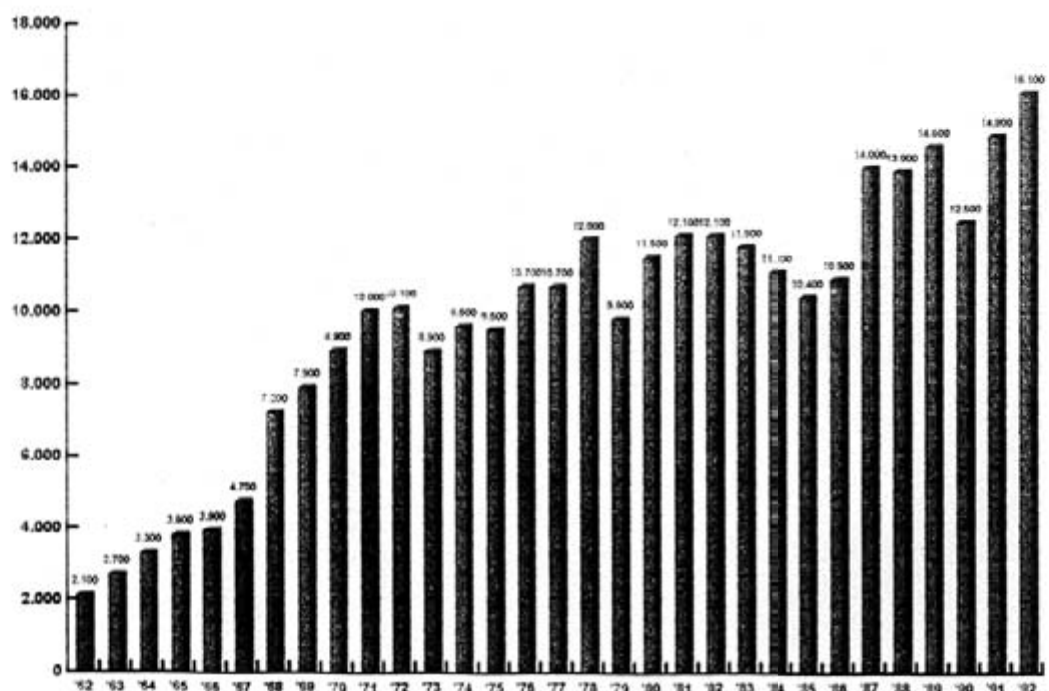
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)



Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erteilten schriftlichen Bodenrichtwertauskünften



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



2. Der Grundstücksmarkt im Überblick

2.1 Vertragszahlen

Die Zahl der Grundstückskaufverträge ist 1992 gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich gestiegen und hat -abgesehen von 1989- den höchsten Stand seit Errichtung des Gutachterausschusses im Jahre 1961 erreicht. Der Anstieg beruht vor allem auf dem Zuwachs von Verkäufen von Eigentumswohnungen. Aber auch über die bebauten Grundstücke wurden 1992 deutlich mehr Verträge abgeschlossen.

Kauffälle	Anzahl der Verkäufe		Veränderung
	Vertragsjahrgang 1991	Vertragsjahrgang 1992 (*)	
Eigentumswohnungen	4882 = 55,8 %	5532 = 58,5 %	+ 13 %
Bebaute Grundstücke	2646 = 30,3 %	2742 = 29,0 %	+ 4 %
Unbebaute Baugrundstücke	1152 = 13,2 %	1131 = 12,0 %	- 2 %
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	47 = 0,5 %	32 = 0,3 %	- 32 %
Sonstige Flächen	20 = 0,2 %	19 = 0,2 %	- 5 %
Summe	8747 = 100,0 %	9456 = 100,0 %	+ 8 %

*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.1993 beim Gutachterausschuß eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuß eingehen.

Beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte*
eingegangene Grundstücks-Kaufverträge
(bis 1. Halbjahr 1961: genehmigte Veräußerungen)

Jahr	unbebaute Grund- stücke	bebaute Grundst.	Eigentums- wohnungen	nicht aus- wertbare Verträge	Summe
1954	6881	3293	bis	-	10174
1955	8439	4204	1984	-	12643
1956	7029	4292	in den	-	11321
1957	5935	4468	bebauten	-	10403
1958	5441	4951	Grundst.	-	10392
1959	5250	5758	enthalten	-	11008
1960	4457	6073		-	10530
1961	1.Hj. 2077 2.Hj. 1300	3383 ca. 2000		-	5460 3301
1962	2308	3237		-	5959
1963	2813	3773		-	6586
1964	2692	4003		-	6695
1965	2842	4638		-	7480
1966	2265	4815		-	7080
1967	2208	5160		-	7368
1968	2939	4691		-	7630
1969	2671	5659		-	8330
1970	2381	5397		-	7778
1971	2026	5798		-	7824
1972	1732	5373		-	7105
1973	2078	5236		-	7314
1974	1610	5177		-	6787
1975	1844	5053		-	6897
1976	1852	5676		-	7528
1977	2403	5887		-	8290
1978	2885	7845		-	10730
1979	2268	4337		-	6605
1980	1951	4818		-	6769
1981	1758	4355		-	6113
1982	1605	5348		-	6953
1983	2210	7346		-	9556
1984	2113	6754		1410	11073
1985	1679	3622	4153	319	9773
1986	1513	3002	3447	974	8931
1987	1499	3420	3920	618	9457
1988	1671	3586	3969	1334	10560
1989	2112	4114	5084	1640	12950
1990	2141	3714	4628	1878	12361
1991	1588	3162	5037	1529	11316
1992	1340	3456	6086	1584	12466

* bis 1. Halbjahr 1961 : Kaufpreisprüfstelle

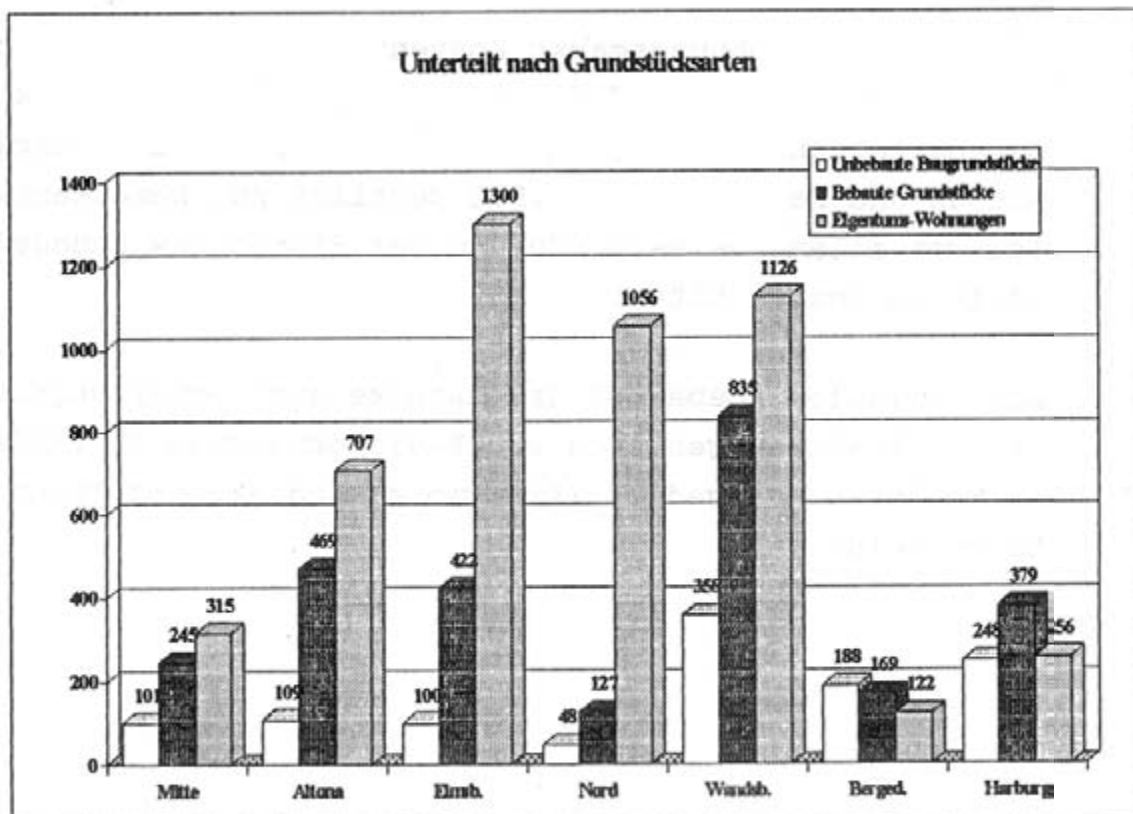
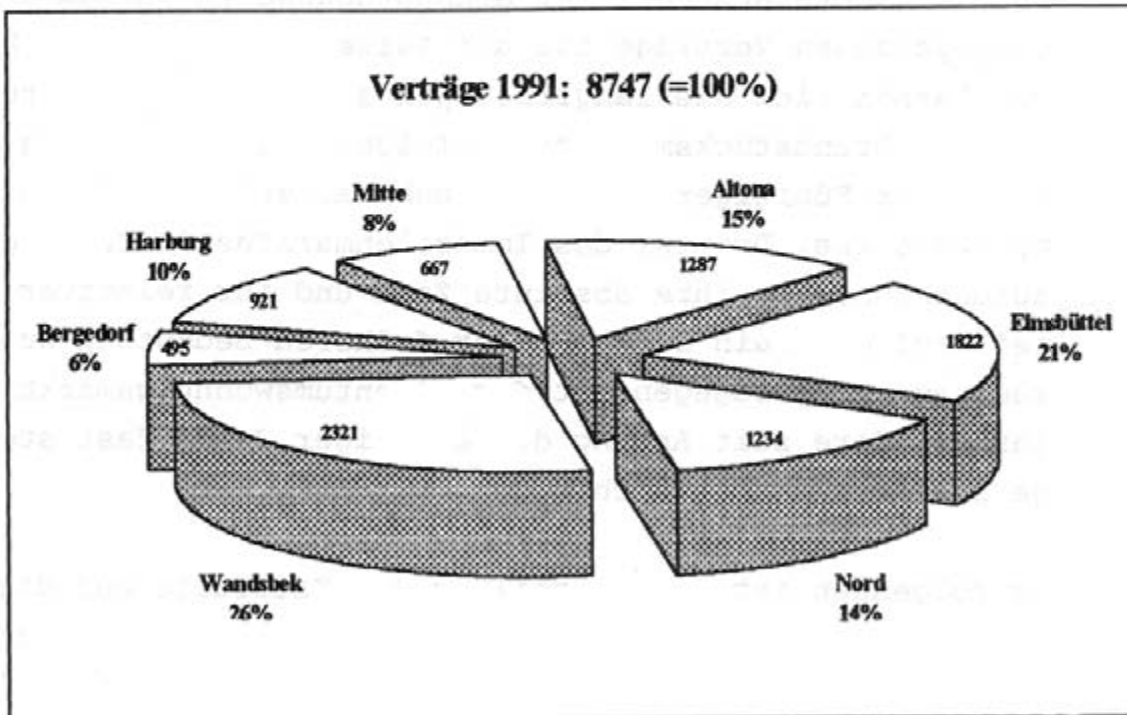
Eine Langzeit-Übersicht über die in den einzelnen Jahren beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg eingegangenen Verträge ist auf Seite 26 abgedruckt. Hieran lassen sich die langfristigen strukturellen Änderungen des Grundstücksmarktes verfolgen: Während Anfang und Mitte der Fünfziger Jahre die unbebauten Grundstücke mehr als zwei Drittel des Immobilienmarktes in Hamburg ausmachten, ist ihre absolute Zahl und ihr relativer Anteil auf etwa ein Sechstel der früheren Bedeutung zurückgegangen. Dagegen hat der Eigentumswohnungsmarkt insbesondere seit Anfang der achtziger Jahre fast stetige Zuwächse zu verzeichnen.

Im folgenden ist die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Stadtbezirke grafisch dargestellt. Erwartungsgemäß finden die meisten Verkäufe im flächenmäßig größten Bezirk Wandsbek statt. An zweiter Stelle folgt Eimsbüttel, bedingt vor allem durch die hier besonders große Zahl von verkauften Eigentumswohnungen.

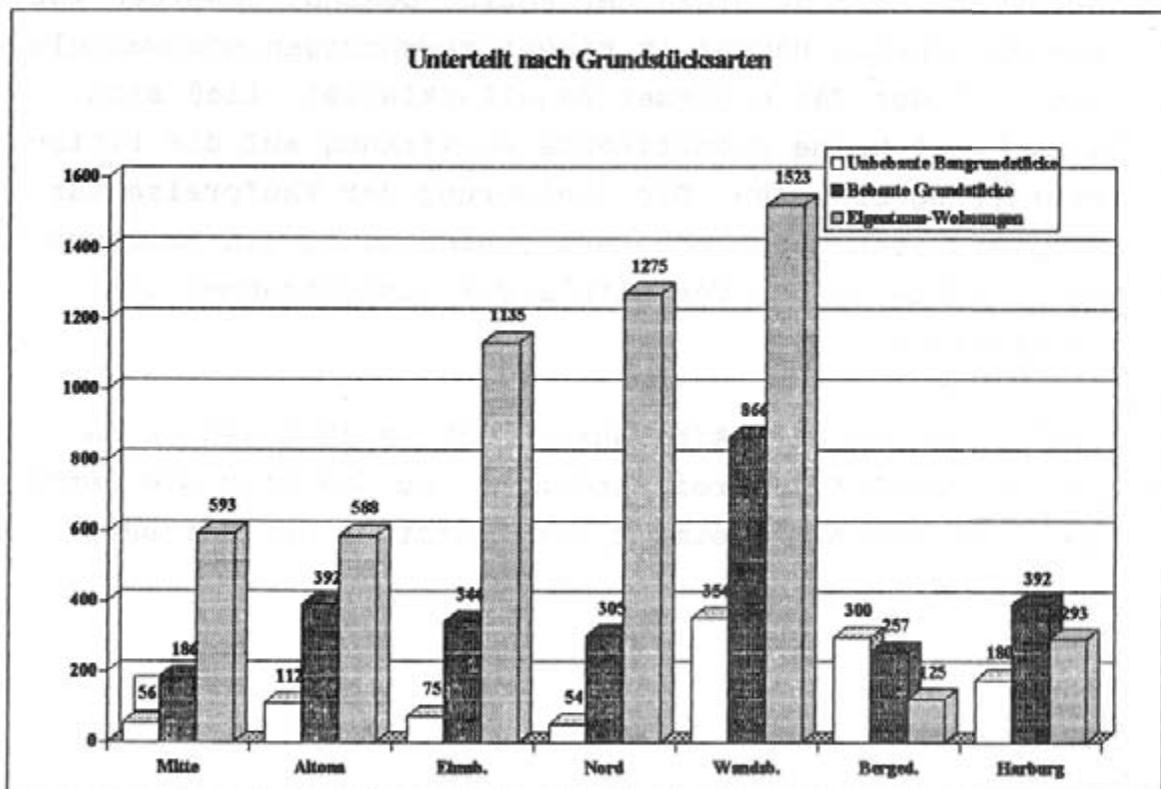
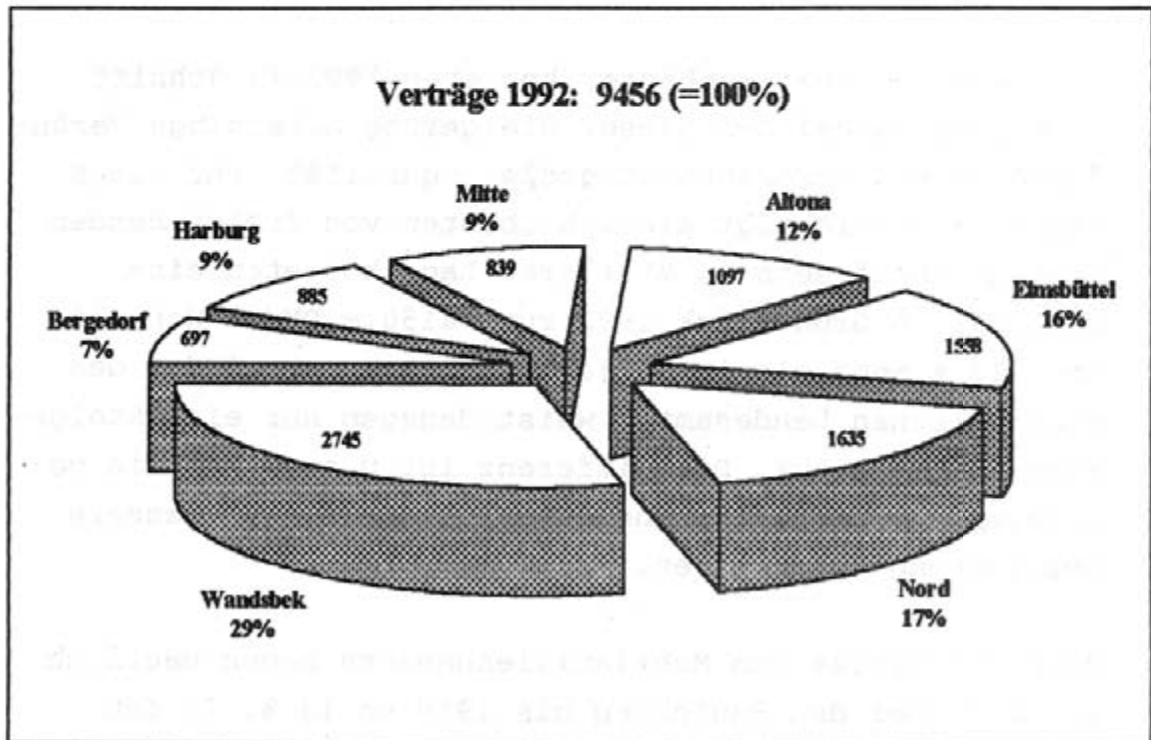
Der Eigentumswohnungsmarkt konzentriert sich außer in Wandsbek vor allem auf die Altbauquartiere der Bezirke Eimsbüttel und Hamburg-Nord, jedoch legten die Bezirke Altona und Hamburg-Mitte 1992 deutlich zu. Bemerkenswert ist vor allem die Verdoppelung der Eigentumswohnungsverkäufe im Bezirk Mitte.

Die Verkäufe unbebauter Grundstücke sind erwartungsgemäß in den Stadtrandgebieten mit Baulandreserven zu finden: in Wandsbek, Bergedorf (Allermöhe) und Harburg (Langenbeker Feld).

KAUFPREISSAMMLUNG



KAUFPREISSAMMLUNG



2.2 Preisentwicklung

Stärker noch als bei den Vertragszahlen zeigten sich bei den Preisen von 1991 nach 1992 deutliche Steigerungen

Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 1992 im Schnitt 14 % mehr, wobei bei dieser Steigerung allerdings Veränderungen der Durchschnittsgröße, -qualität, und -lage nicht berücksichtigt sind. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1992 rund 4150,- DM/m² Wohnfläche, 12 % mehr als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist dagegen nur eine Steigerung um 5,5 % aus. Die Differenz ist u.a. durch die gestiegenen Bodenpreise und eine möglicherweise bessere Ausstattung zu erklären.

Auch die Preise von Mehrfamilienhäusern zogen deutlich an, z.B. bei den Baujahren bis 1919 um 13 %. In den Preissteigerungen sind ebenfalls auch Wertsteigerungen durch Modernisierung enthalten. Soweit dem Gutachterausschuß die Absicht einzelner Käufer bekannt geworden ist die erworbenen Häuser in Eigentumswohnungen umzuwandeln (in 17 % der Fälle dieser Baualterklasse), ließ sich gleichwohl keine signifikante Auswirkung auf die Preisgestaltung erkennen. Die Steigerung der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser bedeutete gleichzeitig ein Absinken der Rendite (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis).

Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es 1992 jedoch bereits rückläufige Preistendenzen, so daß sich die Rendite in diesem Marktsegment vom Tiefstand des Vorjahres erholte.

Ein ähnliches Bild bietet auch der Baulandmarkt :
Preise für Bauplätze von

- Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	+ 13 %
- Mietwohnungsbauten	+ 6 %
- Eigentumswohnungsbauten	+ 29 %
- Büro- und Geschäftshäusern	+ 12 %
- klassischen Gewerbebauten	+ 23 %.

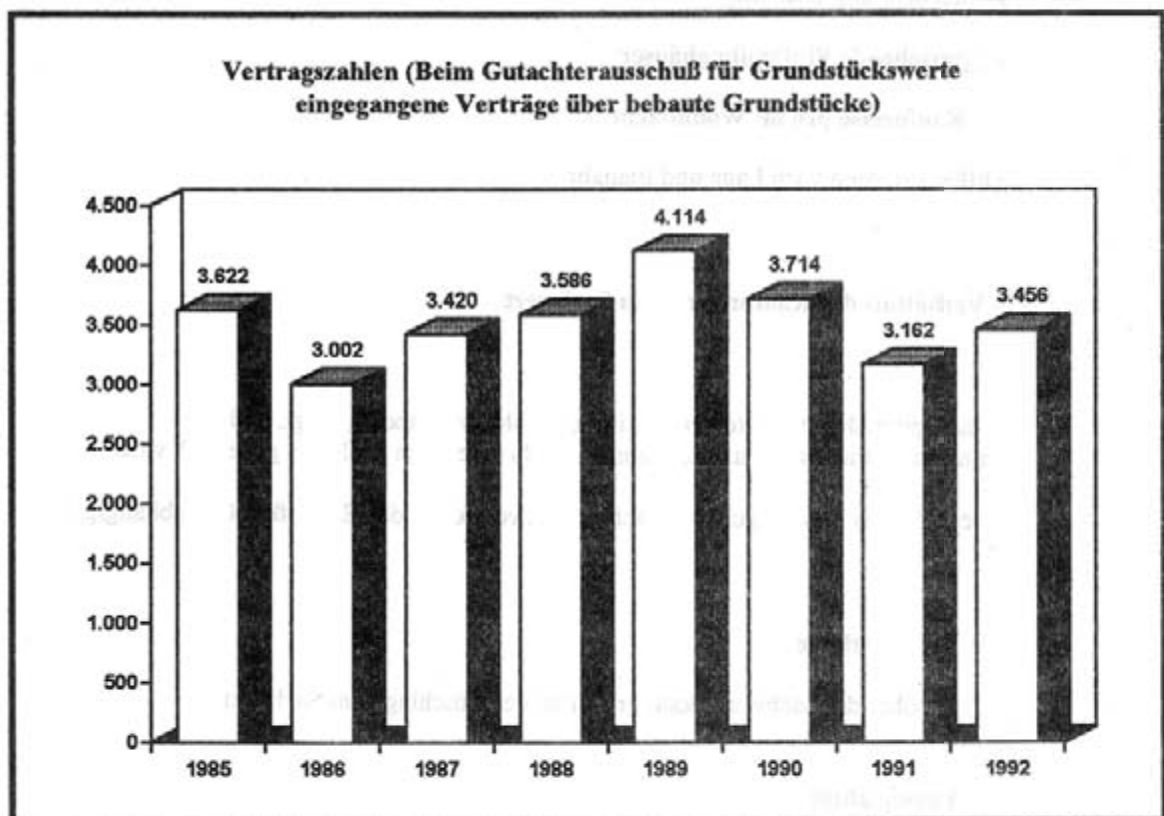
Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig
differenziert betrachtet werden.

3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

3.1 Übersicht

Die Zahl der eingegangenen Verträge für bebaute Grundstücke ist gegenüber den Zeiten mit maximalen Umsätzen in den Jahren 1988 bis 1990 (Spitzenumsatz im Jahre 1989 mit 4.114 Verträgen) im Jahre 1991 mit 3.162 Verträgen relativ gering (Rückgang gegenüber 1990: ca. 15 %).

Im Jahre 1992 ergab sich hier jedoch eine Belebung dieses Marktsegmentes mit einer Steigerung gegenüber 1991 von ca. 9 %.
Die folgende Grafik gibt nicht die Anzahl der in den betreffenden Jahren abgeschlossenen, sondern der in den betreffenden Jahren beim Gutachterausschuß eingegangenen Verträge an.



3.2 Ein - und Zweifamilienhäuser

- Ein - und Zweifamilienhäuser

- Gesamtkaufpreise -

Die Differenzierung erfolgt nach Art des Ein - oder Zweifamilienhauses (z.B. Reihenhäuser, Doppelhaushälfte usw.). Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. blieben unberücksichtigt. Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 1992 gegenüber dem Mittelwert 1991 ist nur unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Verkäufe in beiden Jahren gültig und daher nur eingeschränkt und mit Vorsicht zu gebrauchen.

- Mittelreihenhäuser

- Kaufpreise pro m² Wohnfläche -

Differenzierung nach Lage und Baujahr

- Freistehende Einfamilienhäuser

- Kaufpreise pro m² Wohnfläche -

Differenzierung nach Lage und Baujahr

- Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Kaufpreisanalysen freistehender Einfamilienhäuser haben gezeigt, daß ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 20 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist von folgenden **Einflußgrößen** abhängig :

- Sachwerthöhe

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

- Lagequalität

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

- Anteil des Bodenwertes am Sachwert

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

**Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtkaufpreise**

Kaufpreise in DM

1991 1992 Veränderung

Ein.- und Zweifamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	52.000 2.580.000 470.000 611	70.000 4.650.000 535.000 1.132	+13,8 %
Mittelreihenhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	175.000 720.000 327.000 85	90.000 2.900.000 360.000 129	+10,1 %
Endreihenhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	97.000 670.000 344.000 47	175.000 630.000 362.000 56	+ 5,2 %
Doppelhaushälften	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	195.000 878.000 407.000 70	120.000 1.300.000 476.000 210	+17,0 %
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	52.000 2.500.000 518.000 304	70.000 2.600.000 563.000 508	+ 8,7 %
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	209.000 695.000 370.000 14	130.000 750.000 384.000 53	+ 3,8 %
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	65.000 2.580.000 543.000 42	150.000 2.800.000 673.000 50	+23,9 %
Zweifamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	240.000 2.300.000 543.000 41	190.000 3.400.000 675.000 96	+24,3 %
Villen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		925.000 4.650.000 2.499.000 9	

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1991

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			2.944 3.312 3.108 4		
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.732 3.385 2.658 5	2.500 3.937 3.228 14		
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.031 3.237 2.673 5			
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.211 3.000 2.565 5	2.710 3.739 3.155 7		
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			2.678 3.912 3.278 25		

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1992

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.407 3.780 3.168 6	1.661 4.375 2.970 15	3.000 4.277 3.703 6	
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			2.500 5.805 3.316 32	3.429 4.462 3.986 7	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			1.845 3.389 2.796 6		
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.348 4.242 3.275 7	2.645 4.035 3.399 7		
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			3.038 4.487 3.736 12		

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1991

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau-jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum			1.647	1.542	3.000
	Maximum			6.180	4.444	7.143
	Mittelwert			3.184	2.899	4.865
	Anzahl			13	5	5
1920 bis 1939	Minimum		1.875	1.182	2.340	2.292
	Maximum		4.133	5.411	5.556	7.407
	Mittelwert		3.053	3.099	3.861	4.770
	Anzahl		5	32	19	14
1940 bis 1952	Minimum		2.138	2.115	1.710	3.954
	Maximum		2.308	5.231	5.313	6.323
	Mittelwert		2.215	3.515	3.336	5.027
	Anzahl		3	12	9	6
1953 bis 1959	Minimum		1.833	1.195	3.000	4.554
	Maximum		2.500	6.111	5.441	5.818
	Mittelwert		2.094	3.753	4.233	5.038
	Anzahl		3	22	8	5
1960 bis 1969	Minimum		1.267	2.310	3.160	3.571
	Maximum		5.559	4.783	7.200	6.481
	Mittelwert		3.608	3.384	4.680	5.334
	Anzahl		11	30	12	7
1970 bis 1979	Minimum	590		2.047	2.960	
	Maximum	1.914		3.972	5.789	
	Mittelwert	1.341		3.414	4.060	
	Anzahl	3		17	5	
1980 bis 1989	Minimum		1.899	2.836		4.500
	Maximum		3.615	5.402		9.885
	Mittelwert		2.986	3.862		6.488
	Anzahl		6	5		5
ab 1990	Minimum			2.026		
	Maximum			4.921		
	Mittelwert			3.722		
	Anzahl			11		

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1992

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau-jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.250	824	1.450	1.093	2.857
	Maximum	2.302	4.722	8.000	6.607	8.000
	Mittelwert	1.883	2.614	3.460	3.782	5.226
	Anzahl	5	12	15	19	20
1920 bis 1939	Minimum		1.278	1.428	1.067	1.143
	Maximum		3.889	6.613	5.374	8.889
	Mittelwert		2.789	3.656	4.005	5.438
	Anzahl		10	68	32	26
1940 bis 1952	Minimum		2.482	1.851	3.045	2.329
	Maximum		3.906	5.952	12.667	8.095
	Mittelwert		3.073	3.779	5.491	5.314
	Anzahl		8	28	15	9
1953 bis 1959	Minimum		1.733	1.625	1.521	4.000
	Maximum		4.000	6.000	6.789	8.391
	Mittelwert		3.091	3.650	4.539	6.450
	Anzahl		5	38	16	10
1960 bis 1969	Minimum		1.827	2.500	3.250	4.188
	Maximum		5.545	6.364	8.333	6.190
	Mittelwert		3.562	3.798	4.791	5.170
	Anzahl		13	41	16	4
1970 bis 1979	Minimum		3.382	2.414	2.786	2.847
	Maximum		5.215	5.738	7.089	6.917
	Mittelwert		4.125	3.823	4.386	4.472
	Anzahl		7	41	5	7
1980 bis 1989	Minimum		2.268	1.966	3.833	
	Maximum		4.052	5.864	10.370	
	Mittelwert		3.191	3.953	6.068	
	Anzahl		7	12	4	
ab 1990	Minimum			3.294		
	Maximum			5.020		
	Mittelwert			4.158		
	Anzahl			9		

3.3 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1991

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		595 2.800 1.336 9	710 2.715 1.436 17	1.002 4.951 1.988 28	
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			908 1.738 1.353 5		
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			1.141 2.214 1.531 5	1.616 2.941 2.293 3	
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		758 2.545 1.395 7	573 1.884 1.299 7	1.087 1.846 1.548 3	
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.192 2.337 1.607 7	1.613 2.660 2.129 3	1.494 1.751 1.639 3	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1991

Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		6,3	8,7	10,8	
	Maximum		18,8	22,5	29,4	
	Mittelwert		12,8	15,0	17,2	
	Anzahl		6	17	26	
1920 bis 1939	Minimum			9,4		
	Maximum			15,3		
	Mittelwert			13,5		
	Anzahl			5		
1940 bis 1952	Minimum			11,9	10,5	
	Maximum			23,3	13,9	
	Mittelwert			15,8	12,5	
	Anzahl			5	3	
1953 bis 1959	Minimum		10,0	9,2	12,0	
	Maximum		27,2	26,7	26,1	
	Mittelwert		15,0	15,2	21,1	
	Anzahl		6	8	3	
1960 bis 1969	Minimum		12,6	14,4	12,8	
	Maximum		29,6	31,9	14,4	
	Mittelwert		17,6	24,2	13,7	
	Anzahl		6	3	3	
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1992

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau-jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		644	532	921	2.677
	Maximum		2.535	4.640	7.368	7.021
	Mittelwert		1.393	1.638	2.204	4.308
	Anzahl		32	36	34	5
1920 bis 1939	Minimum		787	811	1.445	
	Maximum		1.900	2.812	3.437	
	Mittelwert		1.385	1.632	2.010	
	Anzahl		8	11	7	
1940 bis 1952	Minimum	1.159	1.501	1.819	1.772	
	Maximum	1.421	1.897	2.779	2.953	
	Mittelwert	1.258	1.681	2.169	2.149	
	Anzahl	3	4	4	6	
1953 bis 1959	Minimum		1.082	1.023	1.432	
	Maximum		2.087	2.075	2.679	
	Mittelwert		1.491	1.518	1.952	
	Anzahl		9	9	7	
1960 bis 1969	Minimum		1.520	1.198	2.059	
	Maximum		2.317	2.182	3.019	
	Mittelwert		1.863	1.767	2.639	
	Anzahl		5	8	4	
1970 bis 1979	Minimum		1.708	1.906		
	Maximum		3.750	2.560		
	Mittelwert		2.412	2.241		
	Anzahl		3	5		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1992

**Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete**

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		6,3	8,1	9,2	16,3
	Maximum		26,7	55,3	29,8	37,3
	Mittelwert		15,3	16,5	17,1	28,0
	Anzahl		32	35	32	4
1920 bis 1939	Minimum		7,7	9,0	11,5	
	Maximum		20,2	22,1	26,6	
	Mittelwert		12,7	13,9	16,6	
	Anzahl		8	11	7	
1940 bis 1952	Minimum	13,9	10,3	11,1	10,1	
	Maximum	17,1	18,1	18,9	23,7	
	Mittelwert	16,0	13,3	14,9	17,1	
	Anzahl	3	4	4	5	
1953 bis 1959	Minimum		12,6	14,5	10,4	
	Maximum		21,6	22,4	21,7	
	Mittelwert		17,5	16,7	16,4	
	Anzahl		9	9	7	
1960 bis 1969	Minimum		13,3	11,8	13,4	
	Maximum		18,7	25,4	16,5	
	Mittelwert		16,2	17,0	14,9	
	Anzahl		5	9	4	
1970 bis 1979	Minimum		15,4	14,6		
	Maximum		22,9	20,4		
	Mittelwert		18,4	16,9		
	Anzahl		3	5		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Mehrfamilienhäuser

1991

**Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²**

**Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete**

Bau- jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- - absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		595 4.951 1.647 50	1.445 3.804 2.379 4		6,3 29,4 15,7 45	14,1 23,2 17,4 4
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		602 2.417 1.451 9			9,4 28,7 15,4 9	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.094 2.941 1.736 9			10,5 23,3 14,5 9	
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.087 1.851 1.430 3	573 2.545 1.310 16	1.351 1.851 1.698 4	15,4 27,2 22,9 3	9,2 26,7 14,7 15	15,4 27,2 21,4 4
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.192 2.337 1.725 5	1.192 2.660 1.707 10	1.217 2.337 1.760 5	14,4 31,9 23,0 4	12,8 31,9 17,6 9	12,6 29,6 18,5 5
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.171 2.704 1.910 4			12,7 17,1 15,0 3	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl						
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl						

Mehrfamilienhäuser

1992

**Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²**

**Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete**

Bau- jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		532 7.368 1.870 85	1.043 3.433 1.890 18		6,3 55,3 17,0 81	11,5 26,9 16,3 17
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		787 4.167 1.839 25	1.375 1.661 1.514 4		7,7 26,6 13,8 25	11,9 20,2 16,4 4
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.159 2.953 1.895 14	1.421 2.330 1.768 4		10,7 23,7 16,4 13	10,1 15,8 12,5 4
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.350 2.087 1.521 5	1.023 3.189 1.691 20	1.389 2.245 1.764 7	14,4 22,4 19,4 5	10,4 43,0 17,9 20	12,6 21,7 17,4 7
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.198 3.110 2.125 16			11,8 25,4 15,6 16	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.708 3.750 2.527 7	770 2.560 1.824 4		12,7 22,9 16,6 7	14,6 20,4 16,9 3
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl						
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl						

3.4 Geschäfts - und Verwaltungsgebäude

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Hamburg (Gesamt)

1991

Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche
DM /m²

Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete

Geschäfts.- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum	833	10,1
	Maximum	12.934	62,7
	Mittelwert	3.695	17,6
	Anzahl	65	52
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	1.991	10,3
	Maximum	6.344	22,7
	Mittelwert	3.530	17,6
	Anzahl	3	3
Bürohäuser	Minimum	833	13,8
	Maximum	5.818	24,1
	Mittelwert	3.252	18,6
	Anzahl	5	3
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum	946	13,2
	Maximum	12.934	30,1
	Mittelwert	6.444	21,6
	Anzahl	13	11
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum	587	9,0
	Maximum	7.147	62,7
	Mittelwert	2.475	16,6
	Anzahl	35	32
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	1.125	4,6
	Maximum	11.538	14,2
	Mittelwert	4.334	10,8
	Anzahl	9	5

**Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Innenstadt**

1991

**Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche
DM /m²**

**Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete**

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.304 12.934 7.665 11	14,6 30,1 22,0 11
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	5.714 12.934 8.868 8	14,6 30,1 23,8 8
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		

**Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Hamburg (Gesamt)**

1992

**Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche
DM /m²**

**Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete**

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	758 12.766 3.557 75	7,3 44,1 16,7 64
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.054 12.766 4.998 18	8,9 29,8 16,2 13
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.414 10.786 5.451 6	12,9 26,1 17,9 7
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	758 7.035 2.783 45	7,3 44,1 16,8 40
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.259 4.453 3.275 5	12,4 17,6 15,5 3

**Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Innenstadt**

1992

Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche
DM /m²

Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.803 10.786 5.503 12	8,9 44,1 18,8 11
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	3.524 6.872 4.878 5	8,9 25,6 15,5 5
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.803 7.035 4.402 4	13,1 44,1 23,1 4
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		

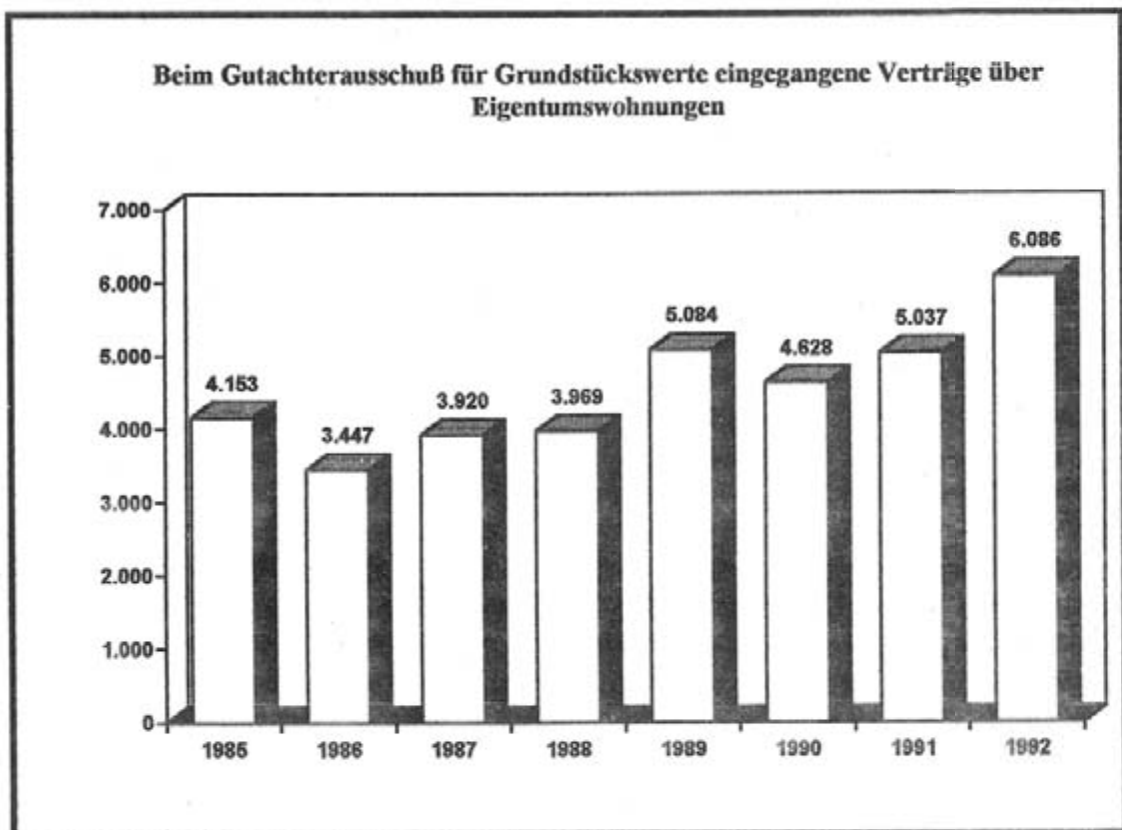
4. Der Eigentumswohnungsmarkt

Vertragszahlen

Der Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen in Hamburg ist, gemessen am Mengenumsatz dominant.

Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Besitzwechsel einer Eigentumswohnung. Der Mengenumsatz ist hier, sicherlich auch bedingt durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, stark steigend: von 1990 auf 1991 um ca. 9 % und von 1991 auf 1992 sogar um ca. 21%.

Dieses Marktsegment kann bisher nur unvollständig ausgewertet werden, sodaß momentan hier weitere Angaben entfallen!



5. Der Baulandmarkt

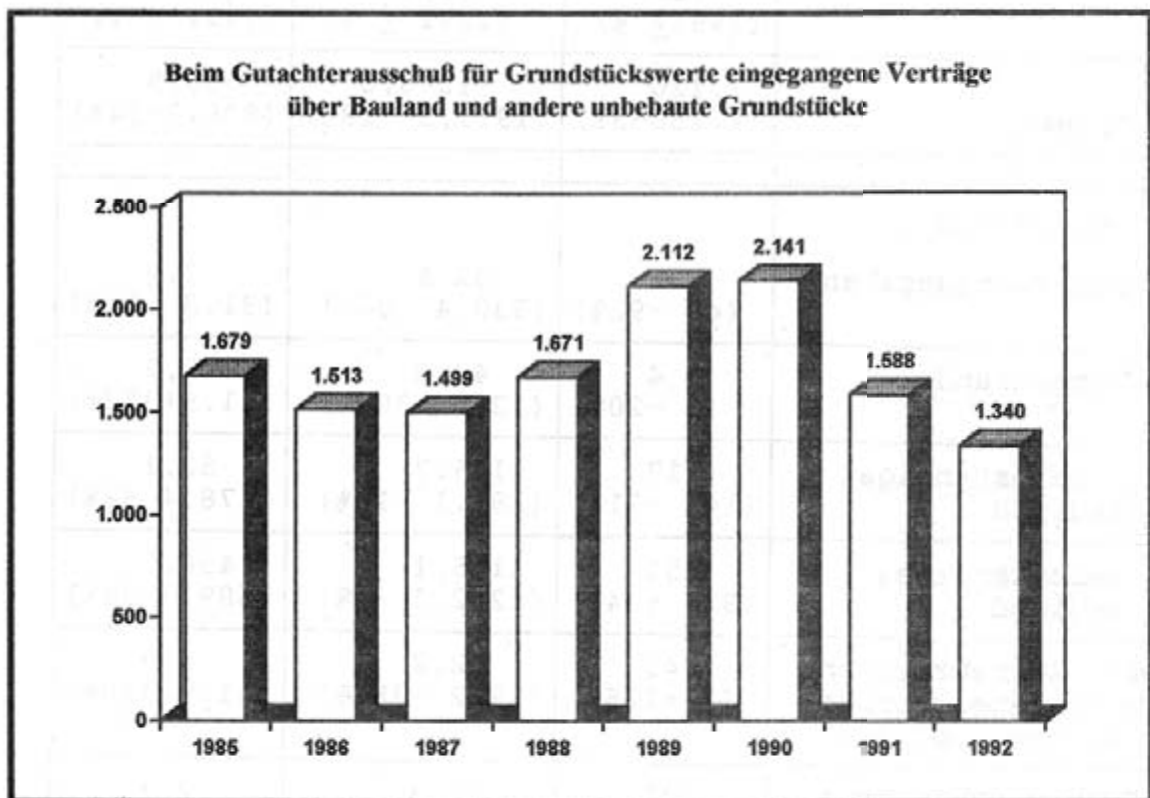
5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

Der Umsatz an Kaufverträgen für Bauland (incl. Grundstücke mit Abbruchbaubsubstanz) tendiert weiterhin abnehmend.

Ist in den Jahren 1989 und 1990 ein relativ hoher Mengenumsatz zu beobachten, so ergibt sich von 1990 auf 1991 mit ca. 26 % ein starker Abwärtstrend, der sich abgeschwächt von 1991 auf 1992 mit ca. 15 % fortsetzt.

Die folgende Grafik gibt nicht die Anzahl der in den betreffenden Jahren abgeschlossenen, sondern der in den betreffenden Jahren beim Gutachterausschuß eingegangenen Verträge an.



- 5.1.1 Vertragszahlen
- 5.1.2 Flächenumsatz
- 5.1.3 Geldumsatz

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

Unbebaute Bauflächen

unbebaute Bauflächen	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt :	1.120 (1.150-3%)	1575,8 (1911,3 -18%)	533,5 (806,2-34%)
<u>d a v o n :</u>			
Bauerwartungsland	3 (40 -92%)	32,5 (330,4 -90%)	2,9 (31,3 -91%)
Rohbauland	4 (5 -20%)	49,2 (12,3 +300%)	8,2 (1,9+332%)
unselbständiges Bauland	117 (148 -21%)	185,7 (207,1 -10%)	53,1 (78,4-32%)
selbständiges Bauland	852 (817 + 4%)	1145,1 (1262,3 -9%)	458,0 (689,3-34%)
mit Erbbaurechten belastete Grundst. (Siehe Kap. 5.7)	43 (19+126%)	92,2 (19,2 +381%)	8,5 (1,9+348%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf Verlängerung ...) (Siehe Kap. 5.7)	101 (121-17%)	71,3 (80,1-11%)	2,7 (3,4 -20%)

Die relativ stark besetzte Unterteilung "Selbständiges Bauland" zeigt ein insgesamt stabiles Verhalten der Vertragszahlen.

Unselbständiges Bauland

Diese Zusammenstellung betrifft Verkäufe von Grundstücken, die

1. nicht selbständig nutzbar sind (z.B. kleine Trennstücke), obwohl planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen oder
2. mehrere ungleichartige Nutzungen aufweisen (z.B. Bebauung mit Einfamilienhaus und mehrgeschossigem Mietwohnhaus, Einfamilienhaus mit Pferdekoppel) oder
3. mit mehreren gleichartigen Einheiten bebaut werden soll (z.B. Grundstück mit 10 Reihenhäusern oder Bebauung mit Doppelhaus und Einfamilienhaus).

Durch die relativ geringe Fallbesetzung und die Verschiedenartigkeit der erfaßten Objekte lassen die Zahlen keine gesicherte Deutung zu.

unselbständiges Bauland	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt	117 (148 -21%)	185,7 (207,0 -10%)	53,1 (78,4 -32%)
d a v o n : individueller Wohnungsbau	71 (80 -11%)	129,0 (76,6 +68%)	32,2 (18,9 +70%)
Geschoßwohnungsbau Büro-/Wohnhäuser	10 (21 -52%)	29,4 (37,9 -23%)	7,7 (26,1 -71%)
sonstige und nicht näher spezifiz. Wohnnutzung	6 *	0,6 *	0,1 *
Büro-u.Geschäfts- hausgrundstücke	5 (8 -38%)	19,2 (18,2 + 6%)	10,3 (25,2 -59%)
Gewerbegrundstücke	5 (22 -77%)	5,7 (69,6 -92%)	2,7 (7,5 -64%)
sonstige Baugrund- stücke	20 (15 +33%)	1,6 (4,1 -61%)	0,2 (0,5 -62%)

Selbständige Baugrundstücke

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

- Beispiele: - das Grundstück kann mit einem Einfamilienhaus bebaut werden
- das Grundstück kann mit einem mehrgeschossigen Mietwohnhaus bebaut werden

selbständige Baugrundstücke	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt	852 (817 + 4%)	1145,1 (1262,3 -9%)	458,0 (689,3-34%)
<u>d a v o n :</u>			
individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5.2)	625 (549 +14%)	438,1 (390,9 +12%)	124,5 (101,3+23%)
Geschoßwohnungsbau (Siehe Kap. 5.3)	110 (117 -6%)	262,1 (225,6 +16%)	121,2 (121,2 ±0%)
sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5.6)	15 (4 +275%)	19,9 (4,4 +349%)	5,1 (1,7 +258%)
Büro-und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5.4)	31 (60 -48%)	92,0 (216,9 -58%)	164,2 (412,8-60%)
Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5.5)	53 (70 -24%)	299,2 (397,8 -25%)	23,9 (47,5 -39%)
sonstige Baugrund- stücke (Siehe Kap. 5.6)	18 (17 + 6%)	33,3 (27,2 +22%)	13,1 (4,8 +171%)

Der gestiegenen Anzahl von Verkäufen im individuellen Wohnungsbau steht ein gesunkener Anteil im Gewerbebereich (Büronutzung und produzierendes Gewerbe) gegenüber.

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Vertragszahlen

5.2.2 Flächenumsatz

5.2.3 Geldumsatz

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

individueller Wohnungsbau	Vertrags- zahlen 1992 (1991 $\pm$ %)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 1992 (1991 $\pm$ %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 $\pm$ %)
Gesamt	625 (549 +14%)	438,1 (390,9 +12%)	124,5 (101,3 +23%)
d a v o n :			
Reihenhäuser	140 (111+ 26%)	39,9 (33,6 +19%)	9,7 (8,1 +20%)
Doppelhaushälften	118 (97 +22%)	60,1 (45,7 +31%)	22,5 (13,2 +71%)
freistehende Einfamilienhäuser	229 (213 + 8%)	173,1 (155,5 +11%)	46,8 (40,7 +15%)
Ein-/Zweifam. häuser mit mehr als 1 Wohnung	82 (87- 6%)	76,6 (81,4 - 6%)	23,5 (22,6 +4%)
Landvillen	- -	- -	- -
Stadtvillen	* -	* -	* -
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	- *	- *	- *
sonstige und nicht näher spezifiz. Wohnhäuser	55 (39 +41%)	86,8 (72,5 +20%)	21,2 (16,5 +28%)

Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 47 Stadtteilen liegen für 1991/92 keine Kaufverträge über Einfamilienbauplätze vor.

	Rang 1991	Rang 1992
Hamburg - Mitte		
Billstedt	6	7
Finkenwerder	15	6
Summe	21	13

Altona		
Bahrenfeld	1	0
Groß Flottbek	0	1
Othmarschen	1	1
Lurup	11	16
Osdorf	2	2
Nienstedten	2	4
Blankenese	4	10
Iserbrook	1	0
Sülldorf	4	1
Rissen	19	16
Summe	45	51

Elmsbüttel		
Niendorf	13	13
Schnelsen	13	14
Eidelstedt	17	3
Stellingen	0	2
Summe	43	32

Hamburg - Nord		
Groß Borstel	3	1
Ohlsdorf	8	23
Langenhorn	2	2
Summe	13	26

Wandsbek		
Wandsbek	2	0
Marienthal	3	1
Jenfeld	4	0
Tonndorf	4	2
Farmsen-Berne	10	11
Bramfeld	20	11
Wellingsbüttel	4	4
Sasel	38	52
Poppenbüttel	19	25
Hummelsbüttel	3	7
Lemsahl-Mellingstedt	26	24
Duvenstedt	15	33
Wohldorf-Ohlstedt	5	13
Bergstedt	17	9
Volkendorf	12	11
Rahlstedt	42	41
Summe	224	244

	Rang 1991	Rang 1992
Bergedorf		
Lohbrügge	16	4
Bergedorf	65	80
Curslack	2	8
Altengamme	3	2
Neuengamme	2	4
Kirchwerder	7	18
Ochsenwerder	1	3
Reitbrook	0	1
Allermöhe	0	57
Billwerder	2	2
Tatenberg	0	4
Summe	98	183

Harburg		
Neuland	5	3
Wilstorf	1	0
Rönneburg	24	5
Langenbek	12	11
Marmstorf	1	1
Eißendorf	7	6
Heimfeld	4	1
Wilhelmsburg	7	14
Hausbruch	19	10
Neugraben-Fischbek	22	22
Neuenfelde	-	1
Cranz	-	0
Summe	104	74

Hamburg gesamt	548	623
-----------------------	------------	------------

Rangliste	1991
1. Bergedorf	65
2. Rahlstedt	42
3. Sasel	38
4. Lemsahl-Mellingstedt	26
5. Rönneburg	24
6. Neugraben-Fischbek	22
7. Bramfeld	20
8. Rissen	19
Poppenbüttel	19
Hausbruch	19

Rangliste	1992
1. Bergedorf	80
2. Allermöhe	57
3. Sasel	52
4. Rahlstedt	41
5. Duvenstedt	33
6. Poppenbüttel	25
7. Lemsahl-Mellingstedt	24
8. Ohlsdorf	23
9. Neugraben-Fischbek	22
10. Kirchwerder	18

5.2.4 Gesamtkaufpreise

Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen.

Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

Die Verkäufe stammen aus normalen Wohnlagen sowie aus Kleinsiedlungsgebieten.

		alle Lagen 1991	alle Lagen 1992
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertrags- parteien	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	178.600 17.000 910.000 665m ² 451	219.800 25.000 2.060.000 698m ² 472
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	95.600 30.000 420.000 475m ² 206	86.800 29.100 377.300 410m ² 243

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

Verkäufe 1991							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	66.800 30.000 125.800 258 m² 58	—	—	66.800 30.000 125.800 258 m² 58	—	—
Doppelhaus- hälfte	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	129.400 50.100 237.400 443 m² 90	58.300 50.100 66.500 462 m² 4	84.860 65.000 102.500 448 m² 5	133.900 57.400 230.000 440 m² 79	*	—
Freistehende Einfamilien- haus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	197.400 17.000 910.000 731 m² 184	79.600 39.000 110.000 863 m² 5	102.400 17.000 205.000 646 m² 33	200.500 81.000 420.000 738 m² 106	295.000 82.800 565.000 855 m² 20	376.800 132.500 910.000 630 m² 11
Ein-/Zwei- fam.haus mit mehr als 1 Wohnung	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	249.800 40.100 741.000 880 m² 79	— — — — —	135.100 80.000 240.000 717 m² 8	242.100 40.100 741.000 870 m² 55	340.700 178.200 498.000 1105 m² 9	400.700 238.600 500.000 956 m² 5

Verkäufe 1992							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	89.500 45.000 166.000 288 m 49	—	—	72.000 45.000 106.300 293 m² 19	110.900 47.100 166.000 297 m² 24	—
Doppelhaus- hälfte	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	164.100 59.850 388.000 457 m² 111	— — — — —	93.100 70.000 135.500 413 m² 12	156.500 94.800 365.000 444 m² 76	247.300 106.900 388.000 521 m² 15	279.100 132.100 359.200 536 m² 4
Freistehende Einfamilien- haus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	221.053 25.000 845.000 764 m² 187	125.000 59.900 150.000 1194 m² 6	143.900 25.000 355.500 717 m² 31	236.400 77.300 654.000 778 m² 117	282.900 120.900 600.000 697 m² 21	458.700 195.000 845.000 707 m² 4
Ein-/Zwei- fam.haus mit mehr als 1 Wohnung	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	305.700 32.700 1.175.000 951 m² 72	123.000 40.000 180.000 1005 m² 5	171.800 78.000 245.000 793 m² 5	295.700 65.100 1.037.000 937 m² 42	507.700 300.000 1050.000 1288 m² 11	*

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

5.2.5 Quadratmeterpreise

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

Mittlere Preise in DM/m ² Grundstücksfläche		
	alle Lagen 1991	alle Lagen 1992
individueller Wohnungsbau insgesamt (alle Vertragsparteien) (Anzahl der Fälle)	239,- (417)	275,- (410)
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland (Anzahl der Fälle)	178,- (186)	189,- (210)

Die Quadratmeterpreise wurden entsprechend der Darstellung hinten unter 5.2.8 auf 300 bzw. 1.000 m² große Grundstücke umgerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, daß auf einigen Vertragsgrundstücken mehrere Einheiten errichtet werden sollen.

Die Preise beziehen sich auf voll erschlossene, baureife Grundstücke inklusive Wege- und Siedbaubeiträge. Ungewöhnliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen. Verträge mit öffentlicher Beteiligung wurden, sofern nicht anders vermerkt, nicht berücksichtigt.

1992 (1991 ± %)			1992 (1991 ± %)	
<u>private Verkäufe</u>			<u>FHH - Verkäufe</u>	
	Anzahl	DM/m ²	Anzahl	DM/m ²
Reihenhaus - bauplätze	3 (10 -70%)	267,- (324 -18%)	118 (100+18%)	201,- (180,-+12%)
Doppelhaus - hälften	99 (88 +12%)	281,- (229,-+23%)	12 (7 + 71%)	167,- (142,-+18%)
freistehende Einfam.häuser	148 (119+24%)	281,- (273,- +3%)	65 (69 - 6%)	172,- (178,- -3%)

Mittlerer Preise in DM/m² Grundstücksfläche
(Anzahl der Fälle)

Verkäufe 1991						
Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	324,- (10)	-	-	299,- (9)	*	-
Doppelhaus- hälfte 1.000m ²	229,- (88)	*	142,- (3)	233,- (81)	*	-
Freistehende Einfam.haus. 1.000 m ²	273,- (119)	110,- (3)	142,- (18)	265,- (72)	352,- (17)	553,- (8)
Ein-/Zwei- famhs.mehr als 1 Wohnung 1.000 m ²	252,- (73)	*	165,- (8)	249,- (51)	308,- (8)	356,- (5)

Verkäufe 1992						
Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	267,- (3)	-	-	*	*	-
Doppelhaus- hälfte 1.000m ²	281,- (99)	*	168,- (11)	275,- (67)	354,- (15)	404,- (4)
Freistehende Einfam.haus. 1.000 m ²	281,- (148)	145,- (6)	193,- (24)	288,- (98)	338,- (16)	441,- (4)
Ein-/Zwei- famhs. mehr als 1 Wohng. 1.000m ²	280,- (63)	125,- (5)	158,- (5)	278,- (37)	372,- (11)	*

In den folgenden Tabellen wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH zugrundegelegt.

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

Die mittleren Kaufpreise wurden lagebereinigt auf die jeweiligen Lagemittel, gemessen am Bodenrichtwert zum 31.12.1986

Aufteilung nach Lage und Bezirk

Verkäufe 1991					
Bezirk	Lagequalität - Bodenrichtwert 31.12.86				
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorz.
	90,-	127,50	185,-	245,-	320,-
Gesamt Hamburg	141,- (7)	156,- (25)	253,- (161)	368,- (19)	517,- (10)
Mitte	*	123,- (5)	158,- (4)	-	-
Altona	-	-	235,- (5)	392,- (10)	516,- (5)
Eimsbüttel	-	*	279,- (11)	*	-
Nord	-	-	*	-	-
Wandsbek	-	*	265,- (103)	350,- (8)	520,- (5)
Bergedorf	*	168,- (12)	245,- (10)	-	-
Harburg	152,- (4)	135,- (5)	215,- (27)	-	-

Verkäufe 1992					
Bezirk	Lagequalität - Bodenrichtwert 31.12.86				
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorz.
	90,-	127,50	185,-	245,-	320,-
Gesamt Hamburg	146,- (9)	199,- (35)	287,- (170)	389,- (33)	518,- (11)
Mitte	-	127,- (3)	253,- (4)	-	-
Altona	-	-	241,- (14)	442,- (12)	623,- (6)
Eims- büttel	-	*	245,- (12)	381,- (5)	*
Nord	-	-	-	-	-
Wands- bek	-	261,- (4)	300,- (129)	377,- (14)	471,- (4)
Berge- dorf	146,- (8)	202,- (20)	299,- (2)	-	-
Harburg	*	173,- (7)	231,- (9)	*	-

5.2.6 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 5.2.4 und 5.2.5 dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung sind die Kauffälle daher lage- und größenbereinigt.

Zugrundegelegt wurden hierfür Verkäufe zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1991 und 1992. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek -mittlere Lage- 103 Fälle in 1991
129 Fälle in 1992.

Aufteilung nach Lage und Bezirk

Preisentwicklung 1991/92					
Bezirk	Lagequalität				
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Hamburg Gesamt	+ 3,8% (7 + 9)	+26,8% (25 + 35)	+13,1% (161+170)	+ 6,0% (19+33)	+ 0,0% (10+ 11)
Mitte	*	+25,8% (5 + 3)	+61,2% (4 + 4)	-	-
Altona	-	-	+ 2,4% (5 + 14)	+12,5% (10+12)	+21,1% (5 + 6)
Eims- büttel	-	*	-11,9% (11+ 12)	*	*
Nord	-	-	*	-	-
Wandsbek	-	*	+14,0% (103+129)	+ 7,7% (8 +14)	- 9,3% (5 + 4)
Berge- dorf	*	+19,7% (12 +20)	*	-	-
Har- burg	*	+28,3% (5 + 7)	+ 7,8% (27+ 9)	*	-

5.2.7 Indexreihen

**Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbauplätze
- ohne Reihenhaushausgrundstücke -)**

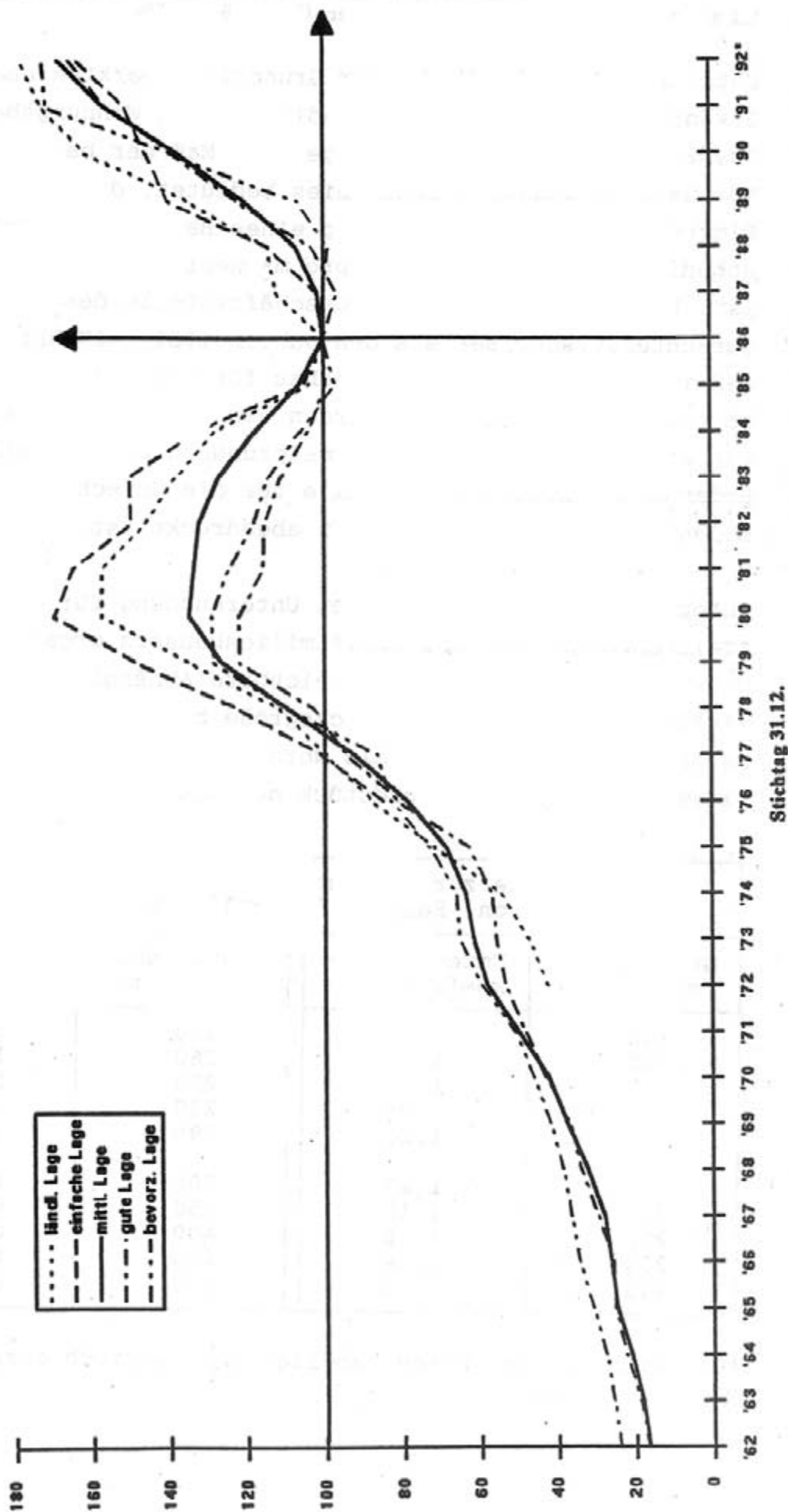
- Baulandindex (31.12.1986 = 100)

siehe auch graphische Darstellung auf der Folgeseite

Datum	Lagequalität				
Jahres- ende	ländlich	einfach	mittel	gut	bevorzugt
1962			16,5	16,8	24,0
1963			18,3	18,8	25,7
1964			21,2	22,5	27,6
1965			24,8	25,3	30,8
1966			26,3	25,7	34,4
1967			28,0	29,6	36,4
1968			32,2	33,9	38,5
1969			37,5	36,7	41,7
1970			42,2	42,8	46,0
1971			50,1	48,2	50,8
1972	42,3		58,1	53,3	59,6
1973	47,2		61,6	55,7	65,2
1974	54,6		63,7	56,8	66,1
1975	71,8		68,7	62,9	72,9
1976	87,7	85,0	78,8	81,2	82,8
1977	99,4	100,4	92,3	94,0	86,5
1978	111,0	121,7	109,1	102,6	108,7
1979	134,4	148,2	126,0	121,2	128,1
1980	157,1	169,5	134,5	121,6	128,6
1981	157,1	164,6	133,3	115,3	124,2
1982	146,0	149,6	131,9	114,9	117,7
1983	138,0	150,0	126,8	110,8	114,1
1984	127,6	132,3	117,4	103,7	105,8
1985	103,7	104,9	106,2	99,4	96,1
1986	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1987	111,7	101,8	101,5	96,3	100,0
1988	114,1	113,7	106,8	103,0	98,5
1989	134,4	139,8	119,8	121,6	106,5
1990	161,3	145,6	137,2	138,4	139,0
1991	172,4	151,3	156,6	155,7	171,4
*1992	177,9	163,7	167,0	164,6	172,4

* 1992 : Jahresmittel

Baulandindex (individueller Wohnungsbau) 31.12.1986 = 100



5.2.8 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, daß im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, daß der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro m² weniger zu zahlen bereit ist. Eine Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Jahren 1982 - 87 hat ergeben, daß im individuellen Wohnungsbau für kleinere Grundstücke höhere m²-Preise gezahlt werden als für größere. Ausgehend von einem 1000 m² großen Normalgrundstück ergab sich eine Bodenwert-Abhängigkeitstabelle für die Umrechnung von Bodenwerten, die auf Seite 69 abgedruckt ist.

Entsprechend der vorstehenden Untersuchung für Bauplätze von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergab diese Untersuchung auch eine vergleichbare Abhängigkeit des m²-Preises von der Grundstücksgröße bei typischen Reihenhaushausgrundstücken. Als Normalgrundstück ist hier von einem 300 m² großen Grundstück auszugehen.

Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten von Reihenhaushausbauplätzen			
Grundstücks- größe (m ²)	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücks- größe (m ²)	Umrechnungs- koeffizient
150	1,40	250	1,10
160	1,36	260	1,08
170	1,32	270	1,06
180	1,28	280	1,04
190	1,24	290	1,02
200	1,20	300	1,00
210	1,18	350	0,929
220	1,16	400	0,875
230	1,14	450	0,833
240	1,12	500	0,800

Auf Seite 71 sind beide Tabellen zeichnerisch dargestellt.

BWA - Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten von Einfamilienhausbauplätzen			
Grundstücks- größe (m ²)	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücks- größe (m ²)	Umrechnungs- koeffizient
300	1,594	650	1,182
310	1,574	660	1,175
320	1,555	670	1,168
330	1,536	680	1,161
340	1,518	690	1,155
350	1,502	700	1,148
360	1,485	710	1,142
370	1,470	720	1,136
380	1,454	730	1,130
390	1,440	740	1,124
400	1,426	750	1,118
410	1,412	760	1,112
420	1,399	770	1,106
430	1,386	780	1,101
440	1,374	790	1,096
450	1,362	800	1,090
460	1,351	810	1,085
470	1,340	820	1,080
480	1,329	830	1,075
490	1,318	840	1,070
500	1,308	850	1,065
510	1,298	860	1,060
520	1,288	870	1,055
530	1,279	880	1,051
540	1,269	890	1,046
550	1,260	900	1,042
560	1,252	910	1,037
570	1,243	920	1,033
580	1,235	930	1,028
590	1,227	940	1,024
600	1,219	950	1,020
610	1,211	960	1,016
620	1,203	970	1,012
630	1,196	980	1,008
640	1,189	990	1,004
		1000	1,000
		1500	0,833
		2000	0,750
		2500	0,700

Beispiele für die Umrechnung eines Bodenwertes:

Beispiel 1 - freistehendes Einfamilienhausgrundstück

Ausgangsbodenwert: 220,- DM/m² Grundstücksfläche für ein
1000 m² großes Grundstück

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von
827 m².

Umrechnungskoeffizient aus der BWA - Tabelle für

1000 m² = 1,000

830 m² = 1,075

Umrechnung: 1,075

220,-DM/m² x ----- = 236,50 DM/m²

1,000 rund 240,- DM/m²

Beispiel 2 - Reihenhausgrundstück

Ausgangsbodenwert: 400,- DM/m² Grundstücksfläche für ein
300 m² großes Grundstück

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von
223 m².

Umrechnungskoeffizient aus der Reihenhaus - Tabelle für

300 m² = 1,00

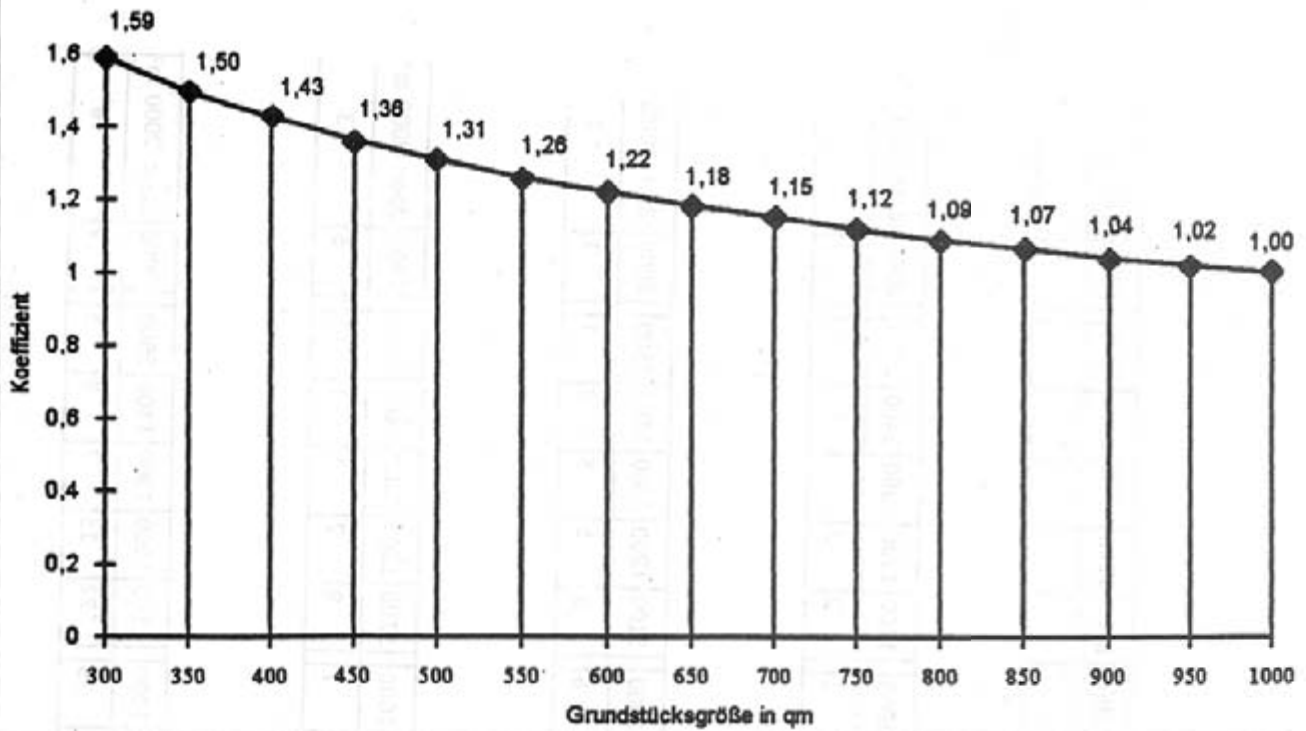
220 m² = 1,16

Umrechnung: 1,16

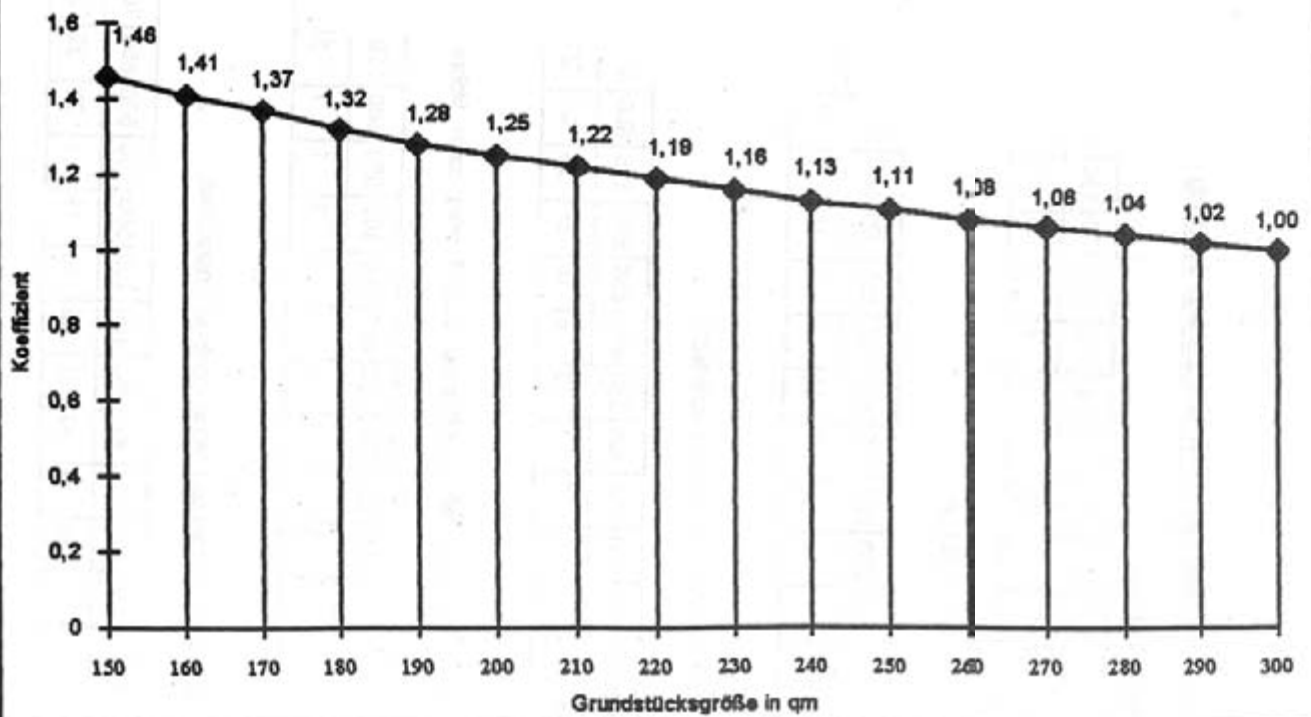
400,-DM/m² x ---- = 464,00 DM/m²

1,00 rund 460,- DM/m²

Abhängigkeit des Bodenwertes von Einfamilienhausbauplätzen
von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit des Bodenwertes von Reihenhaushausbauplätzen
von der Grundstücksgröße



5.2.9 Grundstücksgrößen

5.2.9 Grundstücksgrößen von Bauplätzen in Hamburg 1991

1. für Reihenhäuser

Größe bis	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1100	1200	1300	1400	1500	2000	über 2000 m ²
Anzahl	21	30	20	14	4	1	1																		

2. für Doppelhaushälften

Größe bis	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1100	1200	1300	1400	1500	2000	über 2000 m ²
Anzahl	1	15	7	14	6	8	18	5	3	8			1	1	2	2		1	2	3			1		

3. für freistehende Einfamilienhäuser

Größe bis	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1100	1200	1300	1400	1500	2000	über 2000 m ²
Anzahl			2	1	2	6	10	16	15	21	21	18	10	8	12	12	2	6	9	5	5	8	1	1	1

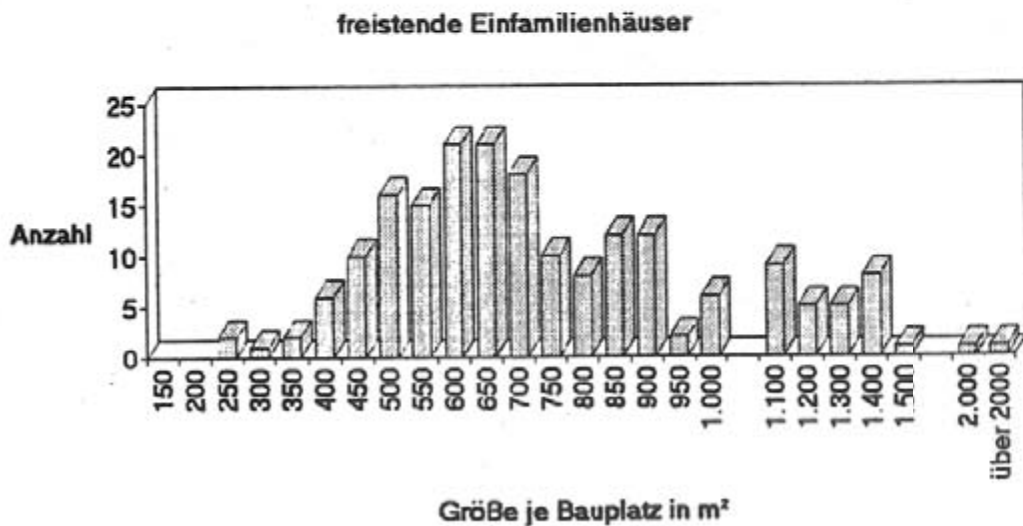
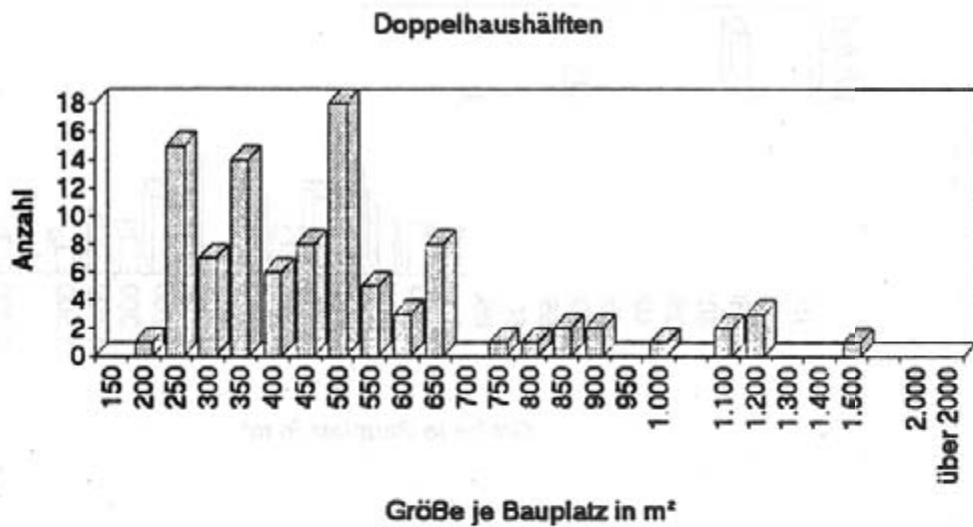
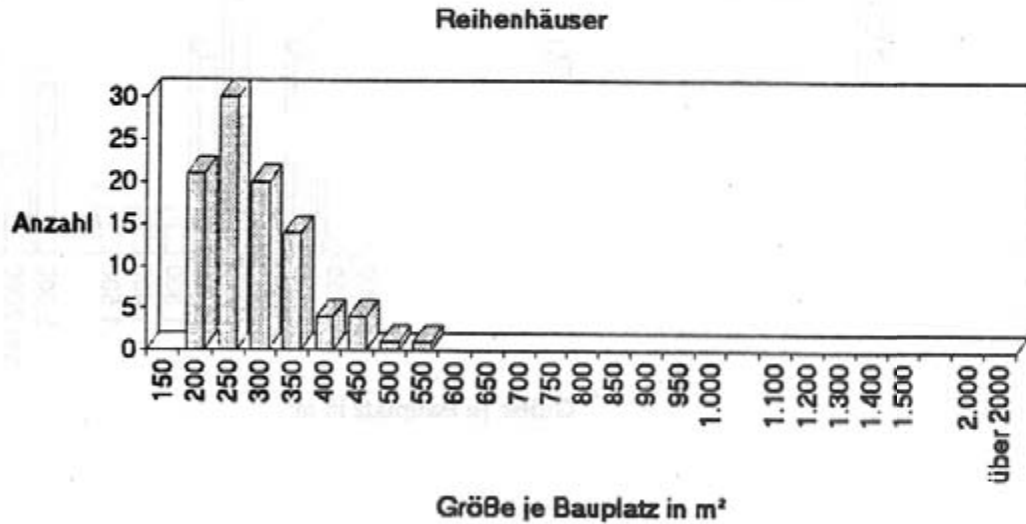
4. für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2 oder mehr Wohnungen

Größe bis	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1100	1200	1300	1400	1500	2000	über 2000 m ²
Anzahl	3		3	1	3	3	3	3	1	7	5	6	5	4	4	1	4	7	9	7	1	1	1	6	3

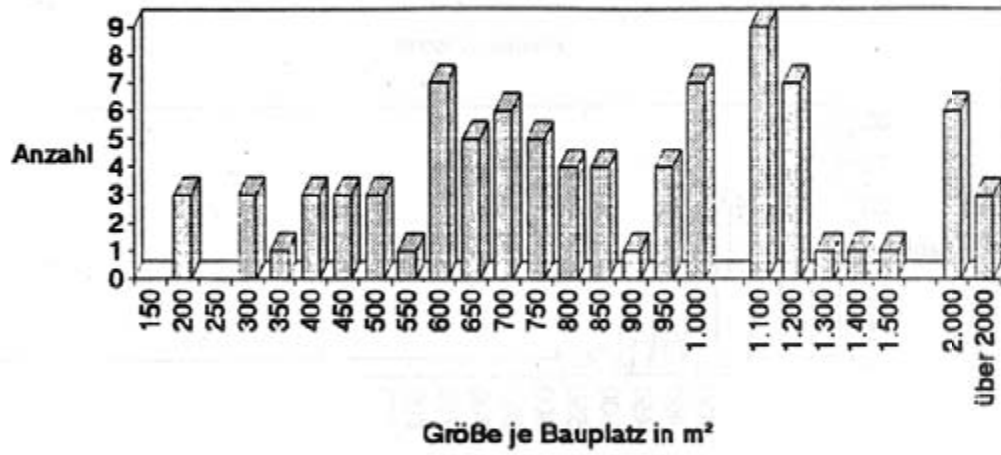
5. für den individuellen Wohnungsbau insgesamt

Größe bis	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1100	1200	1300	1400	1500	2000	über 2000 m ²
Anzahl		25	48	30	31	22	24	38	22	32	32	27	16	15	21	15	6	15	22	15	7	9	5	7	6

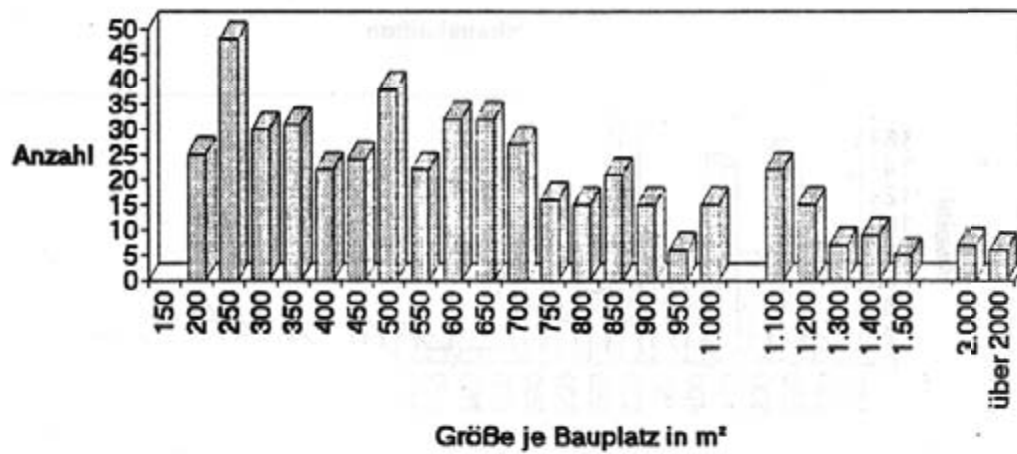
5.2.9 Grundstücksgrößen von Bauplätzen in Hamburg 1991



Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2 oder mehr Wohnungen



individueller Wohnungsbau insgesamt



5.3. Bauplätze für den Geschößwohnungsbau

5.3.1 Vertragszahlen

5.3.2 Flächenumsatz

5.3.3 Geldumsatz

Bei den Bauplätzen für den Geschößwohnungsbau handelt sich um selbständig bebaute Grundstücke für die Bebauung mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen in meist 3- oder mehrgeschossiger Bauweise.

	Vertrags- zahlen	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Geldumsatz (in Mio.DM)
	1992 (1991 ± %)	1992 (1991 ± %)	1992 (1991 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzg.	110 (117 - 6%)	262,1 (225,6 +16%)	121,2 (121,2 ± 0%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u>			
mit teilgewerb- licher Nutzung	17 (22 -23%)	19,9 (37,4 -47%)	14,9 (27,8 -46%)
ohne gewerb- liche Nutzung:	93 (95 - 2%)	242,3 (188,2 +29%)	106,3 (93,4 +14%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u>			
Eigentums- wohnungsbau	34 (47 -28%)	58,6 (78,3 -25%)	42,2 (62,6 -33%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	62 (48 +29%)	145,9 (83,7 +74%)	64,7 (39,7 +63%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufer	14 (22 -36%)	57,6 (63,7 -10%)	14,3 (18,9 -24%)
<u>darunter:</u> öffentl. geförd. Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	5 (9 -44%)	14,0 (28,9 -52%)	3,7 (5,8 -35%)

V e r k ä u f e r g r u p p e n

	Ges.	FHH	Sonst. Öff. Hand	Wohn. unter- nehm.	Sonst. jur. Person	Natürl. Person
Geschoß- wohnungsbau Gesamt 1 9 9 1	117	22	6	16	8	65
Geschoß- wohnungsbau Gesamt 1 9 9 2	110	19	1	14	7	69
Anteile 1991 + 1992	100%	18%	3%	13%	7%	59%

K ä u f e r g r u p p e n

	Ges.	FHH	Sonst. Öff. Hand	Wohn. unter- nehm.	Sonst. jur. Person	Natürl. Person
Geschoß- wohnungsbau Gesamt 1 9 9 1	117	1	4	49	16	47
Geschoß- wohnungsbau Gesamt 1 9 9 2	110	---	1	45	17	47
Anteile 1991 + 1992	100%	0%	2%	41%	15%	41%

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, incl. Wege- und Sielbaubeiträge angegeben.

Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Bruttogeschoßflächenzahl - BGFZ) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet (vgl. 5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

	Preise pro Wohnfläche DM/m ²	Anzahl der Fälle	Mittlere BGFZ
	1992 (1991)	1992 (1991)	1992 (1991)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzung	876,- (814,-)	85 (105)	1,35 (1,37)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u> mit teilgewerbl. Nutzung	676,- (632,-)	11 (18)	2,75 (1,94)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	905,- (852,-)	74 (87)	1,14 (1,25)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u> Eigentums- wohnungsneubau	1269,- (1073,-)	34 (46)	1,20 (1,24)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	704,- (770,-)	38 (36)	1,48 (1,44)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufer	320,- (353,-)	12 (20)	1,34 (1,45)
<u>d a r u n t e r :</u> öffentl. geförd. Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	286,- (302,-)	5 (8)	1,75 (1,16)

5.3.5 Preisentwicklung

Die in dem Abschnitt 5.3.4 dargestellten Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke und ihrer Bebauungsintensität ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung sind die Kauffälle daher lage- und ausnutzungsbereinigt.

Zugrundegelegt wurden Kaufpreise zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1991 und 1992. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Freifinanzierter Mietwohnungsbau
 -mittlere Lage- 4 Fälle in 1991
 5 Fälle in 1992

Aufteilung nach Lagequalität

Preisentwicklung 1991/1992					
Bauplätze für den Eigentumswohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung					
Lagequalität					
alle	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
+28,6 % (45+36)	*	+31,6 % (6+4)	+46,7 % (27+18)	- 40,1 % (11+4)	*

Preisentwicklung 1991/1992					
Bauplätze für den freifinanzierter Mietwohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung					
Lagequalität					
alle	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
+ 6,3 % (13+18)	*	+13,6 % (8+6)	+ 4,3 % (4+5)	*	-

5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

5.4.3 Geldumsatz

Büro- und Geschäftshäuser	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m ²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt	31 (60 -48%)	92,0 (216,9 -58%)	164,2 (412,8 -60%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	4 (7 -43%)	7,6 (13,1 -42%)	3,5 (14,2 -75%)
Reine Bürohäuser	14 (34 -59%)	48,2 (163,0 -70%)	131,1 (352,7 -63%)
gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser	9 (14 -36%)	32,4 (32,7 -1%)	26,8 (49,5 -46%)
sonstige und nicht näher spezif.Büro-/ Geschäftshäuser	4 (5 -20%)	3,8 (8,2-54%)	2,9 (12,4 -77%)
Aufteilung nach Lage			
<u>d a v o n :</u>			
Innenstadt Altstadt+Neustadt	* (6)	* (39,7)	* (171,4)
Rest Hamburg ohne Innenstadt	30 (54 -44%)	89,9 (177,2 -49%)	115,5 (257,4 -55%)

5.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundst.fl. DM/m ²	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundst. größe (in m ²)
	1992 (1991)	1992 (1991)	1992 (1991)
Gesamt	2394,- (2453,-)	22 (53)	3384 (3751)
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	549,- (858,-)	2 (5)	2098 (1754)
Reine Bürohäuser	4763,- (2638,-)	9 (30)	4128 (5054)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	896,- (2369,-)	8 (13)	3713 (2479)
sonstige und nicht näher spezi- fizierte Büro- und Gesch.häuser	508,- (3160,-)	3 (5)	1834 (1635)

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Bruttogeschoßfläche (BGF) angegeben incl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter BGF DM/m ²	Anzahl der Fälle	Mittlere BGFZ
	1992 (1991)	1992 (1991)	1992 (1991)
Gesamt	881,- (713,-)	19 (48)	2,78 (2,85)
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	* (385,-)	* (5)	* (2,14)
Reine Bürohäuser	1313,- (738,-)	8 (29)	3,23 (2,80)
gemischte Gesch. Büro-/Wohnhäuser	607,- (729,-)	7 (12)	3,08 (2,67)
sonstige und nicht näher spezi- fizierte Büro- und Gesch.häuser	354,- (1084,-)	3 (2)	1,63 (6,42)

5.4.5 Preisentwicklung

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

Zugrundegelegt wurden Kaufpreise zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1991 und 1992. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Aufteilung nach Nutzungsarten

Preisentwicklung 1991/1992			
Bauplätze für			
Büro-Geschäftshäuser insgesamt	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Gesch.-Büro-Wohnhäuser
+ 11,6 % (32+15)	*	+ 34,7 % (18+ 8)	- 32,1 % (11+ 6)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

5.5.3 Geldumsatz

Selbständige Gewerbeflächen

Gewerbe - grundstücke	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt	53 (70 -24%)	299,2 (397,81-25%)	28,9 (47,51-39%)
d a v o n : klassisches Gewerbe, Industrie	24 (41 -41%)	214,7 (296,1 -27%)	16,4 (37,1 -56%)
kunden - orientiertes Gewerbe	3 (6 -50%)	2,7 (22,1 -88%)	0,6 (3,4 -82%)
landwirt. Betriebsgrund- stücke	- -	- -	- -
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	26 (23 +13%)	81,7 (79,6 +3%)	11,9 (7,0 +70%)

5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbständige Grundstücke, keine Zukäufe
keine ungewöhnlichen Verhältnisse, ohne Beteiligung FHH.

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück Die
Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage
modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter
Vorbehalt geeignet.

Gewerbe- grundstücke	Preise	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstück größe (in m ²)
	Grundst.fläche DM/m ²		
	1992 (1991)	1992 (1991)	1992 (1991)
Gesamt	126,- (158,-)	3 (9)	1438 (8884)

5.5.5 Preisentwicklung

Die in Abschnitt 5.5.4 dargestellten Quadratmeterpreise
hängen wesentlich von der Lage der verkauften Grundstücke
ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung wurden die Kauffälle
daher lagebereinigt.

Zugrundegelegt wurden Kaufpreise zwischen privaten Parteien
ohne Beteiligung der FHH.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der
Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die
Jahre 1991 und 1992.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4
angeführten Quadratmeterpreise eine Preissteigerung von

+ 22,6 %.

5.6 Sonstige Baugrundstücke

	Vertrags- zahlen	Flächen- umsatz (in 1000 m ²)	Geld- umsatz (in Mio.DM)
	1992 (1991 ± %)	1992 (1991 ± %)	1992 (1991 ± %)
Sonstige Bauflächen	18 (17 + 6 %)	33,2 (27,2 +22%)	13,1 (4,8 +171%)

Bei diesen Fällen handelt es sich ausschließlich um Wohngrundstücke, deren beabsichtigte Bebauung nicht in Erfahrung gebracht werden konnte.

Keine Umsätze gab es 1991 und 1992 bei folgenden Grundstücksarten :

- Ferien- und Wochenhausgrundstücke
- Freizeitgärten
- Garagen- und Stellplatzgrundstücke

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Auf dem Hamburger Markt der unbebauten Bauplätze nimmt die Vergabe von Erbbaurechten eine nicht unbedeutende Rolle ein. Neben den 625 (549) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1992 (1991) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 97 (99) Einfamilienhausbauplätzen als Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 13 % (15 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Vertragszweck	Vertragszahlen		Ver- änderung
	1991	1992	
individueller Wohnungsbau	99	97	- 2,0 %
Geschoßwoh- nungsbau	2	--	- 100,0 %
Gewerbe	2	3	+ 50,0 %
sonstige und nicht spezifizierte	--	--	
Gesamt	103	100	- 2,0 %

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil 91 + 92
	1991	1992	
FHH	98	95	95,1 %
gegen Einmalentgelt	(28)	(31)	(29,1) %
sonstige Öffentliche Hand	--	--	0,0 %
Wohnungsbau- unternehmen	--	--	0,0 %
sonstige juristi- sche Personen	--	--	0,0 %
natürliche Personen	5	5	4,9 %
Gesamt	103	100	100,0 %

Typische Vertragsbedingungen

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

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

Laufzeit: 75 Jahre

Erbbauzins: anfänglich 5 % des unbelasteten Bodenwertes pro Jahr, Anpassung entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt bis maximal 240 % des Anfangsbetrages, erste Anpassung frühestens nach 5 Jahren.

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

Das Grundstück ist innerhalb von 3 Jahren plangemäß zu bebauen.

Die auf den Grundstück zu errichtenden Baulichkeiten dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

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

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

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

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

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

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus den Jahren 1991 und 1992 liegen dem Gutachterausschuß keine Erbbaurechtsverlängerungen vor.

5.7.2 Verkäufe von Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfaßt in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 1991 war dies in Hamburg keinmal, 1992 einmal der Fall. Dabei fiel das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer zurück, ohne daß es zu der ursprünglichen geplanten Bebauung gekommen war.

5.7.3 Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken

Im Jahre 1992 (in Klammern: Angaben für 1991) wurden in Hamburg insgesamt 43 (19) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 40 (18) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 59 (55) Jahre bei einer Spanne von 37 (16) bis zu 86 (69) Jahren.

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

Verkäufer waren in 34 (12) Fällen die FHH, in 9 (7) Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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

6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

- 6.1 Vertragszahlen
- 6.2 Flächenumsatz
- 6.3 Geldumsatz

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtsch. Flächen	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt	31 (46 -33%)	602,2 (1100,0 -45%)	4,9 (6,1 - 20%)
<u>d a v o n :</u>			
Acker	1 (2 -50%)	3,6 (23,4-85%)	0,0 (0,4 -95%)
Grünland	13 (8 +62%)	267,7 (382,2 -30%)	1,7 (2,3 -26%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	6 (13 -54%)	43,0 (93,0 -54%)	0,4 (0,7 -37%)
Waldflächen	4 (3 +33%)	149,4 (16,5 +804%)	2,1 (0,4 +466%)
Geringstland	1 (-)	10,6 (-)	0,0 (-)
gemischte u- nicht spezifiz. landwirt. Flächen	6 (20 -70%)	128,0 (584,8 -78%)	0,6 (2,4 -76%)

6.4 Quadratmeterpreise

Selbständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, ohne Beteiligung FHH

	Preise pro Quadratmeter Grunds.fläche DM/m ² 1992 (1991)	Anzahl der Fälle 1992 (1991)	durchschnitt- liche Grundstücks- größe (in m ²) 1992 (1991)
Gesamt	9,51 (5,73)	19 (30)	24.812 (34.106)
<u>d a v o n :</u>			
Acker	* (*)	* (*)	* (*)
Grünland	8,46 (3,96)	6 (7)	38.837 (52.350)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	14,03 (10,10)	4 (8)	9.872 (8.969)
Waldflächen	* (*)	* (*)	* (*)
Geringstland	* (*)	* (*)	* (*)
gemischte u- nicht spezif. landw.Flächen	10,47 (3,96)	5 (14)	23.602 (41.165)

7. Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

- 7.1 Vertragszahlen
- 7.2 Flächenumsatz
- 7.3 Geldumsatz

Sonstige Flächen

	Vertrags- zahlen 1992 (1991 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m²) 1992 (1991 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1992 (1991 ± %)
Gesamt	19 (20 - 5%)	137,6 (45,4+203%)	1,4 (1,5 -7%)
<u>d a v o n :</u>			
Grundstücke für Gemeinbedarf	9 (11 -18%)	129,2 (21,2 +509%)	0,9 (1,24 -27%)
Abbauland	- (-)	- (-)	- (-)
Grabeland, erweit.Hausgarten	5 (1)	3,3 (0,7)	0,2 (0,0)
Dauerkleingärten	- (-)	- (-)	- (-)
sonstige private Grünflächen	4 (6 -33%)	1,4 (8,3 -83%)	0,3 (0,2 +87%)
Wasserflächen	1 (1)	3,7 (0,9)	0,0 (0,1)
sonstige Grundstücke	- (1)	- (14,3)	- (0,07)

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

8. Resümee

Wie die vorstehenden Ausführungen und Tabellen ausweisen, zeigt die Grundstücksmarktentwicklung in den Jahren 1991/92 kein einheitliches Bild. Während die Preisentwicklung im Bereich der Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser ihren Höhepunkt erreicht, wenn nicht gar überschritten haben dürfte, ist bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und dem Geschloßwohnungsbau mit einer weiteren Aufwärtsbewegung zu rechnen. Allerdings dürfte sie nicht mehr ganz so schwungvoll verlaufen wie in den vergangenen zwei Jahren. Die Schere der Preisentwicklung zwischen sehr guten und mäßigen Lagen wird sich aber in allen Marktbereichen weiter deutlich öffnen. Wie die ersten vorläufigen Vertragszahlen für das Jahr 1993 zeigen, ist auch weiterhin mit recht lebhaften Umsätzen auf dem Hamburger Grundstücksmarkt zu rechnen.

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

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich des Landkreises Harburg
c/o Katasteramt Winsen/Luhe
Schloß
21423 Winsen/Luhe
Tel. 041 71 - 602 - 218
Fax 041 71 - 602 - 250

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich des Landkreises Stade
c/o Katasteramt Stade
Am Sande 4 b
21682 Stade
Tel. 041 41 - 406 - 02
Fax 041 41 - 406 - 113

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Pinneberg, Geschäftsstelle
Moltkestr. 10
25421 Pinneberg
Tel. 041 01 - 212 - 301
Fax 041 01 - 20 44 - 50 (Bauamt)

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Segeberg
Hamburger Str. 30
23795 Bad Segeberg
Tel. 045 51 - 515 26
Fax 045 51 - 515 48

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn
Postfach 1420
23843 Bad Oldesloe
Tel. 045 31 - 800 - 485
Fax 045 31 - 847 34

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Herzogtum Lauenburg
Barlachstr. 2
23909 Ratzeburg
Tel. 045 41 - 124 28
Fax 045 41 - 123 06

