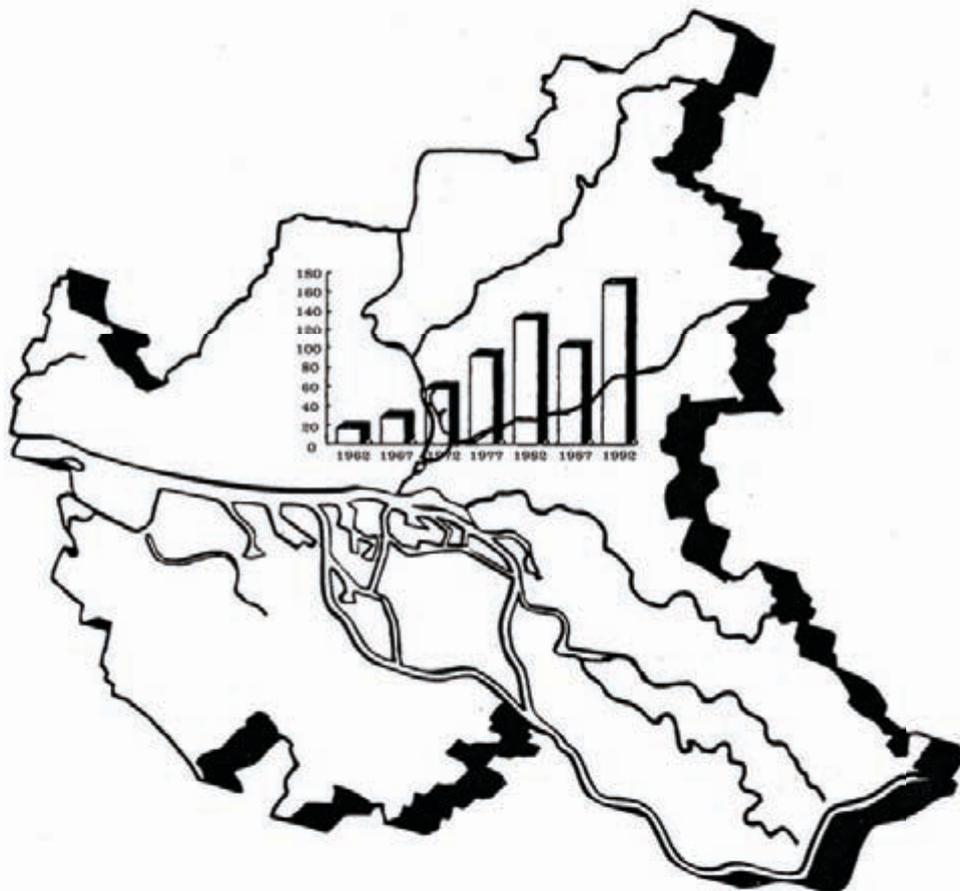


Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1995 / 96

Gutachterausschuß

für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1995 / 96“

herausgegeben vom

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg © 1997

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

Vertrieb :

Amt für Geoinformation und Vermessung Hamburg, Kartenvertrieb

Postanschrift : Postfach 10 05 04, 20003 Hamburg

Diensträume : Sachsenkamp 4, Zimmer A 020, 20097 Hamburg (S3 Hammerbrook)

Ausgabezeiten: mo - fr 8.30 - 13.00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Telefon: 040 - 23 75 - 57 20

Telefax: 040 - 23 75 - 59 60

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: S 1 und S 3,
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 1995 / 96**

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1995/1996

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Vorbemerkungen	7
1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg	9
1.1 Rechtsgrundlagen	9
1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	11
1.2.1 Gutachten	11
1.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	11
1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte	12
1.2.4 Sonstige Auskünfte	13
1.2.5 Verkauf von Bodenrichtwertkarten u.a.	13
1.3 Geschäftsbericht 1995 / 96 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	16
2 Der Grundstücksmarkt im Überblick	19
2.1 Vertragszahlen	19
2.2 Preisentwicklung	22
3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke	25
3.1 Übersicht	25
3.1.1 Vertragszahlen	25
3.1.2 Flächenumsatz	25
3.1.3 Geldumsatz	25
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
3.2.1 Vertragszahlen	29
3.2.2 Flächenumsatz	29
3.2.3 Geldumsatz	29
3.2.4 Gesamtkaufpreise	33
3.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	35
3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	42
3.3 Mehrfamilienhäuser	45
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	53
3.3.6 Liegenschaftszinssätze	58

3.4 Büro- und Geschäftshäuser	61
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
3.5 Lager - und Produktionsgebäude	69
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
4 Der Eigentumswohnungsmarkt	75
4.1 Vertragszahlen	75
4.2 Geldumsatz	76
4.3 Gesamtkaufpreise	77
4.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	77
5 Der Baulandmarkt	81
5.1 Übersicht	81
5.1.1 Vertragszahlen	81
5.1.2 Flächenumsatz	81
5.1.3 Geldumsatz	81
5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	85
5.2.1 Vertragszahlen	85
5.2.2 Flächenumsatz	85
5.2.3 Geldumsatz	85
5.2.4 Gesamtkaufpreise	89
5.2.5 Quadratmeterpreise	91
5.2.6 Preisentwicklung	95
5.2.7 Indexreihen	96
5.2.8 Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	98
5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart	98
5.3 Bauplätze für den Geschoswohnungsbau	99
5.3.1 Vertragszahlen	99
5.3.2 Flächenumsatz	99
5.3.3 Geldumsatz	99
5.3.4 Quadratmeterpreise	103
5.3.5 Preisentwicklung	105
5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ	106

5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	107
5.4.1 Vertragszahlen	107
5.4.2 Flächenumsatz	107
5.4.3 Geldumsatz	107
5.4.4 Quadratmeterpreise	110
5.4.5 Preisentwicklung	112
5.5 Bauplätze für Gewerbebauten	113
5.5.1 Vertragszahlen	113
5.5.2 Flächenumsatz	113
5.5.3 Geldumsatz	113
5.5.4 Quadratmeterpreise	116
5.5.5 Preisentwicklung	116
5.6 Sonstige Baugrundstücke	117
5.7 Erbbaurechte	119
5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten	119
5.7.2 Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	121
5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken	122
6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt	123
6.1 Vertragszahlen	123
6.2 Flächenumsatz	123
6.3 Geldumsatz	123
6.4 Quadratmeterpreise	127
6.5 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	128
7 Der Markt sonstiger un bebauter Grundstücke	129
7.1 Vertragszahlen	129
7.2 Flächenumsatz	129
7.3 Geldumsatz	129
8 Zwangsversteigerungen	130

Vorbemerkungen

Wenn Sie diesen Bericht aufschlagen, wird Ihnen im Vergleich zum Vorjahr in der Darstellung lediglich ein neues Schriftbild auffallen. Um den Datenfluß zum Druck und Vertrieb zu beschleunigen, wurde der Bericht auf ein moderneres Textverarbeitungssystem umgestellt.

Inhaltlich hat sich wenig geändert. Zu erwähnen sind jedoch die neuen Kaufpreisanalysen von freistehenden Einfamilienhäusern (Seiten 41 und 43), Reihenhäusern (Seiten 40 und 42) und Mehrfamilienhäusern (Seiten 52 und 57). Neu aufgenommen wurde ein Kapitel über Zwangsversteigerungen (Seite 130).

Weitere Änderungen werfen ihre Schatten voraus:

Als Folge des Jahressteuergesetzes 1997 wurde in Hamburg der Stichtag zur Ermittlung der Bodenrichtwerte vom Ende auf den Beginn jedes geraden Kalenderjahres vorverlegt. Gleichzeitig stehen die Bodenrichtwerte künftig auch in digitaler Form zur Verfügung. Das erlaubt entsprechende Auswertungen in künftigen Grundstücksmarktberichten und die Herausgabe von Bodenrichtwerten auf CD-ROM.

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 1997 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
	GF 86	=	Geschoßfläche ⁸⁶ (= 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 ⁸⁶ (= 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



Schweitzer

Der Leiter
der Geschäftsstelle



Junge

1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Gutachterausschuß besteht aus dem Vorsitzenden, einem Stellvertreter und 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 1996 (GVBl. S. 269), festgelegt.

1.2 Das Dienstleistungsangebot des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

1.2.1 Gutachten

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

Ein Antrag kann formlos schriftlich an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Die Zeit von Antragseingang bis Gutachtenausgang beträgt z.Z. 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: 1997) 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: 1997) 350,- DM für bis zu 20 Vergleichsfälle. Jeder weitere Fall kostet 5,- DM mehr. Falls in der Kaufpreissammlung keine den Vorgaben des Antragstellers 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: 1997) 100,- DM zuzüglich 100,- DM pro Stichprobe, also mindestens 200,- DM.

Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 1997) 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 erschlossenen und beitragsfreie Baugrundstücke sind in 174 Bodenrichtwertkarten eingezeichnet.

Die Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt über diese Bodenrichtwerte Auskunft, wobei auf Wunsch des Antragstellers 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: 1997) 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: 1997). Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 17 abgedruckt.

Ende 1997 wird auch eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM erscheinen. Auf ihr sind alle Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 und zum 31.12.1994 sowie aktuelle Bodenrichtwertprognosen zu finden. Der Preis wird sich auf ca. 1000,- DM belaufen.

Alle Karten können bezogen werden beim

Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung
(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

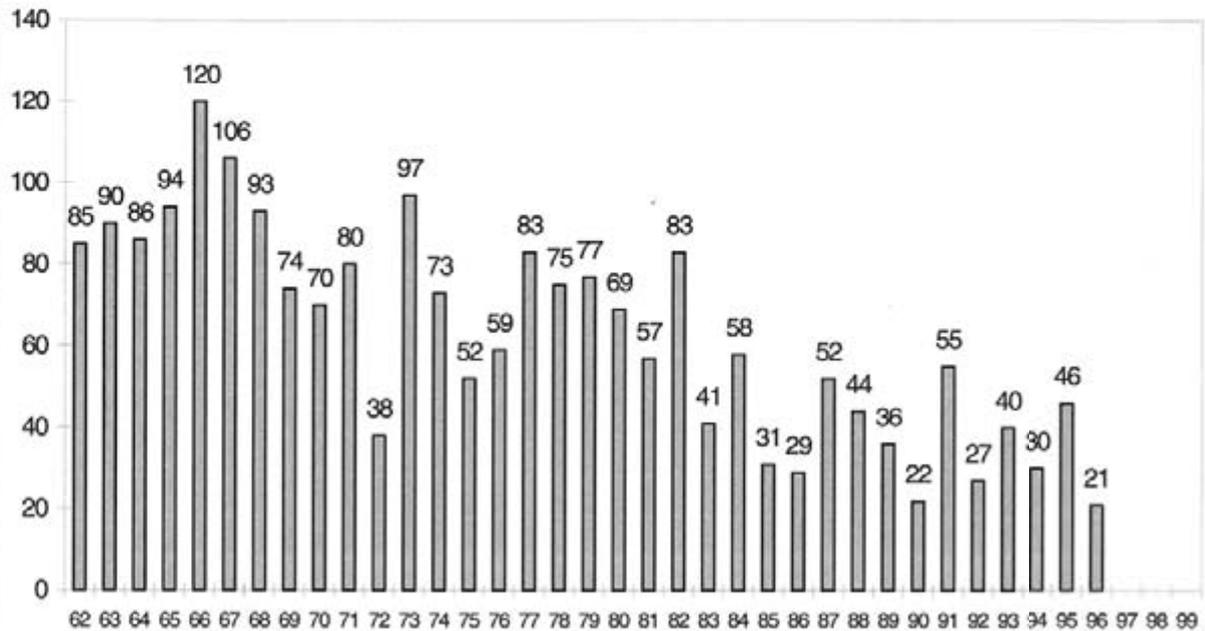
Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung
(Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

1.3 Geschäftsbericht 1995 / 96 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

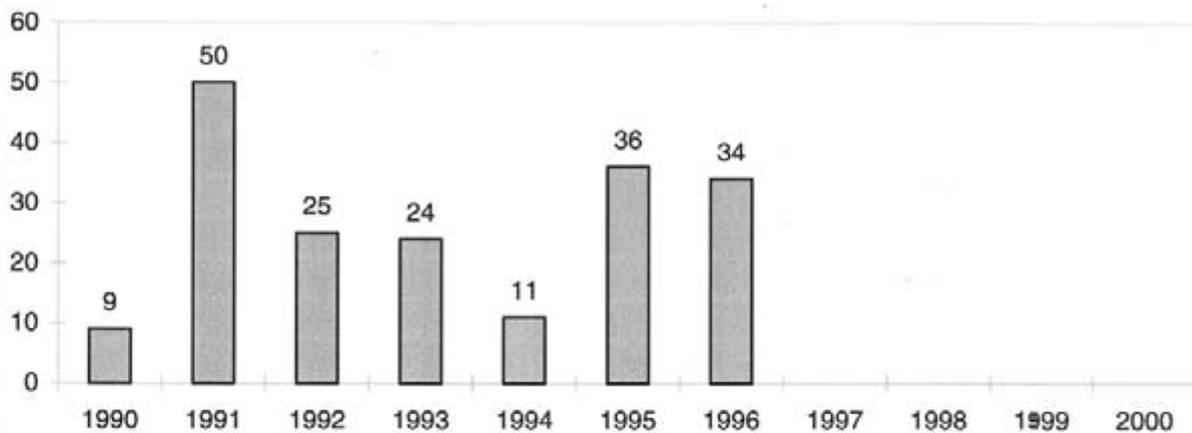
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1995		1996	
<u>Gutachten</u>				
a) Zahl der Gutachten	46	(+ 53,3 %)	21	(- 54,3 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	55,2	(+ 249,4 %)	84,3	(+ 52,7 %)
<u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u>				
a) Zahl der Auskünfte	36	(+ 227,3%)	34	(- 5,6 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	488	(- 24,7%)	2.579	(+ 428,5)
<u>Bodenrichtwertauskünfte</u>				
a) Zahl der Auskünfte	19.249	(- 6,1 %)	19.265	(+ 0,1 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	20.726	(- 1,6 %)	20.726	(± 0,0 %)
- mündlich	331	(+ 13,7 %)	430	(+ 29,9 %)
- telefonisch	18.763	(- 6,1 %)	18.685	(- 0,4 %)
- schriftlich	155	(- 30,5 %)	150	(- 3,2 %)
	1.632	(+104,5 %)	1.611	(- 1,3 %)
<u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u>				
	8	(- 75,0 %)	13	(+ 62,5 %)
<u>Verkaufsaufträge</u>				
a) Zahl der Aufträge	48	(- 87,0 %)	72	(+ 50,0 %)
b) dabei abgegebene Karten	3.488	(+ 6739,2 %)	2.986	(- 14,4 %)
<u>eingegangene Verträge</u>	11.822	(- 12,1 %)	11.439	(- 3,2 %)

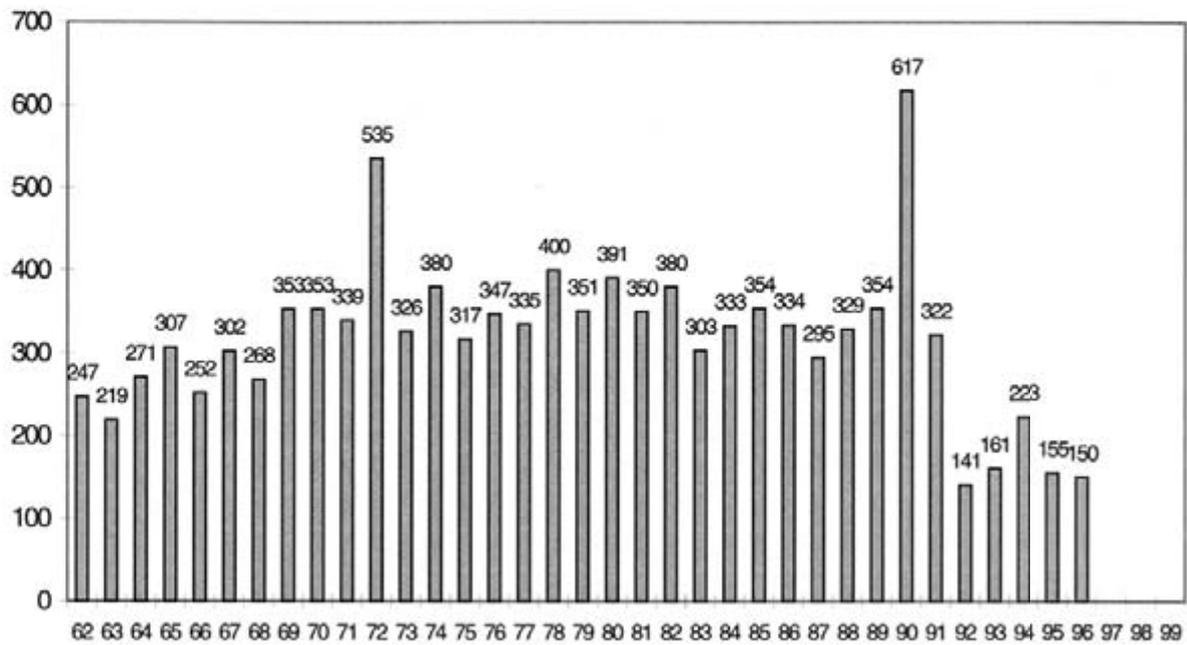
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in Hamburg erstellten Gutachten



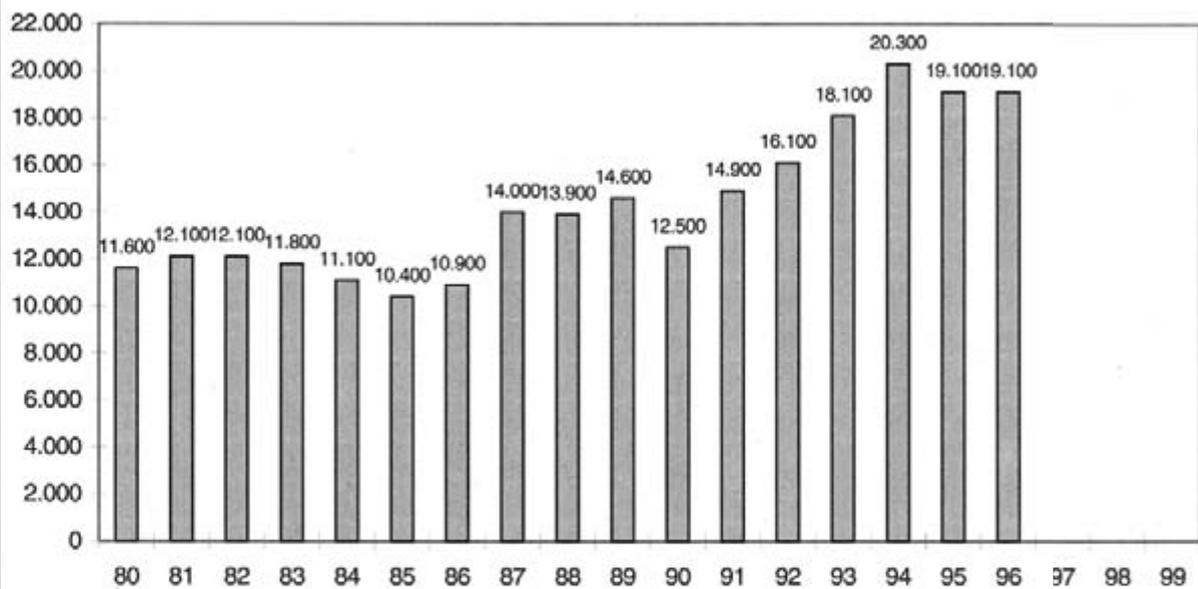
Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)



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

Wie im Vorjahr tendierten die Umsätze 1996 unterschiedlich: Bei Eigentumswohnungen ging der Umsatz weiter zurück, während bei Bauplätzen und bebauten Grundstücken ein klarer Umsatzzanstieg zu beobachten war.

Anzahl der Kaufverträge							
Vertragsgegenstand	1994		1995		1996 (*)		Anteil 1996
	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	
Eigentumswohnungen	6.402	- 14 %	6.095	- 5 %	5.781	- 5 %	57,8 %
Bebaute Grundstücke	2.317	- 28 %	2.549	+ 10 %	3.121	+ 22 %	31,2 %
Unbebaute Baugrundstücke	895	- 23 %	847	- 5 %	1.046	+ 23 %	10,5 %
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	24	- 4 %	22	+ 13 %	32	+ 19 %	0,3 %
Sonstige Flächen	10	- 44 %	17	+ 70 %	24	+ 41 %	0,2 %
Summe	9.648	- 19 %	9.535	- 1 %	10.004	+ 5 %	100 %

(*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 30.6.1997 beim Gutachterausschuß eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuß eingehen.

Beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte eingegangene Grundstücks-Kaufverträge (Zählung nach Eingangsdatum)					
Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grund- stücke	Eigentums- wohnungen	nicht auswertbare 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
1996	1085	2843	6152	1359	11439

Die Umsatzzuwächse 1996 bei bebauten Grundstücken sind vor allem auf die Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen (+ 12 %). Bei den Mehrfamilienhäusern schlägt ein umfangreiches Grundstückspaket zu Buche, das die Freie und Hansestadt Hamburg an ihre Tochterunternehmen verkauft hat.

Die Umsatzzuwächse 1996 auf dem Baulandmarkt betrafen ebenfalls vor allem die Einfamilienhausbauplätze (+ 64 %), aber auch Büro- und Geschäftshausgrundstücke (+ 39 %) und die klassischen Gewerbeflächen (+ 56 %). Bei Geschoßwohnungsbauplätzen sind wie im Vorjahr weiter sinkende Umsätze zu beobachten (- 14 %).

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. Allerdings ist der Eigentumswohnungsmarkt zur Zeit ins Stocken geraten. Seit 1993 ging die Zahl der Verkäufe wieder kontinuierlich zurück.

2.2 Preisentwicklung

Die Preistendenz zeigte 1996 wie im Vorjahr überwiegend nach unten. Ausgenommen waren davon lediglich Renditeobjekte.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1996 um rund 6 % gesunken. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1996 rund 5000,- DM/m² Wohnfläche, 1 % weniger als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist dagegen eine Steigerung um 1,2 % aus. Die Differenz ist u.a. durch die niedrigeren Bodenwerte und eine möglicherweise einfachere Ausstattung zu erklären.

Bei Eigentumswohnungen sind ebenfalls Preissenkungen zu verzeichnen, z.B. bei Vorkriegsbauten um rund 6 % und bei Neubauten um rund 5 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Lagen kosteten mit rund 5000,- DM/m² Wohnfläche übrigens pro m² Wohnfläche genau soviel wie freistehende Einfamilienhäuser und rund 25 % mehr als neue Reihenhäuser. Hierbei ist allerdings zu beachten, daß die Eigentumswohnungen mit 77 m² Größe im Durchschnitt eine geringere Wohnfläche aufweisen als die Einfamilienhäuser (freistehende EFH: Ø 130 m² Wfl., Reihenhäuser: Ø 113 m² Wfl.).

Die Preise von Mehrfamilienhäusern der Baujahre bis 1919 stagnierten im wesentlichen. In mittleren Lagen waren geringe Preissteigerungen um 3 % zu verzeichnen. Die Rendite der 1996 verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) blieb ebenfalls nahezu unverändert mit leicht steigender Tendenz.

Bei Büro- und Geschäftshäusern konnten die Preise im Schnitt wieder etwas zulegen. Die Renditen blieben dabei nahezu unverändert. In der Innenstadt lagen die Preise 1996 deutlich unter denen des Jahres 1995. Hierbei dürften aber die Besonderheiten der Einzelobjekte durchschlagen.

Auch auf dem Baulandmarkt ist - abgesehen von klassischen Gewerbeflächen - bei den Preisen ein Abwärtstrend festzustellen.

Preise für Bauplätze von

- Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	- 2 %,
- Geschößwohnungsbauten in mittlerer Lage	- 3 %,
- Büro- und Geschäftshäusern	- 18 %,
- klassischen Gewerbebauten	+ 15 %.

Diese Durchschnittswerte müssen zwar lageabhängig differenziert betrachtet werden, bemerkenswert ist jedoch, daß 1996 zum ersten Mal seit zehn Jahren die Preise für Einfamilienhausbauplätze wieder auf breiter Front gesunken sind.

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

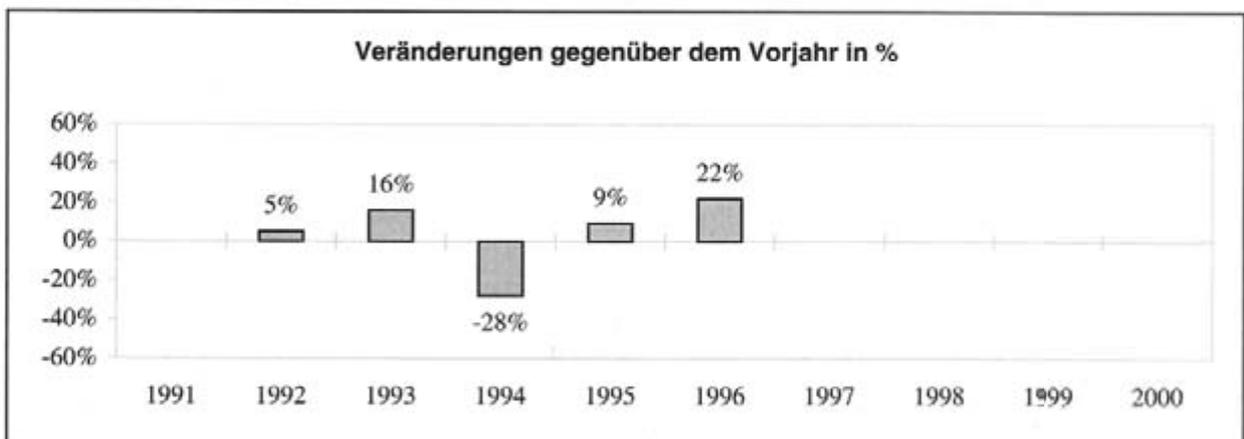
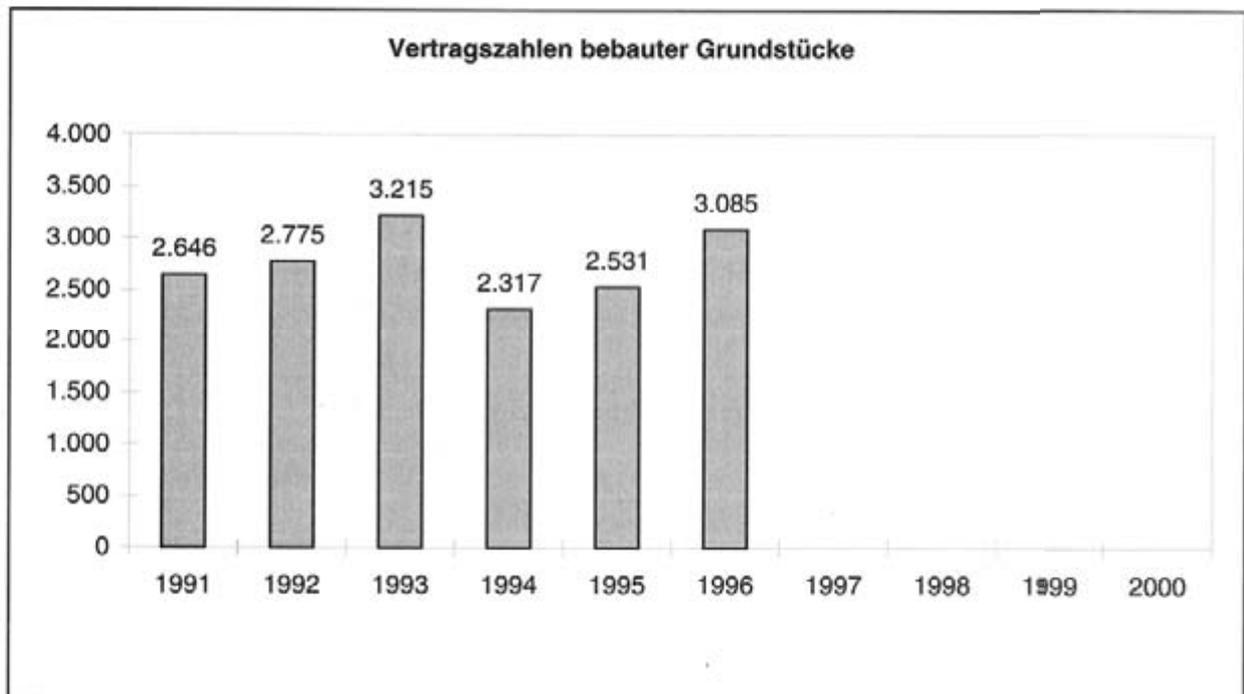
3.1 Übersicht

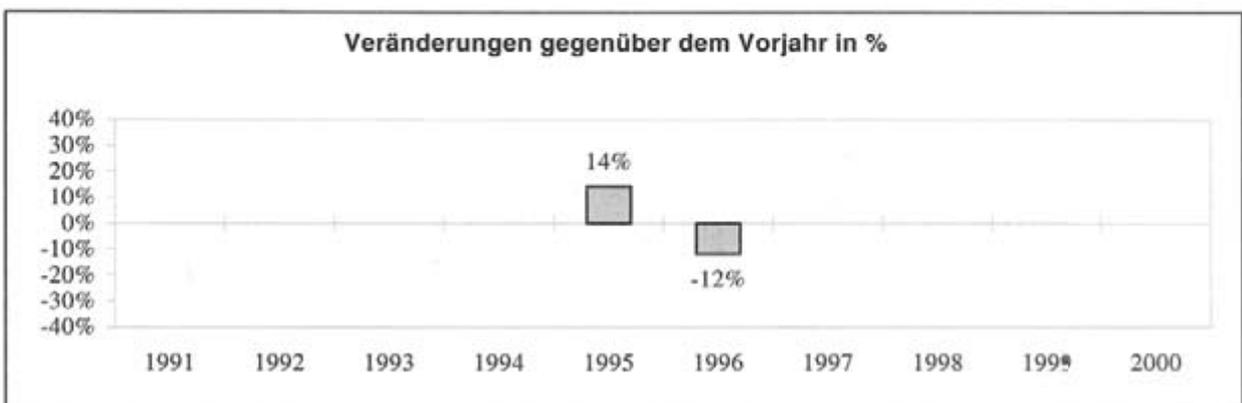
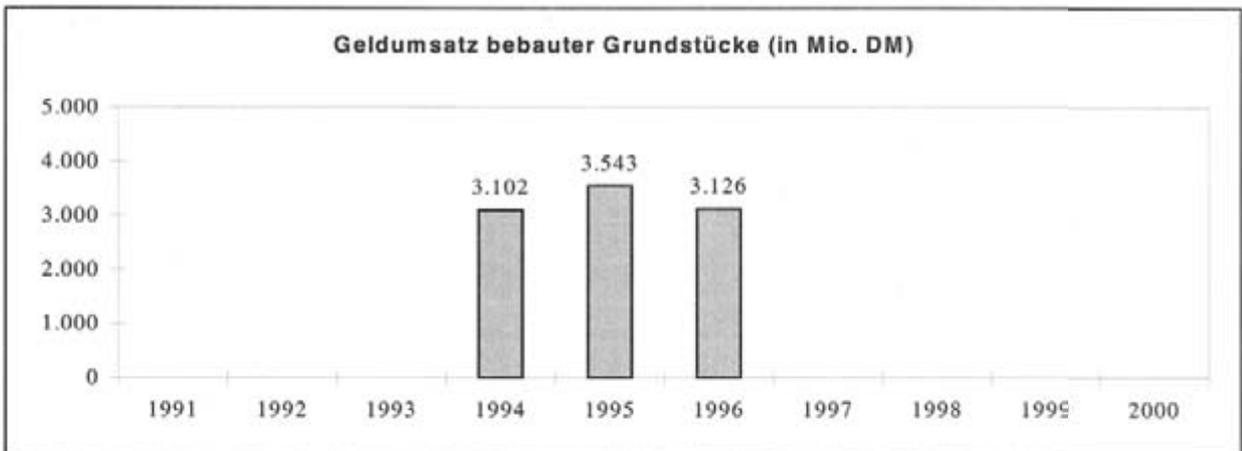
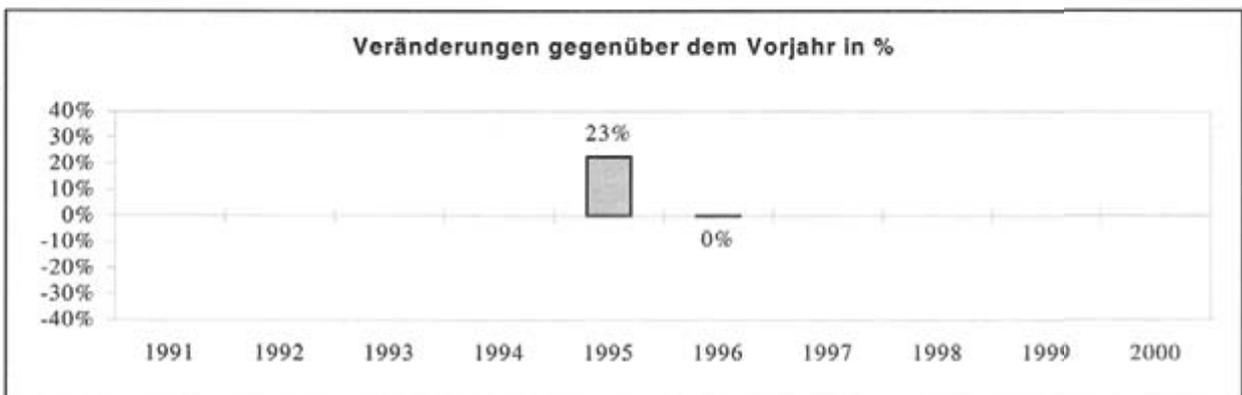
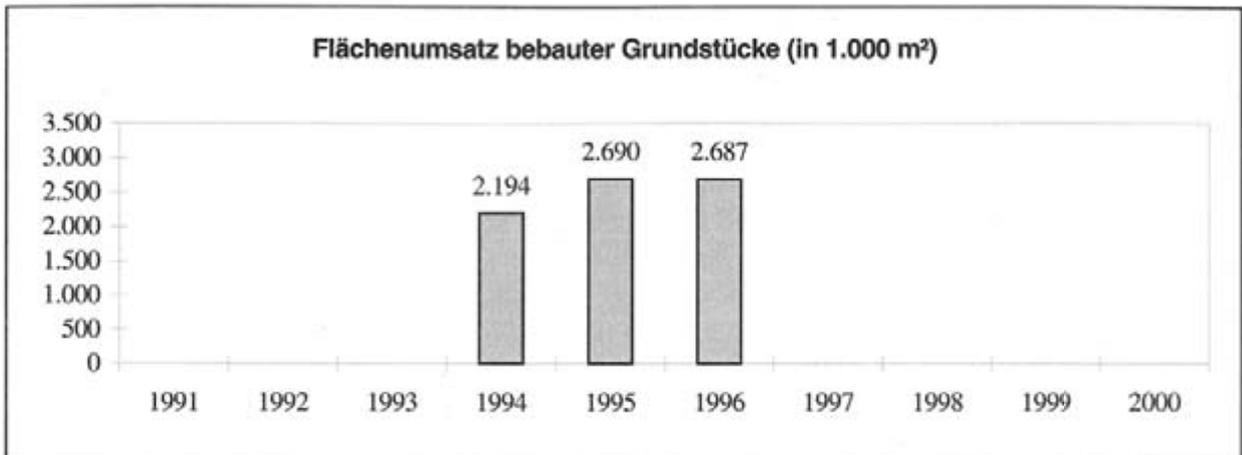
3.1.1 Vertragszahlen

3.1.2 Flächenumsatz

3.1.3 Geldumsatz

Die Zahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken stieg 1996 weiter an. Dies ist vor allem auf den Zuwachs der Einfamilienhausverkäufe zurückzuführen. Aber auch Lager- und Produktionsgebäude legten beim Umsatz kräftig zu.





Umsätze von bebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	3.085 (2.531 + 22%)	2.686,8 (2.690,5 - 0%)	3.126,0 (3.543,2 - 12%)
davon:			
Ein- und Zweifamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 2)	2169 (1.942 + 12%)	1.448,9 (1.408,0 + 3%)	1.213,5 (1.139,2 + 7%)
Mehrfamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 3)	711 (401 + 77%)	653,6 (415,4 + 57%)	965,5 (727,4 + 33%)
sonstige Wohngebäude	8 (8 + 0%)	5,3 (13,6 - 61%)	3,4 (2,8 + 21%)
Büro- und Geschäftshäuser (Siehe Kap. 3. 4)	121 (122 - 1%)	259,4 (343,8 - 25%)	705,2 (1.447,1 - 51%)
Lager- und Produktionsgebäude (Siehe Kap. 3. 5)	55 (39 + 41%)	299,3 (366,2 - 18%)	213,8 (158,0 + 8%)
sonstige Gebäude	21 (19 + 11%)	21,0 (144,6 - 85%)	24,5 (28,8 - 15%)

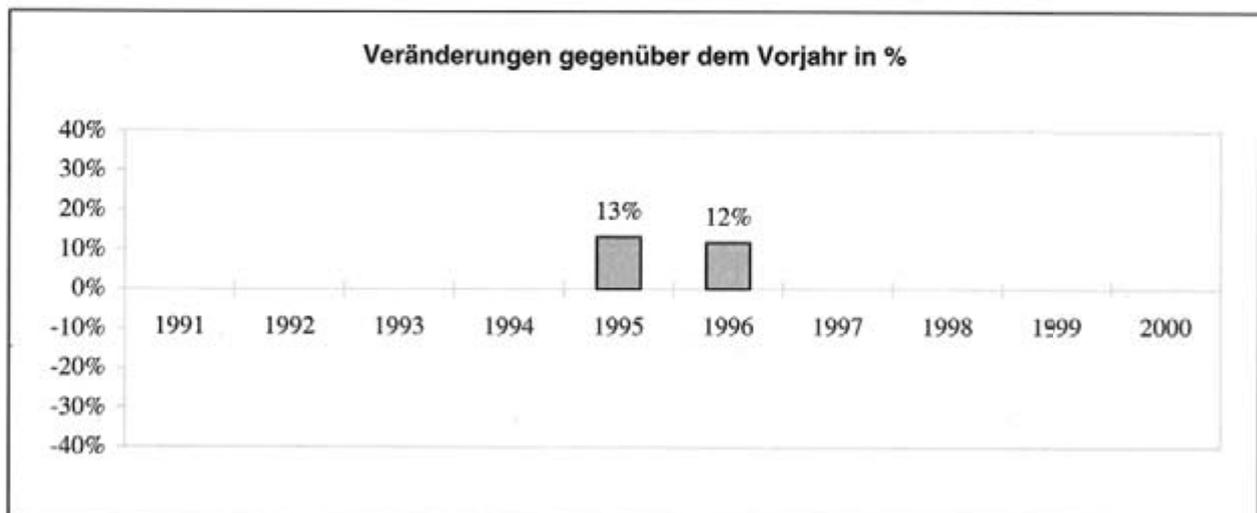
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

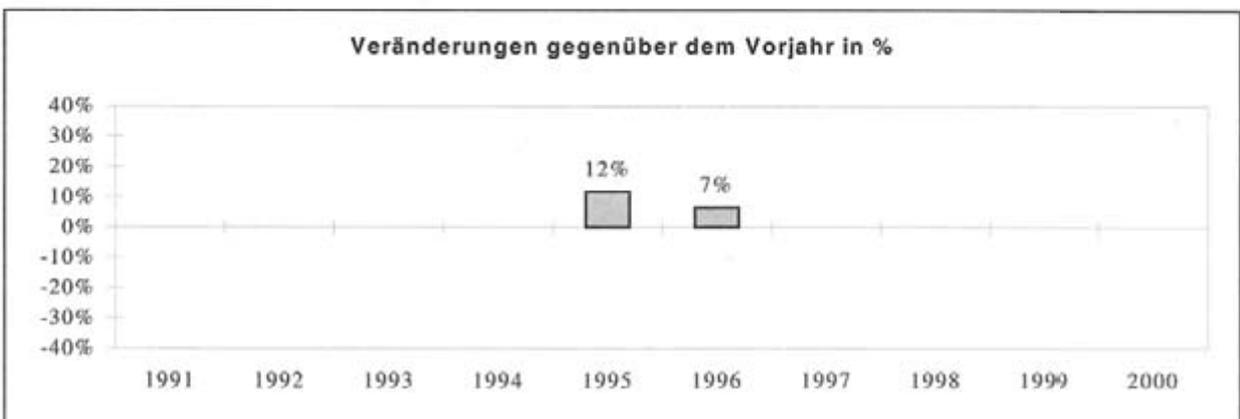
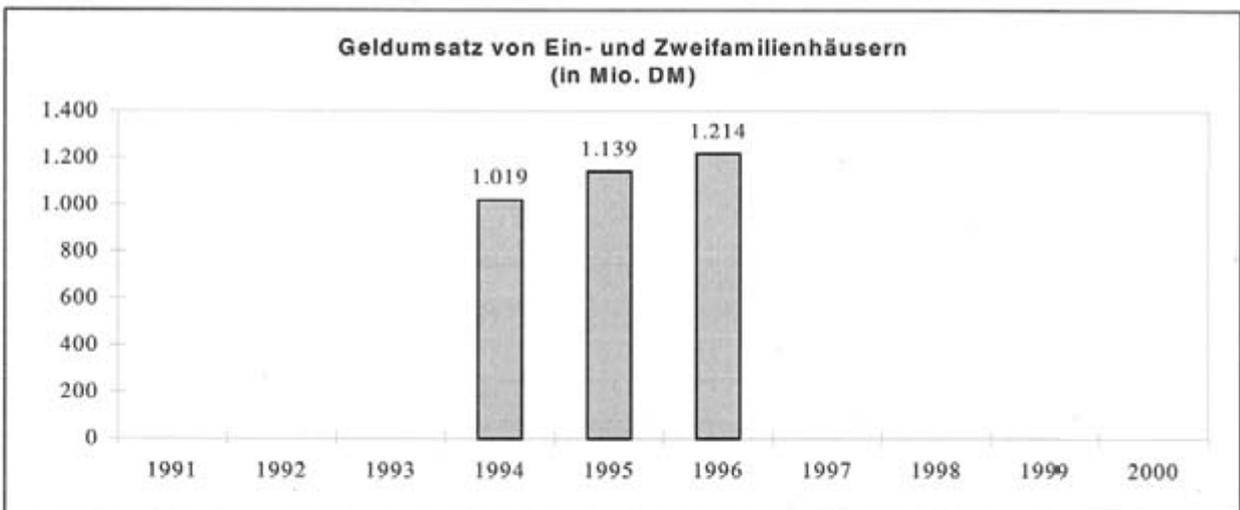
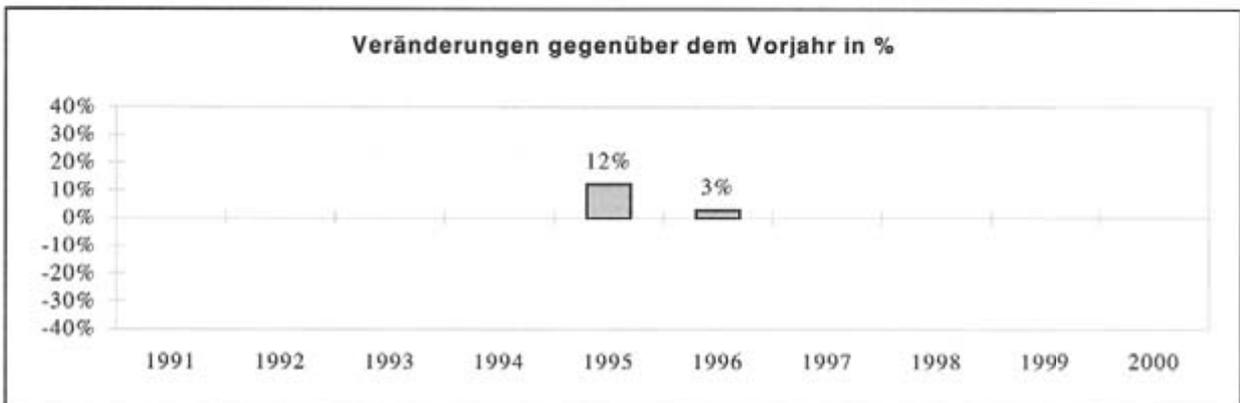
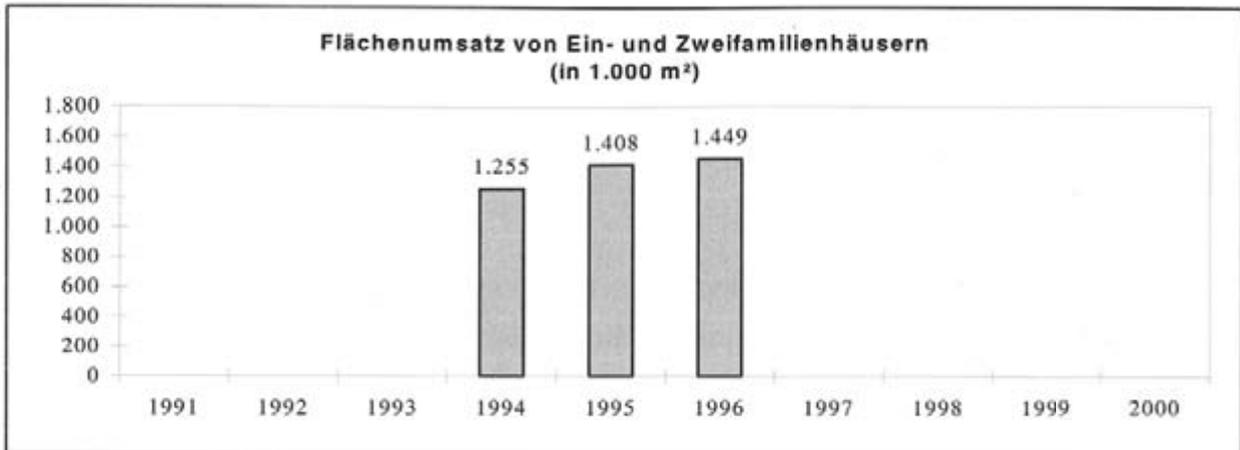
3.2.1 Vertragszahlen

3.2.2 Flächenumsatz

3.2.3 Geldumsatz

Nach 1995 wurde auch in 1996 wieder deutlich mehr Einfamilienhäuser verkauft. Der Umsatzzuwachs betraf vor allem die Ortsämter Alstertal und Bramfeld im Bezirk Wandsbek und den Süderelberaum (Neugraben - Fischbek / Hausbruch).





Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern			
Ein- und Zweifamilienhäuser	Vertragszahlen 1996 (1995 + %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 + %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 + %)
Gesamt:	2.169 (1.942 + 12%)	1.448,9 (1.408,0 + 3%)	1.213,5 (1.139,2 + 7%)
davon:			
Mittelreihenhäuser	352 (312 + 13%)	72,2 (68,8 + 5%)	129,2 (122,1 + 6%)
Endreihenhäuser	192 (162 + 19%)	71,6 (53,0 + 35%)	79,7 (69,6 + 15%)
halbe Doppelhäuser	376 (349 + 8%)	190,6 (192,6 - 1%)	180,7 (160,5 + 13%)
freistehende Einfamilienhäuser	869 (848 + 2%)	801,2 (832,7 - 4%)	535,3 (555,7 - 4%)
sonstige Einfamilienhäuser	34 (27 + 26%)	15,6 (7,4 + 111%)	16,9 (12,5 + 35%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	75 (63 + 19%)	65,9 (103,4 - 36%)	50,7 (43,2 + 17%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	144 (126 + 14%)	132,3 (109,1 + 21%)	94,7 (82,8 + 14%)
Villen	47 (49 - 4%)	36,8 (37,2 - 1%)	80,8 (88,9 - 9%)

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

	1994	1995	1996
Mitte			
St. Georg	0	0	1
Hamm-Nord	1	1	5
Horn	6	1	2
Billstedt	59	68	73
Finkenwerder	17	23	25
Summe	83	93	106

Altona			
Altona-Alstadt	1	1	1
Altona-Nord	0	0	1
Ottensen	2	2	6
Bahnhofsviertel	15	19	16
Groß Flottbek	37	35	30
Othmarschen	32	34	35
Lurup	41	44	43
Osdorf	15	45	47
Nienstedten	21	33	21
Blankenese	42	51	47
Iserbrook	41	24	25
Sülldorf	13	28	26
Rissen	39	44	41
Summe	299	360	339

Elmsbüttel			
Elmsbüttel	3	1	2
Rotherbaum	1	2	5
Harvestehude	18	11	11
Hoheluft-West	1	1	2
Lokstedt	16	33	16
Nieneldorf	73	93	102
Schnelsen	49	72	65
Eidelstedt	37	31	47
Stellingen	9	12	23
Summe	207	256	273

Nord			
Hoheluft-Ost	1	0	0
Eppendorf	4	3	5
Groß Borstel	9	12	13
Alsterdorf	13	12	15
Winterhude	10	8	7
Uhlenhorst	4	2	3
Hohenfelde	0	1	0
Barmbek-Süd	0	0	1
Barmbek-Nord	2	1	1
Ohlstedt	12	9	19
Puhlsbüttel	17	20	13
Langenhorn	59	56	93
Summe	131	124	170

Wandsbek			
Eilbek	1	1	1
Wandsbek	10	13	22
Marienthal	21	19	20
Jenfeld	19	19	18
Tonndorf	10	12	24
Farmen-Berne	20	32	32
Bramfeld	55	54	77
Steilshoop	1	2	5
Wellingsbüttel	24	34	27
Sasel	74	55	101
Poppenbüttel	74	50	65
Hummelsbüttel	23	15	24
Lemsahl-Mellingstedt	20	40	31
Duvenstedt	39	26	15
Wohldorf-Ohlstedt	15	16	10
Bergstedt	19	16	18
Volkendorf	49	87	81
Rahlstedt	89	92	140
Summe	563	583	711

	1994	1995	1996
Bergedorf			
Lohbütge	45	39	41
Bergedorf	54	58	54
Curslack	5	2	2
Altengamme	4	5	7
Neuengamme	4	8	2
Kirchwerder	10	16	18
Ochsenwerder	6	2	2
Reitbrook	0	2	0
Allermöhe	11	21	29
Billwerder	3	3	3
Moorfleet	32	55	6
Spadenland	1	3	4
Tatenberg	0	4	0
Summe	175	218	168

Harburg			
Harburg	2	2	1
Neuland	6	2	4
Gut Moor	0	0	1
Wilstorf	11	16	17
Rönneburg	5	1	7
Langenbek	7	15	21
Sinstorf	5	6	9
Marmstorf	25	33	40
Eißendorf	36	55	58
Heimfeld	17	23	34
Wilhelmshagen	24	34	49
Moorburg	1	0	0
Hausbruch	78	64	74
Neugraben-Fischbek	34	49	73
Francop	2	1	2
Neuenfelde	3	5	11
Cranz	1	2	1
Summe	257	308	402

	1994	1995	1996
Hamburg gesamt:	1.715	1.942	2.169

Rangliste 1994

1. Rahlstedt	89
2. Hausbruch	78
3. Sasel	74
Poppenbüttel	74
5. Nieneldorf	73
6. Billstedt	59
Langenhorn	59
8. Bramfeld	55
9. Bergedorf	54
10. Schnelsen	49
Volkendorf	49

Rangliste 1995

1. Nieneldorf	93
2. Rahlstedt	92
3. Volkendorf	87
4. Schnelsen	72
5. Billstedt	68
6. Hausbruch	64
7. Bergedorf	58
8. Langenhorn	56
9. Sasel	55
Moorfleet	55
Eißendorf	55

Rangliste 1996

1. Rahlstedt	140
2. Nieneldorf	102
3. Sasel	101
4. Langenhorn	83
5. Volkendorf	81
6. Bramfeld	77
7. Hausbruch	74
8. Billstedt	73
Neugraben-Fischbek	73
10. Poppenbüttel	65
Schnelsen	65

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser				
Gesamtkaufpreise				
Kaufpreise in DM				
		1995	1996	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	48.000	55.000	
	Maximum	5.750.000	9.500.000	
	Mittelwert	620.000	585.000	- 5,6 %
	Anzahl	1.461	1.667	
Mittelreihenhäuser	Minimum	90.000	110.000	
	Maximum	880.000	647.000	
	Mittelwert	406.000	382.000	- 6,0 %
	Anzahl	215	238	
Endreihenhäuser	Minimum	145.000	60.000	
	Maximum	1.200.000	3400.000	
	Mittelwert	439.000	429.000	- 2,3 %
	Anzahl	108	124	
Doppelhaushälften	Minimum	48.000	55.000	
	Maximum	1.371.000	2.550.000	
	Mittelwert	505.000	493.000	- 2,4 %
	Anzahl	242	296	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	70.000	90.000	
	Maximum	3.800.000	4.900.000	
	Mittelwert	670.000	623.000	- 7,0 %
	Anzahl	682	727	
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	310.000	152.000	
	Maximum	750.000	1.200.000	
	Mittelwert	486.000	521.000	+ 7,2 %
	Anzahl	20	28	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	250.000	190.000	
	Maximum	2.450.000	2.500.000	
	Mittelwert	690.000	711.000	+ 3,0 %
	Anzahl	46	55	
Zweifamilienhäuser	Minimum	209.000	100.000	
	Maximum	1.900.000	9.500.000	
	Mittelwert	680.000	703.000	+ 3,4 %
	Anzahl	100	100	
Villen	Minimum	505.000	377.000	
	Maximum	5.750.000	5.900.000	
	Mittelwert	1.856.000	1.760.000	- 5,2 %
	Anzahl	43	43	

In der vorstehenden Tabelle sind Unterschiede in den objektspezifischen Qualitätsmerkmalen wie Alter des Gebäudes, Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Die prozentuale Veränderung des Mittelwertes 1996 gegenüber dem Mittelwert 1995 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 36 - 39 sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Einfamilienhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 38, 39, 90 und 93 - 96 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 36, 37, 90 und 93 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m² große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

**Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

1995

**Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²**

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

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1996

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1920 bis 1939	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl				1.000 5.277 3.478 7	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		3.278 4.529 3.927 3	2.590 5.000 3.597 30	3.857 4.588 4.127 4	4.583 5.263 4.993 3
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		3.235 4.500 3.669 3	2.811 5.238 3.959 56	3.571 5.714 4.149 10	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			2.425 5.240 3.550 9		
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.555 3.906 3.398 7	2.967 5.011 3.881 21	2.467 4.612 3.625 10	
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.835 3.980 3.525 11	3.407 4.294 3.968 18	4.498 5.119 4.912 3	

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1995

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.400	2.500	2.500	1.016	4.150
	Maximum	4.174	6.471	6.000	8.214	14.375
	Mittelwert	2.778	4.657	4.160	4.700	6.789
	Anzahl	12	3	13	11	17
1920 bis 1939	Minimum	2.143	3.189	1.000	2.134	3.438
	Maximum	3.214	4.839	7.571	9.778	10.571
	Mittelwert	2.555	3.805	4.275	5.183	7.001
	Anzahl	5	11	74	31	19
1940 bis 1952	Minimum	1.987	3.269	2.600	2.333	5.144
	Maximum	5.000	4.750	7.778	10.150	9.000
	Mittelwert	3.700	4.055	4.469	5.868	7.172
	Anzahl	5	5	33	16	6
1953 bis 1959	Minimum		2.810	1.923	4.000	3.333
	Maximum		5.000	7.679	8.429	10.936
	Mittelwert		4.221	4.485	5.874	6.191
	Anzahl		7	42	18	12
1960 bis 1969	Minimum			2.553	2.609	3.448
	Maximum			6.131	6.819	12.143
	Mittelwert			4.193	5.008	6.876
	Anzahl			36	14	8
1970 bis 1979	Minimum	3.159	1.848	2.450	4.600	6.818
	Maximum	4.257	6.125	6.250	6.938	10.367
	Mittelwert	3.714	3.747	4.587	5.692	8.417
	Anzahl	4	7	39	9	3
1980 bis 1989	Minimum	3.120	3.173	2.836	3.297	6.250
	Maximum	4.469	4.911	8.022	8.077	6.320
	Mittelwert	3.861	4.104	4.887	4.953	6.281
	Anzahl	4	8	28	5	3
ab 1990	Minimum			1.414	2.031	
	Maximum			6.512	7.218	
	Mittelwert			5.036	4.749	
	Anzahl			16	5	

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1996

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.591	1.538	2.000	2.022	3.304
	Maximum	4.833	4.700	5.357	9.423	11.875
	Mittelwert	3.082	2.722	3.724	5.022	7.376
	Anzahl	9	6	16	11	12
1920 bis 1939	Minimum	2.778	2.222	2.043	3.438	3.420
	Maximum	3.873	6.600	6.804	10.817	16.333
	Mittelwert	3.187	3.920	4.074	5.365	6.790
	Anzahl	4	19	73	25	25
1940 bis 1952	Minimum		1.429	2.444	3.364	4.583
	Maximum		7.095	6.944	18.571	6.565
	Mittelwert		3.717	4.421	5.785	5.813
	Anzahl		6	39	13	6
1953 bis 1959	Minimum	3.167	2.750	1.942	2.622	5.071
	Maximum	4.667	3.800	7.159	9.348	8.063
	Mittelwert	3.784	3.113	4.176	5.253	6.586
	Anzahl	4	3	37	15	12
1960 bis 1969	Minimum		3.273	2.505	2.671	4.194
	Maximum		4.174	17.833	6.649	7.471
	Mittelwert		3.925	4.531	4.550	5.285
	Anzahl		5	48	15	5
1970 bis 1979	Minimum	2.963	3.150	2.918	3.929	3.920
	Maximum	5.913	6.100	6.125	7.033	6.939
	Mittelwert	3.977	4.113	4.381	5.141	4.997
	Anzahl	3	7	30	7	3
1980 bis 1989	Minimum		3.139	2.358	3.238	
	Maximum		4.921	5.933	5.571	
	Mittelwert		3.890	4.611	4.459	
	Anzahl		5	16	5	
ab 1990	Minimum	3.077		3.037	4.809	4.913
	Maximum	4.285		6.821	5.720	6.132
	Mittelwert	3.679		5.005	5.277	5.705
	Anzahl	4		13	4	3

Eine Untersuchung der Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern des Jahres 1996 hat ergeben, daß das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflußgrößen abhängig ist:

- **Bodenwert** : Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, 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.
- **Größe** : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.
- **Datum** : Je später der Verkauf, desto geringer der Quadratmeterpreis

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

Datenbasis : 221 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäusern aus dem Jahr 1996, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.

Einflußgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Reihenhäuser, Grundstücksgröße 300 m²

WFL = Gesamtwohnfläche

BOWE/WFL = aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Wohnfläche

Alter = Kaufjahr - Baujahr

FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914 dividiert durch die Wohnfläche

Datum = Verkaufsdatum in Jahren seit dem 01.01.1996

Zielgröße : GF = Gebäudefaktor
= Kaufpreis / Wohnfläche

$$GF [DM/m^2] = (1958 + 0,3982 * BOWE/WFL [DM/m^2] - 13,49 * Alter [Jahre] + 8,81 * FVW/WFL [M/m^2] + 2,753 * RW94 - 7,265 * WFL [m^2])$$

* Zeitfaktor:

1. Quartal 1996 = 1,019
2. Quartal 1996 = 1,003
3. Quartal 1996 = 0,997
4. Quartal 1996 = 0,972

Eine Untersuchung der Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern des Jahres 1996 hat ergeben, daß das Verhältnis Kaufpreis / Wohnfläche (Quadratmeterpreis) von folgenden Einflußgrößen abhängig ist:

- Bodenwert : Je höher der Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche, 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 : 336 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1996, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.

Einflußgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für freistehende Einfamilienhäuser, Grundstücksgröße 1000 m²

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

$$\begin{aligned} \text{GF [DM/m}^2 \text{]} &= 2268 & + 0,5823 * \text{BOWE/WFL [DM/m}^2 \text{]} \\ & & - 11,38 * \text{Alter [Jahre]} \\ & & + 2,89 * \text{FVW/WFL [M/m}^2 \text{]} \\ & & + 1,488 * \text{RW92} \end{aligned}$$

Objekte des gehobenen Bedarfs (Sachwert über 1.200.000 DM):

Zuschlag von 380 DM/m² auf den nach obiger Formel ermittelten Quadratmeterpreis

Objekte des Niedrigpreissegments (Sachwert unter 400.000 DM):

Zuschlag von 361 DM/m² auf den nach obiger Formel ermittelten Quadratmeterpreis

3.2.6 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Analyse der Kaufpreise von Reihenhäusern des Jahres 1996 hat gezeigt, daß ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 11 % 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.
- Datum: Je später der Verkauf, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

EXPERTENINFO : Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert von Reihenhäusern

Datenbasis: 221 Verkäufe von Mittel- und Endreihenhäuser aus dem Jahr 1996, keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden.

Sachwertdefinition:

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

Wert der Außenanlagen
= pauschal (643 M + 0,0168 * FV-Wert 1914) * Baupreisindex
Bodenwert
= Grundstücksfläche * aktualisierter Bodenrichtwert

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis / Sachwert [%]
= (73,73 + 0,2832 * Wohnfläche [m²]
- 0,0924 * Sachwert [1000 DM]
+ 0,0611 * Bodenrichtwert 92 für 300 m²-Grundstücke [DM/m²])
* Zeitfaktor :
1. Quartal 1996 = 1,026
2. Quartal 1996 = 1,022
3. Quartal 1996 = 1,000
4. Quartal 1996 = 0,968

Eine Analyse der Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser des Jahres 1996 hat gezeigt, daß ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 19 % 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 von Einfamilienhäusern

Datenbasis: 336 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus dem Jahr 1996, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.

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 [%]
= 63,02 + 0,1964 * Wohnfläche [m²]
- 0,0430 * Sachwert [1000 DM]
+ 0,0393 * Bodenrichtwert 94 für 1000 m²-Grundstücke [DM/m²]
+ 0,198 * Alter [Jahre]

Objekte des gehobenen Bedarfs (Sachwert über 1.200.000 DM):

Zuschlag von 11,5 %- Punkten auf den nach obiger Formel ermittelten Marktanpassungsfaktor

Objekte des Niedrigpreissegments (Sachwert unter 400.000 DM):

Zuschlag von 16,9 %-Punkten auf den nach obiger Formel ermittelten Marktanpassungsfaktor

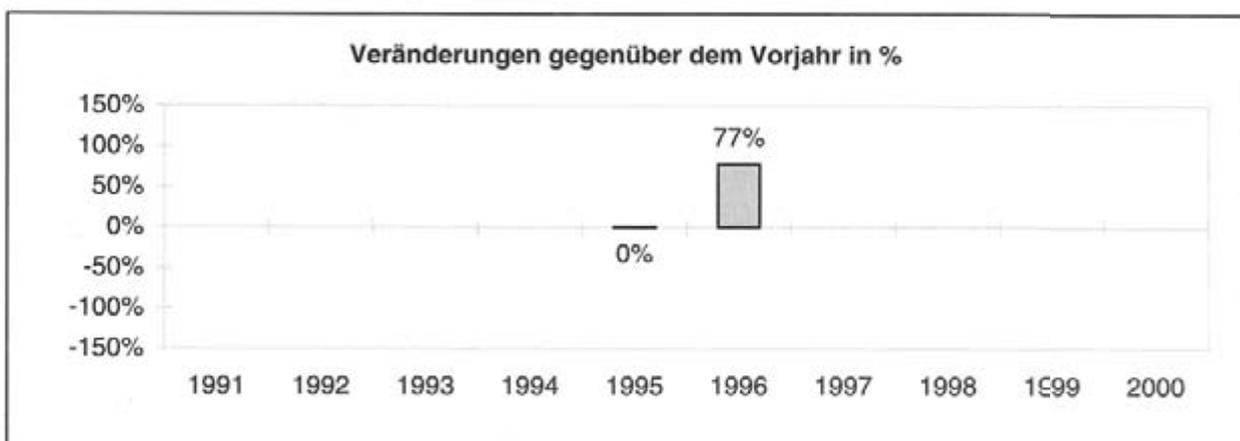
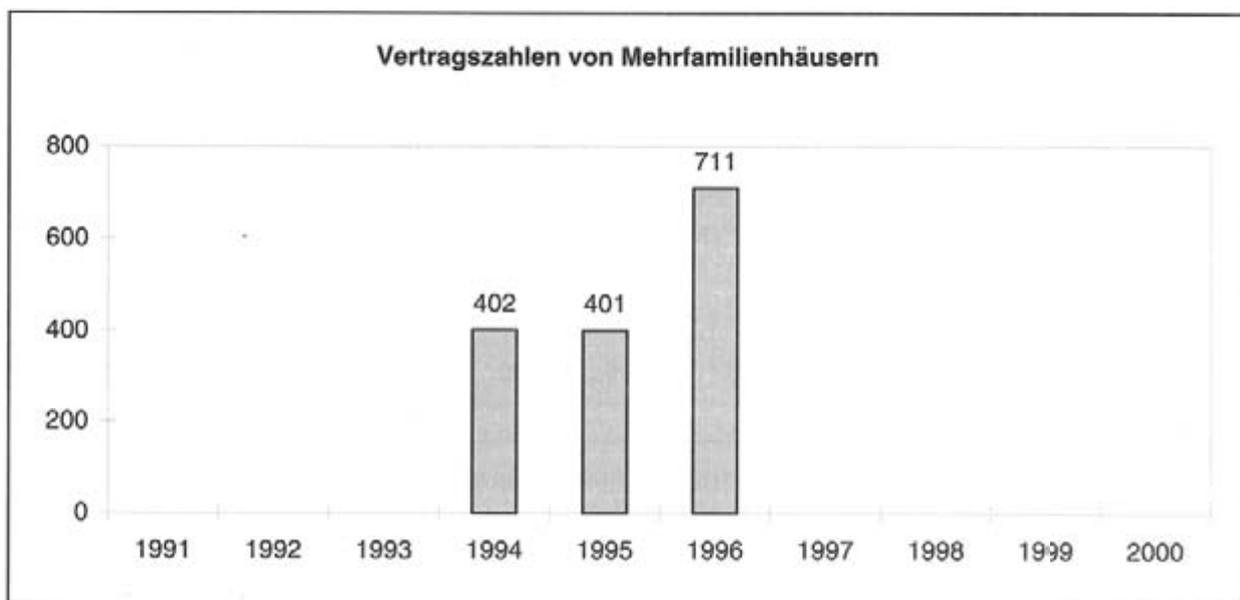
3.3 Mehrfamilienhäuser

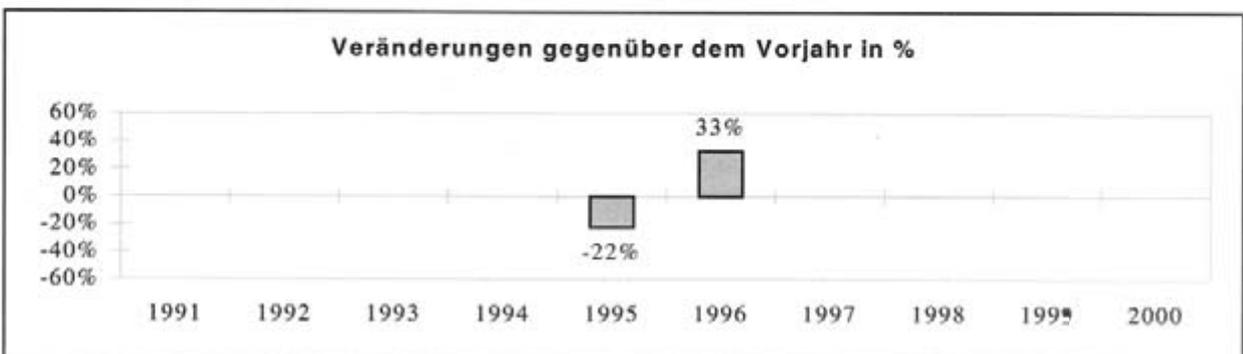
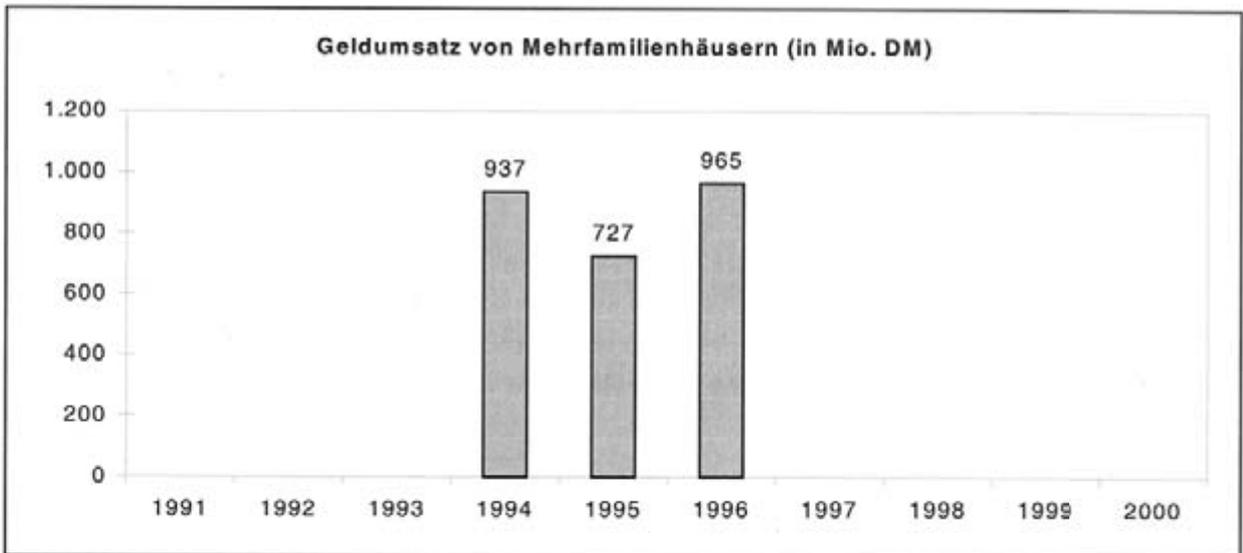
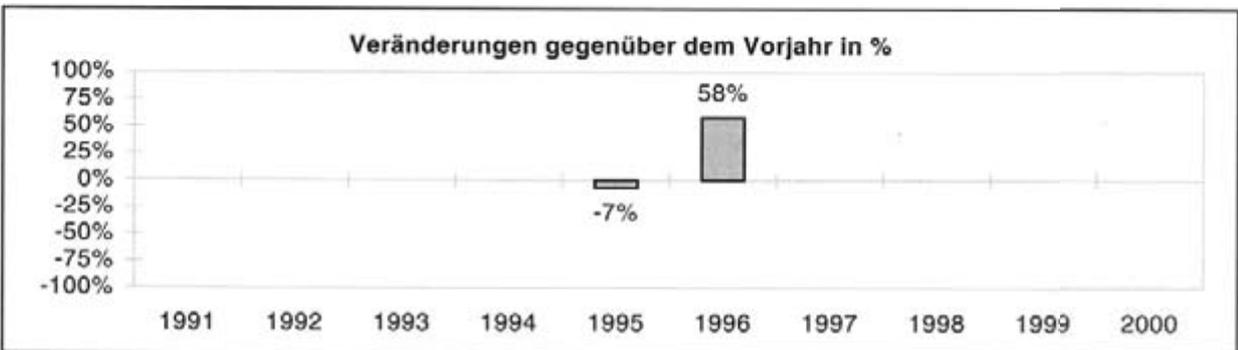
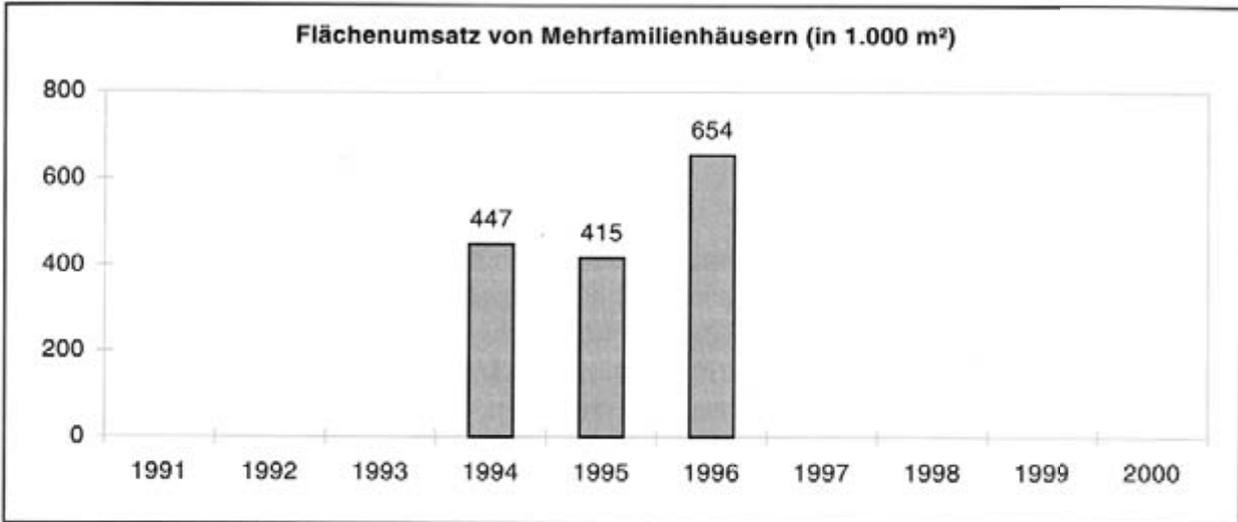
3.3.1 Vertragszahlen

3.3.2 Flächenumsatz

3.3.3 Geldumsatz

Der Umsatz von Mehrfamilienhäusern wurde 1996 geprägt durch den Verkauf eines großen Grundstückspaketes der Freien und Hansestadt Hamburg an stadteigene Wohnungsunternehmen. Dieses Geschäft macht fast die Hälfte des Jahresumsatzes aus. Ohne dieses Geschäft gingen die Umsätze 1996 im gesamten Stadtgebiet zurück. Lediglich am Cityrand (Neustadt, St. Pauli und St. Georg) waren Zuwächse zu verzeichnen.





Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

	1994	1995	1996
Mitte			
Hangarg-Altstadt	0	1	0
Neustadt	6	0	8
St. Pauli	14	15	26
St. Georg	5	1	10
Klosterort	0	1	0
Borgfelde	0	1	5
Hamm-Nord	2	4	3
Hamm-Mitte	0	3	0
Hamm-Süd	1	0	0
Horn	2	3	7
Billstedt	5	6	6
Rothenburgsort	1	0	0
Veddel	1	3	1
Finkenwerder	2	0	1
Summe	39	38	67

Altona			
Altona-Altstadt	15	17	17
Altona-Nord	11	14	7
Ottensen	20	23	14
Bahrenfeld	6	11	7
Groß Flottbek	1	4	2
Othmarschen	4	0	4
Lurup	1	3	2
Osdorf	1	0	1
Nienstedten	2	5	1
Blankenese	4	7	5
Isarbrook	0	2	3
Sülldorf	0	0	1
Rissen	0	2	0
Summe	65	88	64

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	42	28	25
Rotherbaum	16	8	4
Harvestehude	8	10	1
Hoheluft-West	4	4	8
Lokstedt	6	6	1
Niendorf	5	9	2
Schnelsen	2	6	1
Edelstedt	1	2	1
Stellingen	10	5	8
Summe	94	78	51

Nord			
Hoheluft-Ost	4	5	0
Eppendorf	9	11	4
Groß Borstel	1	3	3
Alsterdorf	2	3	5
Winterhude	17	17	24
Uhlenhorst	9	6	11
Hohenfelde	6	8	7
Barmbek-Nord	8	9	11
Barmbek-Süd	11	13	9
Dulsberg	1	1	2
Ohlsdorf	3	4	4
Fuhlsbüttel	6	5	6
Langenhorn	4	1	2
Summe	81	86	88

	1994	1995	1996
Wandsbek			
Eilbek	12	4	6
Wandsbek	2	10	2
Marienthal	2	5	5
Jenfeld	0	0	2
Tonndorf	2	3	4
Farmen-Berne	2	1	2
Bramfeld	8	3	9
Stellsboop	3	0	0
Hammelsbüttel	1	1	0
Wohldorf-Ohlstedt	1	0	0
Volksdorf	0	1	0
Kahlstedt	8	5	3
Summe	41	33	33

Bergedorf			
Lohsbügge	0	2	0
Bergedorf	8	10	11
Neuengamme	0	1	1
Kirchwerder	2	1	0
Ochsenwerder	2	0	0
Reitbrook	0	1	0
Summe	12	15	12

Harburg			
Harburg	22	15	19
Wilstorf	5	8	5
Langenbek	0	0	1
Sinstorf	2	3	1
Marmstorf	1	0	0
Eißendorf	8	6	9
Heimfeld	5	15	17
Wilhelmsburg	11	8	7
Hausbruch	2	3	2
Neugraben-Fischbek	2	4	0
Neuenfelde	2	1	1
Summe	70	63	62

	1994	1995	1996
Hamburg gesamt:	402	401	377

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

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

Rangliste 1996

1. St. Pauli	26
2. Eimsbüttel	25
3. Winterhude	24
4. Harburg	19
5. Altona-Altstadt	17
Heimfeld	17
7. Ottensen	14
8. Uhlenhorst	11
Barmbek-Nord	11
Bergedorf	11
11. St. Georg	10

Die Zahlen des Jahres 1996 enthalten nicht die Verkäufe der Freien und Hansestadt Hamburg an ihre stadteigenen Wohnungsunternehmen.

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 Seite 50,51,54 und 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 360 DM/m ²
mäßige Lage: über 360 DM/m ²	bis 500 DM/m ²
mittlere Lage: über 500 DM/m ²	bis 750 DM/m ²
gute Lage: über 750 DM/m ²	bis 1200 DM/m ²
bevorzugte Lage: über 1200 DM/m ²	

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1995
Kaufpreis / Wohnfläche
DM /m²

1996
Kaufpreis / Wohnfläche
DM /m²

Bau- jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
bis 1919	Minimum		840	1.525		688	1.238
	Maximum		5.156	5.431		6.421	6.897
	Mittelwert		2.238	2.674		2.067	2.255
	Anzahl		54	10		87	27
1920 bis 1939	Minimum		1.381			1.152	1.643
	Maximum		6.779			4.013	2.087
	Mittelwert		2.563			2.056	1.814
	Anzahl		14			24	3
1940 bis 1952	Minimum					585	
	Maximum					2.920	
	Mittelwert					1.896	
	Anzahl					13	
1953 bis 1959	Minimum		1.374	1.992		1.240	1.935
	Maximum		2.619	2.742		3.604	4.291
	Mittelwert		1.895	2.416		2.145	2.404
	Anzahl		24	3		24	8
1960 bis 1969	Minimum	1.511	900	1.749	1.121	1.121	
	Maximum	2.500	3.776	2.561	2.274	2.951	
	Mittelwert	1.961	2.106	2.046	1.702	2.123	
	Anzahl	7	14	7	5	22	
1970 bis 1979	Minimum		1.679			2.209	
	Maximum		2.227			3.290	
	Mittelwert		1.936			2.735	
	Anzahl		4			5	
1980 bis 1989	Minimum					2.172	
	Maximum					7.589	
	Mittelwert					3.316	
	Anzahl					4	
ab 1990	Minimum		3.359				
	Maximum		4.457				
	Mittelwert		4.063				
	Anzahl		3				

**Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

**1995
Kaufpreis / Wohnfläche
DM/ m²**

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		900	840	1.537	2.364
	Maximum		2.500	2.876	5.156	5.431
	Mittelwert		1.473	1.829	2.795	3.881
	Anzahl		6	34	14	9
1920 bis 1939	Minimum			1.381	1.944	1.381
	Maximum			3.169	6.779	6.779
	Mittelwert			2.079	4.352	2.563
	Anzahl			9	3	14
1940 bis 1952	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum			1.432	1.607	
	Maximum			2.619	2.347	
	Mittelwert			2.034	1.952	
	Anzahl			15	5	
1960 bis 1969	Minimum			1.734		
	Maximum			3.776		
	Mittelwert			2.264		
	Anzahl			11		
1970 bis 1979	Minimum			1.879		
	Maximum			2.335		
	Mittelwert			2.147		
	Anzahl			3		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1996
Kaufpreis / Wohnfläche
DM/ m²

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.068	688	1.213	1.583
	Maximum		3.390	6.421	6.897	5.373
	Mittelwert		1.920	1.888	2.550	3.733
	Anzahl		18	66	20	7
1920 bis 1939	Minimum		1.305	1.152	1.512	
	Maximum		1.683	3.125	3.125	
	Mittelwert		1.548	1.907	2.150	
	Anzahl		4	15	4	
1940 bis 1952	Minimum			585		
	Maximum			2.920		
	Mittelwert			1.947		
	Anzahl			14		
1953 bis 1959	Minimum			1.240	2.262	2.558
	Maximum			3.604	3.125	4.291
	Mittelwert			2.108	2.604	3.151
	Anzahl			23	3	3
1960 bis 1969	Minimum		1.121	1.534		
	Maximum		2.951	2.768		
	Mittelwert		2.100	2.099		
	Anzahl		7	16		
1970 bis 1979	Minimum			2.209		
	Maximum			3.290		
	Mittelwert			2.684		
	Anzahl			4		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

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

- **Mietniveau** : Je höher die Miete relativ zum Mietenspiegel, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- **Lagequalität** : Je besser die Lage, desto höher ist der Quadratmeterpreis.
- **Bebauungsdichte** : Je höher die Geschößflächenzahl, desto geringer ist der Quadratmeterpreis

Bei unterstellten Mieten in der Höhe des mit +1 % pro Quartal aktualisierten Mietenspiegelmittelwertes ergaben sich 1995 etwa folgende Quadratmeterpreise :

BAUJAHRE							
	bis 1919	1920 - 1949	1950	1960	1970	1980	1990
RW92	KPR/Wofl						
[DM/m ²]							
400	1.525	1.472	1.746	1.972	2.198	2.424	2.650
600	1.900	1.696	1.909	2.134	2.360	2.586	2.812
800	2.276	1.920	2.071	2.297	2.522	2.748	2.974
1.000	2.651	2.144	2.233	2.459	2.685	2.910	3.136
1.200	3.026	2.368	2.395	2.621	2.847	3.073	3.298
1.400	3.401	2.592	2.557	2.783	3.009	3.235	3.461
1.600	3.776	2.816	2.720	2.946	3.171	3.397	3.623

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern

Datenbasis : 85 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1995, keine Erbbaurechte.

Einflußgrößen:

- NKM/Msp = Nettokaltmiete dividiert durch die aktualisierte Mietenspiegelmiere
- RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
- GFZ86 = Geschößflächenzahl 86
- Alter = Kaufjahr - Baujahr

Zielgröße : GF = Gebädefaktor
= Kaufpreis / Wohnfläche

Baujahre bis 1919 :

GF [DM/m²] = - 143 + 1145 * NKM/Msp
+ 1,876 * RW92 [DM/m²]
- 151,4 * GFZ86

Baujahre 1920 -1949 :

GF [DM/m²] = 94 + 931 * NKM/Msp
+ 1,120 * RW92 [DM/m²]

Baujahre ab 1950 :

GF [DM/m²] = 1764+ 674 * NKM/Msp
+ 0,811 * RW92 [DM/m²]
- 22,58 * Alter [Jahre]

3.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser							
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete							
1995				1996			
Kaufpreis /				Kaufpreis /			
Jahresnettokaltmiete				Jahresnettokaltmiete			
Bau-		mit	ohne	mit	mit	ohne	mit
jahre		sozialer	Teilungs-	Teilungs-	sozialer	Teilungs-	Teilungs-
		Bindung	absicht	absicht	Bindung	absicht	absicht
bis 1919	Minimum		6,1	13,9		6,5	9,2
	Maximum		32,6	51,8		36,9	64,8
	Mittelwert		17,2	22,0		15,9	17,2
	Anzahl		50	9		79	26
1920 bis 1939	Minimum		11,1			8,7	13,4
	Maximum		56,4			31,6	14,3
	Mittelwert		19,6			15,5	13,9
	Anzahl		13			22	3
1940 bis 1952	Minimum					5,4	
	Maximum					29,4	
	Mittelwert					15,4	
	Anzahl					13	
1953 bis 1959	Minimum		12,6	16,3		6,4	13,7
	Maximum		39,1	19,0		23,3	32,2
	Mittelwert		18,5	17,7		15,9	19,8
	Anzahl		24	3		23	8
1960 bis 1969	Minimum	13,2	7,2	13,6	15,8	9,0	13,7
	Maximum	31,3	31,3	34,1	22,7	25,1	17,6
	Mittelwert	22,2	17,9	21,2	19,1	16,8	15,8
	Anzahl	6	12	7	5	22	3
1970 bis 1979	Minimum		11,2			12,7	
	Maximum		18,9			19,9	
	Mittelwert		15,8			16,3	
	Anzahl		3			5	
1980 bis 1989	Minimum					15,6	
	Maximum					18,9	
	Mittelwert					17,7	
	Anzahl					3	
ab 1990	Minimum		17,3				
	Maximum		27,5				
	Mittelwert		22,3				
	Anzahl		3				

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1995
Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete

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

Mehrfamilienhäuser
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1996
Kaufpreis /
Jahresnettokaltmiete

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		11,3	7,9	12,5	14,6
	Maximum		36,2	25,7	64,8	36,9
	Mittelwert		16,0	14,6	20,1	22,4
	Anzahl		17	59	20	6
1920 bis 1939	Minimum		12,3	8,7	14,0	
	Maximum		14,9	22,6	17,0	
	Mittelwert		13,5	14,9	15,2	
	Anzahl		4	14	4	
1940 bis 1952	Minimum			5,4		
	Maximum			29,4		
	Mittelwert			15,5		
	Anzahl			14		
1953 bis 1959	Minimum			6,4	16,8	15,9
	Maximum			32,2	20,1	20,6
	Mittelwert			16,8	18,2	18,4
	Anzahl			23	3	3
1960 bis 1969	Minimum		9,0	10,4		
	Maximum		22,7	25,1		
	Mittelwert		13,2	17,9		
	Anzahl		7	17		
1970 bis 1979	Minimum			12,7		
	Maximum			16,4		
	Mittelwert			14,5		
	Anzahl			4		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe des Jahres 1995 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.
- Bebauungsdichte: Je höher die Geschößflächenzahl, desto geringer der Ertragsfaktor (nur bei Altbauten aus der Zeit um 1900).

Bei unterstellten Mieten in Höhe des Mietenspiegelmittelwertes und einer Geschößflächenzahl von 1,5 ergeben sich etwa folgende Ertragsfaktoren :

RW92 (*)	B a u j a h r e		
	bis 1919	1920 bis 1949	1950 bis 1992
[DM/m ²]	EF	EF	EF
400	12,3	14,3	15,1
600	14,8	16,5	17,0
800	17,3	18,7	18,9
1.000	19,9	20,8	20,8
1.200	22,4	23,0	22,6
1.400	25,0	25,2	24,5
1.600	27,5	27,3	26,4

(*) RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschößwohnungsbau mit GFZ86 1,0

EXPERTENINFO : Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis: 37 + 11 + 37 = 85 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1995, keine Erbbaurechte, kein sozialer Wohnungsbau.

Einflußgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschößwohnungsbau mit GFZ86 1,0

NKM/Msp = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1 % pro Quartal)

GFZ86 = Geschößflächenzahl 86

Zielgröße: ER = Ertragsfaktor
= Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre bis 1919 :

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 15,26 + 1,271 * \text{RW92 [DM/m}^2 \text{]} / 100 \\ &\quad - 6,492 * \text{NKM/Msp} \\ &\quad - 1,060 * \text{GFZ86} \end{aligned}$$

Baujahre 1920 - 49 :

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 14,59 + 1,085 * \text{RW92 [DM/m}^2 \text{]} / 100 \\ &\quad - 4,611 * \text{NKM/Msp} \end{aligned}$$

Baujahre ab 1950 :

$$\begin{aligned} \text{EF} &= 34,34 + 0,935 * \text{RW92 [DM/m}^2 \text{]} / 100 \\ &\quad - 22,937 * \text{NKM/Msp} \end{aligned}$$

3.3.6 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 marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

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

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

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 1995			
RW92 (*)	Baujahre		
	bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1992
400	4,8	3,9	4,0
600	4,1	3,2	3,9
800	3,4	2,5	3,9
1000	2,8	1,8	3,8

(*) RW 92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschoßwohnungsbau mit GFZ86 1,0

EXPERTENINFO : Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Datenbasis : siehe Ertragsfaktoren

Ertragswertmodell :

- Verwaltungskosten : 7 % der Bruttokaltmiete
Mietausfallwagnis : 2 % der Nettokaltmiete
Umlageausfallwagnis : 2 % der Betriebskosten
Restnutzungsdauer : 100 Jahre - Lebensalter (mindestens aber 35 Jahre)
Instandhaltungskosten : siehe folgendes EXPERTENINFO
Mieten : tatsächliche Mieten zum Kaufzeitpunkt

Einflußgrößen:

- RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Geschoßwohnungsbau mit GFZ86 1,0 [DM/m²]
NKM/Msp = Verhältnis der tatsächlichen Nettokaltmiete zum aktualisierten Mietenspiegelmittelwert (Aktualisierungszuschlag 1 % pro Quartal)

Zielgröße : LI = Liegenschaftszinssatz [%]

Baujahre bis 1919 :

$$LI = 3,366 - 0,3456 * RW92 [DM/m^2] / 100 + 2,8504 * NKM/Msp$$

Baujahre 1920 - 49 :

$$LI = 2,144 - 0,3555 * RW92 [DM/m^2] / 100 + 3,1883 * NKM/Msp$$

Baujahre ab 1950 :

$$LI = 1,2981 - 0,0265 * RW92 [DM/m^2] / 100 + 2,7919 * NKM/Msp$$

EXPERTENINFO : Instandhaltungskosten

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

aktuelle Instandhaltungskosten (DM pro m² Wfl. und Jahr)

- = 0,31 M 1913 x Altersfaktor (bezogen auf Neubau = 100 %)
- + 0,07 M 1913, wenn Bad vorhanden
- + 0,06 M 1913, wenn Zentral/Etagenheizung vorhanden
- + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden
- + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
- + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt
- * Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

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

Der „Altersfaktor“ für die aktuellen Instandhaltungskosten

folgt der Formel $FA = 3 - 2 * (RND/100)^3$

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

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

Bei der Ertragswertermittlung ist entsprechend die o.g. Formel mit tabellierter 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

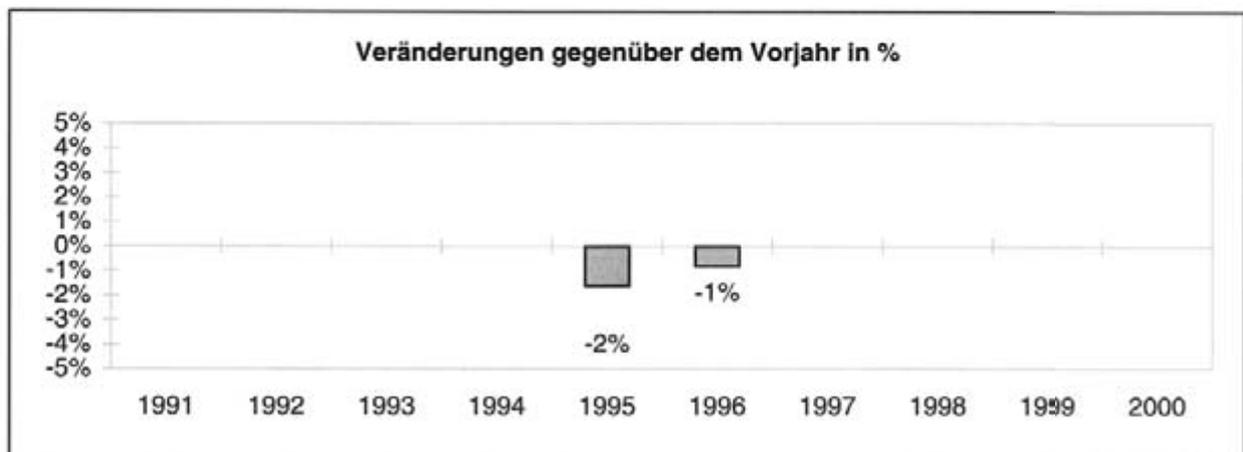
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

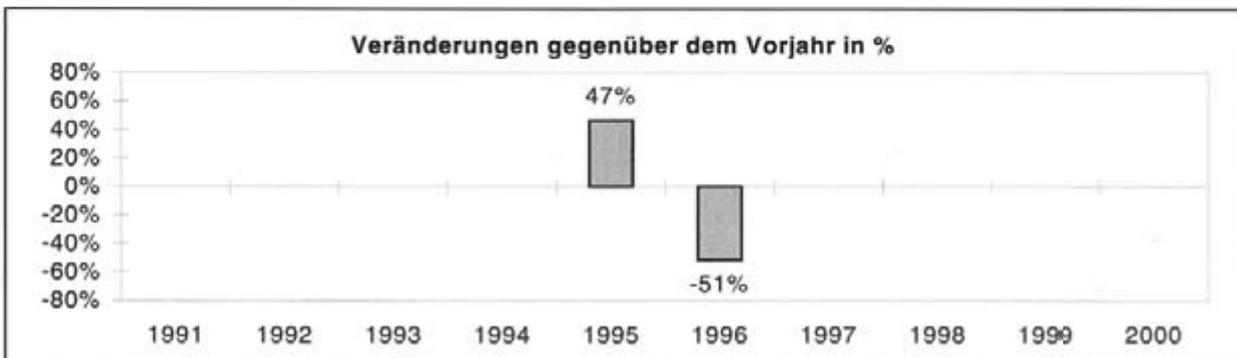
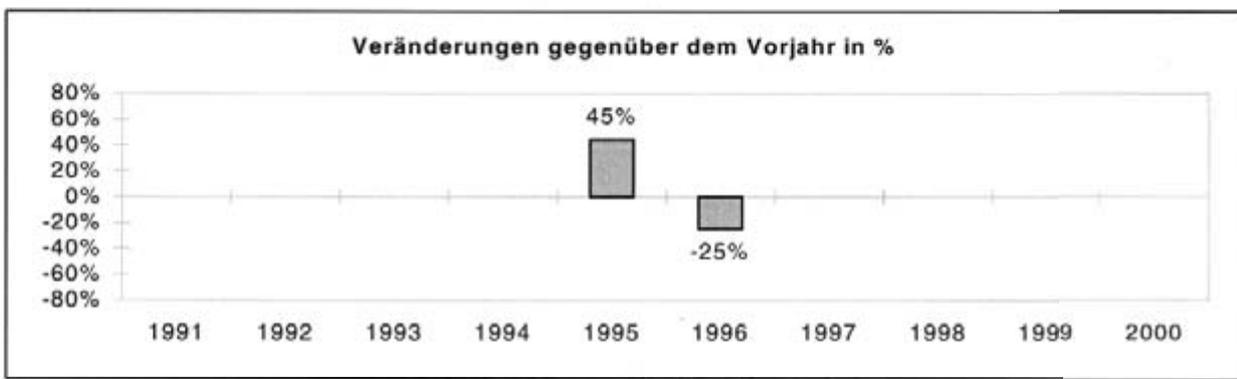
3.4.1 Vertragszahlen

3.4.2 Flächenumsatz

3.4.3 Geldumsatz

Die Umsatzzahlen von Büro- und Geschäftshäusern zeigen exemplarisch auf, weshalb wir drei verschiedene Umsatzgrößen darstellen: Je nach Betrachtungsweise ergibt sich ein anderes Bild. Die Zahl der verkauften Objekte ist von 1995 nach 1996 nahezu gleich geblieben, der Flächenumsatz an Grundstücksfläche ist um ein Viertel gesunken, der Geldumsatz dagegen um mehr als die Hälfte gestiegen. In der Zusammenschau lassen sich die Zahlen so interpretieren, daß 1996 kleinere, aber wertvollere Objekte gehandelt wurden als 1995. Ein Flächenumsatz nach Nutzfläche kann nicht angegeben werden, weil uns die Nutzflächenangaben nur unvollständig vorliegen.





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

	1994	1995	1996
Mitte			
Hamburg-Altstadt	7	5	8
Neustadt	6	13	4
St. Pauli	2	4	9
St. Georg	5	5	5
Hammerbrook	4	2	2
Borgfelde	0	2	0
Hamm-Mitte	1	0	2
Hamm-Süd	1	0	2
Horn	2	2	1
Billstedt	1	3	2
Billbrook	1	0	0
Rothenburgsort	1	0	3
Veddel	0	0	1
Finkenwerder	1	2	1
Summe	32	38	40

Altona			
Altona-Altstadt	7	3	3
Altona-Nord	1	5	2
Ottensen	5	5	1
Bahrenfeld	2	1	2
Groß Flottbek	2	0	0
Othmarschen	1	1	2
Lurup	0	0	2
Osdorf	1	1	1
Nienstedten	0	1	1
Blankenese	1	1	2
Rissen	0	3	0
Summe	20	21	16

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	2	1	3
Rotherbaum	4	4	2
Harvestehude	3	0	1
Hoheluft-West	1	0	0
Lokstedt	1	2	0
Nienstedt	2	3	2
Schnelsen	0	1	2
Stellingen	2	3	2
Summe	15	14	12

Nord			
Eppendorf	1	1	3
Groß Borstel	1	1	1
Alsterdorf	2	0	3
Winterhude	4	4	1
Uhlenhorst	2	0	0
Hohenfelde	4	0	1
Barmbek-Süd	5	4	4
Dulsberg	0	1	0
Ohlsdorf	1	0	0
Fuhlsbüttel	0	0	3
Langenhorn	1	0	2
Summe	21	11	18

	1994	1995	1996
Wandsbek			
Eilbek	0	1	4
Wandsbek	3	3	7
Marienthal	0	0	2
Jenfeld	0	0	1
Tonndorf	3	2	1
Farmsen-Berne	1	1	0
Bramfeld	2	1	2
Poppenbüttel	0	1	0
Hummelsbüttel	1	2	0
Rahlstedt	2	4	4
Summe	12	15	21

Bergedorf			
Lohbrügge	4	1	4
Bergedorf	2	1	5
Kirchwerder	0	2	0
Allermöhe	0	1	0
Moorfleet	0	1	0
Summe	6	6	9

Harburg			
Harburg	9	5	2
Neuland	1	1	0
Wilstorf	0	1	0
Marmstorf	0	1	0
Eißendorf	0	0	1
Heimfeld	2	1	0
Wilhelmsburg	2	6	0
Neugraben-Fischbek	3	1	1
Neuenfelde	1	1	0
Cranz	0	0	1
Summe	18	17	5

	1994	1995	1996
Hamburg gesamt:	124	122	121

Rangliste 1994		Rangliste 1995		Rangliste 1996	
1. Harburg	9	1. Neustadt	13	1. St. Pauli	9
2. Hamburg-Altstadt	7	2. Wilhelmsburg	6	2. Hamburg-Altstadt	8
Altona-Altstadt	7	3. Hamburg-Altstadt	5	3. Wandsbek	7
4. Neustadt	6	St. Georg	5	4. St. Georg	5
5. St. Georg	5	Altona-Nord	5	Bergedorf	5
Ottensen	5	Ottensen	5	6. Neustadt	4
Barmbek-Süd	5	Harburg	5	Barmbek-Süd	4
8. Hammerbrook	4	8. St. Pauli	4	Eilbek	4
Rotherbaum	4	Rotherbaum	4	Rahlstedt	4
Winterhude	4	Winterhude	4	Lohbrügge	4
Lohbrügge	4	Barmbek-Süd	4		
Hohenfelde	4	Rahlstedt	4		

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser			
Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche (Gesamt)			
		1995	1996
		Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM/m²	Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM/m²
Büro- und Ge- schäftshäuser insgesamt	Minimum	407	481
	Maximum	22.740	7.667
	Mittelwert	3.051	3.253
	Anzahl	73	79
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	1.840	
	Maximum	3.152	
	Mittelwert	2.351	
	Anzahl	4	
Bürohäuser	Minimum	2.308	1.182
	Maximum	6.314	6.528
	Mittelwert	4.654	3.423
	Anzahl	5	9
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	1.692	2.671
	Maximum	22.740	7.198
	Mittelwert	6.643	4.599
	Anzahl	7	8
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	407	764
	Maximum	5.735	7.667
	Mittelwert	2.487	2.935
	Anzahl	51	53
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	1.042	481
	Maximum	6.917	7.202
	Mittelwert	2.780	4.126
	Anzahl	6	7

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

		1995	1996
		Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM/m ²	Kaufpreis / Wohn- Nutzfläche DM/m ²
Büro- und Ge- schäftshäuser insgesamt	Minimum	3.917	2.478
	Maximum	22.740	7.202
	Mittelwert	8.122	4.237
	Anzahl	7	10
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum	4.375	
	Maximum	6.314	
	Mittelwert	5.655	
	Anzahl	3	
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	3.917	2.671
	Maximum	22.740	7.198
	Mittelwert	11.385	4.345
	Anzahl	3	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		2.478
	Maximum		5.219
	Mittelwert		3.568
	Anzahl		3
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

3.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt)			
		1995	1996
		Kaufpreis /	Kaufpreis /
		Jahresnettokaltmiete	Jahresnettokaltmiete
Büro- und Ge- schäftshäuser insgesamt	Minimum	7,9	4,7
	Maximum	23,8	36,6
	Mittelwert	14,8	14,7
	Anzahl	55	64
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		10,5
	Maximum		12,3
	Mittelwert		11,5
	Anzahl		3
Bürohäuser	Minimum	16,0	9,1
	Maximum	22,5	27,3
	Mittelwert	18,3	15,8
	Anzahl	6	7
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	12,2	10,7
	Maximum	23,8	36,6
	Mittelwert	18,0	18,8
	Anzahl	6	7
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	7,9	4,7
	Maximum	22,9	29,8
	Mittelwert	14,1	14,3
	Anzahl	40	44
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	12,2	8,1
	Maximum	18,6	17,3
	Mittelwert	14,5	11,8
	Anzahl	4	3

**Büro- und Geschäftshäuser
Ertragsfaktoren - Innenstadt**

		1995	1996
		Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	16,0	10,7
	Maximum	23,8	28,2
	Mittelwert	19,5	15,5
	Anzahl	4	8
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	17,5	10,7
	Maximum	23,8	17,0
	Mittelwert	20,6	13,0
	Anzahl	3	4
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

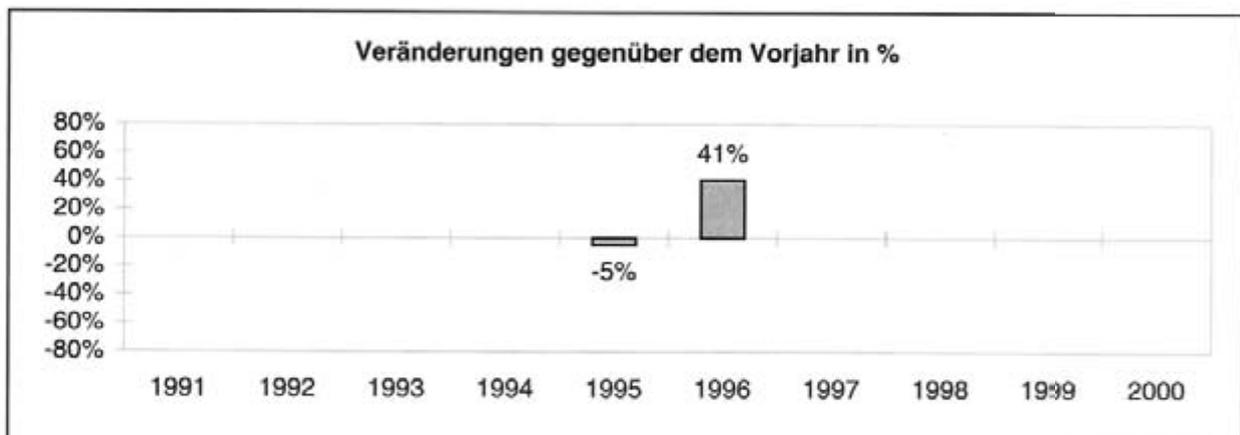
3.5 Lager - und Produktionsgebäude

3.5.1 Vertragszahlen

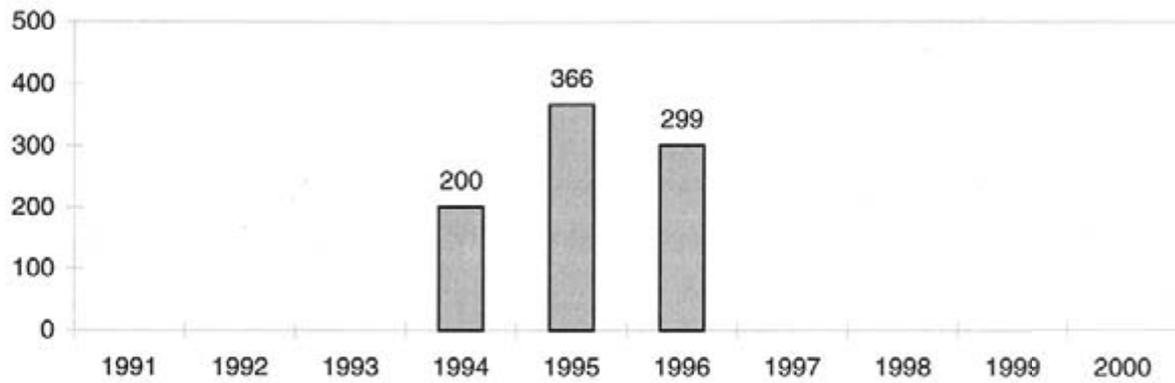
3.5.2 Flächenumsatz

3.5.3 Geldumsatz

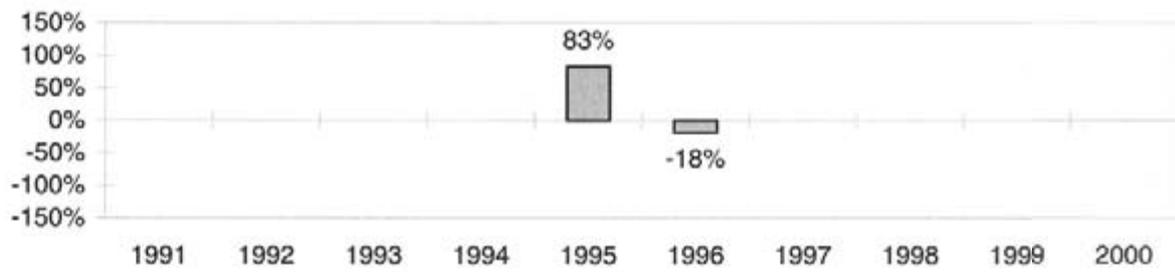
Dieser Abschnitt befaßt sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.



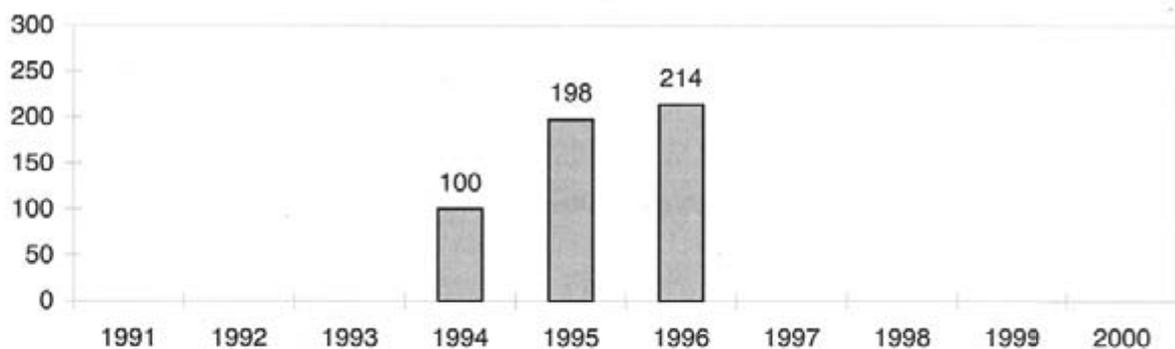
Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden (in 1.000 m²)



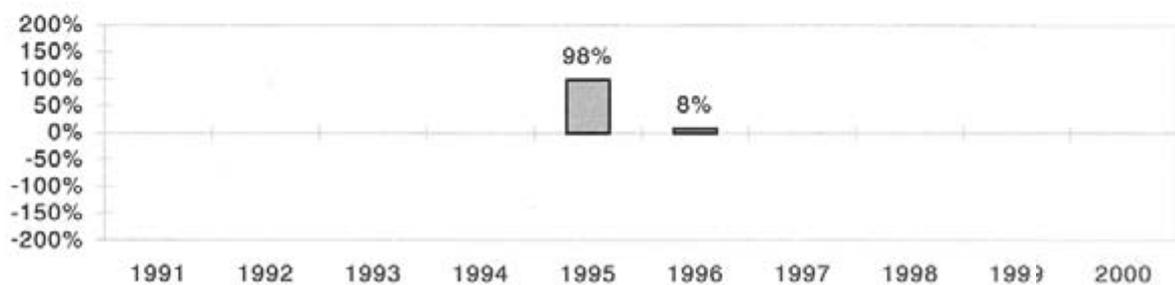
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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	1996
Mitte			
St. Georg	0	1	0
Hammerbrook	0	1	2
Borgfelde	0	1	0
Hamm-Nord	0	0	1
Hamm-Süd	3	1	2
Billstedt	0	1	2
Billbrook	8	3	4
Rothenburgsort	5	1	4
Veddel	0	4	0
Finkenwerder	1	0	0
Summe	17	13	15

Altona			
Bahrenfeld	3	4	1
Lurup	0	1	0
Osdorf	1	0	0
Blankenese	1	0	0
Summe	5	5	1

Eimsbüttel			
Lokstedt	1	1	1
Niendorf	1	1	2
Schnelsen	0	0	1
Stellingen	3	3	2
Summe	5	5	6

Nord			
Eppendorf	0	0	1
Groß Borstel	0	1	0
Barmbeck-Nord	1	0	0
Barmbek-Süd	0	0	1
Langenhorn	1	1	0
Summe	2	2	2

Wandsbek			
Eilbek	0	0	1
Wandsbek	1	0	3
Tonndorf	1	0	5
Farmsen-Berne	1	0	1
Bramfeld	1	0	0
Rahlstedt	1	2	1
Summe	5	2	11

	1994	1995	1996
Bergedorf			
Lohbrügge	0	0	1
Bergedorf	0	2	2
Curslack	0	0	2
Kirchwerder	1	0	1
Allermöhe	0	2	1
Billwerder	0	0	1
Summe	1	4	8

Harburg			
Harburg	1	0	0
Neuland	1	0	1
Wilstorf	1	0	0
Sinstorf	0	2	0
Heimfeld	0	1	1
Wilhelmsburg	3	3	6
Hausbruch	0	0	1
Neugraben-Fischbek	0	1	2
Neuenfelde	0	1	1
Summe	6	8	12

	1994	1995	1996
Hamburg gesamt :	41	39	55

Rangliste 1994		Rangliste 1995		Rangliste 1996	
1. Billbrook	8	1. Veddel	4	1. Wilhelmsburg	6
2. Rothenburgsort	5	Bahrenfeld	4	2. Tonndorf	5
3. Hamm-Süd	3	3. Billbrook	3	3. Billbrook	4
Bahrenfeld	3	Stellingen	3	Rothenburgsort	4
Stellingen	3	Wilhelmsburg	3	5. Wandsbek	3
Wilhelmsburg	3	6. Rahlstedt	2	6. Hammerbrook	2
7. Finkenwerder	1	Bergedorf	2	Hamm-Süd	2
Osdorf	1	Allermöhe	2	Billstedt	2
Blankenese	1	Sinstorf	2	Niendorf	2
Lokstedt	1	10. St. Georg	1	Stellingen	2
Niendorf	1	Hammerbrook	1	Bergedorf	2
Barmbek-Nord	1	Borgfelde	1	Curslack	2
Langenhorn	1	Hamm-Süd	1	Neugraben-Fischbek	2
Wandsbek	1	Billstedt	1	14. Hamm-Nord	1

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 (Gebäundefaktor) von folgenden Einflußgrößen abhängig ist:

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

Für ein durchschnittliches Objekt (Alter 18 Jahre, Größe 2.800 m² Nutzfläche, Bodenwert 400 DM/m² Nutzfläche) ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche
1981	1160
1992	1600
1993	1710
1994	1550
1995	1280

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Gewerbeobjekten		
Datenbasis : 26 Verkäufe von Lager- und Produktionsgebäuden aus den Jahren 1991 - 1995, keine Erbbaurechte		
Einflußgrößen:		
NFL	= Gesamtnutzfläche	
BOWE/NFL	= aktueller Gesamtbodenwert des Grundstücks dividiert durch die Nutzfläche	
Alter	= Kaufjahr - Baujahr	
Zielgröße: GF		
	= Gebädefaktor	
	= Kaufpreis / Nutzfläche	
GF [DM/m ²]	= (1197 + 1,6973 * BOWE/WFL [DM/m ²]	
	- 0,073195 * NFL [m ²]	
	- 12,2357 * Alter [Jahre])	
	* Zeitfaktor	(1991: 0,77
		1992: 1,12
		1993: 1,31
		1994: 1,09
		1995: 0,86)

3.5.5 Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert

Eine Kaufpreisanalyse von Lager- und Produktionsgebäuden hat gezeigt, daß ein durchschnittliches Gewerbeobjekt rd. 15 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Die Höhe des Abschlages vom Sachwert ist insbesondere von der Höhe des Sachwertes abhängig: Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert.

Der Marktanpassungsfaktor ist aber auch stark konjunkturabhängig und auch noch altersabhängig. Für Objekte mittleren Alters (13-24 Jahre) ergaben sich folgende Marktanpassungsfaktoren:

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)

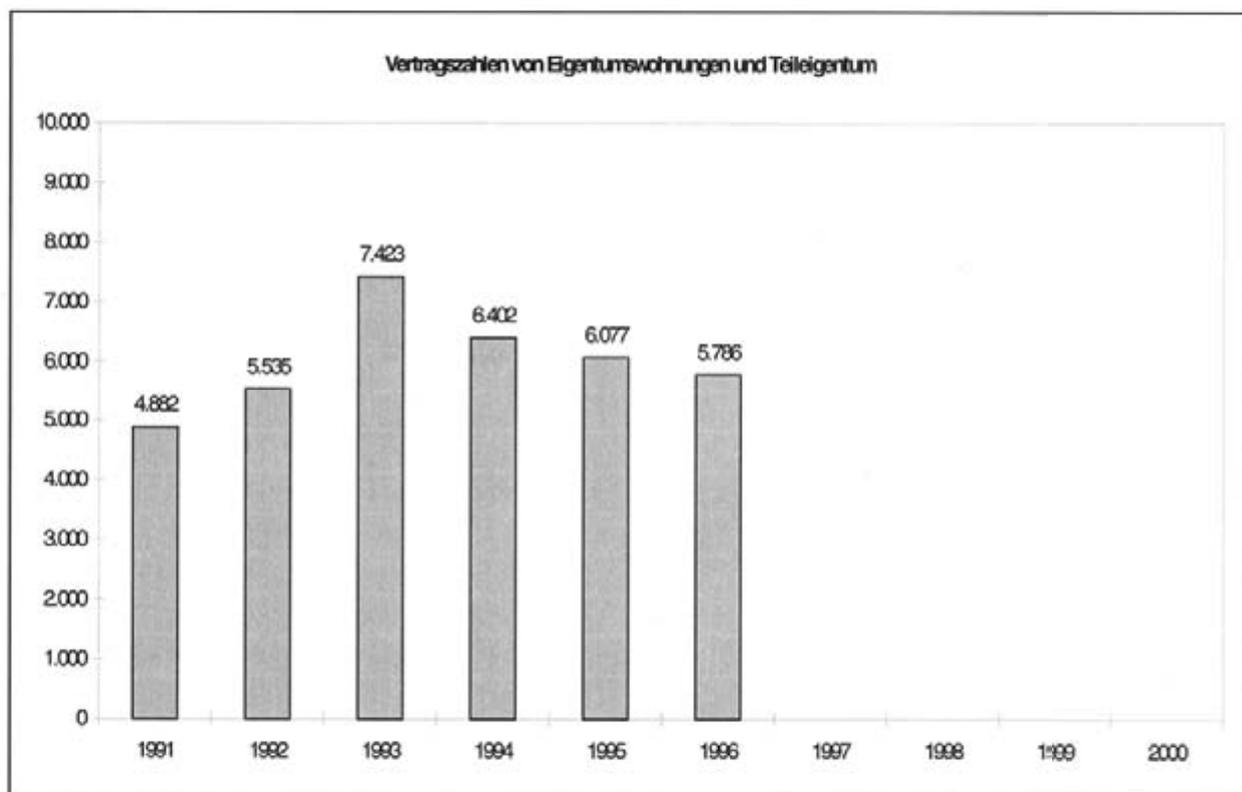
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

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.

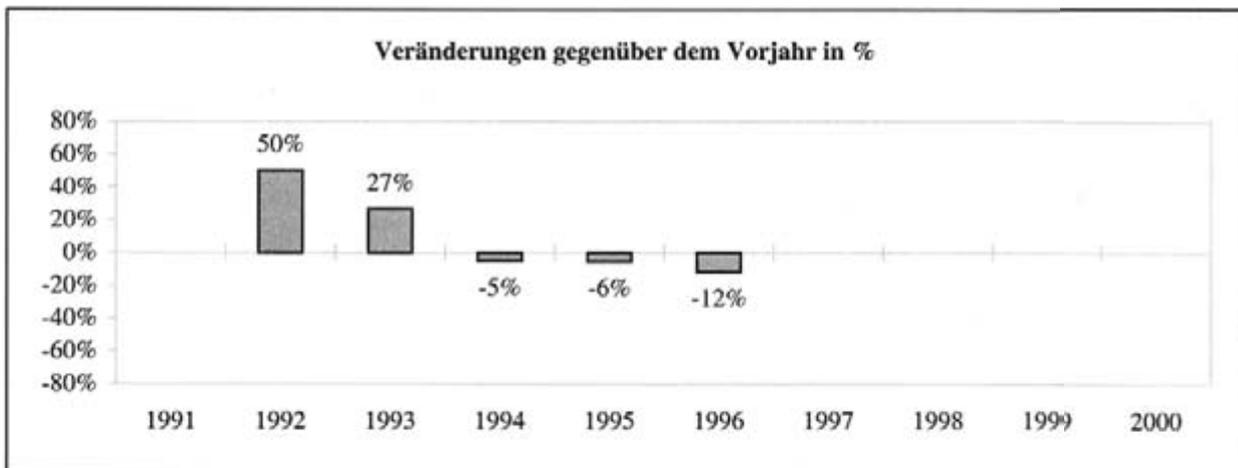
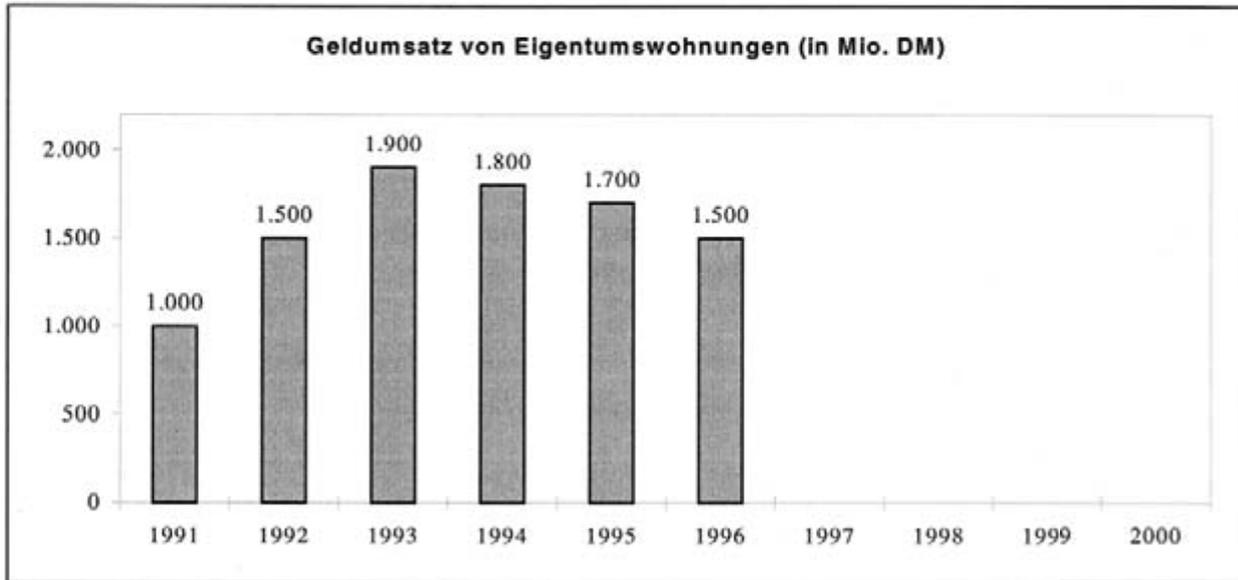
Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Allerdings ging die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen seit 1994 deutlich zurück.

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



4.2 Geldumsatz

Die angegebenen Zahlen sind vorläufige Werte. Sie wurden aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.



4.3 Gesamtkaufpreise

Die folgenden Zahlen geben die Mittelwerte der in den jeweiligen Jahren verkauften Eigentumswohnungen an, soweit sie bisher ausgewertet wurden.

Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen

Jahr	Gesamtkaufpreis in DM	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreis in DM	Größe der Stichprobe Anzahl
1991	184.000	1958	63	2.832	299
1992	272.000	1965	70	3.687	877
1993	264.000	1956	67	3.763	1.222
1994	294.000	1958	68	4.151	2.370
1995	278.000	1959	68	3.899	2.630
1996	262.000	1954	67	3.749	2.500

4.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

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

Die Preisübersichten sind nach Lage- und Baualtersklassen gegliedert. Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.1992 bestimmt.

EXPERTENINFO : Lageklassen für Eigentumswohnungen

Die in den Tabellen auf S. 78 und S. 79 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 ²
mäßige Lage :	von 360 bis unter 500 DM/m ²
mittlere Lage:	von 500 bis unter 750 DM/m ²
gute Lage:	von 750 bis unter 1200 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab 1200 DM/m ²

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1995
Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

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

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1996
Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Bau- jahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.500	1.500	1.000	1.000	2.526
	Maximum	4.138	6.100	5.457	8.000	12.778
	Mittelwert	2.670	3.449	3.506	4.291	5.623
	Anzahl	6	31	222	110	39
1920 bis 1939	Minimum		2.140	2.000	2.643	4.636
	Maximum		3.426	6.872	4.545	4.900
	Mittelwert		2.669	3.435	3.732	4.804
	Anzahl		7	30	8	3
1940 bis 1952	Minimum		2.206	978	2.522	
	Maximum		4.333	5.480	4.950	
	Mittelwert		2.841	3.373	3.700	
	Anzahl		4	29	9	
1953 bis 1959	Minimum		1.050	1.016	2.090	2.548
	Maximum		3.728	6.566	4.412	9.083
	Mittelwert		2.964	3.177	3.586	4.983
	Anzahl		26	120	21	12
1960 bis 1969	Minimum	1.778	2.082	1.000	1.750	3.520
	Maximum	4.106	4.318	5.444	5.612	6.500
	Mittelwert	2.897	3.065	3.263	3.866	4.853
	Anzahl	6	55	133	50	6
1970 bis 1979	Minimum		2.200	1.029	2.979	1.243
	Maximum		4.375	6.786	5.644	8.065
	Mittelwert		3.127	3.459	4.479	5.396
	Anzahl		51	189	27	22
1980 bis 1989	Minimum		2.563	2.083	3.456	4.264
	Maximum		4.457	7.232	7.360	7.000
	Mittelwert		3.315	3.929	4.731	5.363
	Anzahl		17	167	60	18
ab 1990	Minimum	4.156	5.375	1.567	3.188	5.183
	Maximum	5.948	5.912	7.980	9.231	11.560
	Mittelwert	5.225	5.712	4.995	5.895	7.059
	Anzahl	3	4	329	67	23

5 Der Baulandmarkt

5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

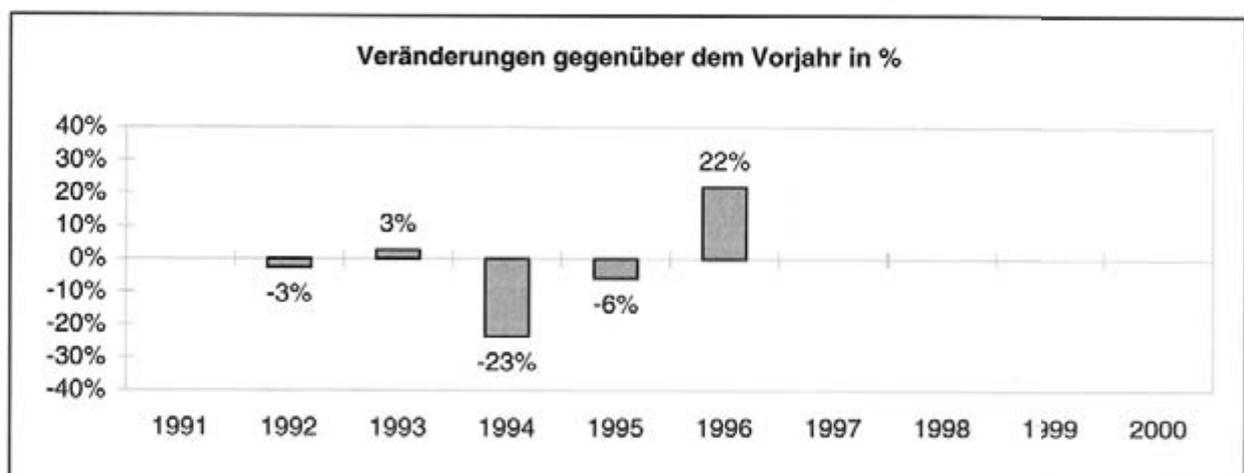
5.1.2 Flächenumsatz

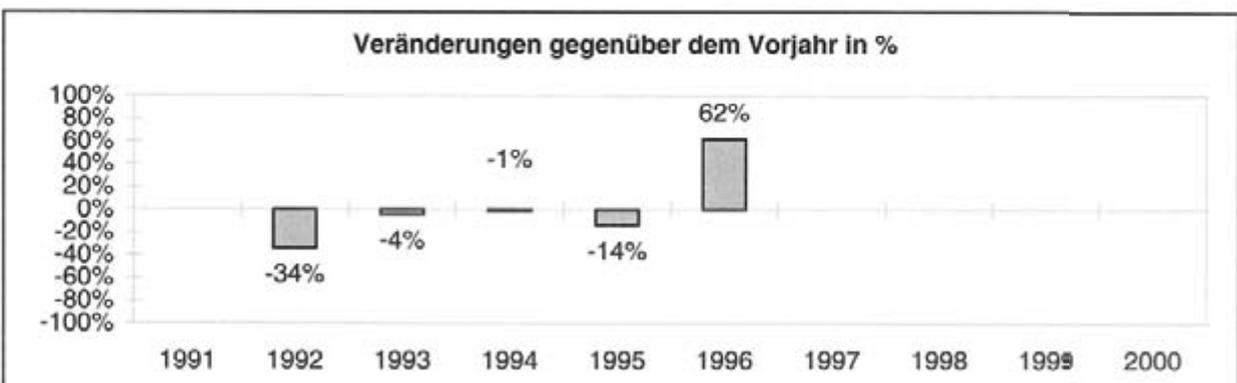
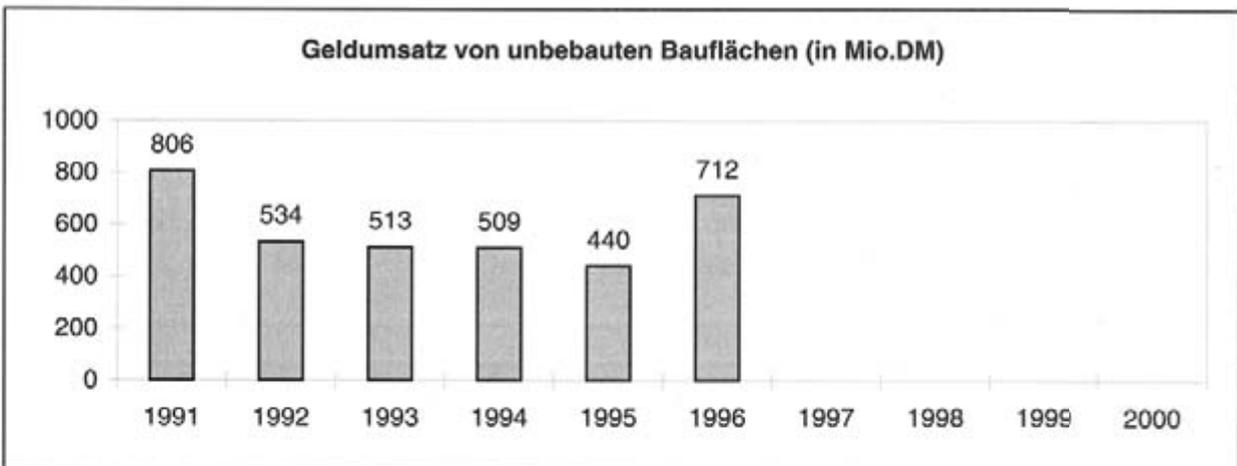
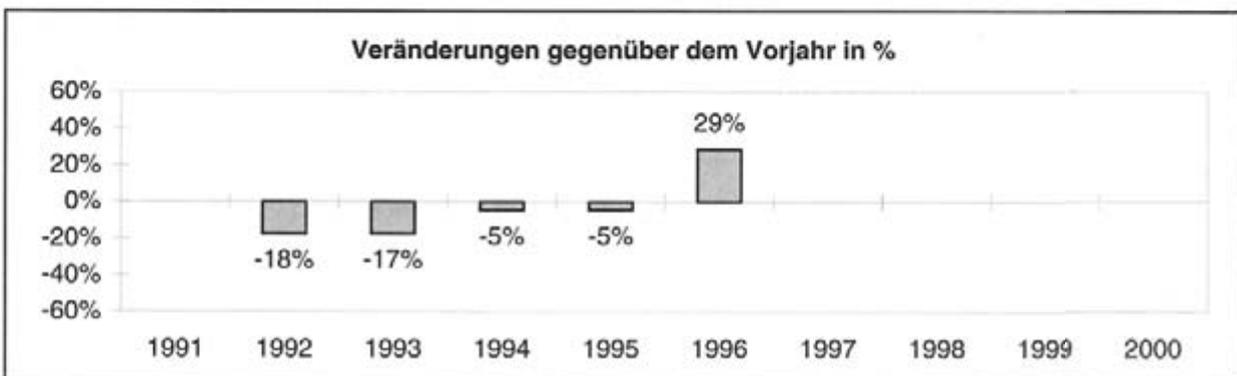
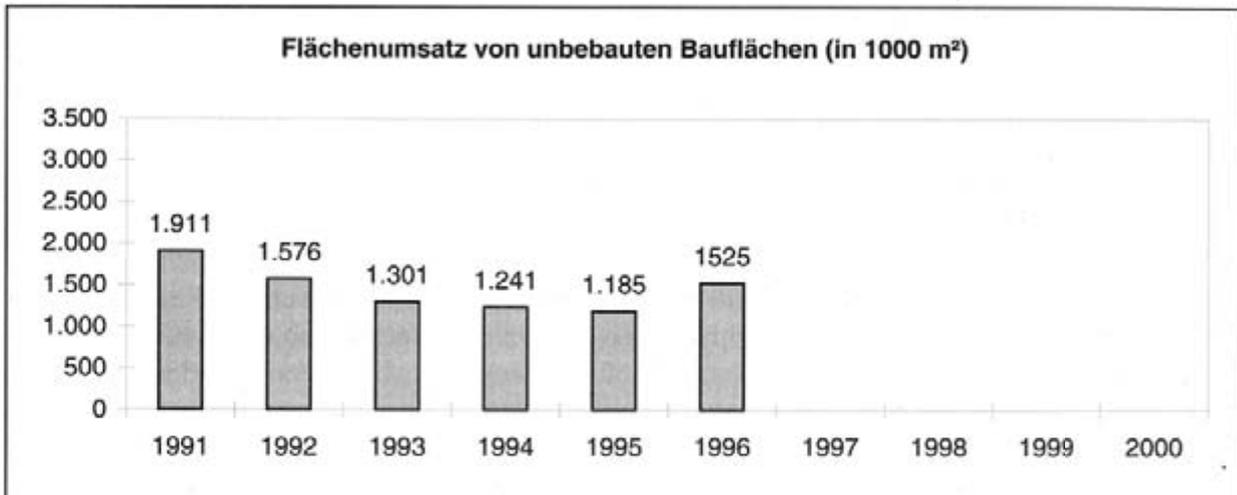
5.1.3 Geldumsatz

Beim Umsatz an Bauland (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) war 1996 eine deutliche Trendwende zu beobachten. Nach mehrjährigen Umsatzrückgängen gab es deutliche Umsatzsteigerungen, z. B. stieg der Geldumsatz um 62 %. Dies ist insbesondere auf den Umsatzzuwachs bei den selbständig bebauten Bauplätzen 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 Entwicklungen vorkommen.





Umsätze von unbebauten Bauflächen			
	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	1.022 (839 + 22%)	1.525,4 (1.184,8 + 29%)	712,0 (439,5 + 62%)
davon:			
Bauerwartungsland	10 (4 + 150%)	216,8 (49,4 + 339%)	24,3 (18,5 + 31%)
Rohbauland	3 (4 - 25%)	54,8 (111,4 - 51%)	8,9 (15,4 - 42%)
unselbständiges Bauland	76 (104 - 27%)	121,6 (145,9 - 17%)	43,7 (43,8 - 0%)
selbständiges Bauland	841 (575 + 46%)	1.042,0 (784,9 + 33%)	603,0 (343,2 + 76%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke (Siehe Kap. 5. 7)	39 (113 - 65%)	34,4 (64,9 - 47%)	27,1 (15,0 + 81%)
Erbbaurechte ohne Bau- substanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen) (Siehe Kap. 5. 7)	53 (39 + 36%)	55,8 (28,4 + 96%)	5,0 (3,5 + 43%)

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 bebaut sind.

Umsätze von selbständigen Baugrundstücken			
	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	841 (575 + 46%)	1.042,0 (784,9 + 33%)	603,0 (343,2 + 76%)
davon:			
individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5. 2)	666 (405 + 64%)	388,9 (254,3 + 53%)	155,9 (109,2 + 43%)
Geschoßwohnungsbau (Siehe Kap. 5. 3)	101 (117 - 14%)	304,5 (362,9 - 16%)	195,7 (151,9 + 29%)
sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5. 6)	2 (7 - 71%)	4,4 (9,0 - 51%)	1,4 (4,0 - 65%)
Büro- und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5. 4)	25 (18 + 39%)	182,6 (83,5 + 119%)	205,2 (62,8 + 227%)
Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5. 5)	42 (27 + 56%)	130,5 (73,9 + 77%)	33,4 (15,0 + 123%)
sonstige Baugrundstücke (Siehe Kap. 5. 6)	5 (1 + 400%)	30,9	11,4

Die Umsatzzuwächse betrafen vor allem die Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau und für gewerbliche Bauflächen.

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

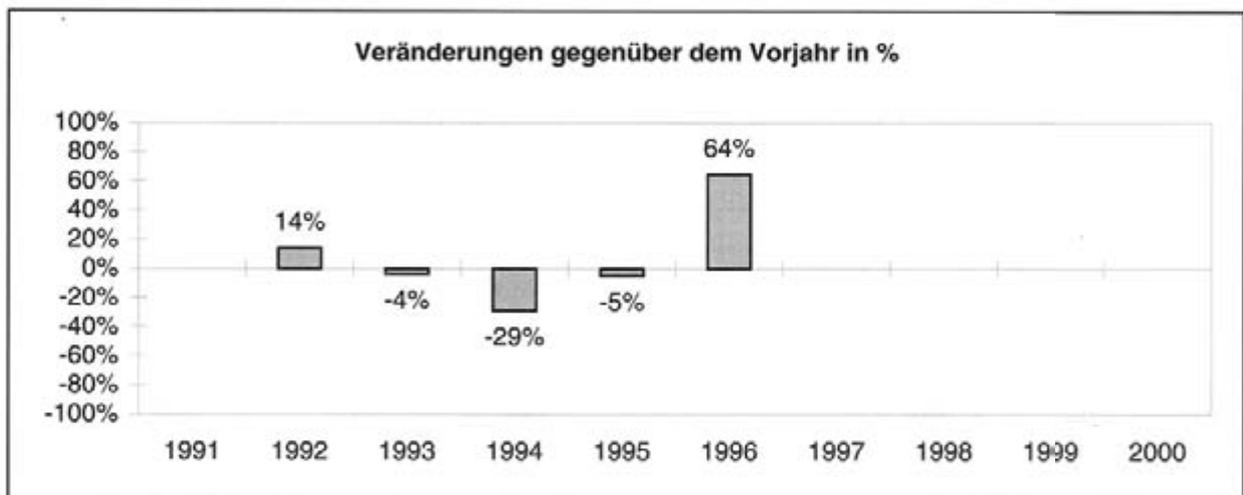
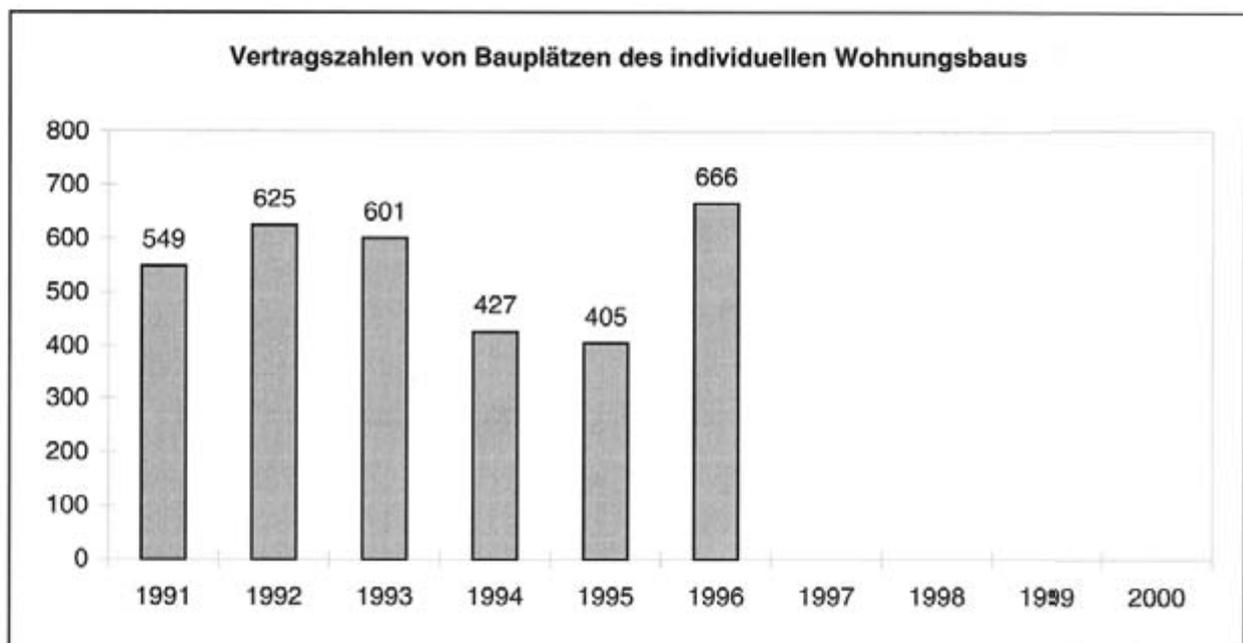
5.2.1 Vertragszahlen

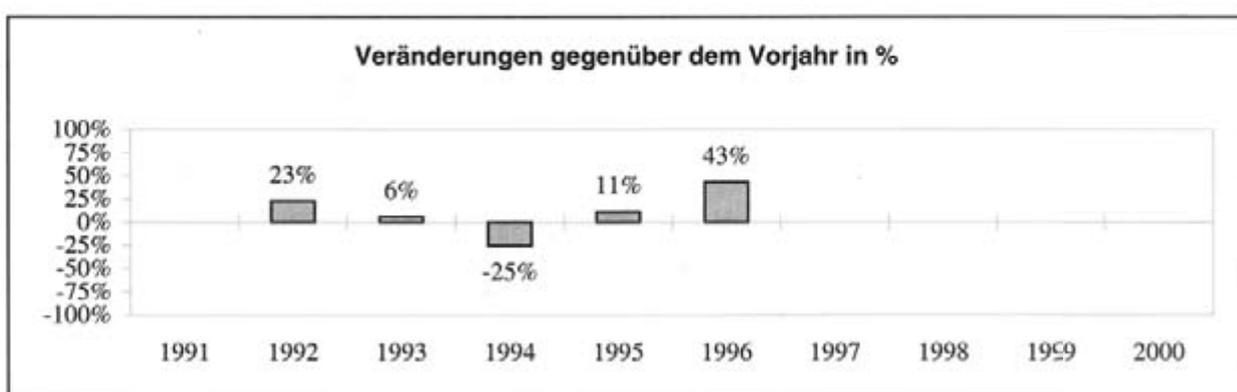
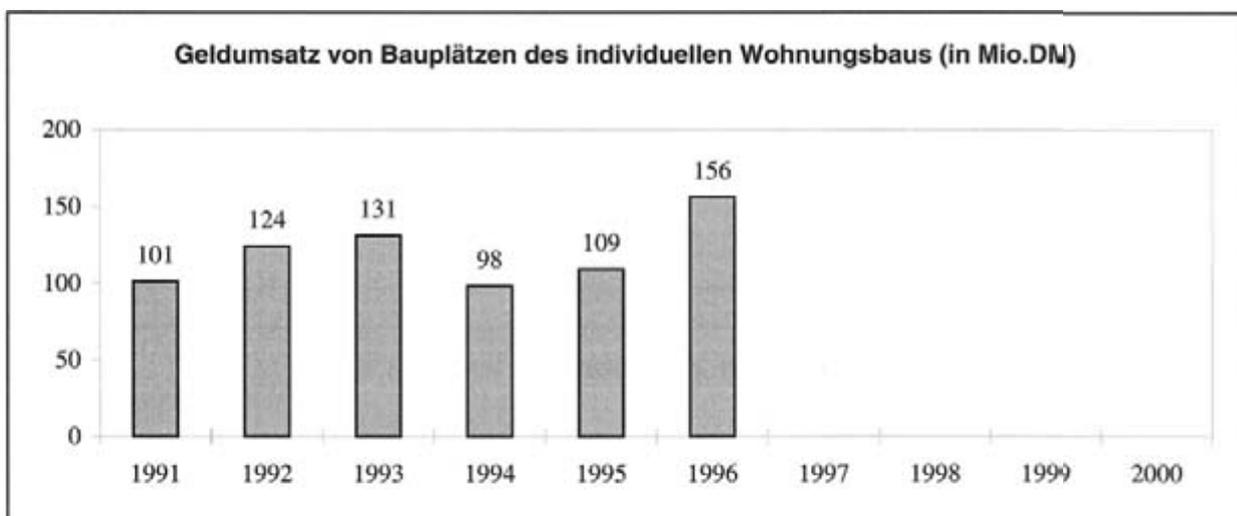
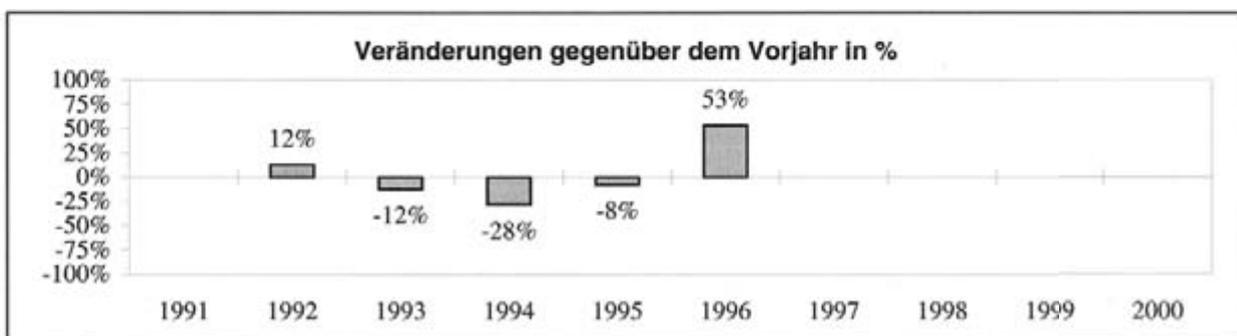
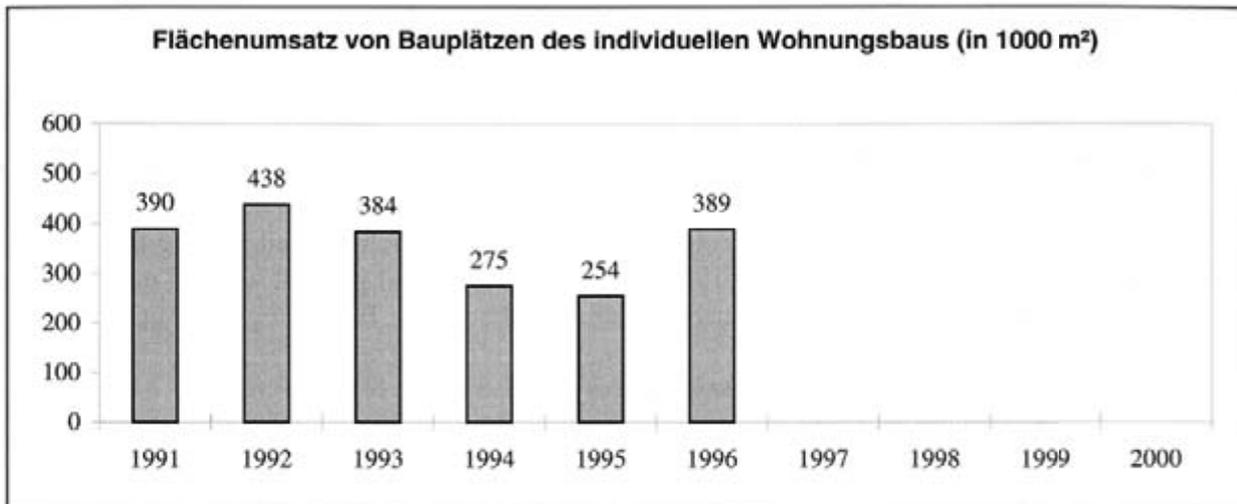
5.2.2 Flächenumsatz

5.2.3 Geldumsatz

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

Der Umsatzzuwachs 1996 ist insbesondere auf das Neubaugebiet Neullermöhe-West zurückzuführen.





Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	666 (405 + 64%)	388,9 (254,3 + 53%)	155,9 (109,2 + 43%)
davon:			
Reihenhäuser	179 (92 + 95%)	45,8 (21,6 + 112%)	14,4 (9,0 + 60%)
Doppelhaushälften	149 (71 + 110%)	63,6 (33,2 + 92%)	28,5 (15,1 + 89%)
freistehende Einfamilienhäuser	220 (149 + 48%)	158,4 (107,6 + 47%)	59,3 (43,2 + 37%)
Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als 1 Wohnung	90 (77 + 17%)	81,6 (76,1 + 7%)	34,3 (33,7 + 2%)
Landvillen	0	0,0	0,0
Stadtvillen	0 (1 - 100%)	0,0	0,0
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	1	0,5	0,8
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	27 (15 + 80%)	39,2 (14,5 + 170%)	18,6 (7,2 + 158%)

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

	1994	1995	1996
Mitte			
Billstedt	12	7	17
Finkenwerder	6	4	6
Summe	18	11	23

Altona			
Ottensen	2	0	0
Groß Flottbek	1	0	0
Othmarschen	3	18	18
Lurup	20	5	7
Osdorf	15	1	11
Nienstedten	2	3	2
Blankenese	4	3	2
Iserbrook	6	11	0
Sülldorf	1	3	5
Rissen	6	7	4
Summe	60	51	49

Eimsbüttel			
Rotherbaum	0	0	1
Lokstedt	2	2	2
Niendorf	10	13	15
Schnelsen	54	9	27
Eidelstedt	13	23	0
Stellingen	5	0	0
Summe	84	47	45

Nord			
Groß Borstel	0	0	2
Alsterdorf	0	1	0
Ohlsdorf	1	0	0
Langenhorn	16	22	1
Summe	17	23	3

Wandsbek			
Jenfeld	2	1	6
Tonndorf	4	0	2
Farmsen-Berne	4	7	8
Bramfeld	8	11	9
Wellingsbüttel	3	9	12
Sasel	37	34	40
Poppenbüttel	13	18	28
Hummelsbüttel	1	2	0
Lemsahl-Mellingstedt	13	9	11
Duvenstedt	6	7	24
Wohldorf-Ohlstedt	9	7	11
Bergstedt	14	13	30
Volksdorf	15	13	15
Rahlstedt	8	7	33
Summe	137	138	229

	1994	1995	1996
Bergedorf			
Lohbrügge	1	7	7
Bergedorf	7	19	32
Curslack	4	5	9
Altengamme	2	0	3
Neuengamme	1	0	2
Kirchwerder	16	9	7
Ochsenwerder	2	0	2
Allermöhe	10	36	140
Billwerder	3	2	1
Moorfleet	0	1	0
Summe	46	79	203

Harburg			
Neuland	7	3	0
Wilstorf	0	1	9
Rönneburg	1	0	12
Sinstorf	2	2	0
Marmstorf	4	3	9
Eißendorf	9	6	16
Heimfeld	3	4	2
Wilhelmsburg	10	7	39
Hausbruch	17	23	10
Neugraben-Fischbek	11	4	14
Francop	1	1	0
Neuenfelde	0	2	3
Summe	65	56	114

1994
1995
1996
Hamburg gesamt: 427 405 666

Rangliste 1994

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

Rangliste 1996

1. Allermöhe	140
2. Sasel	40
3. Wilhelmsburg	39
4. Eidelstedt	33
5. Bergedorf	32
6. Bergstedt	30
7. Poppenbüttel	28
8. Schnelsen	27
9. Duvenstedt	24
10. Othmarschen	18

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 1995	alle Lagen 1996
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	264.300	232.600
	Min.	35.200	40.000
	Max.	1.967.000	6.525.000
	Größe	613 m ²	571 m ²
	Anzahl	384	626
	Richtw.	331	308
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	130.200	110.200
	Min.	35.200	40.000
	Max.	1.145.000	570.000
	Größe	343 m ²	386 m ²
	Anzahl	122	253
	Richtw.	402	302
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel	326.700	315.000
	Min.	102.400	44.500
	Max.	1.967.000	6.525.000
	Größe	739 m ²	696 m ²
	Anzahl	262	373
	Richtw.	298	312

- Mittel - mittlerer Gesamtkaufpreis in DM
- Min. - Minimum
- Max. - Maximum
- Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
- Anzahl - Anzahl der Fälle
- Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m²
zum 31.12.1992 für 1000 m² bzw. 300 m² große Grundstücke

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	270 m ²			275 m ²		261 m ²
	Anzahl	26	0	0	17	0	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	465 m ²		486 m ²	448 m ²	363 m ²	
	Anzahl	70	1	14	47	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	1.270.000	800.000	955.000
	Größe	725 m ²	744 m ²	627 m ²	703 m ²	832 m ²	830 m ²
	Anzahl	140	14	23	70	25	8
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	443.700	174.900	264.900	423.300	449.500	1.158.600
	Min.	89.800	89.800	140.000	135.000	300.000	388.500
	Max.	310.000	310.000	385.000	1.120.000	620.000	1.967.000
	Größe	1.133 m ²	1.133 m ²	869 m ²	970 m ²	902 m ²	1.412 m ²
	Anzahl	74	4	18	37	8	7

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1996							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel	115.500		62.500	142.800		165.300
	Min.	40.000		40.000	88.800		137.900
	Max.	244.900	-	138.000	243.000	*	244.900
	Größe	280 m ²		260 m ²	315 m ²		222 m ²
	Anzahl	74	0	28	34	2	10
Halbes Doppelhaus	Mittel	190.300	137.800	149.900	193.600	227.000	301.400
	Min.	87.400	87.400	121.000	100.700	198.100	221.000
	Max.	460.000	223.900	300.000	311.100	275.000	460.000
	Größe	427 m ²	468 m ²	488 m ²	404 m ²	429 m ²	486 m ²
	Anzahl	135	9	21	87	13	5
Freistehendes Einfam.-haus	Mittel	285.500	147.000	214.000	296.200	398.100	778.300
	Min.	92.400	92.400	100.000	130.000	145.000	300.000
	Max.	1.975.000	350.000	449.900	710.000	650.500	1.975.000
	Größe	733 m ²	787 m ²	729 m ²	690 m ²	768 m ²	940 m ²
	Anzahl	192	32	39	89	25	7
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	383.900	222.500	286.300	330.800	556.500	1.061.800
	Min.	101.600	124.300	140.000	101.600	400.000	525.000
	Max.	1.850.000	360.000	575.000	700.000	735.000	1.850.000
	Größe	886 m ²	983 m ²	895 m ²	774 m ²	1.040 m ²	1.658 m ²
	Anzahl	81	7	9	52	8	5

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

5.2.5 Quadratmeterpreise

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

		Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus	
		alle Lagen 1995	alle Lagen 1996
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	439	400
	Min.	96	114
	Max.	1.343	2.265
	Größe	613 m ²	571 m ²
	Anzahl	384	626
	Richtw.	331	308
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	387	290
	Min.	120	114
	Max.	771	766
	Größe	343 m ²	386 m ²
	Anzahl	122	253
	Richtw.	402	302
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel	464	474
	Min.	96	115
	Max.	1343	2.265
	Größe	739 m ²	626 m ²
	Anzahl	262	373
	Richtw.	298	312

- Mittel** - mittlerer Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche in DM/m²
Min. - Minimum
Max. - Maximum
Größe - mittlere Grundstücksgröße in m²
Anzahl - Anzahl der Fälle
Richtw. - mittlerer Bodenrichtwert in DM/m²
 zum 31.12.1992 für 1000 m² bzw. 300 m² große Grundstücke

Die Preise in den folgenden Übersichten beziehen sich auf voll erschlossene, baureife Grundstücke inklusive Wege- und Siedbaubeiträge. Ungewöhnliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen. Verträge mit öffentlicher Beteiligung wurden, sofern nicht anders vermerkt, nicht berücksichtigt. Die Quadratmeterpreise wurden entsprechend der Darstellung in Abschnitt 5.2.8 auf 300 bzw. 1.000 m² große Grundstücke umgerechnet. Dabei wurde berücksichtigt, daß auf einigen Grundstücken mehrere Einheiten errichtet werden sollen.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende EFH) - größenbereinigt auf 1000 m ² Grundstücksgröße - Mittlere Preise in DM/m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)			
Verkäufer		1995	1996
private Verkäufe		372 (205)	358 (292)
FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland		229 (116)	188 (242)
alle Vertragsparteien		320 (321)	281 (534)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1996 (1995 ± %)	DM/m ² 1996 (1995 ± %)	Anzahl 1996 (1995 ± %)	DM/m ² 1996 (1995 ± %)
Reihenhäuser	33 (5 + 560%)	494 (495 - 0%)	149 (88 + 69%)	239 (355 - 33%)
halbe Doppelhäuser	108 (69 + 57%)	337 (362 - 7%)	39 (5 + 680%)	309 (168 + 84%)
freistehende Einfamilienhäuser	151 (131 + 15%)	384 (379 + 1%)	54 (23 + 135%)	205 (266 - 23%)

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1996 - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)							
Bauweise	Lagequalität						
	alle Lagen		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	494 (33)		-	* (2)	496 (29)	* (2)	-
Halb.Doppelhaus 1000 m ²	337 (108)		170 (4)	237 (9)	343 (83)	404 (9)	494 (3)
Freist.Einfam.hs. 1000 m ²	384 (151)		205 (7)	274 (28)	381 (86)	464 (24)	828 (6)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ²	361 (86)		168 (5)	230 (10)	334 (57)	451 (8)	869 (6)

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.2.5 (Seite 35).

Den folgenden Tabellen wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH zugrunde gelegt.

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

Die mittleren Kaufpreise wurden lagebereinigt auf die jeweiligen Lagemittel, gemessen am Bodenrichtwert zum 31.12.1992.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größen- und lagebereinigt -						
Lagequalität Bodenrichtwert 31.12.92						
	schlecht 170	mäßig 210	mittel 285	gut 395	bevorz. 530	alle Lagen 285
Verkäufe 1995						
Gesamt	206	252	374	486	706	373
Hamburg	(9)	(40)	(117)	(32)	(8)	(206)
Verkäufe 1996						
Gesamt	220	268	368	477	721	375
Hamburg	(11)	(40)	(179)	(36)	(10)	(276)

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. Zugrunde gelegt 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 1995 und 1996. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage: 73 Fälle in 1995 / 114 Fälle in 1996.

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1995 / 96						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	Gesamt
Hamburg Gesamt	+ 7,3 % (9/11)	+ 6,2 % (40/40)	- 1,6 % (117/179)	- 2,0 % (32/36)	+ 2,1 % (8/10)	± 0,0 % (206/276)
Mitte	* (1/1)	* (2/-)	- 13,3 % (3/12)	-	-	- 10,9 % (6/13)
Altona	-	* (1/1)	+17,2 % (4/3)	-1,5 % (8/5)	+19,2 % (5/6)	+ 10,7 % (18/15)
Eimsbüttel	-	* (2/-)	+ 2,1 % (11/22)	* (2/4)	* (-1)	+ 0,5 % (15/27)
Nord	-	* (4/1)	* (1/-)	* (-1)	-	* (5/2)
Wandsbek	-	* (-2)	- 4,7 % (73/114)	- 2,2 % (21/26)	* (3/2)	- 3,6 % (97/144)
Bergedorf	+ 21,5 % (3/5)	+ 4,3 % (28/23)	* (-14)	-	-	+ 3,3 % (31/32)
Harburg	+ 4,5 % (5/5)	- 5,7 % (3/13)	+ 15,8 % (25/24)	* (1/-)	* (-1)	+ 8,7 % (34/43)

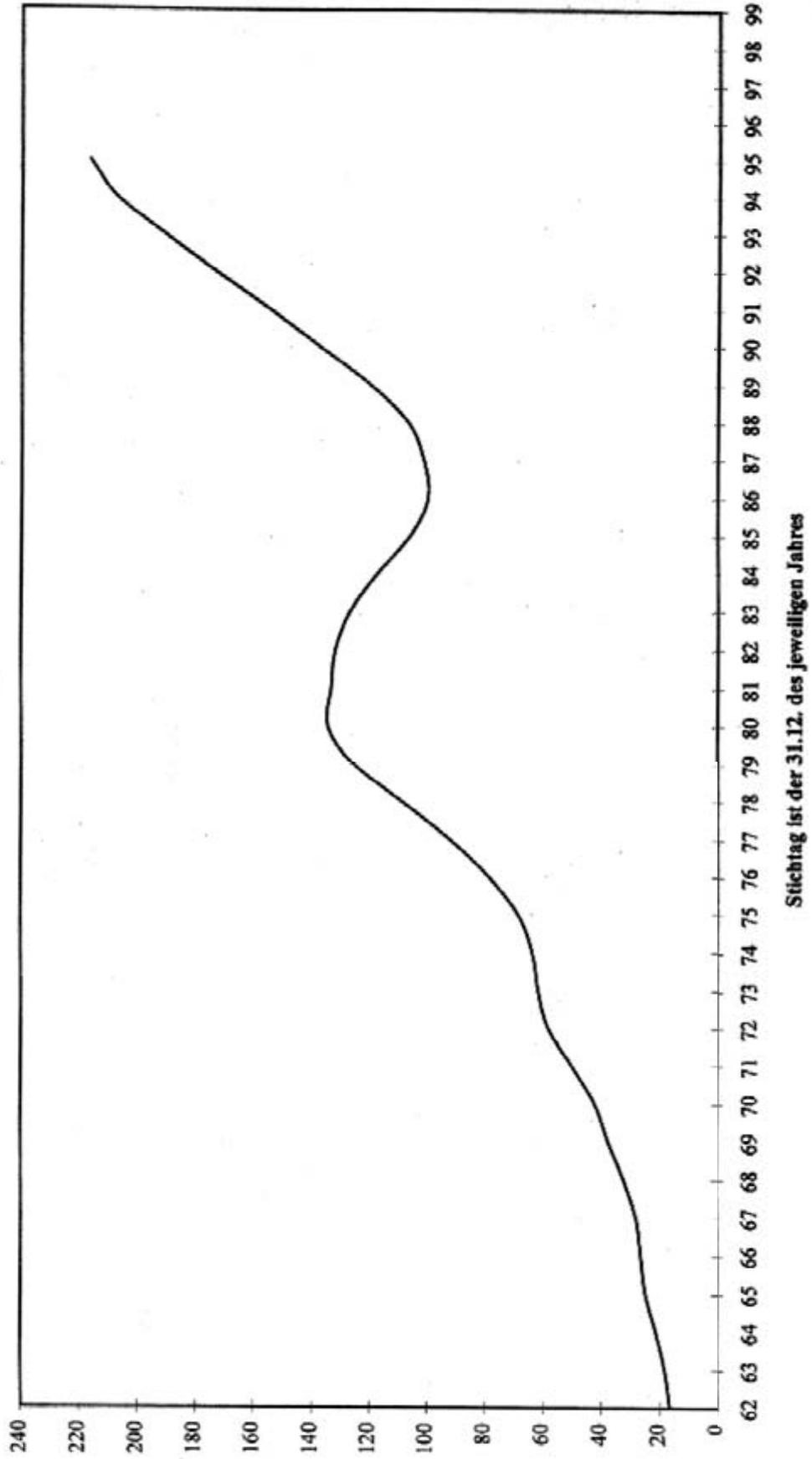
5.2.7 Indexreihen

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

Datum Jahresende	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	103,77	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	219,6	220,4	210,0	186,0	267,1
*1996	220,9	218,6	203,5	181,4	249,4

* 1996 : Jahresmittel

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



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 m² weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere m²-Preise gezahlt als für größere.

Die daraus abgeleiteten Bodenwert-Abhängigkeitstabellen für die Umrechnung von Bodenwerten sind in den Bodenrichtwert-Erläuterungen für die Bodenrichtwerte zum 1.1.1996 abgedruckt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

EXPERTENINFO :	Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße (Bodenwert - Abhängigkeits-Tabelle - BWA - Tabelle -)
Datenbasis :	1637 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 1991-96, Größe 150 - 2500 m ² (im Mittel 697 m ²)
Umrechnungskoeffizient = 10,3633 * Fläche [m ²] ^{-0,3385}	

5.2.9 Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, daß der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „ Normallage “ gebaut werden kann, sondern nur ein Doppel- oder Reihenhäuser, oder wenn es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Der Abschlag beträgt für:

- ganze und halbe Doppelhäuser 6 %,
- Mittel- und Endreihenhäuser 8 %,
- Eckgrundstücke freistehender EFH/ZFH 7 %.

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

- Zweifamilienhäuser,
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung(en),
- Pfeifenstielgrundstücke,
- ganze gegenüber halben Doppelhäusern,
- End- gegenüber Mittelreihenhäusern,
- Eck-Doppelhäusern gegenüber sonstigen Doppelhäusern.

5.3 Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau

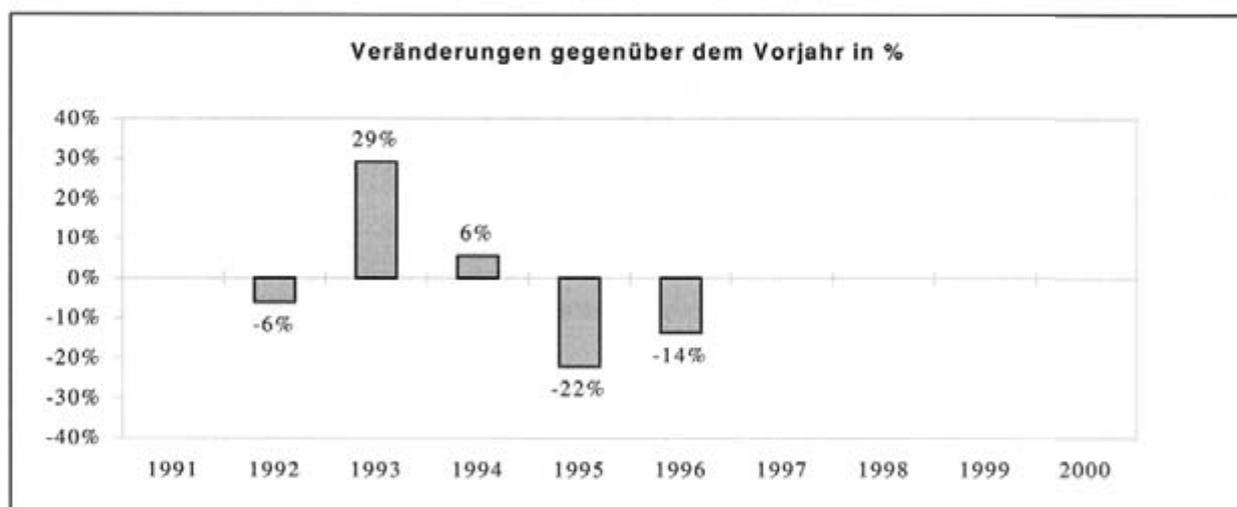
5.3.1 Vertragszahlen

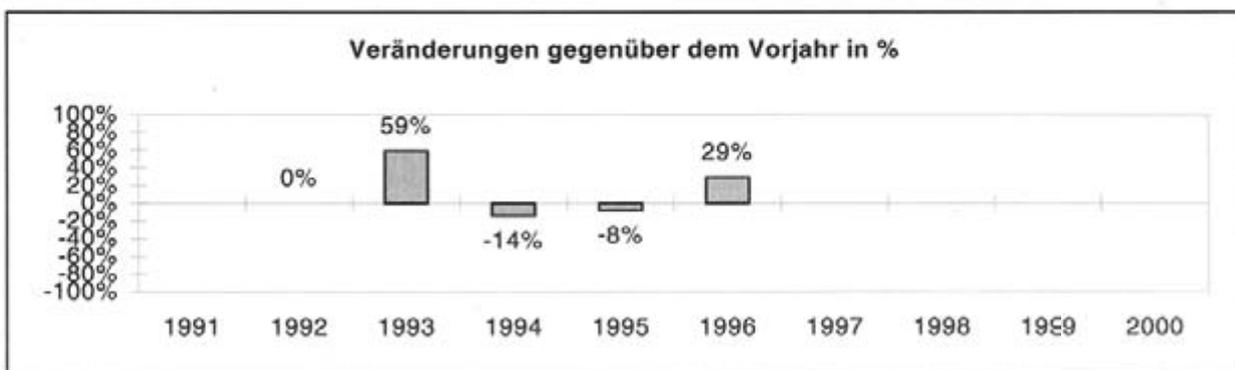
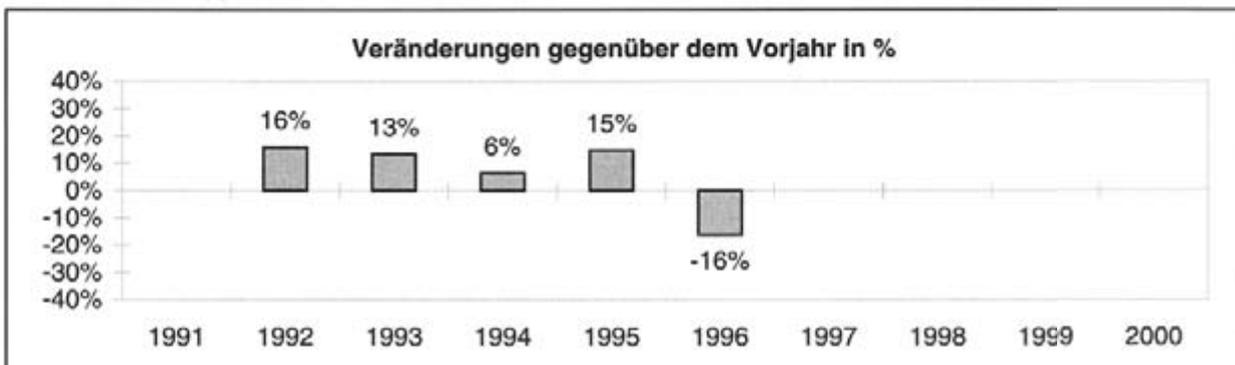
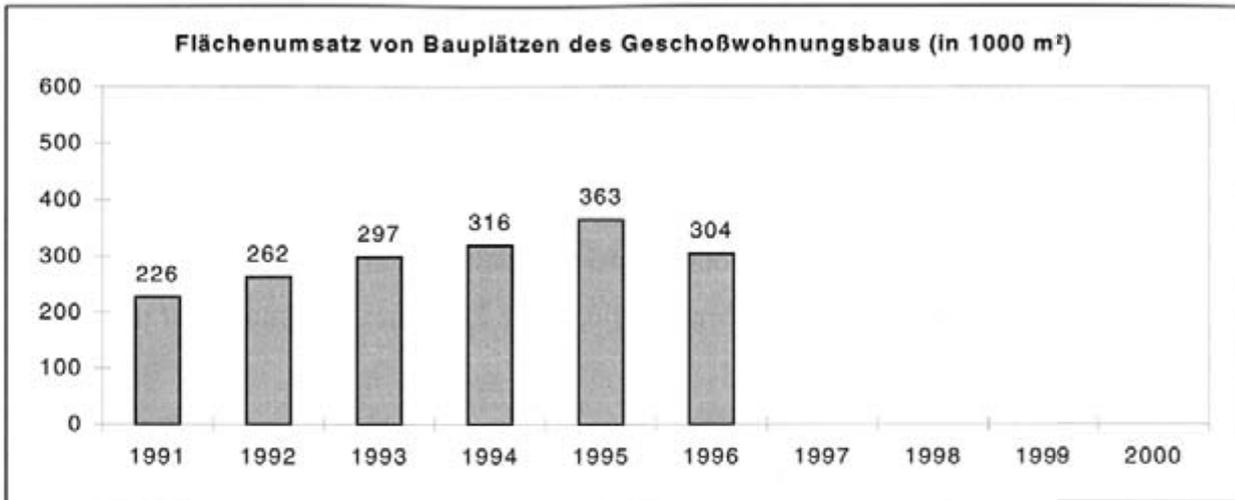
5.3.2 Flächenumsatz

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.

Der Umsatz an Mehrfamilienhausbauplätzen ging wie bereits im Vorjahr zurück. Lediglich der Geldumsatz konnte noch einmal den Spitzenwert von 1993 erreichen.





Umsätze von Bauplätzen des Geschößwohnungsbaus			
	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	101 (117 - 14%)	304,5 (362,9 - 16%)	195,7 (151,9 + 29%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
davon: mit teilgewerblicher Nutzung	11 (16 - 31%)	45,0 (36,9 + 22%)	49,9 (21,0 + 138%)
ohne gewerblicher Nutzung	90 (101 - 11%)	259,5 (326,0 - 20%)	145,8 (130,9 + 11%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
davon: Eigentums- wohnungsbau	40 (34 + 18%)	89,1 (59,4 + 50%)	68,4 (46,9 + 46%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	36 (34 + 6%)	106,1 (59,9 + 77%)	94,3 (30,1 + 213%)
öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau alle Verkäufe	25 (49 - 49%)	109,3 (243,6 - 55%)	33,0 (74,9 - 56%)
darunter: öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau, nur FHH- Verkäufe	20 (37 - 46%)	97,0 (196,3 - 51%)	26,3 (51,7 - 49%)

Verteilung der Verkäufe von Geschößwohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 24 Stadtteilen liegen für 1991-1996 keine Kaufverträge über Mehrfamilienhausbauplätze vor.

	1991-1996
Mitte	
Neustadt	1
St. Pauli	21
Borgfelde	1
Hamm-Nord	2
Hamm-Mitte	3
Horn	5
Billstedt	24
Rothenburgsort	2
Veddel	1
Finkenwerder	6
Summe	66

Altona	
Altona-Altstadt	19
Altona-Nord	14
Ottensen	21
Bahrenfeld	14
Groß Flottbek	6
Othmarschen	8
Lurup	11
Osdorf	3
Nienstedten	2
Blankenese	22
Iserbrook	1
Stilddorf	2
Rissen	14
Summe	137

Eimsbüttel	
Hoheluft-West	1
Eimsbüttel	16
Rotherbaum	7
Harvestehude	1
Lokstedt	16
Niendorf	31
Schnelsen	44
Eidelstedt	8
Stellingen	14
Summe	138

Nord	
Eppendorf	1
Groß Borstel	2
Alsterdorf	6
Winterhude	13
Uhlenhorst	12
Hohenfelde	1
Barmbek-Süd	6
Barmbek-Nord	8
Ohlsdorf	9
Fuhlsbüttel	6
Langenhorn	6
Summe	70

	1991-1996
Wandsbek	
Eilbek	4
Wandsbek	11
Marienthal	15
Jenfeld	12
Tonndorf	7
Farmsen-Berne	11
Bramfeld	17
Steilshop	2
Wellingsbüttel	25
Sasel	12
Poppenbüttel	14
Hummelsbüttel	5
Lemsahl-Mellingstedt	3
Duvenstedt	6
Wohldorf-Ohlstedt	17
Bergstedt	4
Volksdorf	19
Rahlstedt	21
Summe	205

Bergedorf	
Billwerder	1
Lohbrügge	13
Bergedorf	15
Curslack	1
Kirchwerder	1
Allermöhe	31
Summe	62

Harburg	
Harburg	8
Wilstorf	2
Rönneburg	2
Langenbek	3
Sinstorf	1
Marmstorf	3
Eßendorf	18
Heimfeld	9
Wilhelmsburg	11
Hausbruch	9
Neugraben-Fischbek	5
Francop	1
Neuenfelde	3
Summe	75

Rangliste 1991 bis 1996	
1. Schnelsen	44
2. Niendorf	31
Allermöhe	31
4. Wellingsbüttel	25
5. Billstedt	24
6. Blankenese	22
7. St. Pauli	21
Ottensen	21
Rahlstedt	21
10. Altona-Altstadt	19

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² 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 Grundstücksfläche (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grund- stücksgröße (in m ²)
	1996 (1995)	1996 (1995)	1996 (1995)
Gesamt: mit/ohne gewerbli- cher Nutzung	773 (914)	62 (54)	2159 (1448)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
d a v o n: <u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	1050 (1393)	4 (7)	8797 (1027)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	754 (842)	58 (47)	1702 (1511)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
d a v o n: Eigentumswohnungs- neubau	838 (999)	36 (30)	1703 (1550)
Mietwohnungsbau	684 (807)	26 (24)	2792 (1321)

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, incl. Wege- und Sielbaubeiträge angegeben. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (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 Geschößwohnbaus			
	Preise pro Wohnfläche (in DM/m ² Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	1996 (1995)	1996 (1995)	1996 (1995)
Gesamt: mit/ohne gewerbli- cher Nutzung	1163 (1129)	52 (52)	0,95 (1,04)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> <u>mit</u> teilgewerb- Nutzung	* (1071)	1 (7)	* (1,41)
<u>ohne</u> gewerb- Nutzung	1160 (1139)	51 (45)	0,94 (0,99)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	1294 (1258)	33 (30)	0,96 (1,01)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	935 (954)	19 (22)	0,95 (1,09)

5.3.5 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 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 -
36 Fälle in 1995 / 37 Fälle in 1996

Preisentwicklung 1995 / 1996 der Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung						
Lagequalität						
alle		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
-10,7 % (50/58)		* (2/1)	* (1/3)	- 3,4 % (36/37)	- 26,7 % (8/13)	- 30,5 % (3/4)

Die Zuordnung der Kauffälle zu den Lageklassen wird durch den jeweiligen Bodenrichtwert zum 31.12.1992 bestimmt.

Zur Lageklassenabgrenzung siehe das EXPERTENINFO im Abschnitt 3.3.4 (Seite 48).

5.3.6 Abhängigkeit der Preise von der GFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, daß im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Kaufpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg die Geschoßflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschoßfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

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

„Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden 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 m² 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 dem Bericht 1994/95 als Anlage beigefügt waren.

EXPERTENINFO :	Umrechnungskoeffizient Geschoßwohnungsbau zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung (Geschoßflächenabhängigkeits-Tabelle - GFA-Tabelle -)
Datenbasis :	459 Verkäufe von Eigentumswohnungsbauplätzen aus der Jahren 1980-83, GFZ86 0,15 - 3,0 (im Mittel 0,8)
bestätigt durch:	377 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1991-96, GFZ86 0,15 bis 4,56 (im Mittel 0,98).
Umrechnungskoeffizient =	GFZ 86 ^{0,7331}

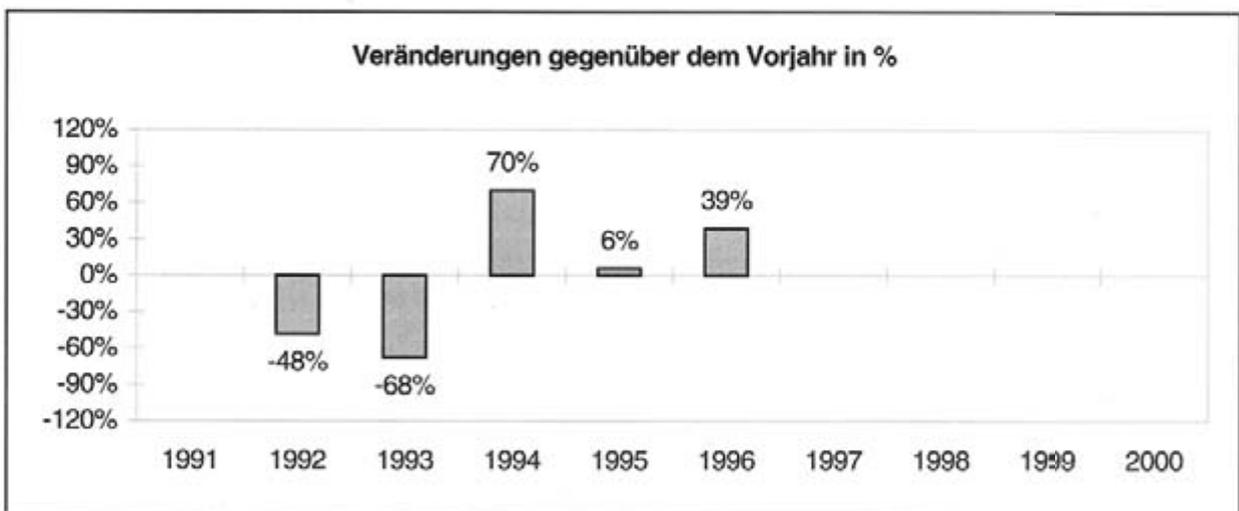
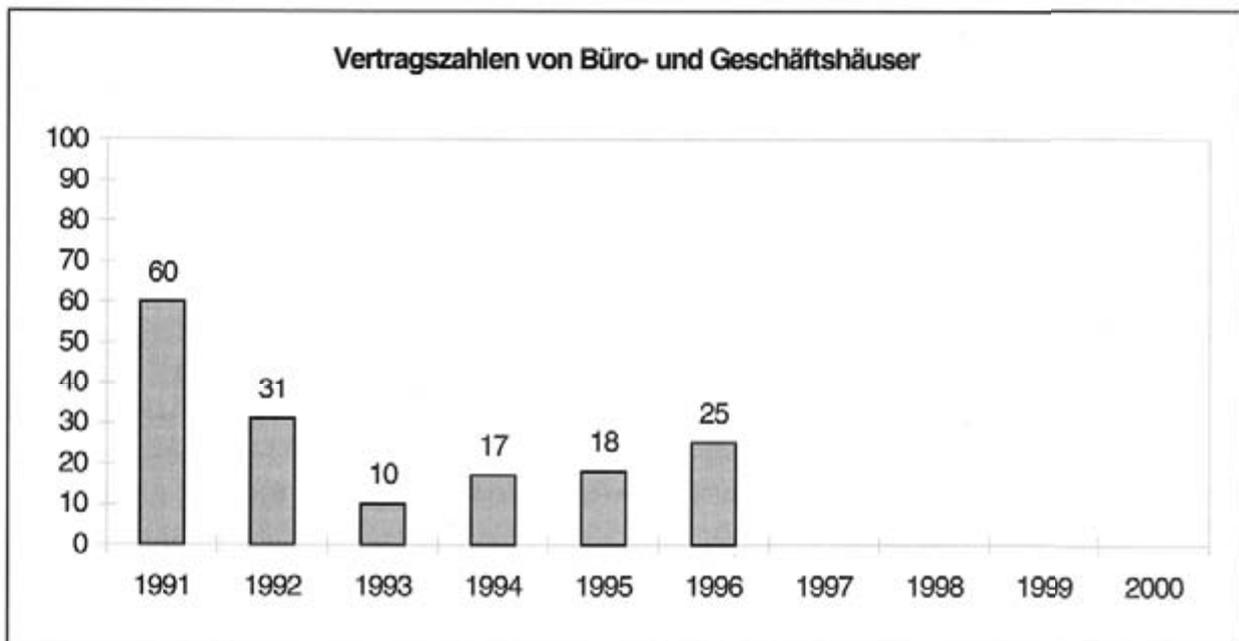
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

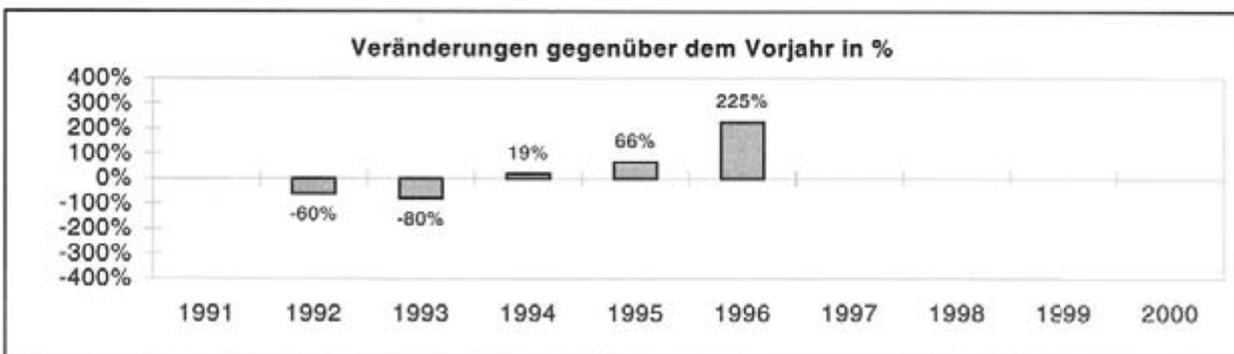
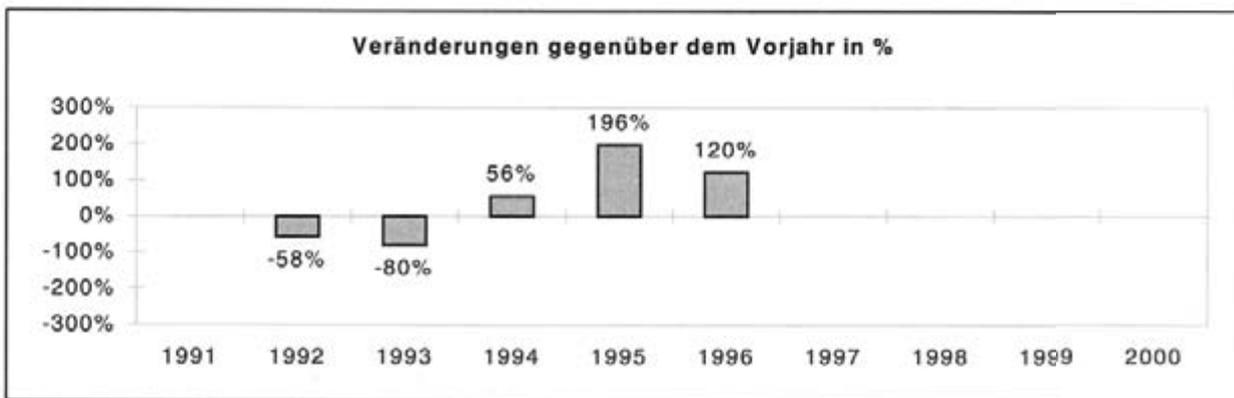
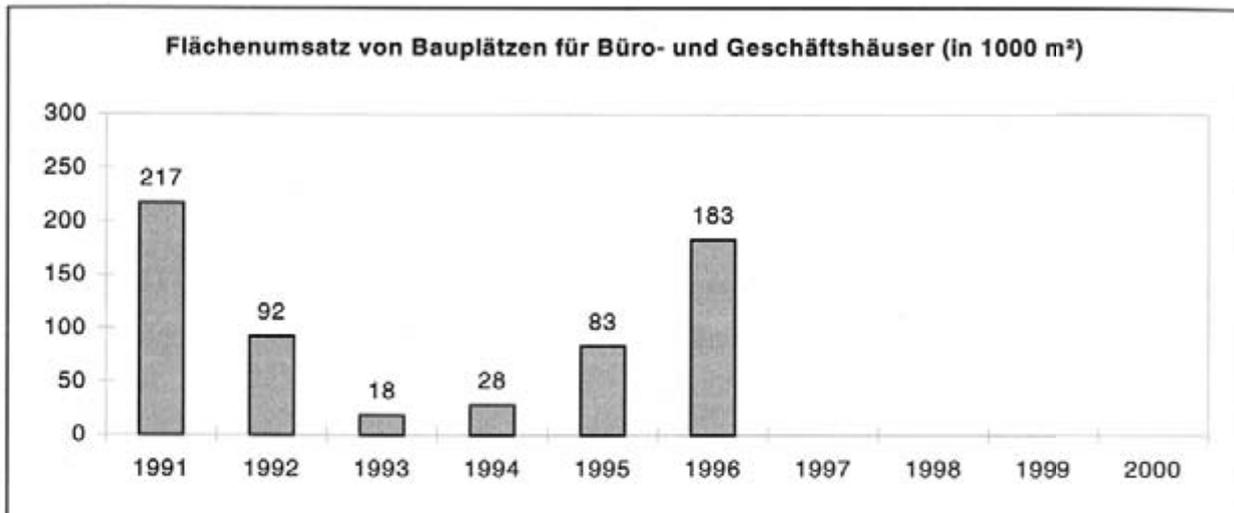
5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken konnte sich 1996, allen Unkenrufen zum Trotz, weiter deutlich erholen, so daß dieser etwa wieder den von 1992 erreichte.





Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Vertragszahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	25 (18 + 39%)	182,6 (83,5 + 119%)	205,2 (62,8 + 227%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
davon: reine Geschäftshäuser	6 (1 + 500%)	39,8	33,0
reine Bürohäuser	6 (6 + 0%)	78,4 (25,5 + 207%)	69,0 (24,8 + 178%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	12 (7 + 71%)	64,0 (8,6 + 644%)	102,9 (20,7 + 397%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (4 - 75%)	0,4 (1,9 - 79%)	0,3 (3,0 - 90%)
Aufteilung nach Lage			
davon: Innenstadt Altstadt + Neustadt	1 (2 - 50%)	3,6	48,8
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	24 (16 + 50%)	178,9 (83,0 + 116%)	156,4 (52,4 + 198%)

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

5.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstücksfläche 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 bedingt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter <u>Grundstücksfläche</u> (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundst.größe
	1996 (1995)	1996 (1995)	1996 (1995)
Gesamt:	1640 (4386)	19 (10)	8939 (5956)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	1032 (*)	5 (1)	7545 (*)
Reine Bürohäuser	743 (4031)	6 (2)	13058 (1325)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	2695 (5511)	8 (6)	6721 (1390)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	- (*)	0 (1)	- (*)

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² Geschoßfläche 86 (GF86) angegeben, incl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter <u>Geschoßfläche</u> (in DM/m ² GF86)	Anzahl der Fälle	Mittlere GF86
	1996 (1995)	1996 (1995)	1996 (1995)
Gesamt:	773 (1033)	18 (8)	1,56 (3,80)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	929 (*)	4 (1)	0,61 (*)
Reine Bürohäuser	487 (*)	6 (1)	1,33 (*)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	909 (1039)	8 (6)	2,21 (4,06)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	- (*)	0 (*)	- (*)

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.

Zugrunde gelegt 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 1995 und 1996. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Preisentwicklung 1995 / 1996 der Bauplätze für			
Büro- Geschäftshäuser insgesamt	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Gesch.- Büro-Wohnhäuser
- 18,0 % (6 / 17)	* (1 / 4)	* (1 / 6)	- 18,0 % (4 / 7)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

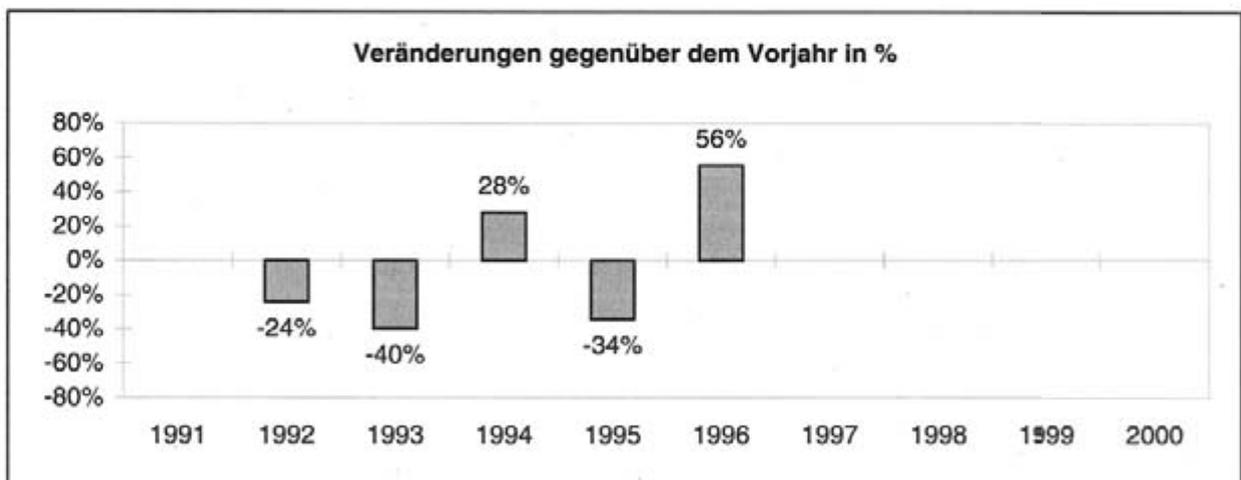
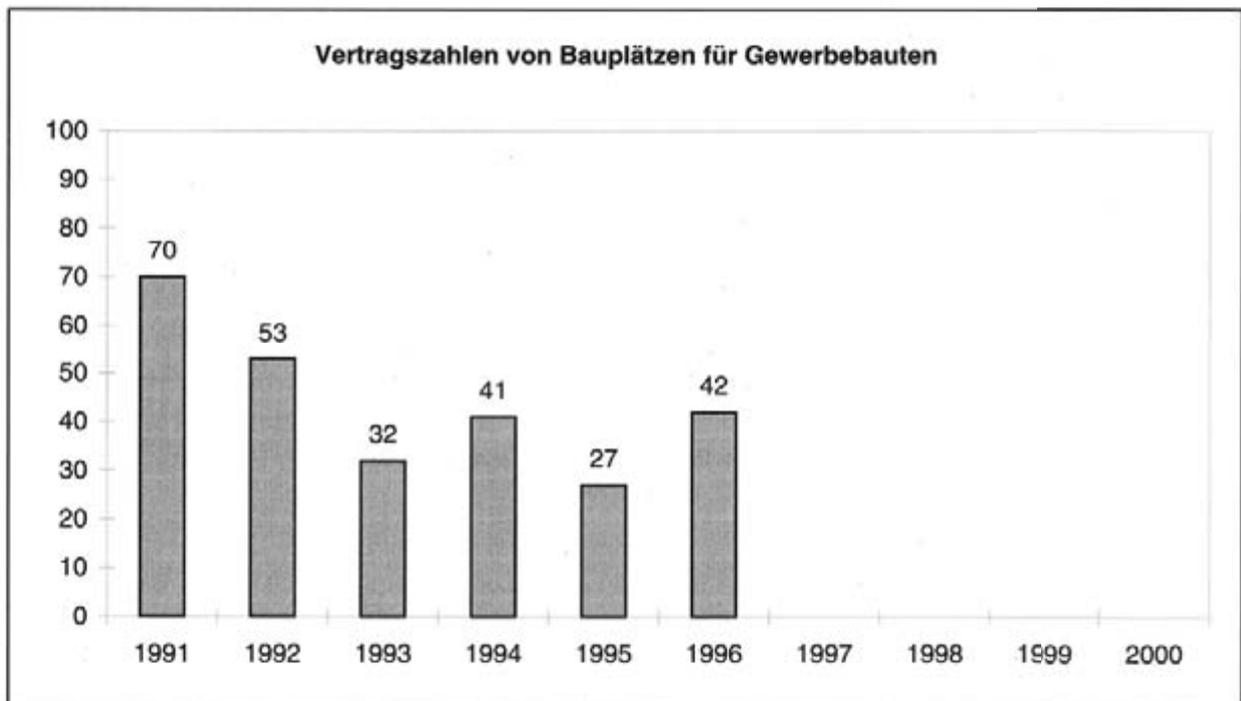
5.5.1 Vertragszahlen

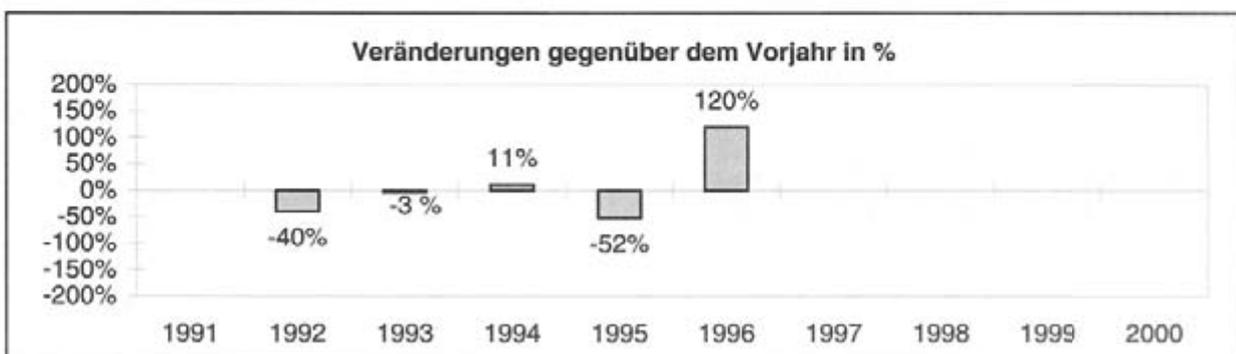
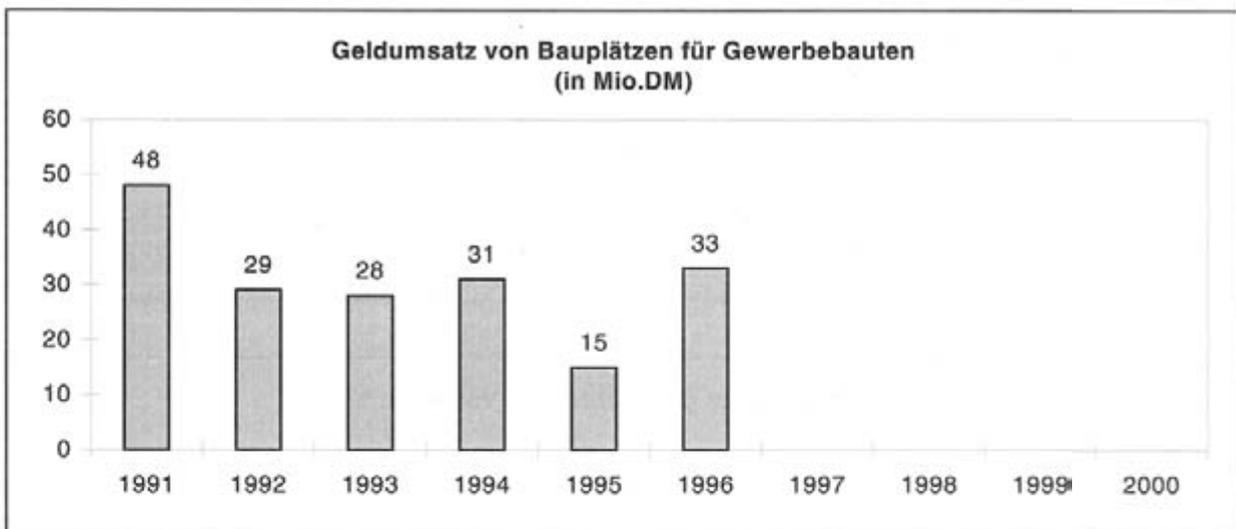
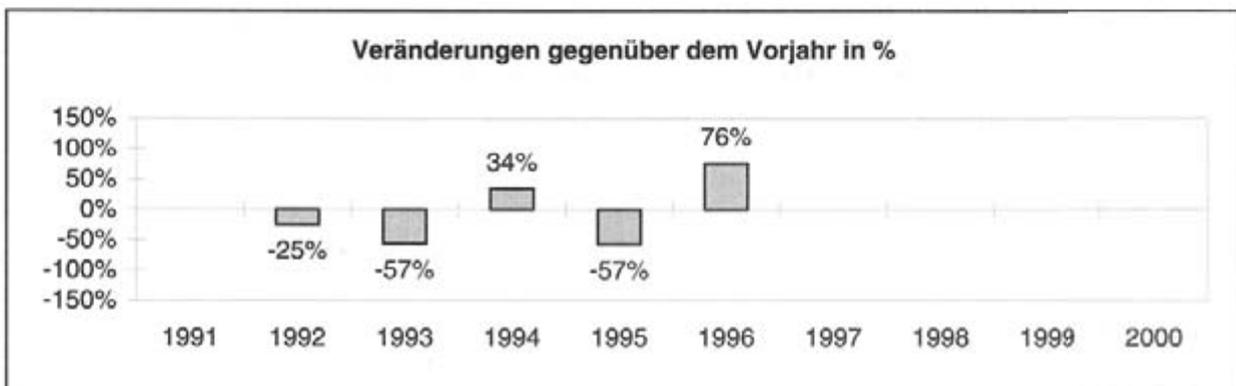
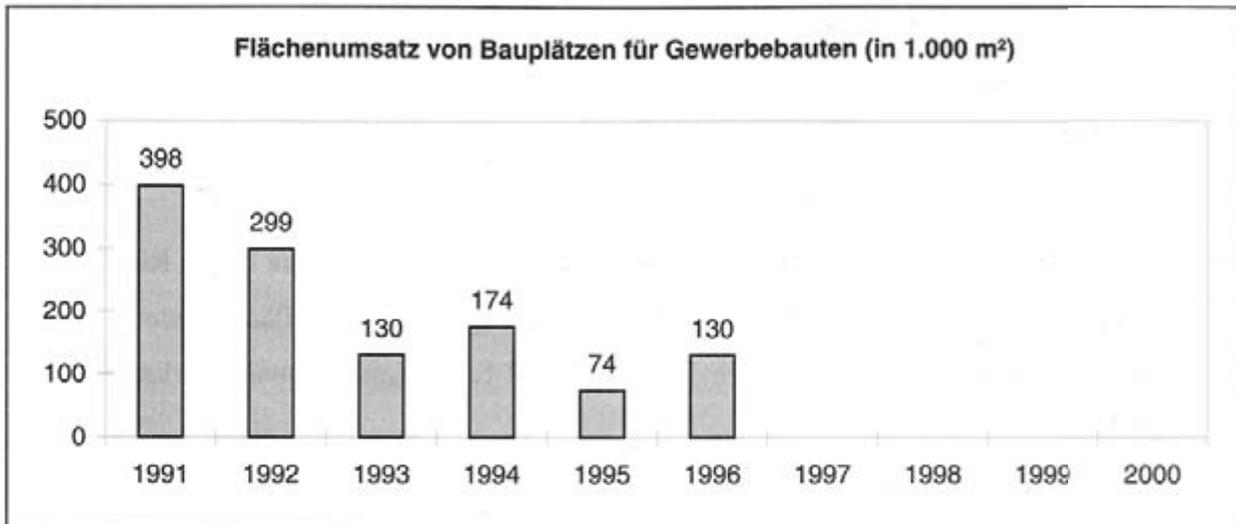
5.5.2 Flächenumsatz

5.5.3 Geldumsatz

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

Bei „klassischem“ Gewerbe konnte sich der Umsatz 1996 von dem Vorjahrestief erholen.





Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbegrundstücke	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	42 (27 + 56%)	130,5 73,9 + 77%)	33,4 15,1 + 121%)
davon:			
klassisches Gewerbe, Industrie	21 (20 + 5%)	68,1 61,3 + 11%)	16,6 12,1 + 37%)
kundenorientiertes Gewerbe	16 (2 + 700%)	39,2 2,9 + 1252%)	13,1 0,8 + 1538%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	1	1,2	0,2
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbe- nutzung	4 (5 - 20%)	22,0 9,7 + 127%)	3,6 2,2 + 64%)

5.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück. Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur unter Vorbehalt geeignet.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbegrundstücke	Preise je m ² Grundstücks- fläche (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grund- stücksgröße (in m ²)
	1996 (1995)	1996 (1995)	1996 (1995)
Gesamt	166 (160)	19 (12)	3216 (3413)

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. Zugrunde gelegt wurden Kaufpreise zwischen allen Parteien. Die Aussagekraft der Daten ist stark abhängig von der Anzahl sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1995 und 1996.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine **Preisveränderung von + 15,2 %**.

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Umsätze von sonstigen Baugrundstücken			
	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	7 (8 - 13%)	35,2 (10,3 + 242%)	12,8 (4,3 + 198%)

Bei diesen Fällen handelt es sich um Wohngrundstücke, deren beabsichtigte Bebauung (Geschoßwohnungsbau oder individueller Wohnungsbau) nicht in Erfahrung gebracht werden konnte, und um Grundstücke, die für Garagen und Stellplätze vorgesehen sind, sowie um Bauflächen für den Gemeinbedarf.

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 666 (405) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1996 (1995) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 43 (33) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 6 % (8 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten			
Vertragszweck	Vertragszahlen		Veränderungen in %
	1995	1996	
individueller Wohnungsbau	33	43	+ 30 %
Geschoßwohnungsbau	1	3	+ 200 %
Gewerbe	0	1	
sonstige und nicht spezifizierte	3	3	± 0 %
Gesamt:	37	50	+ 35 %

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten			
Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil in % 1995 und 1996
	1995	1996	
Freie und Hansestadt Hamburg	27	44	81,61%
(darunter gegen Einmalgelt)	(23)	(25)	(55,17%)
sonstige öffentliche Hand		1	1,15%
Wohnungsbauunternehmen			0,00%
sonstige juristische Personen	7	1	9,20%
natürliche Personen	3	4	8,05%
Gesamt:	37	50	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 dem 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 1996 (1995) liegen dem Gutachterausschuß eine (zwei) Erbbaurechtsverlängerungen vor. Das vor dem Ablauf stehenden Erbbaurecht wurde um weitere 30 Jahre verlängert. Dafür wurde ein Einmalentgelt in Höhe von etwa 24 % des unbelasteten Eodenwertes 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. 1995 war dies in Hamburg nicht, 1996 einmal der Fall. In diesem Fall wurden im Erbbaurecht errichtete Gebäude abgebrochen und neu gebaut.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 1996 (in Klammern: Angaben für 1995) wurden in Hamburg insgesamt 41 (113) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 40 (109) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 63 (63) Jahre bei einer Spanne von 2 (14) bis zu 88 (80) Jahren.

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

Verkäufer waren in 29 (45) Fällen die FHH, in 12 (68) 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

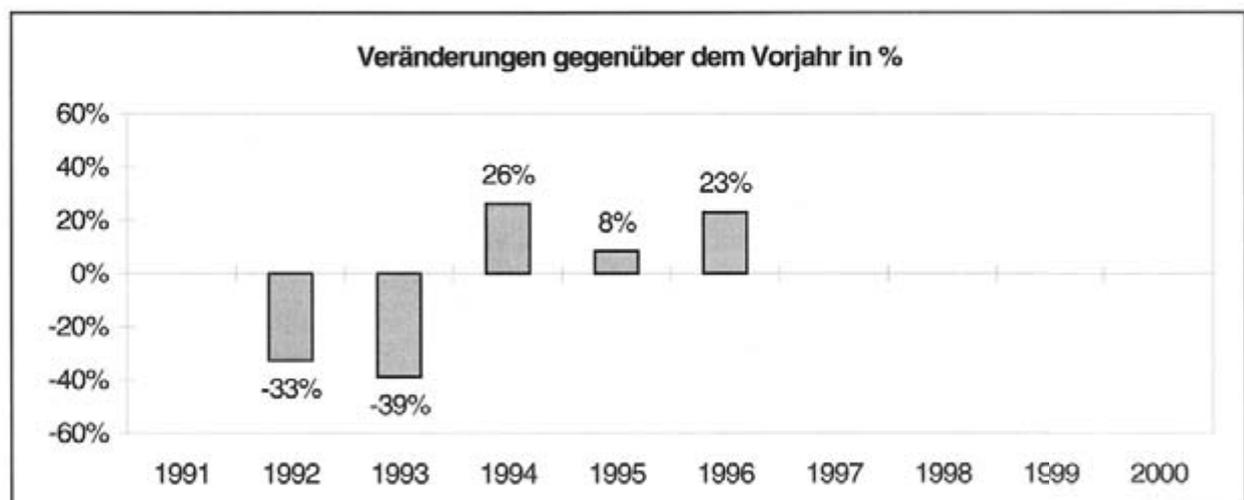
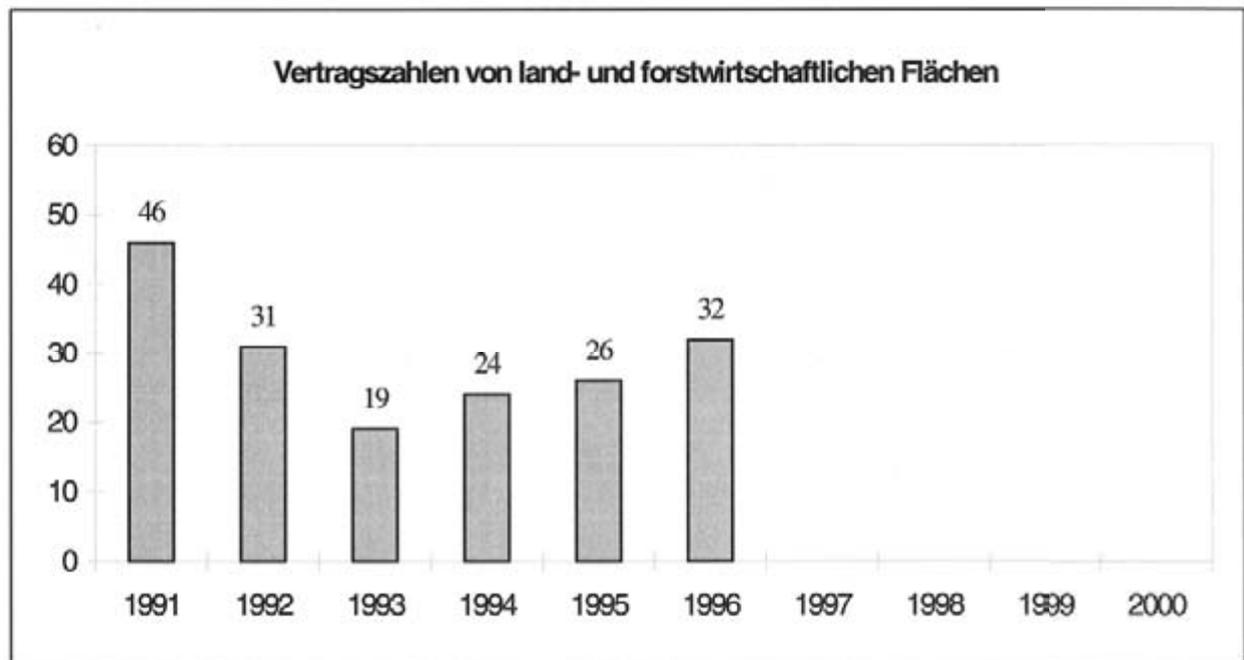
6.1 Vertragszahlen

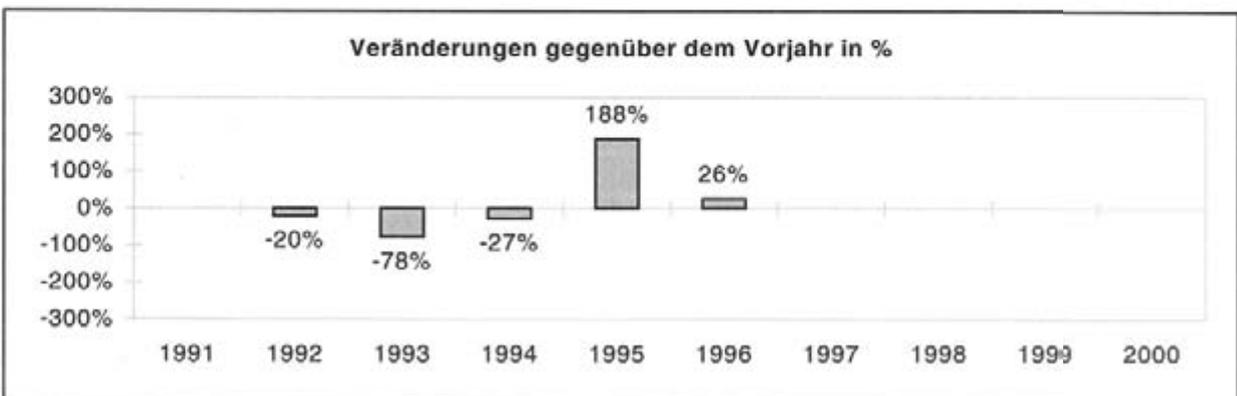
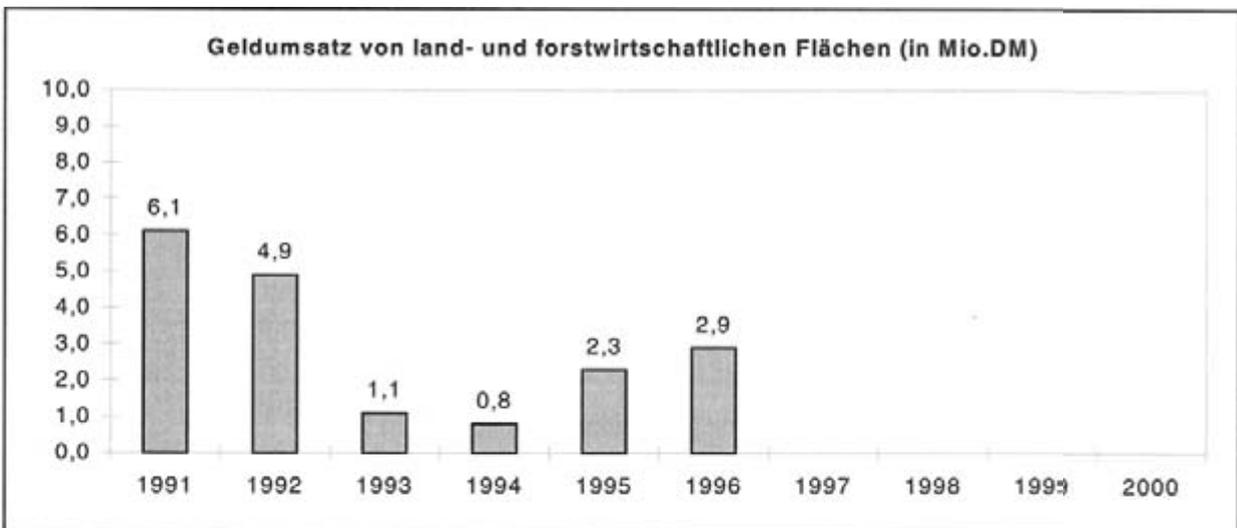
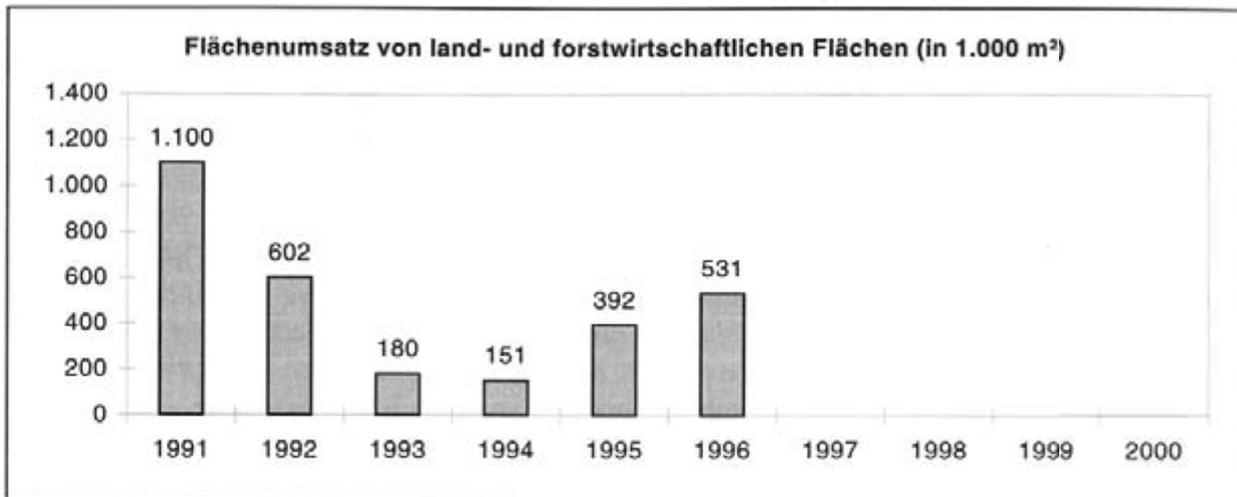
6.2 Flächenumsatz

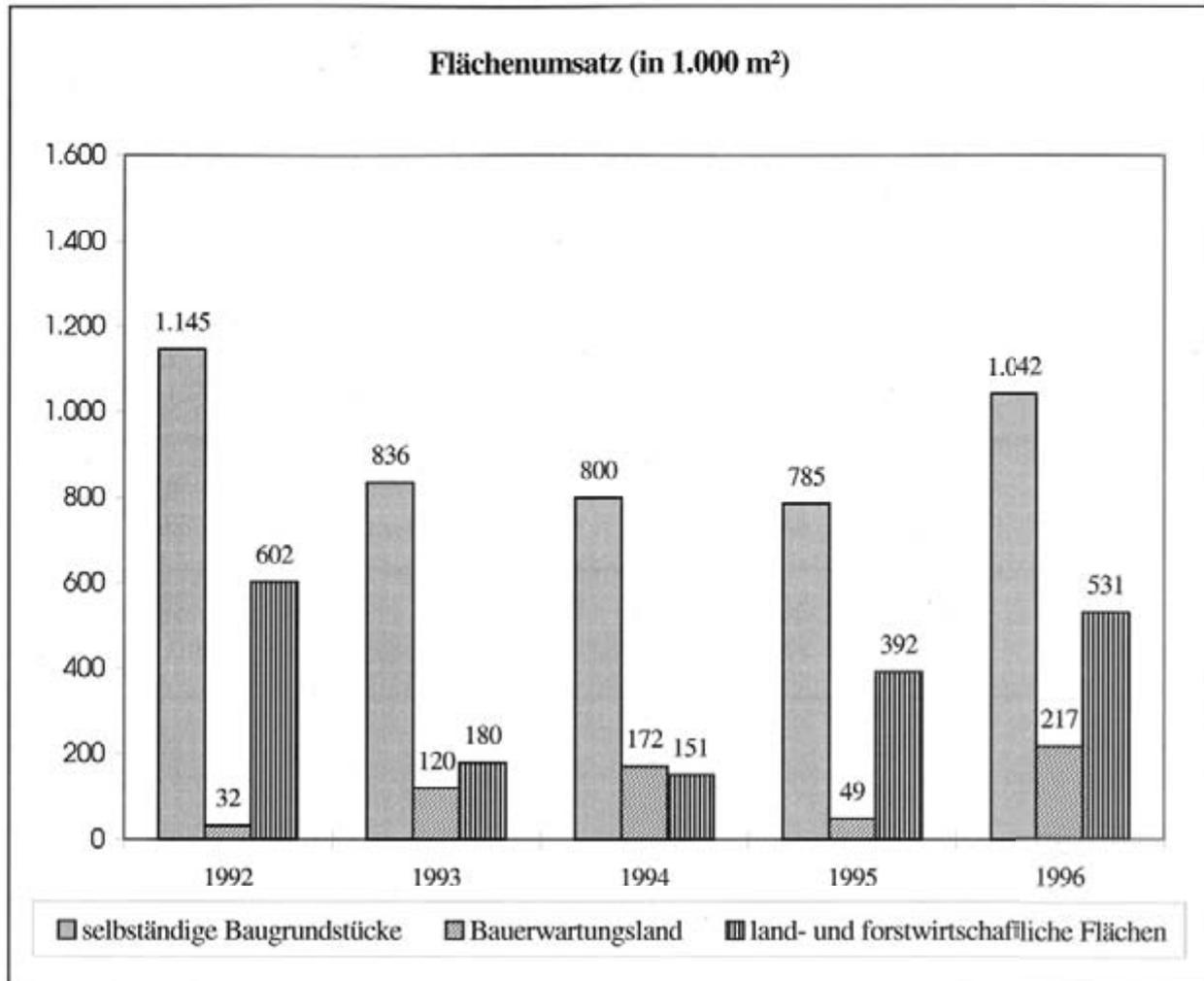
6.3 Geldumsatz

Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen - nach Zahl und Geldumsatz in Hamburg ohnehin von geringer Bedeutung - gingen in den vergangenen Jahren bis 1994 extrem zurück. Seitdem haben sich der Flächen- und der Geldumsatz wieder mehr als verdreifacht. Bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 1996 aber trotzdem nur rund die Hälfte der in Hamburg ebenfalls knappen Baugrundstücke.

Die 1996 umgesetzte Fläche entspricht 0,3 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hamburg.







Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen	Vertragszahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	32 (26 + 23%)	530,9 (392,1 + 35%)	2,9 (2,3 + 26%)
davon:			
Acker	4 (0)	29,1 (0,0)	0,3 (0,0)
Grünland	6 (7 - 14%)	185,1 (37,7 + 391%)	0,7 (0,2 + 250%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	15 (15 ± 0%)	111,8 (130,7 - 14%)	0,7 (0,9 - 22%)
Waldflächen	1 (0)	13,1 (0,0)	0,2 (0,0)
Geringstland	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	6 (4 + 50%)	191,8 (223,7 - 14%)	1,0 (1,2 - 17%)

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 32 (26) Verkäufen aus dem Jahr 1996 (1995) mußten daher 27 (21) ausgeschieden werden. In der folgenden Tabelle sind daher auch die Durchschnittspreise der Jahre 1991 bis 1996 angegeben.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m ²)	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße (in m ²)
	1996 (1991-1996)	1996 (1991-1996)	1996 (1991-1996)
Gesamt	8,63 (9,17)	5 (39)	9.988 (20.318)
<u>d a v o n:</u>			
Acker	* (7,99)	2 (6)	* (20.139)
Grünland	* (13,62)	1 (10)	* (11.405)
Flächen für den Er- werbsgartenbau	* (8,26)	1 (15)	* (15.246)
Waldflächen	* (*)	1 (2)	* (*)
Geringstland	* (*)	0 (1)	* (*)
gemischte und nicht spezifiz.landw. Flächen	* (4,98)	0 (5)	* (56.857)

6.5 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

0,05 DM pro m² Pachtfläche

ermittelt.

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

7 Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke

7.1 Vertragszahlen

7.2 Flächenumsatz

7.3 Geldumsatz

Umsätze von sonstigen unbebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1996 (1995 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1996 (1995 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1996 (1995 ± %)
Gesamt:	25 (17 + 47%)	80,5 (134,3 - 40%)	1,8 (1,0 + 80%)
davon: Grundstücke für Gemeinbedarf	7 (4 + 75%)	33,9 (34,7 - 2%)	0,3 (0,4 - 15%)
Abbauland	1 (1 ± 0%)	3,7	0,04
Grabeland, erweiterter Hausgarten	11 (4 + 175%)	5,4 (2,4 + 125%)	0,3 (0,1 + 200%)
Dauerkleingärten	3 (2 + 50%)	2,4	0,03
sonstige private Grün- flächen, Sportanlagen	2 (4 - 50%)	28,3 (29,9 - 5%)	1,0 (0,3 + 233%)
Wasserflächen	0 (0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
sonstige Grundstücke	1 (2 - 50%)	6,8	0,1

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

8 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 2 bis 7 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. 1996 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses daher auch die Ankündigungen von Zwangsversteigerungen und die Zuschlagbeschlüsse, die ihr nach § 195 Absatz 1 BauGB zugeleitet werden, ausgewertet. Die folgenden Zahlen sind in den Kapiteln 2 bis 7 nicht enthalten.

Zwangsversteigerungen 1996					
	Termine	Zuschläge	Zuschläge/ Termine [%]	Verkehrswert- quote [%]	Geldumsatz [Mio. DM]
Eigentumswohnungen	99	57	58%	90%	10,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	72	25	35%	80%	11,5
Mehrfamilienhäuser	14	3	21%	97%	7,2
gewerbliche Objekte	20	6	30%	102%	5,6
unbebaute Grundstücke	11	6	55%	91%	38,8
sonstige Grundstücke	8	2	25%	130%	0,4
ZV insgesamt:	224	99	44%		73,9

Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z.B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d.h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

Zu beachten ist auch, daß die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch läßt sich feststellen, daß es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein billigeres Schnäppchen zu machen. In weniger als der Hälfte der angekündigten Termine kommt es überhaupt zum Zuschlag. Und auch dann sorgt die Konkurrenz bei gängigen oder begehrten Objekten für nicht zu billige Preise. Lediglich bei Ladenhütern ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert drin.

