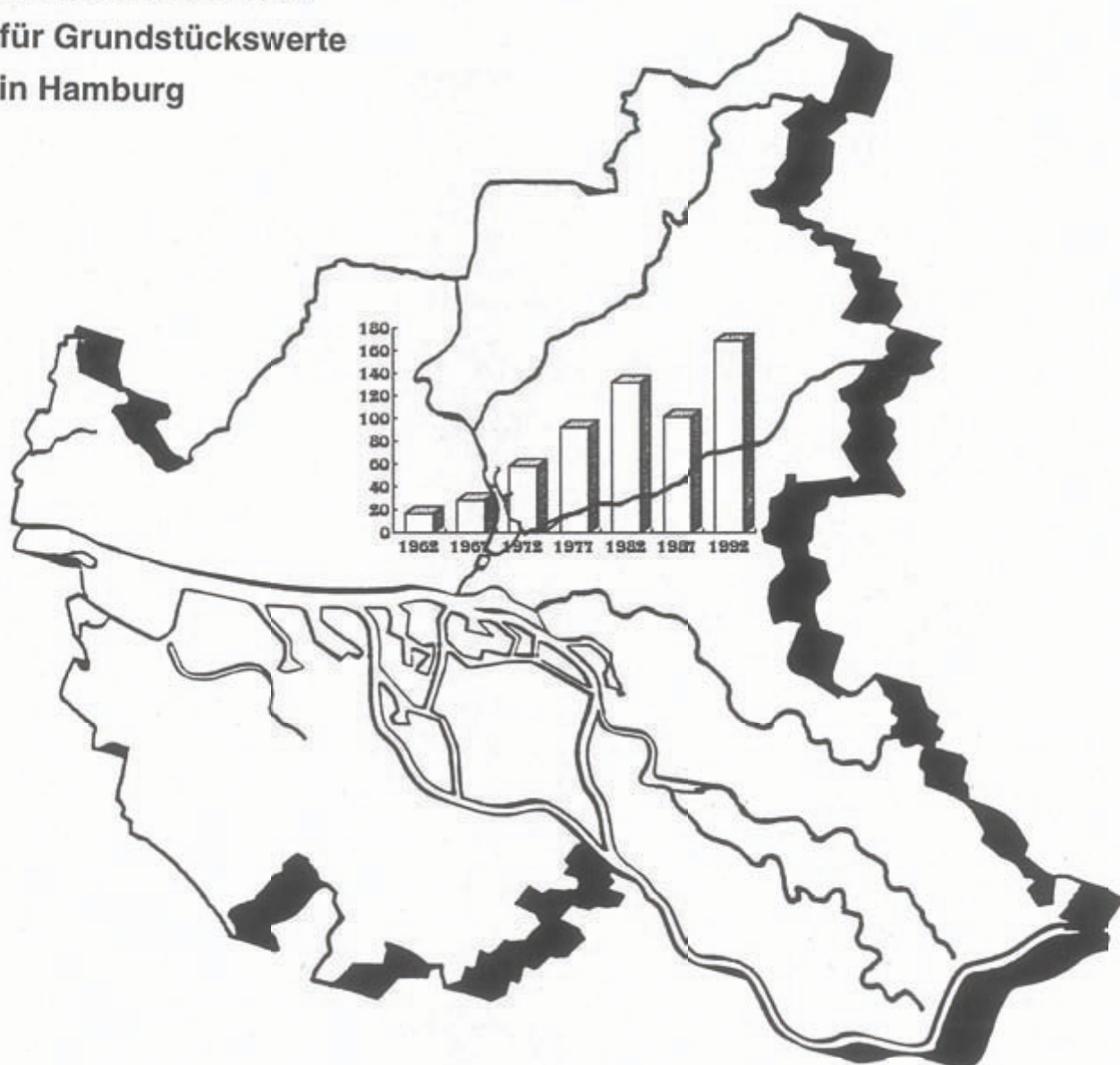


Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1993 / 94

Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1993/94

herausgegeben vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

(C) Freie und Hansestadt Hamburg

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

Verlag, Vertrieb und Anzeigenverwaltung:

ADAPT Kommunikationsmarketing Verlagsgesellschaft mbH

Blumenau 15

22089 Hamburg

Telefon 040 - 251 94 50

Telefax 040 - 251 20 34

Preis: DM 26,75 incl. MWSt. zuzüglich Versandkosten

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 (Auskunft): 040 - 349 13 - 3063
und
040 - 349 13 - 2705

Telefon (Geschäftszimmer): 040 - 349 13 - 2356

Telefax: 040 - 349 13 - 2291

Sprechzeiten: mo - fr 8.00 - 10.00 Uhr
10.30 - 12.30 Uhr

Die Anschriften der Gutachterausschüsse in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen sind auf der letzten Seite aufgeführt.

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in Hamburg**

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1993 / 94

Inhaltsverzeichnis

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	14
1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten, Bodenrichtwertübersichten und Grundstücksmarktberichten	15
1.3 Geschäftsbericht 1993/94	18
2. Der Grundstücksmarkt im Gesamt-Überblick	
2.1 Vertragszahlen	21
2.2 Preisentwicklung	24
3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke	
3.1 Übersicht	25
Vertragszahlen	
3.2 Ein- und Zwei-Familienhäuser	
3.2.1 Gesamtkaufpreise	26
3.2.2 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	27
3.2.3 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	32
3.3 Mehrfamilienhäuser	
3.3.1 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	33
3.3.2 Ertragsfaktoren	39
3.3.3 Liegenschaftszinssätze	42
3.4 Büro- und Geschäftshäuser	
3.4.1 Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	45
3.4.2 Ertragsfaktoren	47

4. Der Eigentumswohnungsmarkt	
4.1 Vertragszahlen	49
4.2 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	49
5. Der Baulandmarkt	
5.1 Übersicht	
5.1.1 Vertragszahlen	53
5.1.2 Flächenumsatz	53
5.1.3 Geldumsatz	53
5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
5.2.1 Vertragszahlen	57
Verteilung nach Nutzungsarten	
Verteilung nach Stadtteilen	
5.2.2 Flächenumsatz	57
5.2.3 Geldumsatz	57
5.2.4 Gesamtkaufpreise	62
5.2.5 Quadratmeterpreise	64
5.2.6 Preisentwicklung	68
5.2.7 Indexreihen	69
5.2.8 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	71
5.3 Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau	
5.3.1 Vertragszahlen	73
Verteilung nach Nutzungsarten	
Verteilung nach Stadtteilen	
5.3.2 Flächenumsatz	73
5.3.3 Geldumsatz	73
5.3.4 Quadratmeterpreise	77
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	
5.3.5 Preisentwicklung	79
5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ86	80

5.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
5.4.1	Vertragszahlen	81
	Verteilung nach Nutzungsarten	
	Verteilung nach ausgewählten Stadtteilen	
5.4.2	Flächenumsatz	81
5.4.3	Geldumsatz	81
5.4.4	Quadratmeterpreise	84
	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	
	Preise pro Quadratmeter Geschoßfläche	86
5.4.5	Preisentwicklung	86
5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	
5.5.1	Vertragszahlen	87
	Verteilung nach Nutzungsarten	
5.5.2	Flächenumsatz	89
5.5.3	Geldumsatz	89
5.5.4	Quadratmeterpreise	90
5.5.5	Preisentwicklung	90
5.6	Sonstige Baugrundstücke	91
5.7	Erbbaurechte	
5.7.1	Bestellung von Erbbaurechten	92
	Zweck	
	Ausgeber	
	Vertragsbedingungen	
5.7.2	Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	95
5.7.3	Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken	96

6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt	
6.1 Vertragszahlen	97
6.2 Flächenumsatz	97
6.3 Geldumsatz	97
6.4 Quadratmeterpreise	101
6.5 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	102
7. Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke	
7.1 Vertragszahlen	103
7.2 Flächenumsatz	103
7.3 Geldumsatz	103
8. Resümee	105

Adressen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte

Hamburg	vordere Umschlaginnenseite
Hamburger Umland	hintere Umschlaginnenseite

Vorbemerkungen

Auch der zweite Jahrgang des Grundstücksmarktberichtes erfreute sich reger Nachfrage und dies, obwohl er nun nicht mehr kostenfrei abgegeben werden konnte. Bereits vor Ende des Jahres 1994 war die ursprüngliche Auflage von 800 Stück (nach einer Gesamtauflage des Marktberichtes 1991/92 von 600 Stück) vergriffen, sodaß ein Nachdruck erforderlich wurde.

Für den Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle ist dieses Interesse an seiner Arbeit Bestätigung und Ansporn.

Die Abwicklung des Verkaufs wurde jedoch durch Komplikationen behindert. Deshalb wurde in diesem Jahr ein anderer Vertriebsweg über die Firma ADAPT gewählt. Damit wird sich der Erwerb des Marktberichtes, wie wir hoffen, für Sie und für uns beschleunigen und vereinfachen.

Diesem Grundstücksmarktbericht beigelegt ist eine Karte über die Bodenwerte Anfang 1995 für Einfamilienhausgrundstücke in Hamburg, die das Institut F+B Forschung und Beratung im Auftrag der LBS Öffentliche Bausparkasse Hamburg auf der Basis der vom Gutachterausschuß zum 31.12.1992 ermittelten Bodenrichtwerte und unter Verwendung einer von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeiteten Aktualisierungstabelle erstellt hat. Diese Karte zeigt für jeden Stadtteil den durchschnittlichen Bodenwert eines 600 m² großen Einfamilienhaus-Bauplatzes und gibt zugleich darunter an, wieviel Prozent der Verkäufe von Einfamilienhaus-Bauplätzen im Jahr 1994 auf den entsprechenden Stadtteil entfielen. Für einzelfallbezogene aktuelle Bodenrichtwertauskünfte ist weiter auf Abschnitt 1.2.3 zu verweisen.

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.1995 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.

Abkürzungen:

- = keine Kauffälle
- * = keine näheren Angaben, da nur 1-2 Kauffälle
- AKS = Automatisierte Kaufpreissammlung
- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = Baunutzungsverordnung
- BGBI = Bundesgesetzblatt
- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- GF86 = Geschoßfläche86
(= Geschoßfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), siehe Abschnitt 5.3.6)
- GFZ86 = Geschoßflächenzahl86
(= Verhältnis der GF86 zur Grundstücksfläche)
- GVBl = Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
- WertR = Wertermittlungsrichtlinien
- WertV = Wertermittlungsverordnung
- WFL = Wohnfläche
- WNF = Wohn- und gewerbliche Nutzfläche

Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses



Schweitzer

Der Leiter
der Geschäftsstelle



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. a. 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.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung ist eine Änderung der Gebührenordnung zum 1. Januar 1996 in Vorbereitung. Sie konnte bei den Gebührenangaben jedoch nicht mehr berücksichtigt werden.

1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

1.2.1 Gutachten

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

Ein Antrag kann formlos schriftlich an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Die Zeit von Antragseingang bis Gutachtenausgang beträgt z.Zt. mindestens sechs Monate. Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab und beträgt z.B. (Stand: bis 31.12.1995) bei einem Verkehrswert von

1 DM:	500,00 DM
500.000 DM:	2.500,00 DM
1 Mio. DM:	4.000,00 DM
3 Mio. DM:	8.000,00 DM
10 Mio. DM:	15.000,00 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 Antragssteller nach dessen Vorgaben Vergleichsfälle genannt. Die Daten werden so anonymisiert, daß die Identifizierung des Grundstücks und der beteiligten Vertragspartner nicht möglich ist.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: bis 31.12.1995) 300,00 DM für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 5,00 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 bislang gebührenfrei, schriftliche Auskünfte kosten (Stand: bis 31.12.1995)

für einen Richtwert:	90,00 DM
für zwei Richtwerte:	150,00 DM
für drei Richtwerte:	210,00 DM
für vier Richtwerte:	270,00 DM
für fünf und mehr Richtwerte	130,00 DM
	zuzüglich 40,00 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 (Stand: bis 31.12.1995).

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 14,00 DM pro Stück (Gebührenstand: bis 31.12.1995) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Eine listenmäßige Übersicht über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (*Bodenrichtwert-Übersicht*) zum Stand 31.12.1992 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 21 vom 30.1.1995 Seite 191 bis 206 veröffentlicht und kann für 1,60 DM bei der Firma

Lütcke & Wulff
Heidenkampsweg 76 B
20097 Hamburg
Tel. 040-23 51 29-0

bezogen werden.

Bisher sind folgende Bodenrichtwert-Übersichten erschienen:

Stichtag	Amtlicher Anzeiger
31.12.1980	Nr. 34 vom 16.2.1984, S. 249-267;
31.12.1982	Nr. 34 vom 16.2.1984, S. 249-267;
31.12.1984	Nr. 21 vom 30.1.1986, S. 157-172;
31.12.1986	Nr. 9 vom 14.1.1988, S. 65-79;
31.12.1988	Nr. 97 vom 23.5.1991, S. 1093-1106;
31.12.1990	Nr. 29 vom 11.2.1993, S. 281-296;
31.12.1992	Nr. 21 vom 30.1.1995, S. 191-206.

Weitere Exemplare dieses Grundstücksmarktberichtes können zum Preis von je 26,75 DM incl. MWSt pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bei der Firma

ADAPT

Kommunikationsmarketing Verlagsgesellschaft mbH

Blumenau 15

22089 Hamburg

Tel.: 040 - 251 94 50

Fax: 040 - 251 20 34

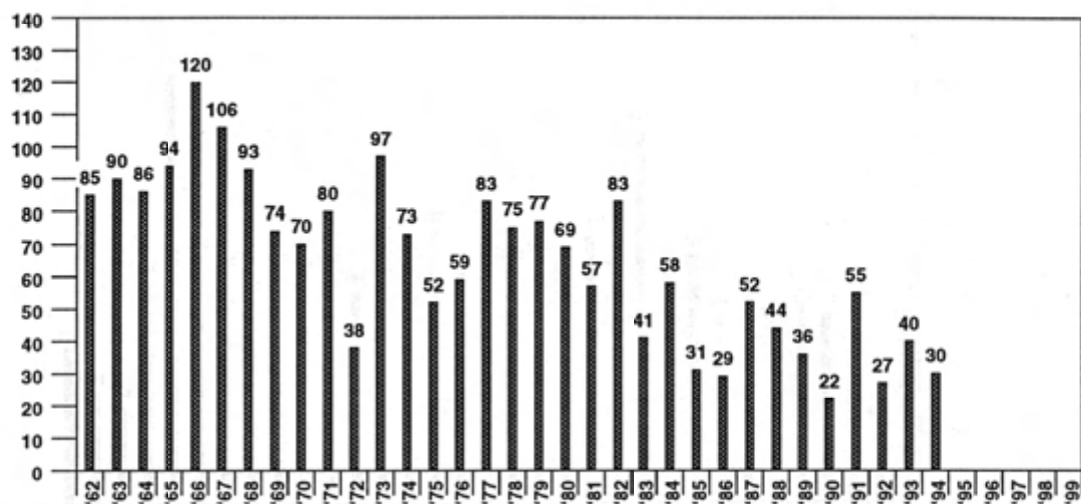
bezogen werden.

1.3 Geschäftsbericht 1993/94 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

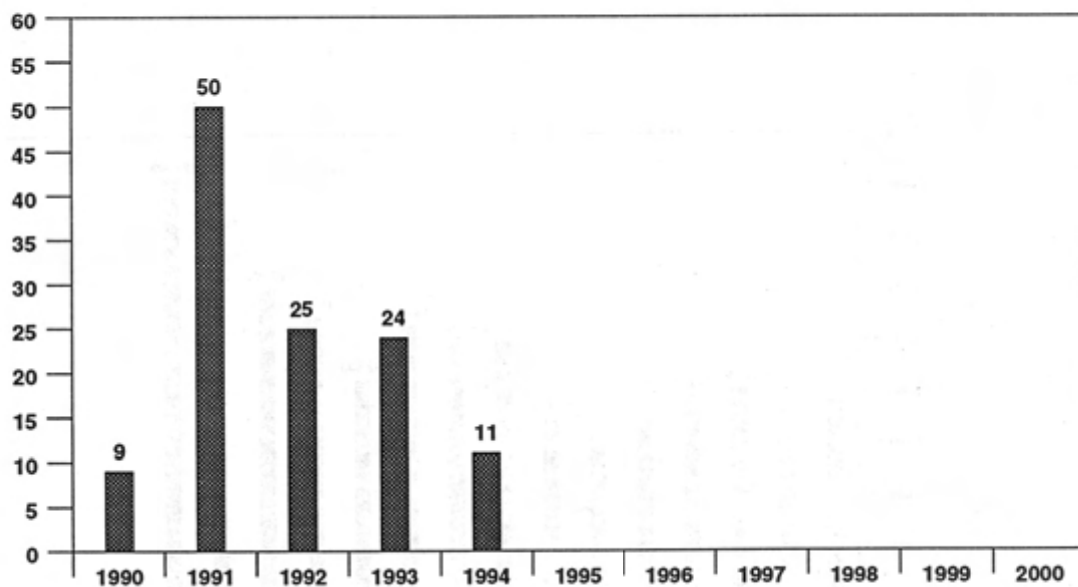
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1993		1994	
Gutachten				
a) Zahl der Gutachten	40	(+48,1%)	30	(- 25,0%)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	47,1	(+ 5,1%)	15,8	(- 66,5%)
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung				
a) Zahl der Auskünfte	24	(- 4,0%)	11	(- 54,2%)
b) dabei mitgeteilte Vergleichswerte	367	(-57,9%)	648	(+ 76,6%)
Bodenrichtwertauskünfte				
a) Zahl der Auskünfte	18.238	(+12,6%)	20.496	(+ 12,4%)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	18.495	(+13,6%)	21.071	(+ 13,9%)
- mündlich	249	(-19,7%)	291	(+ 16,9%)
- telefonisch	17.828	(+13,2%)	19.982	(+ 12,1%)
- schriftlich	a) 161	(+14,2%)	a) 223	(+ 38,5%)
	b) 418	(+92,6%)	b) 798	(+ 90,9%)
Sonstige schriftliche Auskünfte	12	(+50,0%)	24	(+100,0%)
Verkaufsaufträge				
a) Zahl der Aufträge dabei abgegebene	35	(+75,0%)	370	(+957,1%)
b) Karten	3.113	(+ 2,5%)	51	(- 98,4%)
c) Marktberichte			662	
Eingegangene Verträge	13.337	(+ 7,0%)	13.448	(+ 0,8%)

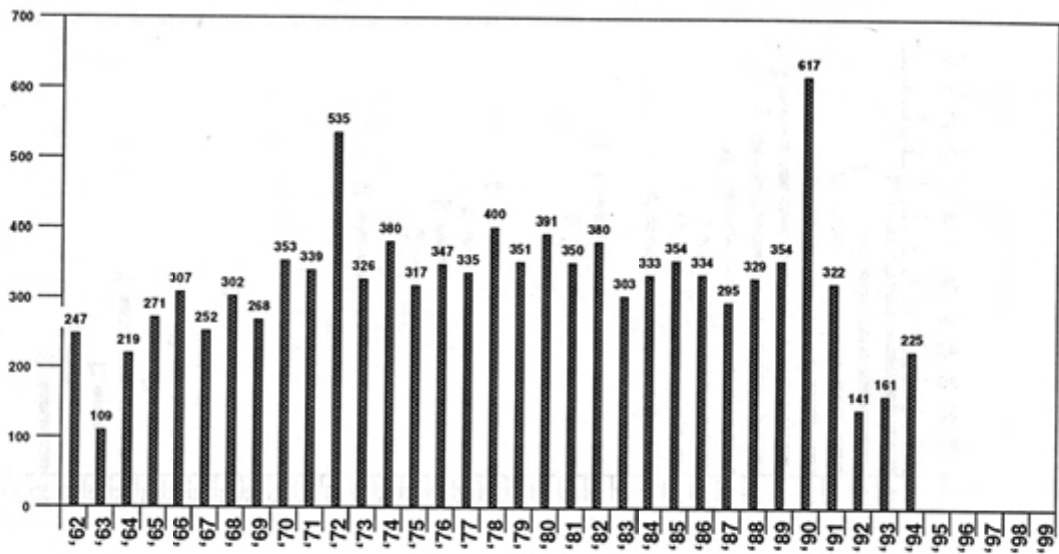
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



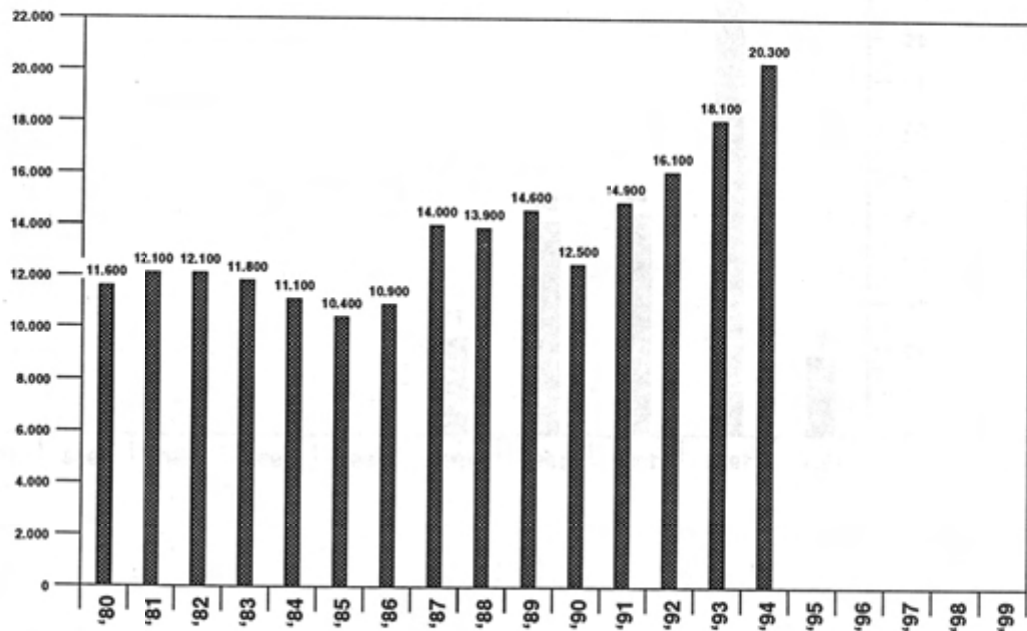
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)



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



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



2. Der Grundstücksmarkt im Überblick

2.1 Vertragszahlen

Nach zwei Jahren steigender Verkaufszahlen ist die Zahl der Grundstückskaufverträge 1994 erstmals insgesamt wieder zurückgegangen. Mit -19% fiel der Umsatzrückgang sehr deutlich aus. Am stärksten traf es die bebauten Grundstücke und die Bauplätze, aber auch bei den Eigentumswohnungen war der Rückgang kaum geringer.

Anzahl der Kaufverträge							
Vertragsgegenstand	1992		1993		1994 *)		Anteil 1994
	Anzahl	Ver- änd.	Anzahl	Ver- änd.	Anzahl	Ver- änd.	
Eigentumswohnungen	5.535	+13%	7.424	+34%	6.187	-17%	64,5%
Bebaute Grundstücke	2.775	+ 5%	3.215	+16%	2.476	-23%	25,9%
Unbebaute Grundstücke	1.131	- 3%	1.162	+ 3%	890	-23%	9,3%
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	32	-32%	23	-28%	24	+ 4%	0,2%
Sonstige Flächen	19	- 5%	18	- 5%	5	-72%	0,1%
Summe	9.492	+ 8%	11.842	+25%	9.582	-19%	100%

*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.1995 beim Gutachterausschuß eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuß eingehen.

Beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte*) eingegangene Grundstücks-Kaufverträge**)					
(Zählung nach Eingangsdatum)					
Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Eigentums- wohnungen	nicht auswertbare 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	Grundstücken	-	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
1994	1037	2754	6881	2776	13448

*) bis 1. Halbjahr 1961: Kaufpreisprüftabelle

**) bis 1. Halbjahr 1961: genehmigte Veräußerungen

Die starken Umsatzrückgänge 1994 auf dem Baulandmarkt betrafen vor allem die Ein- und Zweifamilienhausbauplätze (-29%). Bei den Bauplätzen im Geschößwohnungsbau gab es dagegen noch eine leichte Steigerung von +6%. Der Markt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke und der klassischen Gewerbeflächen hatte mit +70% bzw. +28% zwar nominell sehr große Zuwachsraten zu verzeichnen, diese Zahlen sind aber zu relativieren, weil sie eher den Tiefpunkt des Vorjahres unterstreichen.

Eine Langzeit-Übersicht über die in den einzelnen Jahren beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg eingegangenen Verträge ist auf Seite 22 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 fast zwei Drittel aller Immobilienkaufverträge auf dieses Marktsegment.

2.2 Preisentwicklung

Im Gegensatz zu den starken Rückgängen bei den Umsatzzahlen waren die Immobilienpreise des Jahres 1994 überwiegend durch deutliche Steigerungen gekennzeichnet.

Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 1994 im Schnitt 14% mehr, wobei bei dieser Steigerung allerdings Veränderungen der Durchschnittsgröße, -qualität und -lage nicht berücksichtigt sind. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1994 rund 5250,00 DM/qm Wohnfläche, 6% mehr als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist dagegen nur eine Steigerung um 3,0 % 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 mittleren Lagen um rund 4%, bei Bauten der 70er Jahre in mittleren Lagen um 11% und bei Neubauten in mittleren Lagen um 6%. Die Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Lagen kosten mit rund 5600,00 DM/qm Wohnfläche übrigens pro Quadratmeter Wohnfläche rund 7% mehr als freistehende Einfamilienhäuser und rund 25% mehr als neue Reihenhäuser. Hierbei ist allerdings zu beachten, daß die Eigentumswohnungen mit 72 qm Größe im Durchschnitt eine geringere Wohnfläche aufzuweisen haben als die Einfamilienhäuser (freistehende EFH: 139 qm Wfl., Reihenhäuser: 103 qm Wfl.).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern gaben dagegen eher nach, z.B. bei den Baujahren bis 1919 in guten Lagen um 5%. Die Rendite der 1994 verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg dabei entsprechend.

Bei Büro- und Geschäftshäusern setzte sich 1994 der Vorjahrestrend mit rückläufigen Kaufpreisen fort. Die Renditen blieben jedoch stabil. In der Innenstadt tendierten die Preise bei rückläufigen Umsätzen uneinheitlich.

Auf dem Baulandmarkt findet man überwiegend deutliche Steigerungen:

Preise für Bauplätze von

Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	+ 9%
Geschoßwohnungsbauten in mittlerer Lage	+ 2%
Büro- und Geschäftshäusern	+37%
klassischen Gewerbebauten	+14%

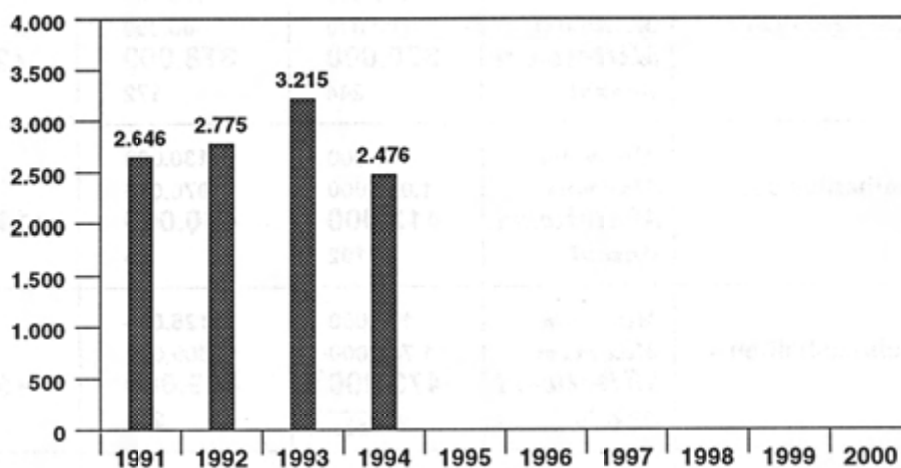
Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.

3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

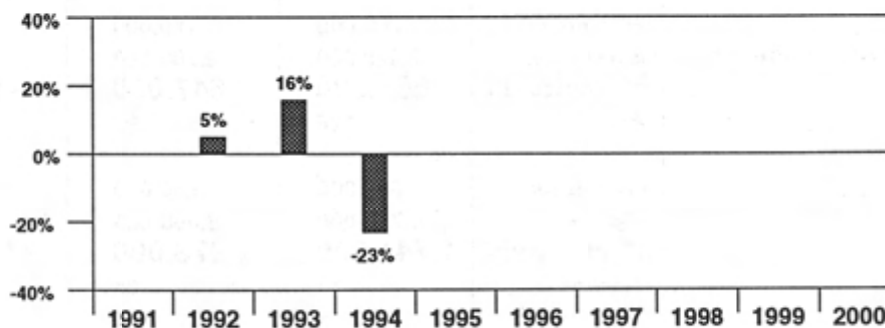
3.1 Übersicht

Vertragszahlen

Die Zahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken ging 1994 deutlich zurück. Einer der Gründe hierfür dürfte sein, daß Eigenheimkäufer ihre Kaufentscheidung wegen der ab 1.1.1994 reduzierten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auf 1993 vorgezogen haben.



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.1 Gesamtkaufpreise

Kaufpreise in DM				
		1993	1994	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	100.000 6.750.000 548.000 1.643	100.000 6.330.000 623.000 1.335	+13,7%
Mittelreihenhäuser	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	130.000 790.000 370.000 244	100.000 680.000 378.000 172	+2,2%
Endreihenhäuser	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	141.000 1.000.000 412.000 102	130.000 970.000 460.000 96	+11,7%
Doppelhaushälften	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	100.000 1.700.000 473.000 267	125.000 3.600.000 499.000 230	+5,5%
freistehende Einfamilienhäuser	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	100.000 3.800.000 612.000 746	100.000 6.330.000 662.000 590	+8,2%
sonstige Einfamilienhäuser	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	200.000 560.000 351.000 33	340.000 790.000 469.000 16	+33,6%
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	180.000 1.550.000 623.000 52	170.000 3.200.000 726.000 60	+16,5%
Zweifamilienhäuser	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	200.000 2.020.000 659.000 128	180.000 2.200.000 647.000 93	-1,8%
Villen	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> Mittelwert <i>Anzahl</i>	620.000 6.750.000 1.741.000 15	580.000 6.000.000 1.973.000 38	+13,3%

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objektspezifischen Qualitätsmerkmalen wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt.

Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 1994 gegenüber dem Mittelwert 1993 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 28-31 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 Seite 30-31 und 63-69 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m ² große Einfamilienhaus-Bauplätze zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:				
schlechte Lage:			bis unter	95 DM/m ²
mäßige Lage:	von	95 DM/m ²	bis unter	160 DM/m ²
mittlere Lage:	von	160 DM/m ²	bis unter	210 DM/m ²
gute Lage:	von	210 DM/m ²	bis unter	280 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	280 DM/m ²		

Experteninfo: Lageklassen für Reihenhäuser				
Die in den Tabellen auf Seite 28-29 und 63-69 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m ² große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:				
schlechte Lage:			bis unter	156 DM/m ²
mäßige Lage:	von	156 DM/m ²	bis unter	263 DM/m ²
mittlere Lage:	von	263 DM/m ²	bis unter	345 DM/m ²
gute Lage:	von	345 DM/m ²	bis unter	460 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	460 DM/m ²		

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

<i>Bau jahre</i>		<i>schlechte Lage</i>	<i>mäßige Lage</i>	<i>mitilere Lage</i>	<i>gute Lage</i>	<i>bevorzugte Lage</i>
<i>bis 1919</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>					
<i>1920 bis 1939</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>			2.771 3.578 3.227 3		
<i>1940 bis 1952</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>					
<i>1953 bis 1959</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.556 4.462 3.618 9	2.201 4.600 3.606 34	2.696 4.583 3.966 7	
<i>1960 bis 1969</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		3.391 5.154 3.911 8	2.600 5.667 3.675 50	3.720 5.057 4.331 10	
<i>1970 bis 1979</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		3.067 4.300 3.574 5	2.846 5.133 3.846 16		
<i>1980 bis 1989</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.857 4.838 3.405 5	2.026 4.535 3.445 16	3.175 6.375 4.137 10	
<i>ab 1990</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.911 4.350 3.863 10	2.867 4.901 3.800 6		

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1994

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>					
1920 bis 1939	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.629 3.973 3.148 4	2.462 3.467 3.075 4		
1940 bis 1952	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>					
1953 bis 1959	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		3.120 3.818 3.444 5	1.800 5.143 3.637 23	3.261 5.172 4.640 5	
1960 bis 1969	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		4.400 5.250 4.883 3	2.778 5.833 3.993 48	2.241 5.850 4.083 6	
1970 bis 1979	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>			3.031 7.937 4.591 7		
1980 bis 1989	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.980 4.500 3.582 6	3.030 5.784 3.982 15	3.288 5.208 4.043 6	
ab 1990	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		3.790 4.484 4.162 15	4.347 4.790 4.503 4		

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

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

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1994

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

<i>Bau jahre</i>		<i>schlechte Lage</i>	<i>mäßige Lage</i>	<i>mittlere Lage</i>	<i>gute Lage</i>	<i>bevorzugte Lage</i>
<i>bis 1919</i>	<i>Minimum</i>	2.339	2.000	1.806	2.556	3.000
	<i>Maximum</i>	3.333	3.167	4.909	7.000	8.970
	<i>Mittelwert</i>	2.687	2.398	3.227	4.378	5.705
	<i>Anzahl</i>	4	4	11	15	19
<i>1920 bis 1939</i>	<i>Minimum</i>		2.516	2.083	3.364	3.000
	<i>Maximum</i>		4.684	8.112	8.667	10.213
	<i>Mittelwert</i>		3.418	4.175	5.406	6.452
	<i>Anzahl</i>		11	58	21	27
<i>1940 bis 1952</i>	<i>Minimum</i>		2.500	1.563	1.882	3.000
	<i>Maximum</i>		4.574	9.400	8.074	11.538
	<i>Mittelwert</i>		3.382	4.046	5.198	6.354
	<i>Anzahl</i>		3	33	16	14
<i>1953 bis 1959</i>	<i>Minimum</i>			2.632	2.500	1.626
	<i>Maximum</i>			9.333	8.171	10.286
	<i>Mittelwert</i>			4.651	5.412	6.447
	<i>Anzahl</i>			35	13	12
<i>1960 bis 1969</i>	<i>Minimum</i>		3.000	2.512	2.732	3.659
	<i>Maximum</i>		4.370	6.286	10.172	9.714
	<i>Mittelwert</i>		3.503	4.403	5.332	6.318
	<i>Anzahl</i>		5	14	24	11
<i>1970 bis 1979</i>	<i>Minimum</i>		2.500	2.542	4.583	1.729
	<i>Maximum</i>		5.097	6.750	5.765	5.060
	<i>Mittelwert</i>		3.577	4.306	5.325	4.039
	<i>Anzahl</i>		5	51	4	4
<i>1980 bis 1989</i>	<i>Minimum</i>		3.942	2.769	4.958	6.143
	<i>Maximum</i>		5.762	8.692	5.730	6.700
	<i>Mittelwert</i>		4.522	4.981	5.381	6.404
	<i>Anzahl</i>		6	44	3	3
<i>ab 1990</i>	<i>Minimum</i>		3.156	2.662	6.657	
	<i>Maximum</i>		5.122	7.358	8.571	
	<i>Mittelwert</i>		4.091	5.230	7.614	
	<i>Anzahl</i>		4	25	3	

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 Abschlags 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 1991-1992, keine Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Erbbaurechte.

Sachwertdefinition: = Feuerkassenwert 1914

 x Baupreisindex des Statistischen Landesamtes

 x Altersabschreibung nach WertR (max. 70%)

 - Bauschäden (pauschal 3% des Neubauwertes)

Wert der Außenanlagen:

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

Bodenwert:

= Grundstücksfläche x aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%]

= 61,72 + 0,2645 x Verhältnis Bodenwert / Sachwert [%]
 + 0,05400 x Bodenrichtwert 86 für 1000 m²-Grundstücke [DM/m²]
 - 0,03685 x Sachwert [1000 DM]
 + 0,1332 x Wohnfläche [m²]

Objekte des gehobenen Bedarfs (Kaufpreis 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 34-39 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 Seite 34-39 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:				
schlechte Lage:			bis unter	240 DM/m ²
mäßige Lage:	von	240 DM/m ²	bis unter	255 DM/m ²
mittlere Lage:	von	255 DM/m ²	bis unter	300 DM/m ²
gute Lage:	von	300 DM/m ²	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	360 DM/m ²
mäßige Lage:	von	360 DM/m ²	bis unter	500 DM/m ²
mittlere Lage:	von	500 DM/m ²	bis unter	750 DM/m ²
gute Lage:	von	750 DM/m ²	bis unter	1200 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	1200 DM/m ²		

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

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

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1994

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

<i>Bau jahre</i>		<i>schlechte Lage</i>	<i>mäßige Lage</i>	<i>mittlere Lage</i>	<i>gute Lage</i>	<i>bevorzugte Lage</i>
<i>bis 1919</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		943 3.646 1.746 36	983 6.346 2.075 45	870 7.417 2.894 41	2.298 4.000 2.940 8
<i>1920 bis 1939</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.212 2.734 1.797 11	1.559 2.607 1.942 10	789 4.250 2.080 6	
<i>1940 bis 1952</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.806 2.059 1.911 3	1.155 1.965 1.690 6	1.154 4.286 2.331 4	
<i>1953 bis 1959</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.587 2.284 1.920 7	1.174 1.933 1.581 11	850 3.400 2.481 8	
<i>1960 bis 1969</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.804 2.464 2.245 6	1.688 2.601 2.005 6		
<i>1970 bis 1979</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		893 2.948 2.117 4			
<i>1980 bis 1989</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>					
<i>ab 1990</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>					

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

1994

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	<i>Minimum</i>		950	1.283		606	942
	<i>Maximum</i>		5.097	7.436		7.417	5.676
	<i>Mittelwert</i>		2.025	2.361		2.286	2.406
	<i>Anzahl</i>		58	28		107	53
1920 bis 1939	<i>Minimum</i>		1.338	1.072		789	
	<i>Maximum</i>		4.010	3.535		3.218	
	<i>Mittelwert</i>		1.782	1.922		1.868	
	<i>Anzahl</i>		14	7		25	
1940 bis 1952	<i>Minimum</i>		1.262	1.490		1.154	1.447
	<i>Maximum</i>		4.511	3.262		2.074	4.286
	<i>Mittelwert</i>		2.189	2.141		1.684	2.247
	<i>Anzahl</i>		15	5		11	5
1953 bis 1959	<i>Minimum</i>	911	1.096	1.421	1.420	850	1.174
	<i>Maximum</i>	1.887	4.773	2.244	2.590	2.864	3.400
	<i>Mittelwert</i>	1.288	2.265	1.818	1.962	1.775	2.299
	<i>Anzahl</i>	5	22	7	6	22	9
1960 bis 1969	<i>Minimum</i>	1.129	1.462	1.920	1.464	936	2.165
	<i>Maximum</i>	2.214	2.912	2.839	2.654	2.654	11.200
	<i>Mittelwert</i>	1.720	2.281	2.399	1.952	1.943	3.624
	<i>Anzahl</i>	6	8	8	6	14	8
1970 bis 1979	<i>Minimum</i>	1.262	1.325		1.030	893	
	<i>Maximum</i>	1.803	2.798		2.178	3.067	
	<i>Mittelwert</i>	1.489	2.099		1.464	1.841	
	<i>Anzahl</i>	4	6		5	11	
1980 bis 1989	<i>Minimum</i>		1.641				4.200
	<i>Maximum</i>		3.370				5.390
	<i>Mittelwert</i>		2.572				4.908
	<i>Anzahl</i>		4				3
ab 1990	<i>Minimum</i>						
	<i>Maximum</i>						
	<i>Mittelwert</i>						
	<i>Anzahl</i>						

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1993

1994

**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	<i>Minimum</i>		10,0	12,2		4,0	11,0
	<i>Maximum</i>		39,9	29,5		58,7	44,1
	Mittelwert		17,0	18,7		17,6	21,2
	<i>Anzahl</i>		48	28		98	50
1920 bis 1939	<i>Minimum</i>		11,6	11,4		6,6	
	<i>Maximum</i>		31,3	26,9		21,5	
	Mittelwert		16,5	19,8		15,5	
	<i>Anzahl</i>		13	7		20	
1940 bis 1952	<i>Minimum</i>		8,9	16,7		8,2	19,1
	<i>Maximum</i>		23,7	23,1		23,8	21,1
	Mittelwert		18,7	19,0		15,9	20,3
	<i>Anzahl</i>		15	5		9	4
1953 bis 1959	<i>Minimum</i>	12,2	10,6	14,1	17,7	8,5	14,7
	<i>Maximum</i>	27,3	35,5	19,0	41,6	28,2	41,6
	Mittelwert	20,2	18,9	16,7	27,9	17,2	25,4
	<i>Anzahl</i>	5	22	5	6	20	8
1960 bis 1969	<i>Minimum</i>	11,3	13,3	13,5	14,0	11,0	16,1
	<i>Maximum</i>	28,9	22,0	24,4	31,7	31,7	29,3
	Mittelwert	18,2	16,2	18,7	23,2	20,1	20,4
	<i>Anzahl</i>	6	7	7	6	11	7
1970 bis 1979	<i>Minimum</i>	13,0	13,5		15,1	10,8	
	<i>Maximum</i>	29,8	21,3		21,2	25,6	
	Mittelwert	17,8	16,5		17,3	17,0	
	<i>Anzahl</i>	4	6		5	9	
1980 bis 1989	<i>Minimum</i>		12,0				
	<i>Maximum</i>		20,2				
	Mittelwert		16,2				
	<i>Anzahl</i>		4				
ab 1990	<i>Minimum</i>						18,4
	<i>Maximum</i>						25,0
	Mittelwert						21,5
	<i>Anzahl</i>						3

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1993

Kaufpreis/
Jahresnettokaltmiete

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

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1994

**Kaufpreis/
Jahresnettokaltmiete**

<i>Bau jahre</i>		<i>schlechte Lage</i>	<i>mäßige Lage</i>	<i>mittlere Lage</i>	<i>gute Lage</i>	<i>bevorzugte Lage</i>
<i>bis 1919</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>		10,8 31,9 16,3 32	11,3 31,0 18,7 38	10,1 31,7 18,9 43	17,1 28,3 21,5 6
<i>1920 bis 1939</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>		10,6 21,3 15,6 12	11,4 22,5 16,3 10	12,5 17,8 15,2 4	
<i>1940 bis 1952</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>		16,2 21,1 18,8 3	12,9 21,4 17,6 5	12,0 23,8 15,6 5	
<i>1953 bis 1959</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>		12,2 21,2 16,4 7	12,6 28,2 19,0 10	14,7 23,7 18,6 7	
<i>1960 bis 1969</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>		11,0 22,6 17,8 6	16,0 21,8 18,5 5		
<i>1970 bis 1979</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>		10,8 19,6 15,7 3			
<i>1980 bis 1989</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>					
<i>ab 1990</i>	<i>Minimum</i> <i>Maximum</i> <i>Mittelwert</i> <i>Anzahl</i>					

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 Geschoßwohnungsbau mit GFZ86 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 Geschößwohnungsbau mit GFZB6 1,0 [DM/m²]
- 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:

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 18,19 + 8,780 \times \text{RW} \text{ [DM/m}^2\text{]}/1000 \\ &\quad - 6,497 \times \text{MSP} \\ &\quad - 3,824 \times \text{WFL} \text{ [m}^2\text{]}/1000 \end{aligned}$$

Baujahre 1920-1949:

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 14,23 + 3,921 \times \text{RW} \text{ [DM/m}^2\text{]}/1000 \\ &\quad - 2,135 \times \text{MSP} \end{aligned}$$

Baujahre ab 1950:

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 27,27 + 4,584 \times \text{RW} \text{ [DM/m}^2\text{]}/1000 \\ &\quad - 3,887 \times \text{MSP} \\ &\quad - 0,1603 \times \text{Alter [Jahre]} \end{aligned}$$

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 Geschoßwohnungsbau mit GFZ86 1,0.

Experteninfo: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	
Datenbasis: Siehe bei Ertragsfaktoren	
Ertragsmodell	
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 Geschoß- wohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM/m²]
MSP	= Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert (Aktuali- sierungszuschlag 1% pro Quartal)
WFL	= Gesamtwohnfläche [m²]
Zielgröße:	
LI	= Liegenschaftszinssatz [%]
Baujahre bis 1919:	
$LI = 1,165 - 1,619 \times RW \text{ [DM/m²]/1000}$ $+ 3,223 \times MSP$ $+ 0,9684 \times WFL \text{ [m²]/1000}$	
Baujahre 1920-1949:	
$LI = 2,861 - 0,5185 \times RW \text{ [DM/m²]/1000}$ $+ 1,682 \times MSP$	
Baujahre ab 1950:	
$LI = 1,770 - 0,9743 \times RW \text{ [DM/m²]/1000}$ $+ 3,109 \times MSP$	

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 Quadratmeter Wohnfläche und Jahr)

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

+0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden

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

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

+0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden

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

x Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

+0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden

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

Der "Altersfaktor" für die aktuellen Instandhaltungskosten folgt der Formel

$$FA = 3 - 2 \times (RND/100)^3$$

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

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

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

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

3.4 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

3.4.1 Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	
Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche (Gesamt)	

		1993	1994
		Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM/m ²	Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM/m ²
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	<i>Minimum</i>	500	690
	<i>Maximum</i>	16.064	13.173
	<i>Mittelwert</i>	3.773	3.327
	<i>Anzahl</i>	97	90
Geschäftshäuser und Läden	<i>Minimum</i>		
	<i>Maximum</i>		
	<i>Mittelwert</i>		
	<i>Anzahl</i>		
Bürohäuser	<i>Minimum</i>	907	1.030
	<i>Maximum</i>	9.350	13.173
	<i>Mittelwert</i>	4.250	4.015
	<i>Anzahl</i>	27	19
Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	1.170	2.297
	<i>Maximum</i>	16.064	9.686
	<i>Mittelwert</i>	6.457	4.852
	<i>Anzahl</i>	15	13
Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	500	690
	<i>Maximum</i>	8.735	9.828
	<i>Mittelwert</i>	2.735	2.670
	<i>Anzahl</i>	49	52
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	<i>Minimum</i>	1.184	2.085
	<i>Maximum</i>	5.760	6.000
	<i>Mittelwert</i>	3.418	4.053
	<i>Anzahl</i>	5	3

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

1993

1994

Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche
DM/m²

Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche
DM/m²

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	<i>Minimum</i>	1.355	4.348
	<i>Maximum</i>	16.064	13.173
	<i>Mittelwert</i>	6.777	7.752
	<i>Anzahl</i>	18	7
Geschäftshäuser und Läden	<i>Minimum</i>		
	<i>Maximum</i>		
	<i>Mittelwert</i>		
	<i>Anzahl</i>		
Bürohäuser	<i>Minimum</i>	2.154	
	<i>Maximum</i>	9.350	
	<i>Mittelwert</i>	5.947	
	<i>Anzahl</i>	7	
Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	1.355	4.348
	<i>Maximum</i>	16.064	9.686
	<i>Mittelwert</i>	8.995	6.798
	<i>Anzahl</i>	8	5
Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	1.908	
	<i>Maximum</i>	4.450	
	<i>Mittelwert</i>	2.802	
	<i>Anzahl</i>	3	
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	<i>Minimum</i>		
	<i>Maximum</i>		
	<i>Mittelwert</i>		
	<i>Anzahl</i>		

3.4.2 Ertragsfaktoren

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt)

1993

1994

Kaufpreis /

Kaufpreis /

Jahresnettokaltmiete

Jahresnettokaltmiete

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	<i>Minimum</i>	5,3	7,9
	<i>Maximum</i>	30,6	52,6
	<i>Mittelwert</i>	15,7	15,9
	<i>Anzahl</i>	78	76
Geschäftshäuser und Läden	<i>Minimum</i>		
	<i>Maximum</i>		
	<i>Mittelwert</i>		
	<i>Anzahl</i>		
Bürohäuser	<i>Minimum</i>	9,6	12,0
	<i>Maximum</i>	24,0	24,4
	<i>Mittelwert</i>	15,9	17,2
	<i>Anzahl</i>	21	12
Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	8,1	8,3
	<i>Maximum</i>	25,5	52,6
	<i>Mittelwert</i>	18,5	18,6
	<i>Anzahl</i>	13	13
Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	5,5	7,9
	<i>Maximum</i>	30,6	38,1
	<i>Mittelwert</i>	15,2	15,2
	<i>Anzahl</i>	40	46
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	<i>Minimum</i>	5,3	
	<i>Maximum</i>	14,3	
	<i>Mittelwert</i>	11,0	
	<i>Anzahl</i>	4	

**Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Ertragsfaktoren - Innenstadt**

1993

1994

Kaufpreis /

Kaufpreis /

Jahresnettokaltmiete

Jahresnettokaltmiete

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude insgesamt	<i>Minimum</i>	6,8	16,3
	<i>Maximum</i>	25,7	24,3
	<i>Mittelwert</i>	19,1	19,3
	<i>Anzahl</i>	16	6
Geschäftshäuser und Läden	<i>Minimum</i>		
	<i>Maximum</i>		
	<i>Mittelwert</i>		
	<i>Anzahl</i>		
Bürohäuser	<i>Minimum</i>	16,7	
	<i>Maximum</i>	24,0	
	<i>Mittelwert</i>	19,9	
	<i>Anzahl</i>	5	
Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	13,3	16,3
	<i>Maximum</i>	25,5	21
	<i>Mittelwert</i>	20,0	17,9
	<i>Anzahl</i>	8	4
Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	<i>Minimum</i>	6,8	
	<i>Maximum</i>	25,7	
	<i>Mittelwert</i>	15,0	
	<i>Anzahl</i>	3	
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	<i>Minimum</i>		
	<i>Maximum</i>		
	<i>Mittelwert</i>		
	<i>Anzahl</i>		

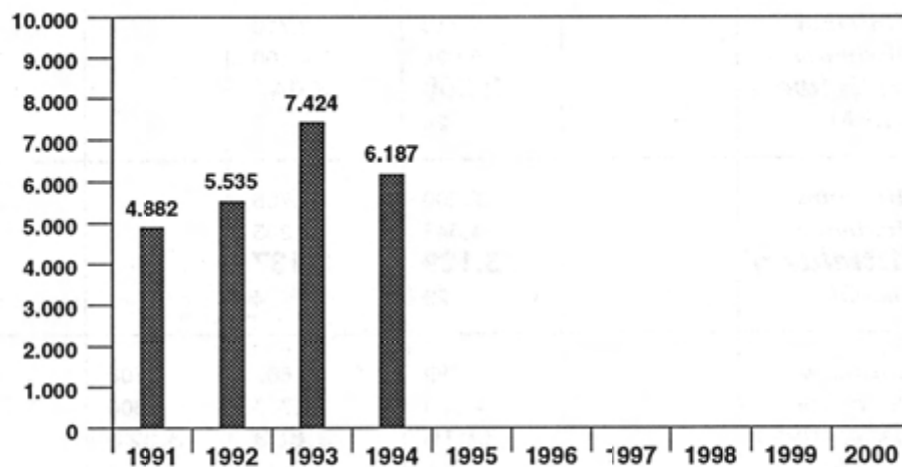
4. Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

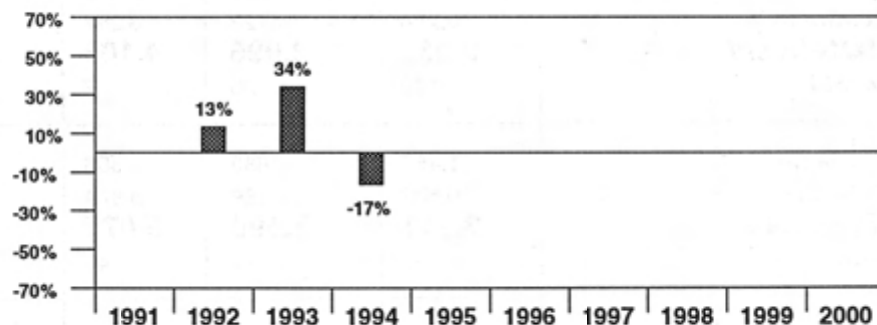
Der Wohnungsmarkt der Eigentumswohnungen ist gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant, und der Anteil der Eigentumswohnungen an allen verkauften Objekten ist seit Jahren ständig gestiegen.

Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Allerdings ging die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen 1994 wie in anderen Teilmärkten deutlich zurück. Der Rückgang fiel aber mit -17% geringer aus als z.B. bei den bebauten Objekten oder den Bauplätzen.

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.

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1993

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

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

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1994

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

<i>Bau jahre</i>		<i>schlechte Lage</i>	<i>mäßige Lage</i>	<i>mittlere Lage</i>	<i>gute Lage</i>	<i>bevorzugte Lage</i>
<i>bis 1919</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.337 6.122 3.753 73	1.800 5.556 3.897 139	1.729 10.866 4.440 87	2.971 15.556 7.050 14
<i>1920 bis 1939</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.163 7.056 3.524 24	1.500 5.616 3.922 18	3.520 5.784 4.491 9	
<i>1940 bis 1952</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.240 4.129 3.136 7	2.250 4.029 3.416 12	3.103 6.905 4.826 6	
<i>1953 bis 1959</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.324 4.679 3.117 36	2.000 4.588 3.283 40	1.326 6.053 3.814 33	4.538 6.863 5.703 5
<i>1960 bis 1969</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		1.600 5.094 3.366 86	2.025 5.548 3.399 34	2.975 5.616 4.429 18	
<i>1970 bis 1979</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.325 5.147 3.715 97	2.029 5.458 3.989 45	2.552 15.000 4.991 49	6.087 21.252 10.400 5
<i>1980 bis 1989</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		2.622 6.216 4.315 52	2.931 8.667 4.662 47	2.778 7.273 4.831 43	4.569 8.200 5.935 8
<i>ab 1990</i>	<i>Minimum Maximum Mittelwert Anzahl</i>		3.356 7.913 5.322 292	2.892 7.312 5.583 69	4.167 9.973 6.399 80	6.948 8.846 7.491 4

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 Seite 50-51 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Eigentumswohnungs-Bauplätzen zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	255 DM/m ²
mäßige Lage:	von	255 DM/m ²	bis unter 350 DM/m ²
mittlere Lage:	von	350 DM/m ²	bis unter 600 DM/m ²
gute Lage:	von	600 DM/m ²	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	360 DM/m ²
mäßige Lage:	von	360 DM/m ²	bis unter 500 DM/m ²
mittlere Lage:	von	500 DM/m ²	bis unter 750 DM/m ²
gute Lage:	von	750 DM/m ²	bis unter 1200 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab	1200 DM/m ²	

5. Der Baulandmarkt

5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

5.1.2 Flächenumsatz

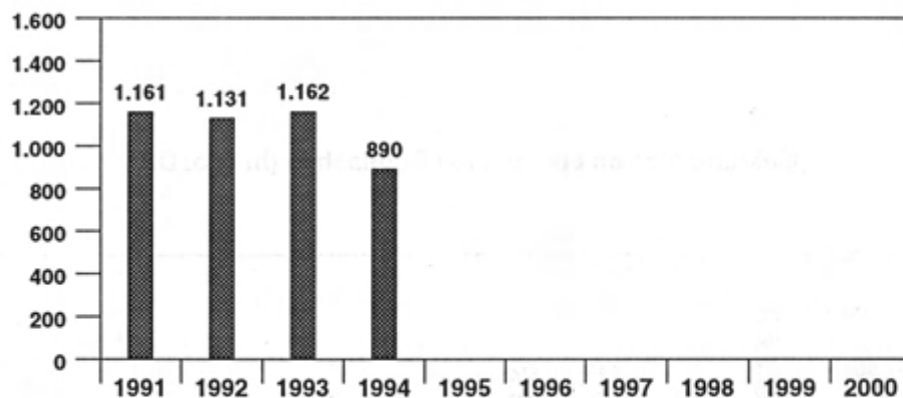
5.1.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Bauland (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) tendiert weiterhin abnehmend; besonders stark war 1994 der Rückgang an Vertragsabschlüssen (-23%). Beim Flächen- und beim Geldumsatz fiel der Rückgang nur geringfügig aus.

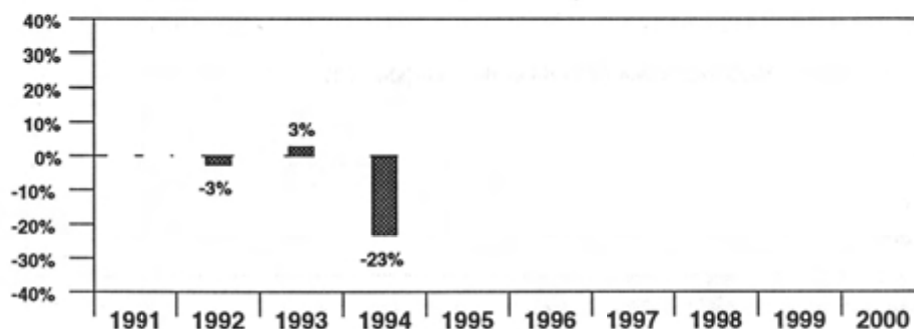
In den Übersichten wurden die Anzahl, die Flächen und die Kaufpreise aller in der AKS vorhandenen Verkaufsfälle zusammengefaßt, ohne Unterscheidung nach Vertragsparteien und ungewöhnlichen Verhältnissen.

Die Gesamtübersicht ist entscheidend vom Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausbauplätze geprägt und sollte nicht darüber hinwegtäuschen, daß auf anderen Teilmärkten abweichende Entwicklungen zu beobachten sind.

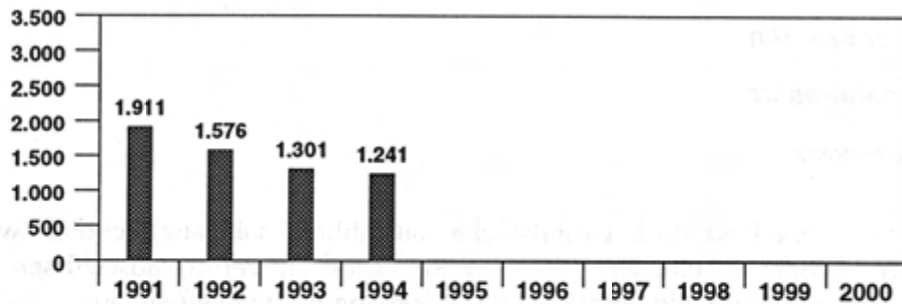
Vertragszahlen von unbebauten Bauflächen



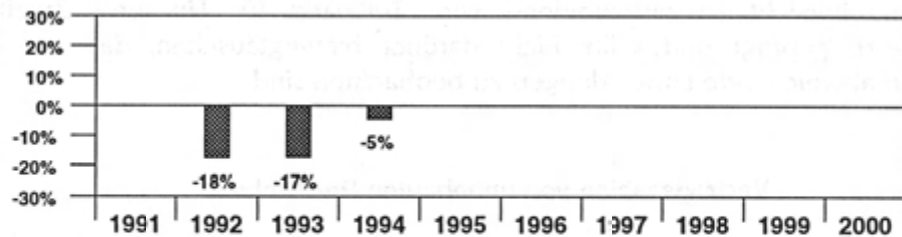
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



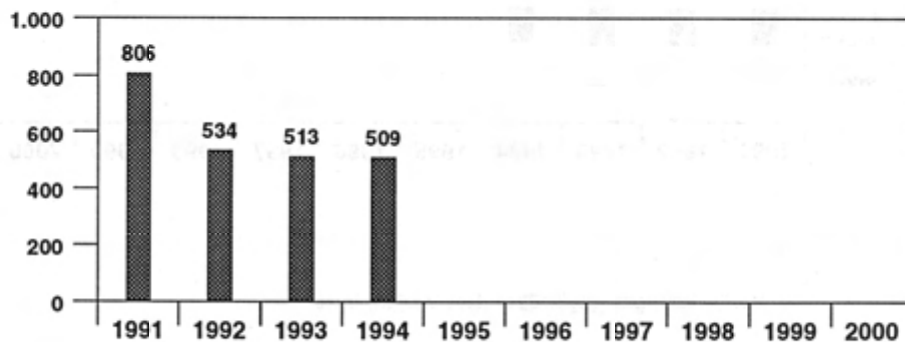
Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen (in 1000 m²)



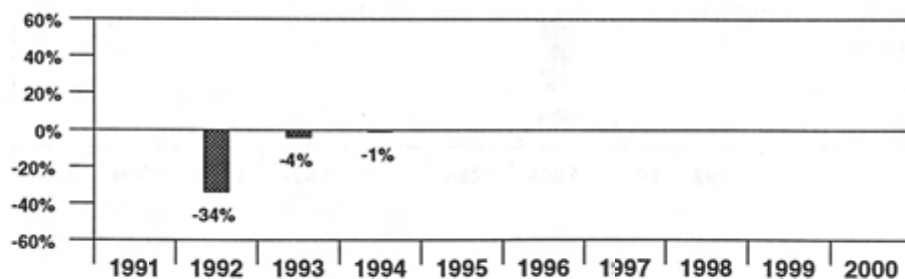
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Geldumsatz von unbebauten Bauflächen (in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von unbebauten Bauflächen			
	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 qm) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt:	890 (1.115 -20%)	1240,6 (1301,1 -5%)	508,8 (513,1 -1%)
<i>davon:</i> Bauerwartungsland	11 (6 +83%)	172,1 (119,8 +44%)	60,2 (31,8 +89%)
Rohbauland	3 (7 -57%)	76,8 (43,7 +76%)	65,7 (7,6 +764%)
unselbständiges Bauland	80 (106 -25%)	57,3 (156,6 -63%)	17,0 (67,0 -75%)
selbständiges Bauland	643 (789 -19%)	800,5 (835,5 -4%)	332,7 (387,4 -14%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke (siehe Kap. 5.7)	124 (88 +41%)	95,1 (66,8 +42%)	20,3 (14,2 +43%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerung . . .) (siehe Kap. 5.7)	29 (119 -76%)	38,8 (78,7 -51%)	13,0 (5,1 +155%)

1994 gab es insgesamt deutliche Umsatzrückgänge.

Der starke Rückgang der Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht bei gleichzeitigem starken Anstieg der Ankäufe von Erbbaurechtsgrundstücken durch die jeweiligen Erbbauberechtigten weist auf einen Sinneswandel der potentiellen Erbbauberechtigten hin: In Zeiten relativ gemäßigter Hypothekenzinsen ist es interessanter, mit Fremdkapital Eigentum am Grundstück zu erwerben, als langfristig Erbbauzinsen zu zahlen. Die Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland hängen im Einzelfall sehr stark von der erwarteten bzw. zulässigen Bebauung und der erwarteten Zeit bis zur Baureife ab. So kann es vorkommen, daß die Preise einzelner Bauerwartungslandflächen höher ausfallen als die für andere Flächen, die der Kategorie Rohbauland zuzuordnen sind.

Selbständige Baugrundstücke

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

Umsätze von selbständigen Baugrundstücken			
	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 qm) 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt:	643 (789 -19%)	800,5 (835,6 -4%)	332,7 (387,4 -14%)
<i>davon:</i> Individueller Wohnungsbau (siehe Kap. 5.2)	427 (601 -29%)	274,6 (384,0 -28%)	97,6 (131,1 -26%)
Geschoßwohnungsbau (siehe Kap. 5.3)	150 (142 +6%)	315,7 (296,8 +6%)	164,5 (191,6 -14%)
sonstige Wohnungs- nutzung (siehe Kap. 5.6)	7 (3 +133%)	7,7 (4,8 +60%)	1,2 (1,8 -33%)
Büro- und Geschäfts- hausgrundstücke (siehe Kap. 5.4)	17 (10 +70%)	28,0 (17,5 +60%)	38,0 (32,5 +17%)
Gewerbeflächen (siehe Kap. 5.5)	41 (32 +28%)	173,7 (130,0 +34%)	31,4 (27,6 +14%)
sonstige Baugrund- stücke (siehe Kap. 5.6)	1 (18 -94%)	* (33,3 *%)	* (13,1 *%)

Die Umsatzrückgänge betrafen vor allem die Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, nachdem in diesem Bereich bereits im Vorjahr eine Stagnation erkennbar war. Der Geschoßwohnungsbau hat nach großen Umsatzzuwächsen im Vorjahr nun nur noch geringe Steigerungsraten zu verzeichnen. Dagegen hat sich der Markt für Büro- und Geschäftshausgrundstücke und klassische Gewerbeflächen nach dem Tiefpunkt im letzten Jahr stabilisiert.

Während 1993 noch 18% des Flächenumsatzes auf gewerbliche und sonstige Baugrundstücke entfielen, waren es 1994 24%.

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Vertragszahlen

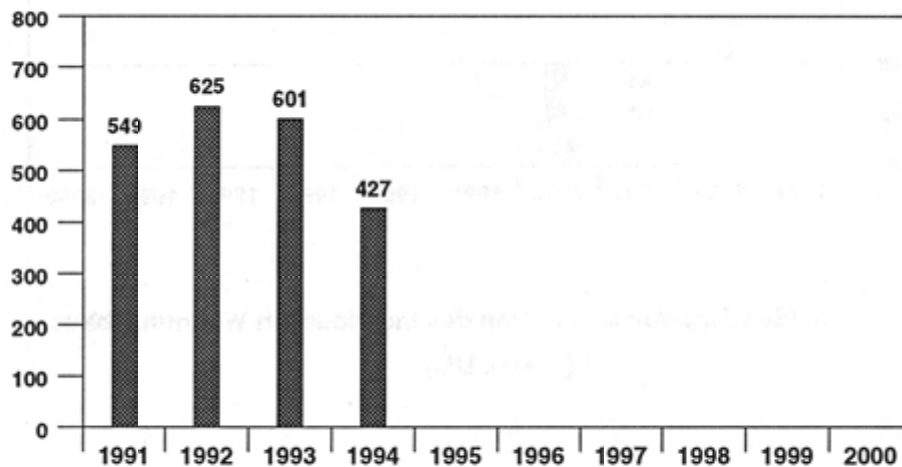
5.2.2 Flächenumsatz

5.2.3 Geldumsatz

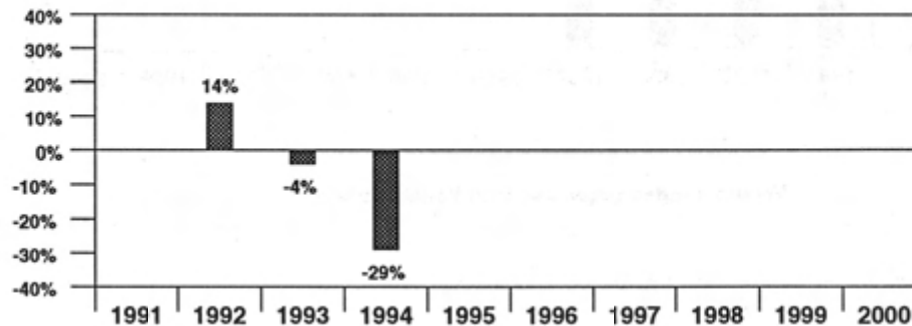
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.

Die Umsatzzahlen weisen für 1994 einen starken Umsatzeinbruch aus.

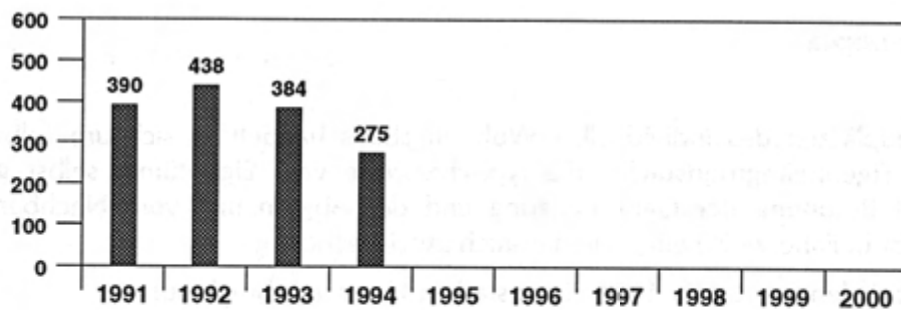
Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



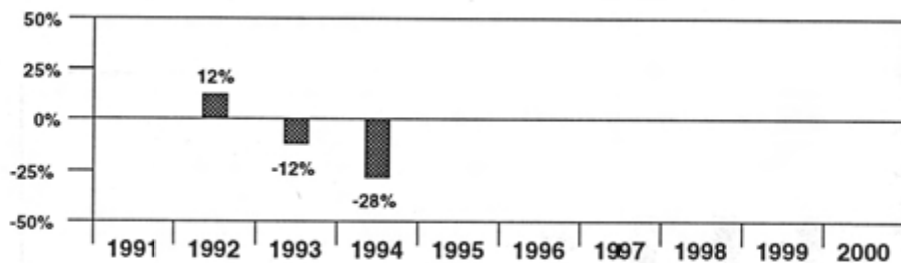
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



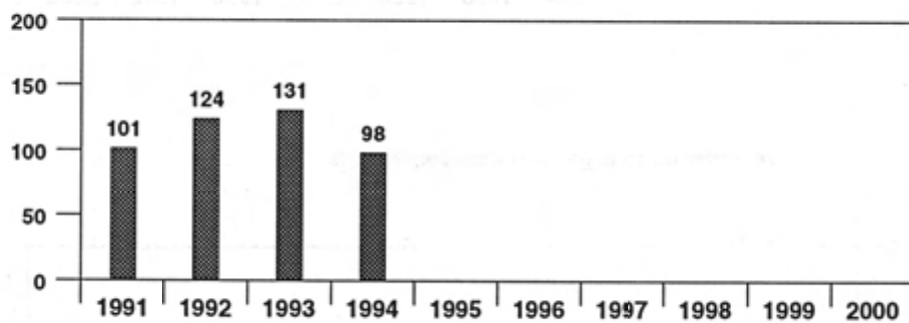
Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (in 1000 m²)



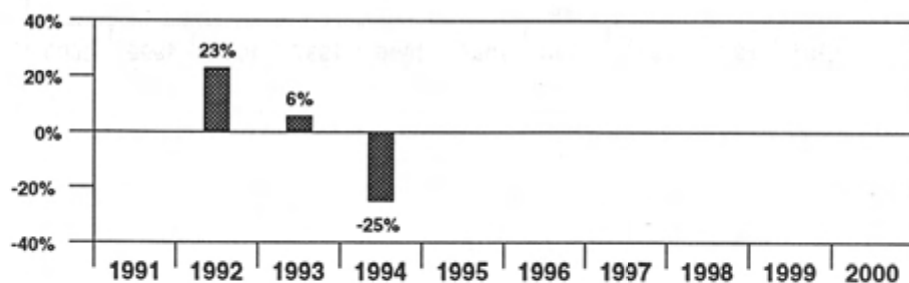
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 qm) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt:	427 (601 -29%)	274,6 (384 -28%)	97,6 (131,1 -26%)
<i>davon:</i> Reihenhäuser	87 (74 +18%)	23,5 (19,4 +21%)	9,2 (4,4 +109%)
Doppelhaushälfte	75 (139 -46%)	36,7 (68,5 -46%)	12,9 (23,3 -45%)
freistehende Einfamilienhäuser	165 (263 -37%)	123,6 (182,3 -32%)	40,0 (56,5 -29%)
Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als 1 Wohnung	83 (79 +5%)	80,0 (73,9 +8%)	31,0 (32,3 -4%)
Landvillen	- -	- -	- -
Stadtvillen	1 -	* -	* -
Wohnhäuser mittelgewerblicher Nutzung	- -	- -	- -
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	16 (45 -64%)	10,8 (39,6 -73%)	4,4 (14,5 -70%)

Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 42 Stadtteilen liegen für 1992 - 1994 keine Kaufverträge über Einfamilienhausbauplätze vor.

	1992	1993	1994
Mitte			
Billstedt	7	17	12
Finkenwerder	6	3	6
Summe	13	20	18

Altona			
Ottensen	0	0	2
Groß Flottbek	1	2	1
Othmarschen	1	2	3
Lurup	16	19	20
Osdorf	2	3	15
Nienstedten	4	2	2
Blankenese	10	6	4
Iserbrook	0	6	6
Sülldorf	1	1	1
Rissen	16	17	6
Summe	51	58	60

Eimsbüttel			
Lokstedt	0	1	2
Niendorf	13	5	10
Schnelsen	14	24	54
Eidelstedt	3	3	13
Stellingen	2	1	5
Summe	32	34	84

Nord			
Groß Borstel	1	2	0
Alsterdorf	0	1	0
Ohlsdorf	23	0	1
Fuhlsbüttel	0	1	0
Langenhorn	2	36	16
Summe	26	40	17

Hamburg gesamt	623	599	427
-----------------------	------------	------------	------------

	1992	1993	1994
Wandsbek			
Wandsbek	0	1	0
Marienthal	1	2	0
Jenfeld	0	3	2
Tonndorf	2	1	4
Farmsen-Beine	11	9	4
Bramfeld	11	11	8
Wellingbüttel	4	4	3
Sasel	52	37	37
Poppenbüttel	25	28	13
Hummelsbüttel	7	11	1
Lemsahl-Mellingstedt	24	22	13
Duvenstedt	33	13	6
Wohldorf-Ohlstedt	13	10	9
Bergstedt	9	12	14
Volksdorf	11	18	15
Rahlstedt	41	19	8
Summe	244	201	137

Bergedorf			
Lohbrügge	4	3	1
Bergedorf	80	52	7
Curslack	8	4	4
Altengamme	2	0	2
Neuengamme	4	1	1
Kirschwerder	18	35	16
Ochsenwerder	3	2	2
Reitbrook	1	0	0
Allermöhe	57	44	10
Billwerder	2	3	3
Tatenberg	4	0	0
Summe	183	144	46

Harburg			
Neuland	3	4	7
Wilstorf	0	1	0
Rönneburg	5	1	1
Langenbek	11	7	0
Sinstorf	0	5	2
Marmstorf	1	36	4
Eißendorf	6	7	9
Heimfeld	1	0	3
Wilhelmsburg	14	14	10
Hausbruch	10	8	17
Neugraben-Fischbek	22	19	11
Francop	0	0	1
Neuenfelde	1	0	0
Summe	74	102	65

Rangliste 1992

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

Rangliste 1993

1. Bergedorf	52
2. Allemöhe	44
3. Sasel	37
4. Marmsdorf	36
5. Kirchwerder	35
6. Poppenbüttel	28
7. Schnelsen	24
8. Lemsahl-Mellingstedt	22
9. Lurup	19
Rahlstedt	19
Neugraben-Fischbek	19

Rangliste 1994

1. Schnelsen	54
2. Sasel	37
3. Lurup	20
4. Hausbruch	17
5. Kirchwerder	16
Langenhorn	16
7. Osdorf	15
Volksdorf	14
9. Bergstedt	13
10. Poppenbüttel	13

5.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen oder mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung oder 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 1993	alle Lagen 1994
individueller Wohnungsbau insgesamt, alle Vertragsparteien, inclusive kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtwert	203.800 11.700 1.480.000 635 m ² 577 170	224.200 10.000 1.750.000 606 m ² 402 199
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe, inclusive kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtwert	99.100 11.700 295.300 509 m ² 236 148	112.800 42.900 350.200 445 m ² 138 219
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe, ohne kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtwert	276.300 19.500 1.480.000 723 m ² 341 185	282.500 10.000 1.750.000 690 m ² 264 189

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

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 71.000 255 m² 33	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	* 1	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 1158 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

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1994							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	120.217 43.700 258.300 296 m² 48	-	92.300 43.700 135.000 322 m² 9	118.600 47.500 236.000 279 m² 35	197.000 113.000 258.300 382 m² 4	-
Doppelhaus-hälfte	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	172.800 61.600 350.000 463 m² 66	-	107.200 61.600 177.000 480 m² 15	184.200 91.000 350.000 466 m² 44	228.200 170.000 330.000 437 m² 5	* 2
Frei-stehendes Einfam.-haus	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	261.700 15.000 1.750.000 724 m² 134	91.900 15.000 200.000 753 m² 11	148.000 70.000 250.000 692 m² 25	266.400 61.300 665.000 695 m² 80	350.400 105.000 720.000 774 m² 11	740.700 350.200 1750.000 1058 m² 7
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel Min. Max. Größe Anzahl	372.100 42.900 1.155.000 890 m² 76	* 2	212.800 42.900 550.000 962 m² 11	355.100 184.000 636.000 841 m² 52	565.800 400.000 910.000 906 m² 7	792.200 299.000 1155.000 1212 m² 4

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 bei dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen oder mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung oder sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
		alle Lagen 1993	alle Lagen 1994
individueller Wohnungsbau insgesamt, alle Vertragsparteien, inclusive kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtwert	315 46 1713 635 m ² 577 170	383 31 1403 606 m ² 402 199
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe, inclusive kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtwert	202 46 407 509 m ² 236 148	288 120 700 445 m ² 138 219
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe, ohne kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtwert	393 50 1713 723 m ² 341 185	433 31 1403 690 m ² 264 189

- Mittel – mittlerer Preis pro m² Grundstücksfläche in DM/m²
 Min. – Minimum
 Max. – Maximum
 Größe – mittlere Grundstücksgröße in m²
 Anzahl – Anzahl der Fälle
 Richtwert – 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 inclusive Wege- und Siedbaubeiträge. 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 m² bzw. 1000 m² große Grundstücke umgerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, daß auf einigen Grundstücken mehrere Einheiten errichtet werden sollen.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende EFH) - größenbereinigt auf 1000 m² Grundstücksgröße - Mittlere Preise in DM/m² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)		
Verkäufer	1993	1994
private Verkäufe	321 (255)	332 (187)
FHH - Verkäufe inclusive kommunales Bauland	150 (221)	186 (140)
alle Vertragsparteien	242 (476)	269 (327)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1994 (1993 ± %)	DM/qm 1994 (1993 ± %)	Anzahl 1994 (1993 ± %)	DM/qm 1994 (1993 ± %)
Reihenhausbauplätze	27 (5 +440%)	504 (5 +4%)	68 (66 +3%)	312 (206 +51%)
Doppelhaushälften	52 (108 -52%)	320 (300 +7%)	23 (34 +32%)	167 (151 +11%)
freistehende Einfamilienhäuser	108 (142 -24%)	342 (338 +18%)	49 (121 +59%)	182 (161 +13%)

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das Experteninfo im Abschnitt 3.2.2.

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	bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	486 (5)	-	* (1)	516 (4)	-	-
Doppelhaushälfte 1000 m ²	300 (108)	* (1)	219 (7)	299 (90)	382 (10)	-
freistehendes Einfamilienhaus 1000 m ²	338 (142)	* (2)	196 (21)	319 (89)	465 (22)	625 (8)
Ein-/Zweifamilienhäuser, mehr als 1 Wohnung, 1000 m ²	339 (65)	146 (3)	222 (11)	323 (38)	407 (6)	635 (7)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1994

- größenbereinigt -

Mittlere Preise in DM/m² Grundstücksfläche

(Anzahl der Fälle)

Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	504 (27)	-	356 (8)	529 (14)	668 (5)	-
Doppelhaushälfte 1000 m ²	320 (52)	-	223 (7)	317 (40)	415 (3)	* (2)
freistehendes Einfamilienhaus 1000 m ²	342 (108)	142 (6)	196 (19)	356 (68)	426 (10)	783 (5)
Ein-/Zweifamilienhäuser, mehr als 1 Wohnung, 1000 m ²	346 (72)	* (2)	182 (9)	327 (51)	564 (7)	773 (3)

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 Quadratmeter Grundstück bei 1000 m² Größe, incl. Wege und Sielbaubeiträge, darunter in Klammern die Anzahl der Fälle.

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

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	alle Lagen 185
	Verkäufe 1992					
Gesamt Hamburg	146 (9)	199 (35)	287 (170)	389 (33)	518 (11)	293 (258)
	Verkäufe 1993					
Gesamt Hamburg	107 (3)	199 (32)	321 (183)	444 (33)	689 (11)	335 (262)
	Verkäufe 1994					
Gesamt Hamburg	158 (6)	228 (26)	350 (113)	458 (15)	784 (9)	357 (169)

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 1993 und 1994. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek – mittlere Lage – 102 Fälle in 1993 / 70 Fälle in 1994

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1993/1994						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	Gesamt
Hamburg Gesamt	+47,0% (3/6)	+15,0% (32/26)	+9,2% (183/113)	+3,2% (33/15)	+13,7% (11/9)	+9,5% (262/169)
Mitte	-	* (-/4)	* (6/1)	-	-	-0,3% (6/5)
Altona	-	* (4/1)	+3,0% (10/12)	-1,3% (15/7)	+8,3% (7/7)	+3,8% (36/26)
Eimsbüttel	-	* (1/-)	+2,2% (16/14)	* (-/1)	-	+2,5% (17/15)
Nord	-	* (1/-)	* (1/-)	* (1/-)	-	* (3/-)
Wandsbek	-	* (1/2)	+10,8% (102/70)	+7,0% (16/7)	* (4/2)	+10,9% (123/81)
Bergedorf	* (2/1)	+27,1% (17/14)	* (1/-)	* (1/-)	-	+29,1% (21/15)
Harburg	* (1/5)	+12,5% (8/6)	+7,2% (47/16)	-	-	+7,6% (56/27)

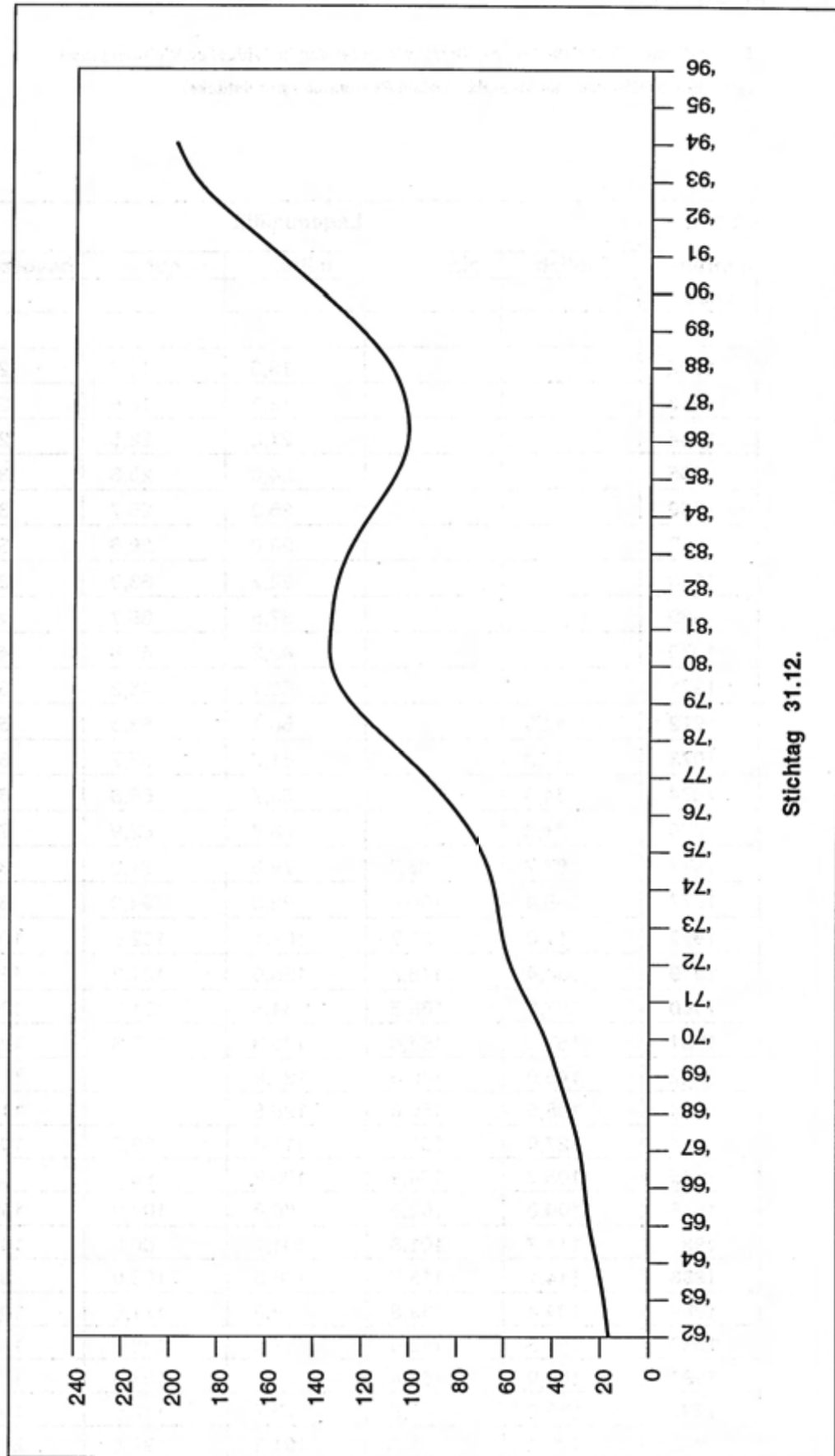
5.2.7 Indexreihen

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

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	189,0	184,5	191,2	192,4	231,9
*1994	203,7	181,4	198,2	199,6	250,4

*1994: Jahresmittel

Baulandindex für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage (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 Quadratmeter Grundstück weniger zu zahlen bereit ist: Im individuellen Wohnungsbau werden für größere Grundstücke geringere Quadratmeterpreise gezahlt als für kleinere.

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

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

Datenbasis: 1248 Verkäufe von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage aus den Jahren 1982-1987, Größe 250 - 1500 m ² (im Mittel 520 m ²)

für Grundstücke bis 300 m ² Größe:

Umrechnungskoeffizient = 1,594

für Grundstücke ab 300 m ² :

Umrechnungskoeffizient = $14,5077 \times \text{Fläche [m}^2\text{]}^{-0,3872}$
--

Experteninfo: Umrechnungskoeffizient Reihenhause-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße

(Reihenhause-Tabelle - BWA-Tabelle)

Datenbasis: 72 Verkäufe von Reihenhause-Bauplätzen aus den Jahren 1984 - 1986
Größe 150 - 500 m² (im Mittel 253 m²)

für Grundstücke bis 150 m² Größe:

Umrechnungskoeffizient = 1,462

für Grundstücke ab 150 m² Größe:

Umrechnungskoeffizient = $22,7882 \times \text{Fläche [m}^2\text{]}^{-0,5481}$

5.3 Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau

5.3.1 Vertragszahlen

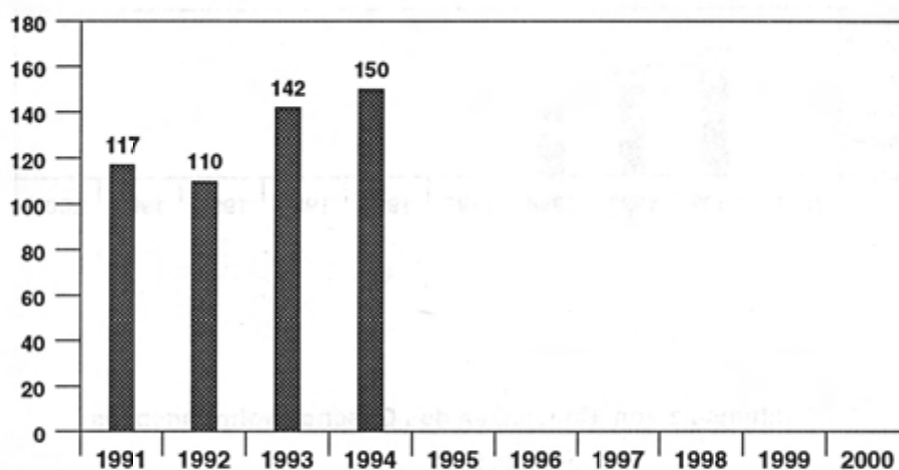
5.3.2 Flächenumsatz

5.3.3 Geldumsatz

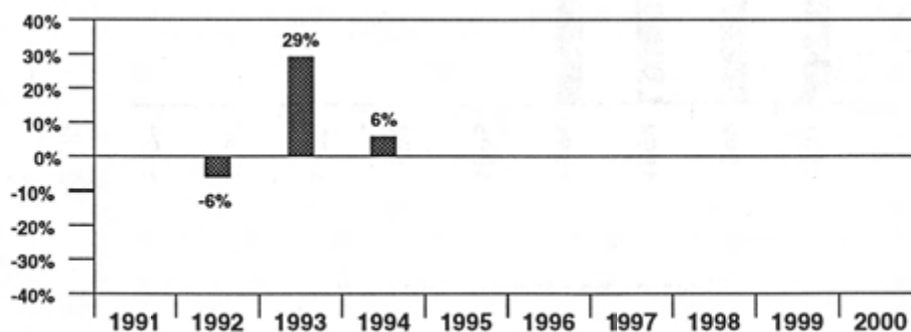
Bei den Bauplätzen für den Geschoßwohnungsbau handelt es sich um selbständig bebaubare Grundstücke für die Bebauung mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen in meist drei- oder mehrgeschossiger Bauweise.

Nach Vertragszahlen und Fläche konnte der Umsatz 1994 noch einmal leicht gesteigert werden. Der Rückgang beim Geldumsatz ist durch den außergewöhnlich hohen Geldumsatz des Vorjahres zu erklären.

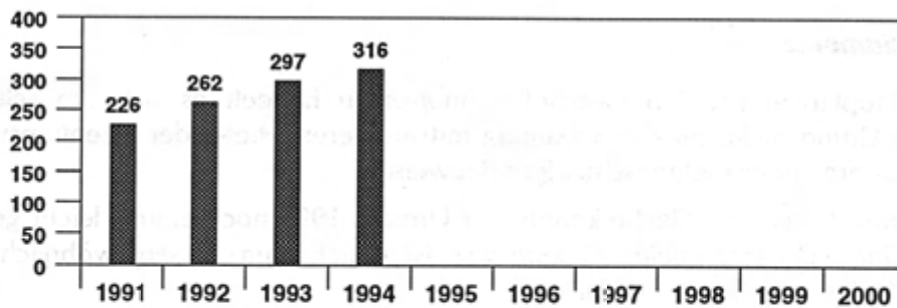
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschoßwohnungsbaus



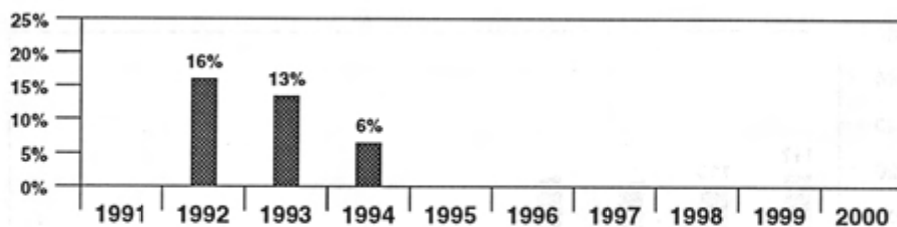
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



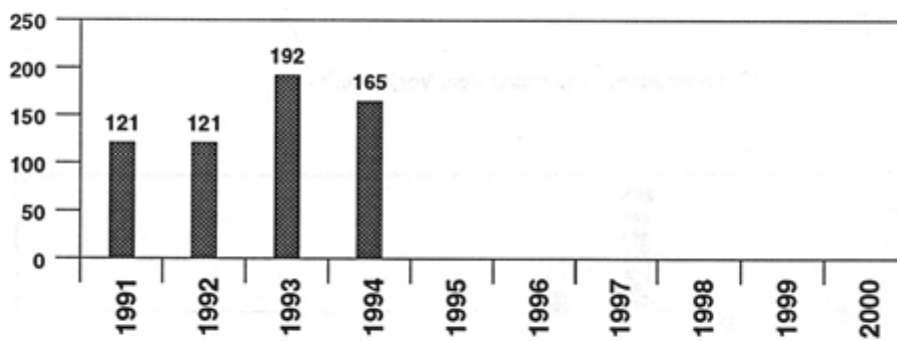
**Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus
(in 1000 m²)**



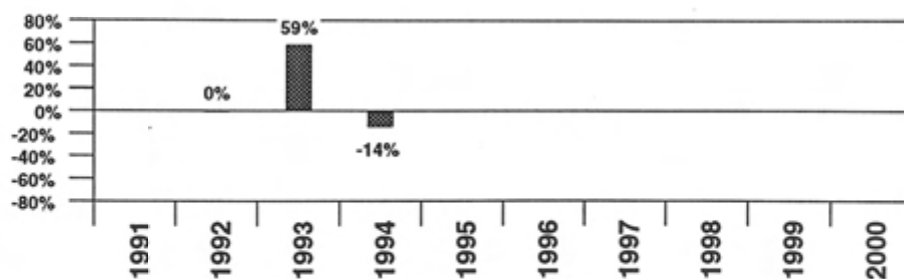
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



**Geldumsatz von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus
(in Mio. DM)**



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des Geschoßwohnungsbaus			
	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 m ²) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerbliche NutzungNutzung	150 (142 +6%)	315,7 (296,8 +6%)	164,5 (191,6 -14%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>davon:</u> mit teilgewerblicher Nutzung	17 (22 -23%)	24,7 (47,6 -48%)	29,4 (50,9 -42%)
ohne gewerbliche Nutzung	133 (120 +11%)	291,0 (249,2 +17%)	135,1 (140,6 -4%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>davon:</u> Eigentums- wohnungsbau	66 (75 -12%)	120,4 (134,2 -10%)	83,7 (101,6 -18%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	53 (53 ±0%)	117,8 (114,2 +3%)	49,6 (75,0 -34%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufe	31 (14 +121%)	77,5 (48,4 +60%)	31,3 (15,0 -109%)
<u>darunter:</u> öffentlich geförderter Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	21 (10 +110%)	46,3 (43,6 +6%)	15,4 (13,0 +18%)

Verteilung der Verkäufe auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 29 Stadtteilen liegen für 1991-1994 keine Kaufverträge über Mehrfamilienhausbauplätze vor.

Mitte

Sankt Pauli	17
Borgfelde	1
Hamm-Nord	1
Hamm-Mitte	1
Horn	5
Billstedt	21
Rothenburgsort	2
Veddel	1
Finkenwerder	4
Summe	53

Altona

Altona-Altstadt	17
Altona-Nord	10
Ottensen	20
Bahrenfeld	9
Groß Flottbek	5
Othmarschen	7
Lurup	10
Osdorf	2
Nienstedten	2
Blankenese	15
Iserbrook	1
Sülldorf	1
Rissen	12
Summe	111

Eimsbüttel

Eimsbüttel	11
Rotherbaum	3
Harvestehude	1
Lokstedt	12
Niendorf	18
Schnelsen	31
Eidelstedt	5
Stellingen	9
Summe	91

Nord

Eppendorf	1
Groß Borstel	2
Alsterdorf	5
Winterhude	11
Uhlenhorst	10
Hohenfelde	1
Barmbek-Süd	4
Barmbek-Nord	8
Ohlsdorf	7
Fuhlsbüttel	6
Langenhorn	5
Summe	59

Wandsbek

Eilbek	1
Wandsbek	8
Marienthal	13
Jenfeld	8
Tonndorf	5
Farmsen-Berne	6
Bramfeld	11
Steilshoop	2
Wellingsbüttel	19
Sasel	8
Poppenbüttel	8
Hummelsbüttel	4
Lemsahl-Mellingstedt	2
Duvenstedt	2
Wohldorf-Ohlstedt	10
Bergstedt	3
Volksdorf	13
Rahlstedt	17
Summe	140

Bergedorf

Lohbrügge	9
Bergedorf	11
Curslack	1
Kirchwerder	1
Allermöhe	8
Summe	30

Harburg

Harburg	6
Wilstorff	2
Rönneburg	2
Langenbek	2
Marmstorf	2
Eißendorf	14
Heimfeld	8
Wilhelmsburg	8
Hausbruch	2
Neugraben-Fischbek	3
Neuenfelde	2
Summe	51

Rangliste

1. Schnelsen	31
2. Billstedt	21
3. Ottensen	20
4. Wellingsbüttel	19
5. Niendorf	18
6. St. Pauli	17
Altona-Altstadt	
Rahlstedt	
9. Blankenese	15
10. Eißendorf	14

5.3.4 Quadratmeterpreise

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus			
	Preise pro Grundstücksfläche (in DM/m ²) 1994 (1993)	Anzahl der Fälle 1994 (1993)	Mittlere Grundstücksgröße (in m ²) 1994 (1993)
Gesamt: mit/ohne gewerbliche Nutzung	921 (909)	82 (95)	1715 (2045)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>davon:</u> mit teilgewerblicher Nutzung	1431 (2682)	8 (11)	1378 (2088)
<u>ohne</u> gewerbliche Nutzung	866 (677)	74 (84)	1751 (2039)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>davon:</u> Eigentums- wohnungsbau	1102 (862)	43 (47)	1649 (1670)
Mietwohnungsbau	722 (955)	39 (48)	1787 (2411)

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

Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (Geschoßflächenzahl 86 – GFZ86) modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet (vgl. 5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschoßwohnungsbaus			
	Preise pro Wohnfläche (in DM/m² Wfl.) 1994 (1993)	Anzahl der Fälle 1994 (1993)	Mittlere GFZ86 1994 (1993)
Gesamt: mit/ohne gewerbliche Nutzung	1139 (1021)	77 (89)	1,23 (1,13)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>davon:</u> mit teilgewerblicher Nutzung	1082 (1175)	7 (11)	1,80 (2,60)
<u>ohne</u> gewerbliche Nutzung	1144 (999)	70 (78)	1,17 (0,93)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>davon:</u> Eigentums- wohnungsbau	1331 (1130)	43 (46)	1,09 (1,04)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	896 (905)	34 (43)	1,40 (1,24)

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 1993 und 1994. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Geschoßwohnungsbau – mäßige Lage – 10 Fälle in 1993 / 14 Fälle in 1994

Preisentwicklung 1993/1994 der Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau ohne gewerbliche Nutzung					
Lagequalität					
alle	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
+10,2 (57/81)	* (-/-)	+23,0% (10/14)	+2,2% (35/48)	+25,3% (12/19)	* (-/-)

Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.92 bestimmt.

Experteninfo: Lageklassen für Geschoßwohnungsbau					
Die angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Geschoßwohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:					
schlechte Lage:			bis unter	360 DM/m ²	
mäßige Lage:	von	360 DM/m ²	bis unter	500 DM/m ²	
mittlere Lage:	von	500 DM/m ²	bis unter	750 DM/m ²	
gute Lage:	von	750 DM/m ²	bis unter	1200 DM/m ²	
bevorzugte Lage	ab	1200 DM/m ²			

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 Geschoßflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschoßfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

Die GF86 ist die Geschoßfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237), unverändert in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und weiter unverändert durch die Änderungsverordnung v. 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665):

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 sind auf Seite 78 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 Quadratmeter Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschoßflächenabhängigkeits-Tabelle – GFA-Tabelle)
Datenbasis: 459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980-1983, GFZ86 0,15 bis 3,0 (im Mittel 0,8)
Umrechnungskoeffizient = GFZ86 0,7331

5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

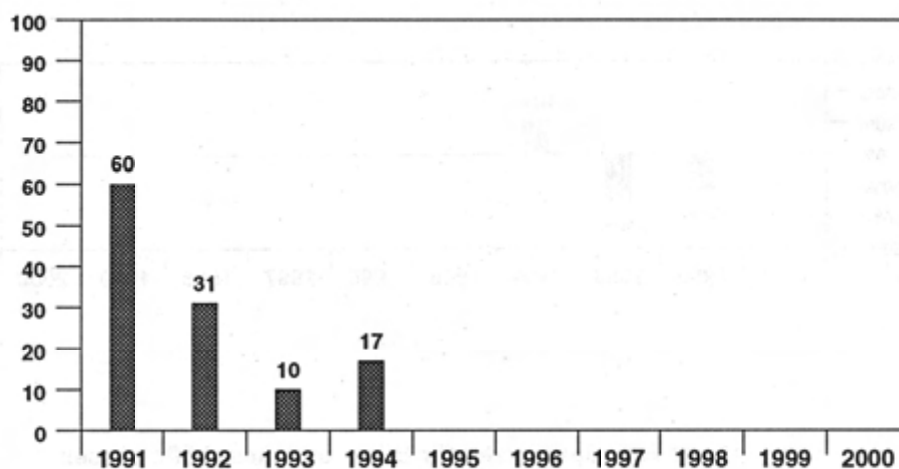
5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

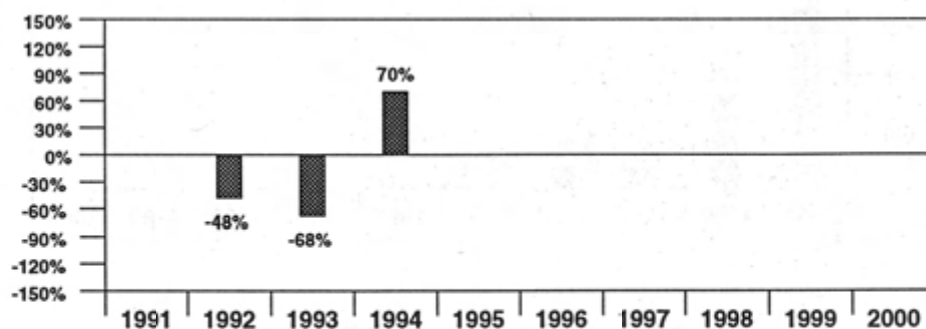
5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken verlief 1994 zwar etwas lebhafter als 1993, von einer Erholung kann jedoch nicht gesprochen werden.

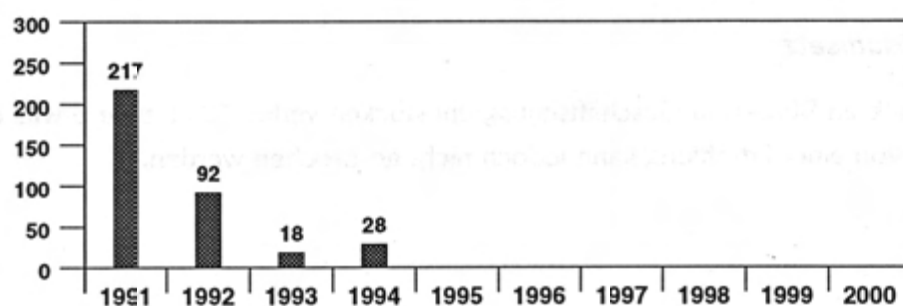
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



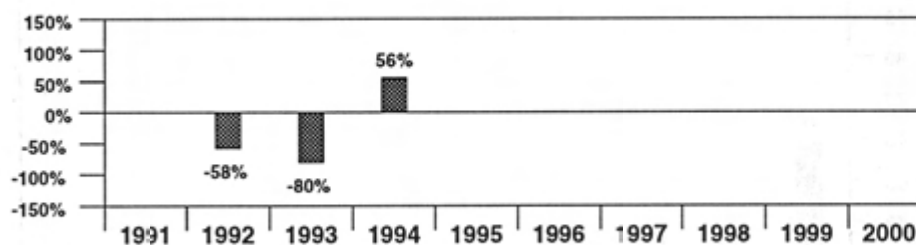
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



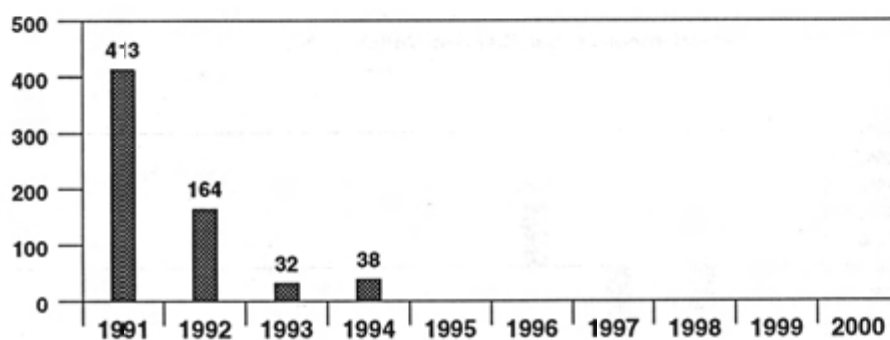
Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser (in 1000 m²)



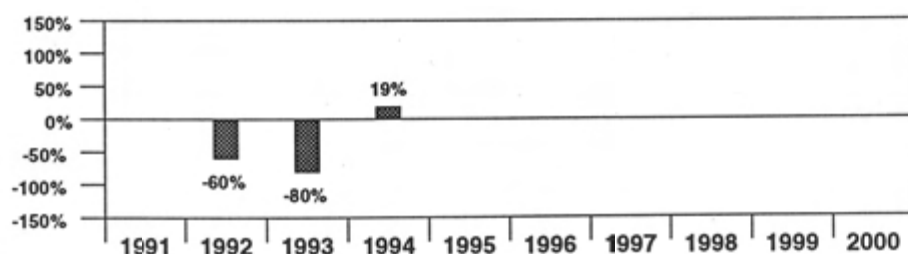
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 m ²) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt	17 (10 +70%)	28,0 (17,5 +60%)	38,0 (32,5 +17%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
<i>davon</i> Reine Geschäftshäuser	2 (- +*%)	* (- +*%)	* (- +*%)
Reine Bürohäuser	3 (3 ±0%)	6,2 (6,1 +2%)	3,9 (8,1 -52%)
gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser	12 (5 +140%)	20,5 (9,1 +125%)	33,0 (22,9 +44%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro-/Geschäftshäuser	- (2 -100%)	- (* -100%)	- (* -100%)
Aufteilung nach Lage			
<i>davon:</i> Innenstadt (Altstadt + Neustadt)	- (-)	- (-)	- (-)
Rest Hamburg ohne Innenstadt	17 (10 +70%)	28,0 (17,5 +60%)	38,0 (32,5 +17%)

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

5.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter 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 Grundstücksfläche (in DM/m ²) 1994 (1993)	Anzahl der Fälle 1994 (1993)	Mittlere Grundstücksgröße (in m ²) 1994 (1993)
Gesamt	1411 (1295)	12 (8)	1864 (1926)
<i>davon:</i> Reine Geschäftshäuser	* (-)	1 (-)	* (-)
Reine Bürohäuser	817 (1191)	3 (3)	2085 (2027)
gemischte Geschäfts-/ Büro/Wohnhäuser	1676 (1554)	8 (4)	1906 (1892)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro und Geschäftshäuser	- (*)	- (1)	- (*)

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Geschoßfläche 86 (GF86) angegeben incl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschoßfläche 86 (in DM/m ² GF86) 1994 (1993)	Anzahl der Fälle 1994 (1993)	Mittlere GFZ86 1994 (1993)
Gesamt	714 (568)	11 (6)	2,19 (2,29)
davon Reine Geschäftshäuser	* (-)	* (-)	* (-)
Reine Bürohäuser	489 (510)	2 (2)	0,86 (1,79)
gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser	784 (596)	8 (4)	2,57 (2,54)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro-/Geschäftshäuser	- (-)	- (-)	- (-)

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 1993 und 1994. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Preisentwicklung 1993/1994 der Bauplätze für			
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser
+37,3% (6/11)	* (-/1)	-11,0% (2/2)	+56,2% (4/8)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

5.5.1 Vertragszahlen

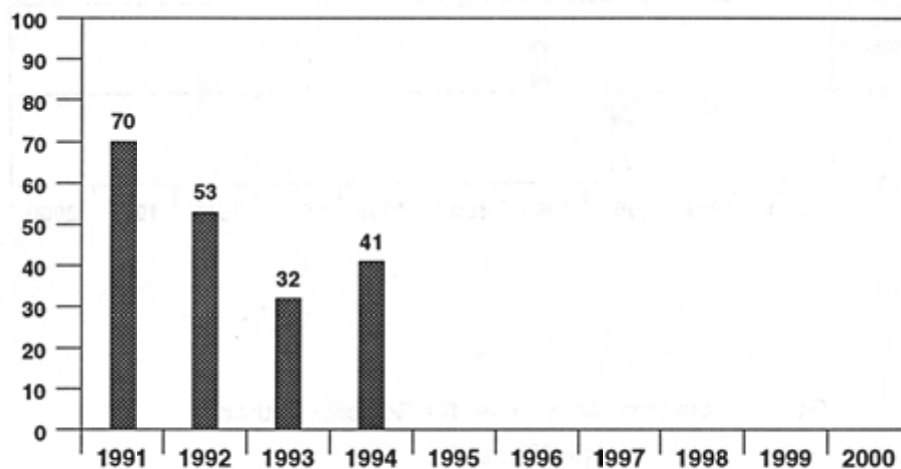
5.5.2 Flächenumsatz

5.5.3 Geldumsatz

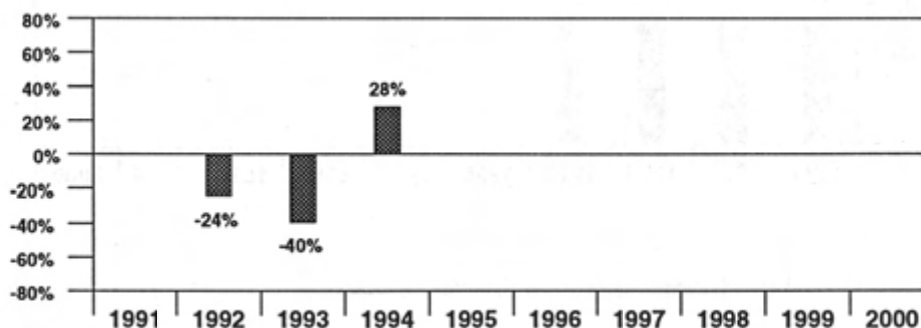
Dieser Abschnitt befaßt sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht für eine in der Regel mehrgeschossige Büro- oder Ladennutzung vorgesehen sind, sondern für eine flächenintensive Nutzung mit überwiegend eingeschossigen Industrie- und Lagerbauten, sowie Werkstätten und ähnlichem.

Auch bei "klassischem" Gewerbe weist die Umsatzkurve 1994 erstmals wieder nach oben.

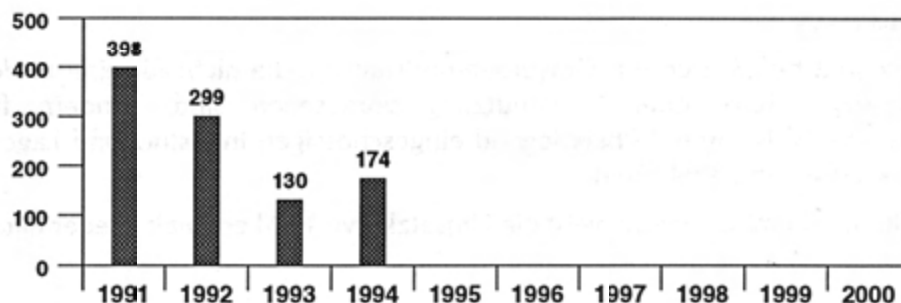
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



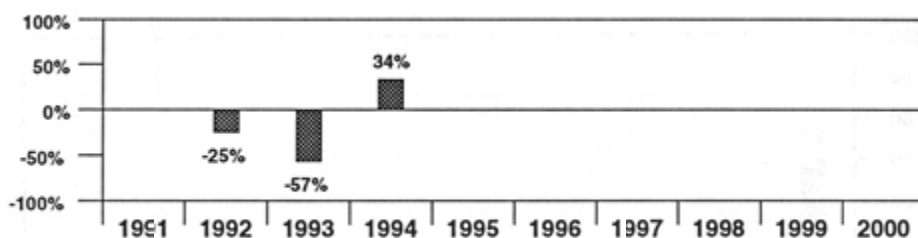
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



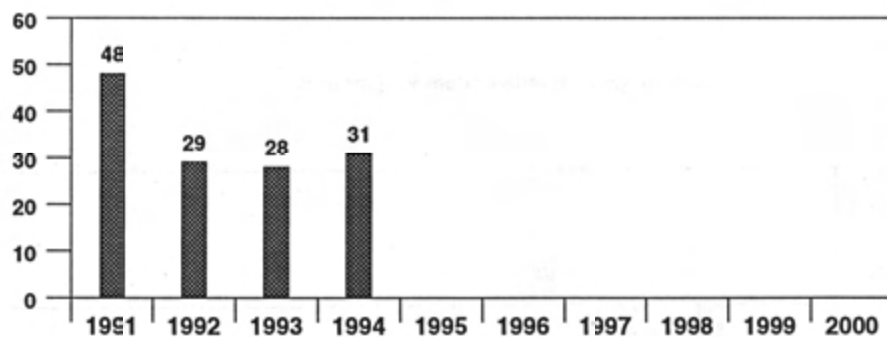
Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten (in 1000 m²)



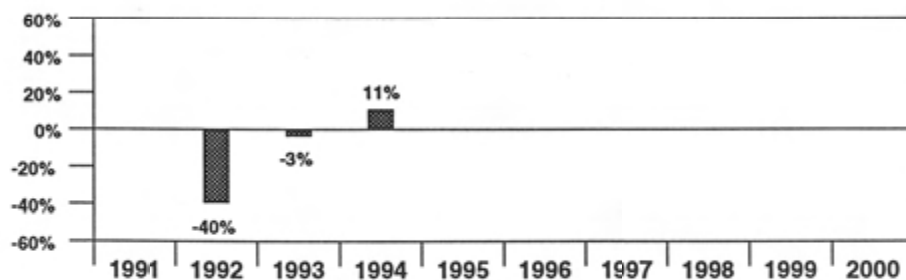
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten (in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbe- grundstücke	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 m ²) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt	41 (32 +28%)	173,7 (130,0 +34%)	31,4 (27,6 +14%)
<i>davon:</i> klassisches Gewerbe, Industrie	27 (24 +12%)	123,1 (113,8 +8%)	19,9 (18,0 +11%)
kundenorientiertes Gewerbe	6 (3 +100%)	9,8 (7,2 +36%)	2,9 (5,1 -43%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	- (1 -100%)	- (* -100%)	- (* -1001%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	8 (4 +100%)	40,7 (4,0 +917%)	8,5 (4,4 +93%)

5.5.4 Quadratmeterpreise

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

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter 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 Grundstücksfläche (in DM/m ²) 1994 (1993)	Anzahl der Flächen 1994 (1993)	Mittlere Grundstücksgröße (in m ²) 1994 (1993)
Gesamt	180 (158)	16 (13)	4443 (4316)

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 1993 und 1994. Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine Preisveränderung von

+14,0 %.

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Umsätze von sonstigen Baugrundstücken			
	Vertragszahlen 1994 (1993 ±)	Flächen- umsatz (in 1000 m ²) 1994 (1993 ±%)	Geld- umsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ±%)
Gesamt	8 (4 +100%)	8,5 (7,4 +15%)	1,3 (4,6 -72%)

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

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 427 (601) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1994 (1993) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 19 (113) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 4% (16%).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten			
Vertragszweck	Vertragszahlen		Veränderung
	1993	1994	
individueller Wohnungsbau	113	19	-83%
Geschoß- wohnungsbau	-	4	+*%
Gewerbe	1	2	+100%
sonstige und nicht spezifizierte	-	1	+*%
Gesamt	114	26	-77%

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten			
Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil 1993 + 1994
	1993	1994	
FHH	111	19	92,8%
(darunter: gegen Einmalentgelt)	(47)	(13)	(42,9%)
sonstige öffentliche Hand	-	1	0,7%
Wohnungsbau- unternehmen	1	-	0,7%
sonstige juristische Personen	-	4	2,9%
natürliche Personen	2	2	2,9%
Gesamt	114	26	100%

Typische Vertragsbedingungen

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

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

Laufzeit: 75 Jahre

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

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

Das Grundstück ist innerhalb von 3 Jahren plangemäß zu bebauen. Die auf 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 oder zum Abriß baulicher Anlagen, zu einer Veräußerung oder zu einer Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

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

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

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 1994 (1993) liegen dem Gutachterausschuß zwei (keine) Erbbaurechtsverlängerungen vor. Die Erbbaurechte mit einer Restlaufzeit von 4 Jahren wurden um weitere 38 Jahre verlängert. Dafür wurde ein Einmalentgelt in Höhe von etwa 25% des unbelasteten Bodenwertes gezahlt.

5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfaßt in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 1993 war dies in Hamburg viermal, 1994 einmal der Fall. In diesen Fällen wurden die im Erbbaurecht errichteten Gebäude abgebrochen und neu gebaut bzw. das Erbbaurecht aufgeteilt und zusätzlich bebaut.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 1994 (in Klammern: Angaben für 1993) wurden in Hamburg insgesamt 124 (88) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 121 (86) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 59 (52) Jahre bei einer Spanne von 6 (32) bis zu 72 (95) Jahren.

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

Verkäufer waren in 117 (74) Fällen die FHH, in 7 (14) 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 Erbbauzinsersparnis x Wertfaktor

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten

= kapitalisierte Erbbauzinsersparnis x Wertfaktor

Erbbauzinsersparnis

= angemessener Erbbauzins – tatsächlicher Erbbauzins

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

Rendite = tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

6.1 Vertragszahlen

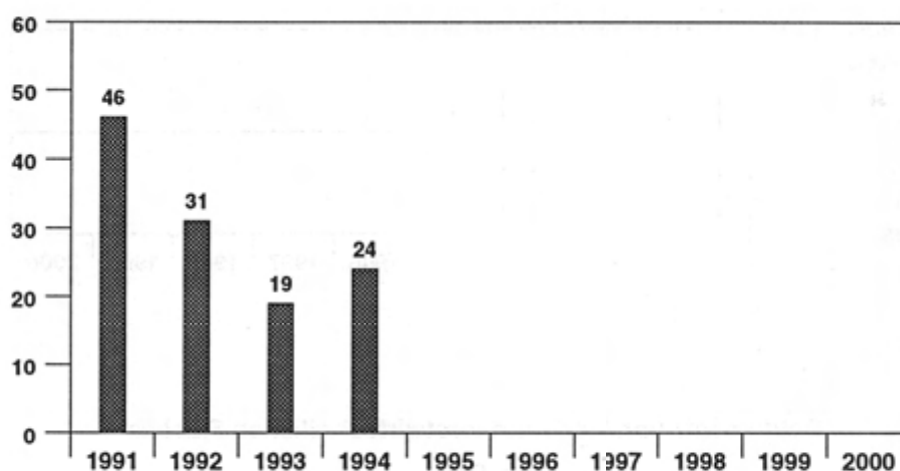
6.2 Flächenumsatz

6.3 Geldumsatz

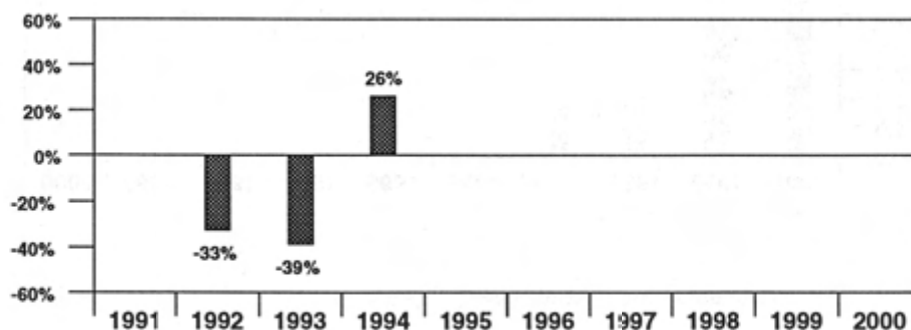
Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen – nach Zahl und Geldumsatz in Hamburg ohnehin von geringer Bedeutung – gingen in den vergangenen Jahren extrem zurück. Dieser Trend setzte sich auch 1994 in abgeschwächter Form fort.

Bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 1994 noch nicht einmal ein Fünftel der in Hamburg ebenfalls knappen bebaubaren Baugrundstücke.

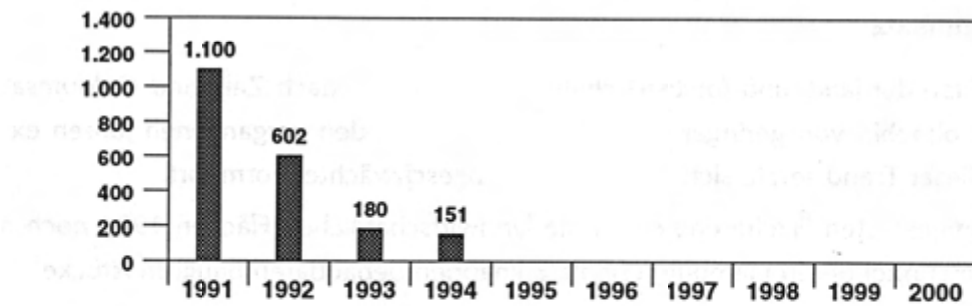
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



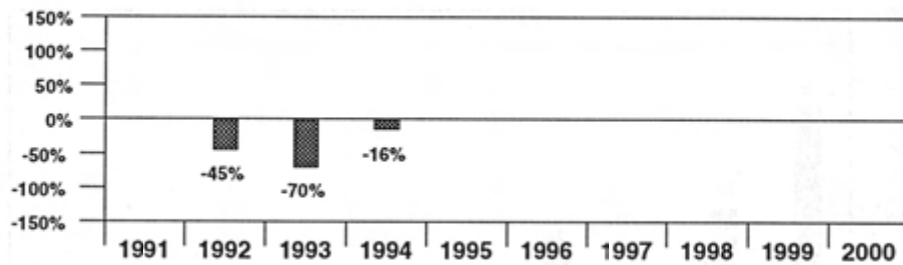
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



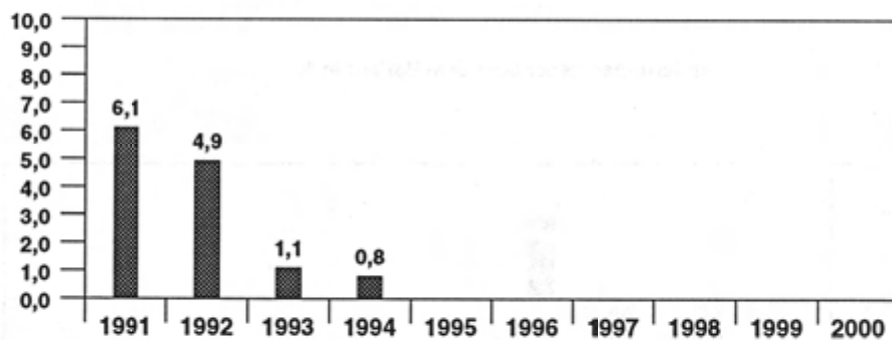
Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
(in 1000 m²)



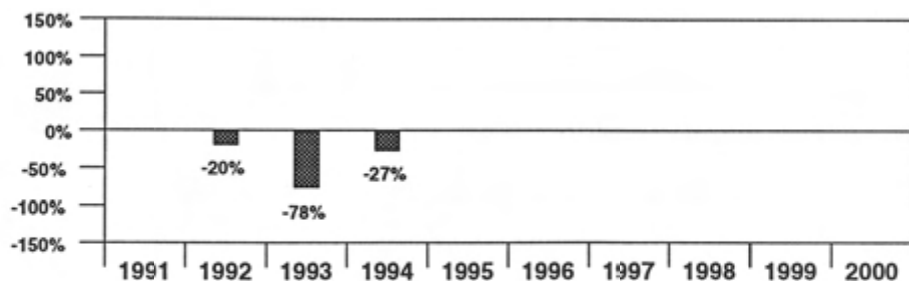
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



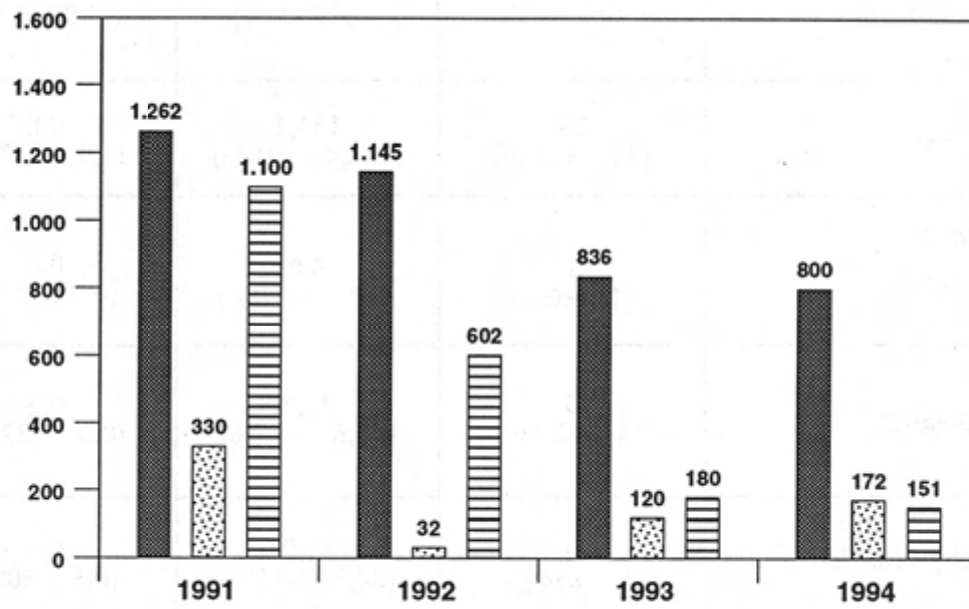
Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
(in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Flächenumsatz (in 1000 m²)



- selbständige Baugrundstücke
- ▤ Bauerwartungsland
- ▨ land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 m ²) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt	24 (19 +26%)	151,1 (180,4 -16%)	0,8 (1,1 -27%)
<i>davon:</i> Acker	1 (1 ±0%)	5,8 (0,7 +729%)	0,0 (0,0 ±0%)
Grünland	5 (4 +25%)	37,8 (45,6 -17%)	0,2 (0,3 -33%)
Flächen für den	9 (7 +29%)	75,0 (84,3 -11%)	0,5 (0,5 ±0%)
Waldflächen	1 (1 ±0%)	1,6 (15,5 -89%)	0,0 (0,1 -100%)
Geringstland	4 (4 ±0%)	3,7 (10,9 -66%)	0,0 (0,0 ±0%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirt- schaftliche Flächen	4 (2 +100%)	27,2 (23,5 +16%)	0,1 (0,1 ±0%)

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.

Von den 24 (19) Verkäufen aus dem Jahr 1994 (1993) mußten daher 22 (14) ausgeschieden werden.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grundfläche DM/m ² 1994 (1993)	Anzahl der Fälle 1994 (1993)	durchschnittliche Grundstücks- größe m ² 1994 (1993)
Gesamt	* (7,54)	2 (5)	* (12.332)
<i>davon:</i> Acker	* (-)	1 (-)	* (-)
Grünland	- (*)	- (2)	- (*)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	- (*)	- (2)	- (*)
Waldflächen	- (*)	- (1)	- (*)
Geringstland	- (-)	- (-)	- (-)
gemischte und nicht spezifizierte landwirt- schaftliche Flächen	* (-)	1 (-)	* (-)

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			
	Vertragszahlen 1994 (1993 ± %)	Flächenumsatz (in 1000 m ²) 1994 (1993 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1994 (1993 ± %)
Gesamt	5 (16 -69%)	3,8 (19,9 -81%)	0,2 (1,1 -82%)
<i>davon:</i> Grundstücke für Gemeinbedarf	1 (12 -92%)	* (12,5 ±*%)	* (0,8 ±*%)
Abbauland	- (1 -100%)	- (* ±*%)	- (* ±*%)
Grabeland, erweiterter Hausgarten	3 (3 ±0%)	3,3 (3,1 +6%)	0,1 (0,2 -50%)
Dauerkleingartenland (i. d. R. verpachtet)	- (-)	- (-)	- (-)
sonstige private Grünflächen	- (-)	- (-)	- (-)
Wasserflächen	1 (-)	* (-)	* (-)
sonstige Grundstücke	- (-)	- (-)	- (-)

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

8. Resümee

Die konjunkturelle Abkühlung auf dem Grundstücksmarkt hat sich im Jahre 1994 deutlich bemerkbar gemacht. Nach zwei Jahren steigender Verkaufszahlen ist die Zahl der Grundstückskaufverträge im Berichtszeitraum erstmals insgesamt wieder zurückgegangen; die Zahl der beim Gutachterausschuß registrierten Verträge fiel um 19% und damit fast auf den Stand des Jahres 1992. Am stärksten traf es dabei die bebauten Grundstücke und die Bauplätze, aber auch bei den Eigentumswohnungen war ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Auf dem Baulandmarkt betrafen die Umsatzrückgänge vor allem die Ein- und Zweifamilienhausbauplätze, während es bei den Bauplätzen im Geschoßwohnungsbau noch eine leichte Steigerung von +6% gab. Interessanterweise hatte der Markt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke sowie der klassischen Gewerbeflächen nominell sehr große Zuwachsraten zu verzeichnen. Nach unserer Einschätzung ist dies aber lediglich eine Folge des Tiefpunkts der Umsätze des Vorjahres.

Fortgesetzt hat sich der Trend zur Eigentumswohnung; mittlerweile entfallen fast zwei Drittel aller Immobilienkaufverträge auf Eigentumswohnungen.

Ungeachtet der starken Rückgänge bei den Umsätzen zeigten die Immobilienpreise auch im Jahre 1994 überwiegend deutliche Steigerungen, lediglich bei Mehrfamilienhäusern sowie Büro- und Geschäftshäusern gaben die Preise nach.

Die größten Steigerungsraten gab es bei Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei diese Steigerung allerdings zum Teil ihren Grund in qualitativen Verbesserungen wie Wohnfläche, Ausstattungsqualität und Lage haben dürfte.

Dem entspricht der bereits im letzten Berichtszeitraum erkennbare und sich in diesem Jahr fortsetzende Trend auf dem Baulandmarkt für den individuellen Wohnungsbau: je besser die Lage, desto größer die Preissteigerungen.

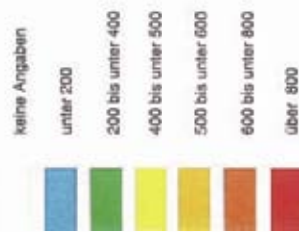
Wie bei den Umsatzzahlen so sind auch bei den Preisen bei Eigentumswohnungen deutliche Steigerungen zu verzeichnen, obwohl sie pro Quadratmeter Wohnfläche mehr als neue freistehende Einfamilienhäuser oder neue Reihenhäuser kosten. Da jedoch Eigentumswohnungen im Durchschnitt eine geringere Wohnfläche aufweisen als die Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser, sind die zu zahlenden Kaufpreise insgesamt geringer. Deshalb stellen Eigentumswohnungen für immer mehr Erwerber die – leichter zu finanzierende – Alternative zum Eigenheim dar.

Insgesamt läßt sich der Marktverlauf im Berichtszeitraum als von einer leichten Beruhigung gekennzeichnet beschreiben, wobei die zurückgehende Nachfrage nicht in allen Marktbe-
reichen auch zu sinkenden Preisen geführt hat.

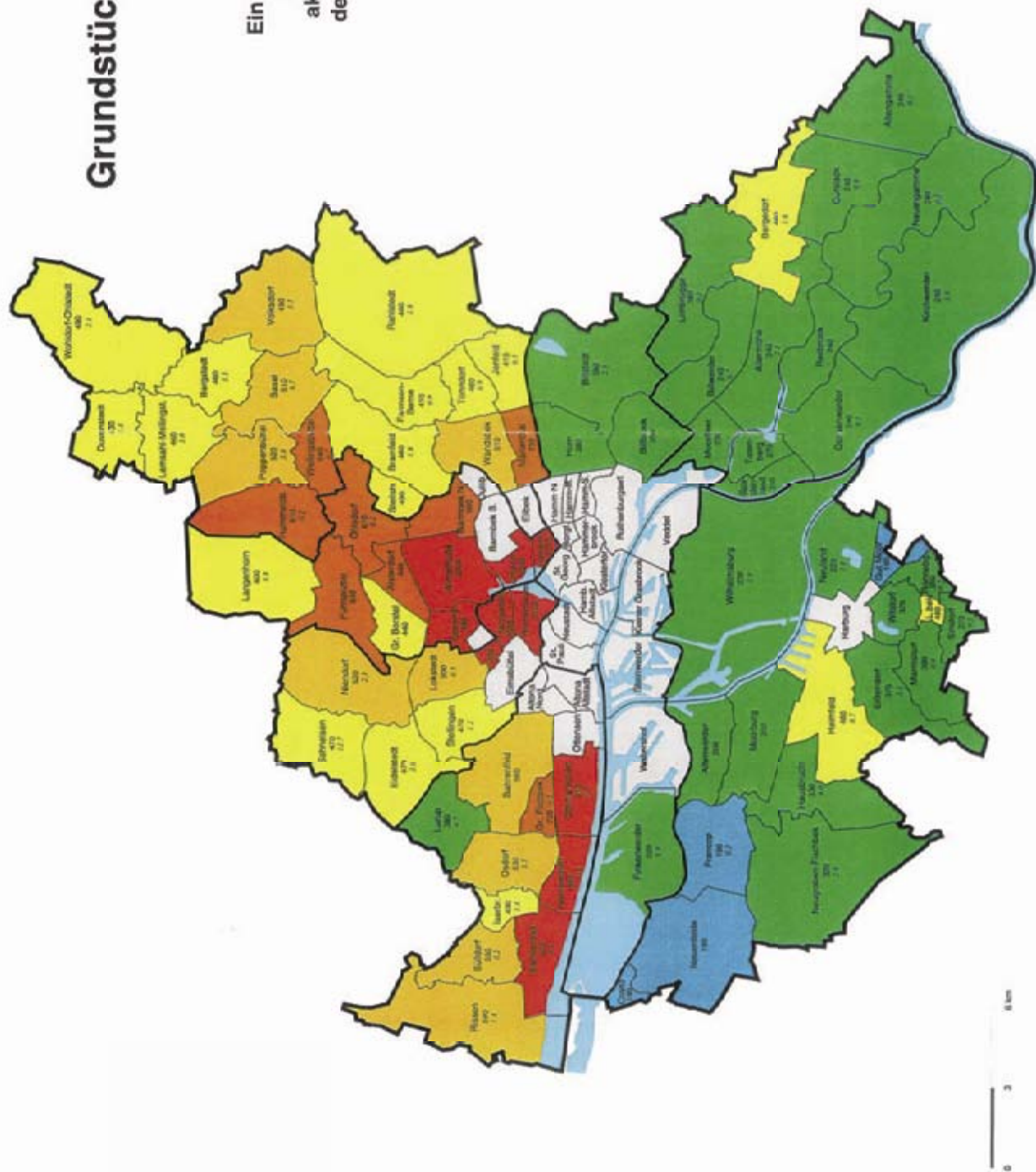
Grundstücksmarkt Hamburg 1995 à la carte

Ein Service der **LBS Hamburg**
unter Verwendung der
aktuellen Bodenrichtwerte
des Gutachterausschusses

Bodenrichtwerte 1995 für
Ein- und Zweifamilienhäuser
(mittlere Grundstücksgröße 600 m²)
- mittlere (stadttypische) Lage -
in DM/m² (voll erschlossen)



Bodenrichtwert
des Stadtteils
Prozentualer Anteil an allen
Grundstückverkäufen in Hamburg (1994)



Quelle: Amtlicher Anzeiger 1995, Seite 193 ff.; aktualisiert Februar 1995, Angaben für eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m²

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 oder - 235
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 oder - 140
Fax 041 41 - 406 - 113

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg, Geschäftsstelle

Postfach 1751	Lindenstraße 11
25407 Pinneberg	25421 Pinneberg
Tel. 041 01 - 212 - 301 oder - 302	
Fax 041 01 - 20 44 - 50 (Bauamt)	

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Postfach 1322	Hamburger Straße 30
23792 Bad Segeberg	23795 Bad Segeberg
Tel. 045 51 - 9515 - 26 oder - 82	
Fax 045 51 - 9515 - 48	

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

c/o Kreisverwaltung Stormarn

Postfach	Mommsenstraße
23840 Bad Oldesloe	23843 Bad Oldesloe
Tel. 045 31 - 160 - 407 oder - 485	
Fax 045 31 - 84734	

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Postfach 1140	Barlachstraße 2
23901 Ratzeburg	23909 Ratzeburg
Tel. 045 41 - 888 - 428 oder - 424	
Fax 045 41 - 888 - 306	

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 oder - 2227	
Fax 041 31 - 15 - 2934	

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

fördert

unter bestimmten Voraussetzungen:



- **den Neubau von Miet- u. Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern**
- **den Neubau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen**
- **Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Öko-Maßnahmen**

**durch Gewährung von zinslosen und zinsgünstigen Darlehen, Zuschüssen und Bürgschaften.
Informieren Sie sich über die Förderungsmöglichkeiten Ihres Projektes.**

**Wir beraten Sie kostenlos und interessenneutral.
Rufen Sie uns an!**



**Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt**

Anstalt des öffentlichen Rechts

Besenbinderhof 31 - 20097 Hamburg - Tel. 040/24 84 60 - Fax 24 84 64 32