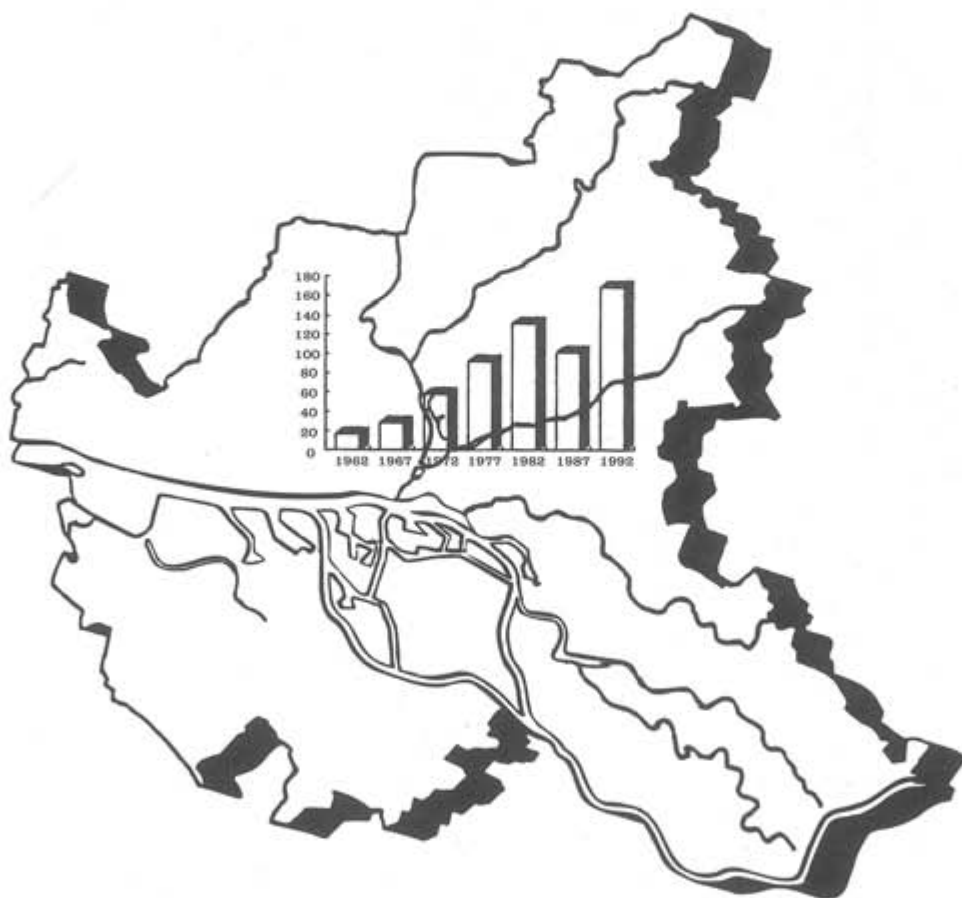


Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1992 / 93

Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde

"Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1992/93"

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 1992 / 93

Der Christliche
in Hamburg 1902/03

DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN HAMBURG 1992/93

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorbemerkungen

7

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

11

1.2 Dienstleistungsangebot

1.2.1 Gutachten

13

1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

13

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

14

1.2.4 Sonstige Auskünfte

15

1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten, Bodenrichtwertübersichten und Grundstücksmarktberichten

15

1.3 Geschäftsbericht 1992 / 93

18

2. Der Grundstücksmarkt im Gesamt - Überblick

2.1 Vertragszahlen

21

2.2 Preisentwicklung

24

3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

3.1 Übersicht

27

Vertragszahlen

27

3.2 Ein - und Zweifamilienhäuser

3.2.1 Gesamtkaufpreise

28

3.2.2 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

29

3.2.3 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

34

3.3 Mehrfamilienhäuser

3.3.1 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

35

3.3.2 Ertragsfaktoren

39

3.3.3 Liegenschaftszinssätze

44

3.4 Büro - und Geschäftshäuser

3.4.1 Preise pro Quadratmeter Wohn - / Nutzfläche

47

3.4.2 Ertragsfaktoren

49

4. Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1	Vertragszahlen	51
4.2	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	51

5. Der Baulandmarkt

5.1	Übersicht	
5.1.1	Vertragszahlen	55
5.1.2	Flächenumsatz	56
5.1.3	Geldumsatz	56
5.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
5.2.1	Vertragszahlen	59
5.2.2	Flächenumsatz	60
5.2.3	Geldumsatz	60
5.2.4	Gesamtkaufpreise	63
5.2.5	Quadratmeterpreise	65
5.2.6	Preisentwicklung	69
5.2.7	Indexreihen	70
5.2.8	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	72
5.3	Bauplätze für den Geschößwohnungsbau	
5.3.1	Vertragszahlen	75
5.3.2	Flächenumsatz	76
5.3.3	Geldumsatz	76
5.3.4	Quadratmeterpreise	79
	- Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	
	- Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	
5.3.5	Preisentwicklung	81
5.3.6	Abhängigkeit der Preise von der BGFZ	82
5.4	Bauplätze für Büro - und Geschäftshäuser	
5.4.1	Vertragszahlen	83
5.4.2	Flächenumsatz	84
5.4.3	Geldumsatz	84
5.4.4	Quadratmeterpreise	86
	- Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	
	- Preise pro Quadratmeter Bruttogeschößfläche	
5.4.5	Preisentwicklung	88

5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	
5.5.1	<i>Vertragszahlen</i>	89
5.5.2	<i>Flächenumsatz</i>	90
5.5.3	<i>Geldumsatz</i>	90
5.5.4	<i>Quadratmeterpreise</i>	92
5.5.5	<i>Preisentwicklung</i>	92
5.6	Sonstige Baugrundstücke	
5.6.1	<i>Vertragszahlen</i>	93
5.6.2	<i>Flächenumsatz</i>	93
5.6.3	<i>Geldumsatz</i>	93
5.7	Erbbaurechte	
5.7.1	<i>Bestellung von Erbbaurechten</i>	94
	- <i>Zweck</i>	
	- <i>Ausgeber</i>	
	- <i>Vertragsbedingungen</i>	
5.7.2	<i>Verkauf von Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz</i>	97
5.7.3	<i>Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken</i>	98
6.	Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt	
6.1	<i>Vertragszahlen</i>	99
6.2	<i>Flächenumsatz</i>	100
6.3	<i>Geldumsatz</i>	100
6.4	<i>Quadratmeterpreise</i>	103
6.5	<i>Ortsüblicher Pachtzins im Obst - und Gemüseanbau</i>	104
7.	Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke	
7.1	<i>Vertragszahlen</i>	105
7.2	<i>Flächenumsatz</i>	105
7.3	<i>Geldumsatz</i>	105
8.	Resümee	107

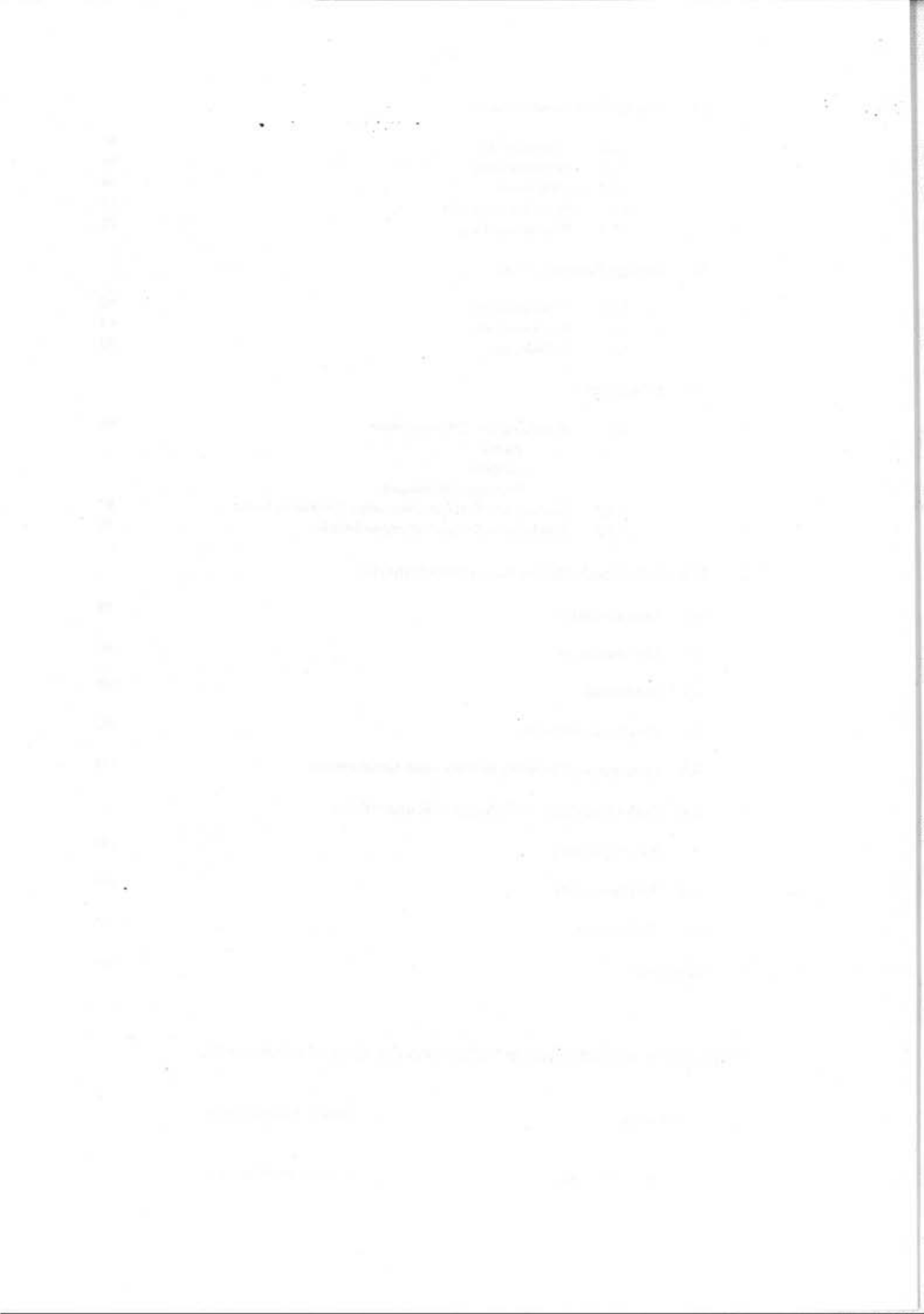
Adressen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte

- Hamburg

vordere Umschlagseite

- Hamburger Umland

hintere Umschlagseite



Vorbemerkungen

Der im Vorjahr von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg erstmals herausgegebene Grundstücksmarktbericht hat ein für uns erfreulich positives Echo gefunden. Die Nachfrage machte eine zweite Auflage erforderlich und auch die Stimmen zum Inhalt haben uns bestärkt und ermutigt.

Einige Anregungen aus dem Leserkreis haben wir in diesem nun vorliegenden zweiten Bericht aufnehmen können. Insbesondere dem Bedarf an detaillierteren Fachinformationen und den für die Wertermittlung erforderlichen Daten soll durch die Einführung von "EXPERTEN-INFOS" Rechnung getragen werden. Diese EXPERTEN-INFOS wenden sich speziell an Grundstücks-Sachverständige, die für ihre Arbeit tiefergehende, dem Laien weniger verständliche Daten und Formeln benötigen. Der unbefangene Leser möge ggfs. darüber hinweglesen.

Erfreulich ist, daß dieses Jahr auch Aussagen zu Eigentumswohnungen gemacht werden können. Diese Aussagen können zwar keine Repräsentativität für ganz Hamburg beanspruchen, geben aber doch einige aufschlußreiche Einblicke.

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

Der Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registriert sind. Die Aussagen dieses Grundstücksmarktberichtes basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. März 1994 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

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

Die Umsatzzahlen (Vertragszahlen, Geldumsatz, Flächenumsatz) umfassen sämtliche Verträge der betreffenden Teilmärkte, die Preisangaben berücksichtigen dagegen nur 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.
AKS = Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BGBI = Bundesgesetzblatt
BGF = Brutto-Geschoß-Fläche
(= Geschoßfläche im Sinne des § 20
Abs. 2 der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom
26.11.1968 (BGBI. I S. 1237),
siehe Abschnitt 5.3.6)
BGFZ = Bruttogeschoßflächenzahl
(= Verhältnis der BGF zur
Grundstücksfläche)
FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
GVBl = Hamburgisches Gesetz- und
Verordnungsblatt
WertR = Wertermittlungsrichtlinien
WertV = Wertermittlungsverordnung
WFL = Wohnfläche
WNF = Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche

Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses

Der Leiter
der Geschäftsstelle



Schweitzer



Junge

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuß besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und 44 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen:

- 11 Architekten
- 11 Makler
- 10 Wohnungswirte
- 6 Kaufleute
- 2 Betriebswirte
- 1 Ingenieur
- 1 Wohnungsmarktforscher
- 2 Finanzbeamte (Stand 8.3.1994).

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

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

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

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

Die vom Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle vom 3. Dezember 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 sechs Monate.

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab und beträgt z.B. (Stand: 1.8.1994)

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 (Stand: 1.8.1994) 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 diesen besonderen Zweck weitergehende Auskünfte, die zwar die genaue Bezeichnung des Grundstücks, nicht jedoch die Namen der Vertragsparteien enthalten.

Die Bestimmungen des Datenschutzes werden bei alledem streng eingehalten.

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 174 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 (Stand: 1.8.1994)

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 (Innenstadt)	1 : 2.500
1 Sonderkarte (Blankenese)	1 : 1.000

Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 17 abgedruckt. Die Karten können zum Preis von 12,- DM pro Stück (Stand: 1.8.1994) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

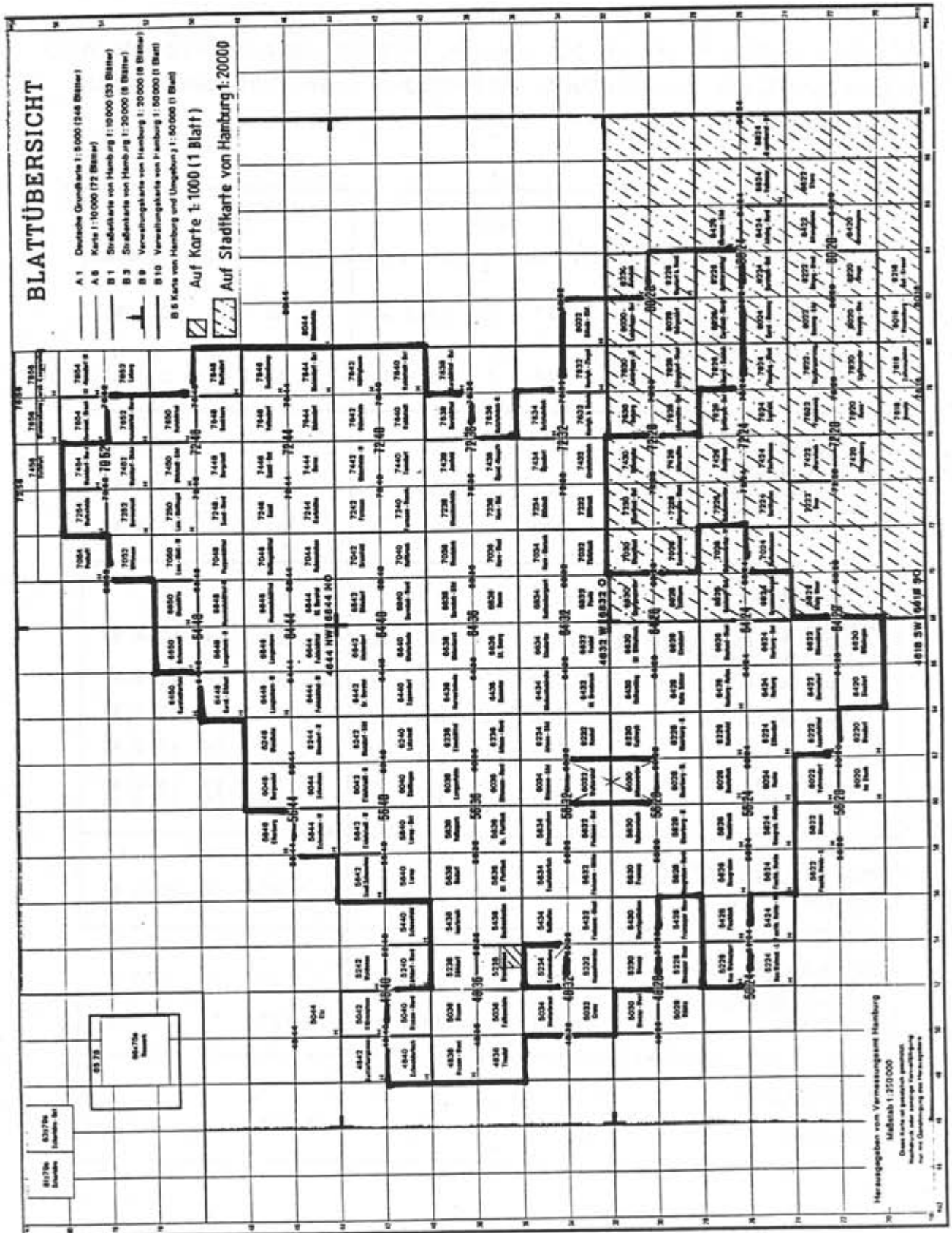
Eine listenmäßige Übersicht über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) zum Stand 31.12.1990 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 29 vom 11.2.1993 Seite 281 - 293 veröffentlicht und kann für 1,60 DM bezogen werden bei der Firma

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.



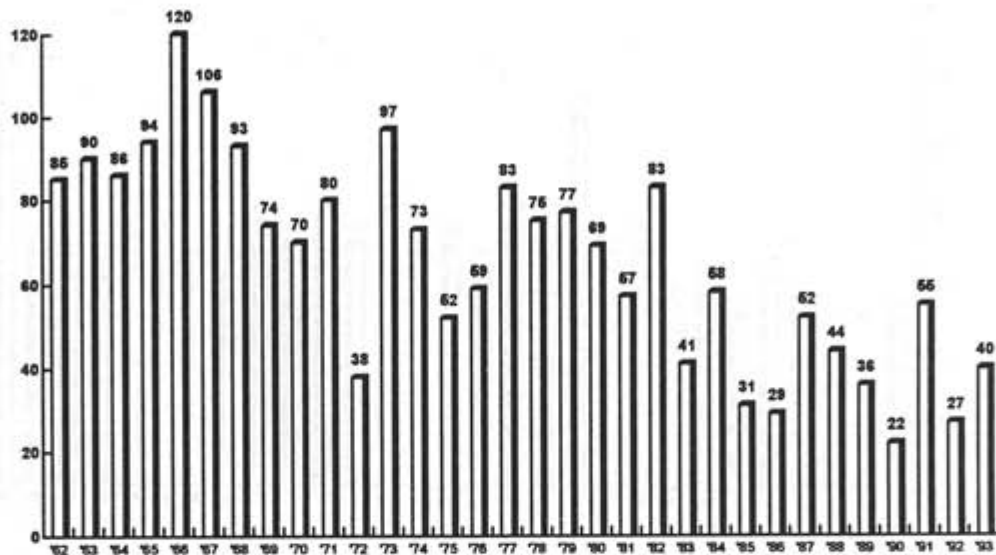
1.3 Geschäftsbericht 1992 / 93

des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

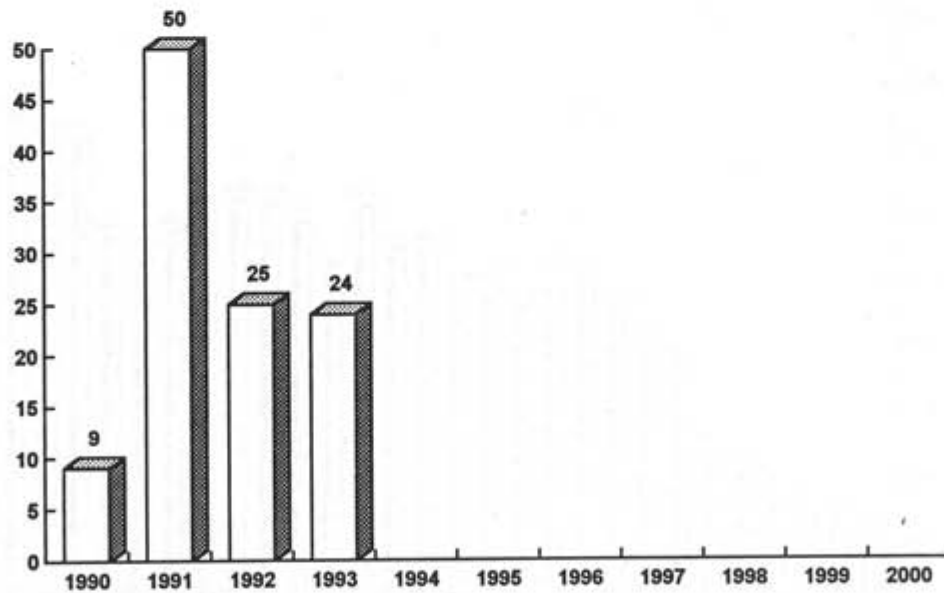
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt: (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1992	1993
<u>Gutachten</u>		
a) Zahl der Gutachten	27 (- 50,9 %)	40 (+ 48,1 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	44,8 (- 48,1 %)	47,1 (+ 5,1 %)
<u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u>		
a) Zahl der Auskünfte	25 (- 51,0 %)	24 (- 4,0 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	872	367 (- 57,9 %)
<u>Bodenrichtwertauskünfte</u>		
a) Zahl der Auskünfte	16.204 (+ 6,3 %)	18.238 (+ 12,6 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	16.280 (+ 6,8 %)	18.495 (+ 13,6 %)
- mündlich	310 (- 11,4 %)	249 (- 19,7 %)
- telefonisch	15.753 (+ 8,1 %)	17.828 (+ 13,2 %)
- schriftlich	a) 141 (- 56,2 %) b) 217 (- 32,6 %)	161 (+ 14,2 %) 418 (+ 92,6 %)
<u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u>	8 (- 50,0 %)	12 (+ 50,0 %)
<u>Verkaufsaufträge</u>		
a) Zahl der Aufträge	20 (+ 42,9 %)	35 (+ 75,0 %)
b) dabei abgegebene Karten	3.037 (+ 1.490,0 %)	3.113 (+ 2,5 %)
<u>eingegangene Verträge</u>	12.466 (+ 10,2 %)	13.337 (+ 7,0 %)

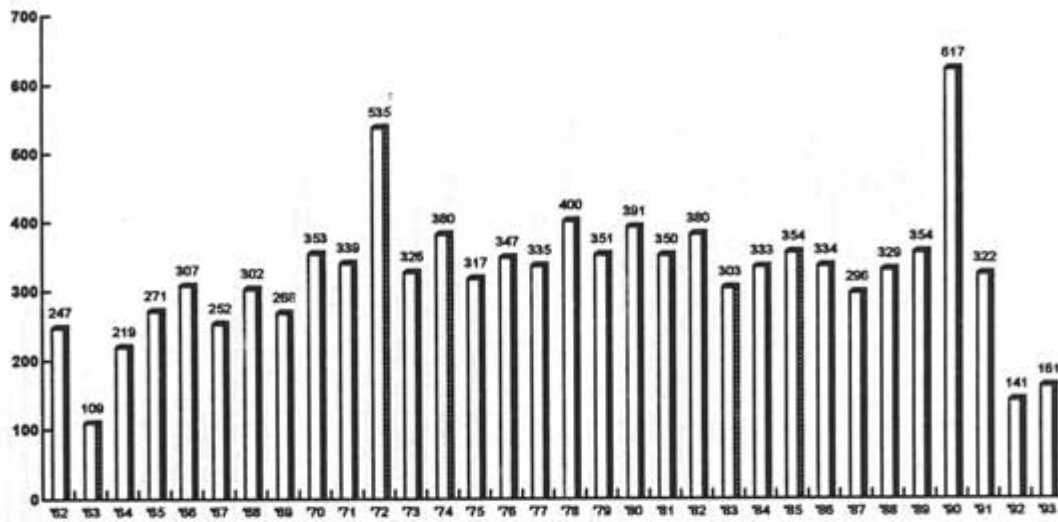
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



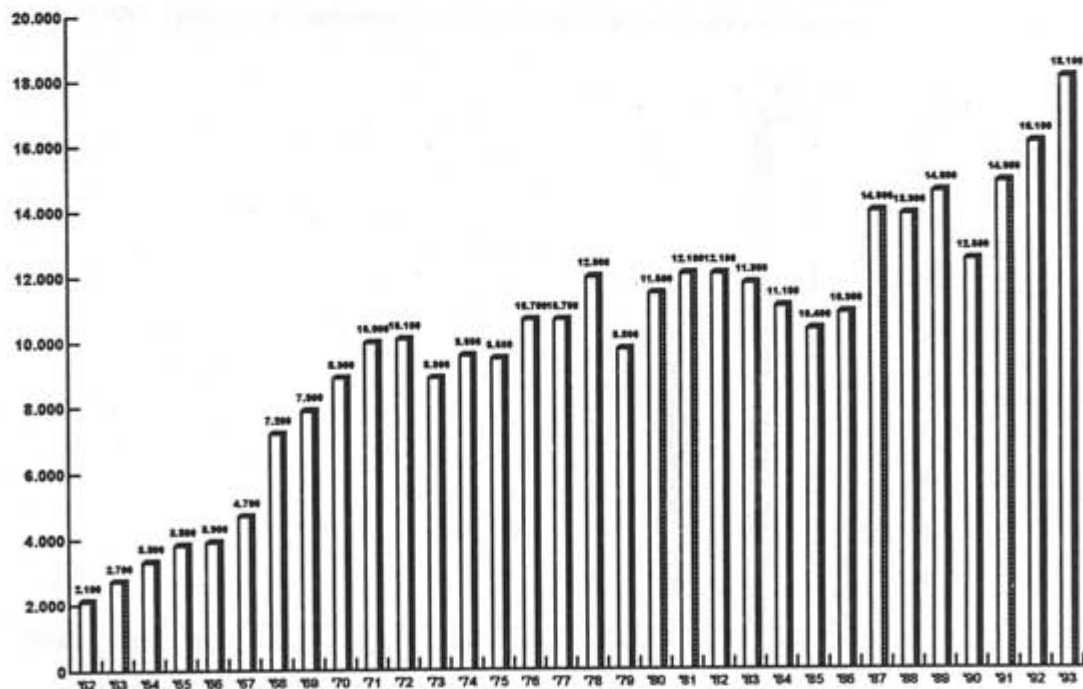
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)



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 Umsatztendenzen der Jahre 1991/92 haben sich 1993 noch verstärkt fortgesetzt. Die Zahl der Grundstückskaufverträge ist 1993 gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich gestiegen und hat 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 1993 deutlich mehr Verträge abgeschlossen, während der Umsatz an unbebauten Grundstücken nach wie vor stagniert.

Anzahl der Kaufverträge							
Vertrags- gegenstand	1991		1992		1993 (*)		An- teil 1993
	Anzahl	Ver änd.	Anzahl	Ver änd.	Anzahl	Ver änd.	
Eigentums- wohnungen	4.882		5.535	+13 %	7.384	+33 %	62,7%
Bebaute Grundstücke	2.646		2.775	+ 5 %	3.209	+16 %	27,3%
Unbebaute Bau- grundstücke	1.161		1.131	- 3 %	1.147	+ 1 %	9,7%
Land- u.forst- wirtschaftl. Flächen	47		32	-32 %	19	-41 %	0,2%
Sonstige Flächen	20		19	- 5 %	17	-11 %	0,1%
Summe	8.756		9.492	+ 8 %	11.776	+24 %	100 %

*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.1994 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-Kaufverträge² (Zählung nach Eingangsdatum)					
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	3383		-	5460
	2.Hj. 1300	ca. 2000		-	3301
1962	2308	3237		-	5959
1963	2813	3773		-	6586
1964	2692	4003		-	6695
1965	2842	4638		-	7480
1966	2265	4815		-	7080
1967	2208	5160		-	7368
1968	2939	4691		-	7630
1969	2671	5659		-	8330
1970	2381	5397		-	7778
1971	2026	5798		-	7824
1972	1732	5373		-	7105
1973	2078	5236		-	7314
1974	1610	5177		-	6787
1975	1844	5053		-	6897
1976	1852	5676		-	7528
1977	2403	5887		-	8290
1978	2885	7845		-	10730
1979	2268	4337		-	6605
1980	1951	4818		-	6769
1981	1758	4355		-	6113
1982	1605	5348		-	6953
1983	2210	7346		-	9556
1984	2113	6754		1410	11073
1985	1679	3622	4153	319	9773
1986	1513	3002	3447	974	8931
1987	1499	3420	3920	618	9457
1988	1671	3586	3969	1334	10560
1989	2112	4114	5084	1640	12950
1990	2141	3714	4628	1878	12361
1991	1588	3162	5037	1529	11316
1992	1340	3456	6086	1584	12466
1993	1253	3044	6928	2112	13337

* bis 1. Halbjahr 1961 : Kaufpreisprüfstelle

² bis 1. Halbjahr 1961 : genehmigte Veräußerungen

Der Baulandmarkt hat sich 1993 sowohl vom Geld- und Flächenumsatz als auch von den Vertragszahlen eindeutig auf Wohngrundstücke konzentriert. Während 1992 noch 37 % des Flächenumsatzes auf gewerbliche und sonstige Baugrundstücke entfielen, waren es 1993 nur noch 18 %. Insbesondere der Markt für Büro- und Geschäftshausgrundstücke ist nahezu zum Erliegen gekommen. Zuwächse verzeichnen als einziges Marktsegment die Bauplätze für Miet- und Eigentumswohnungen.

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. Mittlerweile entfallen deutlich mehr als die Hälfte aller Immobilienkaufverträge auf dieses Marktsegment.

2.2 Preisentwicklung

Auch bei den Preisen war das Jahr 1993 überwiegend durch deutliche Steigerungen gekennzeichnet.

Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 1993 im Schnitt nur 2 % 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 1993 rund 4950,- DM/m² Wohnfläche, 19 % mehr als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist dagegen nur eine Steigerung um 3,6 % aus. Die Differenz ist u.a. durch die gestiegenen Bodenpreise und eine möglicherweise bessere Ausstattung zu erklären.

Bei Eigentumswohnungen sind ebenfalls deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen, z.B. bei Vorkriegsbauten in guten Lagen um rund 11 % und bei Neubauten in mittleren Lagen um 7 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Lagen kosten mit rund 4950,- DM/m² Wohnfläche übrigens pro m² Wohnfläche genauso viel wie freistehende Einfamilienhäuser und rund 30 % mehr als neue Reihenhäuser. Hierbei ist allerdings zu beachten, daß die Eigentumswohnungen mit 73 m² Größe im Durchschnitt eine geringere Wohnfläche aufzuweisen haben als die Einfamilienhäuser (freistehende EFH: 141 m² Wfl., Reihenhäuser: 104 m² Wfl.).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern zogen wie im Vorjahr deutlich an, z.B. bei den Baujahren bis 1919 um 13 %. In den Preissteigerungen sind auch Wertsteigerungen durch Modernisierung enthalten. Die Steigerung der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser war gleichzeitig verbunden mit einem Absinken der Rendite (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) und folgt insoweit auch dem allgemeinen Kapitalmarkttrend.

Bei Büro- und Geschäftshäusern setzte sich 1993 der Vorjahrestrend mit teilweise rückläufigen Kaufpreisen und höheren Renditen fort. In der Innenstadt konnten sich die Preise jedoch bei steigenden Umsätzen behaupten.

Ein ähnliches Bild - ein Hoch für den Wohnungsbau und Unsicherheit bei Gewerbeobjekten - bietet auch der Baulandmarkt :

Preise für Bauplätze von

- Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	+ 12 %
- Geschoßwohnungsbauten in mittlerer Lage	+ 8 %
- Büro- und Geschäftshäusern	- 10 %
- klassischen Gewerbebauten	- 1 %

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

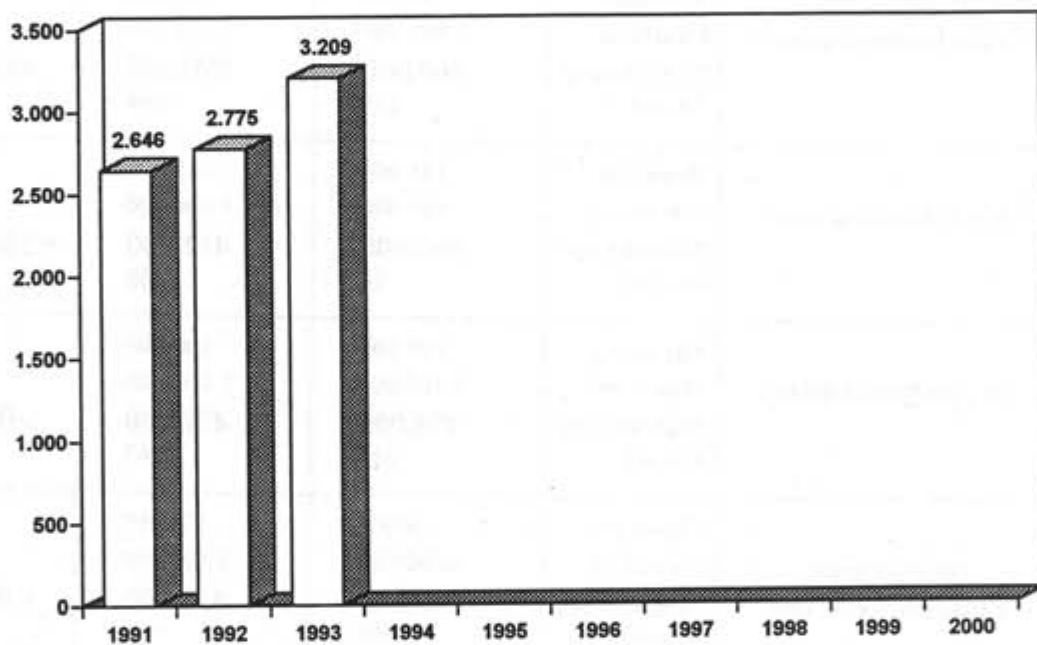
3.1 Übersicht

Vertragszahlen

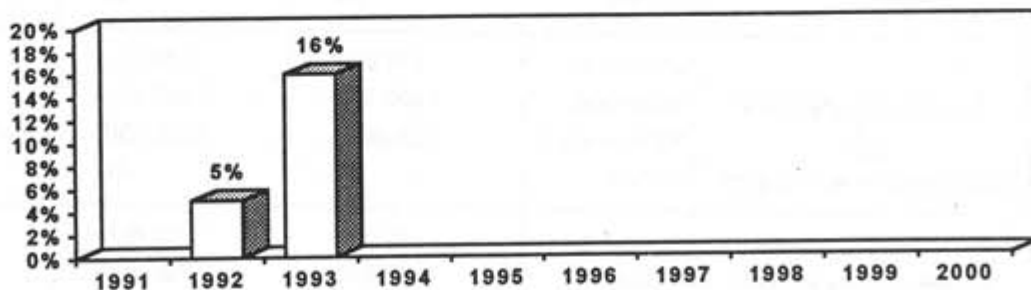
Die Zahl der Verträge für bebaute Grundstücke erreichten zwar nicht den Spitzenumsatz des Jahres 1989, sie stieg jedoch 1993 gegenüber dem Vorjahr um rund 16%, nachdem bereits 1992 eine Umsatzsteigerung um rund 5% festgestellt werden konnte.

Der starke Umsatzanstieg dürfte u. a. auch auf die ab 1.1.1994 reduzierten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Eigenheime zurückzuführen sein.

Vertragszahlen bebauter Grundstücke



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



3.2 Ein - und Zweifamilienhäuser

3.2.1 Gesamtkaufpreise

Ein - und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise				
Kaufpreise in DM				
		1992	1993	Veränderung
Ein.- und Zweifamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	70.000 4.650.000 535.000 1.132	100.000 6.750.000 548.000 1.643	+2,4 %
Mittelreihenhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	90.000 2.900.000 360.000 129	130.000 790.000 370.000 244	+2,8 %
Endreihenhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	175.000 630.000 362.000 56	141.000 1.000.000 412.000 102	+ 13,8 %
Doppelhaushälften	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	120.000 1.300.000 476.000 210	100.000 1.700.000 473.000 267	- 0,6 %
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	70.000 2.600.000 563.000 508	100.000 3.800.000 612.000 746	+ 8,7 %
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	130.000 750.000 384.000 53	200.000 560.000 351.000 33	- 8,6 %
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	150.000 2.800.000 673.000 50	180.000 1.550.000 623.000 52	- 7,4 %
Zweifamilienhäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	190.000 3.400.000 675.000 96	200.000 2.020.000 659.000 128	- 2,4 %
Villen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	925.000 4.650.000 2.499.000 9	620.000 6.750.000 1.741.000 15	- 30,3 %

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objekt-spezifischen Qualitätsmerkmale wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt.

Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 1993 gegenüber dem Mittelwert 1992 ist nur unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Verkäufe in beiden Jahren gültig und daher nur eingeschränkt und mit Vorsicht zu gebrauchen.

3.2.2 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 30-33 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Einfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf S. 32-33 und 64-71 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	95 DM/m ²
mäßige Lage:	von 95	bis unter	160 DM/m ²
mittlere Lage:	von 160	bis unter	210 DM/m ²
gute Lage:	von 210	bis unter	280 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab 280		DM/m ²

EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf S. 30-31 und 64-68 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m² große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	156 DM/m ²
mäßige Lage:	von 156	bis unter	263 DM/m ²
mittlere Lage:	von 263	bis unter	345 DM/m ²
gute Lage:	von 345	bis unter	460 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab 460		DM/m ²

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		

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

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			2.771 3.578 3.227 3		
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.556 4.462 3.618 9	2.201 4.600 3.606 34	2.696 4.583 3.966 7	
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		3.391 5.154 3.911 8	2.600 5.667 3.675 50	3.720 5.057 4.331 10	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		3.067 4.300 3.574 5	2.846 5.133 3.846 16		
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.857 4.838 3.405 5	2.026 4.535 3.445 16	3.175 6.375 4.137 10	
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.911 4.350 3.863 10	2.867 4.901 3.800 6		

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		

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau-jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.228	2.083	3.083	1.075
	Maximum		3.980	5.500	5.387	8.409
	Mittelwert		2.297	3.664	3.905	5.139
	Anzahl		11	19	8	27
1920 bis 1939	Minimum		2.117	1.417	2.720	2.857
	Maximum		5.200	6.875	10.938	9.688
	Mittelwert		3.539	4.073	4.884	5.743
	Anzahl		12	86	39	31
1940 bis 1952	Minimum		2.850	2.333	3.670	4.231
	Maximum		3.816	7.818	6.400	8.571
	Mittelwert		3.355	4.025	4.975	6.156
	Anzahl		3	34	13	7
1953 bis 1959	Minimum		3.263	1.897	3.407	3.235
	Maximum		4.851	7.677	7.190	9.231
	Mittelwert		3.919	4.286	4.865	5.758
	Anzahl		4	43	17	14
1960 bis 1969	Minimum		1.370	2.389	3.633	4.200
	Maximum		4.643	6.667	6.010	7.583
	Mittelwert		3.238	4.155	4.967	5.579
	Anzahl		13	54	12	10
1970 bis 1979	Minimum		1.827	1.923	3.271	
	Maximum		4.759	8.211	6.731	
	Mittelwert		3.346	4.213	4.971	
	Anzahl		5	62	8	
1980 bis 1989	Minimum		2.333	1.902	3.359	
	Maximum		4.350	6.577	6.111	
	Mittelwert		3.335	4.402	4.588	
	Anzahl		6	30	6	
ab 1990	Minimum			1.779		
	Maximum			9.717		
	Mittelwert			4.936		
	Anzahl			33		

3.2.3 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse freistehender Einfamilienhäuser hat 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.

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert

Stichprobe: freistehende Einfamilienhäuser normalen Instandhaltungszustands aus ganz Hamburg, Baujahre ab 1900, Verkäufe aus den Jahren 1991-92, keine Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Erbbaurechte.

Sachwertdefinition:

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

Wert der Außenanlagen

= pauschal (643 M + 0,0168 * FK-Wert 1914) * Baupreisindex

Bodenwert

= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis/Sachwert [%]

= 61,72

- + 0,2645 * Verhältnis Bodenwert/Sachwert [%]
- + 0,05400 * Bodenrichtwert 86 für 1000 m²-Grundstücke [DM/m²]
- 0,03685 * Sachwert [1000 DM]
- + 0,1332 * Wohnfläche [m²]

Objekte des gehobenen Bedarfs (Kaufpreise über 700.000 DM)

Zuschlag von 20 % auf die nach obiger Formel ermittelten Vergleichswerte

3.3 Mehrfamilienhäuser

3.3.1 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 36-41 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.1986 bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Mehrfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf S. 36-41 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	240 DM/m ²
mäßige Lage:	von	240 bis unter	255 DM/m ²
mittlere Lage:	von	255 bis unter	300 DM/m ²
gute Lage:	von	300 bis unter	600 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	600 DM/m ²	

Bezogen auf dem Bodenrichtwert zum 31.12.1992 sieht die Lageklasseneinteilung folgendermaßen aus:

schlechte Lage:		bis unter	420 DM/m ²
mäßige Lage:	von	420 bis unter	600 DM/m ²
mittlere Lage:	von	600 bis unter	1000 DM/m ²
gute Lage:	von	1000 bis unter	1600 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	1600 DM/m ²	

3.3 Mehrfamilienhäuser

3.3.1 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

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
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau-jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		950	1.100	1.463	
	Maximum		2.899	4.125	7.436	
	Mittelwert		1.845	1.858	3.049	
	Anzahl		41	25	19	
1920 bis 1939	Minimum		1.072	1.338		
	Maximum		4.010	3.535		
	Mittelwert		2.061	1.783		
	Anzahl		6	13		
1940 bis 1952	Minimum		1.262	1.585	2.025	
	Maximum		2.532	3.262	4.444	
	Mittelwert		1.751	2.110	2.651	
	Anzahl		9	6	4	
1953 bis 1959	Minimum		1.192	1.096	1.703	
	Maximum		2.631	2.294	4.773	
	Mittelwert		1.885	1.692	2.858	
	Anzahl		7	11	11	
1960 bis 1969	Minimum		1.865	1.462	2.500	
	Maximum		2.742	2.912	2.899	
	Mittelwert		2.274	2.169	2.750	
	Anzahl		4	8	4	
1970 bis 1979	Minimum		1.325	1.803		
	Maximum		2.604	2.798		
	Mittelwert		1.946	2.367		
	Anzahl		4	3		
1980 bis 1989	Minimum			1.641		
	Maximum			3.370		
	Mittelwert			2.572		
	Anzahl			4		
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1992

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau- jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
bis 1919	Minimum		532	1.043		950	1.283
	Maximum		7.368	3.433		5.097	7.436
	Mittelwert		1.870	1.890		2.025	2.361
	Anzahl		85	18		58	28
1920 bis 1939	Minimum		787	1.375		1.338	1.072
	Maximum		4.167	1.661		4.010	3.535
	Mittelwert		1.839	1.514		1.782	1.922
	Anzahl		25	4		14	7
1940 bis 1952	Minimum		1.159	1.421		1.262	1.490
	Maximum		2.953	2.330		4.511	3.262
	Mittelwert		1.895	1.768		2.189	2.141
	Anzahl		14	4		15	5
1953 bis 1959	Minimum	1.350	1.023	1.389	911	1.096	1.421
	Maximum	2.087	3.189	2.245	1.887	4.773	2.244
	Mittelwert	1.521	1.691	1.764	1.288	2.265	1.818
	Anzahl	5	20	7	5	22	7
1960 bis 1969	Minimum		1.198		1.129	1.462	1.920
	Maximum		3.110		2.214	2.912	2.839
	Mittelwert		2.125		1.720	2.281	2.399
	Anzahl		16		6	8	8
1970 bis 1979	Minimum		1.708	770	1.262	1.325	
	Maximum		3.750	2.560	1.803	2.798	
	Mittelwert		2.527	1.824	1.489	2.099	
	Anzahl		7	4	4	6	
1980 bis 1989	Minimum					1.641	
	Maximum					3.370	
	Mittelwert					2.572	
	Anzahl					4	
ab 1990	Minimum						
	Maximum						
	Mittelwert						
	Anzahl						

3.3.2 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete							
1992				1993			
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete				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		6,3	11,5		10,0	12,2
	Maximum		55,3	26,9		39,9	29,5
	Mittelwert		17,0	16,3		17,0	18,7
	Anzahl		81	17		48	28
1920 bis 1939	Minimum		7,7	11,9		11,6	11,4
	Maximum		26,6	20,2		31,3	26,9
	Mittelwert		13,8	16,4		16,5	19,8
	Anzahl		25	4		13	7
1940 bis 1952	Minimum		10,7	10,1		8,9	16,7
	Maximum		23,7	15,8		23,7	23,1
	Mittelwert		16,4	12,5		18,7	19,0
	Anzahl		13	4		15	5
1953 bis 1959	Minimum	14,4	10,4	12,6	12,2	10,6	14,1
	Maximum	22,4	43,0	21,7	27,3	35,5	19,0
	Mittelwert	19,4	17,9	17,4	20,2	18,9	16,7
	Anzahl	5	20	7	5	22	5
1960 bis 1969	Minimum		11,8		11,3	13,3	13,5
	Maximum		25,4		28,9	22,0	24,4
	Mittelwert		15,6		18,2	16,2	18,7
	Anzahl		16		6	7	7
1970 bis 1979	Minimum		12,7	14,6	13,0	13,5	
	Maximum		22,9	20,4	29,8	21,3	
	Mittelwert		16,6	16,9	17,8	16,5	
	Anzahl		7	3	4	6	
1980 bis 1989	Minimum					12,0	
	Maximum					20,2	
	Mittelwert					16,2	
	Anzahl					4	
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
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1993

Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		10,0	11,9	12,7	
	Maximum		39,9	27,0	29,5	
	Mittelwert		17,1	17,1	19,6	
	Anzahl		37	21	17	
1920 bis 1939	Minimum		11,4	12,5		
	Maximum		31,3	26,9		
	Mittelwert		17,5	17,1		
	Anzahl		5	13		
1940 bis 1952	Minimum		8,9	16,7	17,7	
	Maximum		23,7	23,1	18,8	
	Mittelwert		18,4	18,8	18,3	
	Anzahl		9	6	4	
1953 bis 1959	Minimum		10,6	13,5	16,1	
	Maximum		19,0	28,9	35,5	
	Mittelwert		15,9	18,6	21,2	
	Anzahl		10	8	9	
1960 bis 1969	Minimum		13,3	13,5	14,2	
	Maximum		23,0	24,4	20,6	
	Mittelwert		17,9	17,1	17,7	
	Anzahl		4	7	3	
1970 bis 1979	Minimum		13,5			
	Maximum		18,4			
	Mittelwert		15,8			
	Anzahl		5			
1980 bis 1989	Minimum			12,0		
	Maximum			20,2		
	Mittelwert			16,2		
	Anzahl			4		
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe des Jahres 1992 hat ergeben, daß das Verhältnis Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflußgrößen abhängig ist:

- Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.
- Verhältnis der tatsächlichen Mieten im Vergleich zum Mietenspiegelmittelwert : Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.
- Alter : Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Ertragsfaktor (Ausnahme: Altbauten aus der Zeit um 1900).
- Größe : Je größer das Objekt, desto geringer der Ertragsfaktor (nur bei Altbauten aus der Zeit um 1900).

Bei unterstellten Mieten in Höhe des Mietenspiegelmittelwertes und eine Objektgröße von 800 m² Wohnfläche ergeben sich etwa folgende Ertragsfaktoren :

Verhältnis des Verkehrswertes zur Jahresnettokaltmiete für Mehrfamilienhäuser 1992							
RW (*)	Baujahre						
	bis 1919	1920-1949	1950	1960	1970	1980	1990
400	12,1	13,7	13,5	15,1	16,7	18,3	19,9
600	13,9	14,5	14,4	16,0	17,6	19,2	20,8
800	15,7	15,2	15,3	16,9	18,5	20,1	21,7
1000	17,4	16,0	16,2	17,8	19,4	21,0	22,6
1200	19,2	16,8	17,1	18,8	20,4	22,0	23,6
1400	20,9	17,6	18,1	19,7	21,3	22,9	24,5
1600	22,7	18,4	19,0	20,6	22,2	23,8	25,4

(*) RW = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschößwohnungsbau mit BGFZ 1,0

EXPERTENINFO : Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis: 64 + 25 + 56 = 145 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1992, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau, Kaufpreise ggfs. wegen Bauschäden korrigiert.

Einflußgrößen: RW = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschosswohnungsbau mit BGFZ 1,0

MSP = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1% pro Quartal)

Alter = Kaufjahr - Baujahr

WFL = Gesamtwohnfläche

Zielgröße: EF = Ertragsfaktor
= Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre bis 1919 :

EF = 18,19 + 8,780 * RW [DM/m²]/1.000
- 6,497 * MSP
- 3,824 * WFL [m²]/1.000

Baujahre 1920-49 :

EF = 14,23 + 3,921 * RW [DM/m²]/1.000
- 2,135 * MSP

Baujahre ab 1950 :

EF = 27,27 + 4,584 * RW [DM/m²]/1.000
- 8,887 * MSP
- 0,1603 * Alter [Jahre]

3.3.3 Liegenschaftszinssätze

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

Eine Untersuchung ergab, daß auf den Liegenschaftszins im allgemeinen die gleichen Einflußfaktoren wie auf den Ertragsfaktor wirken, nur mit umgekehrtem Vorzeichen. Siehe dazu die Ausführungen auf den vorhergehenden Seiten.

Bei unterstellten Mieten in Höhe des Mietenspiegelmittelwertes und einer Objektgröße von 800 m² Wohnfläche ergeben sich etwa folgende Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 1992			
RW (*)	Baujahre		
	bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1992
400	4,5	4,3	4,5
600	4,2	4,2	4,3
800	3,9	4,1	4,1
1000	3,5	4,0	3,9
1200	3,2	3,9	3,7
1400	2,9	3,8	3,5
1600	2,6	3,7	3,3

(*) RW = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschößwohnungsbau mit BGFZ 1,0

EXPERTENINFO : Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis: siehe bei Ertragsfaktoren

Ertragswertmodell:

Verwaltungskosten : 7 % der Bruttokaltmiete

Mietausfallwagnis : 2 % der Nettokaltmiete

Umlageausfallwagnis : 2 % der Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten : siehe folgendes EXPERTENINFO

Mieten : tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt

Einflußgrößen: RW = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschöfwohnungsbau mit BGFZ 1,0 [DM/m²]
MSP = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1% pro Quartal)
WFL = Gesamtwohnfläche [m²]

Zielgröße: LI = Liegenschaftszinssatz [%]

Baujahre bis 1919 :

LI = 1,165 - 1,619 * RW [DM/m²]/1.000
+ 3,223 * MSP
+ 0,9684 * WFL [m²]/1.000

Baujahre 1920-49 :

LI = 2,861 - 0,5185 * RW [DM/m²]/1.000
+ 1,682 * MSP

Baujahre ab 1950 :

LI = 1,770 - 0,9743 * RW [DM/m²]/1.000
+ 3,109 * MSP

EXPERTENINFO : Instandhaltungskosten

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

aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m² Wfl. und Jahr)
 = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau
 = 100 %)
 + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden
 + 0,06 M 1913, wenn Zentral/Etagenheizung vor-
 handen
 + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen
 vorhanden
 + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
 + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instand-
 haltungskosten übernimmt
 * Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

Der "Altersfaktor" für die aktuellen Instandhaltungskosten

folgt der Formel $FA = 3 - 2 * \left(\frac{RND}{100}\right)^3$

Bei der Ertragswertermittlung sind jedoch nicht nur die ak-
 tuellen Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, sondern
 es muß auch einkalkuliert werden, daß die Instandhaltungs-
 kosten mit zunehmenden Alter bzw. verminderter Restnut-
 zungs dauer steigen.

Die nachhaltigen in einer Ertragswertberechnung einzuset-
 zenden Instandhaltungskosten sind aus den aktuellen In-
 standhaltungskosten nach der Barwertmethode mit einem Lie-
 genschaftssatz von p = 5 % abgeleitet worden.

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

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

3.4 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

3.4.1 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche - Hamburg (Gesamt)			
		1992 Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM /m ²	1993 Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM /m ²
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	758 12.766 3.557 75	500 16.064 3.773 97
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.054 12.766 4.998 18	907 9.350 4.250 27
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.414 10.786 5.451 6	1.170 16.064 6.457 15
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	758 7.035 2.783 45	500 8.735 2.735 49
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	2.259 4.453 3.275 5	1.184 5.760 3.418 5

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Preise pro Quadratmeter Wohn - / Nutzfläche - Innenstadt

		1992	1993
		Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM /m²	Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM /m²
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.803 10.786 5.503 12	1.355 16.064 6.777 18
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	3.524 6.872 4.878 5	2.154 9.350 5.947 7
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.355 16.064 8.995 8
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	1.803 7.035 4.402 4	1.908 4.450 2.802 3
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		

3.4.2 Ertragsfaktoren

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt)			
		1992	1993
		Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	7,3 44,1 16,7 64	5,3 30,6 15,7 78
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,9 29,8 16,2 13	9,6 24,0 15,9 21
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	12,9 26,1 17,9 7	8,1 25,5 18,5 13
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	7,3 44,1 16,8 40	5,5 30,6 15,2 40
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	12,4 17,6 15,5 3	5,3 14,3 11,0 4

**Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Ertragsfaktoren - Innenstadt**

		1992	1993
		Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
Geschäfts.- und Verwaltungsgebäude insgesamt	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,9 44,1 18,8 11	6,8 25,7 19,1 16
Geschäftshäuser und Läden	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		
Bürohäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	8,9 25,6 15,5 5	16,7 24,0 19,9 5
Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		13,3 25,5 20,0 8
Wohn.- Büro.- und Geschäftshäuser	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl	13,1 44,1 23,1 4	6,8 25,7 15,0 3
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		

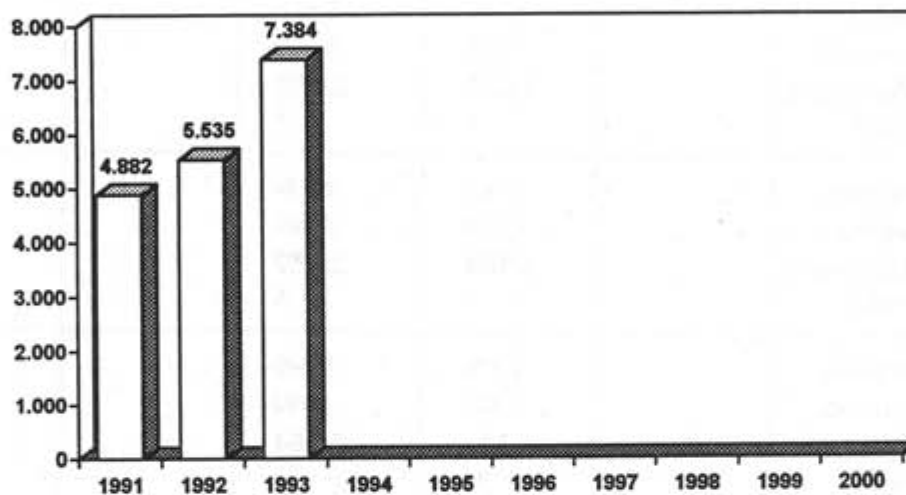
4. Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

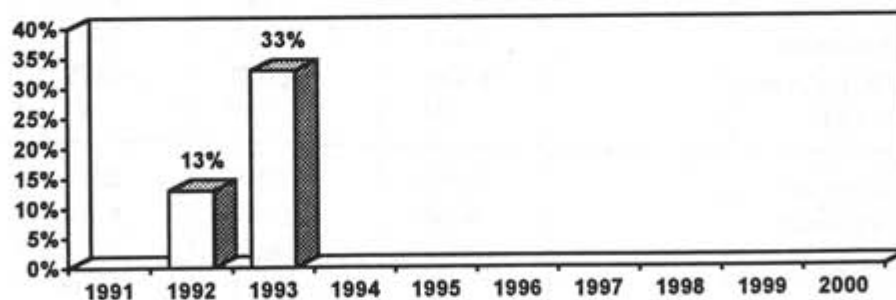
Der Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant.

Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Die Anzahl der Verkäufe für Eigentumswohnungen stieg dabei stark an: von 1991 auf 1992 um ca. 13% und von 1992 auf 1993 um ca. 33%. Dem Gutachterausschuß liegt kein Zahlenmaterial darüber vor, inwieweit es sich um Verkäufe nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen handelt.

Vertragszahlen von Eigentumswohnungen und Teileigentum



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



4.2 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

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

Dieses Marktsegment kann momentan nicht flächendeckend ausgewertet werden, sodaß sich die folgenden Preisangaben nur auf die Bezirke Mitte, Altona und Nord beziehen.

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1992

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.705	2.578	1.849	
	Maximum		4.456	4.944	9.167	
	Mittelwert		2.770	3.465	4.017	
	Anzahl		25	9	15	
1920 bis 1939	Minimum		2.538	2.115		
	Maximum		4.875	5.198		
	Mittelwert		3.457	2.958		
	Anzahl		8	5		
1940 bis 1952	Minimum		1.962	2.039		
	Maximum		3.538	3.300		
	Mittelwert		2.769	2.757		
	Anzahl		6	6		
1953 bis 1959	Minimum		1.375	1.640		
	Maximum		8.353	3.480		
	Mittelwert		3.227	2.664		
	Anzahl		46	25		
1960 bis 1969	Minimum		1.538	1.700	2.308	
	Maximum		6.129	4.049	5.155	
	Mittelwert		2.982	2.728	4.164	
	Anzahl		78	22	6	
1970 bis 1979	Minimum		2.405	2.267	2.695	
	Maximum		6.836	5.929	7.437	
	Mittelwert		3.320	3.667	4.679	
	Anzahl		44	13	23	
1980 bis 1989	Minimum		3.050	2.969	2.558	3.955
	Maximum		4.948	5.347	6.102	6.956
	Mittelwert		3.754	3.907	4.244	4.997
	Anzahl		21	31	18	7
ab 1990	Minimum		2.771	3.132	2.906	
	Maximum		6.851	5.804	9.096	
	Mittelwert		4.582	4.937	4.377	
	Anzahl		62	149	9	

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau-jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.275	2.558	2.818	
	Maximum		4.818	5.072	7.947	
	Mittelwert		3.588	3.756	4.455	
	Anzahl		41	20	41	
1920 bis 1939	Minimum		2.713	2.710		
	Maximum		5.024	4.100		
	Mittelwert		3.200	3.448		
	Anzahl		24	7		
1940 bis 1952	Minimum		2.200	2.766		
	Maximum		4.545	3.305		
	Mittelwert		3.129	3.137		
	Anzahl		23	4		
1953 bis 1959	Minimum		1.889	1.667	2.708	3.806
	Maximum		4.329	4.707	4.600	8.095
	Mittelwert		2.916	2.889	3.525	5.085
	Anzahl		55	34	6	9
1960 bis 1969	Minimum		1.000	1.529	1.875	
	Maximum		6.286	4.123	5.287	
	Mittelwert		3.035	3.096	4.103	
	Anzahl		100	20	7	
1970 bis 1979	Minimum		1.453	2.680	2.656	4.173
	Maximum		5.532	5.139	8.824	6.500
	Mittelwert		3.211	3.590	5.072	5.263
	Anzahl		57	18	43	4
1980 bis 1989	Minimum		2.917	2.957	2.118	3.888
	Maximum		5.444	5.543	8.204	7.391
	Mittelwert		3.975	3.990	4.836	5.909
	Anzahl		27	30	45	9
ab 1990	Minimum		3.098	4.174	4.902	6.980
	Maximum		6.790	8.823	9.872	7.026
	Mittelwert		5.118	5.284	6.351	6.996
	Anzahl		71	34	27	3

Die obigen Preisübersichten sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.1986 bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Eigentumswohnungen

Die in den Tabellen auf S. 52-53 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Eigentumswohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	255 DM/m ²
mäßige Lage:	von	255 bis unter	350 DM/m ²
mittlere Lage:	von	350 bis unter	600 DM/m ²
gute Lage:	von	600 bis unter	1000 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	1000 DM/m ²	

Bezogen auf dem Bodenrichtwert zum 31.12.1992 sieht die Lageklasseneinteilung folgendermaßen aus:

schlechte Lage:		bis unter	420 DM/m ²
mäßige Lage:	von	420 bis unter	600 DM/m ²
mittlere Lage:	von	600 bis unter	1000 DM/m ²
gute Lage:	von	1000 bis unter	1600 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	1600 DM/m ²	

5. Der Baulandmarkt

5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

5.1.2 Flächenumsatz

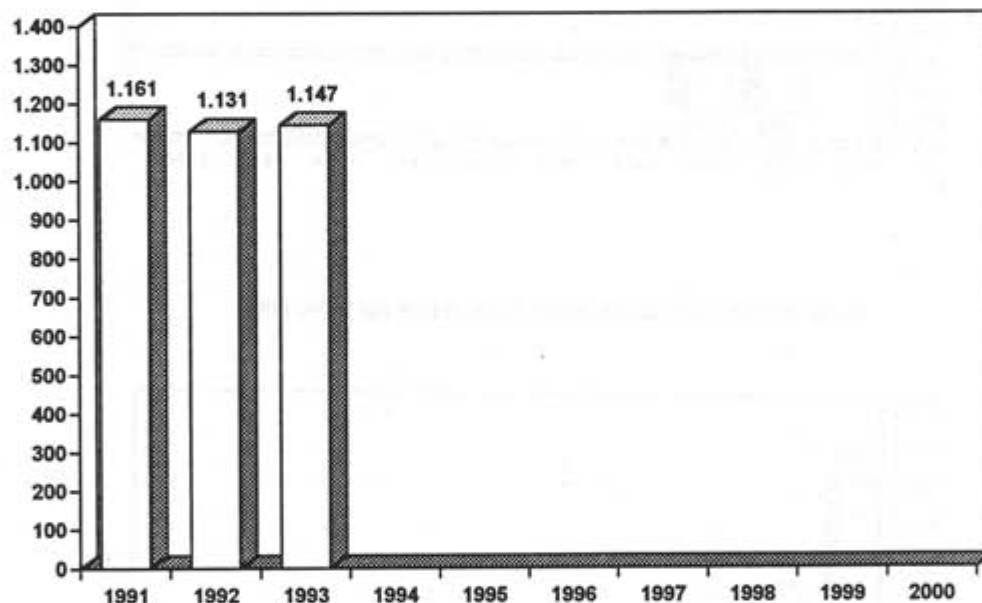
5.1.3 Geldumsatz

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

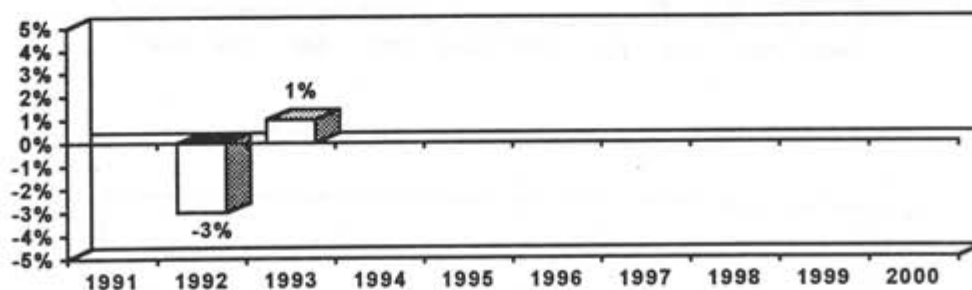
Auch wenn die Anzahl der Kaufverträge 1993 die Zahl des Vorjahres leicht übertraf, sind doch deutliche Rückgänge beim Flächenumsatz und im geringeren Maße beim Geldumsatz zu verzeichnen.

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

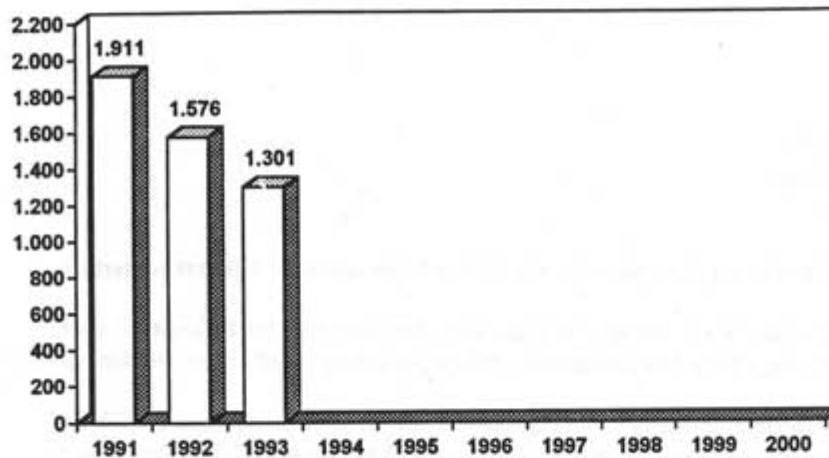
Vertragszahlen von unbebauten Bauflächen



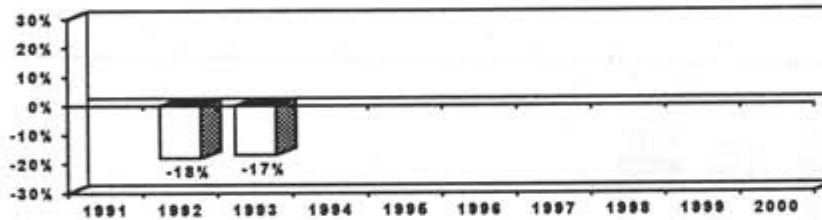
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



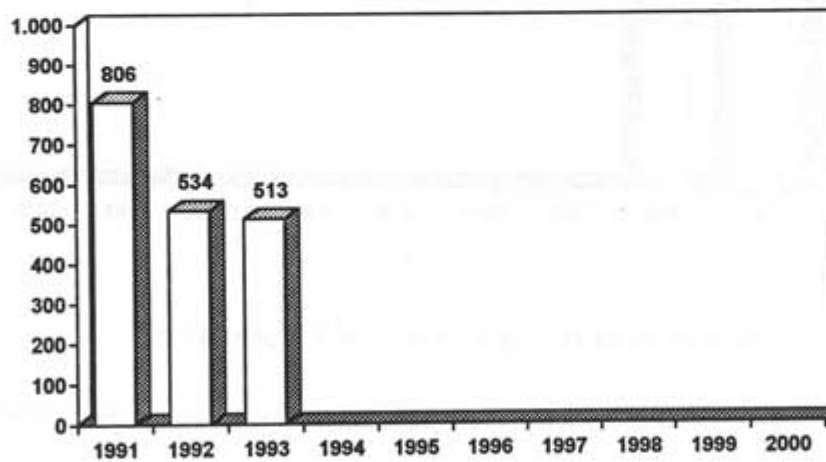
Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen (in 1.000 m²)



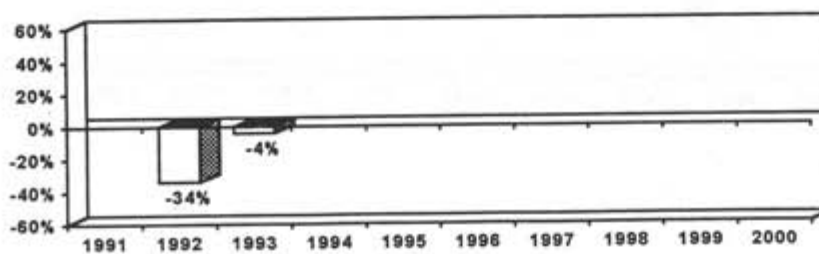
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Geldumsatz von unbebauten Bauflächen (in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von unbebauten Bauflächen			
	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt :	1.115 (1.120 ±0%)	1301,1 (1575,8 -17%)	513,1 (533,5 -4%)
<u>d a v o n :</u>			
Bauerwartungsland	6 (3 +100%)	119,8 (32,5 +269%)	31,8 (2,9 +996%)
Rohbauland	7 (4 +75%)	43,7 (49,2 -11%)	7,6 (8,2 -7%)
unselbständiges Bauland	106 (117 -9%)	156,6 (185,7 -16%)	67,0 (53,1 +26%)
selbständiges Bauland	789 (852 -7%)	835,5 (1145,1 -27%)	387,4 (458,0 -15%)
mit Erbbaurechten belastete Grundst. (Siehe Kap. 5.7)	88 (43 +105%)	66,8 (92,2 -27%)	14,2 (8,5 +67%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf Verlängerung ...) (Siehe Kap. 5.7)	119 (101 +18%)	78,7 (71,3 +10%)	5,1 (2,7 +89%)

Der Trend weist deutlich abnehmende Umsätze bei selbständigem Bauland aus. Demgegenüber fällt der angewachsene Umsatz an Bauerwartungsland auf, der 1993 zwei Drittel des Flächenumsatzes land- und forstwirtschaftlicher Flächen erreichte.

Die Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland hängen im Einzelfall sehr stark von der erwarteten bzw. zulässigen Bebauung und der erwarteten Zeit bis zur Baureife ab. So kann es - wie 1993 sogar beim Gesamtumsatz - vorkommen, daß die Preise einzelner Bauerwartungslandflächen höher ausfallen als die für andere Flächen, die der Kategorie Rohbauland zuzuordnen sind.

Selbständige Baugrundstücke

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

Umsätze von selbständigen Baugrundstücken			
	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt	789 (852 -7%)	835,6 (1145,1 -27%)	387,4 (458,0 -15%)
<u>d a v o n :</u>			
individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5.2)	601 (625 -4%)	384,0 (438,1 -12%)	131,1 (124,5 +5%)
Geschoßwohnungsbau (Siehe Kap. 5.3)	142 (110 +29%)	296,8 (262,1 +13%)	191,6 (121,2 +58%)
sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5.6)	3 (15 -80%)	4,8 (19,9 -76%)	1,8 (6,1 -70%)
Büro-und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5.4)	10 (31 -68%)	17,5 (92,0 -81%)	32,5 (164,2 -80%)
Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5.5)	32 (53 -40%)	130,0 (299,2 -57%)	27,6 (28,9 -4%)
sonstige Baugrund- stücke (Siehe Kap. 5.6)	* (18 -*)	* (33,3 -*)	* (13,1 -*)

Der Baulandmarkt hat sich 1993 eindeutig auf Wohngrundstücke konzentriert. Während 1992 noch 37% des Flächenumsatzes auf gewerbliche und sonstige Baugrundstücke entfielen, waren es 1993 nur noch 18%. Insbesondere der Markt für Büro- und Geschäftshausgrundstücke ist nahezu zum Erliegen gekommen. Zuwächse verzeichnen als einziges Marktsegment die Bauplätze für Miet- und Eigentumswohnungen.

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Vertragszahlen

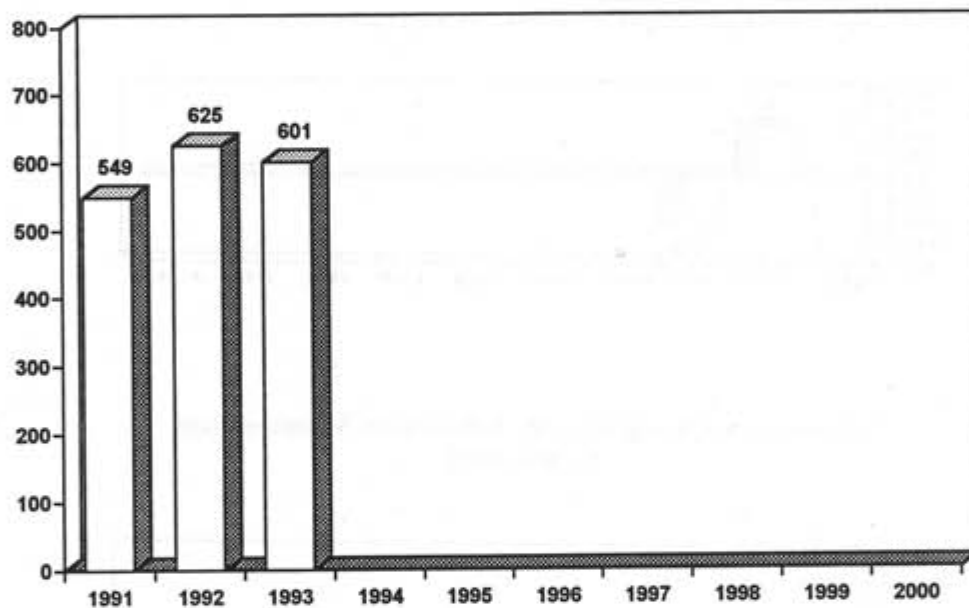
5.2.2 Flächenumsatz

5.2.3 Geldumsatz

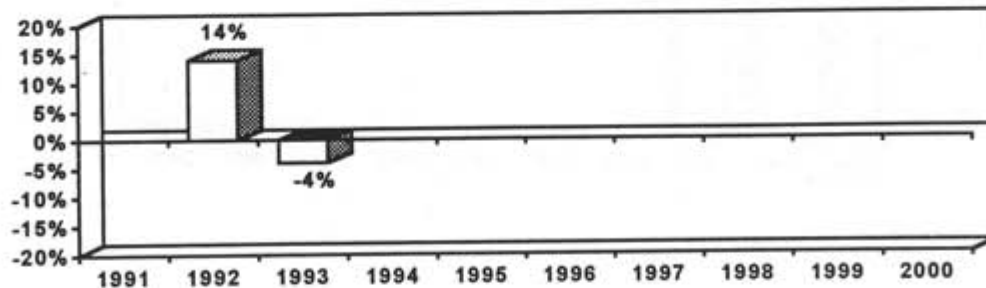
Bei den Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um selbständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein -, seltener auch zweigeschossig.

Die Vertragszahlen gingen 1993 leicht zurück. Da auch im Durchschnitt kleinere Grundstücke gehandelt wurden, macht sich der Rückgang beim Flächenumsatz noch deutlicher bemerkbar.

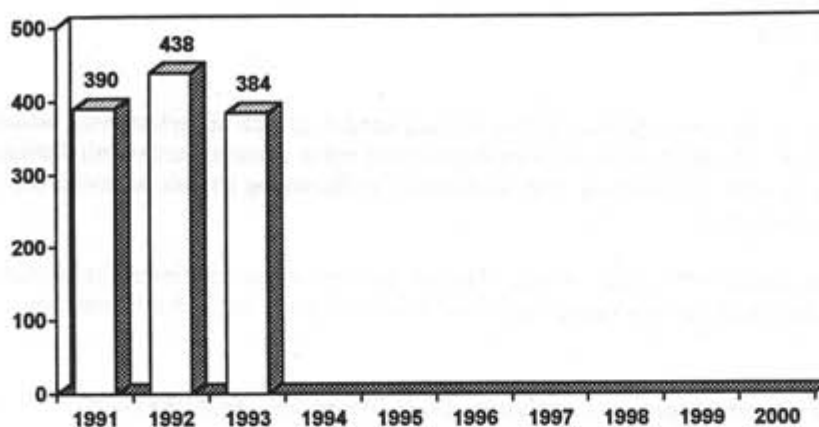
Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



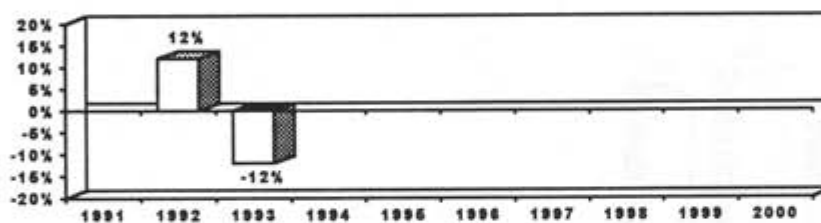
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



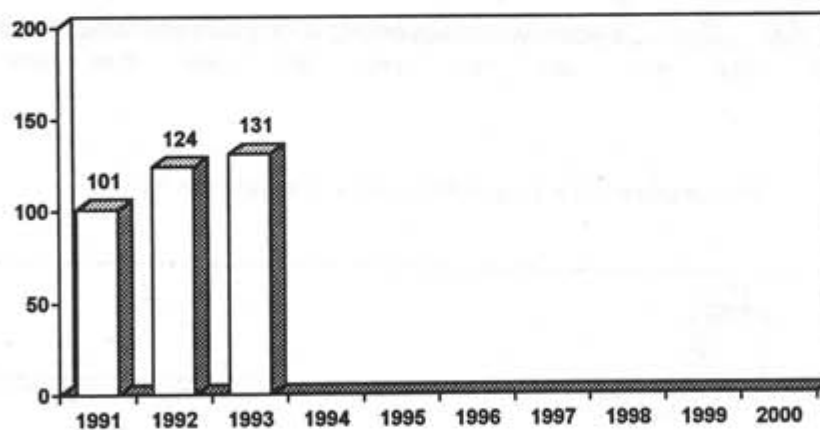
**Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus
(in 1.000 m²)**



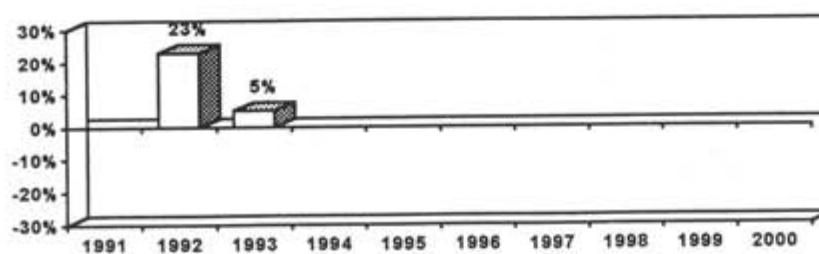
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



**Geldumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus
(in Mio. DM)**



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
individueller Wohnungsbau	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt	601 (625 -4%)	384,0 (438,1 -12%)	131,1 (124,5 +5%)
<u>d a v o n :</u>			
Reihenhäuser	74 (140 -47%)	19,4 (39,9 -51%)	4,4 (9,7 -55%)
Doppelhaushälften	139 (118 +18%)	68,5 (60,1 +14%)	23,3 (22,5 +4%)
freistehende Einfamilienhäuser	263 (229 +15%)	182,3 (173,1 +5%)	56,5 (46,8 +21%)
Ein-/Zweifam. häuser mit mehr als 1 Wohnung	79 (82 -4%)	73,9 (76,6 -4%)	32,3 (23,5 +37%)
Landvillen	- -	- -	- -
Stadtvillen	- -	- -	- -
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	* -	* -	* -
sonstige und nicht näher spezifiz. Wohnhäuser	45 (55 -18%)	39,6 (86,8 -54%)	14,5 (21,2 -32%)

Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 42 Stadtteilen liegen für 1991 - 1993 keine Kaufverträge über Einfamilienhausbauplätze vor.

	1991	1992	1993
Hamburg - Mitte			
Billstedt	6	7	17
Finkenwerder	15	6	3
Summe	21	13	20

Altona			
Bahrenfeld	1	0	0
Groß Flottbek	0	1	2
Othmarschen	1	1	2
Lurup	11	16	19
Osdorf	2	2	3
Nienstedten	2	4	2
Blankenese	4	10	6
Iserbrook	1	0	6
Sülldorf	4	1	1
Rissen	19	16	17
Summe	45	51	58

Eimsbüttel			
Lokstedt	0	0	1
Niendorf	13	13	5
Schnelsen	13	14	24
Eidelstedt	17	3	3
Stellingen	0	2	1
Summe	43	32	34

Hamburg - Nord			
Groß Borstel	3	1	2
Alsterdorf	0	0	1
Ohlsdorf	8	23	0
Fuhlsbüttel	0	0	1
Langenhorn	2	2	36
Summe	13	26	40

Wandsbek			
Wandsbek	2	0	1
Marienthal	3	1	2
Jenfeld	4	0	3
Tonndorf	4	2	1
Farmsen-Berne	10	11	9
Bramfeld	20	11	11
Wellingsbüttel	4	4	4
Sasel	38	52	37
Poppenbüttel	19	25	28
Hummelsbüttel	3	7	11
Lemsahl-Mellingstedt	26	24	22
Duvenstedt	15	33	13
Wohldorf-Ohlstedt	5	13	10
Bergstedt	17	9	12
Volksdorf	12	11	18
Rahlstedt	42	41	19
Summe	224	244	201

	1991	1992	1993
Bergedorf			
Lohbrügge	16	4	3
Bergedorf	65	80	52
Curslack	2	8	4
Altengamme	3	2	0
Neuengamme	2	4	1
Kirchwerder	7	18	35
Ochsenwerder	1	3	2
Reitbrook	0	1	0
Allermöhe	0	57	44
Billwerder	2	2	3
Tatenberg	0	4	0
Summe	96	183	144

Harburg			
Neuland	5	3	4
Wilstorf	1	0	1
Rönneburg	24	5	1
Langenbek	12	11	7
Sinstorf	0	0	5
Marmstorf	1	1	36
Eißendorf	7	6	7
Heimfeld	4	1	0
Wilhelmsburg	7	14	14
Hausbruch	19	10	8
Neugraben-Fischbek	22	22	19
Neuenfelde	1	1	0
Cranz	1	0	0
Summe	104	74	102

Hamburg gesamt	548	623	599
-----------------------	------------	------------	------------

Rangliste	1991	Rangliste	1992	Rangliste	1993
1. Bergedorf	65	1. Bergedorf	80	1. Bergedorf	52
2. Rahlstedt	42	2. Allermöhe	57	2. Allermöhe	44
3. Sasel	38	3. Sasel	52	3. Sasel	37
4. Lemsahl-Mellingstedt	26	4. Rahlstedt	41	4. Marmstorf	36
5. Rönneburg	24	5. Duvenstedt	33	5. Kirchwerder	35
6. Neugraben-Fischbek	22	6. Poppenbüttel	25	6. Poppenbüttel	28
7. Bramfeld	20	7. Lemsahl-Mellingstedt	24	7. Schnelsen	24
8. Rissen	19	8. Ohlsdorf	23	8. Lemsahl-Mellingstedt	22
Poppenbüttel	19	9. Neugraben-Fischbek	22	9. Lurup	19
Hausbruch	19	10. Kirchwerder	18	Rahlstedt	19
				Neugraben-Fischbek	19

5.2.4 Gesamtkaufpreise

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. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge.

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

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus		alle Lagen 1992	alle Lagen 1993
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertrags- parteien	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	219.800 25.000 2.060.000 698 m ² 472 173	213.000 11.700 1.480.000 653 m ² 544 167
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	86.800 29.100 377.300 410 m ² 243 171	99.100 11.700 295.300 509 m ² 236 148

Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in DM
 Min. - Minimum
 Max. - Maximum
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
 Anzahl - Anzahl der Fälle
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m²
 zum 31.12.1986 für 1000 m² bzw. 300 m²
 große Grundstücke

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1992							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	89.500 45.000 166.000 288 m² 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
Frei-stehendes Einfam.-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/Zweifam.haus mit mehr als einer 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 1037.000 937 m² 42	507.700 300.000 1050.000 1288 m² 11	*

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1993							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	58.800 11.700 235.000 256 m² 51	-	46.500 31.500 71.000 256 m² 38	94.900 11.700 235.000 256 m² 13	-	-
Doppelhaus-hälfte	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	173.200 60.600 478.150 495 m² 132	*	112.300 60.600 193.500 495 m² 23	183.700 78.500 478.150 502 m² 98	218.700 142.000 286.000 435 m² 10	-
Frei-stehendes Einfam.-haus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	211.900 41.400 1.300.000 697 m² 254	81.300 61.600 102.300 913 m² 6	115.800 41.400 260.000 623 m² 110	241.800 50.000 620.000 695 m² 107	402.000 87.100 1030.000 806 m² 22	652.700 372.000 1300.000 1198 m² 9
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	360.700 51.000 1.480.000 971 m² 69	165.000 130.000 200.000 1154 m² 3	239.600 51.000 440.000 960 m² 13	351.500 100.000 930.000 950 m² 39	414.700 240.000 750.000 953 m² 7	666.800 302.400 1480.000 1053 m² 7

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.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus		alle Lagen 1992	alle Lagen 1993
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertrags- parteien	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	324 41 927 698 m ² 472 173	323 46 1713 653 m ² 544 167
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	218 55 381 410 m ² 243 171	202 46 407 509 m ² 236 148

Mittel - mittl. Preis pro Quadratmeter Grundst.fl. in DM/m²
 Min. - Minimum
 Max. - Maximum
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
 Anzahl - Anzahl der Fälle
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m² zum 31.12.1986
 für 1000 m² bzw. 300 m² große Grundstücke

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

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

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.2.2 .

**Quadratmeterpreise von Bauplätzen
des individuellen Wohnungsbaus
(Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende EFH)
- größenbereinigt auf 1000 m² Grundstücksgröße -**

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

Verkäufer	1992	1993
private Verkäufe	280 (250)	321 (255)
FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	143 (195)	150 (221)
alle Vertragsparteien	220 (445)	242 (476)

**Quadratmeterpreise von Bauplätzen
des individuellen Wohnungsbaus 1992
- größenbereinigt -**

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

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)	364 (15)	404 (4)
Freistehende Einfam.haus. 1.000 m ²	281 (148)	145 (6)	193 (24)	288 (98)	388 (16)	441 (4)
Ein-/Zwei- famhs. mehr als 1 Wohng. 1.000m ²	280 (63)	125 (5)	158 (5)	278 (37)	372 (11)	*

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1993 (1992 ± %)	DM/m² 1993 (1992 ± %)	Anzahl 1993 (1992 ± %)	DM/m² 1993 (1992 ± %)
Reihenhaus - bauplätze	5 (3 +67%)	486 (267 +82%)	66 (118 -44%)	206 (201 +2%)
Doppelhaus - hälften	108 (99 +9%)	300 (281 +7%)	34 (12 +183%)	151 (167 -10%)
freistehende Einfam.häuser	142 (148 -4%)	338 (281 +20%)	121 (65 +86%)	161 (172 -6%)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1993 - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)						
Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevor- zugt
Reihenhaus 300 m²	486 (5)	-	*	516 (4)	-	-
Doppelhaus- hälfte 1.000m²	300 (108)	*	219 (7)	299 (90)	382 (10)	-
Freistehende Einfam.haus. 1.000 m²	338 (142)	*	196 (21)	319 (89)	465 (22)	625 (8)
Ein-/Zwei- famhs. mehr als 1 Wohng. 1.000m²	339 (65)	146 (3)	222 (11)	323 (38)	407 (6)	635 (7)

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 Siedelbeiträge, darunter in Klammern die Anzahl der Fälle.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größen- und lagebereinigt -					
	Lagequalität Bodenrichtwert 31.12.86				
	schlecht 90	mäßig 127,50	mittel 185	gut 245	bevorzugt 320
	Verkäufe 1992				
Gesamt Hamburg	146 (9)	199 (35)	287 (170)	389 (33)	518 (11)
	Verkäufe 1993				
Gesamt Hamburg	107 (3)	199 (32)	321 (183)	444 (33)	689 (11)

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-

129 Fälle in 1992 / 102 Fälle in 1993.

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1992/93					
Bezirk	Lagequalität				
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Hamburg Gesamt	-26,3% (9/3)	± 0% (35/32)	+11,7% (170/183)	+14,1% (33/33)	+32,8% (11/11)
Mitte	-	*	+24,0% (4/6)	-	-
Altona	-	*	+19,0% (14/10)	+ 7,1% (12/15)	+24,2% (6/7)
Eimsbüttel	-	*	+40,6% (12/16)	*	*
Nord	-	*	*	*	-
Wandsbek	-	*	+10,3% (129/102)	+ 9,9% (14/16)	+11,5% (4/4)
Bergedorf	*	- 5,1% (20/17)	*	*	-
Harburg	*	+ 3,9% (7/8)	+25,3% (9/47)	*	-

5.2.7 Indexreihen

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

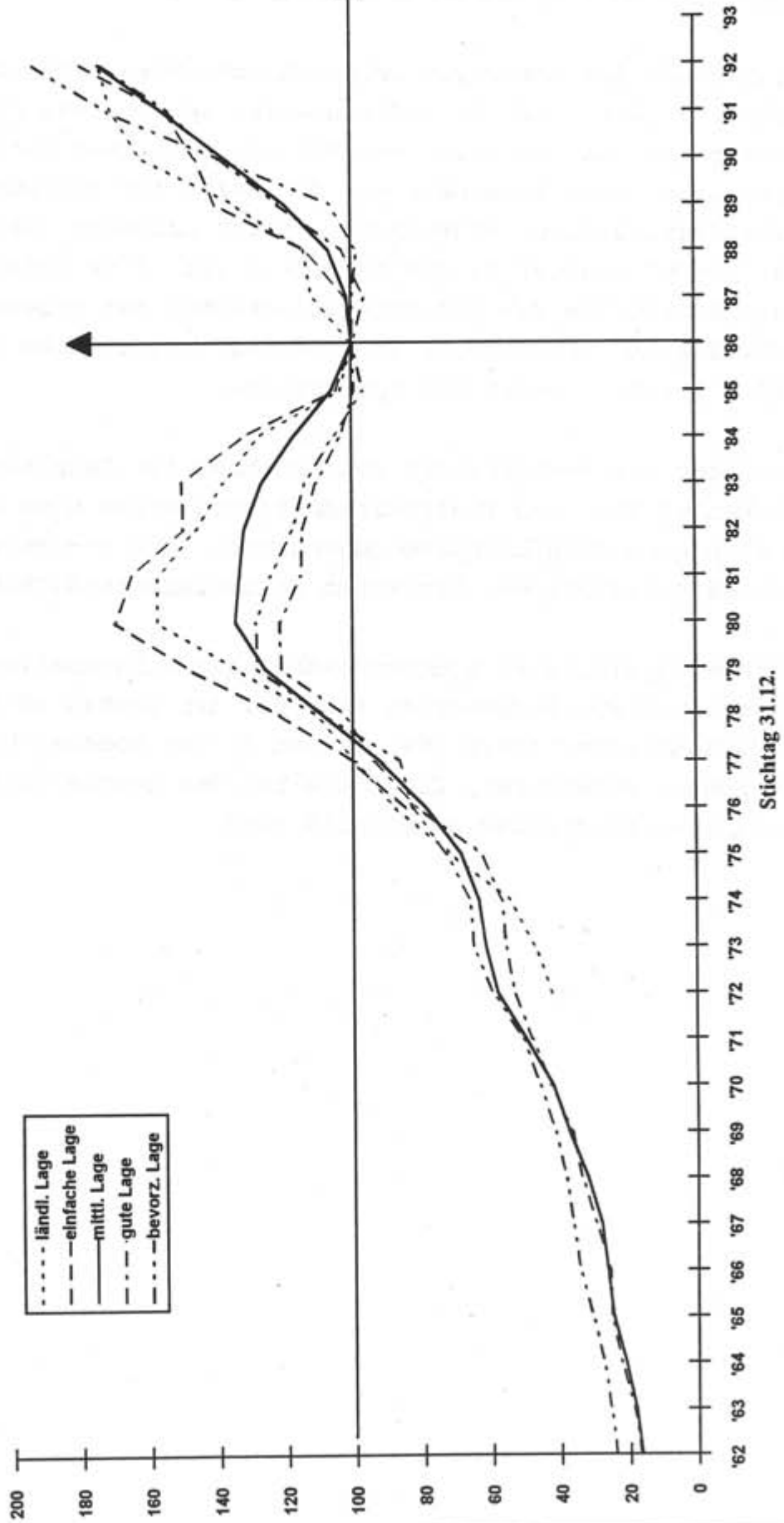
- Baulandindex (31.12.1986 = 100)

- 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	169,9	154,4	154,9	153,3	171,0
1992	173,6	178,8	173,7	172,6	192,5
*1993	174,2	187,6	184,1	185,3	213,3

* 1993 : 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 hat ergeben, daß im individuellen Wohnungsbau für kleinere Grundstücke höhere m²-Preise gezahlt werden als für größere.

Entsprechend der vorstehenden Untersuchung für Bauplätze von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergab eine Untersuchung auch eine vergleichbare Abhängigkeit des m²-Preises von der Grundstücksgröße bei typischen Reihenhausgrundstücken.

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind auf den Seiten 68/69 des Grundstücksmarktberichtes 1991/92 und in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die beide bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

EXPERTENINFO : Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze
zur Umrechnung der Bodenwerte pro m²
Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher
Grundstücksgröße
(Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle
- BWA - Tabelle -)

Datenbasis : 1248 Verkäufe von Bauplätzen für freistehende
Einfamilienhäuser in mittlerer Lage aus den
Jahren 1982-87, Größe 250 - 1500 m² (im Mittel
520 m²)

für Grundstücke bis 300 m² Größe :

Umrechnungskoeffizient = 1,594

für Grundstücke ab 300 m² Größe :

Umrechnungskoeffizient = 14,5077 * Fläche[m²]^{-0,3872}

EXPERTENINFO : Umrechnungskoeffizient Reihenhaus-Bauplätze
zur Umrechnung der Bodenwerte pro m²
Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher
Grundstücksgröße
(Reihenhaus-Tabelle)
- BWA - Tabelle -)

Datenbasis : 72 Verkäufe von Reihenhausbauplätzen aus den
Jahren 1984-86, Größe 150 - 500 m² (im Mittel
253 m²)

für Grundstücke bis 150 m² Größe :

Umrechnungskoeffizient = 1,462

für Grundstücke ab 150 m² Größe :

Umrechnungskoeffizient = 22,7882 * Fläche[m²]^{-0,5481}

5.3 Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau

5.3.1 Vertragszahlen

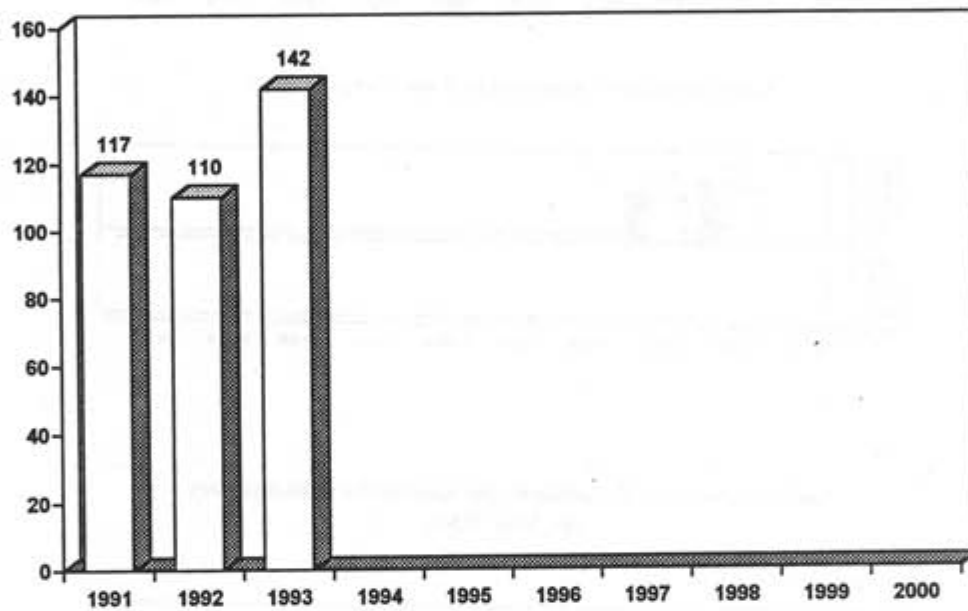
5.3.2 Flächenumsatz

5.3.3 Geldumsatz

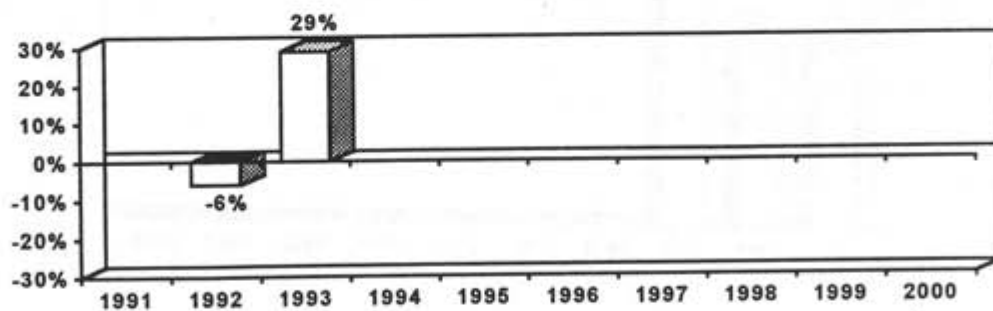
Bei den Bauplätzen für den Geschoßwohnungsbau handelt es sich um selbständig bebaubare Grundstücke für die Bebauung mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen in meist drei- oder mehrgeschossiger Bauweise.

Die Umsätze konnten 1993 deutliche Steigerungen verzeichnen. Die starke Steigerung des Geldumsatzes weist darauf hin, daß 1993 vor allem höherwertige Flächen verkauft wurden.

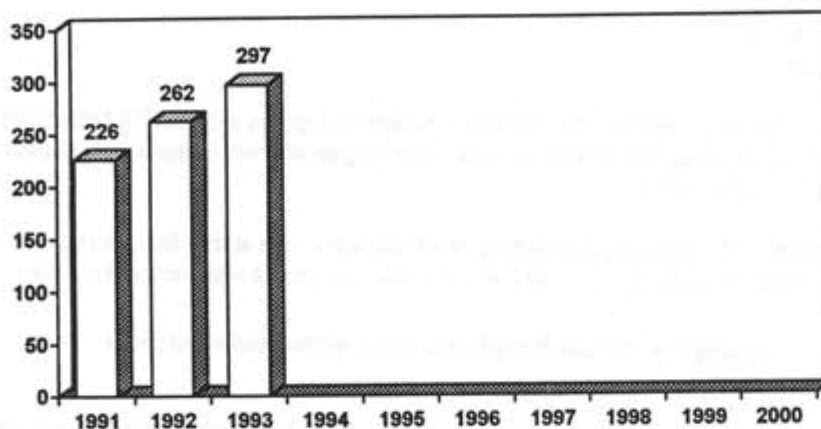
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschoßwohnungsbaus



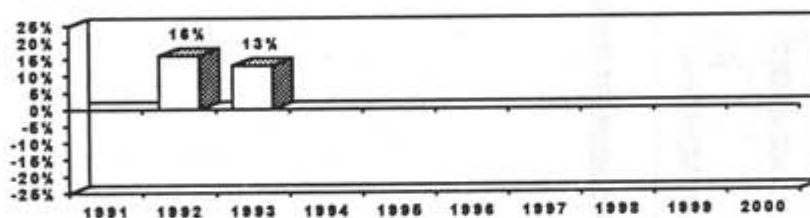
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



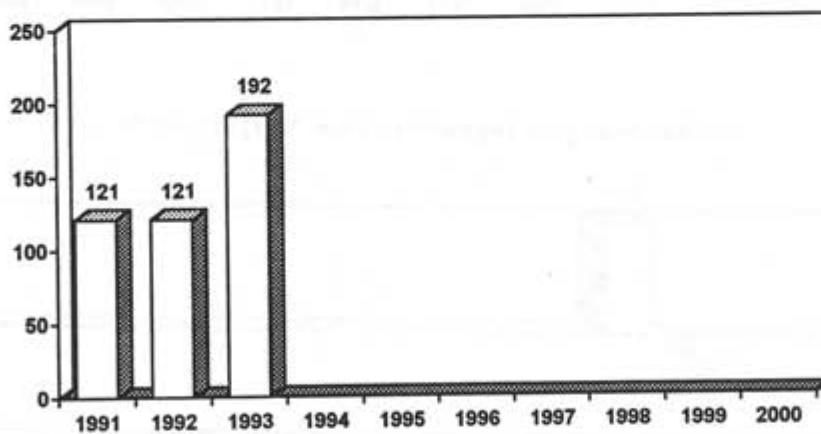
Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus (in 1.000 m²)



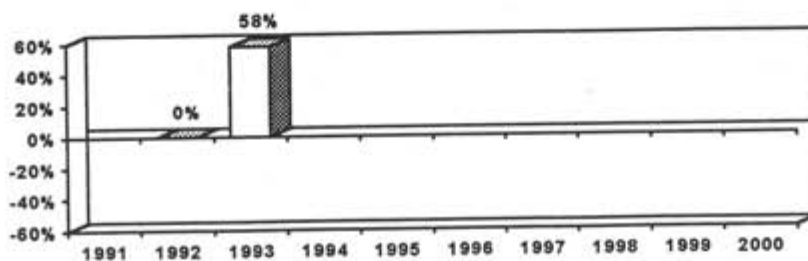
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Geldumsatz von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus (in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus			
	Vertrags- zahlen	Flächenumsatz (in 1.000 m²)	Geldumsatz (in Mio.DM)
	1993 (1992 ± %)	1993 (1992 ± %)	1993 (1992 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzg.	142 (110 +29%)	296,8 (262,1 +13%)	191,6 (121,2 +58%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u>			
<u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	22 (17 +29%)	47,6 (19,9 +139%)	50,9 (14,9 +242%)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung:	120 (93 +28%)	249,2 (242,3 +3%)	140,6 (106,3 +32%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u>			
Eigentums- wohnungsbau	75 (34 +120%)	134,2 (58,6 +129%)	101,6 (42,2 +141%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	53 (62 -14%)	114,2 (145,9 -22%)	75,0 (64,7 +16%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufer	14 (14 ±0%)	48,4 (57,6 -16%)	15,0 (14,3 +5%)
<u>darunter:</u> öffentl. geförd. Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	10 (5 +100%)	43,6 (14,0 +211%)	13,0 (3,7 +251%)

Verkäufer von Geschoßwohnungsbauplätzen						
	Ges.	FHH	Sonst. Öff. Hand	Wohn. unter- nehm.	Sonst. jur. Person	Natürl. Person
1991	117	22	6	16	8	65
1992	110	19	1	14	7	69
1993	142	17	0	9	21	95
Anteile 1991 - 1993	100%	16%	2%	11%	10%	62%

Käufer von Geschoßwohnungsbauplätzen						
	Ges.	FHH	Sonst. Öff. Hand	Wohn. unter- nehm.	Sonst. jur. Person	Natürl. Person
1991	117	1	4	49	16	47
1992	110	0	1	45	17	47
1993	142	1	0	45	47	49
Anteile 1991 - 1993	100%	1%	1%	38%	22%	39%

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück, 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 unter Vorbehalt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus			
	Preise pro <u>Grundstücks- fläche</u> (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücks- größe (in m ²)
	1993 (1992)	1993 (1992)	1993 (1992)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzung	863 (693)	122 (91)	2262 (2351)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u> mit teilgewerbl. Nutzung	2325 (993)	14 (12)	3075 (1153)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	674 (647)	108 (79)	2157 (2559)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u> Eigentums- wohnungsneubau	902 (905)	67 (34)	1856 (1749)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	970 (652)	41 (43)	2528 (2075)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufer	369 (305)	14 (12)	3454 (4389)
<u>d a r u n t e r :</u> öffentl. geförd. Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	347 (384)	10 (5)	4362 (2800)

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, incl. Wege- und Siedbaubeiträge angegeben. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Bruttogeschoßflächenzahl - BGFZ) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet (vgl. 5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosßwohnungsbaus			
	Preise pro Wohnfläche (in DM/m ² Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere BGFZ
	1993 (1992)	1993 (1992)	1993 (1992)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzung	1002 (876)	114 (85)	1,17 (1,35)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u> <u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	978 (676)	14 (11)	2,41 (2,75)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	1006 (905)	100 (74)	1,00 (1,14)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u> <u>Eigentums-</u> wohnungsneubau	1131 (1269)	64 (34)	1,01 (1,20)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	1021 (704)	37 (38)	1,32 (1,48)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufer	318 (320)	13 (12)	1,52 (1,34)
<u>d a r u n t e r :</u> <u>öffentl. geförd.</u> Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	303 (286)	10 (5)	1,51 (1,75)

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. Nicht berücksichtigt wurden Kauffälle, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl der Verkäufe auf die Jahre 1992 und 1993. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Geschoßwohnungsbau -mäßige Lage-
4 Fälle in 1992 / 10 Fälle in 1993

Preisentwicklung 1992/1993 der Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung					
Lagequalität					
alle	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
+ 5,2 % (41/57)	* (-/-)	- 4,8 % (4/10)	+ 8,1 % (29/35)	+ 6,8 % (7/12)	* (1/-)

5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, daß im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Kaufpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg die Bruttogeschoßflächenzahl (BGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Bruttogeschoßfläche (BGF) zur Grundstücksfläche an.

Die BGF ist hier identisch mit der Geschoßfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237):

"Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen."

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der BGFZ sind auf Seite 80 des Grundstücksmarktberichtes 1991/92 und in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

EXPERTENINFO : Umrechnungskoeffizient Geschoßwohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschoßflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -)
Datenbasis : 459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980-83, BGFZ 0,15 - 3,0 (im Mittel 0,8)
Umrechnungskoeffizient = BGFZ 0,7331

5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

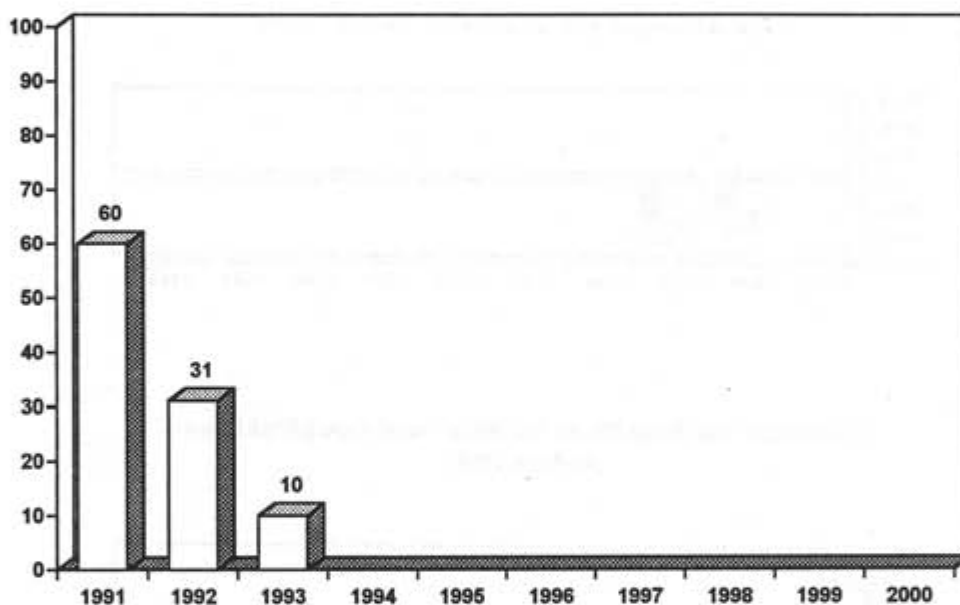
5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

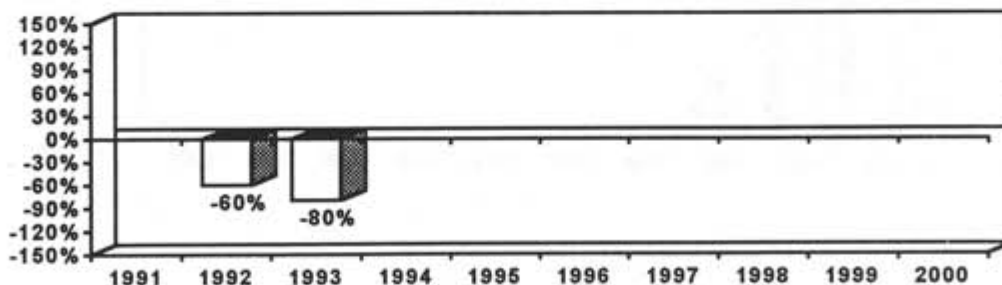
5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausbauplätzen ist 1993 gemessen am Boom früherer Jahre fast zum Erliegen gekommen. Nach Fläche und Geld wurde 1993 noch nicht einmal ein Zehntel des Umsatzes von 1991 erreicht.

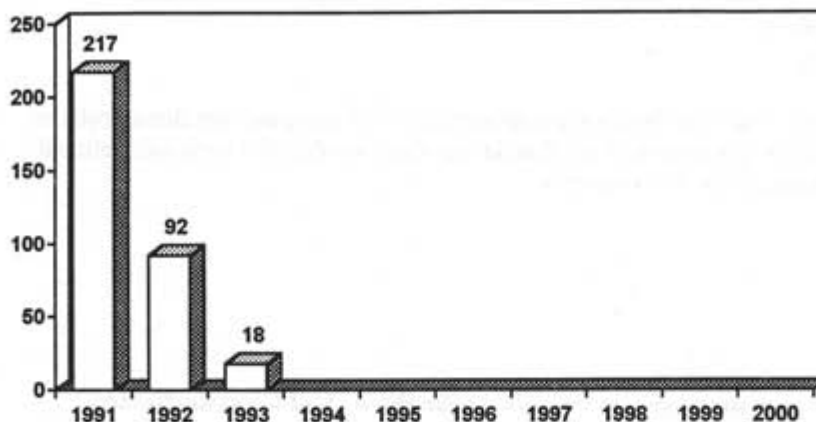
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



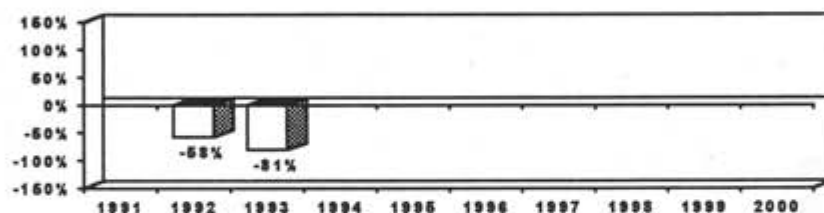
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



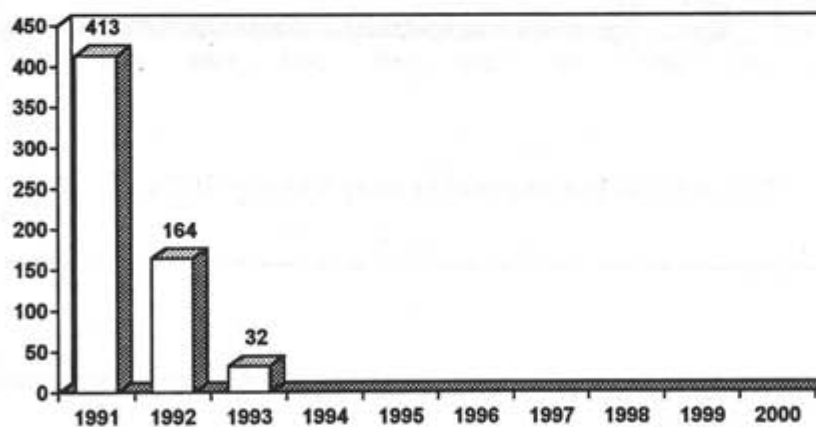
**Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro - und Geschäftshäuser
(in 1.000 m²)**



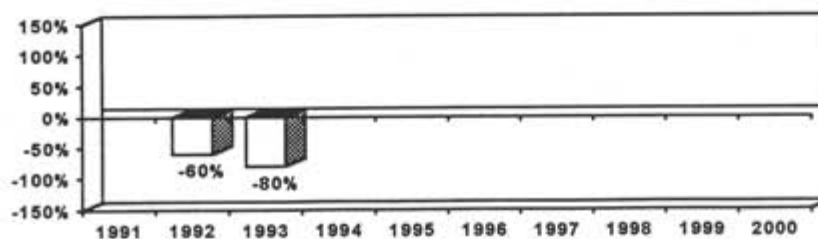
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



**Geldumsatz von Bauplätzen für Büro - und Geschäftshäuser
(in Mio. DM)**



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt	10 (31 -68%)	17,5 (92,0 -81%)	32,5 (164,2 -80%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	- (4 -100%)	- (7,6 -100%)	- (3,5 -100%)
Reine Bürohäuser	3 (14 -78%)	6,1 (48,2 -87%)	8,1 (131,1 -94%)
gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser	5 (9 -44%)	9,1 (32,4 -72%)	22,9 (26,8 -85%)
sonstige und nicht näher spezif.Büro-/ Geschäftshäuser	* (4 -*%)	* (3,8 -*%)	* (2,9 -*%)
Aufteilung nach Lage			
<u>d a v o n :</u>			
Innenstadt Altstadt+Neustadt	- (* -100%)	- (* -100%)	- (* -100%)
Rest Hamburg ohne Innenstadt	10 (30 -67%)	17,5 (89,9 -80%)	32,5 (115,5 -72%)

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.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücks- fläche (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundst. größe (in m ²)
	1993 (1992)	1993 (1992)	1992 (1992)
Gesamt	1295 (2394)	8 (22)	1926 (3384)
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	- (549)	- (2)	- (2098)
Reine Bürohäuser	1191 (4763)	3 (9)	2027 (4128)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	1554 (896)	4 (8)	1892 (3713)
sonstige und nicht näher spezi- fizierte Büro- und Gesch.häuser	570 (508)	1 (3)	1754 (1834)

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 außerhalb der Innenstadt zwischen allen Parteien.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1992 und 1993. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Preisentwicklung 1992/1993			
der Bauplätze für			
Büro-Geschäftshäuser insgesamt	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Gesch.-Büro-Wohnhäuser
- 10,0 % (17/6)	*	- 14,4 % (9/2)	+ 43,7 % (7/4)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

5.5.1 Vertragszahlen

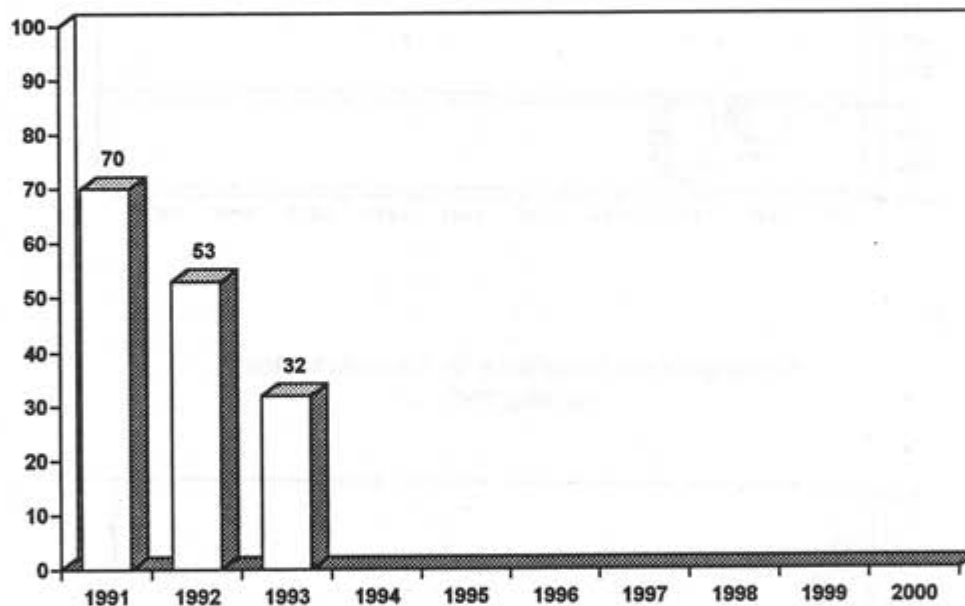
5.5.2 Flächenumsatz

5.5.3 Geldumsatz

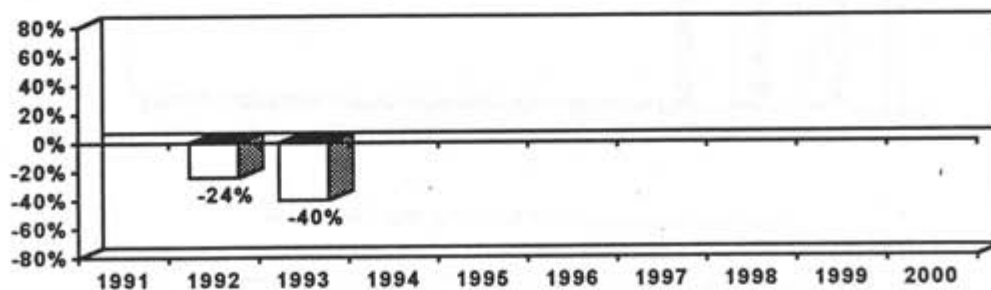
Dieser Abschnitt befaßt sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht für eine in der Regel mehrgeschossige Büro - oder Ladennutzung vorgesehen sind, sondern für eine flächenintensivere Nutzung mit überwiegend eingeschossigen Industrie - und Lagerbauten, sowie Werkstätten und ähnliche.

Auch der Bereich des „klassischen“ Gewerbes wurde von deutlichen Umsatzeinbußen erfaßt. Daß sich dieses auf den Geldumsatz kaum auswirkte, liegt daran, daß die 1993 verkauften Flächen in besseren und damit teureren Lagen zu finden waren.

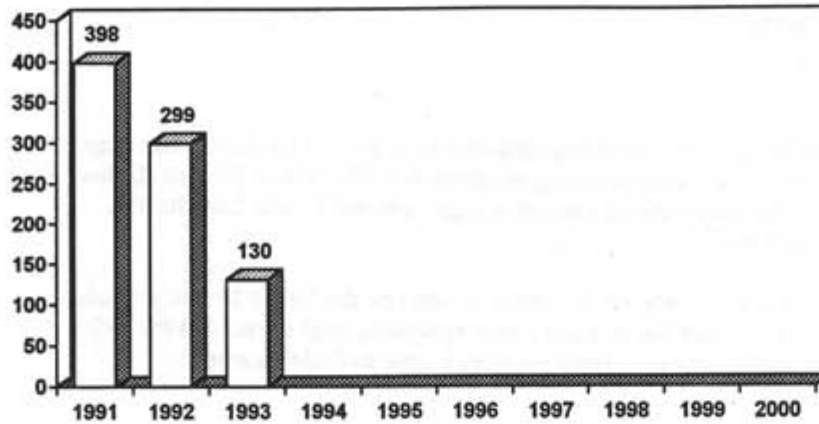
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



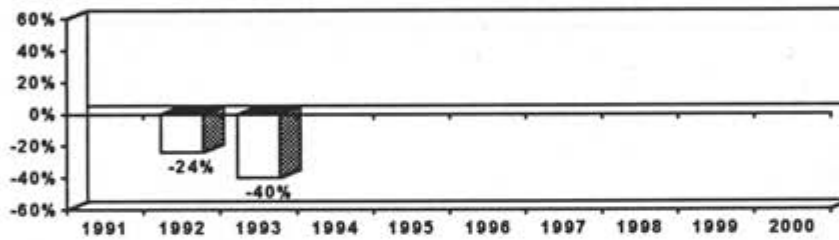
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



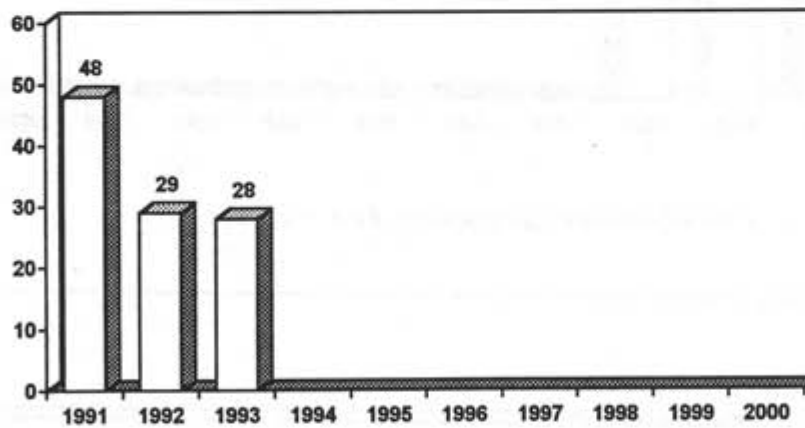
**Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten
(in 1.000 m²)**



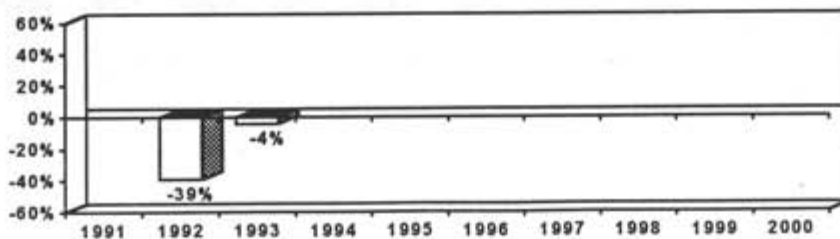
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



**Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten
(in Mio. DM)**



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbe - grundstücke	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt	32 (53 -40%)	130,0 (299,2 -57%)	27,6 (28,9 -4%)
d a v o n : klassisches Gewerbe, Industrie	24 (24 ±0%)	113,8 (214,7 -47%)	18,0 (16,4 +10%)
kunden - orientiertes Gewerbe	3 (3 ±0%)	7,2 (2,7 +167%)	5,1 (0,6 +750%)
landwirt. Betriebsgrund- stücke	* (- ++%)	* (- ++%)	* (- ++%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	4 (26 -85%)	4,0 (81,7 -95%)	4,4 (11,9 -63%)

5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbe- grundstücke	Preise je m ² Grundstücks- fläche (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstück größe (in m ²)
	1993 (1992)	1993 (1992)	1993 (1992)
Gesamt	158 (124)	13 (20)	4316 (4980)

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 allen Parteien.

Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1992 und 1993.

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

- 1,1 %.

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Umsätze von sonstigen Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1993 (1992 $\pm$ %)	Flächen- umsatz (in 1000 m ²) 1993 (1992 $\pm$ %)	Geld- umsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 $\pm$ %)
Sonstige Bauflächen	4 (33 -88%)	7,4 (53,2 -86%)	4,6 (19,2 -76%)

Bei diesen Fällen handelt es sich um Wohngrundstücke, deren beabsichtigte Bebauung nicht in Erfahrung gebracht werden konnte und um Grundstücke, die für Garagen und Stellplätze vorgesehen sind.

Keine Umsätze gab es 1992 und 1993 bei folgenden Grundstücksarten :

- Ferien- und Wochenendhausgrundstücke
- Freizeitgärten

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 601 (625) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1993 (1992) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 113 (97) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 16 % (13 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten			
Vertragszweck	Vertragszahlen		Ver- änderung
	1992	1993	
individueller Wohnungsbau	97	113	+ 16 %
Geschoßwohnungsbau	-	-	+ 0 %
Gewerbe	3	1	- 67 %
sonstige und nicht spezifizierte	-	-	+ 0 %
Gesamt	100	114	+ 14 %

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten			
Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil
	1992	1993	92 + 93
FHH	95	111	96,3 %
(darunter: gegen Einmalentgelt)	(31)	(47)	(36,4) %
sonstige öffentliche Hand	-	-	0,0 %
Wohnungsbauunternehmen	-	1	0,5 %
sonstige juristische Personen	-	-	0,0 %
natürliche Personen	5	2	3,2 %
Gesamt	100	114	100,0 %

Typische Vertragsbedingungen

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

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

Laufzeit: 75 Jahre

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

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

Das Grundstück ist innerhalb von 3 Jahren plangemäß zu bebauen. Die auf 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 1992 und 1993 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. 1992 war dies in Hamburg einmal, 1993 viermal der Fall. Dabei fiel im Jahre 1992 das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer zurück, ohne daß es zu der ursprünglichen geplanten Bebauung gekommen war. Bei den übrigen Fällen wurden im Erbbaurecht errichtete Gebäude abgebrochen und neu bebaut bzw. das Erbbaurecht aufgeteilt und zusätzlich bebaut.

5.7.3 Verkäufe von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken

Im Jahre 1993 (in Klammern: Angaben für 1992) wurden in Hamburg insgesamt 88 (43) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 86 (40) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 52 (59) Jahre bei einer Spanne von 32 (37) bis zu 95 (86) Jahren.

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

Verkäufer waren in 74 (34) Fällen die FHH, in 14 (9) 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.

EXPERTENINFO : Wertfaktor für Erbbaurechte (WertR 5.2.2.3)

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

Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
= unbelasteter Bodenwert
- kapitalisierte Erbbauzinssparnis * Wertfaktor

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten
= kapitalisierte Erbbauzinssparnis * Wertfaktor

Erbbauzinssparnis
= angemessener Erbbauzins - tatsächlicher Erbbauzins

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

Rendite = tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

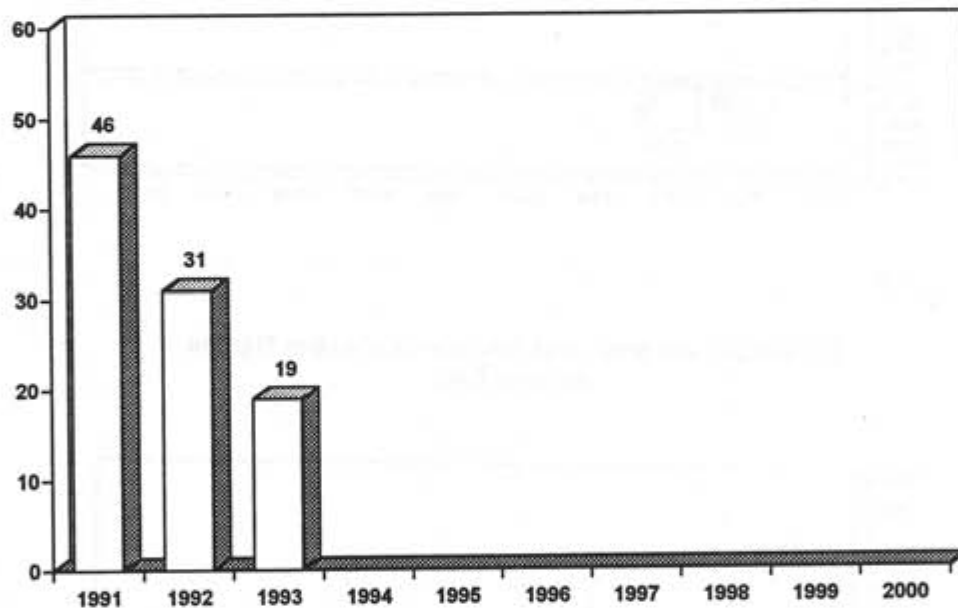
6.1 Vertragszahlen

6.1 Flächenumsatz

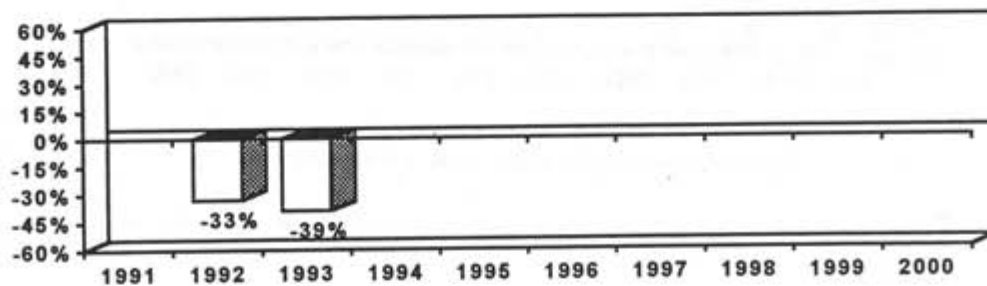
6.1 Geldumsatz

Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlicher Flächen - nach Zahl und Geldumsatz in Hamburg ohnehin von geringer Bedeutung - gingen in den vergangenen Jahren extrem zurück. Selbst bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 1993 noch nicht einmal ein Viertel der in Hamburg ebenfalls knappen selbständig bebaubaren Baugrundstücke.

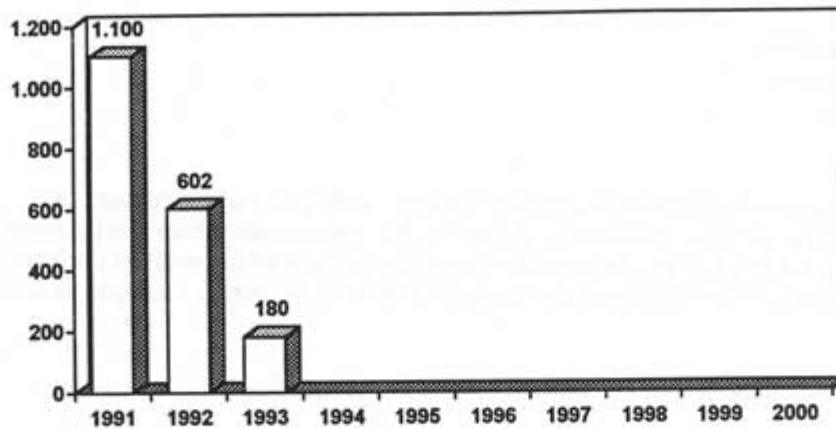
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



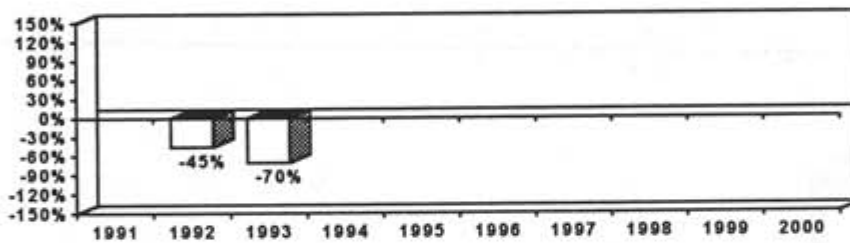
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



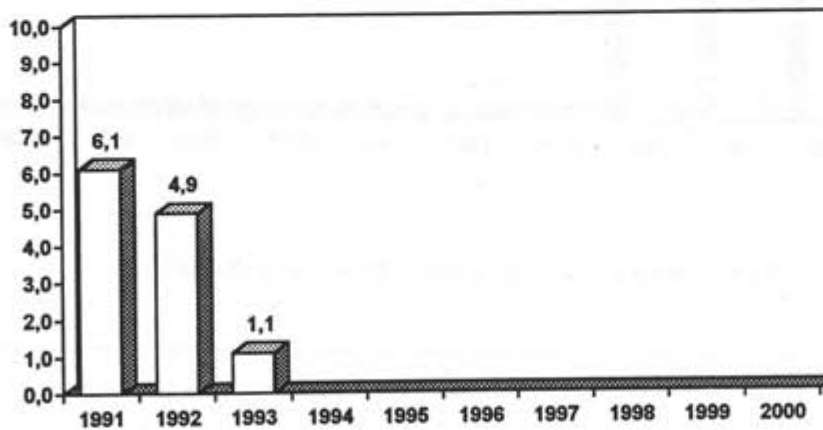
Flächenumsatz von land - und forstwirtschaftlichen Flächen
(in 1.000 m²)



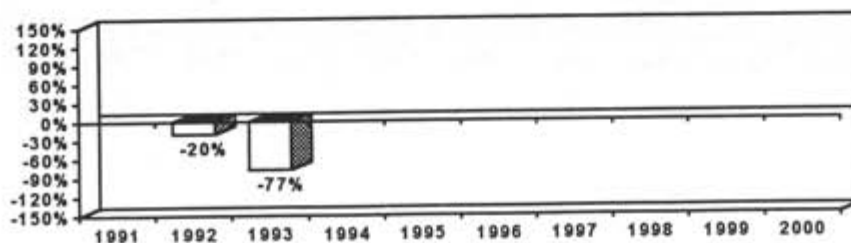
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



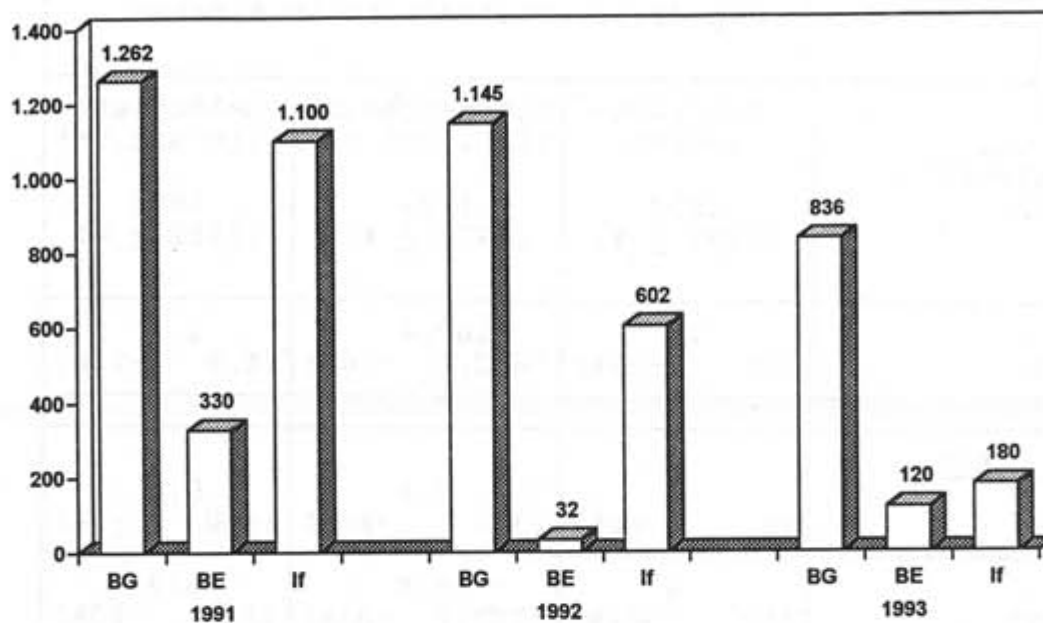
Geldumsatz von land - und forstwirtschaftlichen Flächen
(in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Flächenumsatz (in 1.000 m²)



BG = selbständige Baugrundstücke

BE = Bauerwartungsland

If = land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt	19 (31 -39%)	180,4 (602,2 -70%)	1,1 (4,9 -77%)
<u>d a v o n :</u>			
Acker	1 (1 ±0%)	0,7 (3,6 -80%)	0,0 (0,0 ±0%)
Grünland	4 (13 -69%)	45,6 (267,7 -83%)	0,3 (1,7 -82%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	7 (6 +17%)	84,3 (43,0 +96%)	0,5 (0,4 +25%)
Waldflächen	1 (4 -75%)	15,5 (149,4 -90%)	0,1 (2,1 -95%)
Geringstland	4 (1 +300%)	10,9 (10,6 +3%)	0,0 (0,0 ±0%)
gemischte und nicht spezif. landwirt. Flächen	2 (6 -67%)	23,5 (128,0 -82%)	0,1 (0,6 -83%)

6.4 Quadratmeterpreise

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

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grunds.fläche DM/m ²	Anzahl der Fälle	durchschnitt- liche Grundstücks- größe (in m ²)
	1993 (1992)	1993 (1992)	1993 (1992)
Gesamt	7,54 (9,51)	5 (19)	12.332 (24.812)
<u>d a v o n :</u>			
Acker	- (*)	- (*)	- (*)
Grünland	* (8,46)	* (6)	* (38.837)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	* (14,03)	* (4)	* (9.872)
Waldflächen	* (*)	* (*)	* (*)
Geringstland	- (*)	- (*)	- (*)
gemischte und nicht spezif. landw.Flächen	- (10,47)	- (5)	- (23.602)

6.5 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

0,05 DM pro m² Pachtfläche

ermittelt.

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

7. Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

7.1 Vertragszahlen

7.2 Flächenumsatz

7.3 Geldumsatz

Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1993 (1992 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m²) 1993 (1992 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1993 (1992 ± %)
Gesamt	16 (19 -16%)	19,9 (137,6 -85%)	1,1 (1,4 -21%)
<u>d a v o n :</u>			
Grundstücke für Gemeinbedarf	12 (9 +33%)	12,5 (129,2 -90%)	0,8 (0,9 -11%)
Abbauland	1 (- +**%)	4,3 (- +**%)	0,1 (- +**%)
Grabeland, erweit.Hausgarten	3 (5 -40%)	3,1 (3,3 -6%)	0,2 (0,2 ±0%)
Dauerkleingärten	- (- ±0%)	- (- ±0%)	- (- ±0%)
sonstige private Grünflächen	- (4 -100%)	- (1,4 -100%)	- (0,3 -100%)
Wasserflächen	- (1 -100%)	- (3,7 -100%)	- (0,0 -100%)
sonstige Grundstücke	- (- ±0%)	- (- ±0%)	- (- ±0%)

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 erwartet sind die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt in Hamburg im Berichtszeitraum weiter gewachsen. Dies ist besonders zurückzuführen auf den Zuwachs bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen und Objekten aus dem Sektor des individuellen Wohnungsbaus und des Geschößwohnungsbaus. Demgegenüber ist im Bereich der Gewerbeimmobilien sowohl bei der Baulandnachfrage als auch bei bebauten Objekten der konjunkturelle Einbruch deutlich spürbar. Hier ist eine einheitliche Tendenz kaum zu erkennen, die erzielten Kaufpreise schwanken außerordentlich stark je nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung der Objekte.

Den hohen Umsatzzahlen bei Eigentumswohnungen entsprechen deutliche Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen, was dazu führt, daß teilweise bereits die gleichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden wie bei freistehenden Einfamilienhäusern. Da die durchschnittliche Wohnfläche aber geringer ist, sind absolut niedrigere Kaufpreise zu zahlen. Hier macht sich vermutlich die immer stärkere Verknappung und die damit einhergehende Preissteigerung von Bauland für den individuellen Wohnungsbau bemerkbar. Dafür sprechen jedenfalls auch die Ergebnisse einer Studie des Forschungsinstituts F+B für die LBS Öffentliche Bausparkasse Hamburg über die Eigentumsbildung in Hamburg, wonach viele Interessenten an der Eigentumsbildung im Immobilienbereich aus Kostengründen gezwungen sind, von dem angestrebten Einfamilienhaus auf eine Eigentumswohnung auszuweichen.

Insgesamt setzt sich beim Baulandmarkt für den individuellen Wohnungsbau der bereits in den letzten Jahren beobachtete Trend fort: je besser die Lage, desto größer die Preissteigerungen.

Die nach wie vor angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt läßt sich an dem in fast allen Bereichen gestiegenen Verhältnis der Kaufpreise zur Jahresnettokaltniete ablesen, die die Investoren offensichtlich auf langfristige Wertzuwächse hoffen läßt.

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

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich des Landkreises Harburg
c/o Katasteramt Winsen/Luhe
Von-Somnitz-Ring 3
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
Postfach 1751 Lindenstr. 11
25407 Pinneberg 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
c/o Kreisverwaltung Stormarn
23840 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

Oberer Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich des Regierungsbezirks Lüneburg
c/o Bezirksregierung Lüneburg
Postfach Auf der Hude 2
21332 Lüneburg 21339 Lüneburg
Tel. 041 31 - 15 - 2236
Fax 041 31 - 15 - 2934

