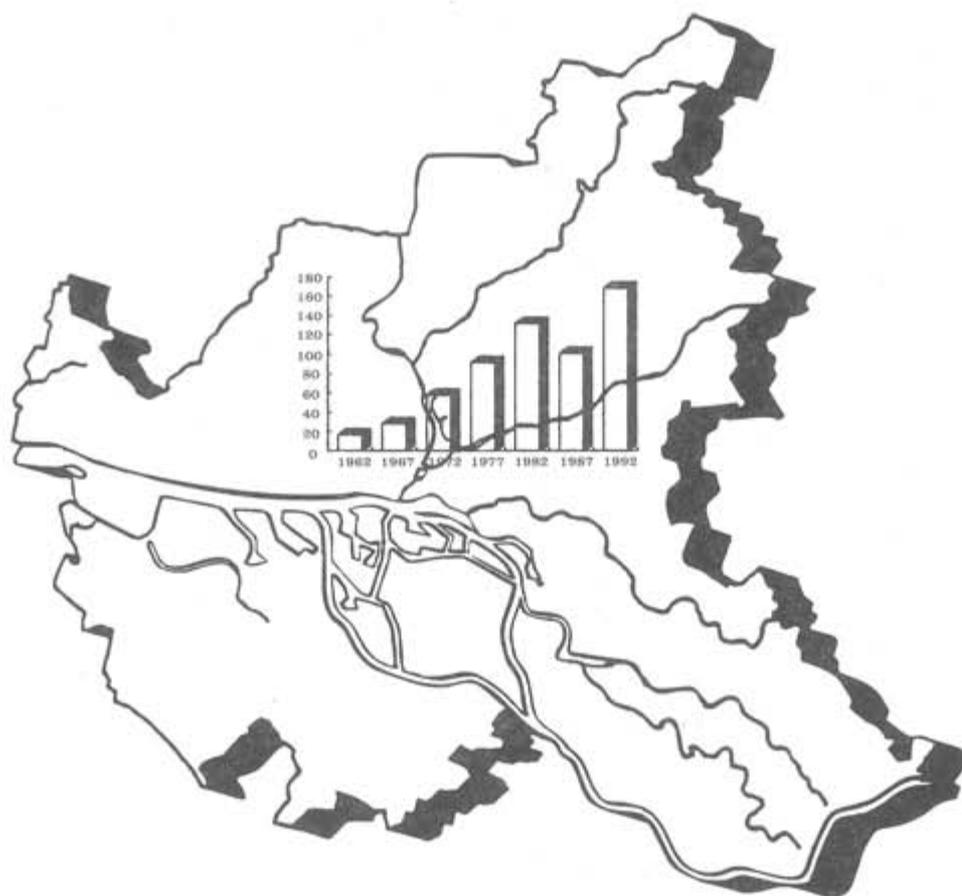


# Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1994 / 95

Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde

"Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1994/95"

herausgegeben vom

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

(c) 1996

Verwendung und Weiterverbreitung der in diesem Grund-  
stücksmarktbericht enthaltenen Daten unter Angabe der  
Quelle gestattet.

Vertrieb :

Vermessungsamt Hamburg , Kartenvertrieb

Postanschrift: Postfach 30 05 80, 20302 Hamburg

Diensträume : Wexstr. 7, Zimmer 252, 20335 Hamburg

Ausgabezeiten: mo - fr 8.30 - 13.00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Telefon: 040 - 349 13 - 21 69

Telefax: 040 - 349 13 - 29 43

Preis : 42,80 DM 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: 040 - 349 13 - 30 63  
und - 27 05 (Auskunft)  
040 - 349 13 - 23 56 (Geschäftszimmer)

Telefax: 040 - 349 13 - 22 91

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

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

**Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in Hamburg**

# **Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1994 / 95**



# Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1994/1995

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Vorbemerkungen	7
<b>1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg</b>	
1.1 Rechtsgrundlagen	11
1.2 Dienstleistungsangebot	
1.2.1 Gutachten	13
1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	13
1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte	14
1.2.4 Sonstige Auskünfte	15
1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten, Bodenrichtwertübersichten und Grundstücksmarktberichten	15
1.3 Geschäftsbericht 1994/95	18
<b>2. Der Grundstücksmarkt im Gesamt-Überblick</b>	
2.1 Vertragszahlen	21
2.2 Preisentwicklung	24
<b>3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke</b>	
3.1 Übersicht	
3.1.1 Vertragszahlen	27
3.1.2 Flächenumsatz	27
3.1.3 Geldumsatz	27
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	
3.2.1 Vertragszahlen	31
3.2.2 Flächenumsatz	31
3.2.3 Geldumsatz	31
3.2.4 Gesamtkaufpreise	35
3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	36
3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	43
3.3 Mehrfamilienhäuser	
3.3.1 Vertragszahlen	45
3.3.2 Flächenumsatz	45
3.3.3 Geldumsatz	45
3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	48
3.3.5 Ertragsfaktoren	52
3.3.6 Liegenschaftszinssätze	57

<b>3.4 Büro- und Geschäftshäuser</b>	
3.4.1 Vertragszahlen	61
3.4.2 Flächenumsatz	61
3.4.3 Geldumsatz	61
3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	64
3.4.5 Ertragsfaktoren	66
<b>3.5 Lager- und Produktionsgebäude</b>	
3.5.1 Vertragszahlen	69
3.5.2 Flächenumsatz	69
3.5.3 Geldumsatz	69
3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	72
3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	73
<b>4. Der Eigentumswohnungsmarkt</b>	
4.1 Vertragszahlen	75
4.2 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	75
<b>5. Der Baulandmarkt</b>	
<b>5.1 Übersicht</b>	
5.1.1 Vertragszahlen	79
5.1.2 Flächenumsatz	79
5.1.3 Geldumsatz	79
<b>5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau</b>	
5.2.1 Vertragszahlen	83
5.2.2 Flächenumsatz	83
5.2.3 Geldumsatz	83
5.2.4 Gesamtkaufpreise	87
5.2.5 Quadratmeterpreise	89
5.2.6 Preisentwicklung	93
5.2.7 Indexreihen	94
5.2.8 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	96
<b>5.3 Bauplätze für den Geschobwohnungsbau</b>	
5.3.1 Vertragszahlen	89
5.3.2 Flächenumsatz	99
5.3.3 Geldumsatz	99
5.3.4 Quadratmeterpreise	103
- Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	
- Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	
5.3.5 Preisentwicklung	105
5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ86	106
<b>5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser</b>	
5.4.1 Vertragszahlen	109
5.4.2 Flächenumsatz	109
5.4.3 Geldumsatz	109
5.3.4 Quadratmeterpreise	112
- Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	
- Preise pro Quadratmeter Geschobfläche <sup>86</sup>	
5.4.5 Preisentwicklung	114

<b>5.5 Bauplätze für Gewerbebauten</b>	
5.5.1 Vertragszahlen	115
5.5.2 Flächenumsatz	115
5.5.3 Geldumsatz	115
5.5.4 Quadratmeterpreise	118
5.5.5 Preisentwicklung	118
<b>5.6 Sonstige Baugrundstücke</b>	
5.6.1 Vertragszahlen	119
5.6.2 Flächenumsatz	119
5.6.3 Geldumsatz	119
<b>5.7 Erbbaurechte</b>	
5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten	121
-Zweck	
-Ausgeber	
-Vertragsbedingungen	
5.7.2 Verkauf von Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	124
5.7.3 Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken	125
<b>6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt</b>	
6.1 Vertragszahlen	127
6.2 Flächenumsatz	127
6.3 Geldumsatz	127
6.4 Quadratmeterpreise	131
6.5 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	132
<b>7. Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke</b>	
7.1 Vertragszahlen	133
7.2 Flächenumsatz	133
7.3 Geldumsatz	133
Anlage1: Erläuterung der Bodenrichtwerte	135
Anlage2: Erläuterung der Schichtwerte	153
<b>Adressen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte</b>	
- Hamburg	vordere Umschlagsseite
- Hamburger Umland	hintere Umschlagsseite



## Vorbemerkungen

Auch in diesem Jahr finden Sie in diesem Bericht Neues und Altbekanntes. Neben der Berichterstattung im bisherigen Umfang konnten wir in diesem Jahr neu die Umsatzzahlen der bebauten Grundstücke darstellen. Vielleicht interessiert es Sie ja, wieviel Einfamilienhäuser 1994 und 1995 in Hamburg verkauft wurden (Seite 31), und in welche Stadtteilen (Seite 34) und daß 1995 13 % mehr Einfamilienhäuser verkauft wurden als 1994. Neu aufgenommen wurde ein Abschnitt über Lager- und Produktionsgebäude (Seite 69). Hier finden Sie - ebenso wie im Abschnitt der Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 42) - eine neue Marktanalyse der Geschäftsstelle. Als Anlagen haben wir in diesem Jahr die "Erläuterungen der Bodenrichtwerte" und die "Erläuterungen der Schichtwerte" beigefügt.

Verbesserte Leistung hat seinen Preis. Der Preis für den Grundstücksmarktbericht beträgt deshalb jetzt 42,80 DM incl. MWSt.; wir sind zuversichtlich, diesen Preis auch in den nächsten Jahren halten zu können (abgesehen von einer Mehrwertsteuererhöhung, auf die wir keinen Einfluß haben).

Erneut ändert sich dieses Jahr auch der Vertrieb; er wurde vom Kartenvertrieb des Vermessungsamtes übernommen. Wir hoffen, daß sich das neue Vertriebskonzept auf Dauer bewähren wird.

Auf eine weitere Neuheit möchten wir Sie ebenfalls hinweisen : Ende des Jahres wird eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM erscheinen. Sie enthält alle Bodenrichtwerte und Schichtwerte zum 31.12.1992 und zum 31.12.1994 sowie Bodenrichtwert-Prognosen zum 31.12.1996. Sie wird ebenfalls über den Kartenvertrieb des Vermessungsamtes zum Preis von ca. 1.000,- DM zu beziehen sein.

Natürlich sind wir auch weiterhin 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 1996 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

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

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

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

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

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

Im übrigen bedeutet: - = keine Kauffälle  
\* = keine näheren Angaben, da nur  
1 - 2 Kauffälle.  
AKS = Automatisierte Kaufpreissammlung  
BauGB = Baugesetzbuch  
BauNVO = Baunutzungsverordnung  
BGBI = Bundesgesetzblatt  
FHH = Freie und Hansestadt Hamburg  
GF86 = Geschoßfläche<sup>86</sup>  
(= Geschoßfläche im Sinne des § 20  
Abs. 2 der Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom  
26.11.1968 (BGBI. I S. 1237),  
siehe Abschnitt 5.3.6)  
GFZ86 = Geschoßflächenzahl<sup>86</sup>  
(= Verhältnis der GF86 zur  
Grundstücksfläche)  
GVBl = Hamburgisches Gesetz- und  
Verordnungsblatt  
WertR = Wertermittlungsrichtlinien  
WertV = Wertermittlungsverordnung  
WFL = Wohnfläche  
WNF = Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche

Zum Schluß noch ein Versprechen: Wir wollen alles daran setzen, damit der Bericht des nächsten Jahres früher im Jahr erscheint, um Sie schneller, d.h. aktueller zu informieren.

Der Vorsitzende  
des Gutachterausschusses

Der Leiter  
der Geschäftsstelle



Schweitzer



Junge



## 1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

### 1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuß besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und 42 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Immobilienberufen (Stand 8.3.1994):

- 11 Architekten
- 11 Makler
- 10 Wohnungswirte
- 6 Kaufleute
- 2 Betriebswirte
- 1 Ingenieur
- 1 Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

- 2 Finanzbeamte,

die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken.

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

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

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

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

Die vom Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle angebotenen Dienstleistungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt. Die dort genannten Gebühren sind in der Gebührenordnung für den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle vom 3. Dezember 1991 (GVBl. S. 60), geändert durch Verordnung vom 5. Dezember 1995 (GVBl. S. 392, 398), festgelegt.

## **1.2 Das Dienstleistungsangebot der Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

### *1.2.1 Gutachten*

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

Ein Antrag kann formlos schriftlich an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Die Zeit von Antragseingang bis Gutachtenausgang beträgt z.Zt. mindestens sechs Monate.

Die Gebühr hängt von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes ab. Bei einem Verkehrswert von z.B. 500.000 DM beträgt sie (Stand: 1996) 3.000,- DM.

### *1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung*

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses, z.B. zur Prüfung eines Kauf- oder Verkaufsangebotes, kann jedermann eine anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragen. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichskauffälle genannt. Die Daten werden so anonymisiert, daß die Identifizierung des Grundstücks und der beteiligten Vertragsparteien nicht möglich ist. Öffentlich bestellte und vereidigte Grundstückssachverständige, die im Gerichtsauftrag tätig sind, erhalten für diesen besonderen Zweck weitergehende Auskünfte, die zwar die genaue Bezeichnung des Grundstücks, nicht jedoch die Namen der Vertragsparteien enthalten. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden bei alledem streng eingehalten.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 1996) 350,- DM für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 5,- DM mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragsstellers entsprechenden Kauffälle vorhanden sind und deshalb keine Vergleichsfälle genannt werden können, ist diese Auskunft gebührenfrei.

Außerdem ist es möglich, zu Stichproben aus der Kaufpreissammlung statistische Kennzahlen genannt zu bekommen, z.B. den Stichprobenumfang, den mittleren Kaufpreis, die mittlere Grundstücksgröße usw. Die einzelnen Kauffälle werden dabei nicht mitgeteilt.

Eine solche Auskunft kostet (Stand: 1996) 100,- DM zuzüglich 100,- DM pro Stichprobe, also mindestens 200,- DM. Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 1996) 75,- DM zuzüglich 25 DM pro Stichprobe, also mindestens 100,- DM.

### *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: 1996) 50,- DM zuzüglich 50,- DM pro Richtwert, also mindestens 100,- DM.

#### *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. Die Gebühren entsprechen denen für Bodenrichtwertauskünfte.

#### *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

Sie kosten 14,- DM pro Stück (Stand: 1996). Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 17 abgedruckt.

Ende 1996 wird auch eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM erscheinen. Auf ihr sind alle Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 und zum 31.12.1994 sowie Bodenrichtwert-Prognosen zum 31.12.1996 zu finden. Der Preis wird sich auf ca. 1000,- DM belaufen.

Alle Karten können bezogen werden beim

Kartenvertrieb des Vermessungsamtes  
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

Eine listenmäßige Übersicht über einige ausgewählte Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Übersicht) zum Stand 31.12.1994 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 103 vom 30.5.1996 Seite 1345 - 1358 veröffentlicht und kann für 2,40 DM bezogen werden bei der Firma

Lütcke & Wulff  
Heidenkampsweg 76 B  
20097 Hamburg  
Tel. 040 - 23 51 29 - 0  
Fax 040 - 23 27 86.

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;
31.12.1994	Nr.103 vom 30.5.1996, S. 1345-1358.

Weitere Exemplare dieses Grundstücksmarktberichtes können zum Preis von je 42,80 DM incl. MWSt. pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim

Kartenvertrieb des Vermessungsamtes  
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

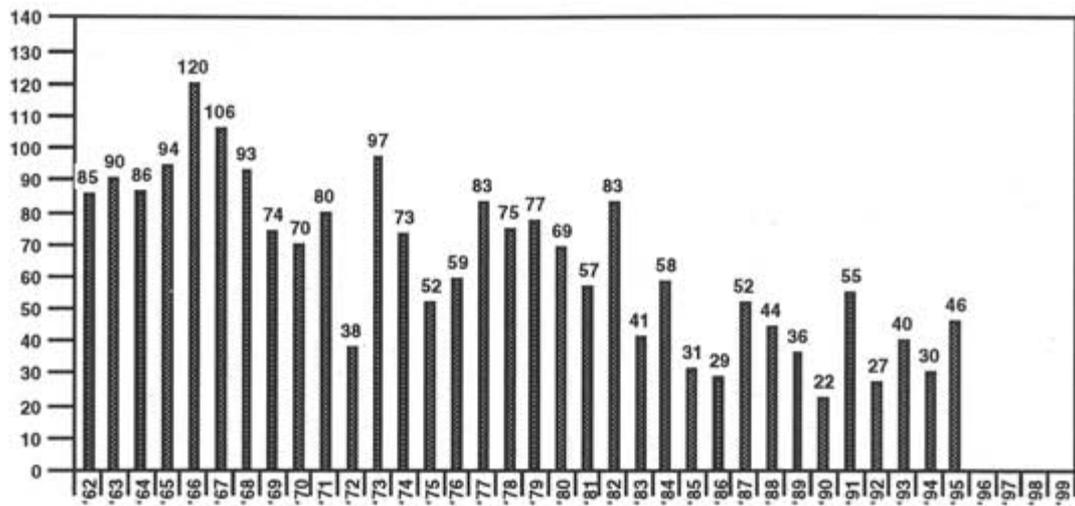


**1.3 Geschäftsbericht 1994 / 95 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

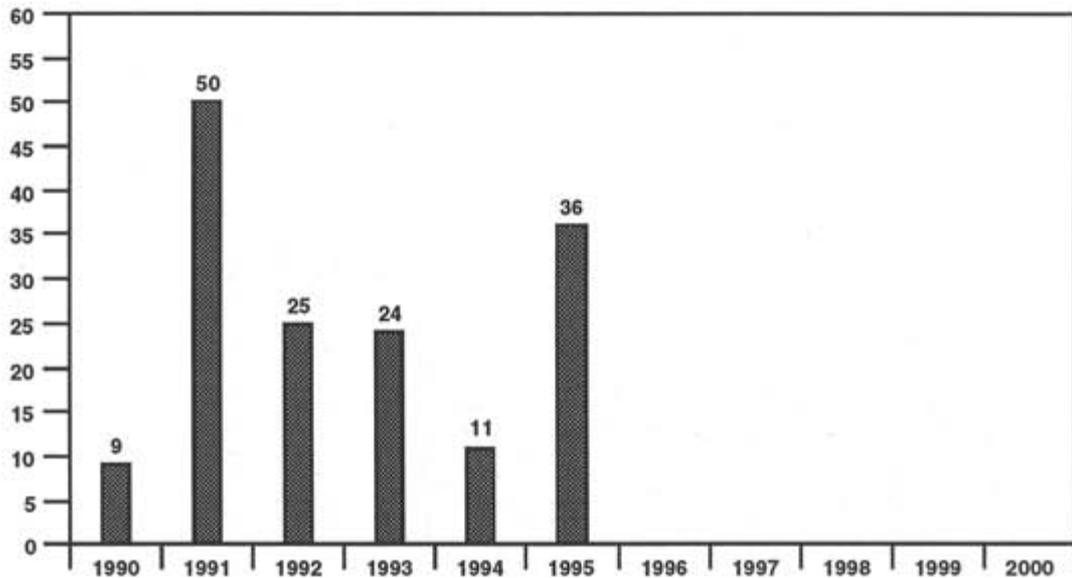
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1994	1995
<b><u>Gutachten</u></b>		
a) Zahl der Gutachten	30 (- 25,0 %)	46 (+ 53,3 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	15,8 (- 66,5 %)	55,2 (+ 249,4 %)
<b><u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u></b>		
a) Zahl der Auskünfte	11 (- 54,2 %)	36 (+ 227,3 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	648 (+ 76,6 %)	488 (- 24,7 %)
<b><u>Bodenrichtwertauskünfte</u></b>		
a) Zahl der Auskünfte	20.496 (+ 12,4 %)	19.249 (- 6,1 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	21.071 (+ 13,9 %)	20.726 (- 1,6 %)
- mündlich	291 (+ 16,9 %)	331 (+ 13,7 %)
- telefonisch	19.982 (+ 12,1 %)	18.763 (- 6,1 %)
- schriftlich	a) 223 (+ 38,5 %)	155 (- 30,5 %)
	b) 798 (+ 90,9 %)	1.632 (+ 104,5 %)
<b><u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u></b>	24 (+ 100,0 %)	8 (- 75,0 %)
<b><u>Verkaufsaufträge</u></b>		
a) Zahl der Aufträge	370 (+ 957,1 %)	48 (- 87,0 %)
b) dabei abgegebene Karten	51 (- 98,4 %)	3.488 (+6739,2 %)
<b><u>eingegangene Verträge</u></b>	13.448 (+ 0,8 %)	11.822 (- 12,1 %)

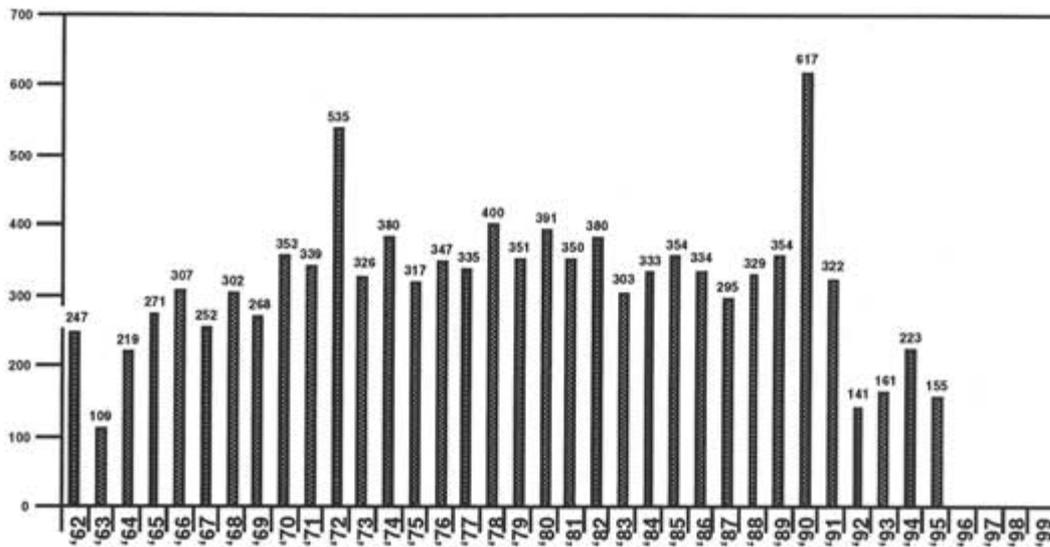
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erstellten Gutachten



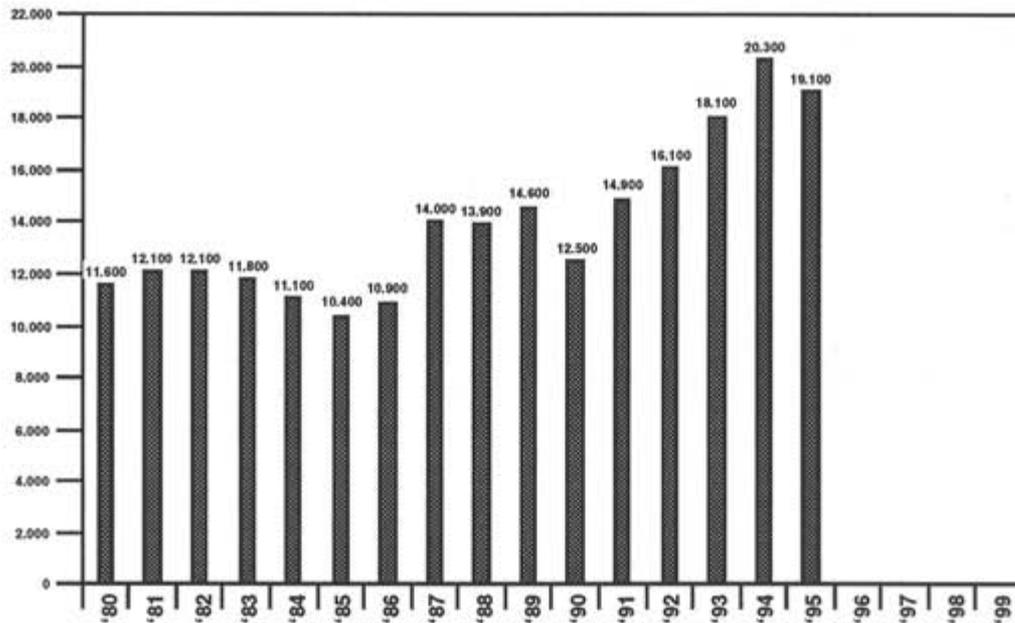
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)



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 den starken Umsatzrückgängen des Vorjahres tendierten die Umsätze 1995 unterschiedlich: Bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen ging der Umsatz weiter leicht zurück, während bei bebauten Grundstücken wieder ein klarer Umsatzanstieg zu beobachten war.

Anzahl der Kaufverträge							
Vertrags- gegenstand	1993		1994		1995 (*)		An- teil 1993
	Anzahl	Ver änd.	Anzahl	Ver änd.	Anzahl	Ver änd.	
Eigentums- wohnungen	7.423	+34 %	6.402	-14 %	6.077	- 5 %	64,0%
Bebaute Grundstücke	3.215	+16 %	2.317	-28 %	2.531	+ 9 %	26,7%
Unbebaute Bau- grundstücke	1.162	+ 3 %	895	-23 %	839	- 6 %	8,8%
Land- u. forst- wirtschaftl. Flächen	25	-22 %	24	- 4 %	26	+ 8 %	0,3%
Sonstige Flächen	18	- 5 %	10	-44 %	17	+70 %	0,2%
Summe	11.843	+25 %	9.648	-19 %	9.490	- 2 %	100 %

\*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 30.6.1996 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 Grund- stücke	bebaute Grundst.	Eigentums- wohnungen	nicht aus- wertbare Verträge	Summe
1961	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
1995	952	2601	6165	2104	11822

Die Umsatzrückgänge 1995 auf dem Baulandmarkt betrafen vor allem den Geschößwohnungsbau (-22 %) und die klassischen Gewerbeflächen (-34 %). Bei den Einfamilienhausbauplätzen fiel der Umsatzrückgang mit -5 % gemäßigt aus. Der Markt der Büro- und Geschäftshausgrundstücke hatte mit +6 % sogar einen leichten Zuwachs zu verzeichnen.

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

Die Preisentwicklung verlief überwiegend stagnierend bis leicht fallend.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1995 konstant geblieben. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1995 rund 5050,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 % weniger als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist dagegen eine Steigerung um 3,3 % aus. Die Differenz ist u.a. durch die niedrigeren Bodenwerte in einfacheren Lagen und eine möglicherweise einfachere Ausstattung zu erklären.

Bei Eigentumswohnungen sind ebenfalls Preissenkungen zu verzeichnen, z.B. bei Vorkriegsbauten und bei Neubauten um rund 4 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Lagen kosteten mit rund 5300,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche übrigens pro m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 5 % mehr als freistehende Einfamilienhäuser und rund 25 % mehr als neue Reihenhäuser. Hierbei ist allerdings zu beachten, daß die Eigentumswohnungen mit 72 m<sup>2</sup> Größe im Durchschnitt eine geringere Wohnfläche aufweisen als die Einfamilienhäuser (freistehende EFH: ø 133 m<sup>2</sup> Wfl., Reihenhäuser: ø 110 m<sup>2</sup> Wfl.).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern der Baujahre bis 1919 gaben ebenfalls weiter nach, z.B. in mittleren Lagen um 12 %. Die Rendite der 1995 verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) stieg dabei entsprechend.

Auch bei Büro- und Geschäftshäusern setzte sich 1995 der Vorjahrestrend mit rückläufigen Kaufpreisen im allgemeinen fort. Die Renditen stiegen ebenfalls entsprechend. In der Innenstadt waren dagegen steigende Preise und rückläufige Renditen zu beobachten.

Auf dem Baulandmarkt findet man ein uneinheitliches Bild, insgesamt jedoch keine großen Preisbewegungen :

Preise für Bauplätze von

- Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	+ 7 %,
- Geschößwohnungsbauten in mittlerer Lage	- 2 %,
- Büro- und Geschäftshäusern	+ 7 %,
- klassischen Gewerbebauten	- 1 %.

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.



### 3. Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

#### 3.1 Übersicht

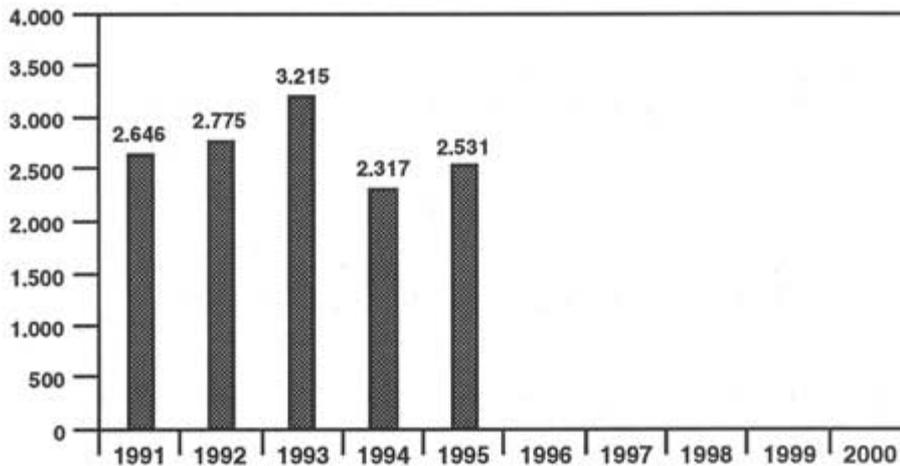
##### 3.1.1 Vertragszahlen

##### 3.1.2 Flächenumsatz

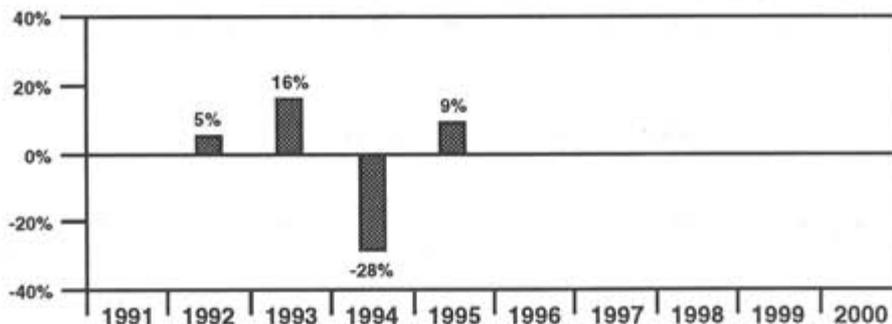
##### 3.1.3 Geldumsatz

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 hatten. Entsprechend erholten sich die Umsatzzahlen 1995 annähernd auf das Niveau von 1991/1992.

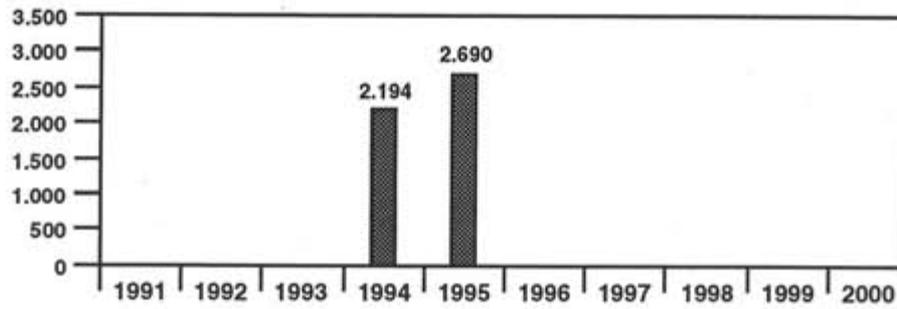
Vertragszahlen bebauter Grundstücke



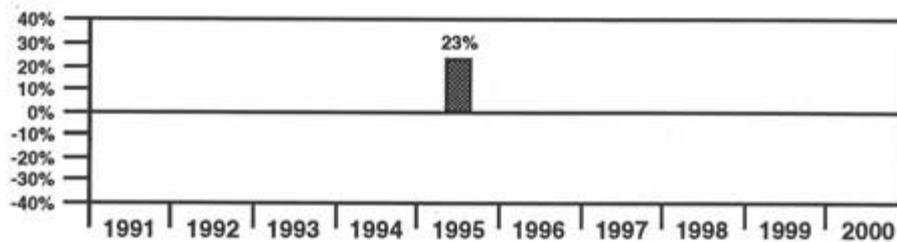
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



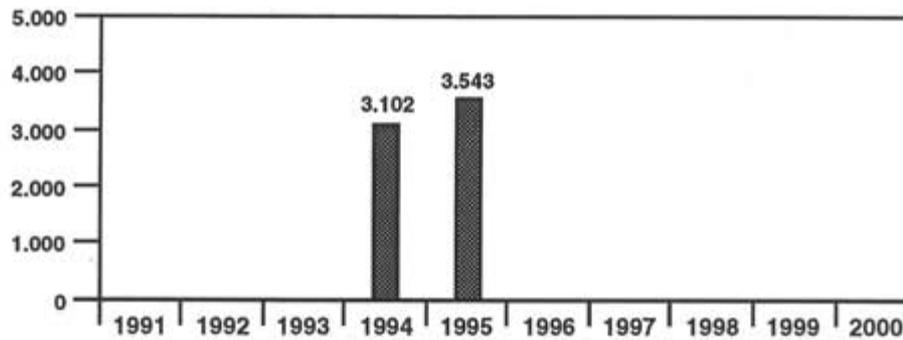
### Flächenumsatz bebauter Grundstücke (in 1000 m<sup>2</sup>)



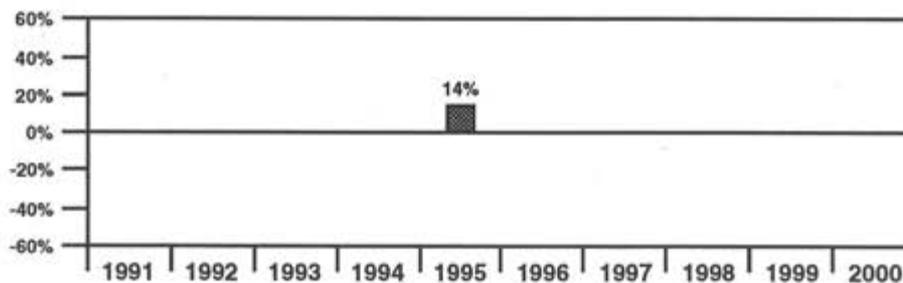
### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



### Geldumsatz bebauter Grundstücke (in Mio. DM)



### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von bebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	Geldumsatz (in Mio.DM)
	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)
Gesamt	2531 (2317 +9%)	2690,5 (2194,2 +23%)	3543,2 (3102,1 +14%)
<u>d a v o n :</u>			
Ein- und Zwei- familienhäuser (Siehe Kap. 3.2)	1942 (1715+13%)	1408,0 (1255,4 +12%)	1139,2 (1019,4 +12%)
Mehrfamilienhäuser (Siehe Kap. 3.3)	401 (402 ±0%)	415,4 (444,6 -7%)	727,4 (937,2 -22%)
sonstige Wohngebäude	8 (13 -38%)	13,6 (15,1 -10%)	2,8 (7,4 -62%)
Büro-und Geschäfts- häuser (Siehe Kap. 3.4)	122 (124 -2%)	343,8 (237,6 +45%)	447,1 (986,8 -55%) 47
Lager- und Pro- duktionsgebäude (Siehe Kap. 3.5)	39 (41 -5%)	366,2 (199,6 +83%)	198,0 (100,1 +98%)
sonstige Gebäude	19 (22 -14%)	144,6 (41,6 +248%)	28,8 (51,2 -44%)



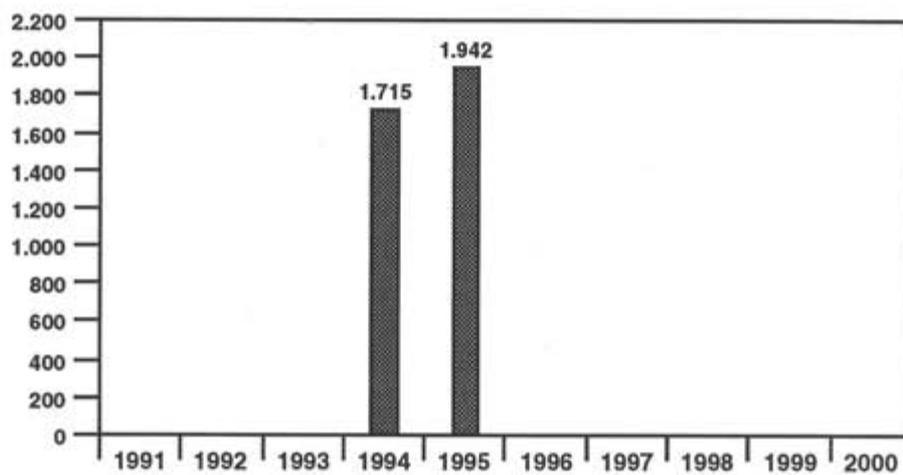
### 3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 3.2.1 Vertragszahlen

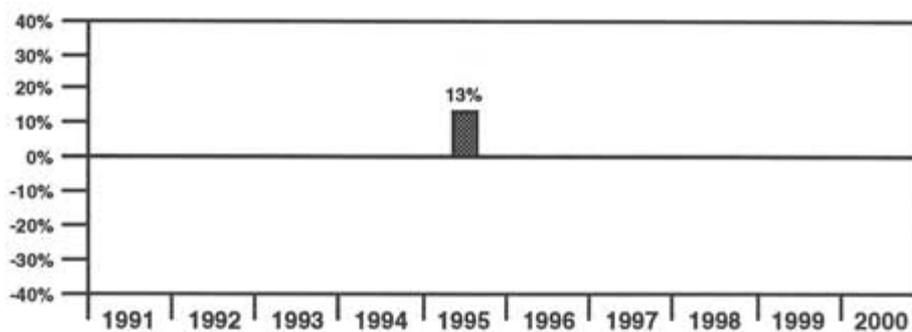
#### 3.2.2 Flächenumsatz

#### 3.2.3 Geldumsatz

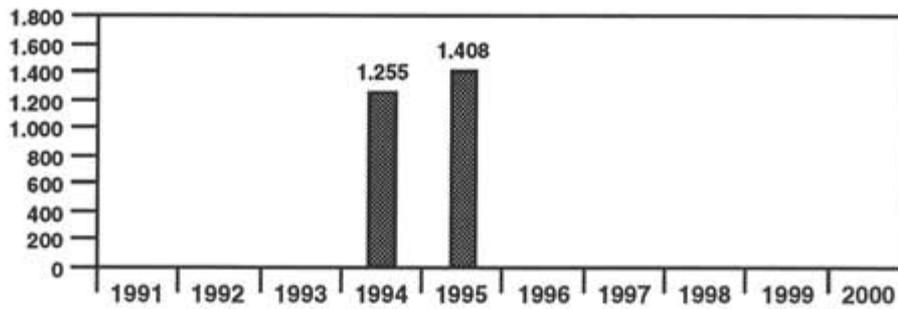
Vertragszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern



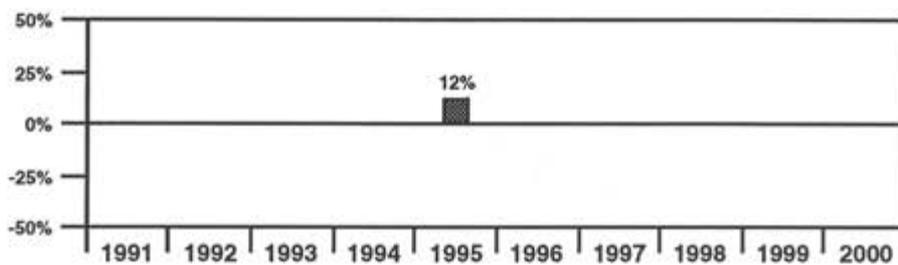
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



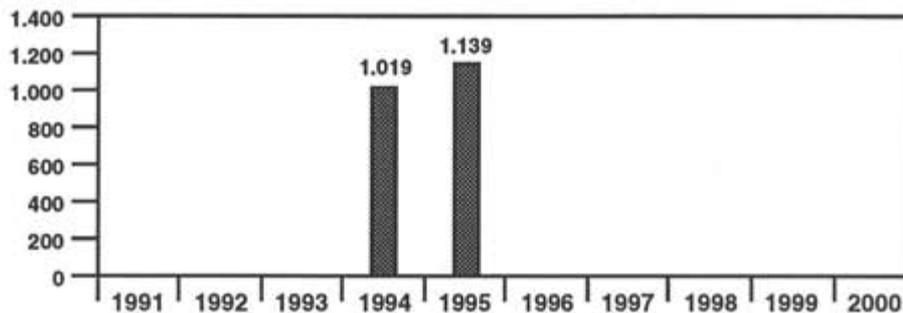
### Flächenumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern (in 1000 m<sup>2</sup>)



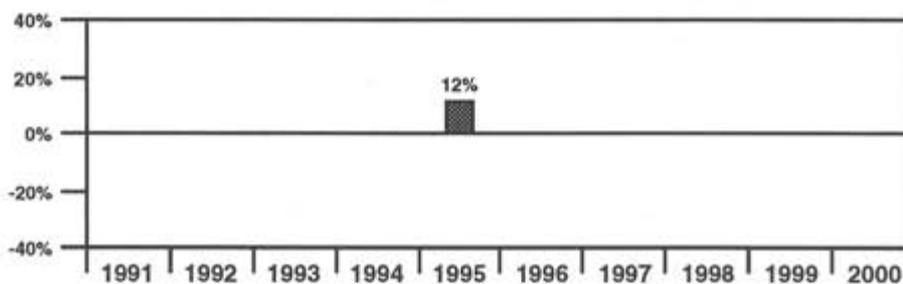
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



### Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern (in Mio. DM)



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern			
Ein- und Zweifamilienhäuser	Vertragszahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	1942 (1715 +13%)	1408,0 (1255,4 +12%)	1139,2 (1019,4 +12%)
<u>d a v o n :</u>			
Mittelreihenhäuser	312 (257 +21%)	68,6 (58,6 +17%)	122,1 (96,8 +26%)
Endreihenhäuser	162 (130 +25%)	53,0 (43,4 +22%)	69,6 (61,1 +14%)
Halbe Doppelhäuser	349 (312 +12%)	192,6 (171,9 +12%)	160,5 (145,8 +10%)
freistehende Einfamilienhäuser	848 (772 +10%)	832,7 (737,3 +13%)	555,7 (494,5 +12%)
sonstige Einfamilienhäuser	27 (22 +23%)	7,4 (6,3 +17%)	12,5 (9,5 +32%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	63 (49 +29%)	103,4 (65,5 +58%)	43,2 (34,1 +27%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	126 (121 +4%)	109,1 (124,3 -12%)	82,8 (74,0 +12%)
Villen	49 (44 +11%)	37,2 (45,0 -17%)	88,9 (100,0 -11%)

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

	1994	1995
<b>Mitte</b>		
Hamm Nord	1	1
Horn	6	1
Billstedt	59	68
Finkenwerder	17	23
<b>Summe</b>	<b>83</b>	<b>93</b>

<b>Altona</b>		
Altona-Altstadt	1	1
Ottensen	2	2
Bahrenfeld	15	19
Groß Flottbek	37	35
Othmarschen	32	34
Lurup	41	44
Osdorf	15	45
Nienstedten	21	33
Blankenese	42	51
Iserbrook	41	24
Sülldorf	13	28
Rissen	39	44
<b>Summe</b>	<b>299</b>	<b>360</b>

<b>Eimsbüttel</b>		
Eimsbüttel	3	1
Rotherbaum	1	2
Harvestehude	18	11
Hoheluft-West	1	1
Lokstedt	16	33
Niendorf	73	93
Schnelsen	49	72
Eidelstedt	37	31
Stellingen	9	12
<b>Summe</b>	<b>207</b>	<b>256</b>

<b>Nord</b>		
Hoheluft-Ost	1	0
Eppendorf	4	3
Groß Borstel	9	12
Alsterdorf	13	12
Winterhude	10	8
Uhlenhorst	4	2
Hohenfelde	0	1
Barmbek-Nord	2	1
Ohlsdorf	12	9
Fuhlsbüttel	17	20
Langenhorn	59	56
<b>Summe</b>	<b>131</b>	<b>124</b>

	1994	1995
<b>Wandsbek</b>		
Eilbek	1	1
Wandsbek	10	13
Marienthal	21	19
Jenfeld	19	19
Tonndorf	10	12
Farmsen-Berne	20	32
Bramfeld	55	54
Steilshoop	1	2
Wellingsbüttel	24	34
Sasel	74	55
Poppenbüttel	74	50
Hummelsbüttel	23	15
Lemsahl-Mellingstedt	20	40
Duvenstedt	39	26
Wohldorf-Ohlstedt	15	16
Bergstedt	19	16
Volksdorf	49	87
Rahlstedt	89	92
<b>Summe</b>	<b>563</b>	<b>583</b>

	1994	1995
<b>Bergedorf</b>		
Lohbrügge	45	39
Bergedorf	54	58
Curslack	5	2
Altengamme	4	5
Neuengamme	4	8
Kirchwerder	10	16
Ochsenwerder	6	2
Reißbrook	0	2
Allermöhe	11	21
Billwerder	3	3
Moorfleet	32	55
Spadenland	1	3
Tatenberg	0	4
<b>Summe</b>	<b>175</b>	<b>218</b>

<b>Harburg</b>		
Harburg	2	2
Neuland	6	2
Wilstorf	11	16
Rönneburg	5	1
Langenbek	7	15
Sinstorf	5	6
Marmstorf	25	33
Eißendorf	36	55
Heimfeld	17	23
Wilhelmsburg	24	34
Moorburg	1	0
Hausbruch	78	64
Neugraben-Fischbek	34	49
Francop	2	1
Neuenfelde	3	5
Cranz	1	2
<b>Summe</b>	<b>257</b>	<b>308</b>

<b>Hamburg gesamt</b>	<b>1715</b>	<b>1942</b>
-----------------------	-------------	-------------

Rangliste 1994		Rangliste 1995	
1. Rahlstedt	89	1. Niendorf	93
2. Hausbruch	78	2. Rahlstedt	92
3. Sasel	74	3. Volksdorf	87
Poppenbüttel	74	4. Schnelsen	72
5. Niendorf	73	5. Billstedt	68
6. Billstedt	59	6. Hausbruch	64
Langenhorn	59	7. Bergedorf	58
8. Bramfeld	55	8. Langenhorn	56
9. Bergedorf	54	9. Sasel	55
10. Schnelsen	49	Moorfleet	55
Volksdorf	49	Eißendorf	55

3.2.4 Gesamtkaufpreise

**Ein- und Zweifamilienhäuser  
Gesamtkaufpreise**

Kaufpreise in DM

**1994      1995      Veränderung**

		1994	1995	Veränderung
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	Minimum	100.000	48.000	
	Maximum	6.330.000	5.750.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>623.000</b>	<b>620.000</b>	<b>-0,5%</b>
	Anzahl	1.335	1.461	
<b>Mittelreihenhäuser</b>	Minimum	100.000	90.000	
	Maximum	680.000	880.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>378.000</b>	<b>406.000</b>	<b>+7,4%</b>
	Anzahl	172	215	
<b>Endreihenhäuser</b>	Minimum	130.000	145.000	
	Maximum	970.000	1.200.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>460.000</b>	<b>439.000</b>	<b>-4,6%</b>
	Anzahl	96	108	
<b>Doppelhaushälften</b>	Minimum	125.000	48.000	
	Maximum	3.600.000	1.371.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>499.000</b>	<b>505.000</b>	<b>+1,2%</b>
	Anzahl	230	242	
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	Minimum	100.000	70.000	
	Maximum	6.330.000	3.800.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>662.000</b>	<b>670.000</b>	<b>+1,2%</b>
	Anzahl	590	682	
<b>sonstige Einfamilienhäuser</b>	Minimum	340.000	310.000	
	Maximum	790.000	750.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>469.000</b>	<b>486.000</b>	<b>+3,6%</b>
	Anzahl	16	20	
<b>Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen</b>	Minimum	170.000	250.000	
	Maximum	3.200.000	2.450.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>726.000</b>	<b>690.000</b>	<b>-5,0%</b>
	Anzahl	60	46	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	Minimum	180.000	209.000	
	Maximum	2.200.000	1.900.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>647.000</b>	<b>680.000</b>	<b>+5,1%</b>
	Anzahl	93	100	
<b>Villen</b>	Minimum	580.000	505.000	
	Maximum	6.000.000	5.750.000	
	<b>Mittelwert</b>	<b>1.973.000</b>	<b>1.856.000</b>	<b>-5,9%</b>
	Anzahl	38	43	

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objekt-spezifischen Qualitätsmerkmale wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 1995 gegenüber dem Mittelwert 1994 ist nur unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Verkäufe in beiden Jahren gültig und daher nur eingeschränkt und mit Vorsicht zu gebrauchen.

### 3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 38-41 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 für die Jahre bis 1994 auf den Seiten 40, 88 und 91-94 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m<sup>2</sup> große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt :

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

( Fortsetzung auf der folgenden Seite )

( Fortsetzung von der vorherigen Seite )

Die in den Tabellen für das Jahr 1995  
auf den Seiten 41, 88 und 91-94 angeführten Lageklassen  
sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m<sup>2</sup> große  
Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt :

schlechte Lage:		bis	180 DM/m <sup>2</sup>
mäßige Lage:	über 180 DM/m <sup>2</sup>	bis	240 DM/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	über 240 DM/m <sup>2</sup>	bis	330 DM/m <sup>2</sup>
gute Lage:	über 330 DM/m <sup>2</sup>	bis	460 DM/m <sup>2</sup>
bevorzugte Lage:	über 460 DM/m <sup>2</sup>		

EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen für die Jahre bis 1994  
auf den Seiten 38, 88 und 91 angeführten Lageklassen  
sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m<sup>2</sup> große  
Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt :

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

Die in den Tabellen für das Jahr 1995  
auf den Seiten 39, 88 und 91 angeführten Lageklassen  
sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m<sup>2</sup> große  
Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt :

schlechte Lage:		bis	260 DM/m <sup>2</sup>
mäßige Lage:	über 260 DM/m <sup>2</sup>	bis	350 DM/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	über 350 DM/m <sup>2</sup>	bis	470 DM/m <sup>2</sup>
gute Lage:	über 470 DM/m <sup>2</sup>	bis	660 DM/m <sup>2</sup>
bevorzugte Lage:	über 660 DM/m <sup>2</sup>		

**Mittelreihenhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1994**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

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

**Mittelreihenhäuser  
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1995**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

Bau jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl					
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl				3.616 4.100 <b>3.784</b> 3	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl					
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			2.791 4.833 <b>3.866</b> 18	2.982 5.347 <b>4.143</b> 15	4.011 4.875 <b>4.462</b> 3
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl		3.284 4.100 <b>3.843</b> 4	1.500 5.476 <b>3.935</b> 41	2.302 4.808 <b>3.701</b> 14	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			3.019 4.523 <b>3.734</b> 11	1.695 6.505 <b>4.153</b> 5	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl		2.611 4.083 <b>3.470</b> 8	3.357 4.952 <b>3.909</b> 13	3.208 4.483 <b>3.841</b> 7	
<b>ab 1990</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			3.056 4.522 <b>4.161</b> 13	3.584 6.727 <b>4.995</b> 20	

**freistehende Einfamilienhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1994**

**Kaufpreis / Wohnfläche**  
**DM / m<sup>2</sup>**

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

**freistehende Einfamilienhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1995**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum	1.400	2.500	2.500	1.016	4.150
	Maximum	4.174	6.471	6.000	8.214	14.375
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.778</b>	<b>4.657</b>	<b>4.160</b>	<b>4.700</b>	<b>6.789</b>
	Anzahl	12	3	13	11	17
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum	2.143	3.189	1.000	2.134	3.438
	Maximum	3.214	4.839	7.571	9.778	10.571
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.555</b>	<b>3.805</b>	<b>4.275</b>	<b>5.183</b>	<b>7.001</b>
	Anzahl	5	11	74	31	19
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum	1.987	3.269	2.600	2.333	5.144
	Maximum	5.000	4.750	7.778	10.150	9.000
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.700</b>	<b>4.055</b>	<b>4.469</b>	<b>5.868</b>	<b>7.172</b>
	Anzahl	5	5	33	16	6
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		2.810	1.923	4.000	3.333
	Maximum		5.000	7.679	8.429	10.936
	<b>Mittelwert</b>		<b>4.221</b>	<b>4.485</b>	<b>5.874</b>	<b>6.191</b>
	Anzahl		7	42	18	12
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum			2.553	2.609	3.438
	Maximum			6.131	6.819	12.143
	<b>Mittelwert</b>			<b>4.193</b>	<b>5.008</b>	<b>6.876</b>
	Anzahl			36	14	8
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum	3.159	1.848	2.450	4.600	6.818
	Maximum	4.257	6.125	6.250	6.938	10.367
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.714</b>	<b>3.747</b>	<b>4.587</b>	<b>5.692</b>	<b>8.417</b>
	Anzahl	4	7	39	9	3
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum	3.120	3.173	2.836	3.297	6.250
	Maximum	4.469	4.911	8.022	8.077	6.320
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.861</b>	<b>4.104</b>	<b>4.887</b>	<b>4.953</b>	<b>6.281</b>
	Anzahl	4	8	28	5	3
<b>ab 1990</b>	Minimum			1.414	2.031	
	Maximum			6.512	7.218	
	<b>Mittelwert</b>			<b>5.036</b>	<b>4.749</b>	
	Anzahl			16	5	

Eine Untersuchung der Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern des Jahres 1995 hat ergeben, daß das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflußgrößen abhängig ist:

- Bodenwert : Je höher der Bodenwert, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Alter : Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.
- Ausstattung : Je höher der Feuerversicherungswert pro Quadratmeter Wohnfläche, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- Lagequalität : Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis: 352 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1995, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.

Einflußgrößen:

- RW94 = Bodenrichtwert zum 31.12.1994 für EFH, Grundstücksgröße 1000 m<sup>2</sup>
- WFL = Gesamtwohnfläche
- BOWE/WFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche
- Alter = Kaufjahr - Baujahr
- FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche

Zielgröße: GF = Gebädefaktor  
= Kaufpreis / Wohnfläche

$$\begin{aligned} \text{GF [DM/m}^2\text{]} &= 1656 + 0,6071 * \text{BOWE/WFL [DM/m}^2\text{]} \\ &\quad - 13,92 * \text{Alter [Jahre]} \\ &\quad + 5,26 * \text{FVW/WFL [M/m}^2\text{]} \\ &\quad + 3,160 * \text{RW94} \end{aligned}$$

### 3.2.3 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse freistehender Einfamilienhäuser hat gezeigt, daß ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 15 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

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

- Wohnfläche : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Sachwerthöhe : Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Lagequalität : Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.
- Alter : Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert.

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert

Stichprobe: freistehende Einfamilienhäuser normalen Instandhaltungszustands aus ganz Hamburg, Baujahre ab 1900, Verkäufe aus dem Jahr 1995, keine Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Erbbaurechte.

Sachwertdefinition:

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

Wert der Außenanlagen

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

Bodenwert

= Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%]

= 62,04 + 0,2235 \* Wohnfläche [m<sup>2</sup>]  
- 0,0482 \* Sachwert [1000 DM]  
+ 0,0710 \* Bodenrichtwert 94 für 1000 m<sup>2</sup>-Grundstücke [DM/m<sup>2</sup>]  
+ 0,117 \* Alter [Jahre]

Objekte des gehobenen Bedarfs (Sachwert über 1.400.000 DM)  
Zuschlag von 20 % auf die nach obiger Formel ermittelten Vergleichswerte

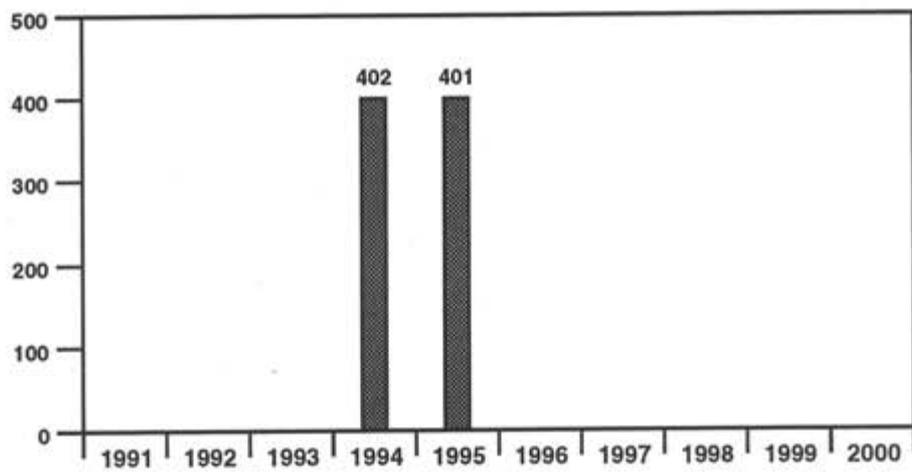
### 3.3 Mehrfamilienhäuser

#### 3.3.1 Vertragszahlen

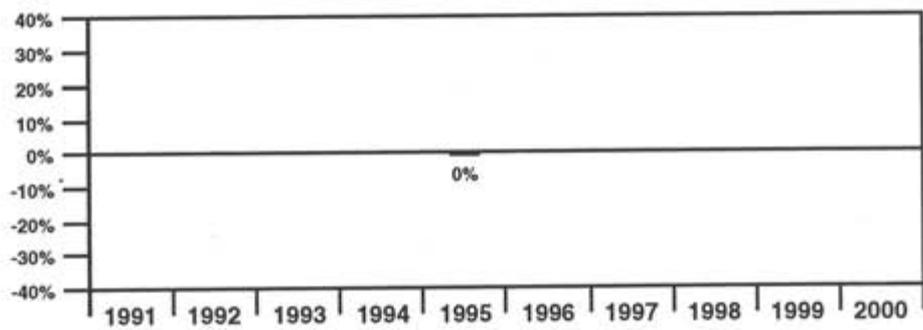
#### 3.3.2 Flächenumsatz

#### 3.3.3 Geldumsatz

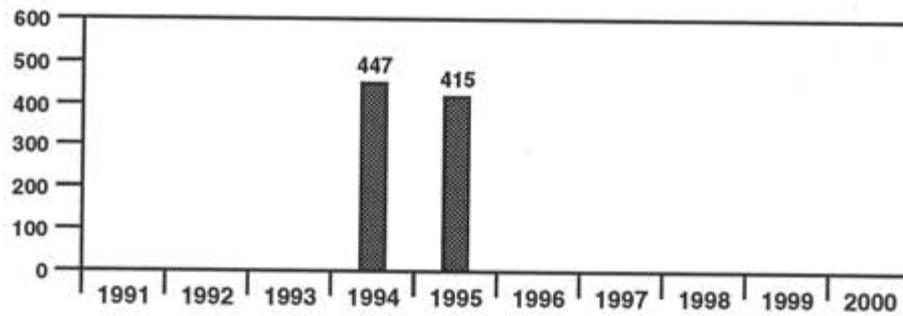
Vertragszahlen von Mehrfamilienhäusern



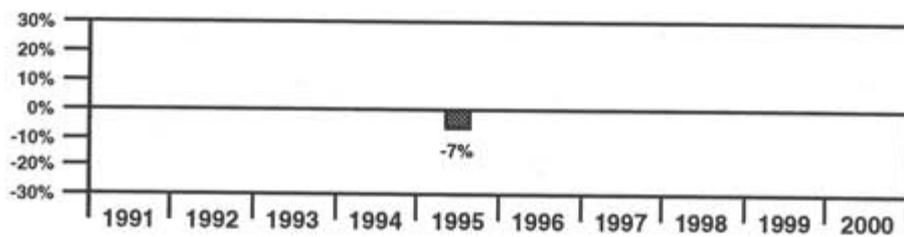
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



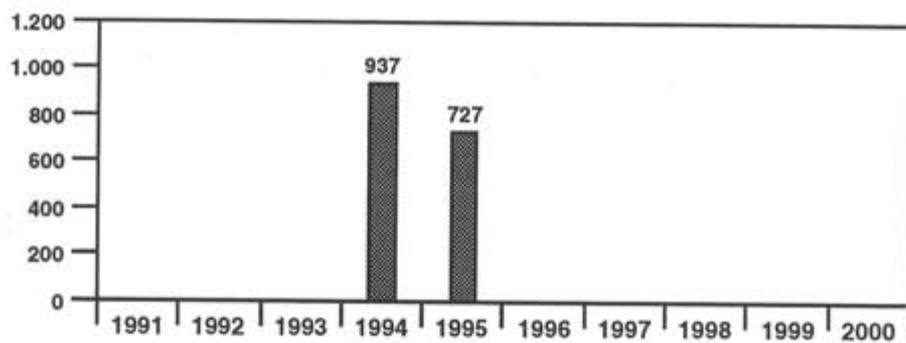
### Flächenumsatz von Mehrfamilienhäusern (in 1000 m<sup>2</sup>)



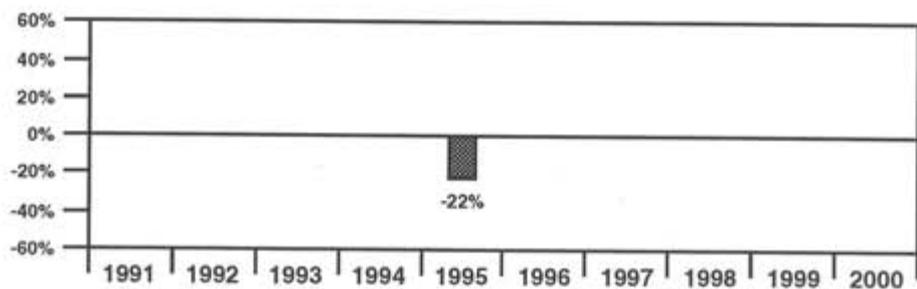
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



### Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern (in Mio. DM)



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



**Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile**

	1994	1995
<b>Mitte</b>		
Hamburg-Altstadt	0	1
Neustadt	6	0
St. Pauli	14	15
St. Georg	5	1
Klosterter	0	1
Borgfelde	0	1
Hamm-Nord	2	4
Hamm-Mitte	0	3
Hamm-Süd	1	0
Horn	2	3
Billstedt	5	6
Rothenburgsort	1	0
Veddel	1	3
Finkenwerder	2	0
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>38</b>

<b>Altona</b>		
Altona-Altstadt	15	17
Altona-Nord	11	14
Ottensen	20	23
Bahrenfeld	6	11
Groß Flottbek	1	4
Othmarschen	4	0
Lurup	1	3
Osdorf	1	0
Nienstedten	2	5
Blankenese	4	7
Iserbrook	0	2
Rissen	0	2
<b>Summe</b>	<b>65</b>	<b>88</b>

<b>Eimsbüttel</b>		
Eimsbüttel	42	28
Rotherbaum	16	8
Harvestehude	8	10
Hoheluft-West	4	4
Lokstedt	6	6
Niendorf	5	9
Schnelsen	2	6
Eidelstedt	1	2
Stellingen	10	5
<b>Summe</b>	<b>94</b>	<b>78</b>

<b>Nord</b>		
Hoheluft-Ost	4	5
Eppendorf	9	11
Groß-Borstel	1	3
Alsterdorf	2	3
Winterhude	17	17
Uhlenhorst	9	6
Hohenfelde	6	8
Barmbek-Süd	11	13
Dulsberg	1	1
Barmbek-Nord	8	9
Ohlsdorf	3	4
Fuhlsbüttel	6	5
Langenhorn	4	1
<b>Summe</b>	<b>81</b>	<b>86</b>

	1994	1995
<b>Wandsbek</b>		
Eilbek	12	4
Wandsbek	2	10
Marienthal	2	5
Tonndorf	2	3
Farmsen-Berne	2	1
Bramfeld	8	3
Steilshoop	3	0
Hummelsbüttel	1	1
Wohldorf-Ohlstedt	1	0
Volksdorf	0	1
Rahlstedt	8	5
<b>Summe</b>	<b>41</b>	<b>33</b>

<b>Bergedorf</b>		
Lohrbütge	0	2
Bergedorf	8	10
Neuengamme	0	1
Kirchwerder	2	1
Ochsenwerder	2	0
Reitbrook	0	1
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

<b>Harburg</b>		
Harburg	22	15
Wilstorf	5	8
Sinstorf	2	3
Marmstorf	1	0
Eißendorf	8	6
Heimfeld	15	15
Wilhelmsburg	11	8
Hausbruch	2	3
Neugraben-Fischbek	2	4
Neuenfelde	2	1
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>63</b>

<b>Hamburg gesamt</b>	<b>402</b>	<b>401</b>
-----------------------	------------	------------

**Rangliste 1994**

1. Eimsbüttel	42
2. Harburg	22
3. Ottensen	20
4. Winterhude	17
5. Rotherbaum	16
6. Altona-Altstadt	15
Heimfeld	15
8. St. Pauli	14
9. Eilbek	12
10. Altona-Nord	11
Barmbek-Süd	11
Wilhelmsburg	11

**Rangliste 1995**

1. Eimsbüttel	28
2. Ottensen	23
3. Altona-Altstadt	17
Winterhude	17
5. St. Pauli	15
Harburg	15
Heimfeld	15
8. Altona-Nord	14
9. Barmbek-Süd	13
10. Bahrenfeld	11
Eppendorf	11

### 3.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Die Preisübersichten auf den Seiten 50-55 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

#### EXPERTENINFO : Lageklassen für Mehrfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf S. 50, 54 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 <sup>2</sup>
mäßige Lage:	von	240 bis unter	255 DM/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	von	255 bis unter	300 DM/m <sup>2</sup>
gute Lage:	von	300 bis unter	600 DM/m <sup>2</sup>
bevorzugte Lage:	ab	600 DM/m <sup>2</sup>	

Die in den Tabellen auf S. 51, 55 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	360 DM/m <sup>2</sup>
mäßige Lage:	von	360 bis unter	500 DM/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	von	500 bis unter	750 DM/m <sup>2</sup>
gute Lage:	von	750 bis unter	1200 DM/m <sup>2</sup>
bevorzugte Lage:	ab	1200 DM/m <sup>2</sup>	

**Mehrfamilienhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1994**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

**1995**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

Bau jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
<b>bis</b> <b>1919</b>	Minimum		606	942		840	1.525
	Maximum		7.417	5.676		5.156	5.431
	Mittelwert		<b>2.286</b>	<b>2.406</b>		<b>2.238</b>	<b>2.674</b>
	Anzahl		107	53		54	10
<b>1920</b> <b>bis</b> <b>1939</b>	Minimum		789			1.381	
	Maximum		3.218			6.779	
	Mittelwert		<b>1.868</b>			<b>2.563</b>	
	Anzahl		25			14	
<b>1940</b> <b>bis</b> <b>1952</b>	Minimum		1.154	1.447			
	Maximum		2.074	4.286			
	Mittelwert		<b>1.684</b>	<b>2.247</b>			
	Anzahl		11	5			
<b>1953</b> <b>bis</b> <b>1959</b>	Minimum	1.420	850	1.174		1.374	1.992
	Maximum	2.590	2.864	3.400		2.619	2.742
	Mittelwert	<b>1.962</b>	<b>1.775</b>	<b>2.299</b>		<b>1.895</b>	<b>2.416</b>
	Anzahl	6	22	9		24	3
<b>1960</b> <b>bis</b> <b>1969</b>	Minimum	1.464	936	2.165	1.511	900	1.749
	Maximum	2.654	2.654	11.200	2.500	3.776	2.561
	Mittelwert	<b>1.952</b>	<b>1.943</b>	<b>3.624</b>	<b>1.961</b>	<b>2.106</b>	<b>2.046</b>
	Anzahl	6	14	8	7	14	7
<b>1970</b> <b>bis</b> <b>1979</b>	Minimum	1.030	893			1.697	
	Maximum	2.178	3.067			2.227	
	Mittelwert	<b>1.464</b>	<b>1.841</b>			<b>1.936</b>	
	Anzahl	5	11			4	
<b>1980</b> <b>bis</b> <b>1989</b>	Minimum						
	Maximum						
	Mittelwert						
	Anzahl						
<b>ab</b> <b>1990</b>	Minimum			4.200		3.359	
	Maximum			5.390		4.457	
	Mittelwert			<b>4.908</b>		<b>4.063</b>	
	Anzahl			3		3	

**Mehrfamilienhäuser  
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1994**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

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

**Mehrfamilienhäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1995**

Kaufpreis / Wohnfläche  
DM / m<sup>2</sup>

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum		900	840	1.537	2.364
	Maximum		2.500	2.876	5.156	5.431
	<b>Mittelwert</b>		<b>1.473</b>	<b>1.829</b>	<b>2.795</b>	<b>3.881</b>
	Anzahl		6	34	14	9
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum			1.381	1.944	
	Maximum			3.169	6.779	
	<b>Mittelwert</b>			<b>2.079</b>	<b>4.352</b>	
	Anzahl			9	3	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum			1.432	1.607	
	Maximum			2.619	2.347	
	<b>Mittelwert</b>			<b>2.034</b>	<b>1.952</b>	
	Anzahl			15	5	
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum			1.734		
	Maximum			3.776		
	<b>Mittelwert</b>			<b>2.264</b>		
	Anzahl			11		
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum			1.879		
	Maximum			2.335		
	<b>Mittelwert</b>			<b>2.147</b>		
	Anzahl			3		
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					
<b>ab 1990</b>	Minimum					
	Maximum					
	<b>Mittelwert</b>					
	Anzahl					

3.3.5 Ertragsfaktoren

**Mehrfamilienhäuser**  
**Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete**

**1994**  
**Kaufpreis/  
Jahresnettokaltmiete**

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

**Mehrfamilienhäuser**  
**Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete**

**1995**

**Kaufpreis/  
Jahresnettokaltmiete**

<b>Bau jahre</b>		<b>schlechte Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>gute Lage</b>	<b>bevorzugte Lage</b>
<b>bis 1919</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl		6,1 27,9 <b>15,3</b> 6	9,9 21,7 <b>14,7</b> 32	13,4 31,0 <b>20,2</b> 13	23,5 51,8 <b>30,4</b> 7
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			11,1 28,3 <b>17,4</b> 9		
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl					
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			12,6 39,1 <b>19,1</b> 15	13,2 24,7 <b>19,2</b> 5	
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			13,6 21,7 <b>17,4</b> 10		
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl			16,9 18,9 <b>17,7</b> 3		
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl					
<b>ab 1990</b>	Minimum Maximum <b>Mittelwert</b> Anzahl					

**Mehrfamilienhäuser**  
**Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete**

**1994**

**1995**

**Kaufpreis /  
Jahresnettokaltmiete**

**Kaufpreis/  
Jahresnettokaltmiete**

Baujahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht
<b>bis 1919</b>	Minimum		4,0	11,0		6,1	13,9
	Maximum		58,7	44,1		32,6	51,8
	Mittelwert		<b>17,6</b>	<b>21,2</b>		<b>17,2</b>	<b>22,0</b>
	Anzahl		98	50		50	9
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		6,6			11,1	
	Maximum		21,5			56,4	
	Mittelwert		<b>15,5</b>			<b>19,6</b>	
	Anzahl		20			13	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		8,2	19,1			
	Maximum		23,8	21,1			
	Mittelwert		<b>15,9</b>	<b>20,3</b>			
	Anzahl		9	4			
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum	17,7	8,5	14,7		12,6	16,3
	Maximum	41,6	28,2	41,6		39,1	19,0
	Mittelwert	<b>27,9</b>	<b>17,2</b>	<b>25,4</b>		<b>18,5</b>	<b>17,7</b>
	Anzahl	6	20	8		24	3
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum	14,0	11,0	16,1	13,2	7,2	13,6
	Maximum	31,7	31,7	29,3	31,3	31,3	34,1
	Mittelwert	<b>23,2</b>	<b>20,1</b>	<b>20,4</b>	<b>22,2</b>	<b>17,9</b>	<b>21,2</b>
	Anzahl	6	11	7	6	12	7
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum	15,1	10,8			11,2	
	Maximum	21,2	25,6			18,9	
	Mittelwert	<b>17,3</b>	<b>17,0</b>			<b>15,8</b>	
	Anzahl	5	9			3	
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum						
	Maximum						
	Mittelwert						
	Anzahl						
<b>ab 1990</b>	Minimum			18,4		17,3	
	Maximum			25,0		27,5	
	Mittelwert			<b>21,5</b>		<b>22,3</b>	
	Anzahl			3		3	

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich etwa folgende Ertragsfaktoren :

Verhältnis des Verkehrswertes zur Jahresnettokaltmiete für Mehrfamilienhäuser 1992							
RW92 (*)	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

(\*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschößwohnungsbau 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:

- RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschößwohnungsbau mit GFZ86 1,0  
MSP = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1% pro Quartal)  
Alter = Kaufjahr - Baujahr  
WFL = Gesamtwohnfläche

Zielgröße: EF = Ertragsfaktor  
= Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre bis 1919 :

EF = 18,19 + 8,780 \* RW92 [DM/m<sup>2</sup>]/1.000  
- 6,497 \* MSP  
- 3,824 \* WFL [m<sup>2</sup>]/1.000

Baujahre 1920-49 :

EF = 14,23 + 3,921 \* RW92 [DM/m<sup>2</sup>]/1.000  
- 2,135 \* MSP

Baujahre ab 1950 :

EF = 27,27 + 4,584 \* RW92 [DM/m<sup>2</sup>]/1.000  
- 8,887 \* MSP  
- 0,1603 \* Alter [Jahre]

### 3.3.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs.1 WertV). Er entspricht etwa der Durchschnitts-Rendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren markt-konforme 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich etwa folgende Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 1992			
RW92 (*)	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

(\*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschöß-  
wohnungsbau mit GFZ86 1,0

EXPERTENINFO : Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis: siehe bei Ertragsfaktoren

Ertragswertmodell:

Verwaltungskosten : 7 % der Bruttokaltmiete

Mietausfallwagnis : 2 % der Nettokaltmiete

Umlageausfallwagnis : 2 % der Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten : siehe folgendes EXPERTENINFO

Mieten : tatsächliche Mieten zum Kaufzeit-  
punkt

Einflußgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschoß-  
wohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM/m<sup>2</sup>]

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

WFL = Gesamtwohnfläche [m<sup>2</sup>]

Zielgröße: LI = Liegenschaftszinssatz [%]

Baujahre bis 1919 :

LI = 1,165 - 1,619 \* RW92 [DM/m<sup>2</sup>]/1.000  
+ 3,223 \* MSP  
+ 0,9684 \* WFL [m<sup>2</sup>]/1.000

Baujahre 1920-49 :

LI = 2,861 - 0,5185 \* RW92 [DM/m<sup>2</sup>]/1.000  
+ 1,682 \* MSP

Baujahre ab 1950 :

LI = 1,770 - 0,9743 \* RW92 [DM/m<sup>2</sup>]/1.000  
+ 3,109 \* MSP

EXPERTENINFO : Instandhaltungskosten

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

- aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m<sup>2</sup> Wfl. und Jahr)  
 = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau  
 = 100 %)  
 + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden  
 + 0,06 M 1913, wenn Zentral/Etagenheizung vor-  
 handen  
 + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen  
 vorhanden  
 + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden  
 + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instand-  
 haltungskosten übernimmt  
 \* Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

Der "Altersfaktor" für die aktuellen Instandhaltungskosten

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

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

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

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

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



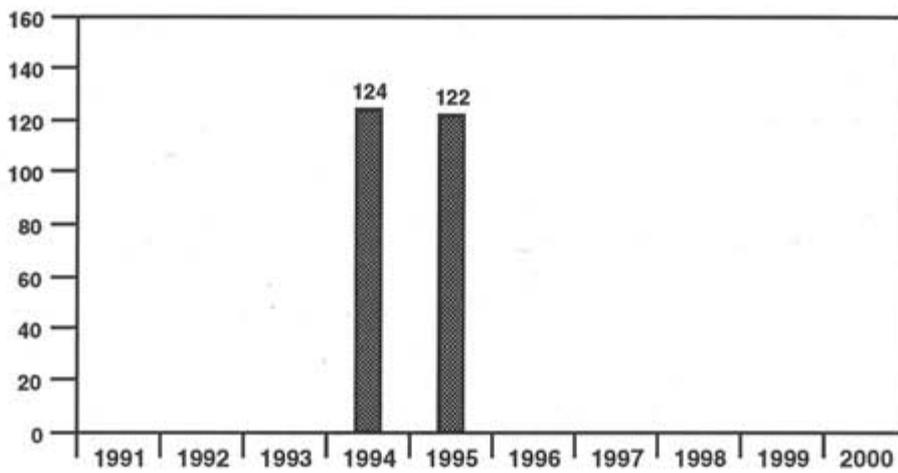
### 3.4 Büro- und Geschäftshäuser

#### 3.4.1 Vertragszahlen

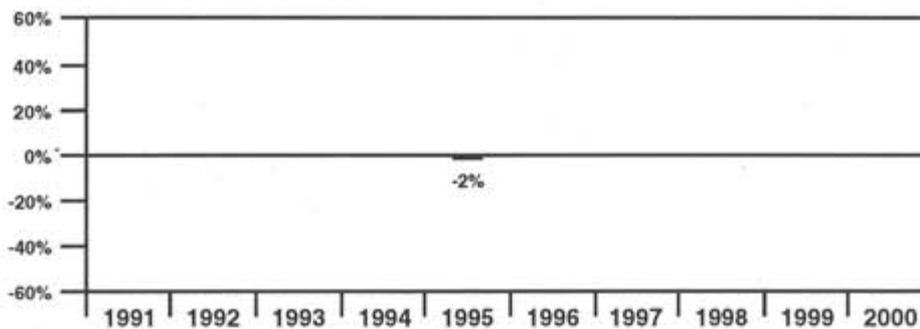
#### 3.4.2 Flächenumsatz

#### 3.4.3 Geldumsatz

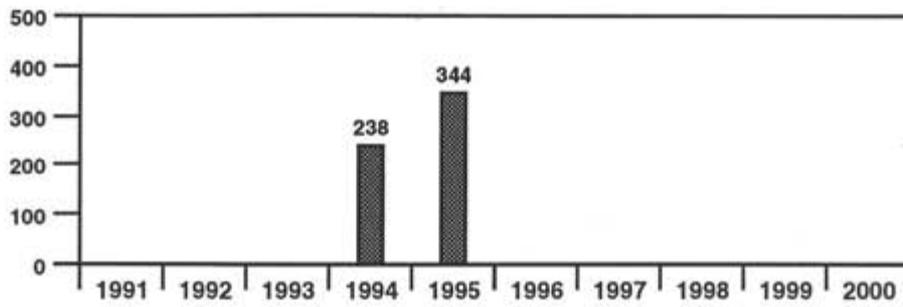
Vertragszahlen von Büro- und Geschäftshäusern



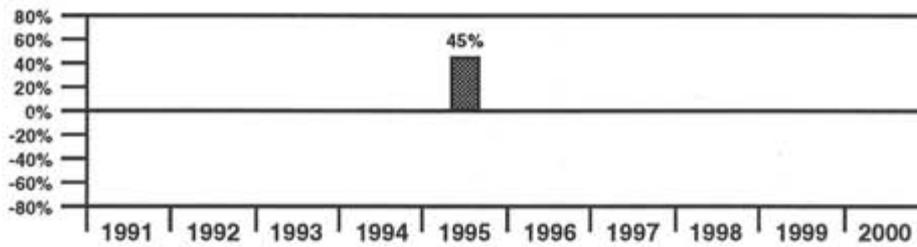
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



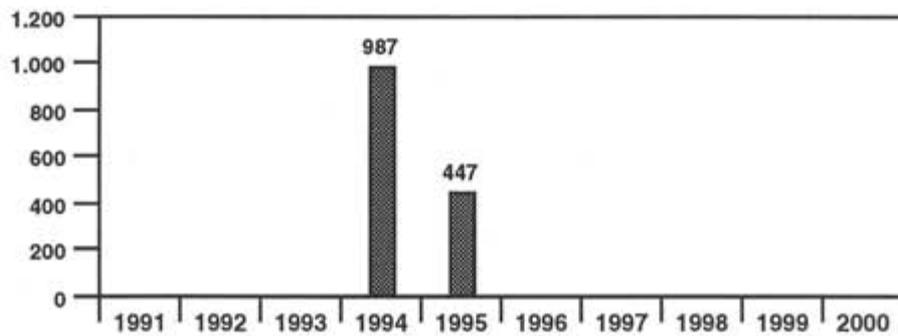
### Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern (in 1000 m<sup>2</sup>)



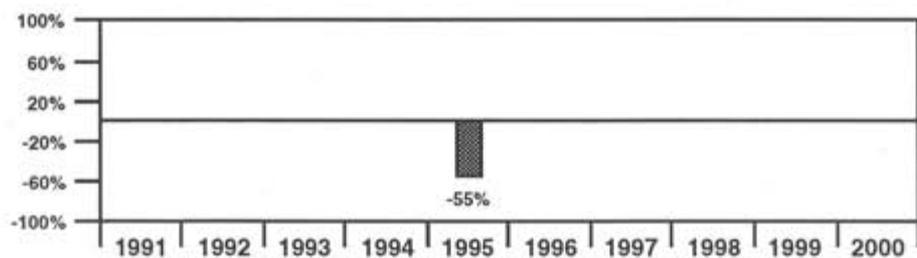
### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



### Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern (in Mio. DM)



### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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

	1994	1995
<b>Mitte</b>		
Hamburg-Altstadt	7	5
Hamburg-Neustadt	6	13
St. Pauli	2	4
St. Georg	5	5
Hammerbrook	4	2
Hamm-Mitte	1	0
Hamm-Süd	1	0
Borgfelde	0	2
Horn	2	2
Billstedt	1	3
Billbrook	1	0
Rothenburgsort	1	0
Finkenwerder	1	2
<b>Summe</b>	<b>32</b>	<b>38</b>

<b>Altona</b>		
Altona-Altstadt	7	3
Altona-Nord	1	5
Ottensen	5	5
Bahrenfeld	2	1
Groß Flottbek	2	0
Othmarschen	1	1
Osdorf	1	1
Nienstedten	0	1
Blankenese	1	1
Rissen	0	3
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>21</b>

<b>Eimsbüttel</b>		
Eimsbüttel	2	1
Rotherbaum	4	4
Harvestehude	3	0
Hoheluft-West	1	0
Lokstedt	1	2
Nienstedt	2	3
Schnelsen	0	1
Stellingen	2	3
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

<b>Nord</b>		
Eppendorf	1	1
Groß Borstel	1	1
Alsterdorf	2	0
Winterhude	4	4
Uhlenhorst	2	0
Hohenfelde	4	0
Barmbek-Süd	5	4
Ohlsdorf	1	0
Dulsberg	0	1
Langenhorn	1	0
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>11</b>

<b>Wandsbek</b>		
Eilbek	0	1
Wandsbek	3	3
Tonndorf	3	2
Farmsen-Berne	1	1
Bramfeld	2	1
Poppenbüttel	0	1
Hummelsbüttel	1	2
Rahlstedt	2	4
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

	1994	1995
<b>Bergedorf</b>		
Lohbrügge	4	1
Bergedorf	2	1
Kirchwerder	0	2
Allermöhe	0	1
Moorfleet	0	1
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

<b>Harburg</b>		
Harburg	9	5
Neuland	1	1
Wilstorf	0	1
Marmstorf	0	1
Heimfeld	2	1
Wilhelmsburg	2	6
Neugraben-Fischbek	3	1
Neuenfelde	1	1
<b>Summe</b>	<b>18</b>	<b>17</b>

<b>Hamburg gesamt</b>	<b>124</b>	<b>122</b>
-----------------------	------------	------------

**Rangliste 1994**

1. Harburg 9
2. Hmb. Altstadt 7
- Altona Altstadt 7
4. Neustadt 6
5. St. Georg 5
- Ottensen 5
- Barmbek-Süd 5
8. Hammerbrook 4
- Rotherbaum 4
- Winterhude 4
- Lohbrügge 4

**Rangliste 1995**

1. Neustadt 13
2. Wilhelmsburg 6
3. Hmb. Altstadt 5
- St. Georg 5
- Altona Nord 5
- Ottensen 5
- Harburg 5
8. St. Pauli 4
- Rotherbaum 4
- Winterhude 4
- Barmbek-Süd 4
- Rahlstedt 4

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

<b>Büro- und Geschäftshäuser</b> <b>Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche (Gesamt)</b>
--

<b>1994</b>	<b>1995</b>
Kaufpreis / Wohn-	Kaufpreis / Wohn-
Nutzfläche	Nutzfläche
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

<b>Büro- und Geschäfts- häuser insgesamt</b>	Minimum	690	407
	Maximum	13.173	22.740
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.327</b>	<b>3.051</b>
	Anzahl	90	73
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		1.840
	Maximum		3.152
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.351</b>
	Anzahl		4
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	1.030	2.308
	Maximum	13.173	6.314
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.015</b>	<b>4.654</b>
	Anzahl	19	5
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	2.297	1.692
	Maximum	9.686	22.740
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.852</b>	<b>6.643</b>
	Anzahl	13	7
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	690	407
	Maximum	9.828	5.735
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.670</b>	<b>2.487</b>
	Anzahl	52	51
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum	2.085	1.042
	Maximum	6.000	6.917
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.053</b>	<b>2.780</b>
	Anzahl	3	6

**Büro- und Geschäftshäuser**  
**Preise pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche - Innenstadt**

<b>1994</b>	<b>1995</b>
Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche	Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

<b>Büro- und Geschäfts- häuser insgesamt</b>	Minimum	4.348	3.917
	Maximum	13.173	22.740
	<b>Mittelwert</b>	<b>7.752</b>	<b>8.122</b>
	Anzahl	7	7
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum		4.375
	Maximum		6.314
	<b>Mittelwert</b>		<b>5.655</b>
	Anzahl		3
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	4.348	3.917
	Maximum	9.686	22.740
	<b>Mittelwert</b>	<b>6.798</b>	<b>11.385</b>
	Anzahl	5	3
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		

3.4.5 Ertragsfaktoren

**Büro- und Geschäftshäuser  
Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt)**

**1994**                      **1995**  
Kaufpreis /                      Kaufpreis /  
Jahresnettokaltmiete    Jahresnettokaltmiete

<b>Büro- und Geschäfts- häuser insgesamt</b>	Minimum	7,9	7,9
	Maximum	52,6	23,8
	<b>Mittelwert</b>	<b>15,9</b>	<b>14,8</b>
	Anzahl	76	55
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum	12,0	16,0
	Maximum	24,4	22,5
	<b>Mittelwert</b>	<b>17,2</b>	<b>18,3</b>
	Anzahl	12	3
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	8,3	12,2
	Maximum	52,6	23,8
	<b>Mittelwert</b>	<b>18,6</b>	<b>18,0</b>
	Anzahl	13	6
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	7,9	7,9
	Maximum	38,1	22,9
	<b>Mittelwert</b>	<b>15,2</b>	<b>14,1</b>
	Anzahl	46	40
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum		12,2
	Maximum		18,6
	<b>Mittelwert</b>		<b>14,5</b>
	Anzahl		4

**Büro- und Geschäftshäuser  
Ertragsfaktoren - Innenstadt**

**1994**

**1995**

Kaufpreis /

Kaufpreis /

Jahresnettokaltmiete

Jahresnettokaltmiete

<b>Büro- und Geschäftshäuser insgesamt</b>	Minimum	16,3	16,0
	Maximum	24,3	23,8
	<b>Mittelwert</b>	<b>19,3</b>	<b>19,5</b>
	Anzahl	6	4
<b>Geschäftshäuser und Läden</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Bürohäuser</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>gemischte Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum	16,3	17,5
	Maximum	21	23,8
	<b>Mittelwert</b>	<b>17,9</b>	<b>20,6</b>
	Anzahl	4	3
<b>gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
<b>Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen</b>	Minimum		
	Maximum		
	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		



### 3.5 Lager- und Produktionsgebäude

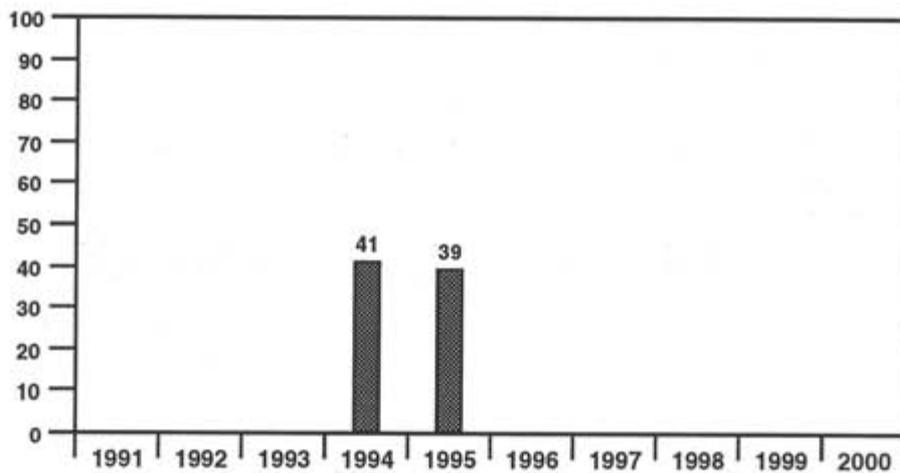
#### 3.5.1 Vertragszahlen

#### 3.5.2 Flächenumsatz

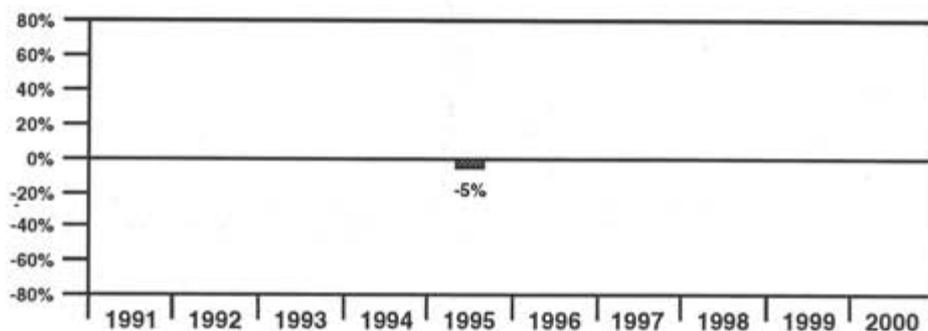
#### 3.5.3 Geldumsatz

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

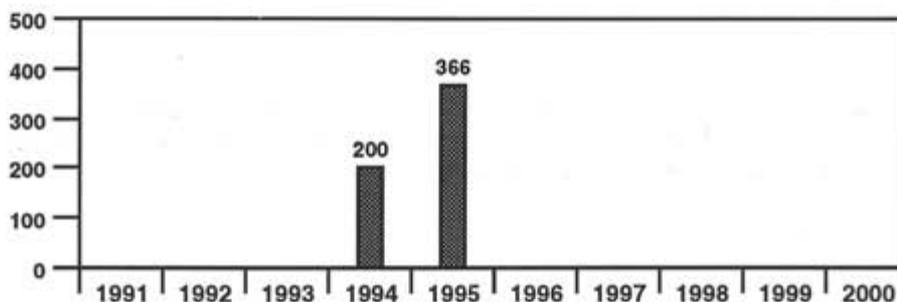
Vertragszahlen von Lager- und Produktionsgebäuden



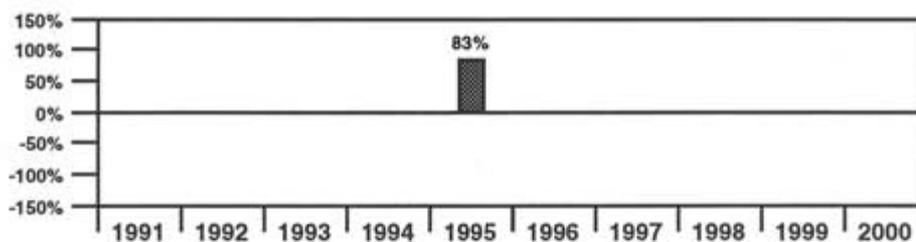
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



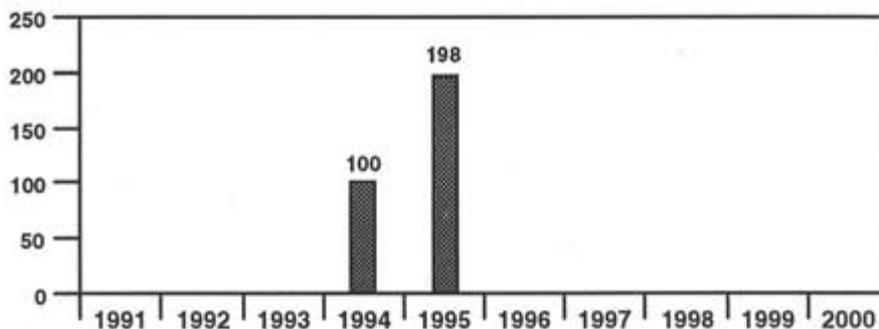
### Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden (in 1000 m<sup>2</sup>)



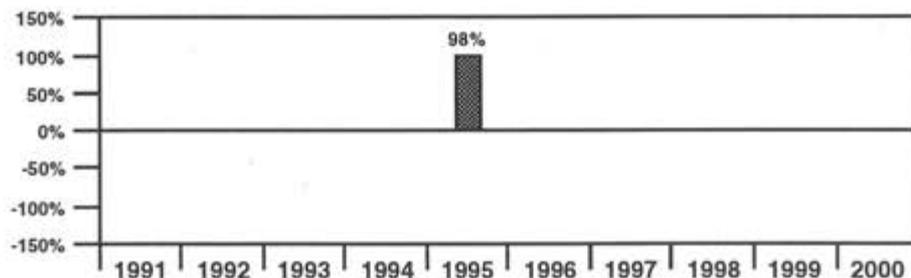
### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



### Geldumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden (in Mio. DM)



### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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

	1994	1995
<b>Mitte</b>		
St. Georg	0	1
Hammerbrook	0	1
Borgfelde	0	1
Hamm-Süd	3	1
Billstedt	0	1
Billbrook	8	3
Rothenburgsort	5	1
Veddel	0	4
Finkenwerder	1	0
<b>Summe</b>	<b>17</b>	<b>13</b>

<b>Altona</b>		
Bahrenfeld	3	4
Lurup	0	1
Osdorf	1	0
Blankenese	1	0
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<b>Elmsbüttel</b>		
Lokstedt	1	1
Niendorf	1	1
Stellingen	3	3
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<b>Nord</b>		
Groß-Borstel	0	1
Barmbek-Nord	1	0
Langenhorn	1	1
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

<b>Wandsbek</b>		
Wandsbek	1	0
Tonndorf	1	0
Farmsen-Berne	1	0
Bramfeld	1	0
Rahlstedt	1	2
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

	1994	1995
<b>Bergedorf</b>		
Bergedorf	0	2
Kirchwerder	1	0
Allermöhe	0	2
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

<b>Harburg</b>		
Harburg	1	0
Neuland	1	0
Willstorf	1	0
Sinstorf	0	2
Heimfeld	0	1
Wilhelmsburg	3	3
Neugraben-Fischbek	0	1
Neuenfelde	0	1
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

<b>Hamburg gesamt</b>	<b>41</b>	<b>39</b>
-----------------------	-----------	-----------

**Rangliste 1994/95**

1. Billbrook	11
2. Bahrenfeld	7
3. Rothenburgsort	6
Stellingen	6
Wilhelmsburg	6
6. Hamm-Süd	4
Veddel	4
8. Rahlstedt	3

### 3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

- Bodenwert : Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Nutzfläche, desto höher ist der Gebäudedefaktor.
- Vertragsdatum : Je jünger der Verkauf, desto höher ist der Gebäudedefaktor. Darüber hinaus müssen noch je nach Vertragsjahr Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.
- Größe : Je größer das Objekt, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.
- Alter : Je älter das Gebäude, desto geringer ist der Gebäudedefaktor.

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Bodenwert 400 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche
1991	1160
1992	1600
1993	1710
1994	1550
1995	1280

Jahr	Marktanpassungsfaktor [%] bei einem Sachwert von							
	1	2	3	4	5	6	8	10 Mio.DM
1991	84	80	76	72	69	65	57	50
1992	111	106	101	96	91	86	76	66
1993	111	106	101	96	91	86	76	66
1994	120	114	109	104	99	93	83	72
1995	86	82	78	74	71	67	59	51

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert

Datenbasis: 26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991 - 1995, keine Erbbaurechte

Sachwertdefinition:

Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914  
 \* Baupreisindex des Stat. Landesamtes  
 \* Altersabschreibung nach WertR  
 (max.70 %) bei Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren  
 - Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)

Wert der Außenanlagen  
 = pauschal (643 M + 0,0168 \* FV-Wert 1914)\*Baupreisindex

Bodenwert  
 = Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis/Sachwert [%]  
 = ( 106,5 - 4,5 \* Sachwert [Mio. DM] )  
 \* Altersfaktor (bis 12 Jahre: 0,85  
 13-24 Jahre: 1  
 ab 25 Jahre: 1,14 )  
 \* Zeitfaktor (1991: 0,82  
 1992: 1,09  
 1993: 1,09  
 1994: 1,18  
 1995: 0,84 )

Jahr	Marktanpassungsfaktor [%] bei einem Sachwert von							
	1	2	3	4	5	6	8	10 Mio.DM
1991	84	80	76	72	69	65	57	50
1992	111	106	101	96	91	86	76	66
1993	111	106	101	96	91	86	76	66
1994	120	114	109	104	99	93	83	72
1995	86	82	78	74	71	67	59	51

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert

Datenbasis: 26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991 - 1995, keine Erbbaurechte

Sachwertdefinition:

Gebäudesachwert = Feuerversicherungswert 1914  
 \* Baupreisindex des Stat. Landesamtes  
 \* Altersabschreibung nach WertR  
 (max.70 %) bei Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren  
 - Bauschäden (pauschal 3 % des Neubauwertes)

Wert der Außenanlagen

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

Bodenwert

= Grundstücksfläche \* aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis/Sachwert [%]

= ( 106,5 - 4,5 \* Sachwert [Mio. DM] )

\* Altersfaktor (bis 12 Jahre: 0,85

13-24 Jahre: 1

ab 25 Jahre: 1,14 )

\* Zeitfaktor (1991: 0,82

1992: 1,09

1993: 1,09

1994: 1,18

1995: 0,84 )

## 4. Der Eigentumswohnungsmarkt

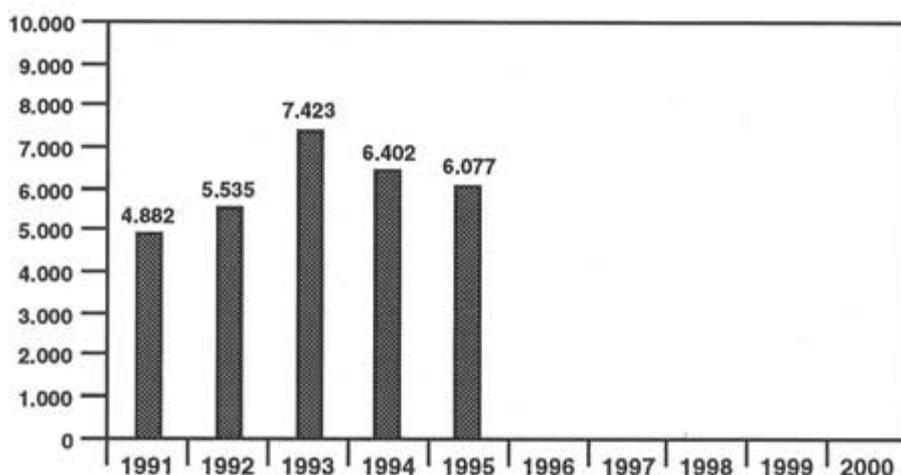
### 4.1 Vertragszahlen

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

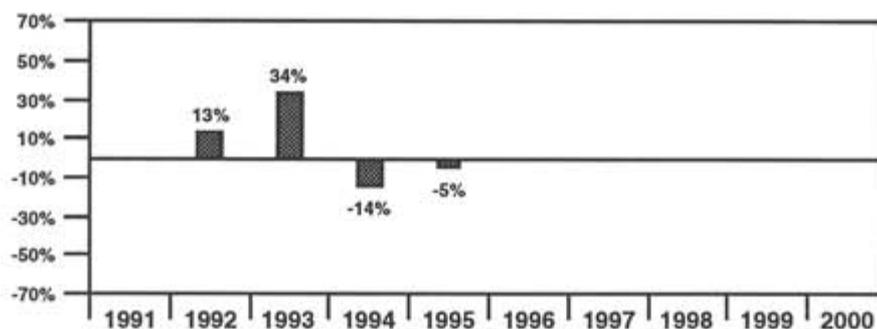
Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Allerdings ging die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen 1994 und 1995 wie in fast allen anderen Teilmärkten deutlich zurück.

Insofern unterscheiden sich die Eigentumswohnungen von den Einfamilienhäusern, bei denen es 1995 wieder Umsatzsteigerungen gab.

**Vertragszahlen von Eigentumswohnungen und Teileigentum**



**Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %**



### 4.2 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die folgenden Tabellen zeigen die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> 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**

**1994**

**Kaufpreis / Wohnfläche**  
**DM / m<sup>2</sup>**

Bau jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
<b>bis 1919</b>	Minimum		1.337	1.800	1.729	2.971
	Maximum		6.122	5.556	10.866	15.556
	Mittelwert		<b>3.753</b>	<b>3.897</b>	<b>4.440</b>	<b>7.050</b>
	Anzahl		73	139	88	14
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		2.163	1.500	3.520	
	Maximum		7.056	5.816	5.784	
	Mittelwert		<b>3.524</b>	<b>3.922</b>	<b>4.491</b>	
	Anzahl		24	18	9	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		2.240	2.250	3.103	
	Maximum		4.129	4.029	6.905	
	Mittelwert		<b>3.136</b>	<b>3.416</b>	<b>4.826</b>	
	Anzahl		7	12	4	
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum		1.324	2.000	1.326	4.538
	Maximum		4.679	4.588	6.053	6.863
	Mittelwert		<b>3.117</b>	<b>3.283</b>	<b>3.814</b>	<b>5.703</b>
	Anzahl		36	40	33	5
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum		1.600	2.025	2.975	
	Maximum		5.094	5.548	5.616	
	Mittelwert		<b>3.366</b>	<b>3.399</b>	<b>4.429</b>	
	Anzahl		86	34	18	
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum		2.325	2.029	2.525	6.087
	Maximum		5.147	5.458	15.000	21.252
	Mittelwert		<b>3.715</b>	<b>3.989</b>	<b>4.991</b>	<b>10.400</b>
	Anzahl		97	45	49	5
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum		2.622	2.931	2.778	4.569
	Maximum		6.216	8.667	7.273	8.200
	Mittelwert		<b>4.315</b>	<b>4.662</b>	<b>4.831</b>	<b>5.935</b>
	Anzahl		52	47	43	8
<b>ab 1990</b>	Minimum		3.356	2.892	4.167	6.948
	Maximum		7.913	7.312	9.973	8.846
	Mittelwert		<b>5.322</b>	<b>5.583</b>	<b>6.399</b>	<b>7.491</b>
	Anzahl		292	69	80	4

**Eigentumswohnungen**  
**Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1995**

**Kaufpreis / Wohnfläche**  
**DM / m<sup>2</sup>**

<b>Bau jahre</b>		<b>schlechte Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>gute Lage</b>	<b>bevorzugte Lage</b>
<b>bis 1919</b>	Minimum	2.083	2.250	2.500	2.500	2.716
	Maximum	3.542	5.200	6.395	6.842	12.222
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.579</b>	<b>3.496</b>	<b>3.720</b>	<b>4.280</b>	<b>5.273</b>
	Anzahl	11	13	117	88	22
<b>1920 bis 1939</b>	Minimum		2.020	1.940	2.593	
	Maximum		3.279	4.800	6.284	
	<b>Mittelwert</b>		<b>2.515</b>	<b>3.390</b>	<b>4.331</b>	
	Anzahl		5	36	9	
<b>1940 bis 1952</b>	Minimum		2.449	1.783	2.609	
	Maximum		4.333	3.946	4.063	
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.366</b>	<b>2.997</b>	<b>3.611</b>	
	Anzahl		6	16	4	
<b>1953 bis 1959</b>	Minimum	2.600	2.024	1.912	2.542	2.771
	Maximum	2.818	3.803	6.563	6.718	5.373
	<b>Mittelwert</b>	<b>2.699</b>	<b>2.980</b>	<b>3.345</b>	<b>4.243</b>	<b>4.232</b>
	Anzahl	4	15	80	16	6
<b>1960 bis 1969</b>	Minimum	2.391	1.580	1.818	3.146	3.088
	Maximum	4.098	4.193	6.574	5.125	6.923
	<b>Mittelwert</b>	<b>3.249</b>	<b>3.085</b>	<b>3.509</b>	<b>4.245</b>	<b>4.894</b>
	Anzahl	10	59	148	13	5
<b>1970 bis 1979</b>	Minimum		2.273	2.174	3.143	3.238
	Maximum		4.365	7.973	6.567	20.038
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.373</b>	<b>3.437</b>	<b>4.324</b>	<b>7.152</b>
	Anzahl		32	300	46	30
<b>1980 bis 1989</b>	Minimum		1.506	2.712	2.553	4.603
	Maximum		5.139	6.132	7.274	8.636
	<b>Mittelwert</b>		<b>3.459</b>	<b>4.005</b>	<b>4.890</b>	<b>5.999</b>
	Anzahl		22	166	55	12
<b>ab 1990</b>	Minimum	3.493	2.581	1.872	3.899	4.583
	Maximum	5.771	6.400	10.204	8.665	9.815
	<b>Mittelwert</b>	<b>4.074</b>	<b>4.877</b>	<b>5.276</b>	<b>6.066</b>	<b>7.487</b>
	Anzahl	9	59	478	79	13

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 bzw. 31.12.1992 bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Eigentumswohnungen

Die in der Tabelle auf S. 76 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Eigentumswohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.1986 abgegrenzt:

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

Die in der Tabelle auf S. 77 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ von 1,0 bebaubaren Geschößwohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

schlechte Lage:		bis unter	360 DM/m <sup>2</sup>
mäßige Lage:	von	360 bis unter	500 DM/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	von	500 bis unter	750 DM/m <sup>2</sup>
gute Lage:	von	750 bis unter	1200 DM/m <sup>2</sup>
bevorzugte Lage:	ab	1200 DM/m <sup>2</sup>	

## 5. Der Baulandmarkt

### 5.1 Übersicht

#### 5.1.1 Vertragszahlen

#### 5.1.2 Flächenumsatz

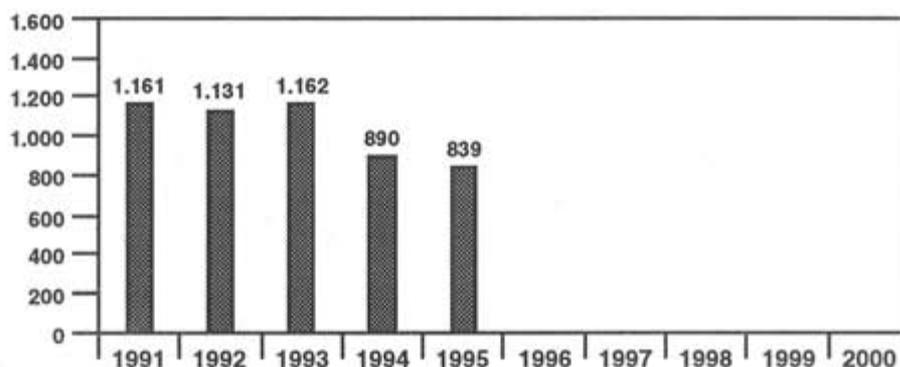
#### 5.1.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Bauland (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) tendiert weiterhin abnehmend. Besonders stark war 1995 der Rückgang im Geldumsatz (-14%). Dies ist insbesondere auf den Umsatzrückgang beim Rohbauland und Bauerwartungsland zurückzuführen.

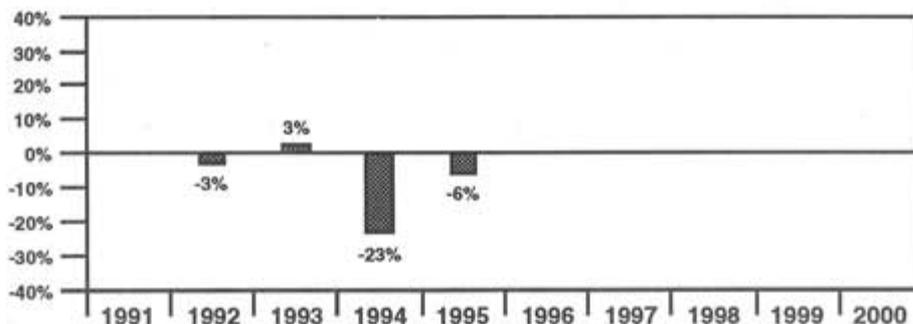
In den Übersichten wurden die Anzahl, die Flächen und die Kaufpreise aller in der AKS vorhandenen Verkaufsfälle zusammengefaßt, ohne Unterscheidung nach Vertragsparteien und ungewöhnlichen Verhältnissen.

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

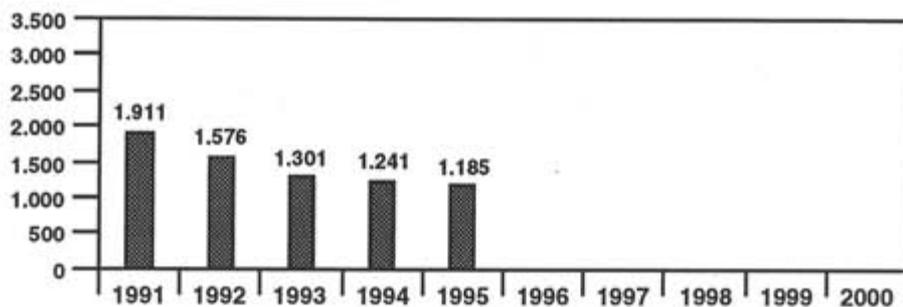
### Vertragszahlen von unbebauten Bauflächen



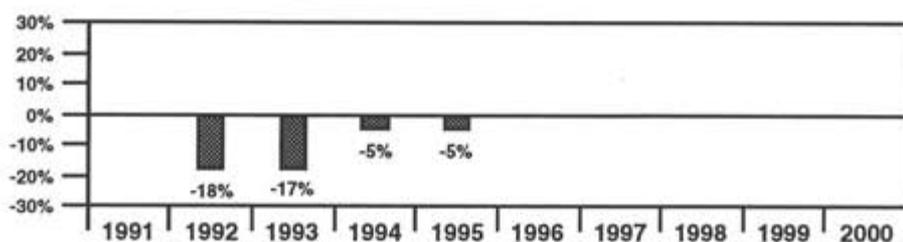
### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



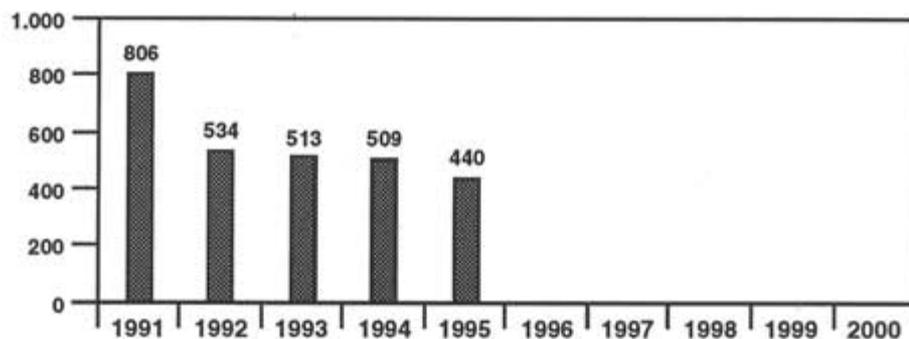
### Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen (in 1000 m<sup>2</sup>)



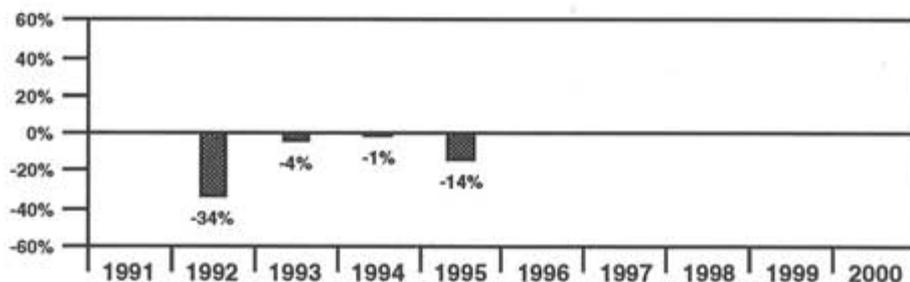
### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



### Geldumsatz von unbebauten Bauflächen (in Mio. DM)



### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von unbebauten Bauflächen			
	Vertrags- zahlen	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	Geldumsatz (in Mio.DM)
	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)
Gesamt :	839 ( 890 - 6%)	1184,8 (1240,6 - 4%)	439,5 (508,8 -14%)
<u>d a v o n :</u>			
Bauerwartungsland	4 (11 -64%)	49,4 (172,1 -71%)	18,5 (60,2 -69%)
Rohbauland	4 (3 +33%)	111,4 (76,8 +45%)	15,4 (65,7 -76%)
unselbständiges Bauland	104 (80 +30%)	145,9 (57,3 +155%)	43,8 (17,0 +158%)
selbständiges Bauland	575 (643 -11%)	784,9 (800,5 -2%)	343,2 (332,7 +3%)
mit Erbbaurechten belastete Grundst. (Siehe Kap. 5.7)	113 (124 -9%)	64,9 (95,1 -32%)	15,0 (20,3 -26%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf Verlängerung ...) (Siehe Kap. 5.7)	39 (29 +34%)	28,4 (38,8 -27%)	3,5 (13,0 -73%)

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			
	Vertrags- zahlen	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	Geldumsatz (in Mio.DM)
	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)
Gesamt	575 (643 -11%)	784,9 (800,5 -2%)	343,2 (332,7 +3%)
<u>d a v o n :</u>			
individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5.2)	405 (427 -5%)	254,3 (274,6 -7%)	109,2 (97,6 +12%)
Geschoßwohnungsbau (Siehe Kap. 5.3)	117 (150 -22%)	362,9 (315,7 +15%)	151,9 (164,5 -8%)
sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5.6)	7 (7 ±0%)	9,0 (7,7 +17%)	4,0 (1,2 +233%)
Büro-und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5.4)	18 (17 +6%)	83,5 (28,0 +198%)	62,8 (38,0 +65%)
Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5.5)	27 (41 -34%)	73,9 (173,7 -57%)	15,0 (31,4 -52%)
sonstige Baugrund- stücke (Siehe Kap. 5.6)	1 (1 ±0%)	* (* *%)	* (* *%)

Die Umsatzrückgänge betrafen erneut vor allem die Bauplätze für Geschoßwohnungsbau, nachdem in diesem Bereich bereits im Vorjahr ein Rückgang erkennbar war.

Während 1994 noch 24% des Flächenumsatzes auf gewerbliche und sonstige Baugrundstücke entfielen, waren es 1995 nur noch 20%.

## 5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

### 5.2.1 Vertragszahlen

### 5.2.2 Flächenumsatz

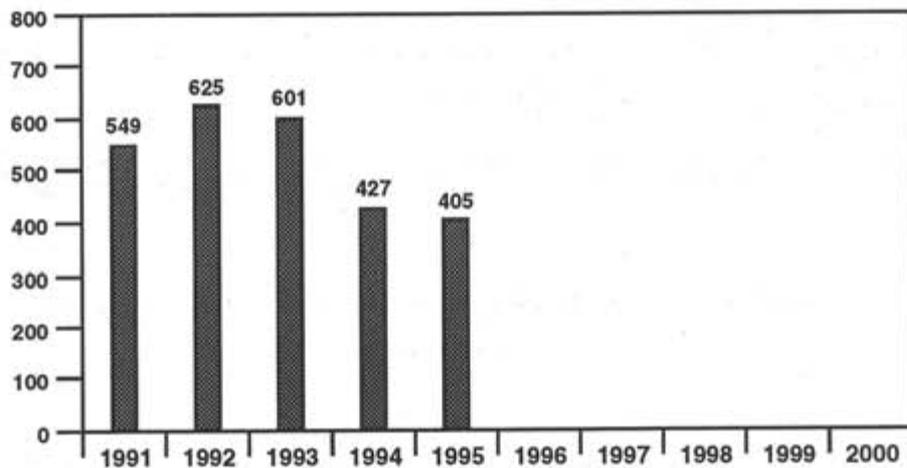
### 5.2.3 Geldumsatz

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.

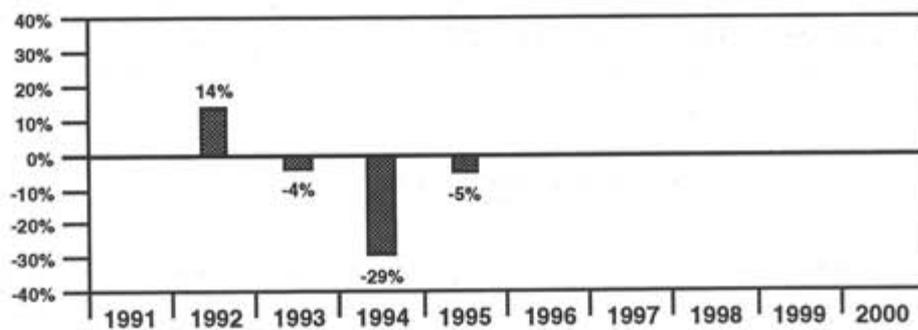
Die Umsatzzahlen weisen für 1995 weiterhin eine abnehmende Tendenz auf.

Lediglich der gestiegene Geldumsatz weist auf im Durchschnitt teurere Bauplätze hin.

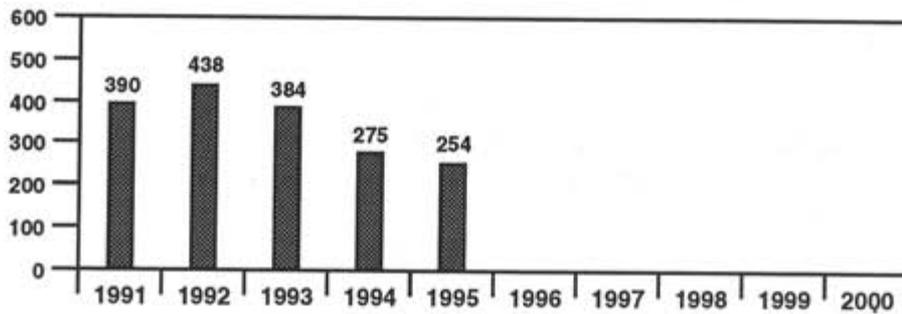
### Vertragszahlen von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus



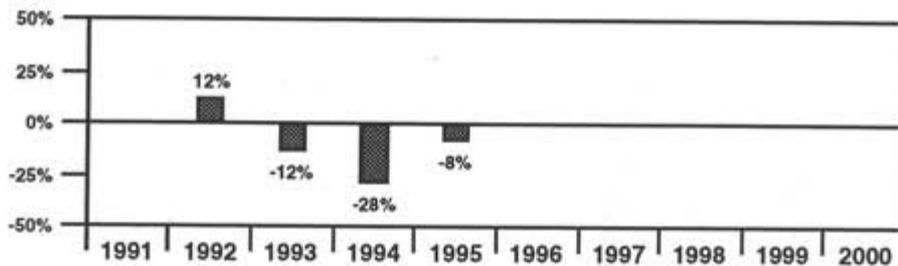
### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



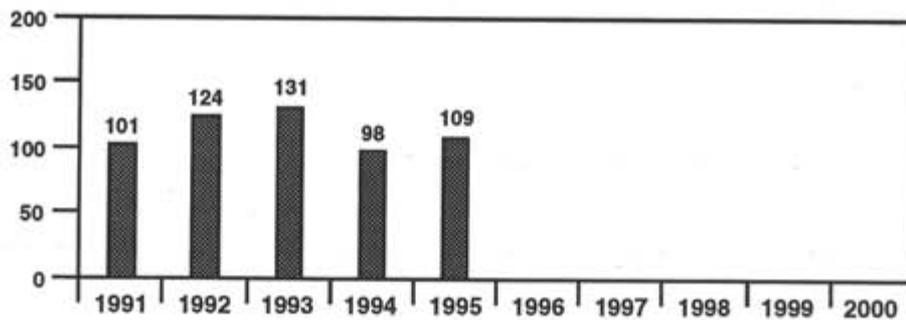
### Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (in 1000 m<sup>2</sup>)



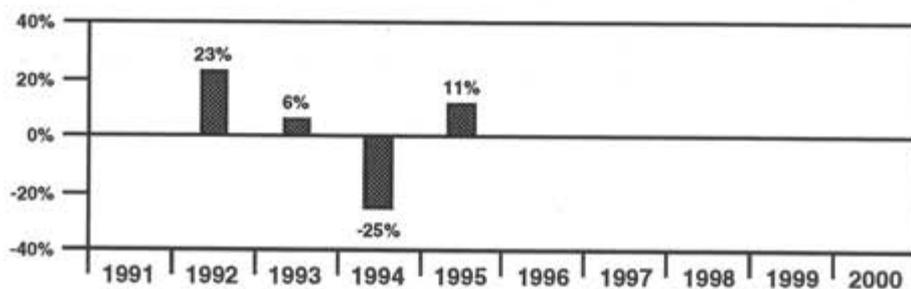
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
individueller Wohnungsbau	Vertrags- zahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	405 (427 -5%)	254,3 (274,6 -7%)	109,2 (97,6 +12%)
<u>d a v o n :</u>			
Reihenhäuser	92 (87 +6%)	21,6 (23,5 -8%)	9,0 (9,2 -2%)
Doppelhaushälften	71 (75 -5%)	33,2 (36,7 -10%)	15,1 (12,9 +17%)
freistehende Einfamilienhäuser	149 (165 -10%)	107,6 (123,6 -13%)	43,2 (40,0 +8%)
Ein-/Zweifam. häuser mit mehr als 1 Wohnung	77 (83 -7%)	76,1 (80,0 -5%)	33,7 (31,0 +9%)
Landvillen	- -	- -	- -
Stadtvillen	1 (1 ±0%)	* *	* *
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	- -	- -	- -
sonstige und nicht näher spezifiz. Wohnhäuser	15 (16 -6%)	14,5 (10,8 +34%)	7,2 (4,4 +64%)

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

Aus den nicht genannten 42 Stadtteilen liegen für 1993 - 1995 keine Kaufverträge über Einfamilienhausbauplätze vor

	1993	1994	1995
<b>Mitte</b>			
Billstedt	17	12	7
Finkenwerder	3	6	4
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>11</b>

<b>Altona</b>			
Ottensen	0	2	0
Groß Flottbek	2	1	0
Othmarschen	2	3	18
Lurup	19	20	5
Osdorf	3	15	1
Nienstedten	2	2	3
Blankenese	6	4	3
Iserbrook	6	6	11
Sülldorf	1	1	3
Rissen	17	6	7
<b>Summe</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>51</b>

<b>Eimsbüttel</b>			
Lokstedt	1	2	2
Niendorf	5	10	13
Schnelsen	24	54	9
Eidelstedt	3	13	23
Stellingen	1	5	0
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>84</b>	<b>47</b>

<b>Nord</b>			
Groß Borstel	2	0	0
Alsterdorf	1	0	1
Ohlsdorf	0	1	0
Fuhlsbüttel	1	0	0
Langenhorn	36	16	22
<b>Summe</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>23</b>

<b>Wandsbek</b>			
Wandsbek	1	0	0
Marienthal	2	0	0
Jenfeld	3	2	1
Tonndorf	1	4	0
Farmsen-Berne	9	4	7
Bramfeld	11	8	11
Wellingbüttel	4	3	9
Sasel	37	37	34
Poppenbüttel	28	13	18
Hummelsbüttel	11	1	2
Lemsahl-Mellingstedt	22	13	9
Duvenstedt	13	6	7
Wohldorf-Ohlstadt	10	9	7
Bergstedt	12	14	13
Volksdorf	18	15	13
Rahlstedt	19	8	7
<b>Summe</b>	<b>201</b>	<b>137</b>	<b>138</b>

	1993	1994	1995
<b>Bergedorf</b>			
Lohbrügge	3	1	7
Bergedorf	52	7	19
Curslack	4	4	5
Altengamme	0	2	0
Neuengamme	1	1	0
Kirchwerder	35	16	9
Ochsenwerder	2	2	0
Reitbrook	0	0	0
Allermöhe	44	10	36
Billwerder	3	3	2
Moorfleet	0	0	1
<b>Summe</b>	<b>144</b>	<b>46</b>	<b>79</b>

<b>Harburg</b>			
Neuland	4	7	3
Wilstorf	1	0	1
Rönneburg	1	1	0
Langenbek	7	0	0
Sinstorf	5	2	2
Marmstorf	36	4	3
Eißendorf	7	9	6
Heimfeld	0	3	4
Wilhelmsburg	14	10	7
Hausbruch	8	17	23
Neugraben-Fischbek	19	11	4
Francop	0	1	1
Neuenfelde	0	0	2
<b>Summe</b>	<b>102</b>	<b>65</b>	<b>56</b>

<b>Hamburg gesamt</b>	<b>599</b>	<b>427</b>	<b>405</b>
-----------------------	------------	------------	------------

**Rangliste 1993**

1. Bergedorf	52
2. Allermöhe	44
3. Sasel	37
4. Marmstorf	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
Poppenbüttel	13

**Rangliste 1995**

1. Allermöhe	36
2. Sasel	34
3. Eidelstedt	23
Hausbruch	23
5. Langenhorn	22
6. Bergedorf	19
7. Othmarschen	18
Poppenbüttel	18
9. Niendorf	13
Bergstedt	13
Volksdorf	13

### 5.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landvillen, Stadtvillen bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden sollen. Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen. Alle Vertragsparteien wurden berücksichtigt.

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus		alle Lagen 1994	alle Lagen 1995
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertrags- parteien incl.komm.Baul.	Mittel	224.200	264.300
	Min.	10.000	35.200
	Max.	1.750.000	1.967.000
	Größe	606 m <sup>2</sup>	613 m <sup>2</sup>
	Anzahl	402	384
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	112.800	130.200
	Min.	42.900	35.200
	Max.	350.200	1.145.000
	Größe	445 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>
	Anzahl	138	122
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel	282.500	326.700
	Min.	10.000	102.400
	Max.	1.750.000	1.967.000
	Größe	690 m <sup>2</sup>	739 m <sup>2</sup>
	Anzahl	264	262
	Richtw.	199	331
	Richtw.	219	402
	Richtw.	189	298

- Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in DM  
 Min. - Minimum Max. - Maximum  
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Anzahl - Anzahl der Fälle  
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
 zum 31.12.1986 (1994), 31.12.92 (1995)  
 für 1000 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> große Grundstücke

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1994							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel	120.217		92.300	118.600	197.000	
	Min.	43.700		43.700	47.500	113.000	
	Max.	258.300	-	135.000	236.000	258.300	-
	Größe Anzahl	296 m <sup>2</sup> 48		322 m <sup>2</sup> 9	279 m <sup>2</sup> 35	382 m <sup>2</sup> 4	
Halbes Doppelhaus	Mittel	172.800		107.200	184.200	228.200	
	Min.	61.600		61.600	91.000	170.000	
	Max.	350.000	-	177.000	350.000	330.000	*
	Größe Anzahl	463 m <sup>2</sup> 66		480 m <sup>2</sup> 15	466 m <sup>2</sup> 44	437 m <sup>2</sup> 5	2
Freistehendes Einfam.-haus	Mittel	261.700	91.900	148.000	266.400	350.400	740.700
	Min.	15.000	15.000	70.000	61.300	105.000	350.200
	Max.	1.750.000	200.000	250.000	665.000	720.000	750.000
	Größe Anzahl	724 m <sup>2</sup> 134	753 m <sup>2</sup> 11	692 m <sup>2</sup> 25	695 m <sup>2</sup> 80	774 m <sup>2</sup> 11	1058 m <sup>2</sup> 7
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	372.100		212.800	355.100	565.800	792.200
	Min.	42.900		42.900	184.000	400.000	299.000
	Max.	1.155.000	*	550.000	636.000	910.000	1155.000
	Größe Anzahl	890 m <sup>2</sup> 76		962 m <sup>2</sup> 11	841 m <sup>2</sup> 52	906 m <sup>2</sup> 7	1212 m <sup>2</sup> 4

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1995							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel	153.300			134.300		189.100
	Min.	94.700			94.700		140.300
	Max.	283.200	-	-	240.600	-	283.200
	Größe Anzahl	270 m <sup>2</sup> 26			275 m <sup>2</sup> 17		261 m <sup>2</sup> 9
Halbes Doppelhaus	Mittel	214.000		143.400	204.300	233.800	
	Min.	84.500		85.700	94.100	159.000	
	Max.	1.200.000	*	225.600	330.000	395.000	*
	Größe Anzahl	465 m <sup>2</sup> 7		486 m <sup>2</sup> 14	448 m <sup>2</sup> 47	363 m <sup>2</sup> 6	2
Freistehendes Einfam.-haus	Mittel	296.200	130.530	191.200	291.500	413.000	564.100
	Min.	66.500	66.500	108.000	110.400	213.300	148.800
	Max.	1.270.000	240.000	345.000	1270.000	800.000	955.000
	Größe Anzahl	725 m <sup>2</sup> 140	744 m <sup>2</sup> 14	627 m <sup>2</sup> 23	703 m <sup>2</sup> 70	832 m <sup>2</sup> 25	830 m <sup>2</sup> 8
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	443.700	174.900	264.900	423.300	449.500	1158.600
	Min.	89.800	89.800	140.000	135.000	300.000	388.500
	Max.	1.967.000	310.000	385.000	1120.000	620.000	1967.000
	Größe Anzahl	989 m <sup>2</sup> 74	1133 m <sup>2</sup> 4	869 m <sup>2</sup> 18	970 m <sup>2</sup> 37	902 m <sup>2</sup> 8	1412 m <sup>2</sup> 7

Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in DM  
 Min. - Minimum  
 Max. - Maximum  
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Anzahl - Anzahl der Fälle

### 5.2.5 Quadratmeterpreise

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
		alle Lagen 1994	alle Lagen 1995
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertrags- parteien incl. kommunales Bauland	Mittel	383	439
	Min.	31	96
	Max.	1403	1343
	Größe	606 m <sup>2</sup>	613 m <sup>2</sup>
	Anzahl	402	384
	Richtw.	199	331
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	288	387
	Min.	120	120
	Max.	700	771
	Größe	445 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>
	Anzahl	138	122
	Richtw.	219	402
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel	433	464
	Min.	31	96
	Max.	1403	1343
	Größe	690 m <sup>2</sup>	739 m <sup>2</sup>
	Anzahl	264	262
	Richtw.	189	298

Mittel - mittl. Preis pro Quadratmeter Grundst.fl. in DM/m<sup>2</sup>  
 Min. - Minimum  
 Max. - Maximum  
 Größe - mittlere Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Anzahl - Anzahl der Fälle  
 Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
 zum 31.12.1986 (1994), 31.12.92 (1995)  
 für 1000 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> große Grundstücke

Die Preise in den folgenden Übersichten beziehen sich auf voll erschlossene, baureife Grundstücke inklusive Wege- und Sielbaubeiträge. Ungewöhnliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen. Verträge mit öffentlicher Beteiligung wurden, sofern nicht anders vermerkt, nicht berücksichtigt. Die Quadratmeterpreise wurden entsprechend der Darstellung in Abschnitt 5.2.8 auf 300 bzw. 1.000 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße - Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)		
Verkäufer	1994	1995
private Verkäufe	332 (187)	372 (205)
FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	186 (140)	229 (116)
alle Vertragsparteien	269 (327)	320 (321)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1995 (1994 ± %)	DM/m <sup>2</sup> 1995 (1994 ± %)	Anzahl 1995 (1994 ± %)	DM/m <sup>2</sup> 1995 (1994 ± %)
Reihenhäuser	5 (27 -82%)	495 (504 -2%)	88 (68 +29%)	355 (312 +14%)
Halbe Doppelhäuser	69 (52 +33%)	362 (320 +13%)	5 (23 -78%)	168 (167 + 1%)
freistehende Einfam.häuser	131 (108 +21%)	379 (342 +11%)	23 (49 -53%)	266 (182 +46%)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1994 - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)						
Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m <sup>2</sup>	504 (27)	-	356 (8)	529 (14)	668 (5)	-
Halb. Doppelhaus 1000m <sup>2</sup>	320 (52)	-	223 (7)	317 (40)	415 (3)	* (2)
Freist. Einfamhs. 1000m <sup>2</sup>	342 (108)	142 (6)	196 (19)	356 (68)	426 (10)	783 (5)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg.1000m <sup>2</sup>	346 (72)	* (2)	182 (9)	327 (51)	564 (7)	773 (3)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1995 - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)						
Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m <sup>2</sup>	495 (5)	-	-	408 (4)	* (1)	-
Halb. Doppelhaus 1000m <sup>2</sup>	362 (69)	-	238 (13)	362 (48)	432 (6)	* (2)
Freist. Einfamhs. 1000m <sup>2</sup>	379 (131)	194 (8)	262 (26)	384 (65)	473 (26)	703 (6)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg.1000m <sup>2</sup>	347 (76)	148 (4)	245 (19)	339 (39)	354 (9)	930 (5)

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.2.5 (Seiten 36 und 37).

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 m<sup>2</sup> Grundstück bei 1.000 m<sup>2</sup> Größe, incl. Wege und Siedlungsbeiträge, darunter in Klammern die Anzahl der Fälle.

Die mittleren Kaufpreise wurden lagebereinigt auf die jeweiligen Lagemittel, gemessen am Bodenrichtwert zum 31.12.1986 für die Jahrgänge 1992-1994; für 1995 wurde der Bodenrichtwert zum 31.12.92 verwendet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größen- und lagebereinigt -						
	Lagequalität Bodenrichtwert 31.12.86					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorz.	alle Lagen
	90	127,50	185	245	320	185
	Verkäufe 1994					
Gesamt Hamburg	158 (6)	228 (26)	350 (113)	458 (15)	784 (9)	357 (169)
	Lagequalität Bodenrichtwert 31.12.92					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorz.	alle Lagen
	170	210	285	395	530	285
	Verkäufe 1995					
Gesamt Hamburg	206 (9)	252 (40)	374 (117)	486 (32)	706 (8)	373 (206)

### 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 in dem Abschnitt 5.2.6 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 1994 und 1995. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek -mittlere Lage- 70 Fälle in 1994 / 73 Fälle in 1995.

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1994/95						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorz.	Gesamt
Hamburg Gesamt	+30,2% (6/9)	+10,2% (26/40)	+ 6,6% (113/117)	+ 6,2% (15/32)	-10,0% (9/8)	+ 2,2% (169/206)
Mitte	* (-/1)	* (4/2)	* (1/3)	-	-	+18,1% (5/6)
Altona	-	* (-/1)	+18,8% (12/4)	+10,9% (7/8)	-16,3% (7/5)	+ 0,0% (26/18)
Eimsbüttel	-	* (-/2)	-3,8% (14/11)	* (1/2)	-	- 2,0% (15/15)
Nord	-	* (-/4)	* (-/1)	-	-	* (-/5)
Wandsbek	-	* (2/-)	+ 6,9% (70/73)	+ 5,9% (7/21)	* (2/3)	+ 4,3% (81/97)
Bergedorf	* (1/3)	+3,7% (14/28)	-	-	-	- 3,7% (15/31)
Harburg	+31,4% (5/5)	+24,9% (6/3)	+ 5,7% (16/25)	* (-/1)	-	+ 6,6% (27/34)

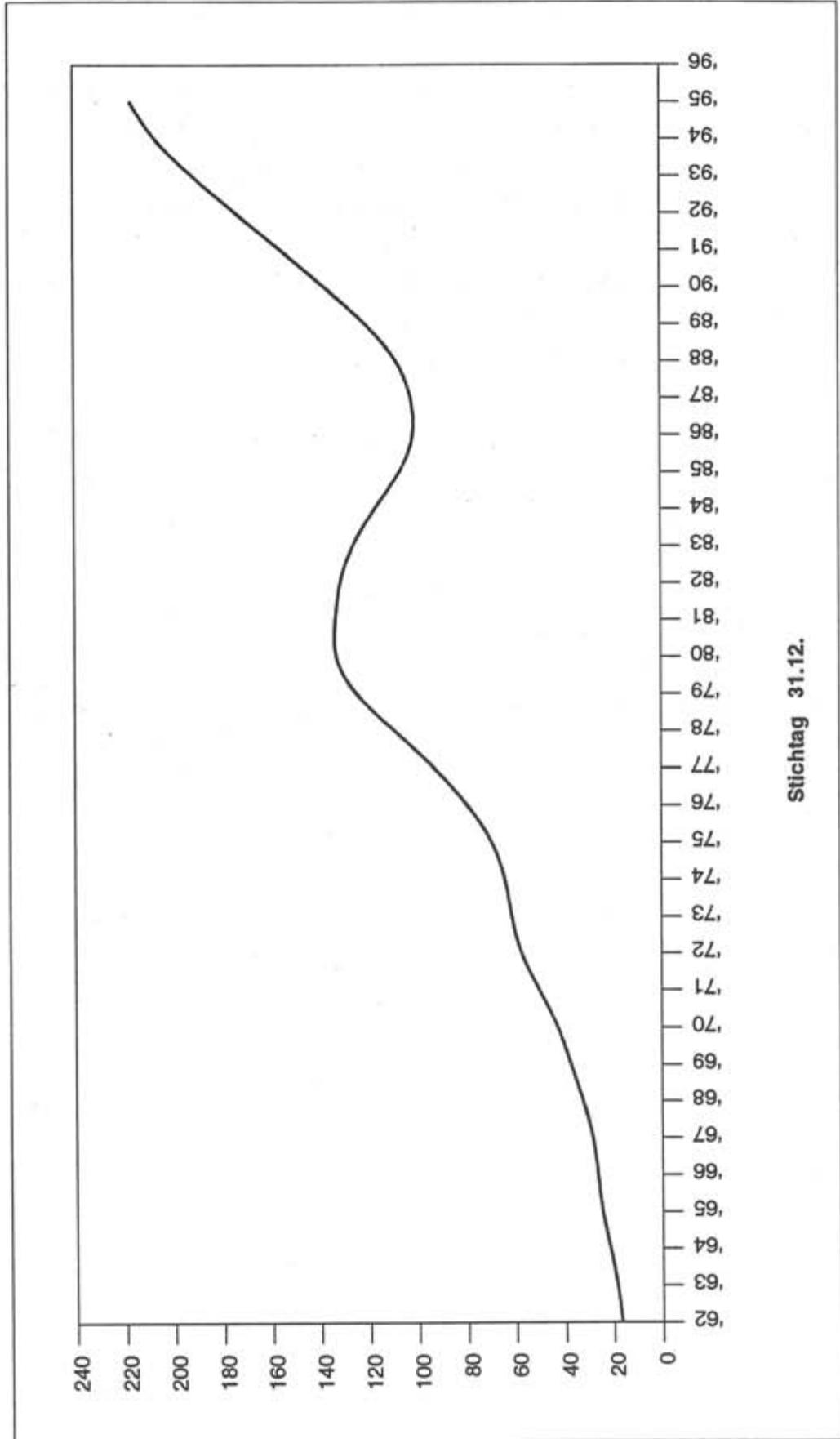
### 5.2.7 Indexreihen

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

Datum	Lagequalität				
	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	211,0	201,8	207,4	195,0	267,6
*1995	218,4	222,1	216,5	190,5	284,8

\*1995: Jahresmittel

Baulandindex für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage (31.12.1986 = 100)



Stichtag 31.12.

#### 5.2.8 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, daß auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, daß der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro m<sup>2</sup> weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere m<sup>2</sup>-Preise gezahlt als für größere.

Ebenso ergab eine entsprechende Untersuchung von Verkäufen von Bauplätzen für Reihenhäuser eine vergleichbare Abhängigkeit des m<sup>2</sup>-Preises von der Grundstücksgröße.

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind in den Bodenrichtwert-Erklärungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind und die diesem Bericht als Anlage 1 beigelegt sind.

EXPERTENINFO : Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze  
zur Umrechnung der Bodenwerte pro m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher  
Grundstücksgröße  
(Bodenwert-Abhängigkeits-Tabelle  
- BWA - Tabelle - )

Datenbasis : 1248 Verkäufe von Bauplätzen für freistehende  
Einfamilienhäuser in mittlerer Lage aus den  
Jahren 1982-87, Größe 250 - 1500 m<sup>2</sup> (im Mittel  
520 m<sup>2</sup>)

für Grundstücke bis 300 m<sup>2</sup> Größe :

Umrechnungskoeffizient = 1,594

für Grundstücke ab 300 m<sup>2</sup> Größe :

Umrechnungskoeffizient = 14,5077 \* Fläche[m<sup>2</sup>]<sup>-0,3872</sup>

EXPERTENINFO : Umrechnungskoeffizient Reihenhaus-Bauplätze  
zur Umrechnung der Bodenwerte pro m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher  
Grundstücksgröße  
(Reihenhaus-Tabelle)  
- BWA - Tabelle - )

Datenbasis : 72 Verkäufe von Reihenhausbauplätzen aus den  
Jahren 1984-86, Größe 150 - 500 m<sup>2</sup> (im Mittel  
253 m<sup>2</sup>)

für Grundstücke bis 150 m<sup>2</sup> Größe :

Umrechnungskoeffizient = 1,462

für Grundstücke ab 150 m<sup>2</sup> Größe :

Umrechnungskoeffizient = 22,7882 \* Fläche[m<sup>2</sup>]<sup>-0,5481</sup>



## 5.3 Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau

### 5.3.1 Vertragszahlen

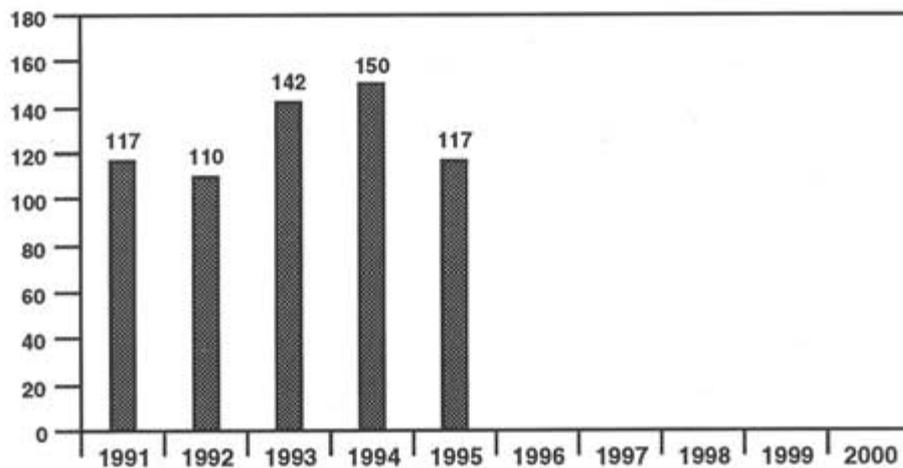
### 5.3.2 Flächenumsatz

### 5.3.3 Geldumsatz

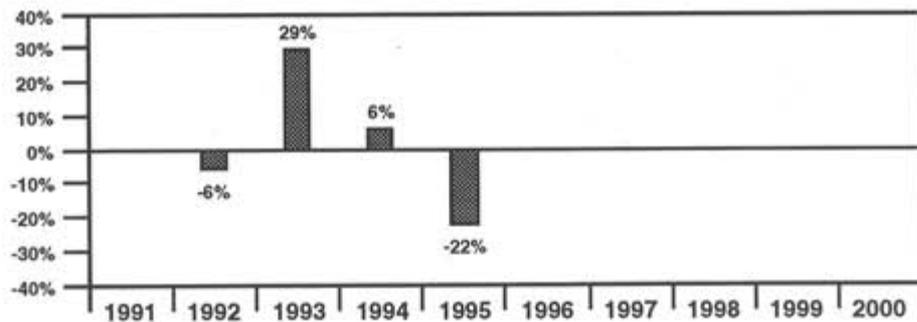
Bei den Bauplätzen für den Geschoßwohnungsbau handelt es sich um selbständig bebaubare Grundstücke für die Bebauung mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen in meist drei- oder mehrgeschossiger Bauweise.

Gemessen an der Fläche konnte der Umsatz 1995 noch einmal um 15% gesteigert werden. Die Anzahl der Verträge und der Geldumsatz blieben jedoch hinter den Spitzenwerten der Jahre 1993/1994 zurück.

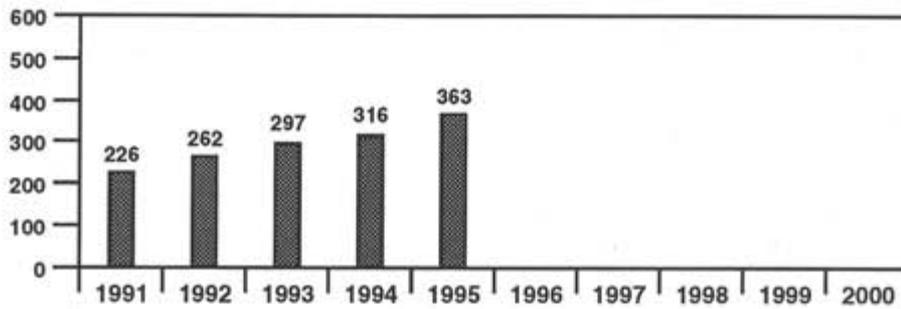
Vertragszahlen von Bauplätzen des Geschoßwohnungsbaus



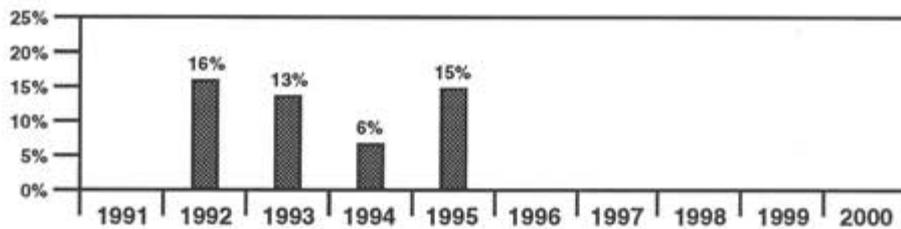
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



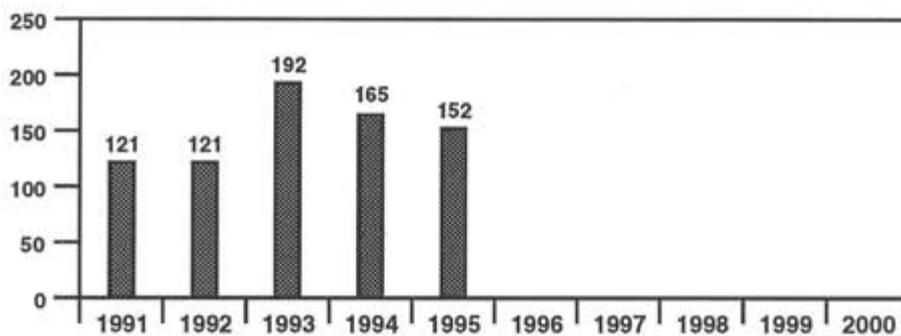
### Flächenumsatz von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus (in 1000 m<sup>2</sup>)



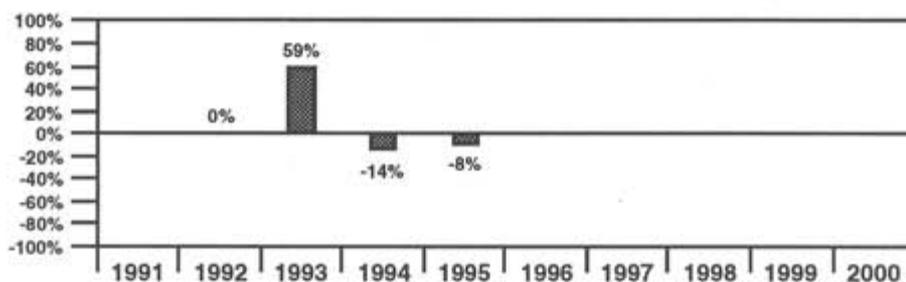
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus			
	Vertrags- zahlen	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	Geldumsatz (in Mio.DM)
	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)	1995 (1994 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzg.	117 (150 -22%)	362,9 (315,7 +15%)	151,9 (164,5 - 8%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u>			
<u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	16 (17 - 6%)	36,9 (24,7 +49%)	21,0 (29,4 -29%)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung:	101 (133 -24%)	326,0 (291,0 +12%)	130,9 (135,1 -3%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u>			
Eigentums- wohnungsbau	34 (66 -48%)	59,4 (120,4 -51%)	46,9 (83,7 -44%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	34 (53 -36%)	59,9 (117,8 -49%)	30,1 (49,6 -39%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau alle Verkäufer	49 (31 +58%)	243,6 (77,5 +214%)	74,9 (31,3 +139%)
<u>darunter:</u> öffentl. geförd. Mietwohnungsbau nur FHH-Verkäufe	37 (21 +76%)	196,3 (46,3 +324%)	51,7 (15,4 +236%)

Verteilung der Verkäufe von Geschößwohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 28 Stadtteilen liegen für 1991-1995 keine Kaufverträge über Mehrfamilienhausbauplätze vor.

**Mitte**

Neustadt	1
St. Pauli	18
Borgfelde	1
Hamm-Nord	2
Hamm-Mitte	2
Horn	5
Billstedt	23
Rothenburgsort	2
Veddel	1
Finkenwerder	6
<b>Summe</b>	<b>61</b>

**Altona**

Altona-Altstadt	18
Altona-Nord	12
Ottensen	21
Bahrenfeld	13
Groß Flottbek	6
Othmarschen	7
Lurup	11
Osdorf	3
Nienstedten	2
Blankenese	19
Iserbrook	1
Sülldorf	1
Rissen	13
<b>Summe</b>	<b>127</b>

**Eimsbüttel**

Eimsbüttel	15
Rotherbaum	4
Harvestehude	1
Lokstedt	15
Niendorf	24
Schnelsen	42
Eidelstedt	8
Stellingen	11
<b>Summe</b>	<b>120</b>

**Nord**

Eppendorf	1
Groß Borstel	2
Alsterdorf	5
Winterhude	12
Uhlenhorst	11
Hohenfelde	1
Barmbek-Süd	4
Barmbek-Nord	8
Ohlsdorf	8
Fuhlsbüttel	6
Langenhorn	6
<b>Summe</b>	<b>64</b>

**Wandsbek**

Eilbek	1
Wandsbek	8
Marienthal	14
Jenfeld	12
Tonndorf	6
Farmsen-Berne	10
Bramfeld	14
Steilshop	2
Wellingsbüttel	23
Sasel	10
Poppenbüttel	9
Hummelsbüttel	4
Lemsahl-Mellingstedt	3
Duvenstedt	2
Wohldorf-Ohlstedt	12
Bergstedt	3
Volksdorf	13
Rahlstedt	19
<b>Summe</b>	<b>165</b>

**Bergedorf**

Lohbrügge	10
Bergedorf	13
Curslack	1
Kirchwerder	1
Allermöhe	23
<b>Summe</b>	<b>48</b>

**Harburg**

Harburg	7
Wilstorf	2
Rönneburg	2
Langenbek	2
Marmstorf	3
Eißendorf	17
Heimfeld	8
Wilhelmsburg	10
Hausbruch	9
Neugraben-Fischbek	4
Neuenfelde	3
<b>Summe</b>	<b>67</b>

**Rangliste**

1. Schnelsen	42
2. Niendorf	24
3. Billstedt	23
Wellingsbüttel	23
Allermöhe	23
6. Ottensen	21
7. Blankenese	19
Rahlstedt	19
9. St. Pauli	18
Altona-Altstadt	18

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Grundstück, incl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet. Verkäufe der FHH sind nicht berücksichtigt.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus			
	Preise pro Grundstücks- fläche (in DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücks- größe ( in m <sup>2</sup> )
	1995 (1994)	1995 (1994)	1995 (1994)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzung	914 (921)	54 (82)	1448 (1715)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u> mit teilgewerbl. Nutzung	1393 (1431)	7 (8)	1027 (1378)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	842 (866)	47 (74)	1511 (1751)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u> Eigentums- wohnungsneubau	999 (1102)	30 (43)	1550 (1649)
Mietwohnungsbau	807 (722)	24 (39)	1321 (1787)

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche, incl. Wege- und Sielbaubeiträge 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 Geschößwohnungsbaus			
	Preise pro <u>Wohnfläche</u> (in DM/m <sup>2</sup> Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	1995 (1994)	1995 (1994)	1995 (1994)
Gesamt: mit/ohne gewerb- licher Nutzung	1129 (1139)	52 (77)	1,04 (1,23)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n :</u> <u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	1071 (1082)	7 (7)	1,41 (1,80)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	1139 (1144)	45 (70)	0,99 (1,17)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n :</u> Eigentums- wohnungsneubau	1258 (1331)	30 (43)	1,01 (1,09)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	954 (896)	22 (34)	1,09 (1,40)

### 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 1994 und 1995. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Geschoßwohnungsbau -mittlere Lage-  
51 Fälle in 1994 / 36 Fälle in 1995

Preisentwicklung 1994/1995 der Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung					
Lagequalität					
alle	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
+0,0 % (81/50)	* (-/2)	- 9,9 % (6/1)	- 1,7 % (51/36)	+3,1 % (23/8)	* (1/3)

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

EXPERTENINFO : Lageklassen für Geschößwohnungsbau

Die in der obigen Tabelle angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Geschößwohnungsbauplätzen zum Stand 31.12.92 abgegrenzt:

schlechte Lage:	bis unter	360 DM/m <sup>2</sup>
mäßige Lage:	von 360 bis unter	500 DM/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	von 500 bis unter	750 DM/m <sup>2</sup>
gute Lage:	von 750 bis unter	1200 DM/m <sup>2</sup>
bevorzugte Lage:	ab 1200	DM/m <sup>2</sup>

### 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 Geschößflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschößfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

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

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

Die Geschoßflächendefinition des § 20 Abs.3 BauNVO in der aktuellen Fassung vom 23.1.1990 wird nicht verwendet, weil diese Geschoßflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt läßt. Die Beibehaltung der 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ86 sind in den Bodenrichtwert-Erläuterungen abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind und die diesem Bericht als Anlage 1 beigelegt sind.

EXPERTENINFO : Umrechnungskoeffizient Geschoßwohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung ( Geschoßflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -)
--

Datenbasis : 459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus den Jahren 1980-83, GFZ86 0,15 - 3,0 (im Mittel 0,8)
--

Umrechnungskoeffizient = GFZ86 0,7331
---------------------------------------



## 5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

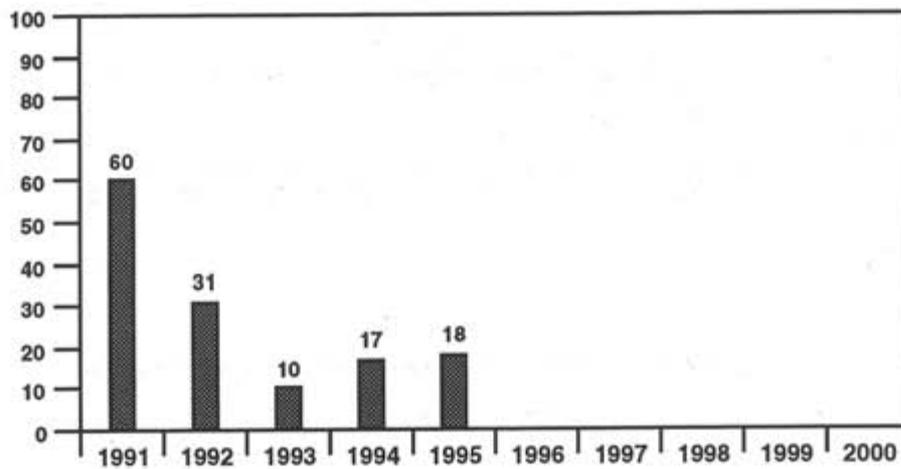
### 5.4.1 Vertragszahlen

### 5.4.2 Flächenumsatz

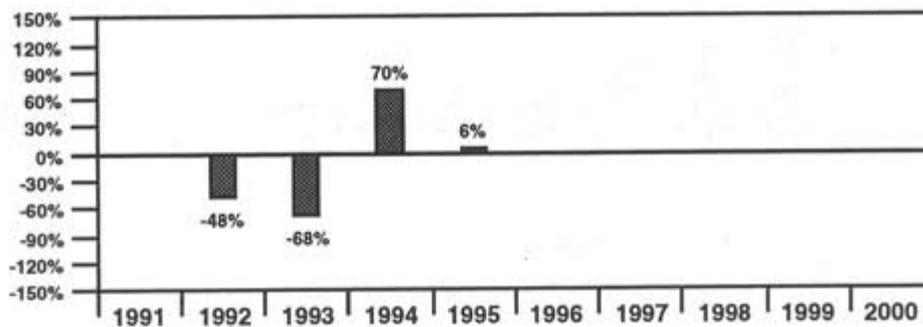
### 5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken konnte sich 1995, gemessen am Flächenumsatz, deutlich erholen, so daß dieser wieder annähernd den von 1992 erreichte. Der Geldumsatz blieb jedoch dahinter zurück und nach Vertragszahlen ist weiterhin ein niedriges Niveau festzustellen.

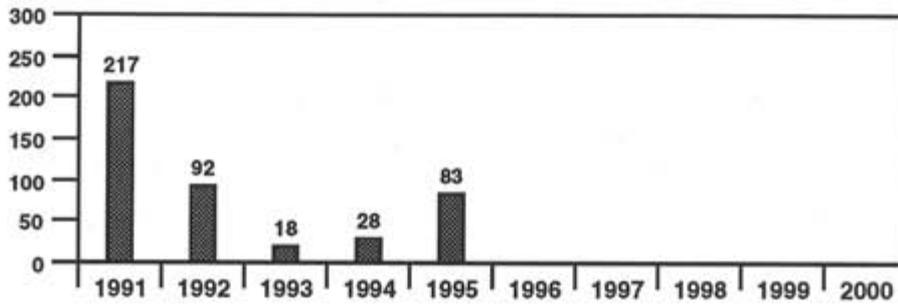
Vertragszahlen von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser



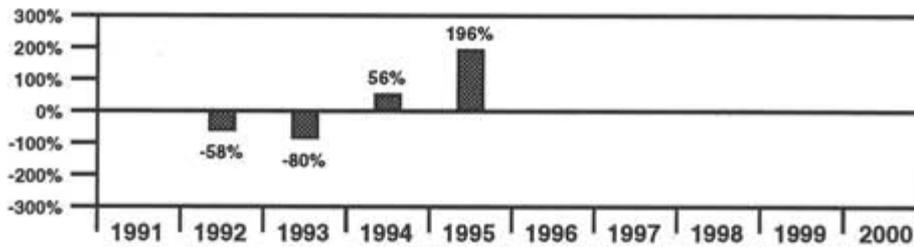
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



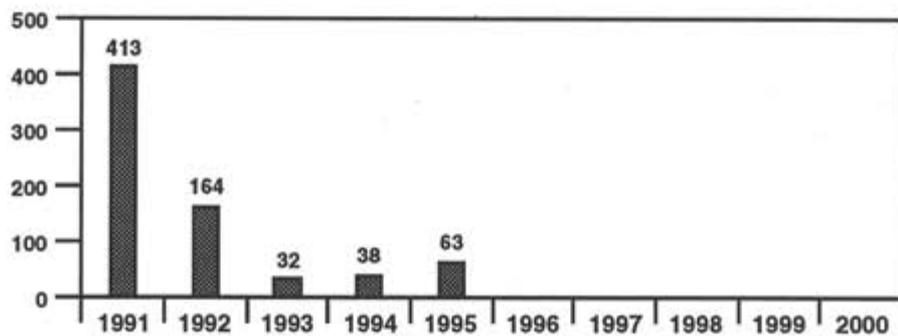
### Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser (in 1000 m<sup>2</sup>)



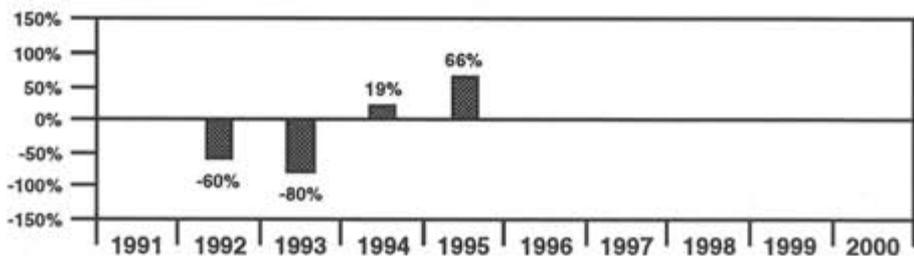
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Vertrags- zahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m <sup>2</sup> ) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	18 (17 + 6%)	83,5 (28,0 +198%)	62,8 (38,0 +65%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	1 ( 2 -50%)	* ( * * %)	* ( * * %)
Reine Bürohäuser	6 ( 3 +100%)	25,5 ( 6,2 +311%)	24,8 ( 3,9 +536%)
gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser	7 (12 -42%)	8,6 (20,5 - 58%)	20,7 (33,0 -37%)
sonstige und nicht näher spezif.Büro-/ Geschäftshäuser	4 ( - * %)	1,9 ( - * %)	3,0 ( - * %)
Aufteilung nach Lage			
<u>d a v o n :</u>			
Innenstadt Altstadt+Neustadt	2 ( - * %)	* ( - * %)	* ( - * %)
Rest Hamburg ohne Innenstadt	16 (17 - 6%)	83,0 (28,0 +196%)	52,4 (38,0 +38%)

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.

Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Vertrags- zahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m <sup>2</sup> ) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	18 (17 + 6%)	83,5 (28,0 +198%)	62,8 (38,0 +65%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	1 ( 2 -50%)	* ( * * %)	* ( * * %)
Reine Bürohäuser	6 ( 3 +100%)	25,5 ( 6,2 +311%)	24,8 ( 3,9 +536%)
gemischte Geschäfts-/ Büro-/Wohnhäuser	7 (12 -42%)	8,6 (20,5 - 58%)	20,7 (33,0 -37%)
sonstige und nicht näher spezif.Büro-/ Geschäftshäuser	4 ( - * %)	1,9 ( - * %)	3,0 ( - * %)
Aufteilung nach Lage			
<u>d a v o n :</u>			
Innenstadt Altstadt+Neustadt	2 ( - * %)	* ( - * %)	* ( - * %)
Rest Hamburg ohne Innenstadt	16 (17 - 6%)	83,0 (28,0 +196%)	52,4 (38,0 +38%)

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.

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> Geschößfläche 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 Geschößfläche (in DM/m <sup>2</sup> GF86)	Anzahl der Fälle	Mittlere GF86
	1995 (1994)	1995 (1994)	1995 (1994)
Gesamt	1033 (714)	8 (11)	3,80 (2,19)
<u>d a v o n :</u>			
Reine Geschäftshäuser	* ( * )	1 ( 1 )	* ( * )
Reine Bürohäuser	* ( * )	1 (2)	* ( * )
gemischte Gesch. Büro-/Wohnhäuser	1039 (784)	6 (8)	4,06 (2,57)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Gesch.häuser	- ( - )	- ( - )	- ( - )

#### 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 1994 und 1995. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Preisentwicklung 1994/1995 der Bauplätze für			
Büro- Geschäfts- häuser insgesamt	reine Geschäfts- häuser	reine Büro - häuser	gemischte Gesch.-Büro- Wohnhäuser
+ 6,9 % (10/6)	* (1/1)	* (2/1)	- 0,8 % (7/4)

## 5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

### 5.5.1 Vertragszahlen

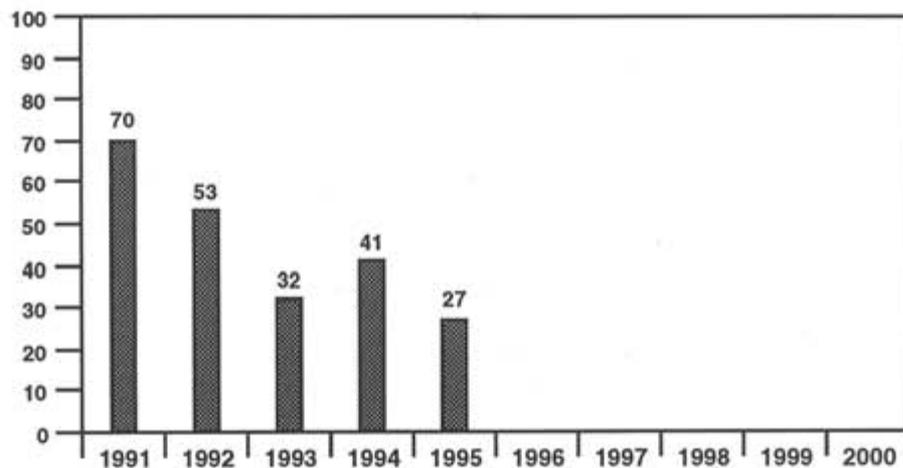
### 5.5.2 Flächenumsatz

### 5.5.3 Geldumsatz

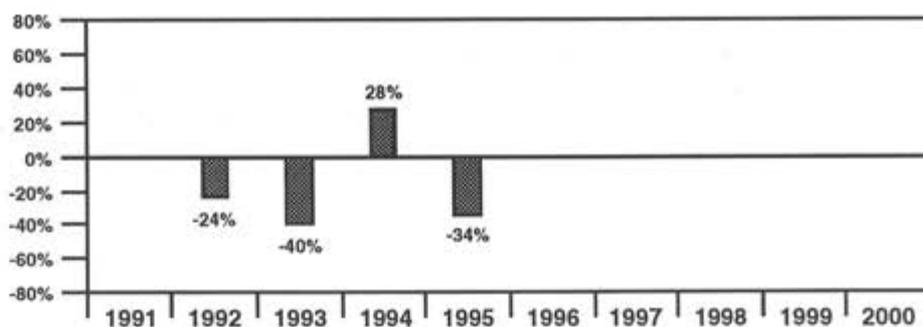
Dieser Abschnitt befaßt sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht für eine in der Regel mehrgeschossige Büro- oder Ladennutzung vorgesehen sind, sondern für eine flächenextensivere Nutzung mit überwiegend eingeschossigen Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichem.

Bei "klassischem" Gewerbe weist die Umsatzkurve seit Jahren nach unten; lediglich 1994 gab es eine leichte Erholung, die sich aber nicht als Trendumkehr bestätigen konnte.

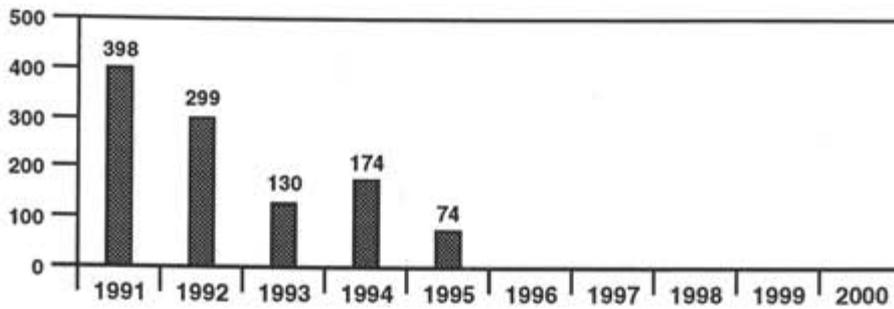
Vertragszahlen von Bauplätzen für Gewerbebauten



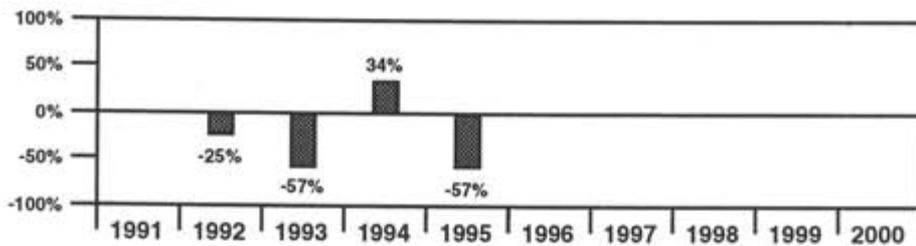
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



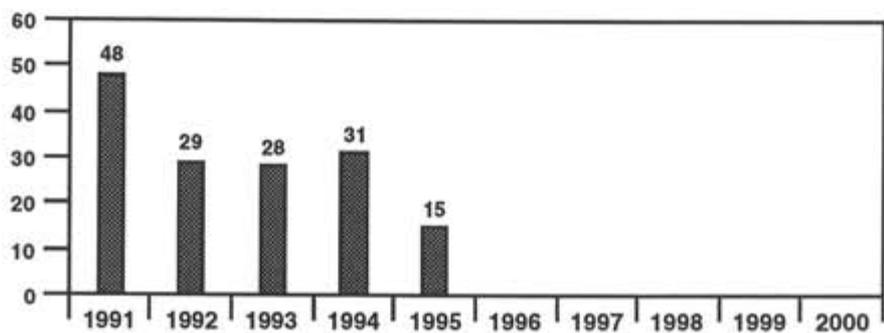
### Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten (in 1000 m<sup>2</sup>)



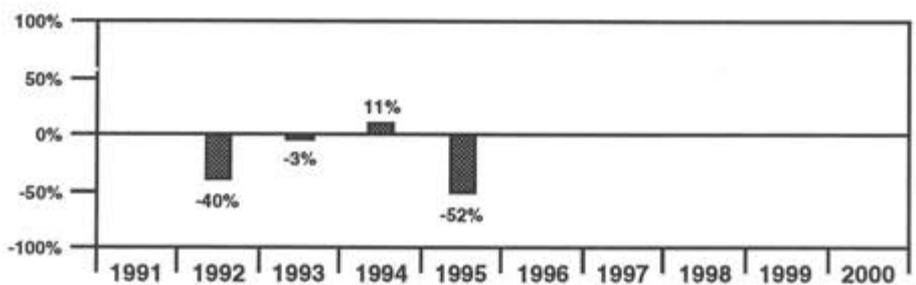
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbe - grundstücke	Vertrags- zahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m <sup>2</sup> ) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	27 (41 - 34%)	73,9 (173,7 -58%)	15,1 (31,4 -52%)
<u>d a v o n :</u> klassisches Gewerbe, Industrie	20 (27 -26%)	61,3 (123,1 -50%)	12,1 (19,9 -39%)
kunden - orientiertes Gewerbe	2 (6 -67%)	2,9 (9,8 -70%)	0,8 (2,9 -72%)
landwirt. Betriebsgrund- stücke	- ( - )	- ( - )	- ( - )
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	5 (8 - 38%)	9,7 (40,7 -76%)	2,2 (8,5 -74%)

#### 5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Grund- stücksfläche (in DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücks- größe (in m <sup>2</sup> )
	1995 (1994)	1995 (1994)	1995 (1994)
Gesamt	160 (180)	12 (16)	3413 (4443)

#### 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 1994 und 1995.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine Preisveränderung von - 1,0 %.

### 5.6 Sonstige Baugrundstücke

Umsätze von sonstigen Baugrundstücken			
	Vertrags- zahlen  1995 (1994 ± %)	Flächen- umsatz (in 1000 m <sup>2</sup> )  1995 (1994 ± %)	Geld- umsatz (in Mio.DM)  1995 (1994 ± %)
Gesamt	8 (8 ± 0%)	10,3 (8,5 +21%)	4,3 (1,3 +231%)

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



## 5.7 Erbbaurechte

### 5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 405 (427) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1995 (1994) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 33 (19) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 8 % (4 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten			
Vertragszweck	Vertragszahlen		Ver- änderung
	1994	1995	
individueller Wohnungsbau	19	33	+ 74 %
Geschoßwoh- nungsbau	4	1	- 75 %
Gewerbe	2	-	-100 %
sonstige und nicht spezifizierte	1	3	+200 %
Gesamt	26	37	+ 42 %

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten			
Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil 1994 + 1995
	1994	1995	
FHH	19	27	73,0 %
(darunter: gegen Einmalentgelt)	(13)	(23)	(57,1) %
sonstige Öffentliche Hand	1	-	1,6 %
Wohnungsbau- unternehmen	-	-	0,0 %
sonstige juristi- sche Personen	4	7	17,5 %
natürliche Personen	2	3	7,9 %
Gesamt	26	37	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 und zum Abriß baulicher Anlagen, zu einer Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

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

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

#### Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 1995 (1994) liegen dem Gutachterausschuß zwei (zwei) Erbbaurechtsverlängerungen vor. Die vor dem Ablauf stehenden Erbbaurechte wurden um weitere 54 bzw. 40 Jahre verlängert. Dafür wurde ein Einmalentgelt in Höhe von etwa 20 % bzw. jährlich ca 1,5 % des unbelasteten Bodenwertes als Zahlung vereinbart.

#### *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. 1994 war dies in Hamburg einmal, 1995 nicht der Fall. In diesem Fall wurden im Erbbaurecht errichtete Gebäude abgebrochen und neu gebaut.

### *5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken*

Im Jahre 1995 (in Klammern: Angaben für 1994) wurden in Hamburg insgesamt 113 (124) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 109 (121) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 63 (59) Jahre bei einer Spanne von 14 (6) bis zu 80 (72) Jahren.

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

Verkäufer waren in 45 (117) Fällen die FHH, in 68 (7) Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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

EXPERTENINFO : Wertfaktor für Erbbaurechte (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 \* Wertfaktor

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten  
= kapitalisierte Erbbauzinsersparnis \* Wertfaktor

Erbbauzinsersparnis  
= angemessener Erbbauzins - tatsächlicher Erbbauzins

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

Rendite = tatsächlicher Erbbauzins / unbelasteter Bodenwert

## 6. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

### 6.1 Vertragszahlen

### 6.2 Flächenumsatz

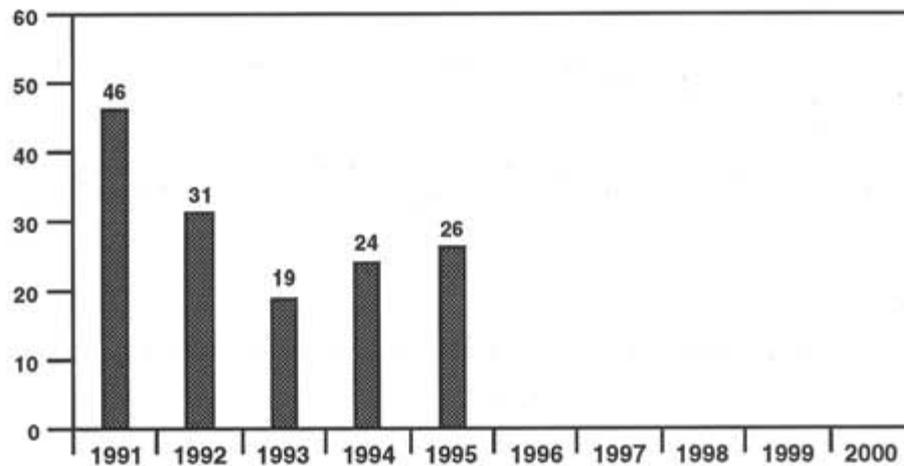
### 6.3 Geldumsatz

Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen - nach Zahl und Geldumsatz in Hamburg ohnehin von geringer Bedeutung - gingen in den vergangenen Jahren extrem zurück. 1995 haben sich der Flächen- und der Geldumsatz jedoch mehr als verdoppelt.

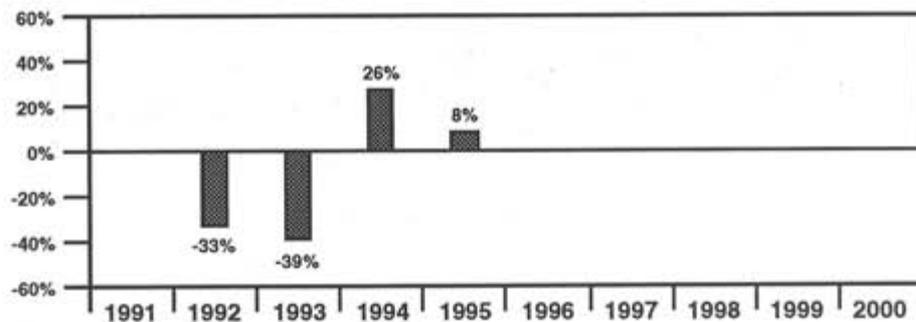
Bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 1995 aber trotzdem nur rund die Hälfte der in Hamburg ebenfalls knappen Baugrundstücke.

Die 1995 umgesetzte Fläche entspricht 0,2% der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hamburg.

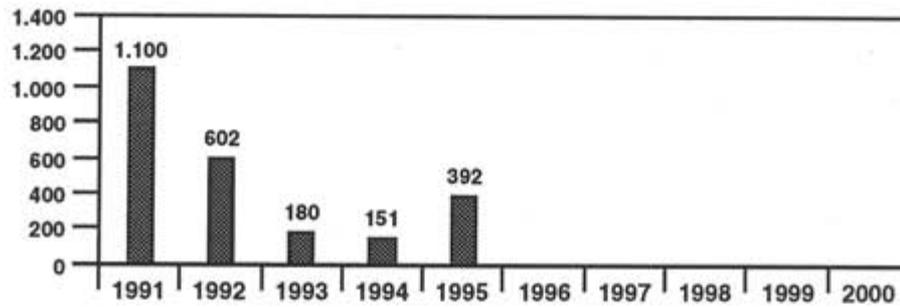
Vertragszahlen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen



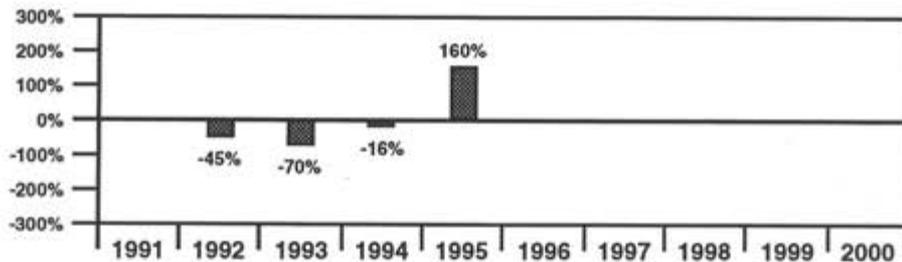
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



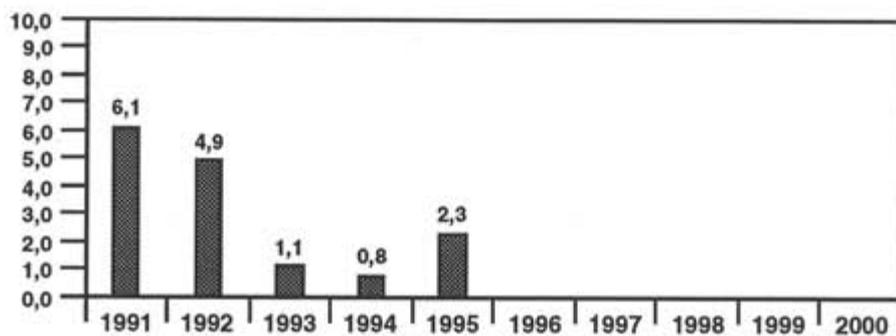
### Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (in 1000 m<sup>2</sup>)



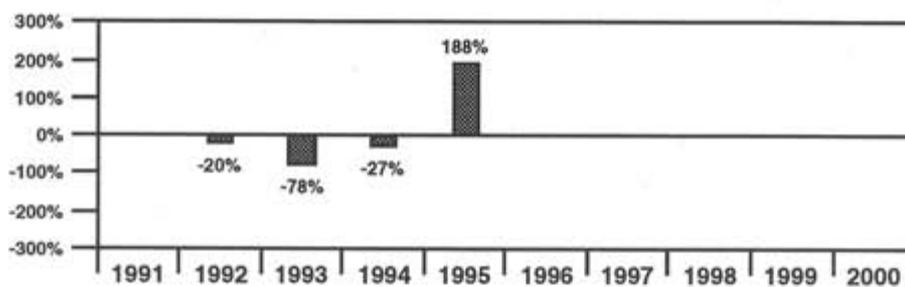
#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



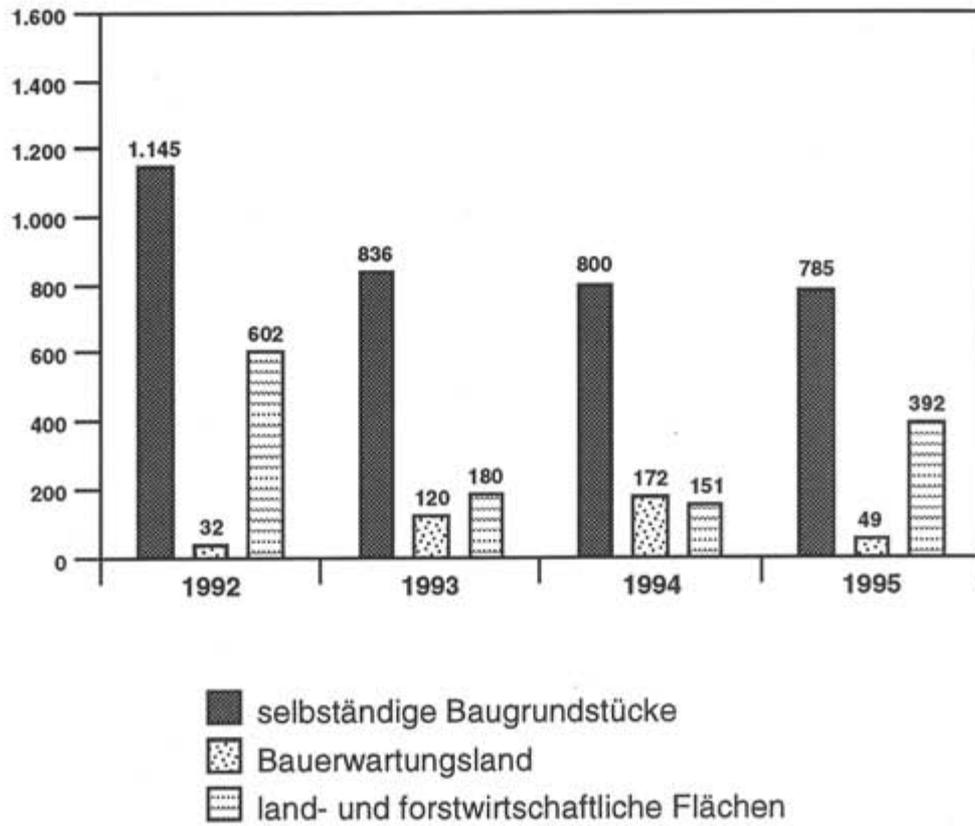
### Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (in Mio. DM)



#### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Flächenumsatz (in 1000 m<sup>2</sup>)



Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	Vertragszahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> ) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	26 (24 + 8)	392,1 (151,1 +160%)	2,3 (0,8 +188%)
<u>d a v o n :</u>			
Acker	- (1 -100%)	- (5,8 -100%)	- (0,0 -100%)
Grünland	7 (5 +40%)	37,7 (37,8 ± 0%)	0,2 (0,2 ± 0%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	15 (9 +67%)	130,7 (75,0 +74%)	0,9 (0,5 +80%)
Waldflächen	- (1 -100%)	- (1,6 -100%)	- (0,0 -100%)
Geringstland	- (4 -100%)	- (3,7 -100%)	- (0,0 -100%)
gemischte und nicht spezifiz. landwirt. Flächen	4 (4 ± 0%)	223,7 (27,2 +722%)	1,2 (0,1 +1110%)

#### 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 26 (24) Verkäufen aus dem Jahr 1995 (1994) mußten daher 21 (22) ausgeschieden werden.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grundfläche  DM/m <sup>2</sup> 1995 (1994)	Anzahl der Fälle  1995 (1994)	durchschnitt- liche Grundstücks- größe m <sup>2</sup> 1995 (1994)
Gesamt	4,21 ( * )	5 (2)	46.434 ( * )
<u>d a v o n :</u>			
Acker	- (*)	- (1)	- (*)
Grünland	- (-)	- (-)	- (-)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	4,01 (-)	3 (-)	6.688 (-)
Waldflächen	- (-)	- (-)	- (-)
Geringstland	- (-)	- (-)	- (-)
gemischte und nicht spezif. landw. Flächen	* (*)	2 (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 m<sup>2</sup> Pachtfläche

ermittelt.

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

## 7. Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

### 7.1 Vertragszahlen

### 7.2 Flächenumsatz

### 7.3 Geldumsatz

Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1995 (1994 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000m <sup>2</sup> ) 1995 (1994 ± %)	Geldumsatz (in Mio.DM) 1995 (1994 ± %)
Gesamt	17 ( 5 +240%)	134,3 (3,8 +3434%)	1,0 (0,2 +400%)
<u>d a v o n :</u>			
Grundstücke für Gemeinbedarf	4 (1 +300%)	34,7 ( * * %)	0,4 ( * * %)
Abbauland	1 ( - * %)	* ( - * %)	* ( - * %)
Grabeland, erweit.Hausgarten	4 (3 +33%)	2,4 (3,3 -27%)	0,1 (0,1 ± 0%)
Dauerkleingärten	2 ( - * %)	* ( - * %)	* ( - * %)
sonstige private Grünfl., Sportanl.	4 ( - * %)	29,9 ( - * %)	0,3 ( - * %)
Wasserflächen	- ( - )	- ( - )	- ( - )
sonstige Grundstücke	2 ( - * %)	* ( - * %)	* ( - * %)

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.



## Gutachterausschuß

### für Grundstückswerte in Hamburg

#### Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 31.12.1994

##### 1. Vorbemerkung

Es empfiehlt sich, diese Erläuterung vor einer Benutzung der Richtwerte gründlich zu lesen. Das gilt auch für die "wichtigen Hinweise" unter Nr. 7 dieser Erläuterung. Andernfalls lassen sich grundlegende Mißverständnisse nicht vermeiden.

##### 2. Grundlagen der Richtwertermittlung

- 2.1 Die in den anliegenden Kartenblättern eingetragenen Richtwerte sind durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg nach den Vorschriften des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt Teil I - BGBI. I - Seite 2253), zuletzt geändert am 8.4.1994 (BGBI. I S. 766), und der Verordnung über den Gutachterausschuß für Grundstückswerte vom 20.2.1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) ermittelt worden. Nach § 196 BauGB geben die Bodenrichtwerte den durchschnittlichen Wert des Grund und Bodens der Grundstücke bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der jeweiligen Lage an. Dabei werden neben der Lage der Grundstücke auch weitere wertbestimmende Merkmale des "Richtwertgrundstücks" berücksichtigt, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, weil die Grundstückswerte nicht allein von der Lage, sondern in der Regel auch von anderen Eigenschaften maßgeblich abhängen (bauliche Nutzbarkeit, Erschließungszustand, Größe).
- 2.2 Grundlage für die Ermittlung der Richtwerte ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung, die aus der Sammlung und Auswertung von Grundstückskaufverträgen und der ihnen gleichgestellten Verträge in Hamburg entstanden ist und laufend weitergeführt wird. Die Bodenrichtwerte sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden. Sie stellen daher weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn

und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen ungefähren Überblick darüber zu ermöglichen, welchen Wert der Grund und Boden eines Grundstücks hat, wenn die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare andere Grundstücke tatsächlich gezahlten Preise zum Maßstab genommen werden.

- 2.3 In den Bodenrichtwerten sind alle Einflüsse berücksichtigt, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z.B. allgemein schlechte Baugrundverhältnisse, großflächige Immissionen usw.. Nicht berücksichtigt sind spezielle grundstücksbezogene Gegebenheiten wie besonders schwierige Baugrundverhältnisse, Ecklage, Altlasten usw.. Wenn nicht besonders vermerkt, ist von einer hochwassergeschützten Lage der Richtwertgrundstücke auszugehen. Außerdem wird, wenn nicht anders vermerkt, ein ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.
- 2.4 Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Bodenrichtwerte zum 31.12.1994 beziehen sich ausnahmslos auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Siedbaubeiträge sowie Ökologiebeiträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.
- 2.5 Besondere gesetzliche Bindungen, wie sie z.B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bestehen, sind bei der Richtwertausweisung unberücksichtigt geblieben.
- 2.6 Der Stichtag, auf den sich die Richtwertermittlung bezieht, ist im Kopf der Richtwertkarten angegeben. Die Preisentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt ist berücksichtigt. Auf den Stichtag beziehen sich sowohl die tatsächlichen als auch die Wertverhältnisse.
- 2.7 In Klammern stehende und mit einem Stern versehene Richtwertangaben betreffen die Wertverhältnisse zum 1.1.1964, dem Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung, und dienen nur steuerlichen Zwecken.
- 2.8 Die in Sanierungsgebieten gelegenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den tatsächlichen Zustand am Stichtag. Sie berücksichtigen die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, nicht jedoch die noch zu erwartenden Wirkungen der Sanierung. Sie sind in der Regel weder mit den Anfangs- noch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB identisch. Die Sanierungsgebiete sind mit ihren Umgrenzungen in den Bodenrichtwertkarten besonders gekennzeichnet.

### 3. Zeichenerklärung

Die bei den einzelnen Richtwerten jeweils verwendeten Zahlen und Buchstaben haben folgende Bedeutung:

- 3.1 Die oberhalb der waagerechten Striche eingetragene Zahl gibt den durchschnittlichen Bodenwert, bezogen auf einen m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des lagetypischen Bodenrichtwertgrundstücks, an.

Beispiel:

In dem Richtwert  $\frac{320}{\text{WR I}}$

bedeutet die Zahl "320", daß der durchschnittliche Bodenwert 320 DM pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

- 3.2 Die unterhalb der waagerechten Striche eingetragene Buchstabenkombination gibt die Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke an, auf die sich der Richtwert bezieht. Diesen Angaben über die Art der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke liegen Begriffsbestimmungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466) zugrunde. Dabei ist der Charakter der bereits vorhandenen oder realisierbaren Gebäude entscheidend. Die verwendeten Abkürzungen haben nach der Baunutzungsverordnung folgende Bedeutung:

WS = Kleinsiedlungsgebiet  
WR = Reines Wohngebiet: reine Wohngebäude  
WA = Allgemeines Wohngebiet: Wohngebäude mit geringem Gewerbeanteil (z.B. Läden im EG mehrgeschossiger Wohnhäuser)  
MD = Dorfgebiet  
MI = Mischgebiet: gemischte Wohn- und Geschäftshäuser  
MK = Kerngebiet: Büro- und Geschäftshäuser  
GE = Gewerbegebiet: Werkstätten, Lagergebäude usw. mit max. 25 % Büroanteil  
GI = Industriegebiet  
SOL = Sondergebiet Läden

Beispiel:

In dem Richtwert  $\frac{320}{\text{WR I}}$

bedeutet die Buchstabenkombination "WR", daß sich der Richtwert auf Grundstücke für reine Wohngebäude bezieht.

- 3.3 Gegebenenfalls sind unterhalb der waagerechten Striche auch noch Angaben zum Maß der baulichen Nutzung gemacht, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht.

Unterhalb der waagerechten Striche eingetragene römische Zahlen geben die ortsübliche Zahl der Vollgeschosse an. Sie charakterisiert eher die Art der Bebauung als einen Werteeinfluß. Ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke sind praktisch gleichwertig. Für den Wert mehrgeschossig bebaubarer Grundstücke kommt es vor allem auf die realisierbare Bruttogeschosßfläche an.

Die Richtwerte für Wohngrundstücke beziehen sich grundsätzlich auf ein normal geschnittenes (Front 20 m, Tiefe 50 m), etwa 1000 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Bei Reihenhausgrundstücken (RH) ist den Richtwerten ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück und bei Gartenhofhäusern (GH) ein 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück zugrunde gelegt. Bei MK-, GI- oder GE-Nutzungen bezieht sich der Richtwert auf Grundstücke ortsüblicher Größe.

Unterhalb der waagerechten Striche eingetragene arabische Zahlen weisen auf eine von diesen Normalfällen abweichende Größe oder die Geschosßflächenzahl 86 der Grundstücke hin, auf die sich der Richtwert bezieht.

Eine drei- bzw. vierstellige Zahl gibt die Größe des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup> an.

Beispiel:

In dem Richtwert  $\frac{250}{\text{WR I/2000}}$

besagt die Zahl "2000", daß sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert auf Grundstücke bezieht, die ungefähr 2000 m<sup>2</sup> groß sind.

Bei Grundstücken, deren Wert von der realisierbaren Geschosßfläche 86 bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die Geschosßflächenzahl 86 an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren Geschosßfläche 86 zur Grundstücksgröße.

Der hier verwendete Begriff der Geschosßfläche 86 ist identisch mit der "Geschosßfläche" im Sinne des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), bzw. der BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), zu verwenden:

"Die Geschosßfläche 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."

...

Er ist nicht identisch mit der Geschoßfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

Beispiel:

In dem Richtwert  $\frac{400}{WR 1,0}$

gibt die Dezimalzahl "1,0" die Geschoßflächenzahl 86 der Grundstücke an, auf die sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert bezieht.

3.4 Die ortsübliche Bauweise - freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, größere Hauszeilen, geschossene Blockrandbebauung - ist aus der Kartengrundlage zu ersehen und in den Richtwerten in der Regel nicht angegeben. Davon ausgenommen sind Richtwerte für Reihenhäuser und Gartenhofhäuser (Atriumhäuser), die durch die Zusätze "RH" bzw. "GH" gekennzeichnet sind.

3.5 Außer der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind unter Umständen weitere wertrelevante Einflüsse bezeichnet:

"Elbbl." gibt an, daß das Richtwertgrundstück Elb-  
blick genießt.

"Abl." gibt an, daß das Richtwertgrundstück Blick auf  
die Außenalster genießt.

Weitere Erläuterungen, mit Sternen gekennzeichnet,  
sind jeweils auf der Karte selbst zu finden.

4. Beispiele für die verschiedenen Grundstücksarten

4.1 Wohnbaugrundstücke

4.1.1 Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien-  
hausgrundstücke)

Ein Richtwert  $\frac{220}{WS I}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 220 DM pro m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{300}{WR II}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 300 DM pro m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{250}{\text{WR I/2000}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 250 DM pro m<sup>2</sup> auf 2000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaubar sind.

#### 4.1.2 Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Ein Richtwert  $\frac{400}{\text{WR 0,8}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 400 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit einer Geschoßflächenzahl 86 von 0,8 bebaubar sind. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Häuser Miet- oder Eigentumswohnungen enthalten.

#### 4.2 Gemischt-nutzbare Baugrundstücke

Ein Richtwert  $\frac{380}{\text{WA II}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 380 DM pro m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Gewerbeanteilen (z.B. Läden) bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{500}{\text{WA 1,2}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit Läden o.a. im Erdgeschoß mit einer Geschoßflächenzahl 86 von 1,2 bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{350}{\text{MI II}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 350 DM pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit einer zweigeschossigen gemischten Gewerbe- und Wohnbebauung bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{800}{\text{MI 1,5}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit gemischten Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern mit einer Geschößflächenzahl 86 von 1,5 bebaubar sind.

#### 4.3 Gewerbliche Baugrundstücke

Ein Richtwert  $\frac{800}{\text{MK } 0,8}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Büro- und Geschäftshäusern mit einer Geschößflächenzahl 86 von 0,8 bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{180}{\text{GE}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 180 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die in einem "klassischen" Gewerbegebiet mit überwiegend 1-geschossiger Bebauung liegen und entsprechend bebaubar sind.

Ein Richtwert  $\frac{150}{\text{GI}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 150 DM/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die im Industriegebiet liegen.

Ein Richtwert  $\frac{500}{\text{SOL } 1,0}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die bei einer Geschößflächenzahl 86 von 1,0 ausschließlich mit Läden zu bebauen sind. Die Läden umfassen dabei nicht nur die Verkaufsflächen, sondern auch sämtliche zum Betrieb notwendigen Nebenflächen wie Lager und Sanitärräume.

#### 5. Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung

Für unterschiedliche Lagen und Nutzungsarten gibt es in Hamburg rund 6000 Bodenrichtwerte für jeden Richtwertzeitpunkt (Ende jeden geraden Jahres), so daß annähernd alle Informations-Bedürfnisse abgedeckt werden dürften.

Zur Berücksichtigung der Intensität der Nutzung stehen Umrechnungstabellen zur Verfügung, die es erlauben, den Bodenrichtwert von der angenommenen Nutzungsintensität auf die im konkreten Auskunftsfall vorliegende Nutzungsintensität umzurechnen. Diese Umrechnungskoeffizienten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus vorliegenden Kauffällen abgeleitet und bei der Ableitung der Bodenrichtwerte für die Umrechnung der gezahlten Kaufpreise auf die Nutzungsintensität der Richtwertgrundstücke verwendet.

In der Anlage sind Umrechnungstabellen für drei Richtwertgruppen beigefügt:

5.1 Bodenwertabhängigkeitstabelle (BWA-Tabelle) für Einfamilienhausgrundstücke (Anlage 1)

Einflußgröße: Grundstücksgröße (f) in m<sup>2</sup>  
Normgröße: 1.000 m<sup>2</sup>  
Formel:  $F = 14,5077 \cdot f^{-0,3872}$   
Anwendungsbereich: WR-, WA-, MD- und MI-Richtwerte ohne GFZ-Angabe

Anmerkung:

Bei Grundstücksgrößen unter 300 m<sup>2</sup> entspricht der Bodenrichtwert demjenigen für ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

Bei Grundstücken ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Größe ist zu prüfen, ob wirklich das ganze Grundstück einen einzelnen einheitlichen Bauplatz bildet, oder ob eine Teilung möglich ist oder Grundstücksteile keine Baulandqualität haben. Eine der letzten beiden Alternativen ist z.B. regelmäßig bei Grundstücksgrößen über 2000 m<sup>2</sup> anzunehmen.

5.2 Bodenwertabhängigkeitstabelle für Reihenhausgrundstücke ("Reihenhaus-Tabelle") (Anlage 2)

Einflußgröße: Grundstücksgröße (f) in m<sup>2</sup>  
Normgröße: 300 m<sup>2</sup>  
Formel:  $F = 22,7882 \cdot f^{-0,5481}$   
Anwendungsbereich: WR-Richtwerte mit dem Zusatz RH

Anmerkung:

Bei Grundstücksgrößen unter 150 m<sup>2</sup> entspricht der Bodenrichtwert demjenigen für ein 150 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

Siehe auch die Anmerkung zu 5.1.

5.3 Bodenwertabhängigkeitstabelle für Geschoßwohnungsbau-  
grundstücke  
(Geschoßflächenabhängigkeitstabelle/"GFA-Tabelle")  
(Anlage 3)

Einflußgröße: Geschoßflächenzahl 86 (GFZ86)  
Normgröße: GFZ86 1,0  
Formel:  $F = GFZ^{0,7331}$   
Anwendungsbereich: WR- (und WA-) Richtwerte mit  
GFZ-Angabe

Anmerkung:

Bei der Umrechnung von GFZ-abhängigen WR- und WA-  
Richtwerten ist zu beachten:  
Der Bodenwert sinkt nie unter den ortsüblichen Boden-  
wert von Rohbauland für Einfamilienhausgrundstücke  
und nie unter den von der Kommission für Bodenordnung  
in Abstimmung mit der Wohnungsbaukreditanstalt fest-  
gesetzten Grundstückskostenrichtsatz für den öffent-  
lich-geförderten sozialen Wohnungsbau (am 31.12.1994  
= 390 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Für folgende Abhängigkeiten erübrigt sich die Erarbeitung  
besonderer Tabellen:

5.4 Bodenwertabhängigkeit von Büro- und Geschäftshaus-  
grundstücken

Einflußgröße: Geschoßflächenzahl 86 (GFZ86)  
Normgröße: GFZ86 1,0  
Formel:  $F = GFZ86$   
Anwendungsbereich: SOL-, GE-, MK- (und MI-) Richt-  
werte mit GFZ-Angabe

Anmerkung:

Die Umrechnung erfolgt bei gleicher Art der Nutzung  
direkt proportional zur GFZ86.

5.5 Bodenwertabhängigkeit von Gewerbegrundstücken

Einflußgröße: keine  
Formel:  $F = 1$   
Anwendungsbereich: GE- und GI-Richtwerte ohne  
GFZ-Angabe

Anmerkung:

Der Wert von "klassischen" Gewerbe- und Industrieflä-  
chen (überwiegend Produktion, Lager, Werkstätten,  
max. 25 % Büro- und Verkaufsflächen) ist von der In-  
tensität der Nutzung unabhängig, d.h. eine Umrechnung  
findet nicht statt.

5.6 Beispiele für die Umrechnung eines Richtwertes:

Beispiel 1 (Einfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert: 320 WR I (d.h. für ein 1000 m<sup>2</sup> - Grundstück)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 827 m<sup>2</sup>.

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle 1 für

" " " " 1000 m<sup>2</sup> = 1,000  
" " " " 830 m<sup>2</sup> = 1,075

Umrechnung:

$$320 \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,075}{1,000} = 344 \text{ DM/m}^2$$

rund = 340 DM/m<sup>2</sup>

Beispiel 2 (Mehrfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert 500 WR 1,2

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 612 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 738 m<sup>2</sup>. Die Geschoßfläche 86 beträgt überschlägig das 1,28-fache der Wohnfläche, d.h. Geschoßfläche 86 = 738 m<sup>2</sup> x 1,28 = 945 m<sup>2</sup>.

Die Geschoßflächenzahl 86 beträgt

$$\text{GFZ86} = \frac{\text{Geschoßfläche 86}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{945 \text{ m}^2}{612 \text{ m}^2} = 1,54$$

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 3)

" für GFZ86 1,2 = 1,14  
" für GFZ86 1,5 = 1,35  
" für GFZ86 1,6 = 1,41  
interpoliert für GFZ86 1,54 :  
etwa 1,37

Umrechnung:

$$500 \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,37}{1,14} = 601 \text{ DM/m}^2$$

rund = 600 DM/m<sup>2</sup>

...

## 6. Benutzung der Richtwerte

- 6.1 Soll der für ein bestimmtes Grundstück einschlägige Richtwert abgelesen werden, muß zunächst die Lage des Grundstücks auf dem in Betracht kommenden Richtwert-Kartenblatt möglichst genau festgestellt werden. Sind nähere Einzelheiten über Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks bereits bekannt, kann der entsprechende Richtwert abgelesen werden. Maßgeblich ist der dem interessierenden Grundstück nächstgelegene Richtwert, der sich auf ein Grundstück mit ähnlicher baulicher Ausnutzbarkeit bezieht.

Sofern die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit (Art und Maß) des interessierenden Grundstücks noch nicht bekannt ist, muß diese Frage zunächst geklärt werden.

- 6.2 Nachdem der einschlägige Richtwert und das maßgebliche Maß der baulichen Nutzung (Grundstücksgröße bzw. GFZ86) vorliegen, ist der Bodenrichtwert gemäß Abschnitt 5 auf die entsprechende Nutzungsintensität umzurechnen (siehe Beispiele unter 5.6).

- 6.3 In Zweifelsfällen empfiehlt sich eine telefonische Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Solche Zweifelsfälle sind z.B. gegeben,

1. wenn in der näheren Umgebung des Grundstücks kein Richtwert angegeben ist, der sich auf Grundstücke bezieht, die im wesentlichen ebenso wie das interessierende Grundstück nutzbar sind,
2. wenn das interessierende Grundstück nach Größe oder Geschoßflächenzahl 86 wesentlich von der Richtwertangabe abweicht,
3. wenn ein Bodenrichtwert für einen anderen Zeitpunkt benötigt wird,
4. wenn das fragliche Grundstück mehrere Nutzungen (Wohnungen, Büros, Läden, Werkstätten usw.) aufweist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg ist zu erreichen unter folgender Anschrift:

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

**für Grundstückswerte in Hamburg**

**Stadthausbrücke 8**

**Postfach 30 05 80**

**20302 Hamburg**

**Tel. 349 13 - 3063 oder - 2705**

**Fax 349 13 - 2291**

**Auskunftszeiten: mo - fr 8 - 10 und**

**10.30 - 12.30 Uhr**

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte sind nach gegenwärtigem Stand kostenlos. Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Bodenrichtwertauskünfte. Diese sind gebührenpflichtig. Die Gebühr für einen mitgeteilten Richtwert beträgt 100,- DM (Stand 1.1.1996).

## **7. Wichtige Hinweise**

- 7.1 Die in den Bodenrichtwert-Karten enthaltenen Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken dürfen nicht als Anhaltspunkt dafür verwendet werden, ob oder in welcher Weise die Bebauung eines Grundstücks zulässig ist. Maßgeblich dafür sind allein die Bebauungspläne in Verbindung mit weiteren rechtlichen Vorschriften. Auskünfte erteilen insoweit die Baudienststellen der Bezirks- und Ortsämter.
- 7.2 Die Richtwerte können nur Anhaltspunkte für den durchschnittlichen Bodenwert von Baugrundstücken mit bestimmten Eigenschaften geben. Da der Bodenwert eines Grundstücks außer von den im wesentlichen bei der Richtwertermittlung bereits berücksichtigten Umständen auch noch von anderen Einflüssen abhängt, können die Richtwerte Sachverständigengutachten über den Wert eines einzelnen Grundstücks, insbesondere wenn es bebaut ist, nicht ersetzen. So können der Schnitt eines Grundstücks, seine Baugrundverhältnisse und insbesondere auch Art und Nutzung einer vorhandenen Bebauung den Bodenwert erheblich beeinflussen.

Wenn der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis eines Grundstücks (Verkehrswert) genauer ermittelt werden soll, bedarf es daher der Einschaltung eines Sachverständigen. Entsprechende Anträge können nach § 193 Baugesetzbuch auch an den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg unter der in Nr. 6.3 angegebenen Anschrift gerichtet werden.

8. Änderungen gegenüber 1992

- 8.1 Der Begriff "Bruttogeschoßfläche (nzahl)" wurde durch den Begriff "Geschoßfläche (nzahl) 86" ersetzt. (Nr. 3.3, Anlage 3)
- 8.2 Bodenrichtwertgrundstücke mit Alsterblick werden besonders gekennzeichnet. (Nr. 3.5)

**Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte in Hamburg**

Anlage 1: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je  
m<sup>2</sup> Grundstücksflächen von Einfamilienhaus-  
bauplätzen (siehe Abschnitt 5.1)

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
300	1,59
310	1,57
320	1,55
330	1,54
340	1,52
350	1,50
360	1,49
370	1,47
380	1,45
390	1,44
400	1,43
410	1,41
420	1,40
430	1,39
440	1,37
450	1,36
460	1,35
470	1,34
480	1,33
490	1,32
500	1,31
510	1,30
520	1,29
530	1,28
540	1,27
550	1,26
560	1,25
570	1,24
580	1,23
590	1,23

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
600	1,22
610	1,21
620	1,20
630	1,20
640	1,19
650	1,18
660	1,17
670	1,17
680	1,16
690	1,15
700	1,15
710	1,14
720	1,14
730	1,13
740	1,12
750	1,12
760	1,11
770	1,11
780	1,10
790	1,10
800	1,09
810	1,09
820	1,08
830	1,08
840	1,07
850	1,07
860	1,06
870	1,06
880	1,05
890	1,05
900	1,04
910	1,04
920	1,03
930	1,03
940	1,02
950	1,02
960	1,02
970	1,01
980	1,01
990	1,00

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
1000	1,000
1100	0,964
1200	0,932
1300	0,903
1400	0,878
1500	0,855
1600	0,834
1700	0,814
1800	0,796
1900	0,780
2000	0,765
2500	0,701
3000	0,654
3500	0,616
4000	0,585
4500	0,559
5000	0,536

Anlage 2: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten  
je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von Reihenhaus-  
bauplätzen (siehe Abschnitt 5.2)

Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) Umrechnungskoeffizient

150	1,46
160	1,41
170	1,37
180	1,32
190	1,28
200	1,25
210	1,22
220	1,19
230	1,16
240	1,13
250	1,11
260	1,08
270	1,06
280	1,04
290	1,02
300	1,000
350	0,919
400	0,854
450	0,801
500	0,756

Anlage 3: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten  
je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Geschoßwoh-  
nungsbau (siehe Abschnitt 5.3)

Geschoßflächenzahl 86	Umrechnungskoeffizient
0,2	0,307
0,3	0,414
0,4	0,511
0,5	0,602
0,6	0,688
0,7	0,770
0,8	0,849
0,9	0,926
1,0	1,000
1,1	1,07
1,2	1,14
1,3	1,21
1,4	1,28
1,5	1,35
1,6	1,41
1,7	1,48
1,8	1,54
1,9	1,60
2,0	1,66
2,1	1,72
2,2	1,78
2,3	1,84
2,4	1,90
2,5	1,96
2,6	2,01
2,7	2,07
2,8	2,13
2,9	2,18
3,0	2,24
3,5	2,51
4,0	2,77
4,5	3,04
5,0	3,32
5,5	3,59
6,0	3,88
6,5	4,16

Anlage 2

Berechnung der Schichtwerte

In Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungen in den verschiedenen Stockwerken von Gebäuden (z.B. in WA - oder MK-Gebieten) werden die Bodenrichtwerte nach der sogen. "Schichtwertmethode" ermittelt. Grundlage hierfür sind dokumentierte Kaufpreise, die in Hinblick auf die Renditeerwartungen des Erwerbs analysiert wurden. Dabei werden Kaufpreise auf die unterschiedlichen Anteile der beabsichtigten Nutzungen am Gesamtkaufpreis aufgeschlüsselt und hieraus dann Durchschnittswerte abgeleitet. Diese Schichtwerte bilden die Grundlage der vom Gutachterausschuß verabschiedeten Bodenrichtwerte.

Beispiel:

Ein Erwerber kauft ein Grundstück für ein Laden- und Bürogebäude zu einem Preis von 14.000,-- DM je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Geschoßflächenzahl<sup>186</sup> (GFZ<sup>186</sup>), d.h. das Verhältnis von Geschoßfläche<sup>86</sup> zur Grundstücksfläche, beträgt 6,0.

Die Anteile der unterschiedlichen Nutzungen an dieser GFZ<sup>186</sup> betragen:

Läden im Erdgeschoß:	1,0
Läden im I.OG.:	0,8
Büros (II.-VII.OG.):	<u>4,2</u>
	6,0

Die zukünftigen nachhaltig erzielbaren Monatsmieten betragen für die

Läden (EG):	150,-- DM/m <sup>2</sup>
Läden (I.OG.):	60,-- DM/m <sup>2</sup>
Büros (II.-VII.OG.):	25,-- DM/m <sup>2</sup>



EG:	1,0 x 6.926,--	=	6.926,--	DM
I.OG.:	0,8 x 2.750,--	=	2.200,--	DM
II.-VII.OG:	4,2 x 1.160,--	=	<u>4.872,--</u>	DM
			13.998,--	DM
			rd. 14.000,--	DM
			=====	

Um aus diesem Richtwert den Bodenwert für ein bestimmtes Grundstück abzuleiten, wird die planungsrechtlich zulässige GF86 entsprechend den auf diesem Grundstück anfallenden Nutzungsanteilen aufgeteilt, die Anteile mit den entsprechenden Schichtwerten multipliziert und die Ergebnisse addiert.

Beispiel:

Bei einem gemischt genutzten Gebäude beträgt der lagetypische Bodenrichtwert 750,-- DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) und einer GFZ86 von 2,5. Diesem Richtwert liegen folgende Schichtwerte zugrunde:

EG (Läden o.ä.)	500,-- DM/m <sup>2</sup> GF86
Wohnungen	250,-- DM/m <sup>2</sup> GF86

Die Anteile der durchschnittlichen Nutzung betragen dabei

EG:	0,5 x 500,-- DM	=	250,-- DM
Wohnungen	2,0 x 250,-- DM	=	<u>500,-- DM</u>
			750,-- DM

Nun hat das konkrete Grundstück eine erheblich höhere GFZ86 als das dem Bodenrichtwert zugrunde liegende Vergleichsgrundstück. Bei einer Grundstücksgröße von 213 m<sup>2</sup> und einer Geschoßfläche<sup>86</sup> (GF86) von 1.210 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende GFZ86:

$$1.210 \text{ m}^2 \text{ GF86} / 213 \text{ m}^2 = \text{rd. } 5,68$$

Diese GFZ86 verteilt sich auf die unterschiedlichen Nutzungen wie folgt:

198 m<sup>2</sup> GF86 EG entspricht einem GFZ-Anteil von 0,93.  
1.012 m<sup>2</sup> GF86 Wohnen entspricht einem GFZ-Anteil von 4,75.

Multipliziert mit den entsprechenden Schichtwerten ergeben sich folgende Bodenwertanteile:

198 m<sup>2</sup> GF86 EG x 500,-- DM/m<sup>2</sup> GF86 = 99.000,-- DM  
1.012 m<sup>2</sup> GF86 Wohnen x 250,-- DM/m<sup>2</sup> GF86 = 253.000,-- DM

Gesamtbodenwert 352.000,-- DM  
rd. 350.000,-- DM

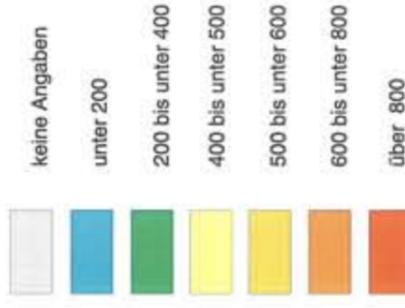
Bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt dann der Bodenwert in diesem Beispiel

350.000 DM / 213 m<sup>2</sup> = 1.643,19 DM/m<sup>2</sup>  
rd. = 1.650,-- DM/m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup>)  
- mittlere (stadteiltypische) Lage -  
in DM/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)

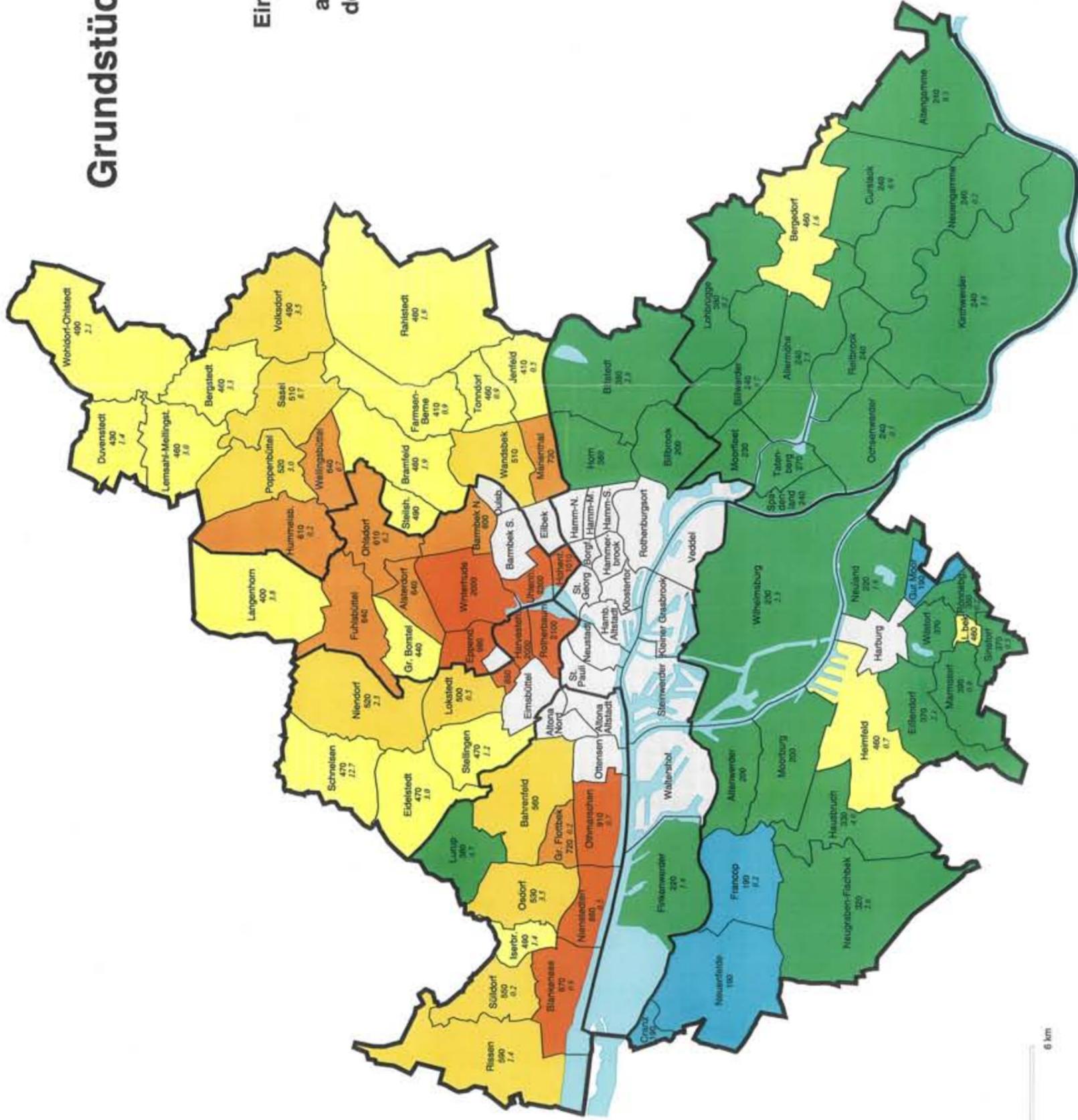


Bodenrichtwert  
des Stadtteils

Prozentualer Anteil an allen  
Grundstücksverkäufen in Hamburg (1994)

300

2,1



Quelle: Amtlicher Anzeiger 1995, Seite 193 ff.; aktualisiert Februar 1995, Angaben für eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>

**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 Lindenstr. 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 Str. 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 Mommsenstr.  
23840 Bad Oldesloe 23843 Bad Oldesloe  
Tel. 045 31 - 160 - 407 oder - 485  
Fax 045 31 - 847 34

Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Herzogtum Lauenburg  
Postfach 1140 Barlachstr. 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

