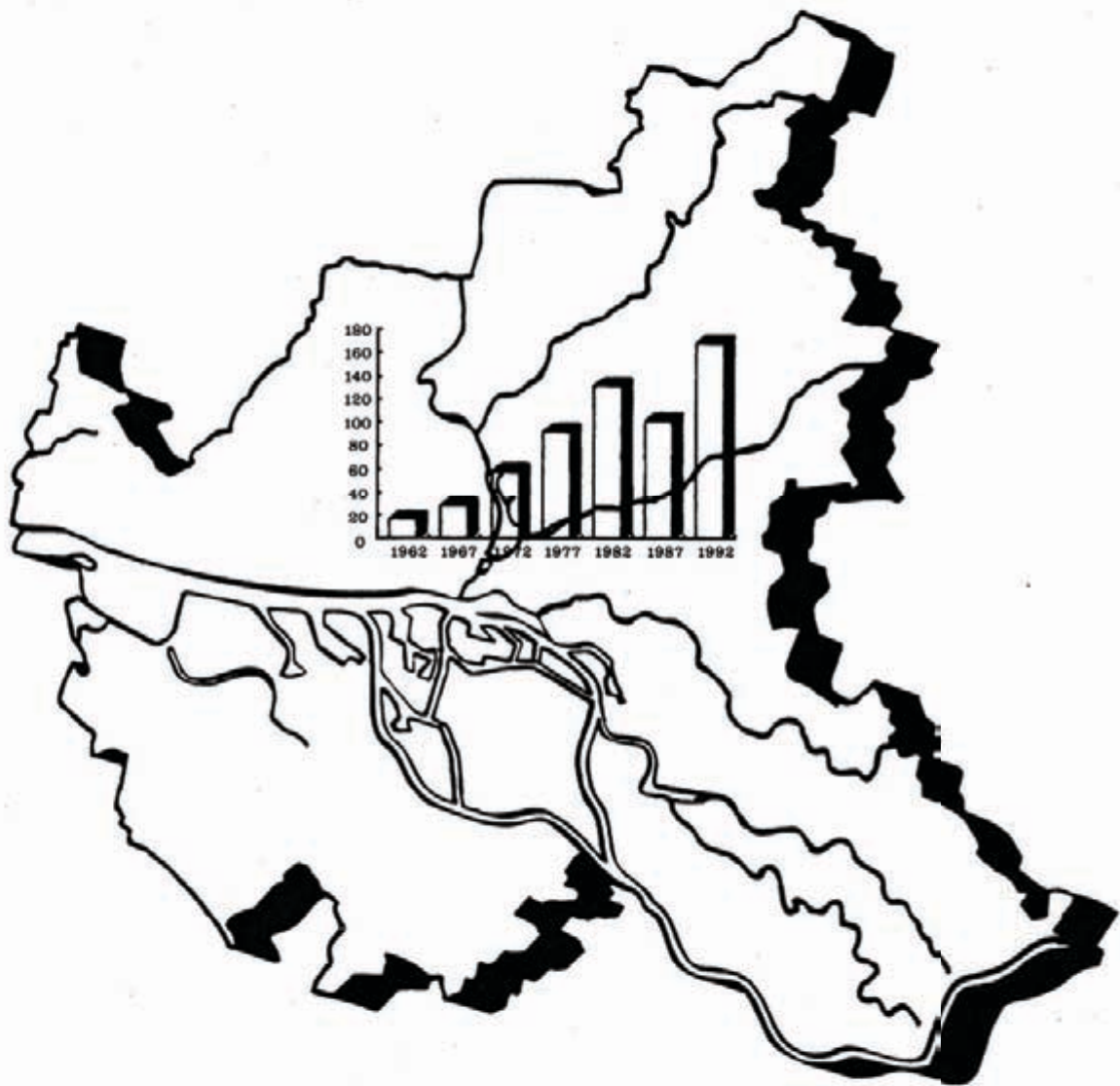




Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 1996 / 97**

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1996 / 97“

herausgegeben vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 1998

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 8.00 - 13.00 Uhr
di + do 8.00 - 16.00 Uhr

Telefon: 040 - 428 26 - 50 40

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Preis : 40,00 DM zuzüglich Versandkosten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Postanschrift: Postfach 30 05 80
20302 Hamburg

Diensträume: Sachsenkamp 2
20097 Hamburg
Zimmer 634 (Geschäftszimmer)
Schnellbahnanschluss: S 3 und S 31,
Station „Hammerbrook“

Auskunft: 0190 – 880 999
Gebühr: 3,63 DM / Min.
Sprechzeiten: mo - fr 9.00 - 15.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o.g. Telefonnummer.
Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 – 428 26 – 60 00 (Geschäftszimmer)

Telefax: 040 – 428 26 – 60 09

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 1996 / 97

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1996/1997

<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 1996 / 97 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
3.2.7 Preisindex	44

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	Bodenrichtwerte	95
5.2.7	Preisentwicklung	98
5.2.8	Indexreihen	99
5.2.9	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	101
5.2.10	Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart	101
5.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	103
5.3.1	Vertragszahlen	103
5.3.2	Flächenumsatz	103
5.3.3	Geldumsatz	103
5.3.4	Quadratmeterpreise	107
5.3.5	Bodenrichtwerte	109
5.3.6	Preisentwicklung	112
5.3.7	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	113
5.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	115
5.4.1	Vertragszahlen	115
5.4.2	Flächenumsatz	115
5.4.3	Geldumsatz	115
5.4.4	Quadratmeterpreise	118
5.4.5	Bodenrichtwerte	120
5.4.6	Preisentwicklung	124
5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	127
5.5.1	Vertragszahlen	127
5.5.2	Flächenumsatz	127
5.5.3	Geldumsatz	127
5.5.4	Quadratmeterpreise	130
5.5.5	Bodenrichtwerte	131
5.5.6	Preisentwicklung	134
5.6	Sonstige Baugrundstücke	135
5.7	Erbbaurechte	137
5.7.1	Bestellung von Erbbaurechten	137
5.7.2	Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	139
5.7.3	Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken	140

6	Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt	141
6.1	Vertragszahlen	141
6.2	Flächenumsatz	141
6.3	Geldumsatz	141
6.4	Quadratmeterpreise	145
6.5	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	146
7	Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke	147
7.1	Vertragszahlen	147
7.2	Flächenumsatz	147
7.3	Geldumsatz	147
8	Zwangsversteigerungen	148

Vorbemerkungen

Wird mein Einfamilienhaus billiger oder teurer? Diese Frage ist nicht so ohne Weiteres zu beantworten: Die Gesamtkaufpreise des einen Jahres denen des Vorjahres gegenüberzustellen, reicht nicht. Vielleicht wurden in einem Jahr größere, deshalb teurere, Häuser verkauft. Auch der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche hilft nicht weiter, denn die Verkäufe des einen Jahrgangs können jünger und besser ausgestattet sein oder über ein größeres Grundstück verfügen und deshalb teurer sein. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat aber mit dem statistischen Hilfsmittel der Regressionsanalyse die Möglichkeit, für fast jedes verkaufte Einfamilienhaus den Preis auszurechnen, der für das Haus Anfang 1992 zu zahlen gewesen wäre, wobei alle wertrelevanten Eigenschaften des Hauses berücksichtigt werden. In dem man die tatsächlichen Kaufpreise zu diesem jeweils errechneten Wert „zu Preisen von Anfang 1992“ ins Verhältnis setzt und über ein Jahr mittelt, erhält man einen echten Preisindex, in dem wirklich gleiches mit gleichem verglichen wird. Das Ergebnis finden Sie im neuen Kapitel 3.2.7.

Bitte beachten Sie auch die vordere Umschlag-Innenseite: Wir sind umgezogen und unter neuen Telefonnummern zu erreichen.

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 1998 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)
GVB1		=	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
WertR		=	Wertermittlungsrichtlinien
WertV		=	Wertermittlungsverordnung
WFL		=	Wohnfläche
WNF		=	Wohn- bzw. gewerbl. Nutzfläche

Leider hat sich auch das Erscheinen des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes aufgrund der großen Arbeitsbelastung wieder stark verzögert. Wir wollen jedoch weiterhin alles daran setzen, dass 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), geändert durch Verordnung vom 20. Mai 1997 (GVBl. S. 144), 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 7.7.1998) :

11	Architekten
7	Makler
8	Wohnungswirte
4	Kaufleute
2	Landwirte
2	Betriebswirte
1	Fahrlehrer
5	Ingenieure
1	Jurist
1	Wohnungsmarktforscher.

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

3	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) geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 1993 (GVBl. S. 273), 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: 1999) 3.480,- 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: 1998) 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: 1999) 100,- DM zuzüglich 100,- DM pro Stichprobe, also mindestens 200,- DM.

Eine Auskunft lediglich über den Umfang von Stichproben kostet (Stand: 1999) 75,- DM zuzüglich 25,- DM pro Stichprobe, also mindestens 100,- DM.

1.2.3 Bodenrichtwertauskünfte

Zum Anfang 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 auf Papier bzw. einer Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM 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.

Telefonische Auskünfte kosten (Stand 1999) 3,63 DM pro Minute, schriftliche und persönliche Auskünfte kosten (Stand: 1999) 50,- DM zuzüglich 50,- DM pro Richtwert, also mindestens 100,- DM.

1.2.4 Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 24,50 DM pro Stück (Stand: 1999). Eine Übersicht über die Karten ist auf Seite 17 abgedruckt.

Seit Ende 1997 gibt es auch eine Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM, diese ist beim Amt für Geoinformation und Vermessung zu bekommen (Adresse: siehe Umschlagdeckel). Auf ihr sind alle Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 und zum 31.12.1994 sowie Bodenrichtwert-Prognosen zum 1.1.1996 zu finden. Die Gebühr hierfür beträgt (Stand 1999) 980,- DM.

Für Mitte 1999 ist eine weitere CD-ROM mit den Bodenrichtwerten zum 1.1.1996 und Prognosen zum 1.1.1998 geplant.

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.

Bitte beachten Sie die Kapitel 5.2.6, 5.3.5, 5.4.5 und 5.5.5 dieses Berichtes.

Weitere Exemplare dieses **Grundstücksmarktberichtes** können zum Preis von je 40,00 DM pro Exemplar zuzüglich Versandkosten bezogen werden beim Kartenvertrieb des Amtes für Geoinformation und Vermessung (Bestellanschrift siehe vordere Umschlaginnenseite).

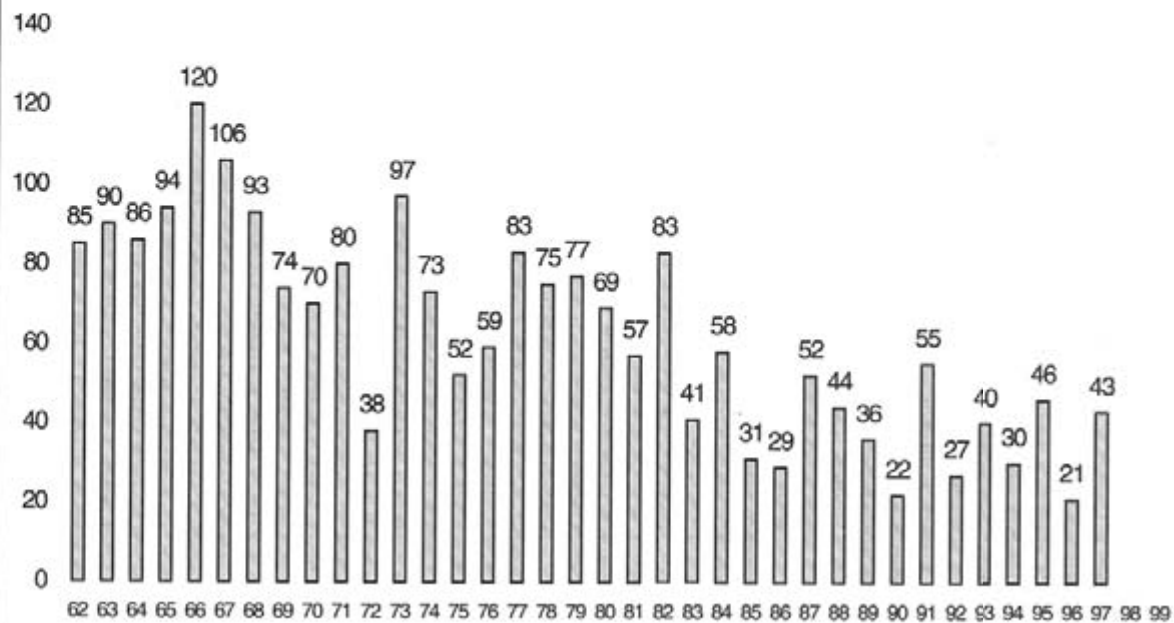
RWK 6820	Vier- und Marschlande	1 : 20.000
RWK 6435	Innenstadt	1 : 2.500
RWK 5336	Blankenese - Treppenviertel	1 : 1.000

1.3 Geschäftsbericht 1996 / 97 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

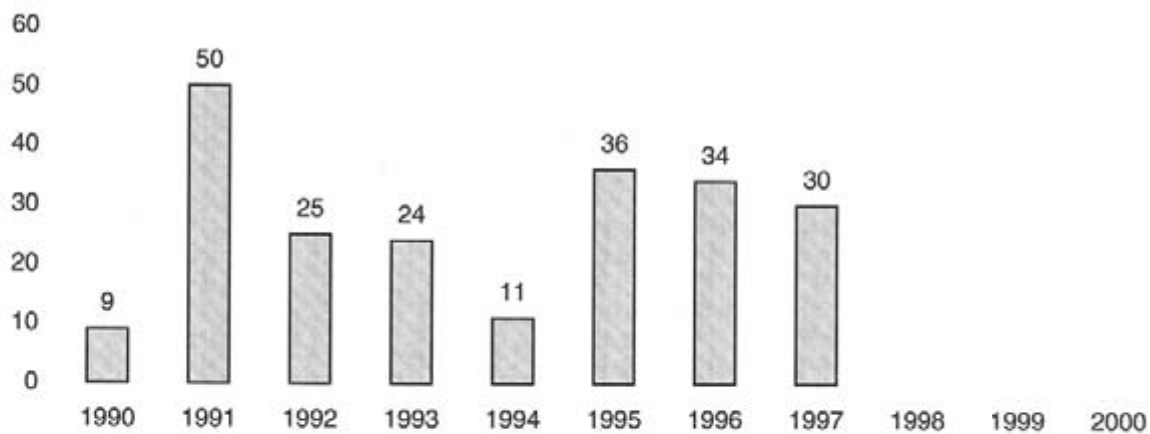
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1996		1997	
<u>Gutachten</u>				
a) Zahl der Gutachten	21	(- 54,3 %)	43	(+ 104,8 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	84,3	(+ 52,7 %)	64,3	(- 23,7 %)
<u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u>				
a) Zahl der Auskünfte	34	(- 5,6 %)	30	(- 11,8 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	2.579	(+ 428,5 %)	569	(- 77,7 %)
<u>Bodenrichtwertauskünfte</u>				
a) Zahl der Auskünfte	19.265	(+ 0,1 %)	21.535	(+ 13,3 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	20.726	(± 0,0 %)	22.006	(+ 6,2 %)
- mündlich	430	(+ 29,9 %)	471	(+ 9,5 %)
- telefonisch	18.685	(- 0,4 %)	21.210	(+ 13,5 %)
- schriftlich	150	(- 3,2 %)	154	(+ 2,7 %)
	1.611	(- 1,3 %)	325	(- 79,8 %)
<u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u>				
	13	(+ 62,5 %)	6	(- 53,8 %)
eingegangene Verträge	11.439	(- 3,2 %)	10.503	(- 8,2 %)

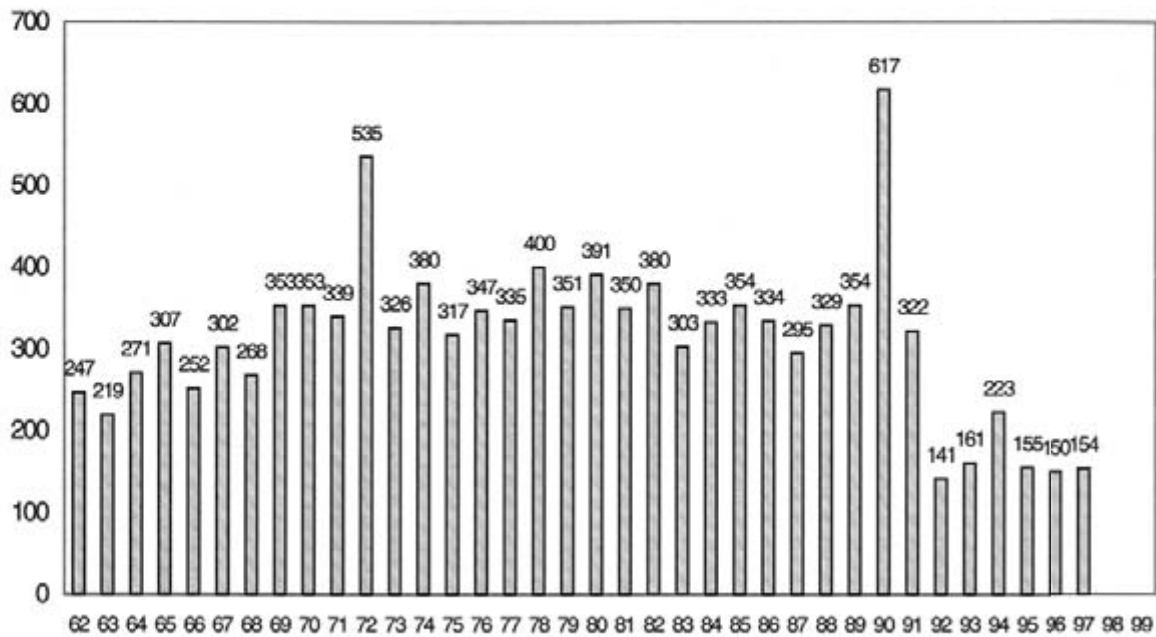
**Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Hamburg erstellten Gutachten**



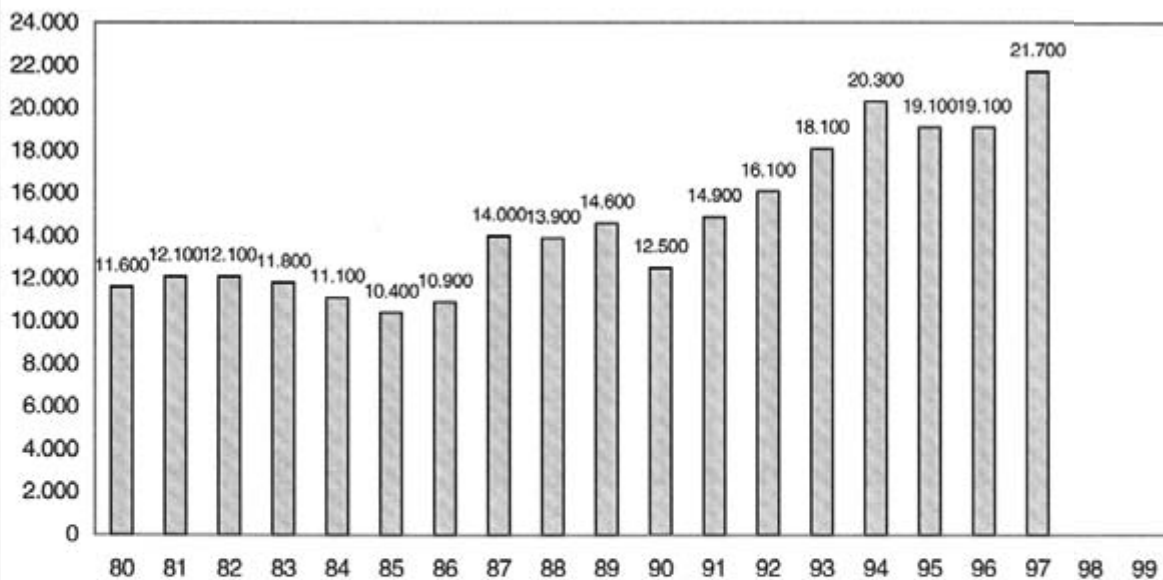
**Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)**



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 1997 unterschiedlich: Bei Eigentumswohnungen ging der Umsatz weiter zurück, während bei Bauplätzen und bebauten Grundstücken ein klarer Umsatzzanstieg zu beobachten war.

Anzahl der Kaufverträge							
	1995		1996		1997(*)		Anteil 1997
Vertragsgegenstand	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	
Eigentumswohnungen	6.095	-5%	5.781	-5%	5.447	-6%	59,4%
Bebaute Grundstücke	2.549	10%	3.121	22%	2.869	-8%	31,3%
Unbebaute Baugrundstücke	847	-5%	1.046	23%	814	-22%	8,9%
Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen	27	13%	32	19%	25	-22%	0,3%
Sonstige Flächen	17	70%	24	41%	21	-13%	0,2%
Summe:	9.535	-1%	10.004	5%	9.176	-8%	100,0%

(*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.1998 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
1997	1016	3144	5529	814	10503

Bei den Umsätzen des Jahres 1996 bei bebauten Grundstücken schlug ein umfangreiches Grundstückspaket an Mehrfamilienhäusern zu Buche, das die Freie und Hansestadt Hamburg an ihre Tochterunternehmen verkauft hatte. So ist auch der Umsatzrückgang 1997 zu erklären. Dabei gab es 1997 aber bei Ein- und Zweifamilienhäusern immerhin einen Umsatzplus von 7 %.

Die Umsatzrückgänge 1997 auf dem Baulandmarkt betrafen vor allem die Einfamilienhausbauplätze (- 34 %). Bei Geschosswohnungsbauplätzen konnten sich die Umsätze dagegen stabilisieren (+ 5 %).

Eine Langzeit-Übersicht über die in den einzelnen Jahren beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg eingegangenen Verträge ist auf Seite 20 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

Nachdem die Preistendenz 1996 überwiegend nach unten zeigte, konnten sich 1997 die Preise von bebauten Objekten – abgesehen bei Eigentumswohnungen – weiter stabilisieren.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1997 gegenüber 1996 nahezu konstant geblieben. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1996 rund 5100,- DM/m² Wohnfläche, 2 % mehr als im Vorjahr. Der Baukostenindex des Statistischen Landesamtes weist keine Änderung aus. Die Differenz ist u.a. durch höhere Bodenwerte und eine möglicherweise bessere Ausstattung zu erklären. Besonders zu erwähnen ist der Rückgang der Preise für neue (Mittel)-Reihenhäuser in mittlerer Lage um 13 % auf rund 3400,- DM/m² Wohnfläche. Hier wirkt sich offensichtlich das neue „kostengünstige Bauen“ aus.

Bei Eigentumswohnungen sind weiter Preissenkungen zu verzeichnen, z.B. bei Vorkriegsbauten um rund 5 % und bei Bauten der 80er Jahre um rund 7 %. Die Neubauseigentumswohnungen in mittleren Lagen kosteten mit rund 5000,- DM/m² Wohnfläche übrigens pro m² Wohnfläche fast soviel wie freistehende Einfamilienhäuser und rund 45 % 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 zeigten 1997 eine leicht steigende Tendenz. Die Baujahre bis 1919 in mittleren Lagen verzeichneten Preissteigerungen um 7 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) wies dagegen eine leicht sinkende Tendenz auf.

Bei Büro- und Geschäftshäusern konnten die Preise im Schnitt weiter zulegen. Die Renditen blieben dabei nahezu unverändert. In der Innenstadt lagen die Preise 1997 deutlich über denen des Jahres 1996. Hierbei dürften aber die Besonderheiten der Einzelobjekte durchschlagen, die 1996 extrem billig waren.

Auf dem Baulandmarkt hat sich bei Wohnungsbauflächen der Abwärtstrend fortgesetzt. Gewerbeflächen blieben dagegen stabil mit leicht steigender Tendenz:

Preise für Bauplätze von

- Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	- 6 %,
- Geschosswohnungsbauten in mittlerer Lage	- 7 %,
- Büro- und Geschäftshäusern	+ 3 %,
- klassischen Gewerbebauten	+ 2 %.

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden. Z.B. sind die Preise für Mehrfamilienhausbauplätze in guten Lagen gestiegen, in mittleren und bevorzugten Lagen dagegen gesunken..

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

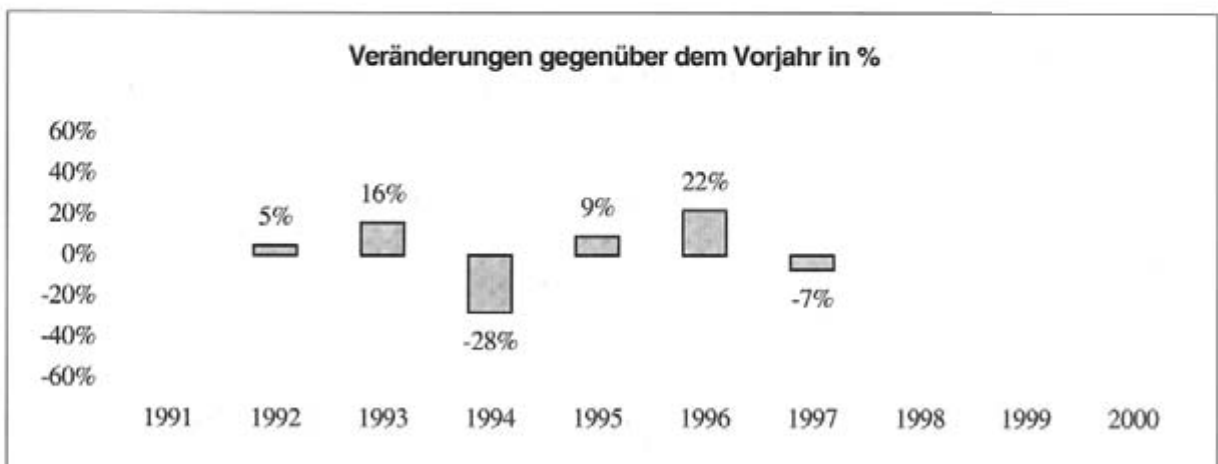
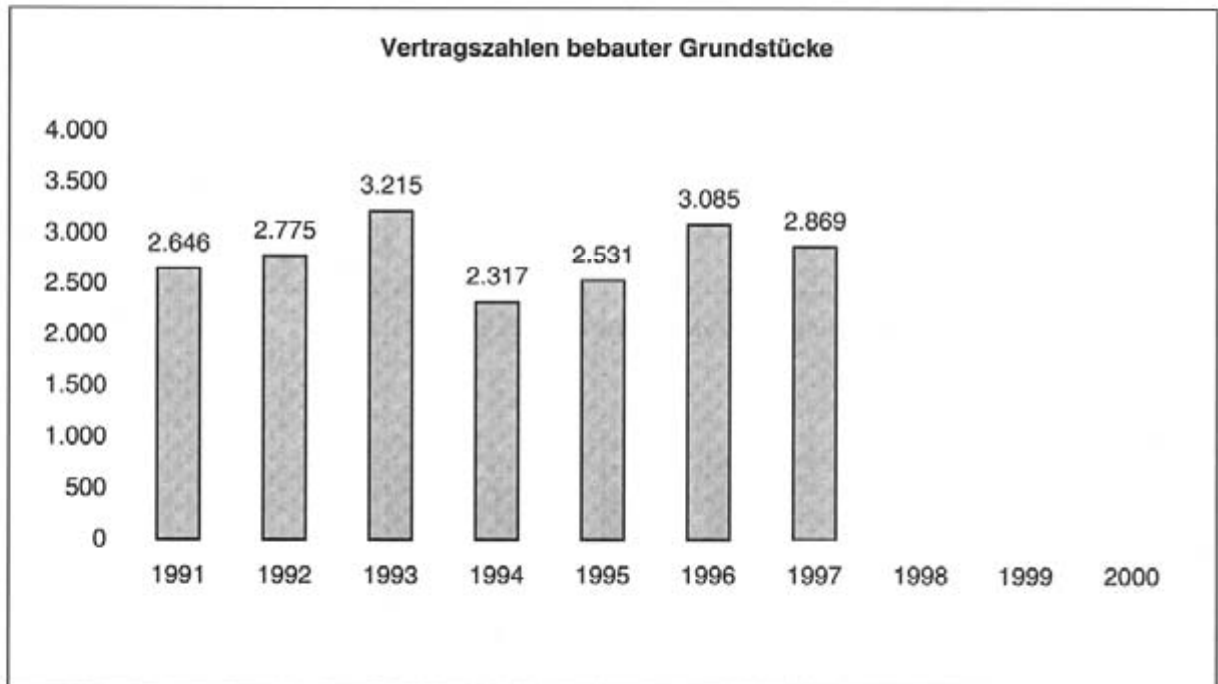
3.1 Übersicht

3.1.1 Vertragszahlen

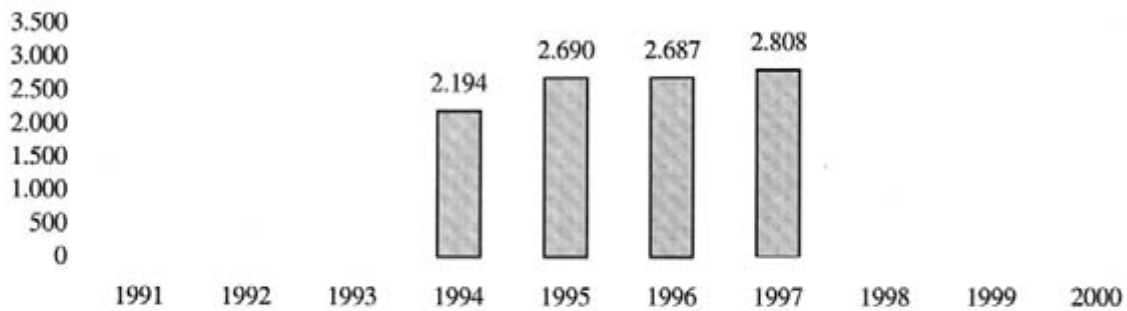
3.1.2 Flächenumsatz

3.1.3 Geldumsatz

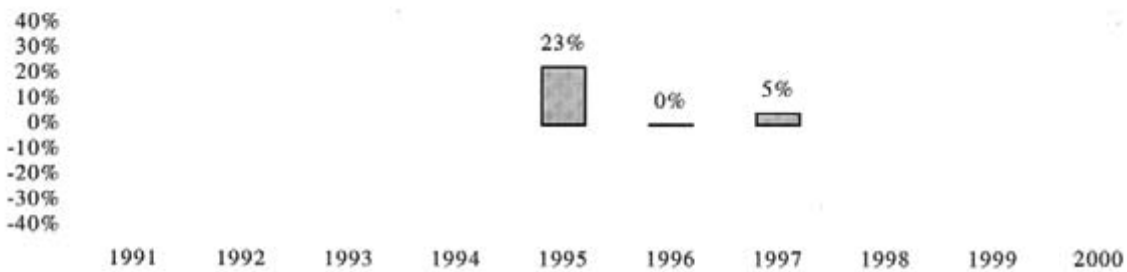
Die Zahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken ging zwar 1997 insgesamt zurück, dies ist jedoch hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Mehrfamilienhausverkäufe sich wieder auf das Niveau von 1996 begeben haben. Bei Einfamilienhäusern gab es weiter deutliche Umsatzzuwächse. Erwähnenswert ist auch die deutliche Steigerung im Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern.



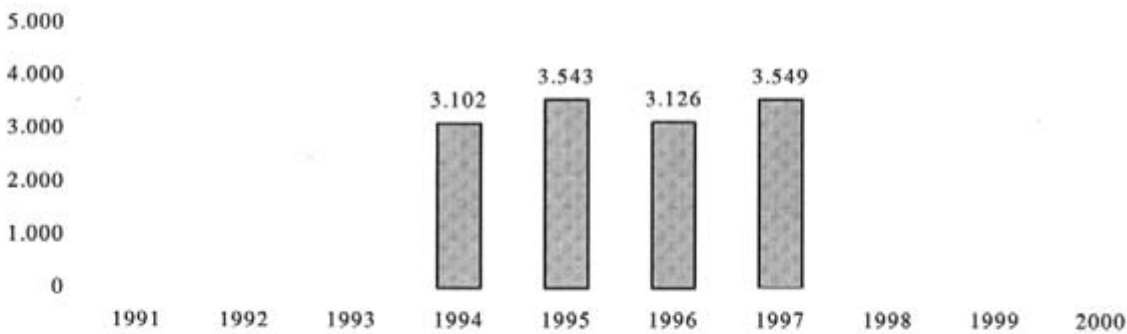
Flächenumsatz bebauter Grundstücke (in 1.000 m²)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



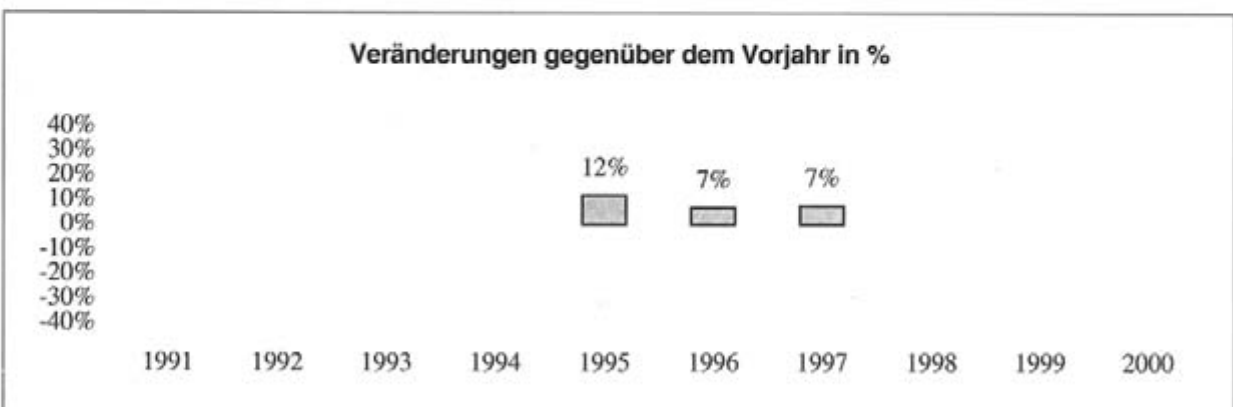
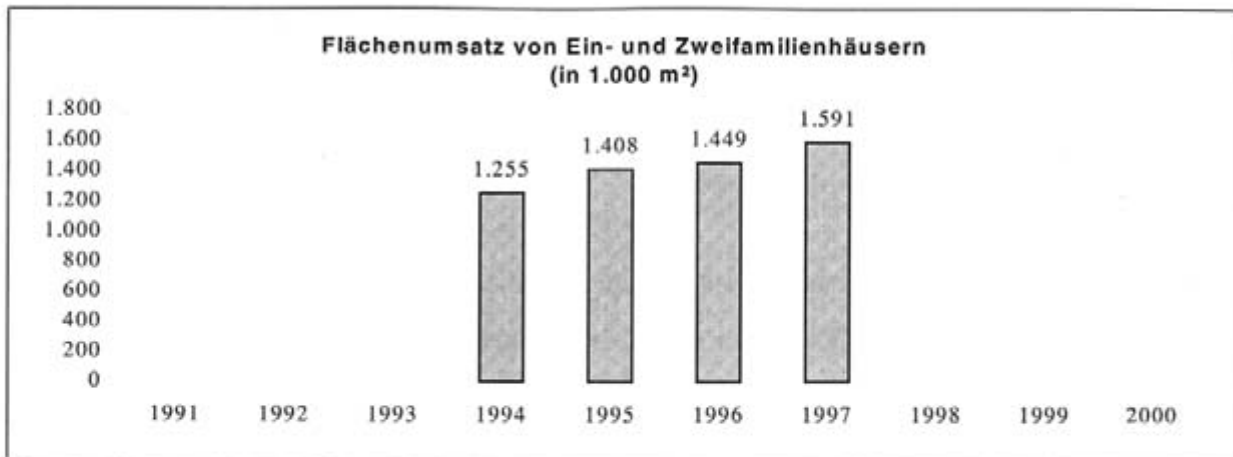
Geldumsatz bebauter Grundstücke (in Mio. DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von bebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	2.869 (3.085 - 7%)	2.807,9 (2.686,8 + 5%)	3.549,1 (3.126,0 + 14%)
davon:			
Ein- und Zweifamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 2)	2.326 (2.169 + 7%)	1.591,1 (1.448,9 + 10%)	1.303,3 (1.213,5 + 7%)
Mehrfamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 3)	341 (711 - 52%)	349,5 (653,6 - 47%)	646,4 (965,5 - 33%)
sonstige Wohngebäude	12 (8 + 50%)	23,5 (5,3 + 343%)	5,5 (3,4 + 62%)
Büro- und Geschäftshäuser (Siehe Kap. 3. 4)	111 (121 - 8%)	215,5 (259,4 - 17%)	1.314,4 (705,2 + 86%)
Lager- und Produktionsgebäude (Siehe Kap. 3. 5)	59 (55 + 7%)	490,6 (299,3 + 64%)	267,9 (213,8 + 25%)
sonstige Gebäude	20 (21 - 5%)	137,6 (21,0 + 555%)	11,6 (24,5 - 53%)



Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern			
Ein- und Zweifamilienhäuser	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	2.326 (2.169 + 7%)	1.591,1 (1.448,9 + 10%)	1.303,3 (1.213,5 + 7%)
davon:			
Mittelreihenhäuser	420 (352 + 19%)	91,6 (72,2 + 27%)	163,8 (129,2 + 27%)
Endreihenhäuser	188 (192 - 2%)	62,4 (71,6 - 13%)	72,2 (79,7 - 9%)
halbe Doppelhäuser	428 (376 + 14%)	225,1 (190,6 + 18%)	195,1 (180,7 + 8%)
freistehende Einfamilienhäuser	938 (869 + 8%)	888,3 (801,2 + 11%)	559,1 (535,3 + 4%)
sonstige Einfamilienhäuser	20 (34 - 41%)	6,9 (15,6 - 56%)	8,9 (16,9 - 47%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	57 (75 - 24%)	78,7 (65,9 + 19%)	34,5 (50,7 - 32%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	131 (144 - 9%)	114,0 (132,3 - 14%)	78,2 (94,7 - 17%)
Villen	60 (47 + 28%)	67,2 (36,8 + 83%)	113,2 (80,8 + 40%)

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

	1995	1996	1997
Mitte			
Neuwerk	0	0	1
St. Georg	0	1	0
Hamm-Nord	1	5	2
Horn	1	2	5
Billstedt	68	73	73
Finkenwerder	23	25	18
Summe	93	106	99

Altona			
Altona-Alstadt	1	1	4
Altona-Nord	0	1	0
Ottensen	2	6	8
Bahrenfeld	19	16	22
Groß Flottbek	35	30	47
Othmarschen	34	35	33
Lurup	44	43	47
Osdorf	45	47	46
Nienstedten	33	21	20
Blankenese	51	47	52
Iserbrook	24	25	31
Sülldorf	28	26	42
Rissen	44	41	60
Summe	360	339	412

Elmsbüttel			
Elmsbüttel	1	2	2
Rotherbaum	2	5	4
Harvestehude	11	11	15
Hoheluft-West	1	2	3
Lokstedt	33	16	24
Nienstedt	93	102	89
Schnelsen	72	65	71
Bildstedt	31	47	50
Stellingen	12	23	19
Summe	256	273	277

Nord			
Hoheluft-Ost	0	0	0
Eppendorf	3	5	5
Groß Borstel	12	13	11
Alsterdorf	12	15	15
Winterhude	8	7	10
Uhlenhorst	2	3	2
Hohenfelde	1	0	2
Barmbek-Süd	0	1	1
Barmbek-Nord	1	1	2
Ohlsdorf	9	19	8
Fuhlsbüttel	20	13	14
Langenhorn	56	93	76
Summe	124	170	146

Wandsbek			
Fillbek	1	1	4
Wandsbek	13	22	29
Markenthal	19	20	19
Jenfeld	19	18	27
Tonndorf	12	24	11
Farmen-Berne	32	32	31
Bramfeld	54	77	64
Steinshoop	2	5	4
Wellingsbüttel	34	27	38
Sasel	55	101	123
Poppenbüttel	50	65	84
Hummelshoop	15	24	34
Lemsahl-Mellingstedt	40	31	35
Duvenstedt	26	15	32
Wohldorf-Ohlstedt	16	10	28
Bergstedt	16	18	27
Volkendorf	87	81	67
Rahlstedt	92	140	213
Summe	583	711	870

	1995	1996	1997
Bergedorf			
Lohbrügge	39	41	33
Bergedorf	58	54	45
Curslack	2	2	8
Altenhagen	5	7	7
Neuenhagen	8	2	15
Kirchwerder	16	18	18
Ochsenwerder	2	2	6
Reitbrook	2	0	0
Allermöhe	21	29	43
Billwerder	3	3	4
Moorfleet	55	6	6
Spadenland	3	4	0
Tatenberg	4	0	2
Summe	218	168	187

Harburg			
Harburg	2	1	1
Neuland	2	4	4
Gut Moor	0	1	0
Wilstorf	16	17	14
Rönneburg	1	7	4
Langenbek	15	21	22
Sinstorf	6	9	8
Marmstorf	33	40	34
Eißendorf	55	58	41
Heimfeld	23	34	23
Wilhelmshagen	34	49	53
Moorburg	0	0	0
Hausbruch	64	74	50
Neugraben-Fischbek	49	73	71
Francop	1	2	0
Neuenfelde	5	11	9
Cranz	2	1	1
Summe	308	402	335

Hamburg **1995** **1996** **1997**
gesamt: **1.942** **2.169** **2.326**

Rangliste 1995

1. Nienstedt	93
2. Rahlstedt	92
3. Volksdorf	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. Nienstedt	102
3. Sasel	101
4. Langenhorn	83
5. Volksdorf	81
6. Bramfeld	77
7. Hausbruch	74
8. Billstedt	73
Neugraben-Fischbek	73
10. Poppenbüttel	65
Schnelsen	65

Rangliste 1997

1. Rahlstedt	213
2. Sasel	123
3. Nienstedt	89
4. Poppenbüttel	84
5. Langenhorn	76
6. Billstedt	73
7. Neugraben-Fischbek	71
8. Schnelsen	71
9. Volksdorf	67
10. Bramfeld	64

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser				
Gesamtkaufpreise				
Kaufpreise in DM				
		1996	1997	Veränderung
Ein- und Zweifa- milienhäuser	Minimum	55.000	70.000	
	Maximum	9.500.000	6.800.000	
	Mittelwert	585.000	593.000	1,4 %
	Anzahl	1.667	1.669	
Mittelreihenhäuser	Minimum	110.000	190.000	
	Maximum	647.000	850.000	
	Mittelwert	382.000	406.000	6,3 %
	Anzahl	238	278	
Endreihenhäuser	Minimum	60.000	130.000	
	Maximum	3.400.000	800.000	
	Mittelwert	429.000	446.000	4,0 %
	Anzahl	124	118	
Doppelhaushälften	Minimum	55.000	70.000	
	Maximum	2.550.000	1.260.000	
	Mittelwert	493.000	483.000	-2,0 %
	Anzahl	296	306	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	90.000	73.000	
	Maximum	4.900.000	3.000.000	
	Mittelwert	623.000	620.000	-0,5 %
	Anzahl	727	721	
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	152.000	170.000	
	Maximum	1.200.000	610.000	
	Mittelwert	521.000	426.000	-18,2 %
	Anzahl	28	17	
Einfamilienhäuser m. Einliegerwohnungen	Minimum	190.000	100.000	
	Maximum	2.500.000	2.080.000	
	Mittelwert	711.000	635.000	-10,7 %
	Anzahl	55	42	
Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser	Minimum	100.000	120.000	
	Maximum	9.500.000	2.300.000	
	Mittelwert	703.000	638.000	-9,2 %
	Anzahl	100	101	
Villen	Minimum	377.000	680.000	
	Maximum	5.900.000	4.100.000	
	Mittelwert	1.760.000	1.870.000	6,3 %
	Anzahl	43	27	

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 1997 gegenüber dem Mittelwert

1996 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

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 4.538 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	2.457 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	4.438 5.119 4.912 3	

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1997

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			2.224 4.634 3.582 3	2.727 4.222 3.513 3	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			2.732 5.619 3.799 13	2.591 4.674 3.637 6	4.111 5.279 4.500 3
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.800 4.206 3.694 8	2.930 5.619 3.964 36	2.777 5.733 4.335 13	
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.647 5.055 3.765 3	3.000 4.245 3.578 8	3.530 4.600 3.939 4	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.979 3.781 3.274 5	2.350 4.750 3.944 20	3.486 4.790 4.259 6	
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		3.017 4.758 3.809 16	2.753 4.948 3.436 85	3.757 4.887 4.555 4	

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	7.083	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	3.288	
	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	5.120	6.132
	Mittelwert	3.679		5.005	5.277	5.705
	Anzahl	4		13	4	3

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1997

**Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²**

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.962	1.667	1.667	1.810	3.026
	Maximum	2.462	4.286	6.222	7.806	9.048
	Mittelwert	2.195	3.131	3.716	4.226	6.023
	Anzahl	4	9	9	21	16
1920 bis 1939	Minimum	2.300	1.917	1.438	2.827	2.470
	Maximum	3.330	5.242	7.636	8.333	14.667
	Mittelwert	2.681	3.579	4.260	5.088	6.448
	Anzahl	4	16	69	34	31
1940 bis 1952	Minimum	1.050	3.125	1.525	3.875	3.980
	Maximum	2.829	6.250	7.111	7.800	11.688
	Mittelwert	2.179	4.042	4.352	5.299	6.190
	Anzahl	3	10	25	10	12
1953 bis 1959	Minimum	3.457	3.231	2.696	3.119	3.796
	Maximum	4.545	4.784	7.527	7.657	7.952
	Mittelwert	4.096	3.948	4.425	5.014	6.134
	Anzahl	3	4	41	14	7
1960 bis 1969	Minimum		2.970	2.400	2.250	
	Maximum		5.533	8.857	6.429	
	Mittelwert		4.179	4.530	4.429	
	Anzahl		7	44	11	
1970 bis 1979	Minimum	2.412	2.222	2.707	3.750	6.235
	Maximum	5.062	4.424	6.357	6.375	8.500
	Mittelwert	3.991	3.464	4.137	4.921	6.894
	Anzahl	3	7	29	10	4
1980 bis 1989	Minimum	2.515	3.500	2.600	4.425	
	Maximum	4.536	5.254	6.604	8.647	
	Mittelwert	3.670	4.408	4.713	5.370	
	Anzahl	4	6	14	7	
ab 1990	Minimum	4.129	3.593	1.571	4.750	
	Maximum	4.895	5.714	7.083	8.364	
	Mittelwert	4.510	4.395	5.119	6.087	
	Anzahl	3	9	24	5	

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 = Gebädefaktor
= Kaufpreis / Wohnfläche

$$GF [DM/m^2] = (1958 + 0,3982 * BOWE/WFL [DM/m^2] - 13,49 * Alter [Jahre] + 8,81 * FVW/WFL [M/m^2] + 2,753 * RW92 - 7,265 * WFL [m^2])$$

* 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, Grundstücksgroße 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

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

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 Neubauwertes)

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):

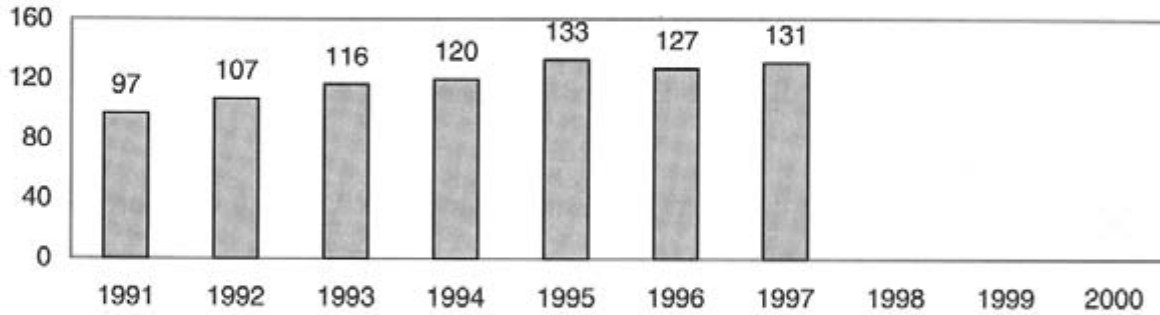
Zuschlag von 11,5 %- Punkten auf den nach obiger Formel ermittelten Marktanpassungsfaktor

Objekte des Niedrigpreissegments (Sachwert unter 400.000 DM):

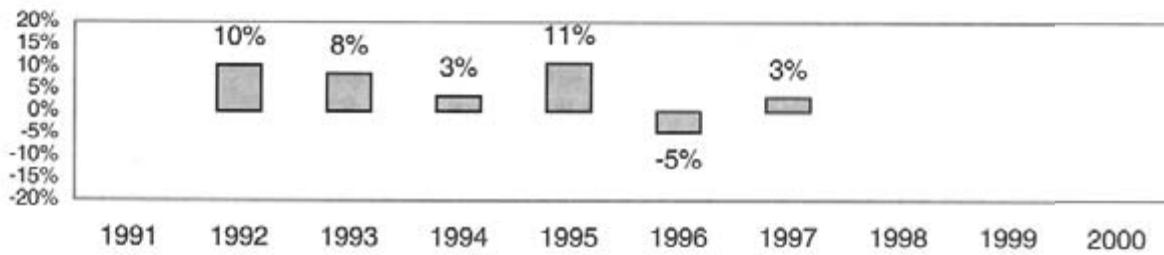
Zuschlag von 16,9 %-Punkten auf den nach obiger Formel ermittelten Marktanpassungsfaktor

3.2.7 Preisindex

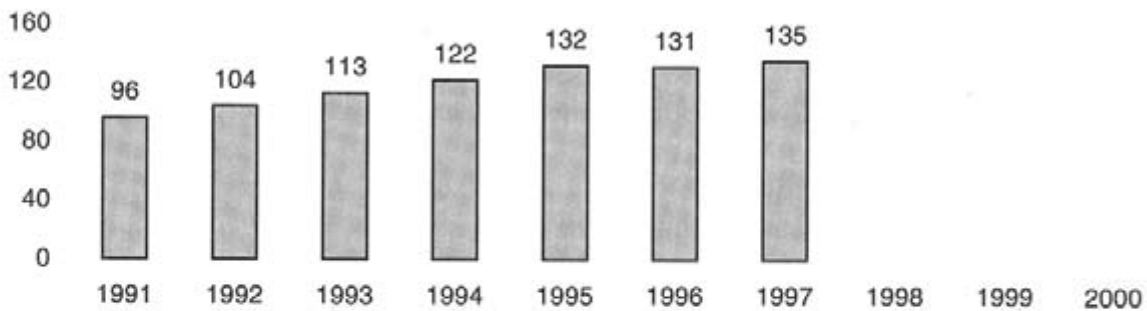
Preisindex von freistehenden Einfamilienhäusern
(Anfang 1992 = 100)



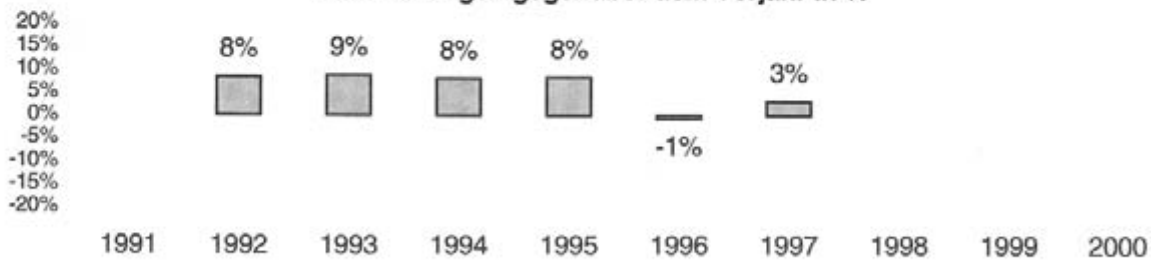
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Preisindex von Reihenhäusern
(Anfang 1992 = 100)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



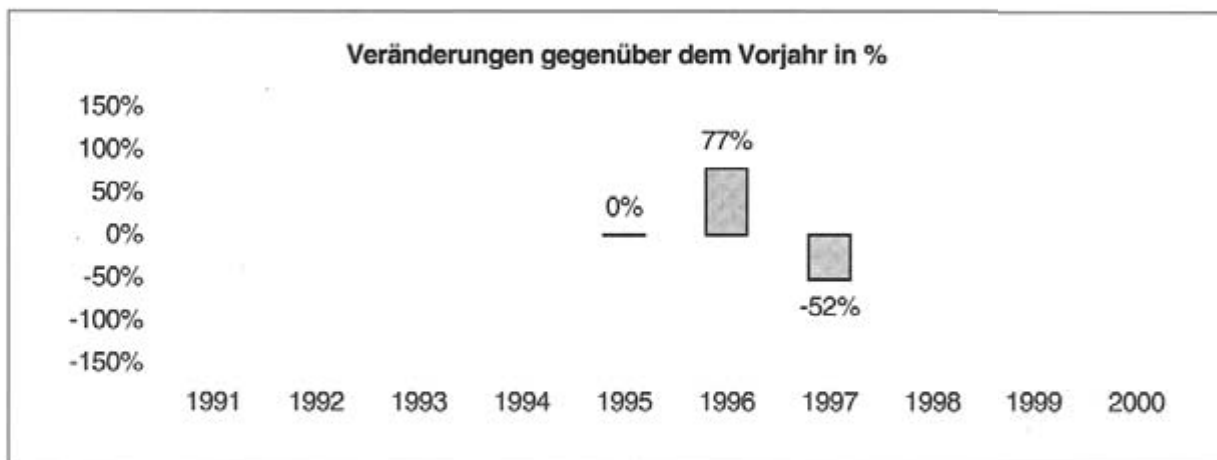
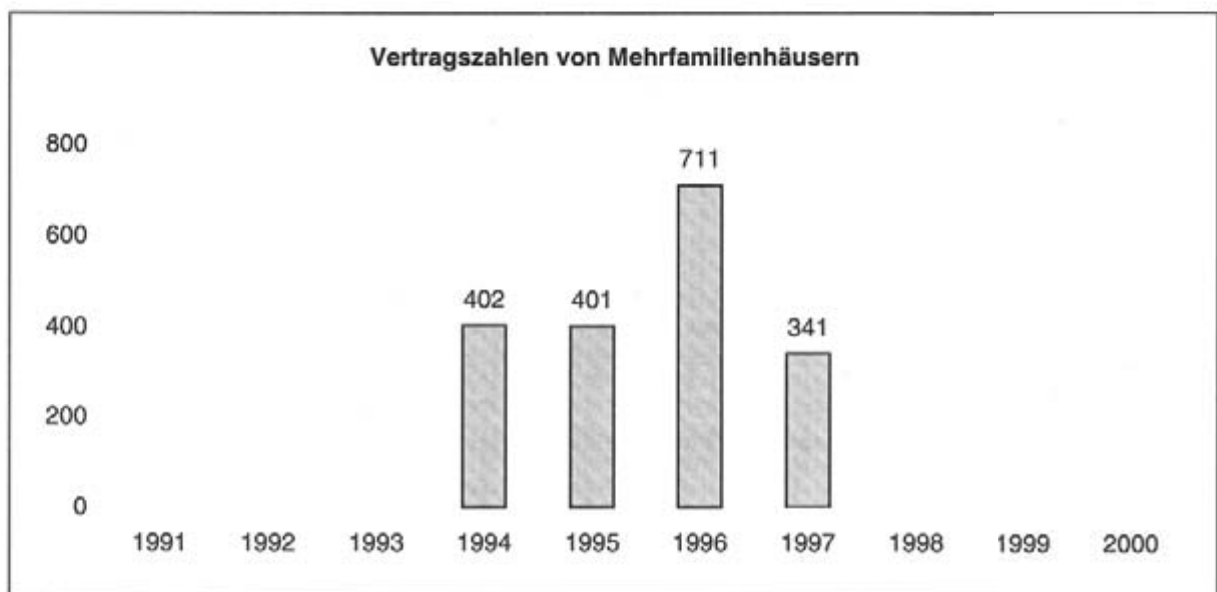
3.3 Mehrfamilienhäuser

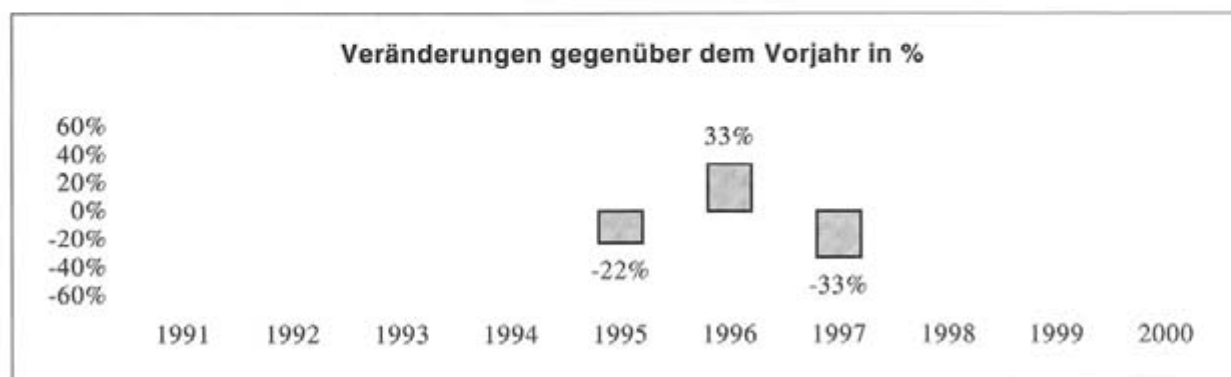
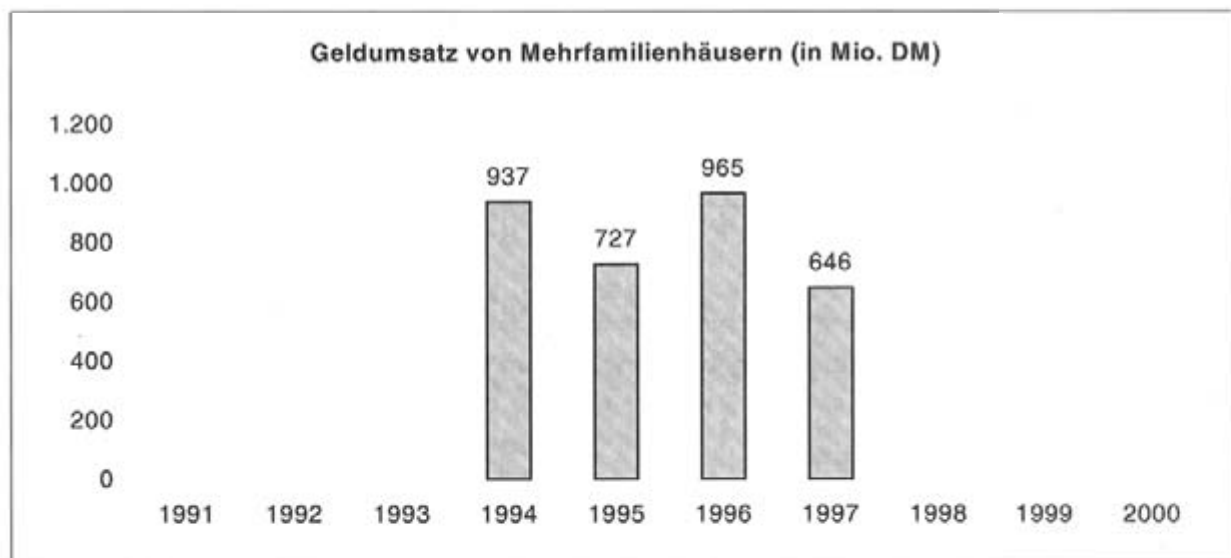
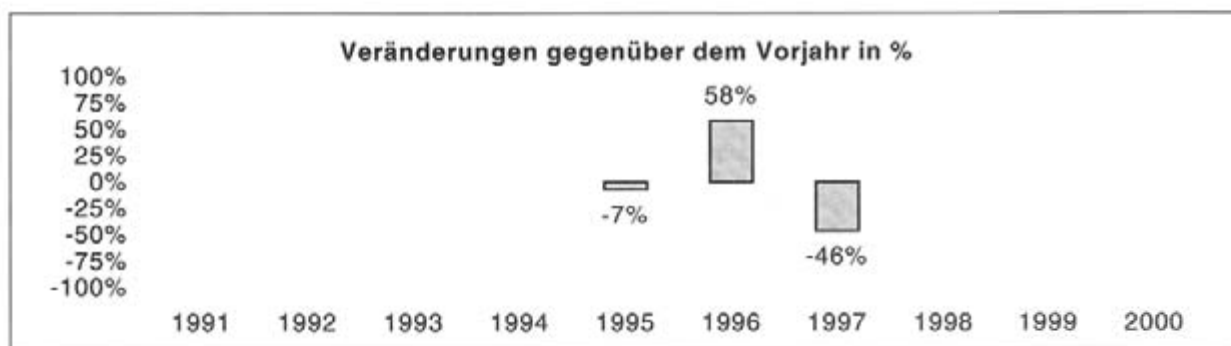
3.3.1 Vertragszahlen

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. Auch 1997 setzte sich diese Abwärtsentwicklung weiter fort.





Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

	1995	1996	1997
Mitte			
Hamburg-Alstadt	1	0	0
Neustadt	0	8	3
St. Pauli	15	26	12
St. Georg	1	10	8
Klosterort	1	0	0
Borgfelde	1	5	1
Hamm-Nord	4	3	4
Hamm-Mitte	3	0	2
Hamm-Süd	0	0	0
Horn	3	7	4
Billstedt	6	6	5
Rothenburgsort	0	0	0
Veddel	3	1	1
Finkenwerder	0	1	1
Summe	38	67	41

Altona			
Altona-Alstadt	17	17	11
Altona-Nord	14	7	8
Ottensen	23	14	21
Bahrenfeld	11	7	5
Groß Flottbek	4	2	4
Othmarschen	0	4	3
Lorup	3	2	3
Ohndorf	0	1	3
Nienstedten	5	1	1
Blankenese	7	5	9
Iserbrook	2	3	0
Sülldorf	0	1	2
Rissen	2	0	1
Summe	88	64	71

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	28	25	20
Rotherbaum	8	4	8
Harvestehude	10	1	9
Hoheluft-West	4	8	3
Lokstedt	6	1	3
Nienhof	9	2	7
Schnelsen	6	1	3
Eidelstedt	2	1	0
Stellingen	5	8	4
Summe	78	51	57

Nord			
Hoheluft-Ost	5	0	5
Eppendorf	11	4	7
Groß Borstel	3	3	2
Alsterdorf	3	5	1
Winterhude	17	24	9
Uhlenhorst	6	11	5
Hohenfelde	8	7	7
Barmbek-Nord	9	11	8
Barmbek-Süd	13	9	12
Dulsberg	1	2	7
Ohlendorf	4	4	3
Fuhlsbüttel	5	6	6
Langenhorn	1	2	1
Summe	86	88	73

Rangliste 1994

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

	1995	1996	1997
Wandsbek			
Eilbek	4	6	5
Wandsbek	10	2	7
Marienthal	5	5	3
Jenfeld	0	2	1
Tonndorf	3	4	3
Farmen-Berne	1	2	2
Bramfeld	3	9	3
Steilshoop	0	0	0
Hummelbühl	1	0	3
Wohldorf-Ohlstedt	0	0	1
Volksdorf	1	0	0
Davenstedt	0	0	1
Rahlstedt	5	3	5
Summe	33	33	34

Bergedorf			
Lehrbrügge	2	0	2
Bergedorf	10	11	5
Neuengamme	1	1	0
Kirchwerder	1	0	0
Billwerder	0	0	1
Ochsenwerder	0	0	0
Reitbrook	1	0	0
Summe	15	12	8

Harburg			
Harburg	15	19	18
Wilstorf	8	5	6
Langenbek	0	1	0
Sinstorf	3	1	2
Marmstorf	0	0	0
Eißendorf	6	9	3
Heimfeld	15	17	14
Wilhelmshagen	8	7	10
Hausbruch	3	2	3
Neugraben-Fischbek	4	0	0
Neuenfelde	1	1	0
Rönneburg	0	0	1
Summe	63	62	57

Hamburg	1995	1996	1997
gesamt:	401	377	341

Rangliste 1995

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

Rangliste 1996

1. Ottensen	21
2. Eimsbüttel	20
3. Harburg	18
4. Heimfeld	14
5. St. Pauli	12
Barmbek-Süd	12
7. Altona-Alstadt	11
8. Wilhelmshagen	10
9. Blankenese	9
Harvestehude	9
Winterhude	9

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

		1996			1997		
		Kaufpreis / Wohnfläche DM / m ²			Kaufpreis / Wohnfläche DM / m ²		
Bau- jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungs- absicht	mit Teilungs- absicht
bis 1919	Minimum		688	1.238		778	1.031
	Maximum		6.421	6.897		4.198	2.541
	Mittelwert		2.067	2.255		2.126	1.962
	Anzahl		87	27		40	5
1920 bis 1939	Minimum		1.152	1.643		812	
	Maximum		4.013	2.087		2.926	
	Mittelwert		2.056	1.814		1.726	
	Anzahl		24	3		12	
1940 bis 1952	Minimum		585			1.165	
	Maximum		2.920			4.286	
	Mittelwert		1.896			2.231	
	Anzahl		13			7	
1953 bis 1959	Minimum		1.240	1.935		1.160	1.971
	Maximum		3.604	4.291		2.569	3.940
	Mittelwert		2.145	2.404		2.042	2.845
	Anzahl		24	8		14	7
1960 bis 1969	Minimum	1.121	1.121			1.568	
	Maximum	2.274	2.951			3.103	
	Mittelwert	1.702	2.123			2.366	
	Anzahl	5	22			7	
1970 bis 1979	Minimum		2.209			1.485	
	Maximum		3.290			3.600	
	Mittelwert		2.735			2.399	
	Anzahl		5			6	
1980 bis 1989	Minimum		2.172			2.239	
	Maximum		7.589			4.376	
	Mittelwert		3.816			3.155	
	Anzahl		4			3	
ab 1990	Minimum						
	Maximum						
	Mittelwert						
	Anzahl						

Mehrfamilienhäuser

Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1996

**Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²**

Baujahre		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					

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1997

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.031	778	1.988	3.582
	Maximum		3.333	3.670	3.219	4.198
	Mittelwert		1.815	2.015	2.554	3.840
	Anzahl		17	21	6	3
1920 bis 1939	Minimum		812	1.306		
	Maximum		2.190	2.926		
	Mittelwert		1.609	1.916		
	Anzahl		8	6		
1940 bis 1952	Minimum			1.165		
	Maximum			4.286		
	Mittelwert			2.415		
	Anzahl			7		
1953 bis 1959	Minimum		1.631	1.160	2.069	
	Maximum		2.400	3.394	2.753	
	Mittelwert		2.122	2.201	2.325	
	Anzahl		4	14	3	
1960 bis 1969	Minimum			2.025		
	Maximum			3.103		
	Mittelwert			2.499		
	Anzahl			6		
1970 bis 1979	Minimum		1.485			
	Maximum		2.378			
	Mittelwert		2.045			
	Anzahl		3			
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 Geschossflächenzahl, 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	KPR/Wofl	KPR/Wofl	KPR/Wofl	KPR/Wofl	KPR/Wofl	KPR/Wofl
[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[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 Mietenspiegelmiete
 RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für MFH, GFZ86 1,0
 GFZ86 = Geschossflächenzahl 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							
1996				1997			
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete				Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete			
Bau-jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht
bis 1919	Minimum		6,5	9,2		8,3	8,5
	Maximum		36,9	64,8		39,8	17,9
	Mittelwert		15,9	17,2		16,5	13,5
	Anzahl		79	26		40	5
1920 bis 1939	Minimum		8,7	13,4		7,8	
	Maximum		31,6	14,3		20,6	
	Mittelwert		15,5	13,9		14,4	
	Anzahl		22	3		12	
1940 bis 1952	Minimum		5,4			11,8	
	Maximum		29,4			29,5	
	Mittelwert		15,4			17,3	
	Anzahl		13			7	
1953 bis 1959	Minimum		6,4	13,7		11,2	12,8
	Maximum		23,3	32,2		23,6	27,9
	Mittelwert		15,9	19,8		15,5	22,1
	Anzahl		23	8		14	7
1960 bis 1969	Minimum	15,8	9,0	13,7		14,0	
	Maximum	22,7	25,1	17,6		25,8	
	Mittelwert	19,1	16,8	15,8		17,5	
	Anzahl	5	22	3		7	
1970 bis 1979	Minimum		12,7			11,2	
	Maximum		19,9			21,7	
	Mittelwert		16,3			16,0	
	Anzahl		5			6	
1980 bis 1989	Minimum		15,6			17,6	
	Maximum		18,9			29,6	
	Mittelwert		17,7			24,1	
	Anzahl		3			3	
ab 1990	Minimum						
	Maximum						
	Mittelwert						
	Anzahl						

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

1996

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre		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					

Mehrfamilienhäuser						
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete						

1997

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		8,5	8,3	13,5	15,0
	Maximum		20,3	33,7	37,0	39,8
	Mittelwert		13,1	15,4	21,0	29,3
	Anzahl		17	21	6	3
1920 bis 1939	Minimum		7,8	11,6		
	Maximum		18,0	20,6		
	Mittelwert		13,2	15,4		
	Anzahl		8	6		
1940 bis 1952	Minimum			13,6		
	Maximum			29,5		
	Mittelwert			17,9		
	Anzahl			7		
1953 bis 1959	Minimum		12,5	11,2	15,9	
	Maximum		21,3	27,9	23,9	
	Mittelwert		16,0	17,7	19,1	
	Anzahl		4	14	3	
1960 bis 1969	Minimum			14,0		
	Maximum			25,8		
	Mittelwert			17,0		
	Anzahl			6		
1970 bis 1979	Minimum		11,2			
	Maximum		14,0			
	Mittelwert		12,1			
	Anzahl		3			
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 Geschossflächenzahl, desto geringer der Ertragsfaktor (nur bei Altbauten aus der Zeit um 1900).

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

RW92 (*) [DM/m²]	B a u j a h r e		
	bis 1919	1920 bis 1949	1950 bis 1992
	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 Geschosswohnungsbau mit GFZ85 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 Geschosswohnungsbau mit GFZ86 1,0

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

GFZ86 = Geschossflächenzahl 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/m²] / 100
+ 2,8504 * NKM/Msp

Baujahre 1920 - 49 :

LI = 2,144- 0,3555 * RW92 [DM/m²] / 100
+ 3,1883 * NKM/Msp

Baujahre ab 1950 :

LI = 1,2981- 0,0265 * RW92 [DM/m²] / 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 Zentrall/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 verklankert 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 tabellierten Altersfaktoren FB zu verwenden

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

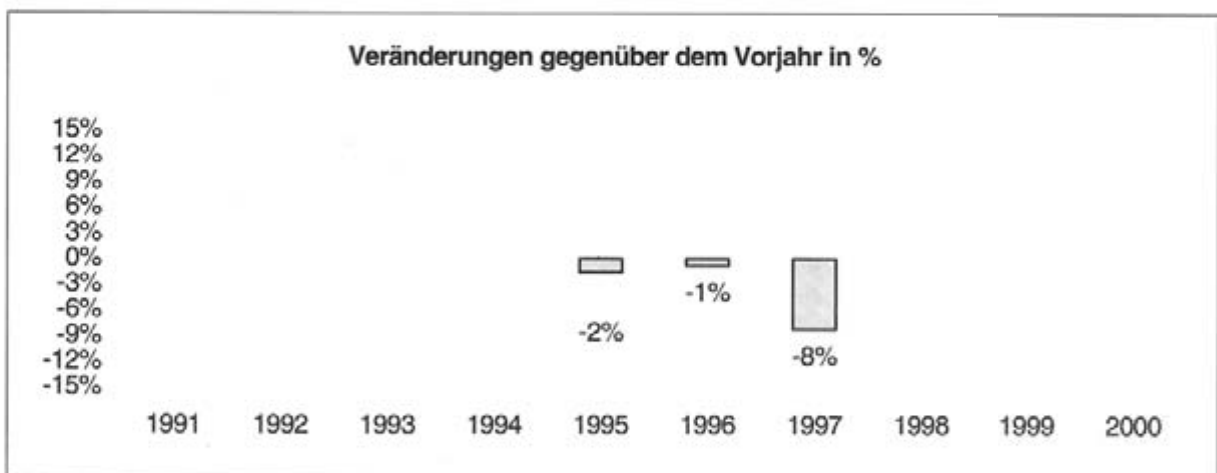
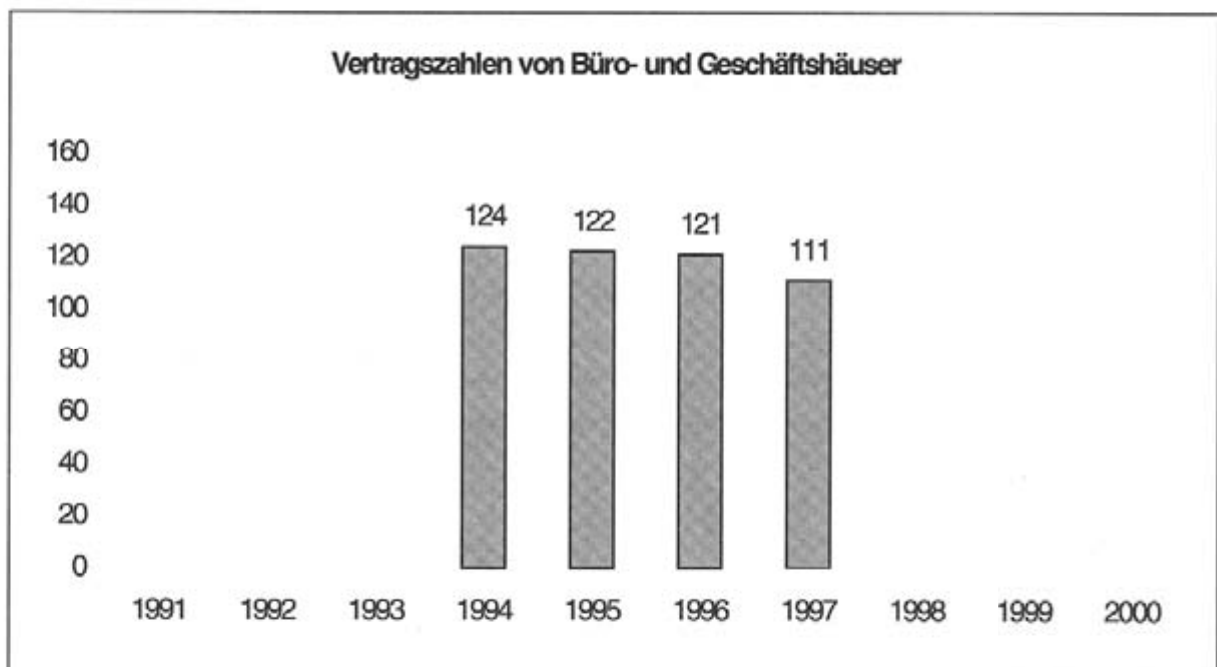
3.4 Büro- und Geschäftshäuser

3.4.1 Vertragszahlen

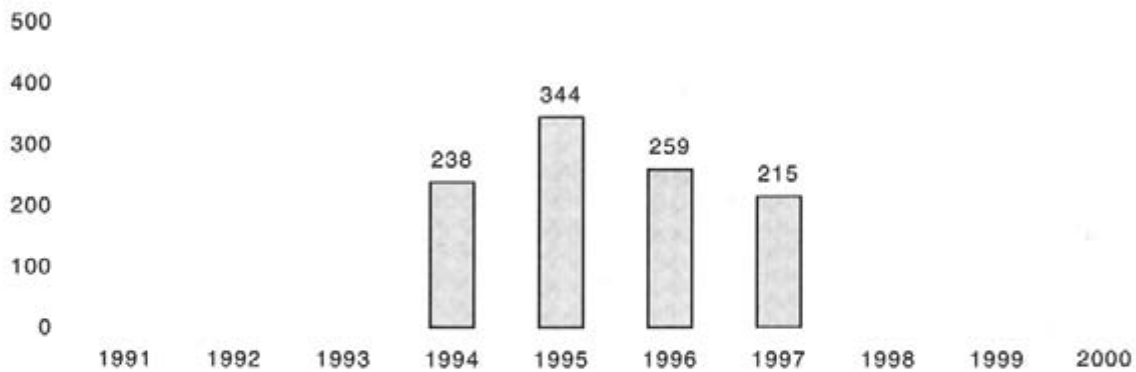
3.4.2 Flächenumsatz

3.4.3 Geldumsatz

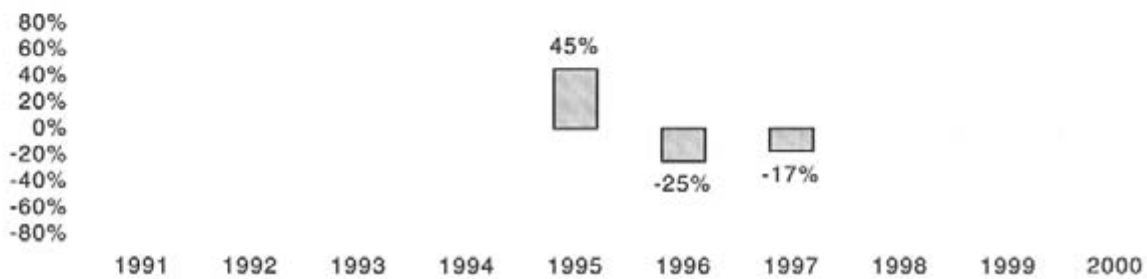
Die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser ist 1997 erkennbar zurückgegangen. Dabei stieg der Geldumsatz jedoch auf fast das Doppelte.



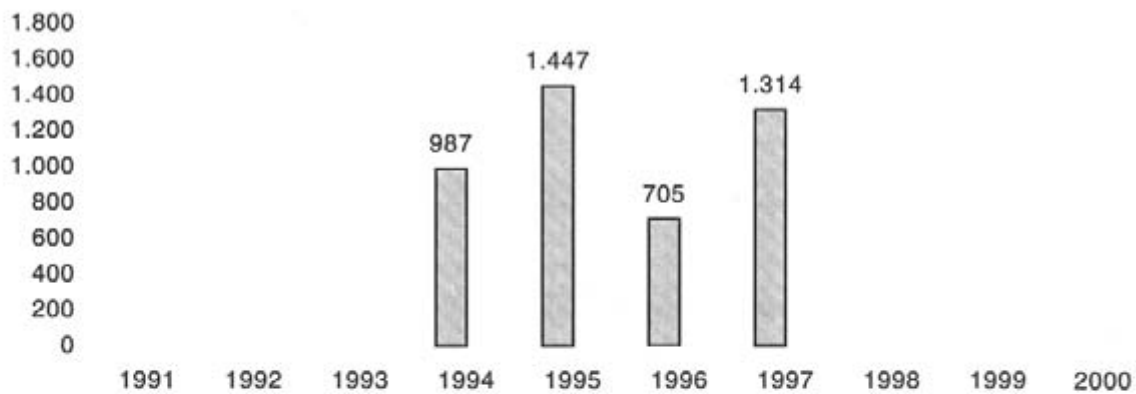
Flächenumsatz von Büro- und Geschäftshäusern (in 1.000 m²)



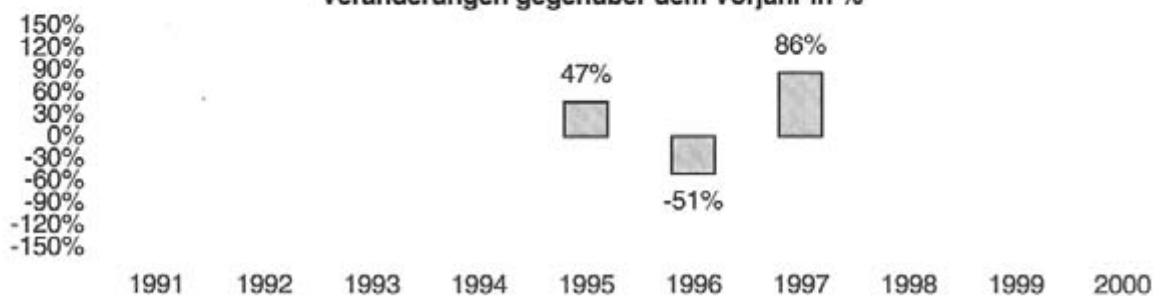
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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

	1995	1996	1997
Mitte			
Hamburg-Altstadt	5	8	6
Neustadt	13	4	11
St. Pauli	4	9	4
St. Georg	5	5	3
Hammerbrook	2	2	0
Borgfelde	2	0	2
Hamm-Mitte	0	2	0
Hamm-Süd	0	2	0
Horn	2	1	0
Billstedt	3	2	3
Billbrook	0	0	1
Rothenburgsort	0	3	2
Veddel	0	1	0
Finkenwerder	2	1	1
Summe	38	40	33

Altona			
Altona-Altstadt	3	3	7
Altona-Nord	5	2	1
Ottensen	5	1	2
Bahrenfeld	1	2	3
Groß Flottbek	0	0	2
Othmarschen	1	2	0
Lurup	0	2	0
Osdorf	1	1	0
Iserbrook	0	0	2
Nienstedten	1	1	0
Blankenese	1	2	2
Rissen	3	0	0
Summe	21	16	19

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	1	3	2
Rotherbaum	4	2	2
Harvestehude	0	1	1
Hoheluft-West	0	0	0
Lokstedt	2	0	0
Nienstedt	3	2	3
Schnelsen	1	2	0
Stellingen	3	2	3
Summe	14	12	11

Nord			
Eppendorf	1	3	0
Hoheluft-Ost	0	0	2
Groß Borstel	1	1	1
Alsterdorf	0	3	0
Winterhude	4	1	0
Uhlenhorst	0	0	4
Hohenfelde	0	1	0
Barmbek-Süd	4	4	2
Dulsberg	1	0	0
Ohlsdorf	0	0	1
Fuhlsbüttel	0	3	2
Langenhorn	0	2	2
Summe	11	18	14

	1995	1996	1997
Wandsbek			
Eilbek	1	4	2
Wandsbek	3	7	2
Marienthal	0	2	2
Jenfeld	0	1	3
Tonndorf	2	1	1
Farmsen-Berne	1	0	0
Steilshoop	0	0	1
Bramfeld	1	2	2
Poppenbüttel	1	0	3
Hummelsbüttel	2	0	1
Rahlstedt	4	4	2
Summe	15	21	19

Bergedorf			
Lohbrügge	1	4	3
Bergedorf	1	5	3
Kirchwerder	2	0	0
Neuengamme	0	0	1
Allermöhe	1	0	0
Moorfleet	1	0	0
Summe	6	9	7

Harburg			
Harburg	5	2	1
Neuland	1	0	0
Wilstorf	1	0	0
Marmstorf	1	0	1
Eißendorf	0	1	0
Heimfeld	1	0	1
Wilhelmsburg	6	0	4
Neugraben-Fischbek	1	1	1
Neuenfelde	1	0	0
Cranz	0	1	0
Summe	17	5	8

	1995	1996	1997
Hamburg gesamt:	122	121	111

Rangliste 1995

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

Rangliste 1996

1. St. Pauli	9
2. Hamburg-Altstadt	8
3. Wandsbek	7
4. St. Georg	5
Bergedorf	5
6. Neustadt	4
Barmbek-Süd	4
Eilbek	4
Rahlstedt	4
Lohbrügge	4

Rangliste 1997

1. Neustadt	11
2. Altona-Altstadt	7
3. Hamburg-Altstadt	6
4. St. Pauli	4
Uhlenhorst	4
Wilhelmsburg	4
7. St. Georg	3
Eilfeld	3
Ehrenfeld	3
Nienstedt	3
Stellingen	3
Jenfeld	3
Poppenbüttel	3
Lohbrügge	3
Bergedorf	3

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche (Gesamt)			
		1996	1997
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	481	684
	Maximum	7.667	15.855
	Mittelwert	3.253	3.475
	Anzahl	79	68
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		2.374
	Maximum		3.750
	Mittelwert		3.011
	Anzahl		8
Bürohäuser	Minimum	1.182	1.447
	Maximum	6.528	9.976
	Mittelwert	3.423	3.286
	Anzahl	9	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.671	3.338
	Maximum	7.198	15.855
	Mittelwert	4.599	7.603
	Anzahl	8	7
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	764	684
	Maximum	7.667	8.393
	Mittelwert	2.935	2.898
	Anzahl	53	41
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	481	
	Maximum	7.202	
	Mittelwert	4.126	
	Anzahl	7	

Büro- und Geschäftshäuser
Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche (Innenstadt)

		1996	1997
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	2.478	3.300
	Maximum	7.202	15.855
	Mittelwert	4.237	7.061
	Anzahl	10	13
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum		3.300
	Maximum		9.976
	Mittelwert		5.362
	Anzahl		4
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.671	3.338
	Maximum	7.198	15.855
	Mittelwert	4.345	8.869
	Anzahl	5	5
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.478	4.914
	Maximum	5.219	8.399
	Mittelwert	3.568	6.501
	Anzahl	3	4
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

3.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt)			
		1996	1997
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	4,7	6,8
	Maximum	36,6	31,3
	Mittelwert	14,7	14,5
	Anzahl	64	60
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	10,5	9,7
	Maximum	12,3	31,3
	Mittelwert	11,5	13,8
	Anzahl	3	8
Bürohäuser	Minimum	9,1	9,3
	Maximum	27,3	16,4
	Mittelwert	15,8	13,0
	Anzahl	7	7
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	10,7	11,8
	Maximum	36,6	20,6
	Mittelwert	18,8	16,9
	Anzahl	7	7
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	4,7	6,8
	Maximum	29,8	30,6
	Mittelwert	14,3	14,3
	Anzahl	44	39
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum	8,1	
	Maximum	17,3	
	Mittelwert	11,8	
	Anzahl	3	

Büro- und Geschäftshäuser
Ertragsfaktoren - Hamburg (Innenstadt)

		1996	1997
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	10,7	11,8
	Maximum	28,2	20,6
	Mittelwert	15,5	16,5
	Anzahl	8	10
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	10,7	11,8
	Maximum	17,0	20,6
	Mittelwert	13,0	17,7
	Anzahl	4	5
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		14,0
	Maximum		17,8
	Mittelwert		15,7
	Anzahl		4
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

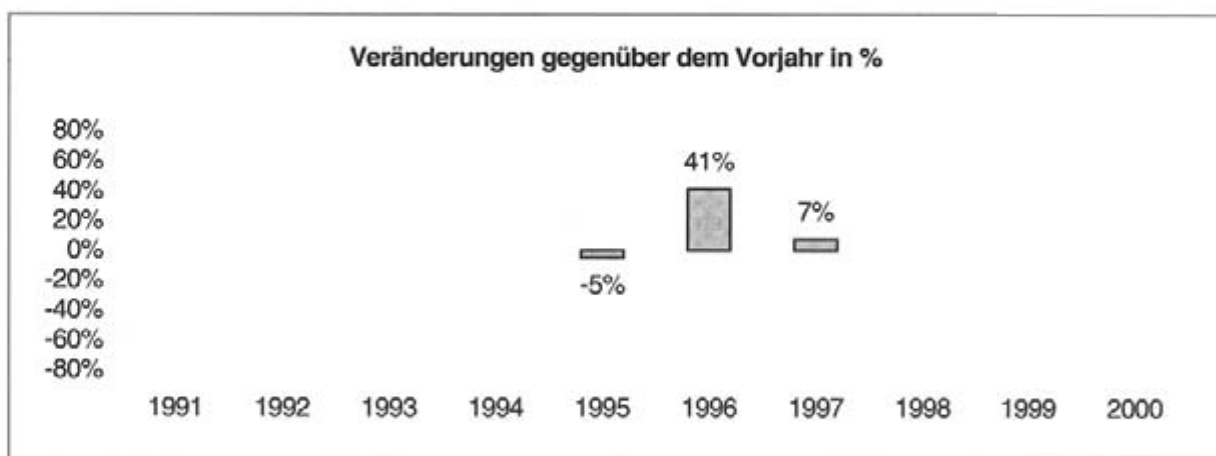
3.5 Lager - und Produktionsgebäude

3.5.1 Vertragszahlen

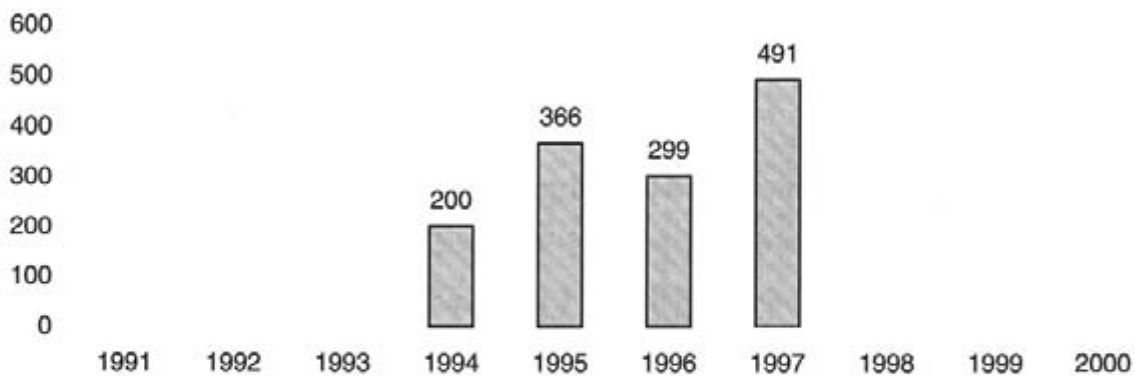
3.5.2 Flächenumsatz

3.5.3 Geldumsatz

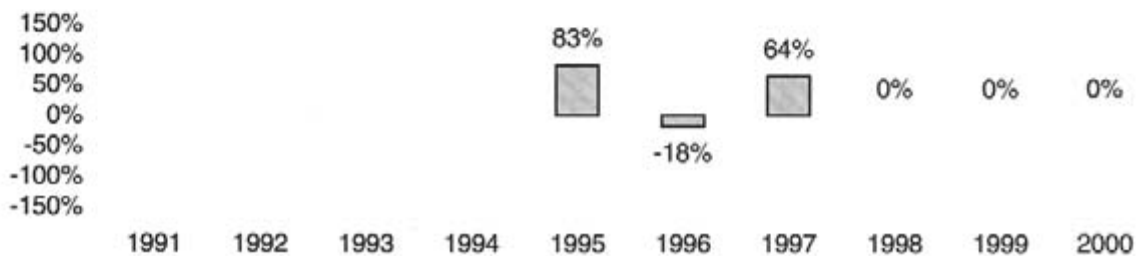
Dieser Abschnitt befaßt sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind. Die Umsatzzahlen wiesen 1997 erneut nach oben und bestätigten den Vorjahrestrend.



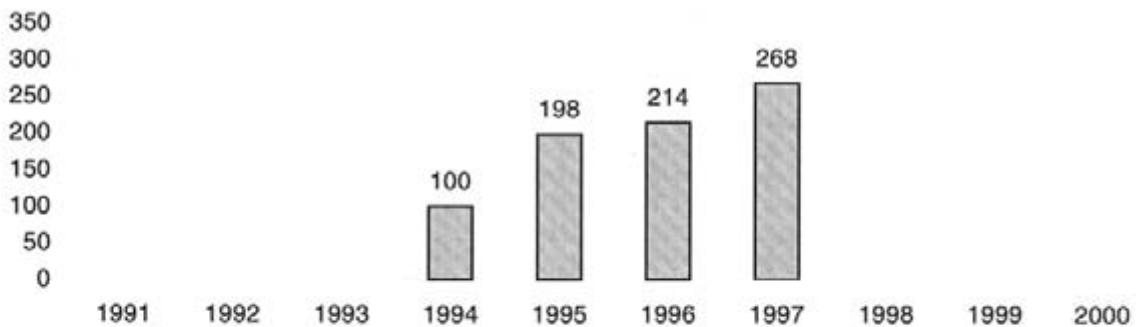
Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden (in 1.000 m²)



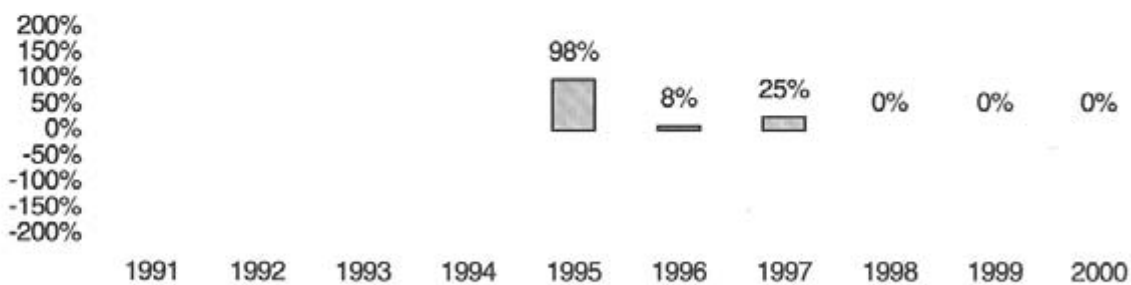
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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

	1995	1996	1997
Mitte			
St. Georg	1	0	0
St. Pauli	0	0	2
Hammerbrook	1	2	1
Borgfelde	1	0	1
Hamm-Nord	0	1	0
Hamm-Süd	1	2	1
Billstedt	1	2	0
Billbrook	3	4	10
Rothenburgsort	1	4	3
Veddel	4	0	3
Finkenwerder	0	0	0
Summe	13	15	21

Altona			
Altona-Nord	0	0	1
Bahrenfeld	4	1	2
Lurup	1	0	0
Osdorf	0	0	0
Blankenese	0	0	0
Summe	5	1	3

Eimsbüttel			
Lokstedt	1	1	0
Niendorf	1	2	2
Schnelsen	0	1	0
Stellingen	3	2	1
Eidelstedt	0	0	1
Hoheluft-West	0	0	2
Summe	5	6	6

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

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

	1995	1996	1997
Bergedorf			
Lohbrügge	0	1	0
Bergedorf	2	2	2
Moorfleet	0	0	1
Curslack	0	2	1
Kirchwerder	0	1	1
Allermöhe	2	1	1
Billwerder	0	1	0
Summe	4	8	6

Harburg			
Harburg	0	0	1
Neuland	0	1	2
Wilstorf	0	0	0
Sinstorf	2	0	2
Moorburg	0	0	1
Heimfeld	1	1	0
Wilhelmsburg	3	6	3
Hausbruch	0	1	0
Neugraben-Fischbek	1	2	0
Neuenfelde	1	1	1
Summe	8	12	10

Hamburg	1995	1996	1997
gesamt:	39	55	59

Rangliste 1995		Rangliste 1996		Rangliste 1997	
1. Veddel	4	1. Wilhelmsburg	6	1. Billbrook	10
Bahrenfeld	4	2. Tonndorf	5	2. Rothenburgsort	3
3. Billbrook	3	3. Billbrook	4	Veddel	3
Stellingen	3	Rothenburgsort	4	Eilbek	3
Wilhelmsburg	3	5. Wandsbek	3	Rahlstedt	3
6. Rahlstedt	2	6. Hammerbrook	2	Wilhelmsburg	3
Bergedorf	2	Hamm-Süd	2	7. Bahrenfeld	2
Allermöhe	2	Billstedt	2	Hoheluft_West	2
Sinstorf	2	Niendorf	2	St. Pauli	2
10. St. Georg	1	Stellingen	2	Niendorf	2
Hammerbrook	1	Bergedorf	2	Barmbek-Süd	2
Borgfelde	1	Curslack	2	Tonndorf	2
Hamm-Süd	1	Neugraben-Fischb.	2	Bergedorf	2
Billstedt	1	14. Hamm-Nord	1	Neuland	2
				Sinstorf	2

3.5.4 Preise pro Quadratmeter Nutzfläche

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

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

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

Jahr	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche
1991	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)

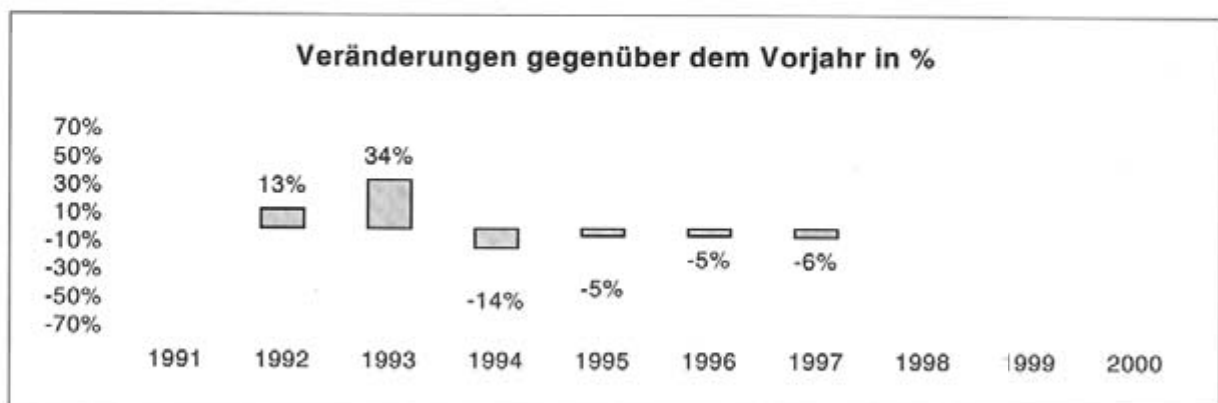
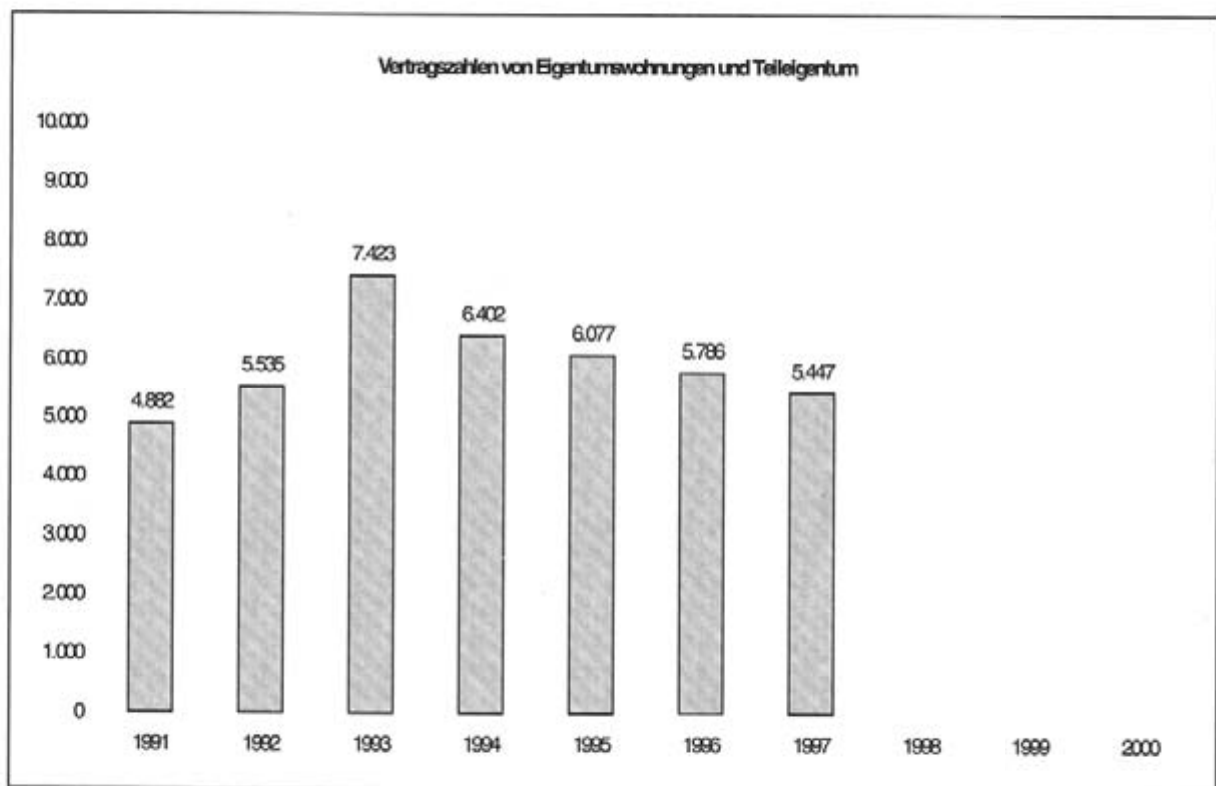
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

4.1 Vertragszahlen

Der Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen ist, gemessen an der Anzahl der Verkäufe, dominant, und der Anteil der Eigentumswohnungen an allen verkauften Objekten war bis zum Höhepunkt 1993 ständig gestiegen.

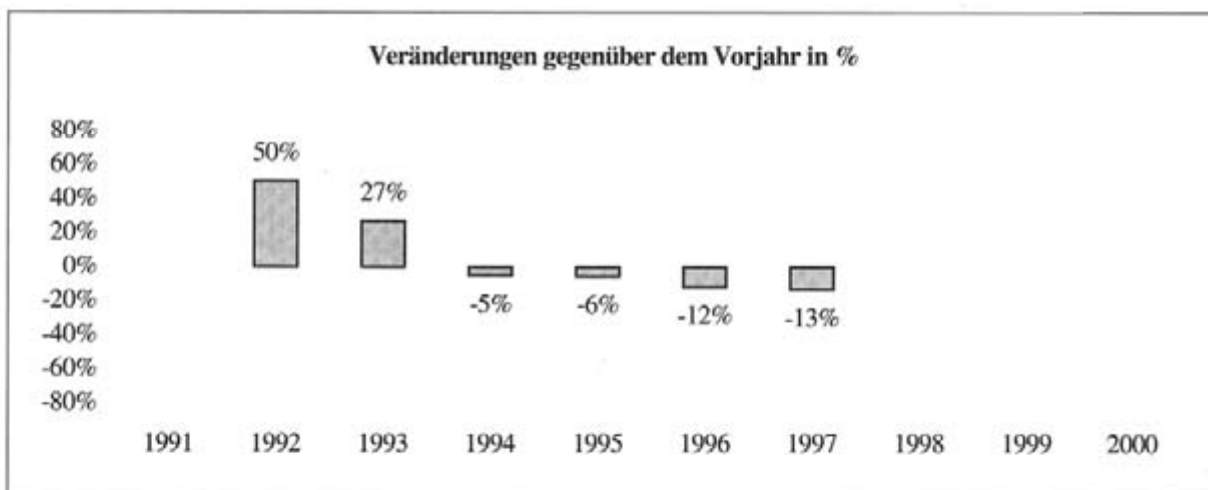
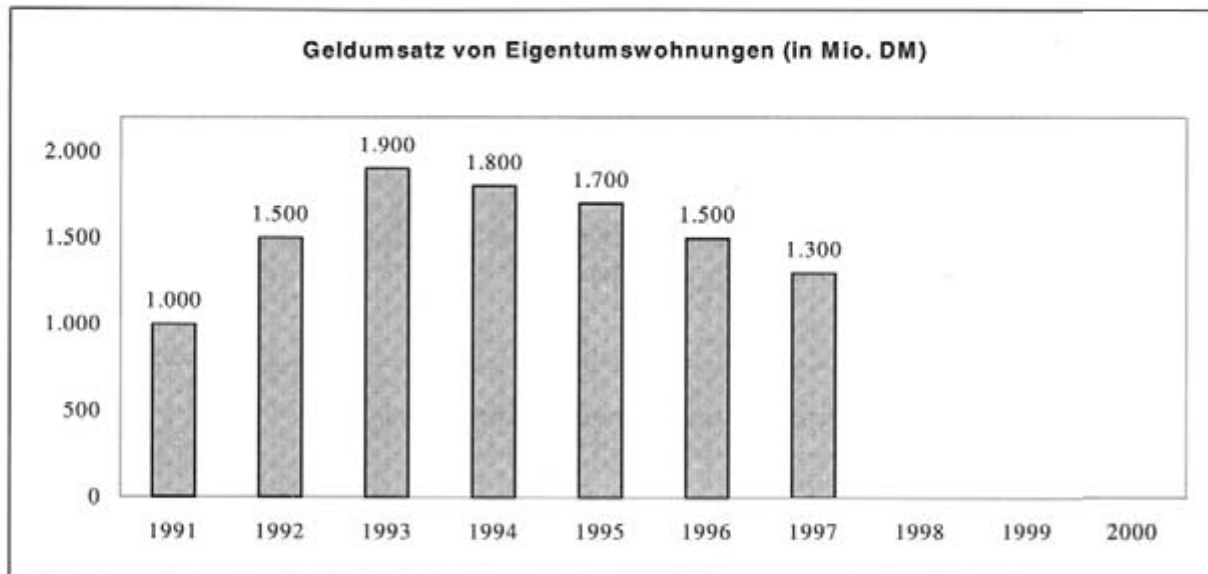
Mehr als jeder zweite Grundstückskaufvertrag dokumentiert den Verkauf einer Eigentumswohnung. Allerdings ging die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen seit 1994 deutlich zurück.

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	Baujahr	Wohnfläche	Quadratmeterpreis	Größe der Stichprobe
	in DM		in m ²	in DM	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
1997	246.000	1958	68	3.466	846

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 Geschosswohnungsbauplätzen 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

1996

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		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	30	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

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1997

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.560	1.961	2.966	4.237
	Maximum		4.798	4.881	5.102	5.714
	Mittelwert		3.563	3.331	4.265	4.984
	Anzahl		16	67	3	3
1920 bis 1939	Minimum			2.500	1.839	
	Maximum			4.211	4.881	
	Mittelwert			3.092	3.673	
	Anzahl			13	3	
1940 bis 1952	Minimum		1.829	1.940		
	Maximum		3.698	4.030		
	Mittelwert		2.645	2.827		
	Anzahl		5	8		
1953 bis 1959	Minimum	2.308	2.500	1.804		
	Maximum	2.833	3.418	4.966		
	Mittelwert	2.534	2.914	3.109		
	Anzahl	3	15	40		
1960 bis 1969	Minimum	1.250	2.039	1.338		
	Maximum	3.125	3.846	5.659		
	Mittelwert	2.571	2.937	3.170		
	Anzahl	9	30	36		
1970 bis 1979	Minimum		2.284	2.128	3.390	3.958
	Maximum		4.050	5.000	6.222	9.922
	Mittelwert		2.873	3.331	4.697	5.909
	Anzahl		23	52	13	6
1980 bis 1989	Minimum		2.619	2.222	3.115	4.175
	Maximum		5.339	6.540	5.103	6.714
	Mittelwert		3.384	3.640	4.243	5.843
	Anzahl		10	59	12	3
ab 1990	Minimum		3.333	2.632	5.388	4.681
	Maximum		6.637	6.491	6.676	8.478
	Mittelwert		4.676	5.013	5.973	6.813
	Anzahl		34	85	5	19

5 Der Baulandmarkt

5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

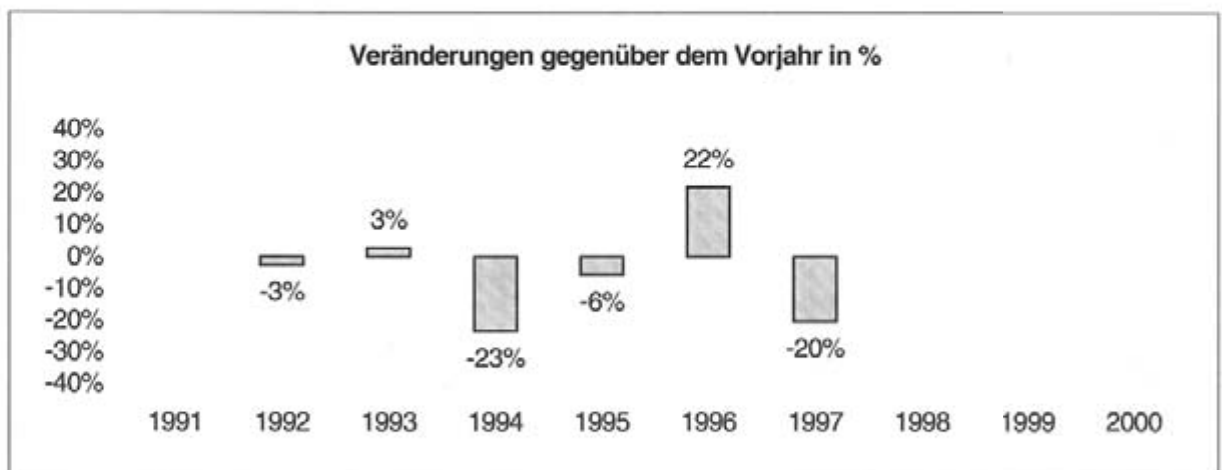
5.1.2 Flächenumsatz

5.1.3 Geldumsatz

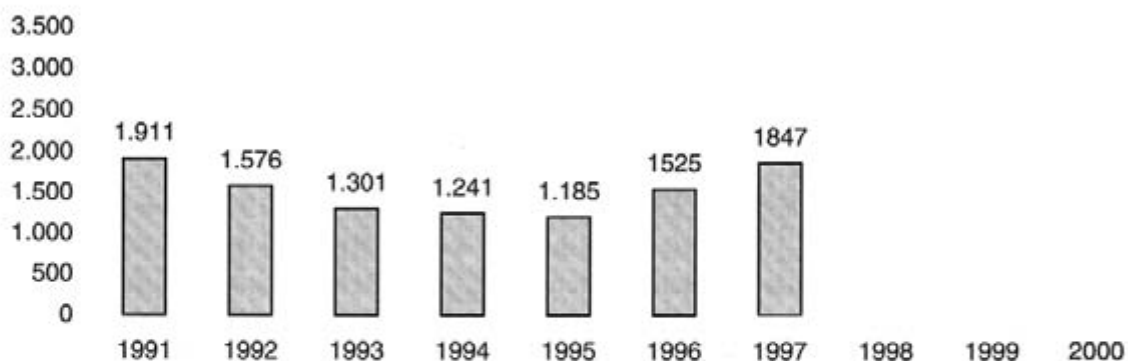
Der Umsatz an Bauland (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) ging 1997 nach dem besonders umsatzstarkem Jahr 1996 wieder deutlich zurück. Eine Steigerung der umgesetzten Fläche ist ausschließlich auf verstärkte Bauerwartungsland- und Rohbaulandverkäufe zurückzuführen. Dies ist insbesondere auf den Umsatzzuwachs bei den selbständig bebaubaren Bau- plätzen zurückzuführen.

In den Übersichten wurden die Anzahl, die Flächen und die Kaufpreise aller in der AKS vor- handenen Verkaufsfälle zusammengefasst, ohne Unterscheidung nach Vertragsparteien und ungewöhnlichen Verhältnissen.

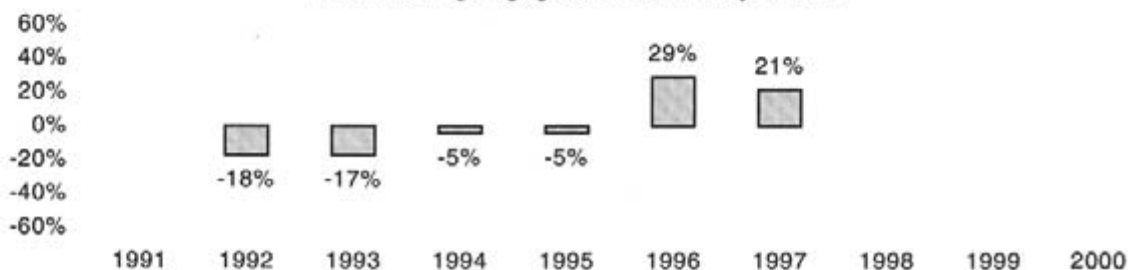
Die Gesamtübersicht ist entscheidend vom Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausbauplätze geprägt und sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass auf anderen Teilmärkten abweichende Entwicklungen vorkommen.



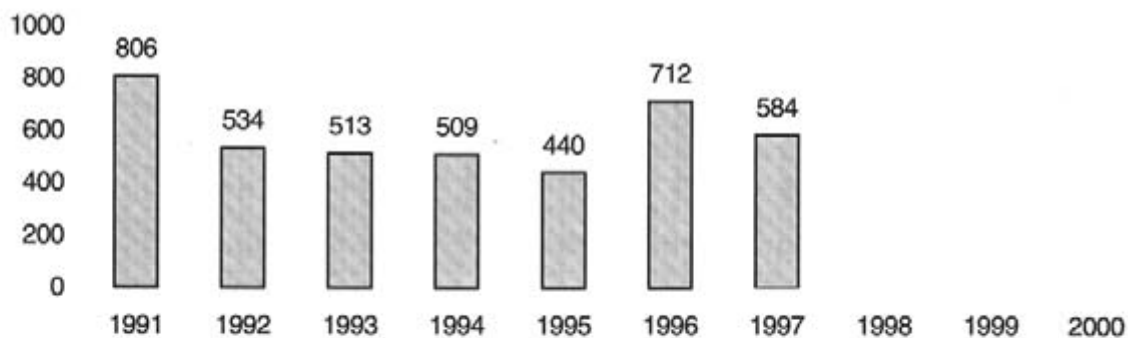
Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen (in 1000 m²)



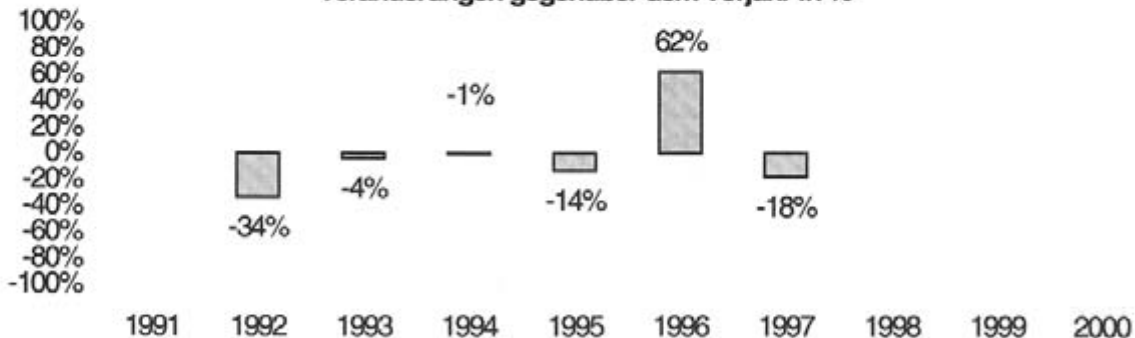
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Geldumsatz von unbebauten Bauflächen (in Mio.DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von unbebauten Bauflächen			
	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	814 (1.022 - 20%)	1.846,7 (1.525,4 + 21%)	583,9 (712,0 - 18%)
davon:			
Bauerwartungsland	16 (10 + 60%)	468,2 (216,8 + 116%)	59,3 (24,3 + 144%)
Rohbauland	4 (3 + 33%)	390,6 (54,8 + 613%)	64,3 (8,9 + 622%)
unselbständiges Bauland	96 (76 + 26%)	117,1 (121,6 - 4%)	48,9 (43,7 + 12%)
selbständiges Bauland	612 (841 - 27%)	803,9 (1.042,0 - 23%)	390,6 (603,0 - 35%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke (Siehe Kap. 5.7)	31 (39 - 21%)	27,3 (34,4 - 21%)	15,0 (27,1 - 45%)
Erbbaurechte ohne Bau- substanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen) (Siehe Kap. 5.7)	55 (53 + 4%)	39,6 (55,8 - 29%)	5,8 (5,0 + 16%)

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 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	612 (841 - 27%)	803,90 (1.042,00 - 23%)	390,6 (603,0 - 35%)
davon:			
individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5. 2)	439 (666 - 34%)	272,18 (388,90 - 30%)	114,9 (155,9 - 26%)
Geschoßwohnungsbau (Siehe Kap. 5. 3)	106 (101 + 5%)	261,08 (304,50 - 14%)	150,3 (195,7 - 23%)
sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5. 6)	0 (2 - 100%)	0,00 (4,40 - 100%)	0,0 (1,4 - 100%)
Büro- und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5. 4)	30 (25 + 20%)	73,92 (182,60 - 60%)	90,1 (205,2 - 56%)
Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5. 5)	33 (42 - 21%)	187,44 (130,50 + 44%)	31,3 (33,4 - 6%)
sonstige Baugrundstücke (Siehe Kap. 5. 6)	4 (5 - 20%)	9,30 (30,90 - 70%)	4,0 (11,4 - 65%)

Die Umsatzrückgänge betrafen vor allem die Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau und führten auf diesem Gebiet wieder auf das Umsatzniveau von 1995.

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

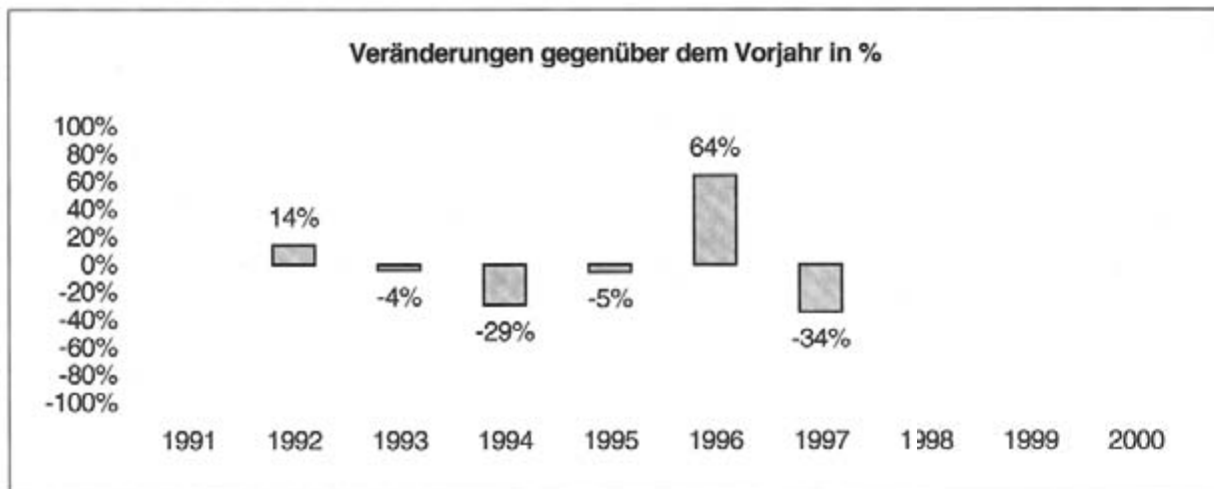
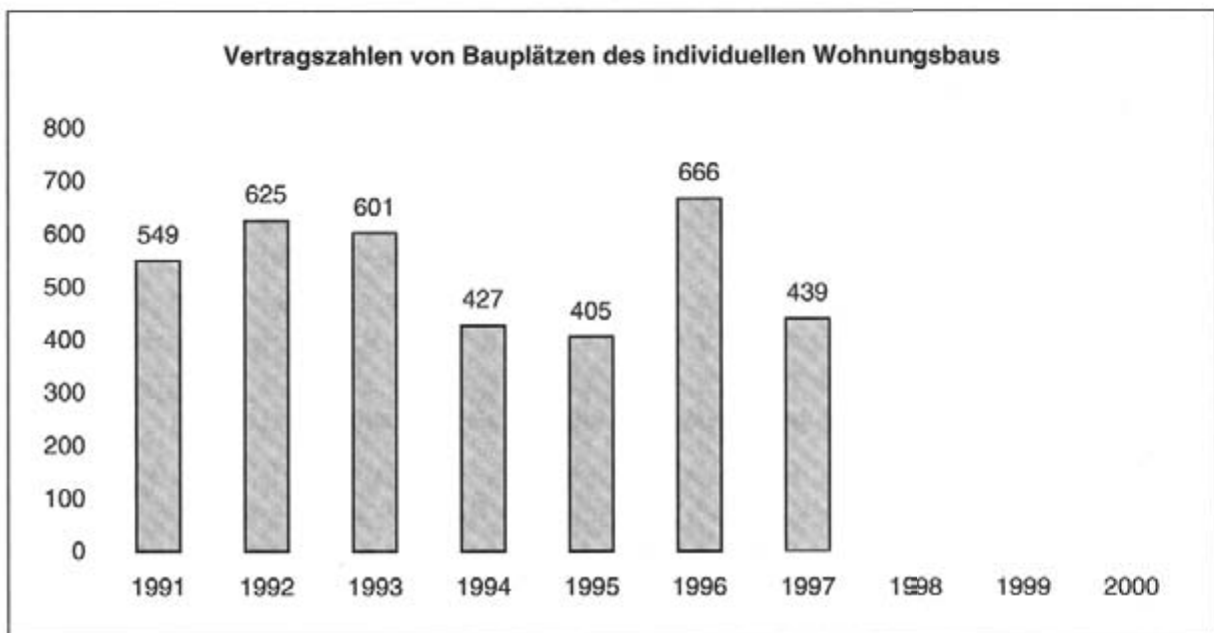
5.2.1 Vertragszahlen

5.2.2 Flächenumsatz

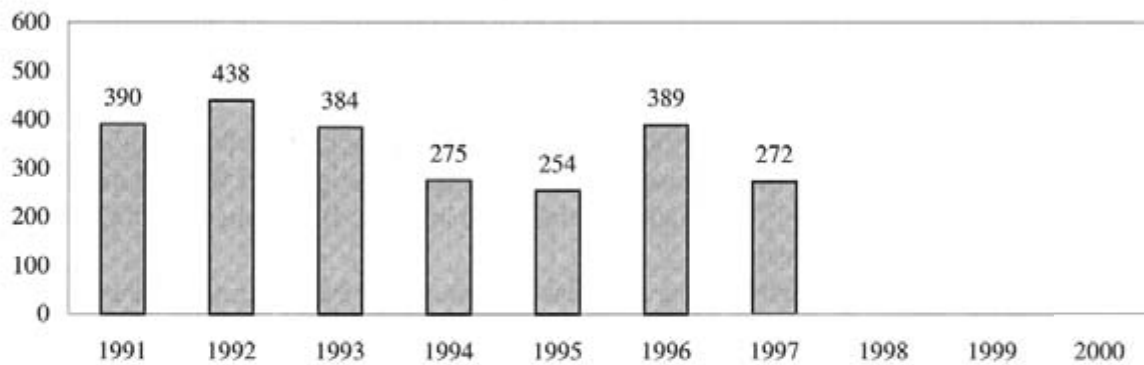
5.2.3 Geldumsatz

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.

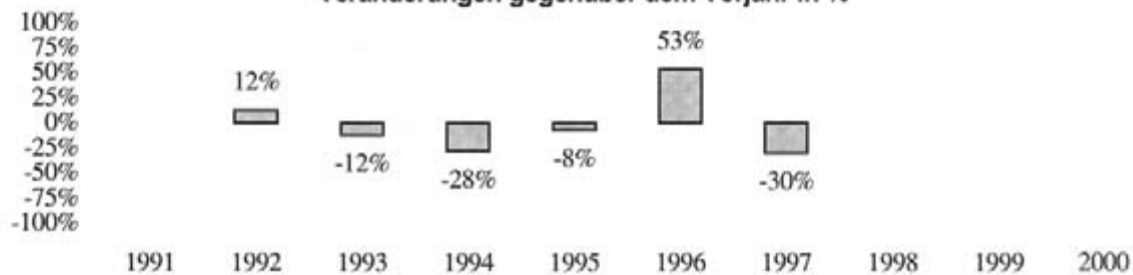
Der Umsatzzuwachs 1996 ist insbesondere auf das Neubaugebiet Neuallermöhe-West zurückzuführen.



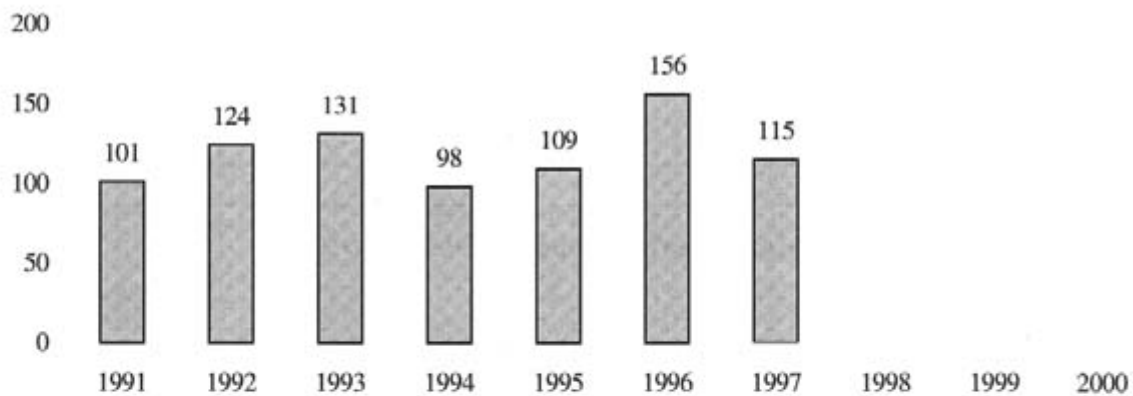
Flächenumsatz von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (in 1000 m²)



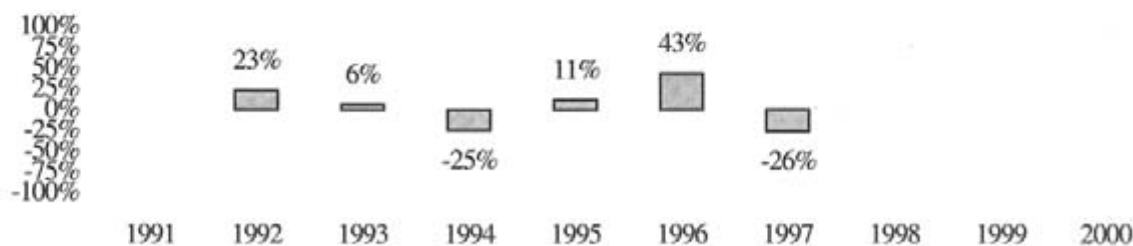
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
individueller Wohnungsbau	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	439 (666 - 34%)	272,16 (388,90 - 30%)	114,9 (155,9 - 26%)
davon:			
Reihenhäuser	86 (179 - 52%)	25,71 (45,80 - 44%)	9,8 (14,4 - 32%)
Doppelhaushälften	99 (149 - 34%)	39,10 (63,60 - 39%)	18,7 (28,5 - 34%)
freistehende Einfamilienhäuser	160 (220 - 27%)	128,64 (158,40 - 19%)	49,1 (59,3 - 17%)
Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als 1 Wohnung	73 (90 - 19%)	61,83 (81,60 - 24%)	31,4 (34,3 - 8%)
Landvillen			
Stadtvillen			
Wohnhäuser mit teil- gewerblicher Nutzung	3 (1 + 200%)	3,97 (0,50 + 694%)	2,3 (0,8 + 188%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	18 (27 - 33%)	12,91 (39,20 - 67%)	3,6 (18,6 - 81%)

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

	1995	1996	1997
Mitte			
Billstedt	7	17	6
Finkenwerder	4	6	0
Summe	11	23	6

Altona			
Bahrenfeld	0	0	3
Ottensen	0	0	0
Groß Flottbek	0	0	1
Othmarschen	18	18	2
Lurup	5	7	13
Osdorf	1	11	6
Nienstedten	3	2	3
Blankenese	3	2	2
Iserbrook	11	0	1
Sülldorf	3	5	2
Rissen	7	4	9
Summe	51	49	42

Eimsbüttel			
Rotherbaum	0	1	0
Lokstedt	2	2	5
Niendorf	13	15	19
Schnelsen	9	27	31
Eidelstedt	23	0	7
Stellingen	0	0	3
Summe	47	45	65

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

Wandsbek			
Wandsbek	0	0	1
Marienthal	0	0	1
Jenfeld	1	6	1
Tonndorf	0	2	2
Farmsen-Berne	7	8	3
Bramfeld	11	9	8
Wellingsbüttel	9	12	11
Sasel	34	40	46
Poppenbüttel	18	28	18
Hummelsbüttel	2	0	7
Lemsahl-Mellingstedt	9	11	10
Duvenstedt	7	24	2
Wohldorf-Ohlstedt	7	11	6
Bergstedt	13	30	7
Volksdorf	13	15	43
Rahlstedt	7	33	19
Summe	138	229	185

	1995	1996	1997
Bergedorf			
Lohbrügge	7	7	4
Bergedorf	19	32	15
Curslack	5	9	1
Altengamme	0	3	0
Neuengamme	0	2	3
Kirchwerder	9	7	5
Ochsenwerder	0	2	2
Allermöhe	36	140	43
Billwerder	2	1	1
Moorfleet	1	0	4
Summe	79	203	78

Harburg			
Neuland	3	0	2
Wilstorf	1	9	0
Rönneburg	0	12	0
Sinstorf	2	0	0
Marmstorf	3	9	2
Eißendorf	6	16	8
Heimfeld	4	2	1
Wilhelmsburg	7	39	17
Hausbruch	23	10	5
Neugraben-Fischbek	4	14	23
Francop	1	0	1
Neuenfelde	2	3	2
Summe	56	114	61

	1995	1996	1997
Hamburg gesamt:	405	666	439

Rangliste 1995

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

Rangliste 1996

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

Rangliste 1997

1. Sasel	46
2. Volksdorf	43
3. Allermöhe	43
4. Schnelsen	31
5. Neuga-Fisch	23
6. Niendorf	19
7. Rahlstedt	19
8. Poppenbüttel	18
9. Wilhelmsburg	17
10. Bergedorf	15

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 1996	alle Lagen 1997
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	232.600 40.000 6.525.000 571 m ² 626 308	255.400 39.600 1.550.000 599 m ² 407 283
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	110.200 40.000 570.000 386 m ² 253 302	132.500 39.600 552.500 421 m ² 110 228
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel Min. Max. Größe Anzahl Richtw.	315.000 44.500 6.525.000 696 m ² 373 312	300.900 41.300 1.550.000 664 m ² 297 303

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 Normgrundstücke (1000 m² groß, Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus, keine Ecklage), für 1996 wurde für Reihenhausbauplätze ein Reihnhaus-Richtwert (300 m² Grundstücksgröße) verwendet.

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

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1997							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel	144.241		140.500	149.000	139.200	
	Min.	86.895		86.900	96.700	110.000	
	Max.	242.845		242.800	216.700	255.000	
	Größe	312 m ²		386 m ²	270 m ²	164 m ²	
	Anzahl	53		24	24	5	
Halbes Doppelhaus	Mittel	188.700	109.600	173.100	184.100	227.500	331.200
	Min.	80.000	85.000	123.800	80.000	155.500	208.500
	Max.	485.000	130.000	254.740	360.000	350.000	485.000
	Größe	381 m ²	506 m ²	429 m ²	367 m ²	346 m ²	411 m ²
	Anzahl	89	3	14	61	8	3
Freistehendes Einfam.-haus	Mittel	308.700	180.000	209.700	292.600	460.500	571.100
	Min.	82.200	82.200	112.800	83.800	196.400	410.000
	Max.	1.325.000	283.400	540.000	645.000	1.325.000	825.500
	Größe	798 m ²	856 m ²	700 m ²	731 m ²	1.060 m ²	759 m ²
	Anzahl	140	12	26	71	26	5
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	411.500	269.500	263.000	368.600	518.800	728.000
	Min.	130.000	180.000	130.000	195.000	241.200	550.000
	Max.	1.430.000	470.000	420.000	602.500	1.430.000	865.000
	Größe	822 m ²	916 m ²	784 m ²	786 m ²	887 m ²	853 m ²
	Anzahl	70	4	9	35	17	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 1996	alle Lagen 1997
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	400	442
	Min.	114	119
	Max.	2.265	1.217
	Größe	571 m ²	599 m ²
	Anzahl	626	407
	Richtw.	308	283
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	290	329
	Min.	114	150
	Max.	766	644
	Größe	386 m ²	421 m ²
	Anzahl	253	110
	Richtw.	302	228
individueller Wohnungsbau ohne FHH - Verkäufe ohne kommunales Bauland	Mittel	474	484
	Min.	115	119
	Max.	2.265	1.217
	Größe	626 m ²	664 m ²
	Anzahl	373	297
	Richtw.	312	303

- 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 Normgrundstücke (1000 m² groß, Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus, keine Ecklage), für 1996 wurde für Reihenhausbauplätze ein Reihnhaus-Richtwert (300 m² Grundstücksgröße) verwendet.

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. Für die Fälle des Jahres 1996 wurden geringfügig abweichende Umrechnungskoeffizienten verwendet, die in dem „Grundstücksmarkt 1994/95“, Seite 97 veröffentlicht wurden. 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		1996	1997
private Verkäufe		358 (292)	372 (231)
FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland		188 (242)	231 (108)
alle Vertragsparteien		281 (534)	327 (339)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1997 (1996 ± %)	DM/m ² 1997 (1996 ± %)	Anzahl 1997 (1996 ± %)	DM/m ² 1997 (1996 ± %)
Reihenhäuser 300 m²	33 (33 ± 0%)	516 (494 + 4%)	62 (149 - 58%)	320 (239 + 34%)
halbe Doppelhäuser 1.000 m²	77 (108 - 29%)	368 (337 + 9%)	25 (39 - 36%)	279 (309 - 10%)
freistehende Einfamilienhäuser 1.000 m²	121 (151 - 20%)	383 (384 - 0%)	21 (54 - 61%)	224 (205 + 9%)

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)
Freist.Einfam.hs. 1000 m ²	384 (151)		205 (7)	274 (28)	381 (86)	464 (24)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ²	361 (86)		168 (5)	230 (10)	334 (57)	451 (8)
						869 (6)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1997 - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)						
Bauweise	Lagequalität					
	alle Lagen		schlecht	mäßig	mittel	gut bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	516 (33)		* (1)	358 (5)	530 (20)	620 (7)
Halb.Doppelhaus 1000 m ²	363 (77)		180 (3)	239 (3)	361 (59)	448 (9)
Freist.Einfam.hs. 1000 m ²	383 (121)		245 (4)	281 (22)	366 (65)	473 (25)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ²	396 (81)		237 (5)	270 (11)	360 (44)	511 (16)
						775 (5)

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 Siedlbaubeiträge, 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 1996						
Gesamt Hamburg	220 (11)	268 (40)	368 (179)	477 (36)	721 (10)	365 (276)
Verkäufe 1997						
Gesamt Hamburg	246 (7)	283 (26)	366 (126)	495 (36)	691 (9)	369 (204)

5.2.6 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für 600 m² große Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke zum 31.12.1994**

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Rotherbaum	8	1.910	4.043	3.092
2	Uhlenhorst	6	2.021	3.888	3.032
3	Harvestehude	14	1.364	3.329	1.674
4	Winterhude	26	709	4.162	1.672
5	Eppendorf	11	570	1.784	1.202
6	Hohenfelde	2	946	1.182	1.064
7	Othmarschen	56	654	1.819	1.001
8	Hoheluft-West	2	833	1.084	959
9	Blankenese	71	564	1.784	893
10	Eilbek	2	873	895	884
11	Ottensen	6	700	1.399	883
12	Nienstedten	42	680	1.399	868
13	Alsterdorf	26	547	1.213	767
14	Groß Flottbek	31	535	927	719
15	Eimsbüttel	2	476	917	696
16	Marienthal	32	440	690	638
17	Wellingsbüttel	40	428	702	623
18	Ohlsdorf	22	452	702	623
19	Rissen	46	476	773	609
20	Osdorf	51	321	856	596
21	Sülldorf	19	440	824	572
22	Fuhlsbüttel	25	416	697	570
23	Barmbek-Nord	4	564	564	564
24	Hummelsbüttel	28	345	702	549
25	Volksdorf	59	350	618	548
26	Borgfelde	1	547	547	547
27	Lokstedt	47	380	742	524
28	Groß Borstel	17	400	962	513
29	Hamm-Nord	5	508	518	512

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
30	Iserbrook	27	392	630	500
31	Sasel	68	357	584	488
32	Niendorf	109	309	583	477
33	Poppenbüttel	63	369	666	473
34	Bahrenfeld	27	321	595	463
35	Steilshoop	5	416	514	453
36	Stellingen	32	373	539	452
37	Heimfeld	27	202	559	433
38	Rahlstedt	148	325	499	432
39	Schnelsen	64	265	511	430
40	Eidelstedt	50	345	539	429
41	Wandsbek	29	351	630	425
42	Wohldorf-Ohlstedt	17	309	523	425
43	Bergstedt	28	380	440	412
44	Tonndorf	38	298	472	411
45	Lemsahl-Mellingstedt	31	357	476	410
46	Bramfeld	83	333	505	406
47	Farmsen-Berne	58	309	529	405
48	Bergedorf	47	214	571	394
49	Jenfeld	27	345	447	382
50	Marmstorf	33	313	452	380
51	Eißendorf	61	321	440	377
52	Duvenstedt	23	309	452	371
53	Lohbrügge	76	273	476	369
54	Langenhorn	100	238	464	365
55	Langenbek	5	333	390	363
56	Wilstorf	22	334	428	361
57	Lurup	45	297	420	359
58	Neugraben-Fischbek	63	180	415	349
59	Billstedt	67	262	404	344
60	Horn	8	262	369	340
61	Hausbruch	33	226	380	331

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
62	Rönneburg	12	166	398	326
63	Sinstorf	15	262	369	312
64	Allermöhe	9	190	265	228
65	Curslack	4	190	238	208
66	Kirchwerder	18	178	226	206
67	Neuengamme	11	190	238	203
68	Wilhelmsburg	48	131	298	203
69	Billwerder	7	190	238	202
70	Tatenberg	4	190	214	202
71	Altengamme	5	190	214	200
72	Ochsenwerder	9	190	226	198
73	Reitbrook	5	190	190	190
74	Billbrook	1	190	190	190
75	Spadenland	1	190	190	190
76	Moorfleet	4	166	190	178
77	Cranz	4	155	190	169
78	Finkenwerder	28	140	215	169
79	Moorburg	2	166	166	166
80	Neuland	8	146	178	163
81	Francop	6	155	166	161
82	Neuenfelde	19	131	214	158
83	Gut Moor	2	155	155	155
84	Harburg	1	109	109	109
	Hamburg insgesamt:	2.438	109	4.162	504

5.2.7 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 5.2.7 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 1996 und 1997. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage: 114 Fälle in 1996 / 74 Fälle in 1997.

Der Effekt der veränderten Umrechnung wegen der Grundstücksgröße ist in den folgenden Zahlen bereits herausgerechnet.

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1996 / 97						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	Gesamt
Hamburg Gesamt	+ 5,5 % (11/7)	- 0,4 % (40/26)	- 6,3 % (179/126)	- 2,3 % (36/36)	- 10,2 % (10/9)	- 5,3 % (276/204)
Mitte	* (1/-)	* (-/2)	+ 11,0 % (12/3)	-	-	- 1,8 % (13/5)
Altona	-	* (1/4)	-37,9 % (3/5)	-10,6 % (5/3)	- 24,6 % (6/8)	- 22,2 % (15/20)
Eimsbüttel	-	-	- 2,1 % (22/35)	- 5,2 % (4/5)	* (1/-)	- 2,3 % (27/40)
Nord	-	* (1/-)	-	* (1/-)	-	* (2/-)
Wandsbek	-	* (2/2)	- 7,0 % (114/74)	+ 0,8 % (26/28)	* (2/1)	- 5,4 % (144/105)
Bergedorf	+ 7,1 % (5/4)	- 7,7 % (23/11)	* (4/1)	-	-	- 2,7 % (32/16)
Harburg	+ 11,1 % (5/3)	+ 29,0 % (13/7)	+ 1,4 % (24/8)	-	* (1/-)	+ 10,2 % (43/18)

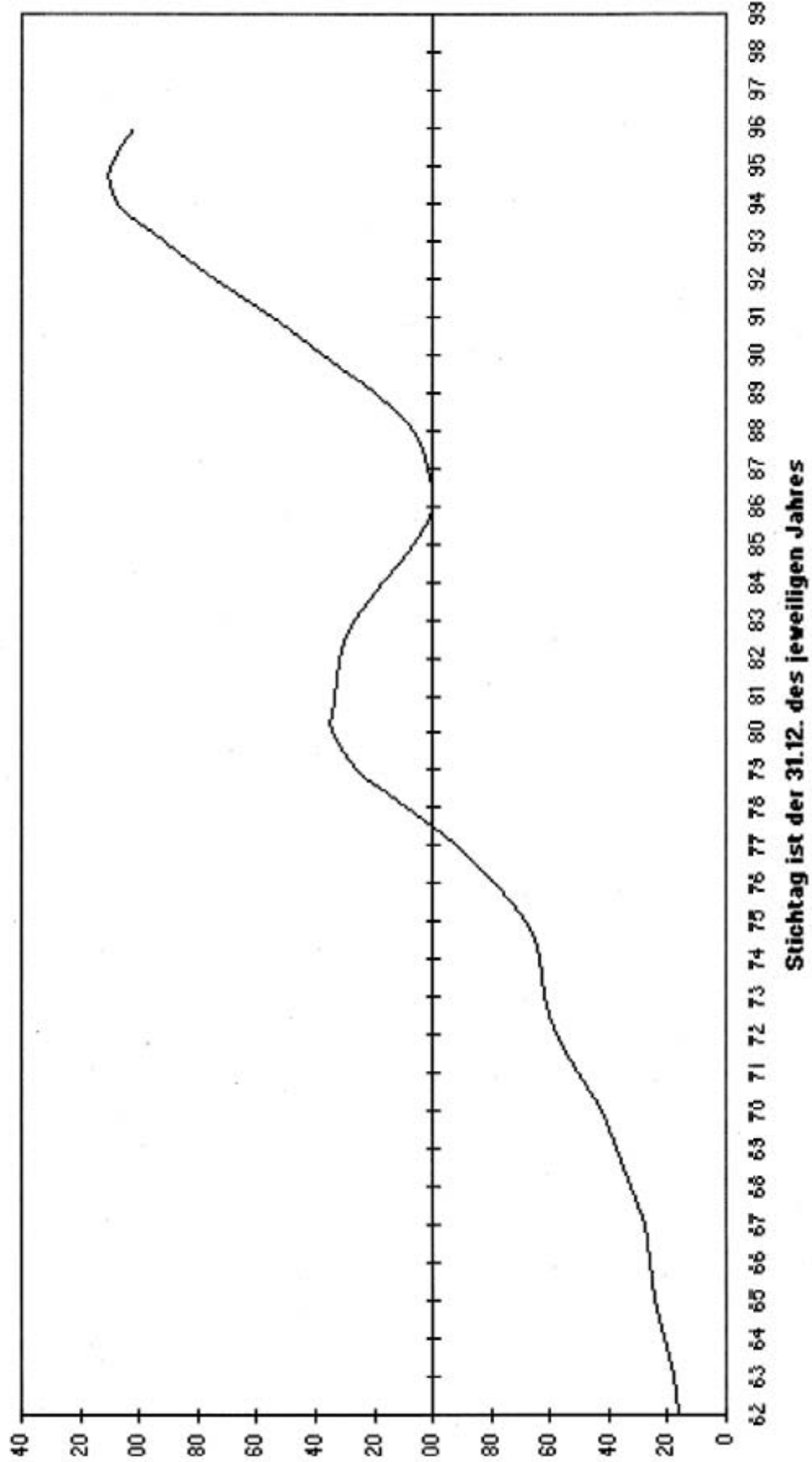
5.2.8 Indexreihen

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

Datum	Lagequalität				
Jahresende	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	235,2	219,1	202,0	182,3	238,2
*1997	249,5	219,5	200,4	183,2	226,9

* 1997 : Jahresmittel

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



5.2.9 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 = $10,3633 * \text{Fläche [m}^2\text{]}^{-0,3385}$	

5.2.10 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 Reihenhaus, 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

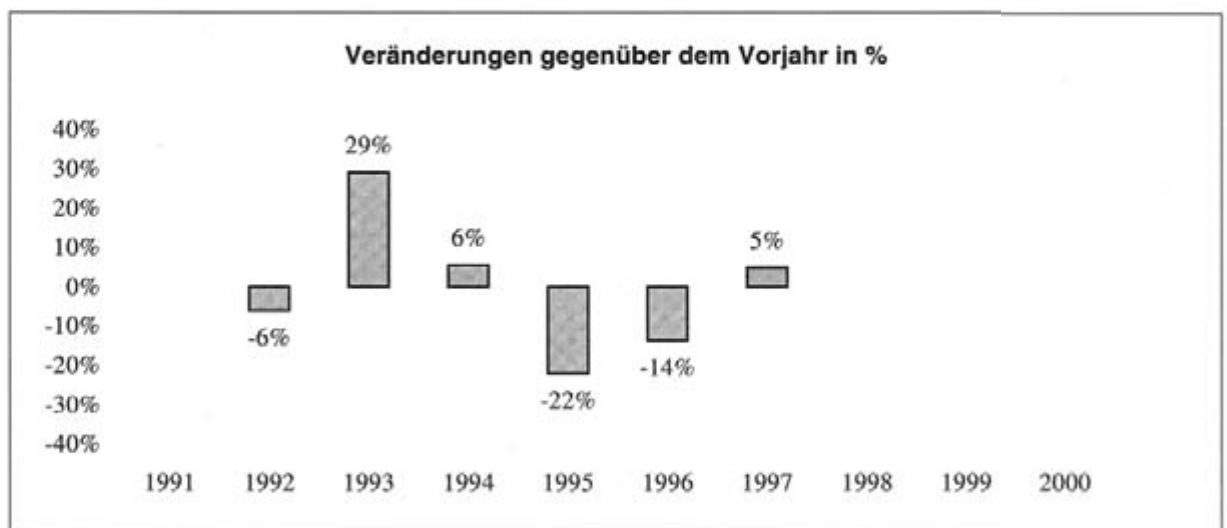
5.3.1 Vertragszahlen

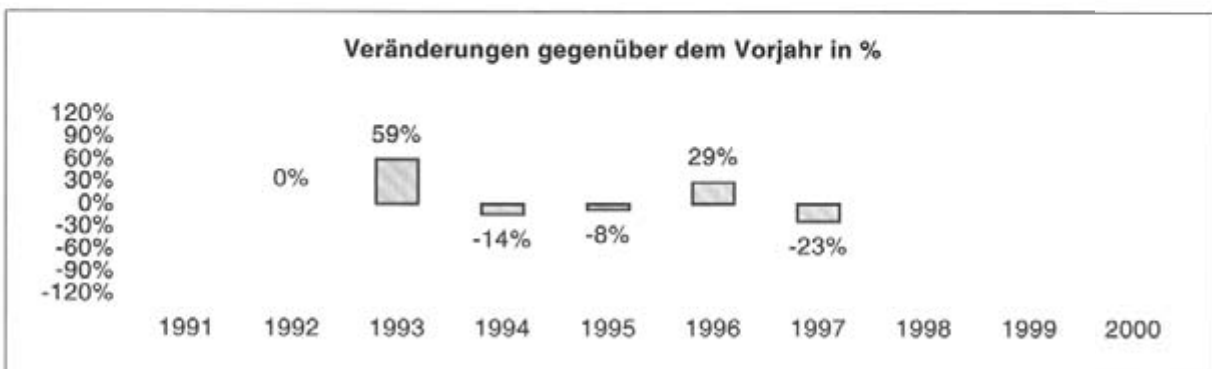
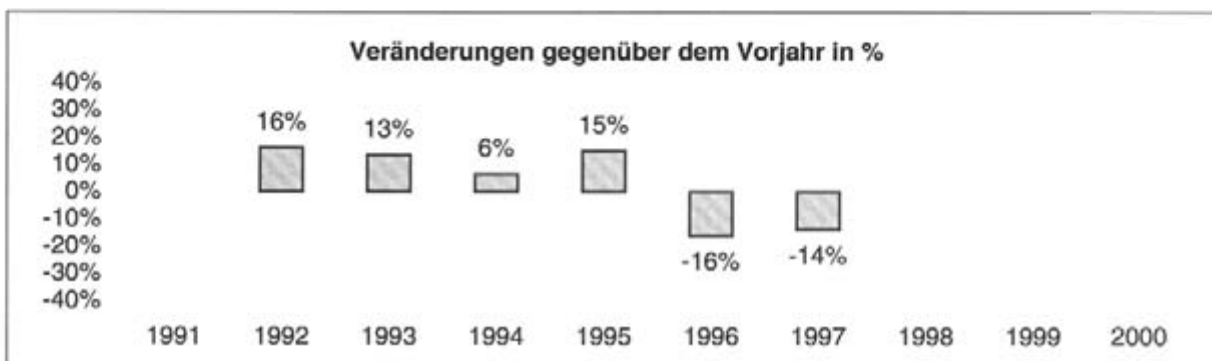
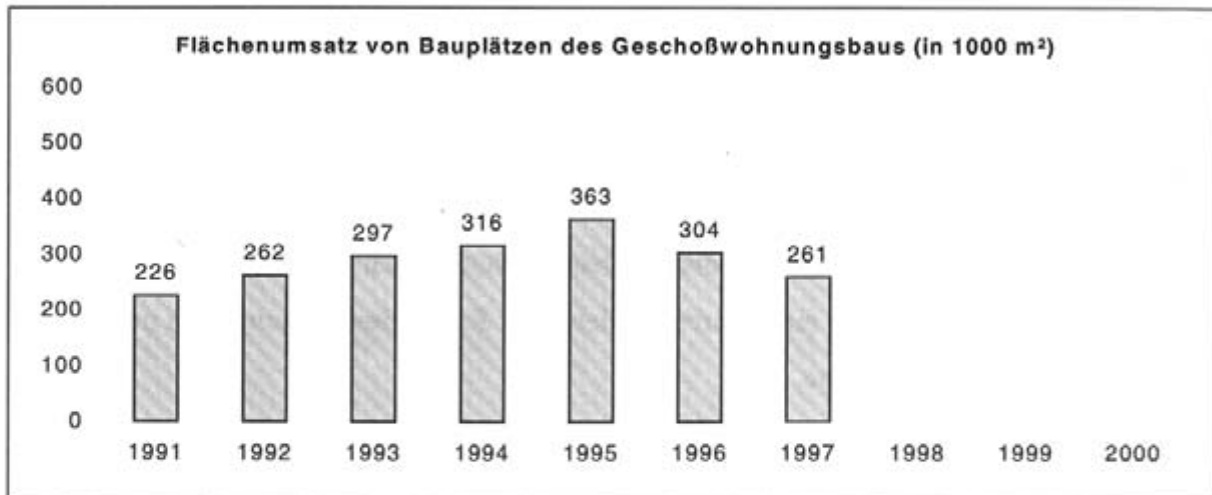
5.3.2 Flächenumsatz

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 konnte sich - bezogen auf die Fallzahl - nach den Verlusten der Vorjahre stabilisieren. Nach Flächen- und Geldumsatz gab es aber weitere Rückgänge auf den Tiefstwert der letzten 5 Jahre.





Umsätze von Bauplätzen des Geschoßwohnungsbaus			
	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	106 (101 + 5%)	261,0 (304,5 - 14%)	150,3 (195,7 - 23%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
davon: mit teilgewerblicher Nutzung	6 (11 - 45%)	11,7 (45,0 - 74%)	7,8 (49,9 - 84%)
ohne gewerblicher Nutzung	100 (90 + 11%)	249,3 (259,5 - 4%)	142,5 (145,8 - 2%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
davon: Eigentums- wohnungsbau	39 (40 - 3%)	67,3 (89,1 - 24%)	42,2 (68,4 - 38%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	42 (36 + 17%)	79,2 (106,1 - 25%)	66,6 (94,3 - 29%)
öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau alle Verkäufe	25 (25 + 0%)	114,5 (109,3 + 5%)	41,5 (33,0 + 26%)
darunter: öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau, nur FHH- Verkäufe	10 (20 - 50%)	47,8 (97,0 - 51%)	13,0 (26,3 - 51%)

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 24 Stadtteilen liegen für 1991-1997 keine Kaufverträge über Mehrfamilienhausbauplätze vor.

	1991-1997
Mitte	
Neustadt	1
St. Pauli	23
Borgfelde	1
Hamm-Nord	2
Hamm-Mitte	3
Horn	5
Billstedt	24
Rothenburgsort	4
Veddel	1
Finkenwerder	9
Summe	73

Altona	
Altona-Altstadt	21
Altona-Nord	16
Ottensen	21
Bahrenfeld	16
Gross Flottbek	6
Othmarschen	9
Lurup	12
Osdorf	3
Nienstedten	4
Blankenese	24
Iserbrook	1
Sülldorf	4
Rissen	15
Summe	152

Eimsbüttel	
Hoheluft-West	1
Eimsbüttel	18
Rotherbaum	7
Harvestehude	2
Lokstedt	19
Niendorf	31
Schnelsen	48
Eidelstedt	8
Stellingen	16
Summe	150

Nord	
Eppendorf	2
Gross Borstel	2
Alsterdorf	6
Winterhude	15
Uhlenhorst	14
Hohenfelde	3
Barmbek-Süd	6
Barmbek-Nord	9
Ohlsdorf	10
Fuhlsbüttel	6
Langenhorn	6
Summe	79

	1991-1997
Wandsbek	
Eilbek	4
Wandsbek	14
Marienthal	17
Jenfeld	13
Tonndorf	8
Farmsen-Berne	12
Bramfeld	20
Steilshoop	2
Wellingsbüttel	28
Sasel	16
Poppenbüttel	17
Hummelsbüttel	5
Lemsahl-Mellingstedt	3
Duvenstedt	6
Wohldorf-Ohlstedt	18
Bergstedt	7
Volksdorf	21
Rahlstedt	39
Summe	250

Bergedorf	
Billwerder	1
Lohbrügge	17
Bergedorf	16
Curslack	1
Kirchwerder	1
Allermöhe	34
Summe	70

Harburg	
Harburg	8
Wilstorf	3
Rönneburg	2
Langenbek	3
Sinstorf	3
Marmstorf	4
Eißendorf	21
Heimfeld	9
Wilhelmsburg	13
Hausbruch	10
Neugraben-Fischbek	5
Francop	1
Neuenfelde	3
Summe	85

Rangliste 1991 bis 1997	
1. Schnelsen	48
2. Rahlstedt	39
3. Allermöhe	34
4. Niendorf	31
5. Wellingsbüttel	28
6. Billstedt	24
Blankenese	24
8. St. Pauli	23
9. Altona-Altstadt	21
Volksdorf	21
Eißendorf	21

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 Geschosswohnungsbaus			
	Preise pro Grundstücksfläche (in DM/m ²)	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücks- größe (in m ²)
	1997 (1996)	1997 (1996)	1997 (1996)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	871 (733)	72 (62)	1723 (2159)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> mit teilgewerbl. Nutzung	1420 (1050)	4 (4)	883 (8797)
ohne gewerbl. Nutzung	838 (754)	68 (58)	1772 (1702)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	810 (838)	36 (36)	1773 (1703)
Mietwohnungsbau	931 (684)	36 (26)	1673 (2792)

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. 5.3.7 Abhängigkeit der Preise von der GFZ).

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus			
	Preise pro Wohnfläche (in DM/m ² Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	1997 (1996)	1997 (1996)	1997 (1996)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	1104 (1163)	64 (52)	1,03 (0,95)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
d a v o n: mit teilgewerbl. Nutzung	908 (*)	4 (1)	2,20 (*)
ohne gewerbl. Nutzung	1117 (1160)	60 (51)	0,96 (0,94)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
d a v o n: Eigentumswohnungs- neubau	1140 (1294)	36 (33)	0,98 (0,96)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	1057 (935)	28 (19)	1,10 (0,95)

5.3.5 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für
Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 31.12.1994**

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Nienstedten	4	1.996	3.191	2.414
2	Othmarschen	9	794	3.990	2.410
3	Rotherbaum	39	883	4.352	2.218
4	Uhlenhorst	32	845	5.957	2.128
5	Harvestehude	21	1.101	4.352	2.097
6	Blankenese	23	1.152	3.325	1.816
7	Eppendorf	31	845	2.560	1.479
8	Groß Flottbek	11	829	2.420	1.470
9	Winterhude	57	704	5.578	1.343
10	Wellingsbüttel	8	1.024	1.490	1.312
11	Hoheluft-Ost	12	986	1.792	1.256
12	Hohenfelde	18	845	2.048	1.230
13	Hoheluft-West	22	1.024	2.176	1.230
14	Alsterdorf	26	837	1.915	1.156
15	Rissen	8	1.128	1.155	1.148
16	Volksdorf	15	852	1.408	1.132
17	Hamburg-Altstadt	3	896	1.242	1.056
18	Poppenbüttel	14	837	1.426	1.037
19	Eilbek	27	845	1.330	1.035
20	Elmsbüttel	93	660	1.792	1.023
21	Sasel	14	919	1.210	1.017
22	Niendorf	49	745	1.155	995
23	Lokstedt	37	690	1.545	988
24	Marienthal	18	763	1.330	986
25	Groß Borstel	12	902	1.120	976
26	St. Georg	12	589	1.772	976
27	Osdorf	28	614	1.553	966
28	Wohldorf-Ohlstedt	1	965	965	965

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
29	Sülldorf	6	864	1.210	963
30	Iserbrook	11	837	1.330	957
31	Ohlsdorf	25	704	1.601	951
32	Altona-Altstadt	43	639	1.925	927
33	Hamm-Nord	26	905	986	918
34	Borgfelde	12	845	986	912
35	Bramfeld	58	794	1.130	902
36	Heimfeld	20	573	1.147	894
37	Duvenstedt	3	845	987	894
38	Fuhlsbüttel	28	563	1.126	888
39	Eißendorf	25	768	980	887
40	Barmbek-Süd	40	771	986	884
41	Ottensen	52	589	3.159	882
42	Neustadt	13	781	1.050	878
43	Harburg	32	640	986	858
44	Bahrenfeld	35	704	1.210	854
45	Hummelsbüttel	16	704	979	851
46	Rahlstedt	75	745	1.079	850
47	Schnelsen	29	730	1.088	849
48	Farmsen-Berne	28	751	931	846
49	Bergstedt	4	837	852	843
50	Lemsahl-Mellingstedt	2	837	845	841
51	Rönneburg	1	831	831	831
52	Stellingen	41	573	1.178	826
53	Eidelstedt	33	652	1.024	822
54	Langenbek	3	794	837	820
55	Barmbek-Nord	49	704	986	817
56	Sinstorf	3	801	832	812
57	Altona-Nord	24	691	1.114	811
58	Neugraben-Fischbek	33	632	991	788
59	Bergedorf	39	532	1.276	785

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
60	Wilstorf	20	703	832	785
61	Wandsbek	57	637	1.062	781
62	Tonndorf	23	704	851	773
63	St. Pauli	40	571	1.536	769
64	Marmstorf	9	703	864	767
65	Lurup	30	618	837	767
66	Klostertor	2	742	742	742
67	Lohbrügge	56	626	979	737
68	Jenfeld	22	694	781	729
69	Langenhorn	61	526	922	727
70	Horn	51	614	845	707
71	Dulsberg	16	694	705	704
72	Steilshoop	8	558	799	682
73	Hamm-Mitte	11	614	705	682
74	Allermöhe	4	678	684	680
75	Hausbruch	6	573	829	661
76	Billstedt	98	558	762	645
77	Rothenburgsort	15	470	684	636
78	Hamm-Süd	4	573	576	575
79	Veddel	3	512	549	525
80	Kleiner Grasbrook	1	515	515	515
81	Wilhelmsburg	39	422	577	513
82	Billbrook	1	512	512	512
83	Finkenwerder	19	476	489	485
84	Curslack	1	447	447	447
85	Ochsenwerder	1	447	447	447
86	Neuenfelde	2	426	451	438
87	Cranz	1	425	425	425
88	Kirchwerder	3	205	447	366
Hamburg insgesamt:		2.057	205	5.357	957

5.3.6 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 sowie der Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1996 und 1997. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Geschosswohnungsbau - mittlere Lage -
37 Fälle in 1996 / 40 Fälle in 1997

Preisentwicklung 1996 / 1997 der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung						
Lagequalität						
alle		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
- 3,0 % (58/64)		* (1/3)	* (3/2)	- 7,0 % (37/40)	+ 15,0 % (13/16)	+ 9,0 % (4/3)

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).

5.3.7 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 abhängen. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Geschossflächenzahl 86 (GFZ86). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche 86 (GF86) zur Grundstücksfläche an.

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

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro 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 beigelegt 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 den 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}	

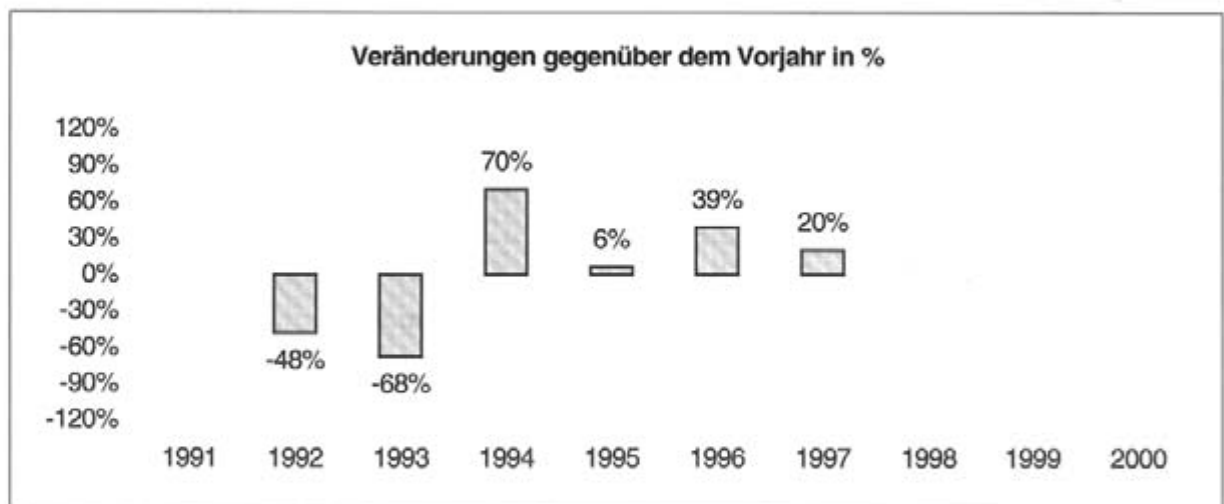
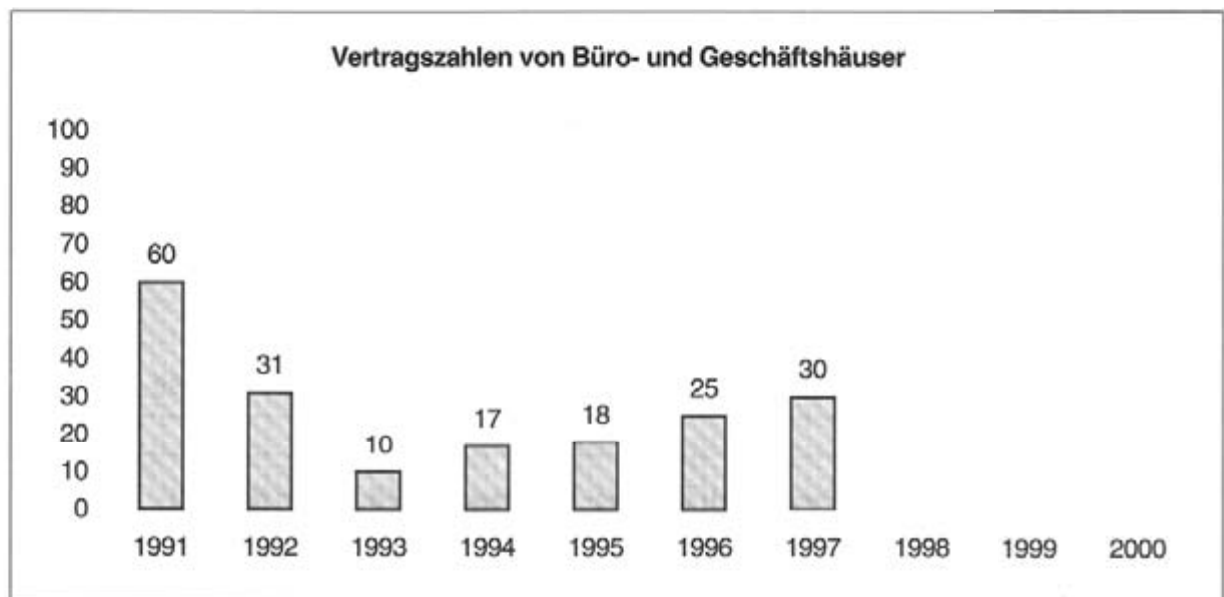
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

5.4.1 Vertragszahlen

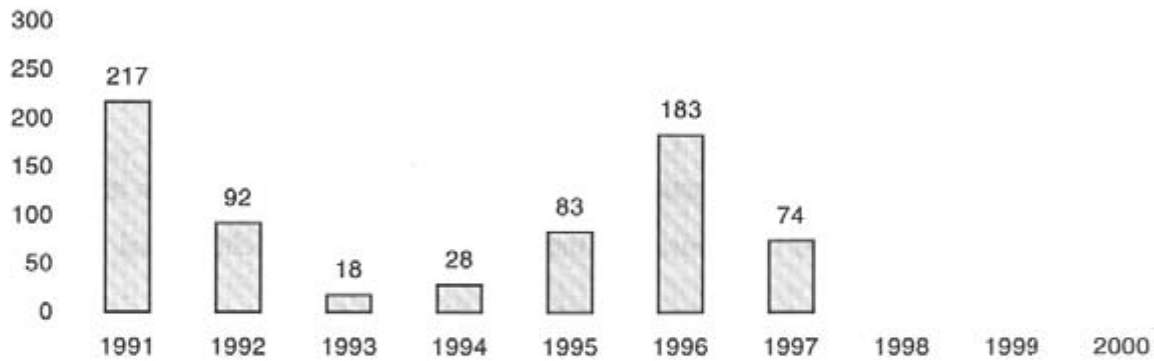
5.4.2 Flächenumsatz

5.4.3 Geldumsatz

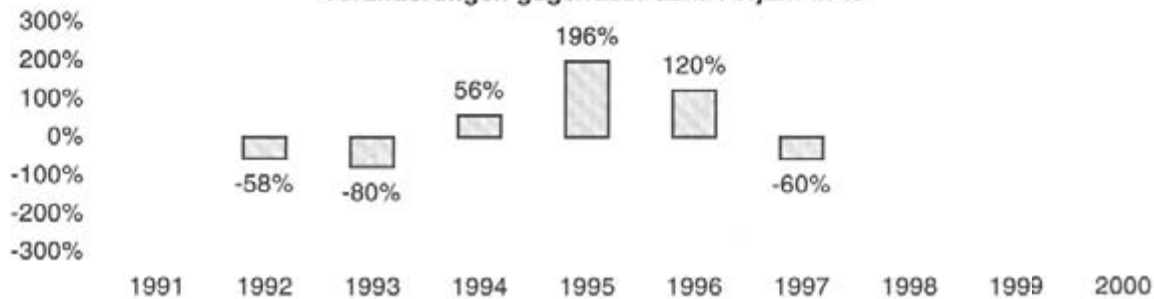
Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken legte zwar 1997 gemessen an der Zahl der Fälle zu, der Flächen- und Geldumsatz erreichte dabei aber noch nicht einmal die Hälfte des Vorjahresumsatzes.



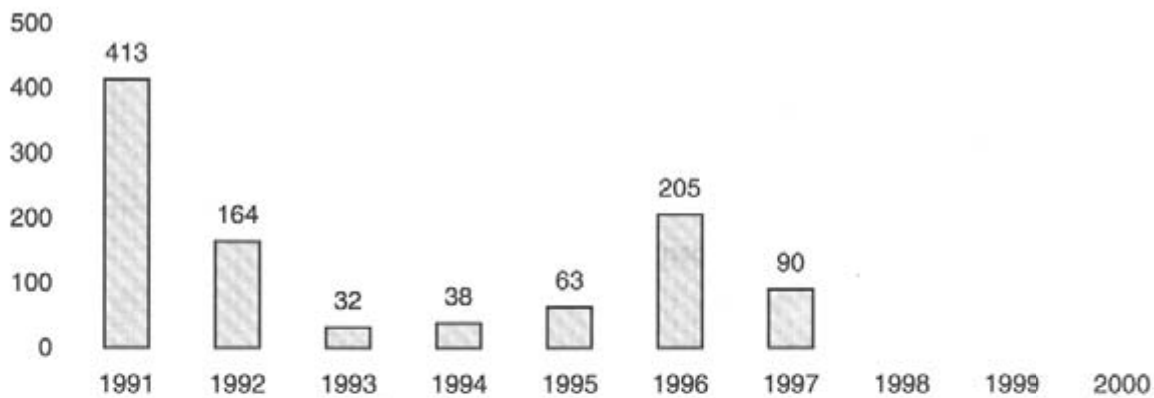
Flächenumsatz von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser (in 1000 m²)



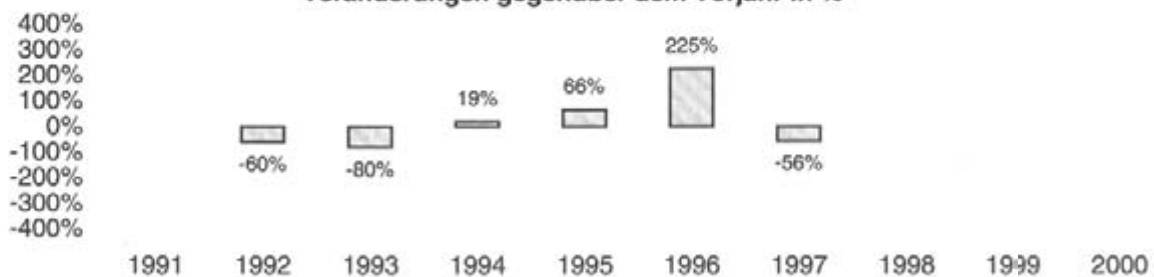
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	30 (25 + 20%)	73,9 (182,6 - 60%)	90,1 (205,2 - 56%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
davon: reine Geschäftshäuser	2 (6 - 67%)	10,8 (39,8 - 73%)	25,5 (33,0 - 23%)
reine Bürohäuser	6 (6 + 0%)	11,8 (78,4 - 85%)	9,0 (69,0 - 87%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	21 (12 + 75%)	48,6 (64,0 - 24%)	55,4 (102,9 - 46%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (1 + 0%)	2,7 (0,4 + 575%)	0,1 (0,3 - 67%)
Aufteilung nach Lage			
davon: Innenstadt Altstadt + Neustadt	2 (1 + 100%)	1,7 (3,6 - 53%)	18,3 (48,8 - 63%)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	28 (24 + 17%)	72,3 (178,9 - 60%)	71,8 (156,4 - 54%)

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
	1997 (1996)	1997 (1996)	1997 (1996)
Gesamt:	2100 (1640)	22 (19)	2032 (8939)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	- (1032)	- (5)	- (7545)
Reine Bürohäuser	3731 (743)	4 (6)	1975 (13058)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	1737 (2695)	18 (8)	2045 (6721)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	- (-)	- (0)	- (-)

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
	1997 (1996)	1997 (1996)	1997 (1996)
Gesamt:	1057 (773)	21 (18)	2,25 (1,56)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	- (929)	- (4)	- (0,61)
Reine Bürohäuser	826 (487)	3 (6)	2,94 (1,33)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	1096 (909)	18 (8)	2,13 (2,21)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	- (-)	- (0)	- (-)

5.4.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschoßfläche

(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoß zum 31.12.1994

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Neustadt	24	700	25.000	9.463
2	Hamburg-Altstadt	27	1.400	24.000	7.630
3	St. Georg	15	650	5.400	2.483
4	Rotherbaum	23	762	3.300	1.704
5	Harvestehude	7	953	3.400	1.557
6	Nienstedten	1	1.400	1.400	1.400
7	Groß Flottbek	1	1.400	1.400	1.400
8	Hammerbrook	1	1.300	1.300	1.300
9	Eppendorf	13	800	1.800	1.223
10	Blankenese	6	950	1.300	1.125
11	Wellingsbüttel	2	849	1.261	1.055
12	Volksdorf	5	800	1.200	1.038
13	Poppenbüttel	6	710	1.700	1.018
14	Marienthal	3	637	1.700	1.012
15	Rissen	1	1.000	1.000	1.000
16	Uhlenhorst	9	800	1.200	981
17	Hoheluft-Ost	8	750	1.100	981
18	Altona-Altstadt	19	700	1.800	979
19	Osdorf	6	714	1.500	952
20	Iserbrook	1	950	950	950
21	Hoheluft-West	12	762	1.200	908
22	St. Pauli	35	450	2.300	896
23	Hohenfelde	10	700	1.400	896
24	Niendorf	10	756	1.200	891
25	Wandsbek	17	600	1.800	882
26	Altona-Nord	9	650	1.350	872
27	Harburg	28	550	2.400	868
28	Eidelstedt	9	700	1.200	867
29	Eilbek	9	750	1.300	866

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
30	Barmbek-Süd	14	650	1.300	861
31	Alsterdorf	5	770	934	859
32	Lokstedt	7	700	1.022	857
33	Winterhude	18	629	1.164	853
34	Bergedorf	20	550	2.100	853
35	Barmbek-Nord	13	562	1.400	847
36	Groß Borstel	3	800	850	822
37	Lurup	6	700	950	817
38	Eimsbüttel	46	600	1.300	803
39	Lemsahl-Mellingstedt	1	794	794	794
40	Langenbek	1	792	792	792
41	Rahlstedt	17	640	1.200	791
42	Farmsen-Berne	8	650	1.000	791
43	Ohlsdorf	7	650	900	784
44	Sasel	4	600	860	780
45	Bramfeld	12	620	900	771
46	Schnelsen	10	700	902	769
47	Fuhlsbüttel	6	700	830	767
48	Eißendorf	4	650	919	748
49	Duvenstedt	2	700	794	747
50	Bergstedt	2	700	794	747
51	Borgfelde	5	710	754	739
52	Heimfeld	3	600	902	734
53	Hummelsbüttel	4	650	792	725
54	Ottensen	16	550	1.300	722
55	Hamm-Nord	3	700	750	720
56	Jenfeld	4	650	800	710
57	Langenhorn	12	580	866	709
58	Stellingen	16	650	800	703
59	Steilshoop	4	650	800	700
60	Hamm-Mitte	4	600	750	688
61	Bahrenfeld	9	550	800	686

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
62	Billstedt	29	500	1.500	678
63	Wilstorf	6	550	782	676
64	Lohbrügge	16	500	1.200	672
65	Tonndorf	8	600	900	667
66	Neugraben-Fischbek	12	500	850	642
67	Sülldorf	1	640	640	640
68	Horn	10	600	750	620
69	Klostertor	2	600	600	600
70	Dulsberg	3	600	600	600
71	Marmstorf	1	600	600	600
72	Hausbruch	1	600	600	600
73	Rothenburgsort	5	550	607	581
74	Allermöhe	3	500	600	553
75	Wilhelmsburg	7	500	550	529
76	Finkenwerder	2	460	550	505
77	Hamm-Süd	1	500	500	500
78	Neuland	1	500	500	500
79	Curslack	1	460	460	460
Hamburg insgesamt:		712	450	25.000	1.437

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschoßfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 31.12.1994

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Hamburg-Altstadt	35	2.000	3.300	2.417
2	Neustadt	37	2.000	3.800	2.410
3	Harvestehude	2	900	3.400	2.150
4	St. Georg	20	1.600	2.600	1.945
5	Rotherbaum	14	920	2.720	1.789
6	Groß Flottbek	1	1.300	1.300	1.300
7	Eppendorf	10	800	1.662	1.213
8	Blankenese	2	1.200	1.200	1.200
9	Klostertor	4	900	1.500	1.175
10	Hammerbrook	7	1.100	1.200	1.129
11	Hohenfelde	4	800	1.400	1.042
12	Altona-Altstadt	16	700	1.500	1.015
13	St. Pauli	17	500	1.800	1.008
14	Poppenbüttel	2	900	1.100	1.000
15	Marienthal	2	1.000	1.000	1.000
16	Uhlenhorst	9	800	1.096	932
17	Volksdorf	2	850	1.000	925
18	Rissen	1	900	900	900
19	Winterhude	13	750	1.000	879
20	Hoheluft-Ost	7	800	900	871
21	Hoheluft-West	4	700	900	850
22	Niendorf	4	700	900	825
23	Osdorf	2	800	850	825
24	Barmbek-Süd	14	667	1.000	819
25	Ohlsdorf	5	770	850	808
26	Ottensen	6	700	1.300	800
27	Fuhlsbüttel	2	800	800	800
28	Othmarschen	1	800	800	800
29	Iserbrook	1	800	800	800
30	Alsterdorf	1	800	800	800
31	Wandsbek	9	600	1.000	798
32	Bramfeld	6	650	949	796
33	Barmbek-Nord	7	660	1.000	794

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
34	Eilbek	8	700	900	794
35	Groß Borstel	4	700	850	788
36	Eidelstedt	5	600	900	780
37	Eimsbüttel	15	650	1.000	773
38	Harburg	14	550	950	769
39	Rahlstedt	5	550	800	724
40	Langenhorn	6	600	866	723
41	Altona-Nord	3	700	750	723
42	Hummelsbüttel	2	650	792	721
43	Schnelsen	3	650	800	717
44	Borgfelde	5	700	750	717
45	Farmsen-Berne	3	700	750	717
46	Stellingen	3	700	700	700
47	Bahrenfeld	4	625	800	698
48	Bergedorf	13	450	900	682
49	Rothenburgsort	3	550	800	650
50	Steilshoop	2	500	800	650
51	Hamm-Mitte	4	600	700	650
52	Tonndorf	3	600	700	650
53	Sülldorf	1	650	650	650
54	Neugraben-Fischbek	3	550	800	633
55	Horn	2	600	650	625
56	Billstedt	10	600	700	615
57	Lohbrügge	3	500	650	600
58	Lurup	2	600	600	600
59	Sasel	1	600	600	600
60	Heimfeld	1	560	560	560
61	Veddel	2	400	700	550
62	Wilstorf	1	550	550	550
63	Billbrook	1	500	500	500
64	Neuland	1	500	500	500
65	Allermöhe	2	350	550	450
Hamburg insgesamt:		402	350	3.800	1.207

5.4.6 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 1996 und 1997. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Preisentwicklung 1996 / 1997 der Bauplätze für			
Büro- Geschäftshäuser insgesamt	reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Gesch.- Büro-Wohnhäuser
+ 3,0 % (17 / 17)	* (4 / -)	* (6 / 2)	+ 11,7 % (7 / 15)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

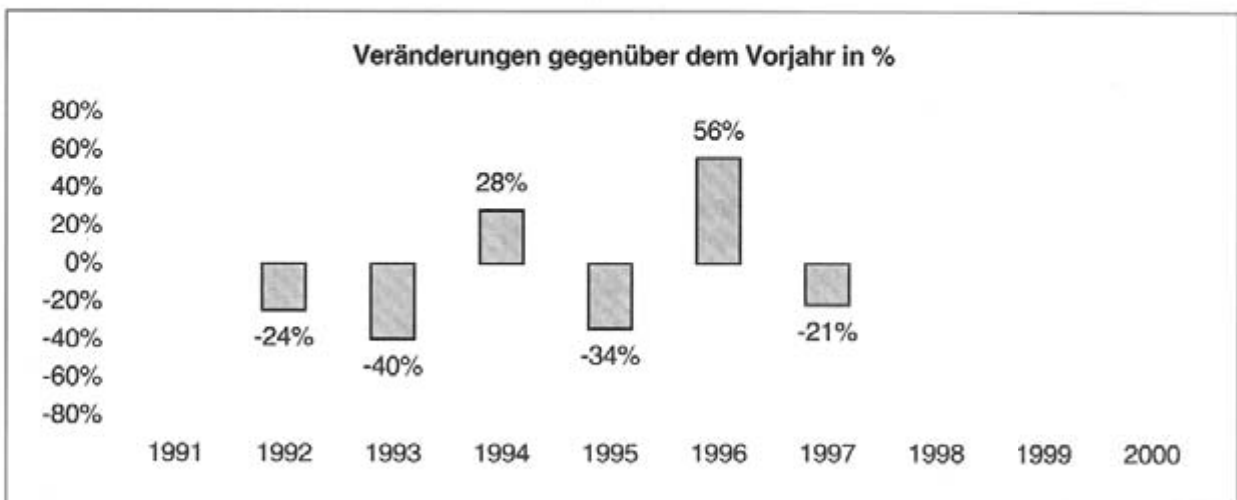
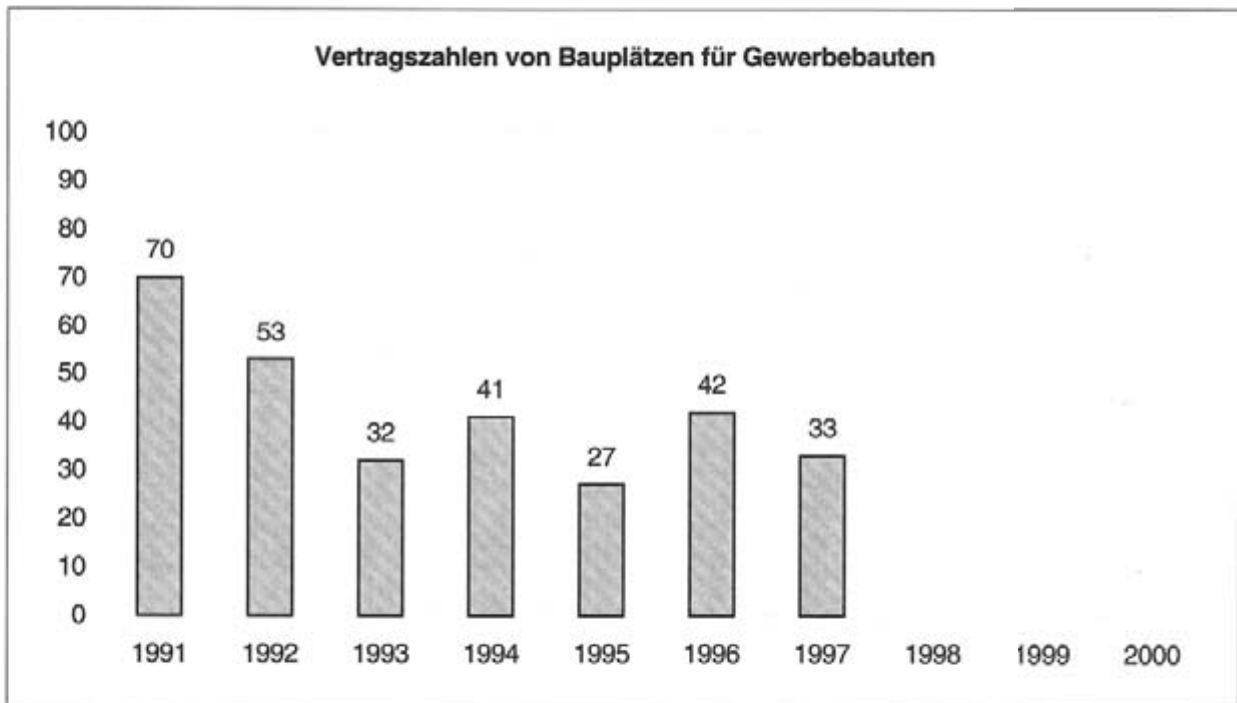
5.5.1 Vertragszahlen

5.5.2 Flächenumsatz

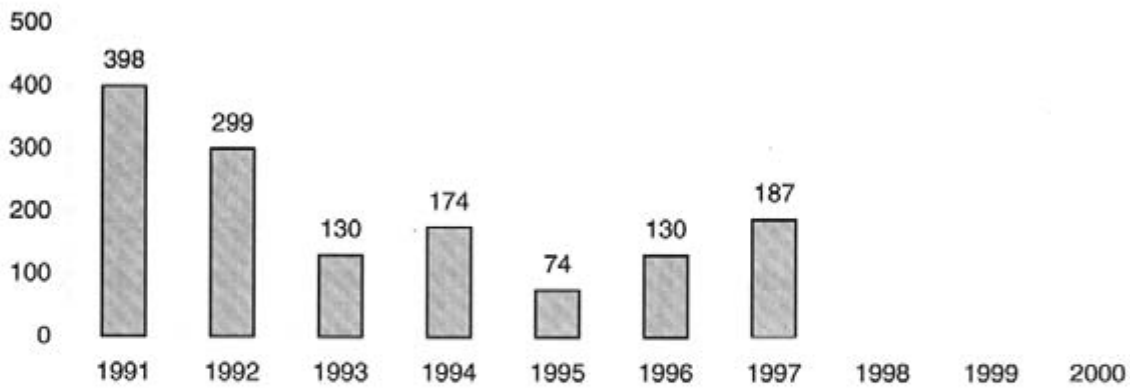
5.5.3 Geldumsatz

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

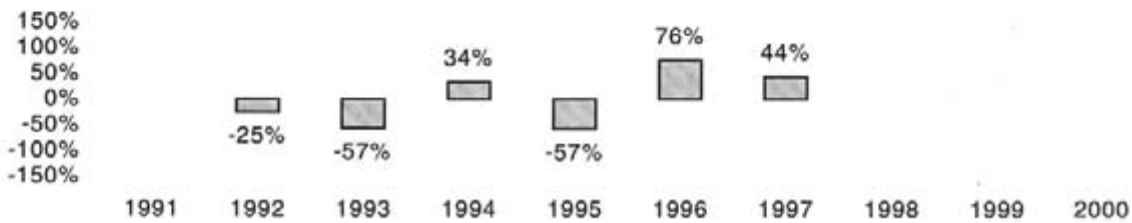
Bei „klassischem“ Gewerbe hielt sich der Umsatz 1997 im Rahmen der Vorjahre.



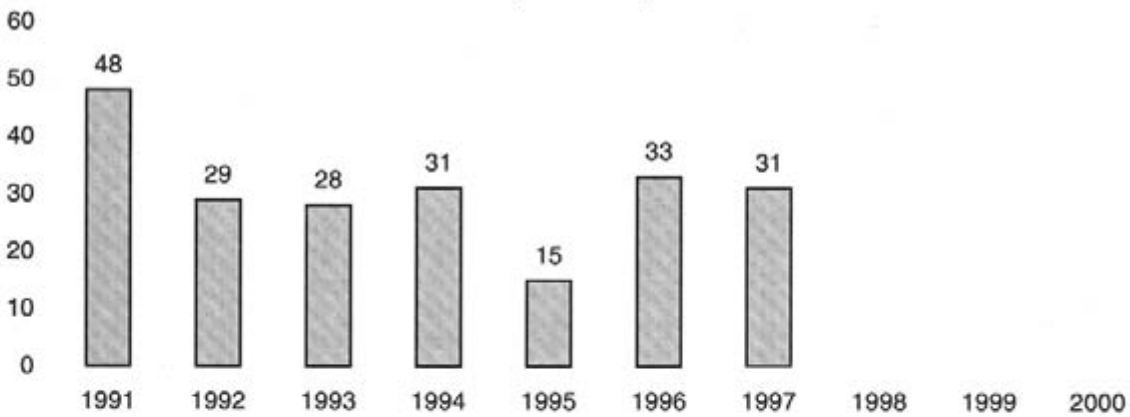
Flächenumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten (in 1.000 m²)



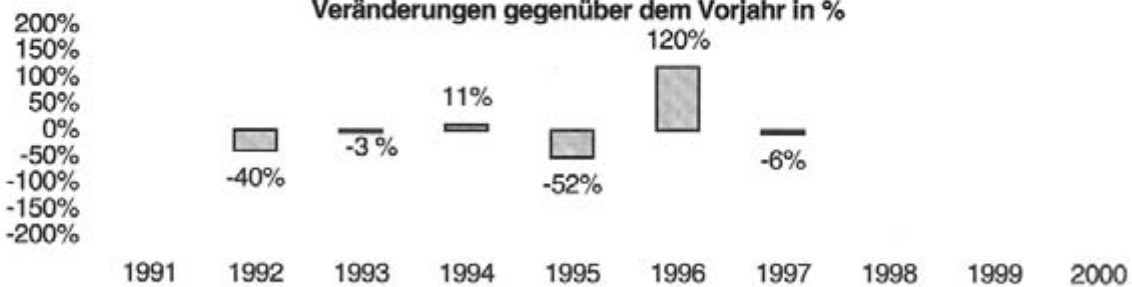
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Geldumsatz von Bauplätzen für Gewerbebauten (in Mio.DM)



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbegrundstücke	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	33 (42 - 21%)	187,4 (130,5 + 44%)	31,3 (33,4 - 6%)
davon:			
klassisches Gewerbe, Industrie	24 (21 + 14%)	161,9 (68,1 + 138%)	27,4 (16,6 + 65%)
kundenorientiertes Gewerbe	8 (16 - 50%)	25,2 (39,2 - 36%)	3,8 (13,1 - 71%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (1 - 100%)	0,0 (1,2 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbe- nutzung	1 (4 - 75%)	0,3 (22,0 - 99%)	0,1 (3,6 - 97%)

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)
	1997 (1996)	1997 (1996)	1997 (1996)
Gesamt	201 (166)	19 (19)	5348 (3216)

5.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 31.12.1994

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Borgfelde	4	440	500	470
2	St. Pauli	7	290	560	396
3	Barmbek-Süd	9	330	450	392
4	Eilbek	4	380	420	390
5	Hummelsbüttel	3	210	720	380
6	Uhlenhorst	1	380	380	380
7	Hoheluft-Ost	1	380	380	380
8	Dulsberg	1	380	380	380
9	Hamm-Mitte	4	310	440	375
10	Winterhude	6	330	380	363
11	Wandsbek	20	180	1.100	362
12	Hohenfelde	3	320	430	357
13	Eppendorf	2	300	380	340
14	Hoheluft-West	1	330	330	330
15	Hammerbrook	6	280	380	317
16	Barmbek-Nord	11	300	330	303
17	Eimsbüttel	1	300	300	300
18	Altona-Altstadt	7	240	380	296
19	Alsterdorf	2	280	300	290
20	Rissen	1	290	290	290
21	Hamm-Süd	8	200	310	271
22	Hamm-Nord	2	250	290	270
23	Lokstedt	10	230	300	260
24	Othmarschen	3	210	270	250
25	Groß Flottbek	1	250	250	250
26	Fuhlsbüttel	1	250	250	250
27	Stellshoop	4	210	280	245
28	Altona-Nord	4	200	280	240
29	Ottensen	6	240	240	240

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
30	Nienstedten	1	240	240	240
31	Bramfeld	6	150	280	237
32	Groß Borstel	8	200	250	233
33	Bahrenfeld	19	160	600	229
34	Osdorf	3	180	250	227
35	Stellingen	14	180	330	221
36	Niendorf	4	200	240	220
37	Sülldorf	1	220	220	220
38	Marienthal	2	200	230	215
39	Rothenburgsort	17	160	310	211
40	Farmsen-Berne	2	180	230	205
41	Tonndorf	9	140	280	200
42	Lurup	8	160	210	195
43	Wilstorf	5	140	280	186
44	Langenhorn	12	150	230	184
45	Sasel	1	180	180	180
46	Duvenstedt	1	180	180	180
47	Eidelstedt	10	150	230	179
48	Harburg	10	120	230	171
49	Horn	6	160	180	167
50	Veddel	9	140	210	166
51	Rahlstedt	14	130	200	165
52	Jenfeld	5	140	200	164
53	Billstedt	10	140	180	164
54	Poppenbüttel	1	160	160	160
55	Billbrook	18	130	180	158
56	Schnelsen	6	130	180	155
57	Heimfeld	15	120	230	149
58	Lohbrügge	4	120	150	143
59	Neugraben-Fischbek	3	130	150	143
60	Marmstorf	2	140	140	140
61	Bergstedt	1	140	140	140

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
62	Langenbek	1	140	140	140
63	Bergedorf	16	100	170	138
64	Neuland	6	110	160	137
65	Sinstorf	3	120	140	130
66	Moorfleet	3	130	130	130
67	Tatenberg	1	130	130	130
68	Wilhelmsburg	49	110	180	129
69	Hausbruch	4	110	160	128
70	Allermöhe	2	100	150	125
71	Moorburg	2	110	110	110
72	Altenwerder	1	110	110	110
73	Billwerder	1	100	100	100
74	Finkenwerder	6	90	100	97
75	Neuenfelde	2	90	90	90
76	Kirchwerder	2	80	80	80
Hamburg insgesamt:		459	80	1.100	214

5.5.6 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 1996 und 1997.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine **Preisveränderung von + 2,1 %**.

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Umsätze von sonstigen Baugrundstücken			
	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	4 (7 - 43%)	9,3 (35,2 - 74%)	4,0 (12,8 - 69%)

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 439 (666) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1997 (1996) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 44 (43) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 9 % (6 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten			
Vertragszweck	Vertragszahlen		Veränderungen in %
	1996	1997	
individueller Wohnungsbau	43	44	+ 2 %
Geschoßwohnungsbau	3	2	- 33 %
Gewerbe	1	1	± 0 %
sonstige und nicht spezifizierte	3	1	- 67 %
Gesamt:	50	48	- 4 %

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten			
Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil in % 1996 und 1997
	1996	1997	
Freie und Hansestadt Hamburg	44	46	91,84%
(darunter gegen Einmalgelt)	(25)	(37)	(63,27%)
sonstige öffentliche Hand	1		1,02%
Wohnungsbauunternehmen			0,00%
sonstige juristische Personen	1		1,02%
natürliche Personen	4	2	6,12%
Gesamt:	50	48	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 1997 (1996) liegen dem Gutachterausschuss fünf (eine) Erbbaurechtsverlängerungen vor.

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. 1996 war dies in Hamburg einmal, 1997 zweimal der Fall. In diesen Fällen wurden im Erbbaurecht errichtete Gebäude abgebrochen und neu gebaut.

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 1997 (in Klammern: Angaben für 1996) wurden in Hamburg insgesamt 31 (41) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 27 (40) 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 einem (zwei) Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 23 (29) Fällen die FHH, in 8 (12) 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

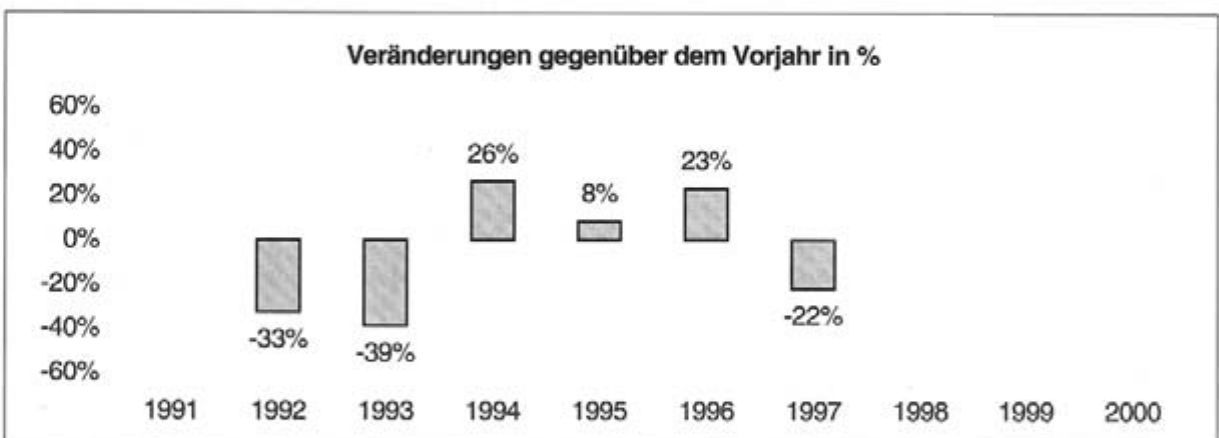
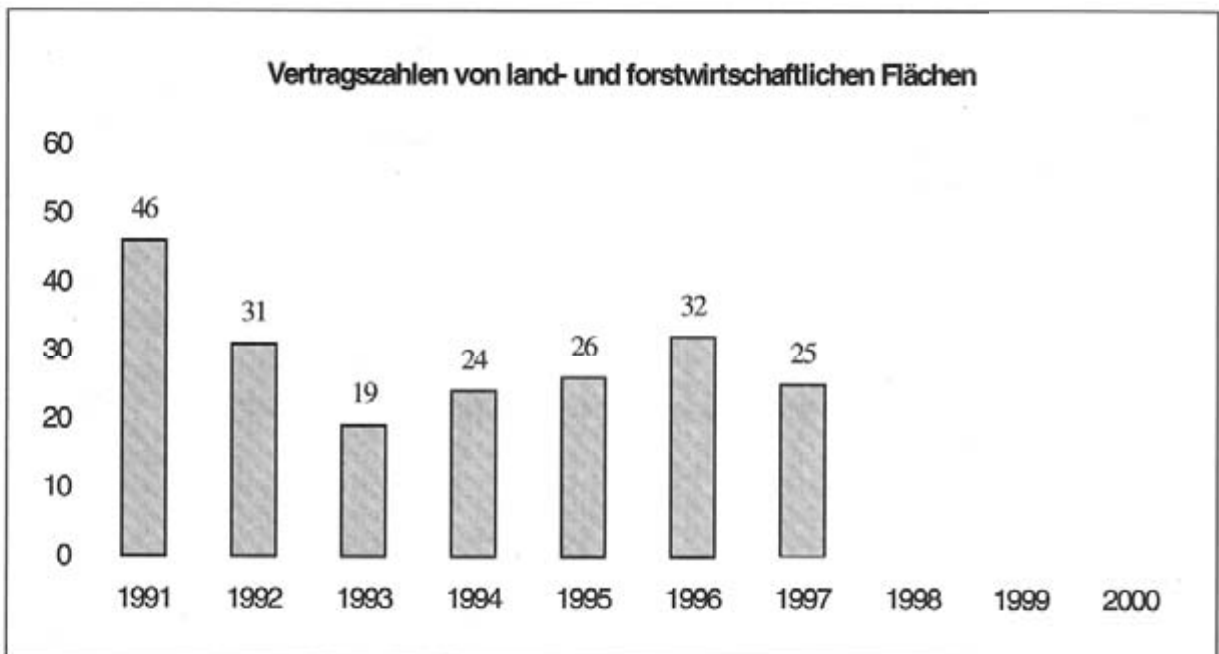
6.1 Vertragszahlen

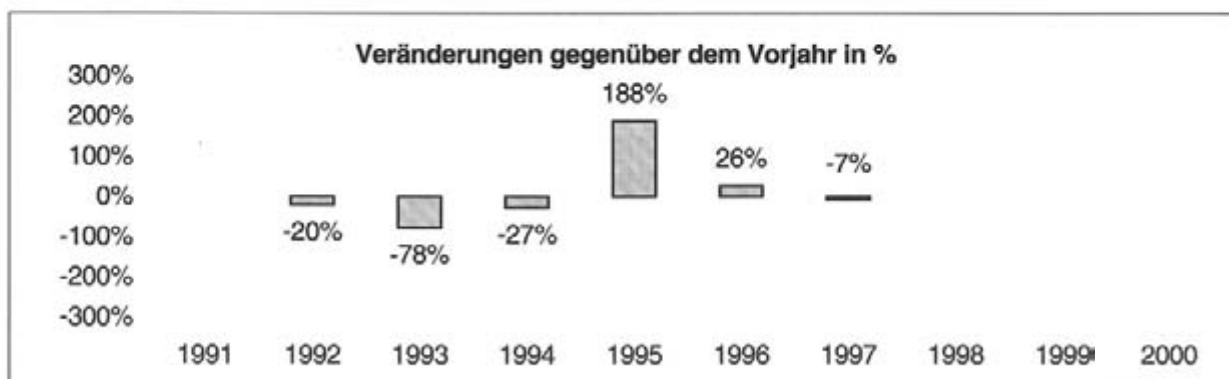
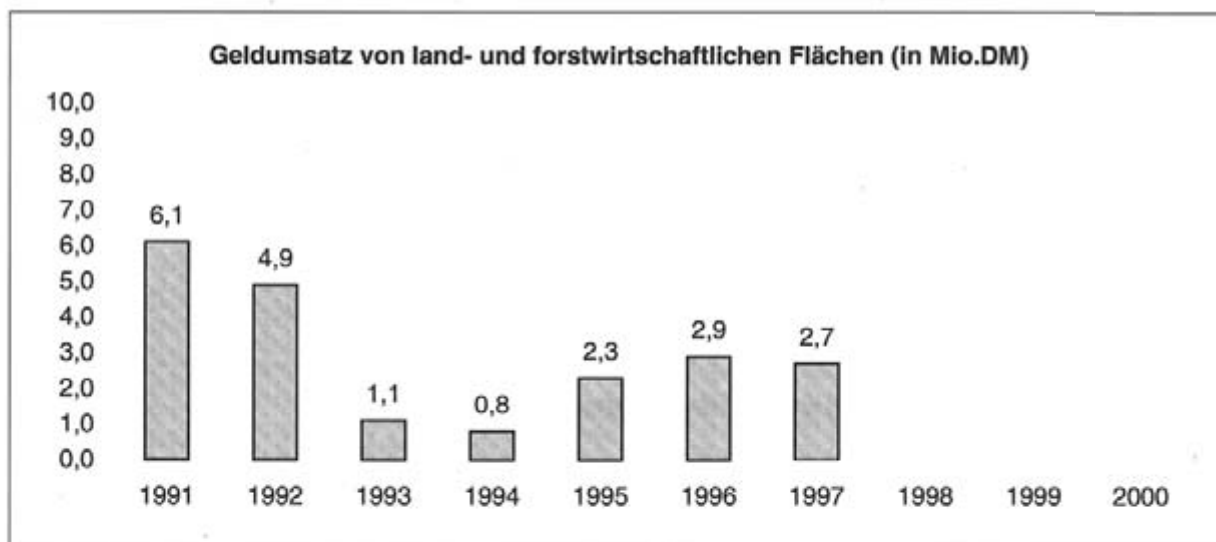
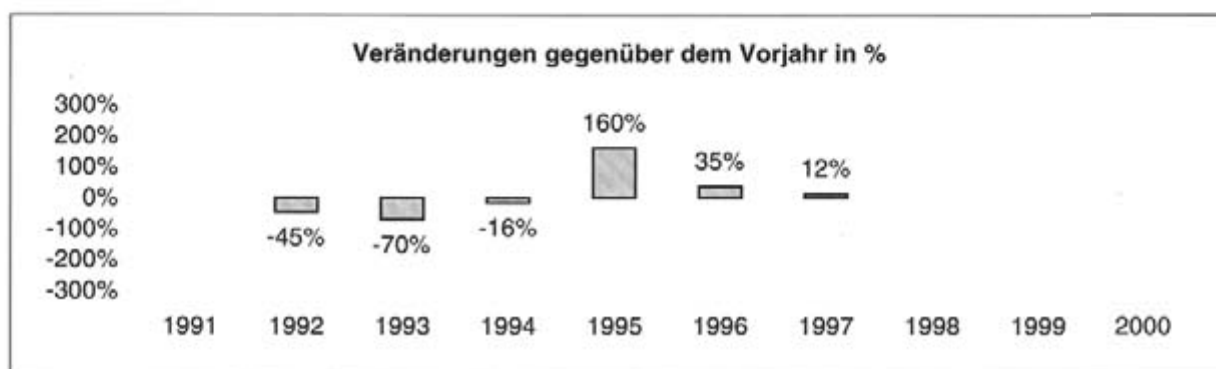
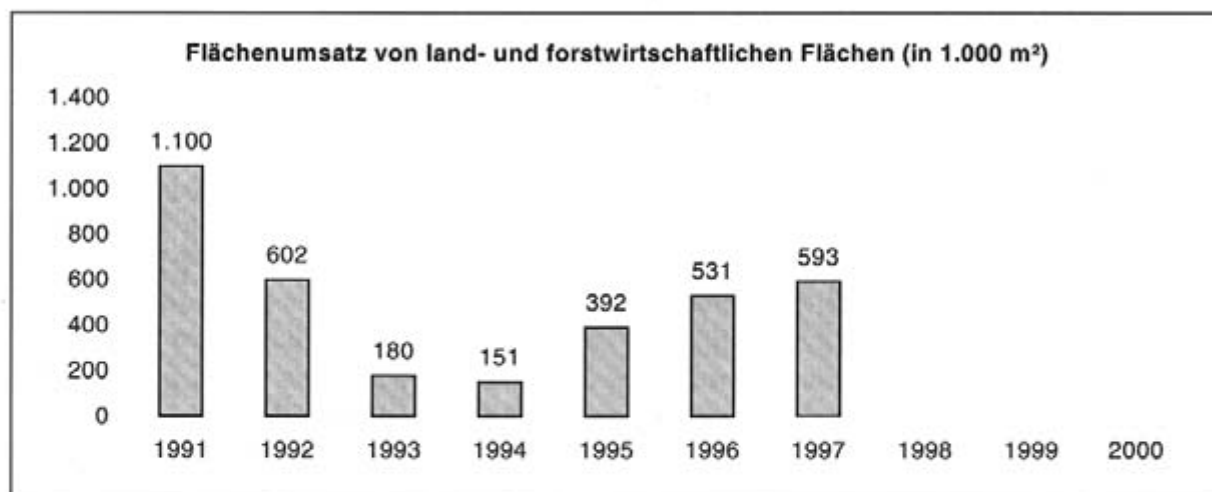
6.2 Flächenumsatz

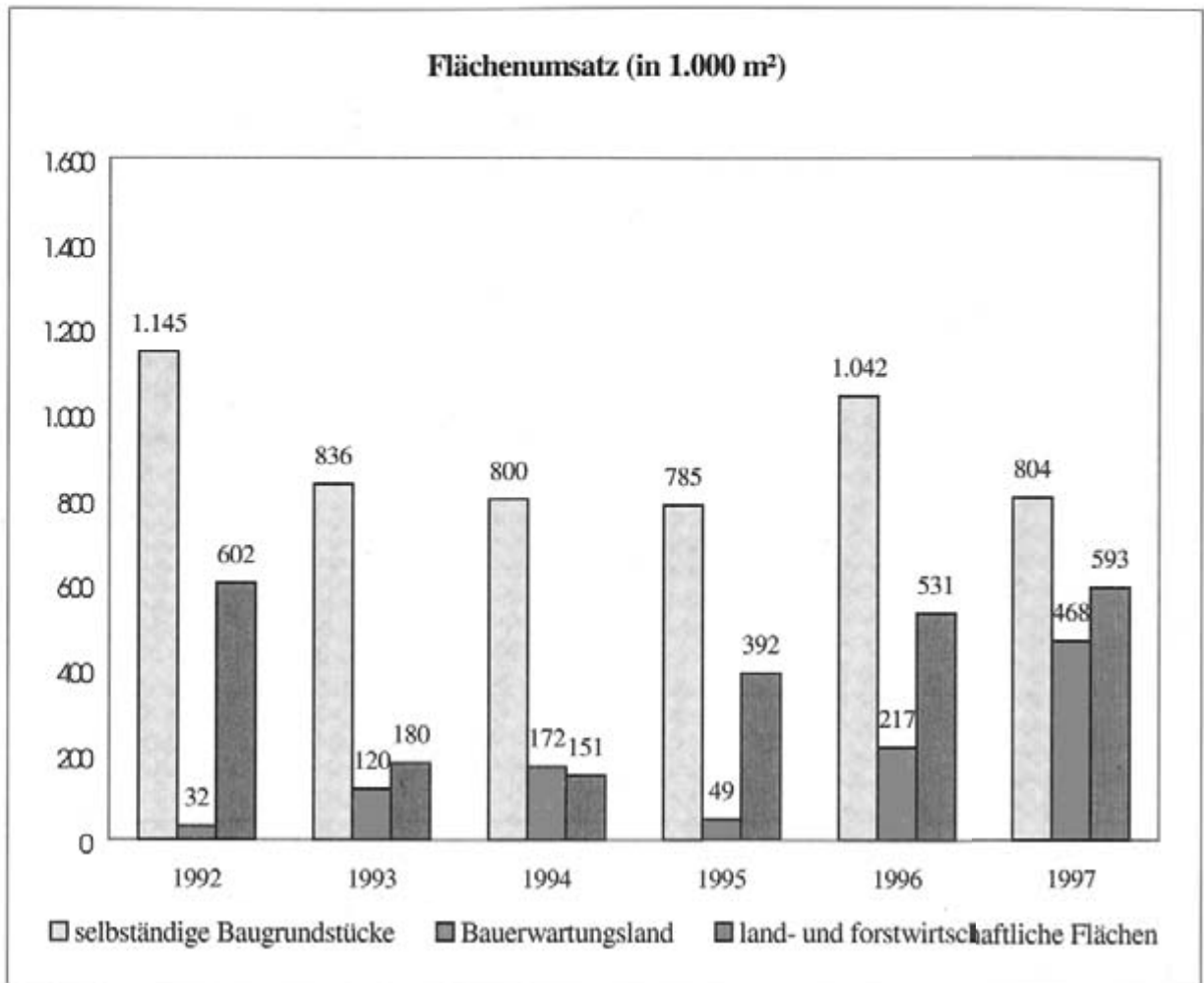
6.3 Geldumsatz

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	Vertrags- zahlen 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	25 (32 - 22%)	592,8 (530,9 + 12%)	2,7 (2,9 - 7%)
davon:			
Acker	3 (4 - 25%)	44,4 (29,1 + 53%)	0,4 (0,3 + 33%)
Grünland	6 (6 ± 0%)	46,2 (185,1 - 75%)	0,2 (0,7 - 71%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 (15 - 33%)	180,3 (111,8 + 61%)	0,7 (0,7 ± 0%)
Waldflächen	3 (1 + 200%)	154,9 (13,1 + 1082%)	0,6 (0,2 + 200%)
Geringstland			
gemischte und nicht spezifizierte landwirt- schaftliche Flächen	3 (6 - 50%)	167,0 (191,8 - 13%)	0,8 (1,0 - 2,0%)

6.4 Quadratmeterpreise

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

Von den 25 (32) Verkäufen aus dem Jahr 1997 (1996) mussten daher 15 (27) ausgeschieden werden. In der folgenden Tabelle sind daher auch die Durchschnittspreise der Jahre 1991 bis 1997 angegeben.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m ²)	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße (in m ²)
	1997 (1991-1997)	1997 (1991-1997)	1997 (1991-1997)
Gesamt	6,18 (9,14)	9 (49)	18.757 (19.647)
<u>d a v o n:</u>			
Acker	* (8,07)	1 (7)	* (17.538)
Grünland	* (11,39)	2 (13)	* (9.987)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	4,66 (8,73)	3 (19)	11.023 (14.133)
Waldflächen	* (8,27)	1 (3)	* (13.711)
Geringstland	* (*)	0 (0)	* (*)
gemischte und nicht spezifiz.landw. Flächen	* (7,54)	2 (7)	* (57.208)

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 1997 (1996 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1997 (1996 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1997 (1996 ± %)
Gesamt:	21 (25 - 16%)	33,1 (80,5 - 59%)	0,70 (1,80 - 61%)
davon: Grundstücke für Gemeinbedarf	2 (7 - 71%)	11,8 (33,9 - 65%)	0,12 (0,30 - 60%)
Abbauland	0 (1 - 100%)	0,0 (3,7 - 100%)	0,00 (0,04 - 100%)
Grabeland, erweiterter Hausgarten	15 (11 + 36%)	8,5 (5,4 + 57%)	0,13 (0,30 - 57%)
Dauerkleingärten	0 (3 - 100%)	0,0 (2,4 - 100%)	0,00 (0,03 - 100%)
sonstige private Grün- flächen, Sportanlagen	3 (2 + 50%)	5,4 (28,3 - 81%)	0,10 (1,00 - 90%)
Wasserflächen	1	7,4	0,40
sonstige Grundstücke	0 (1 - 100%)	0,0 (6,8 - 100%)	0,00 (0,10 - 100%)

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.

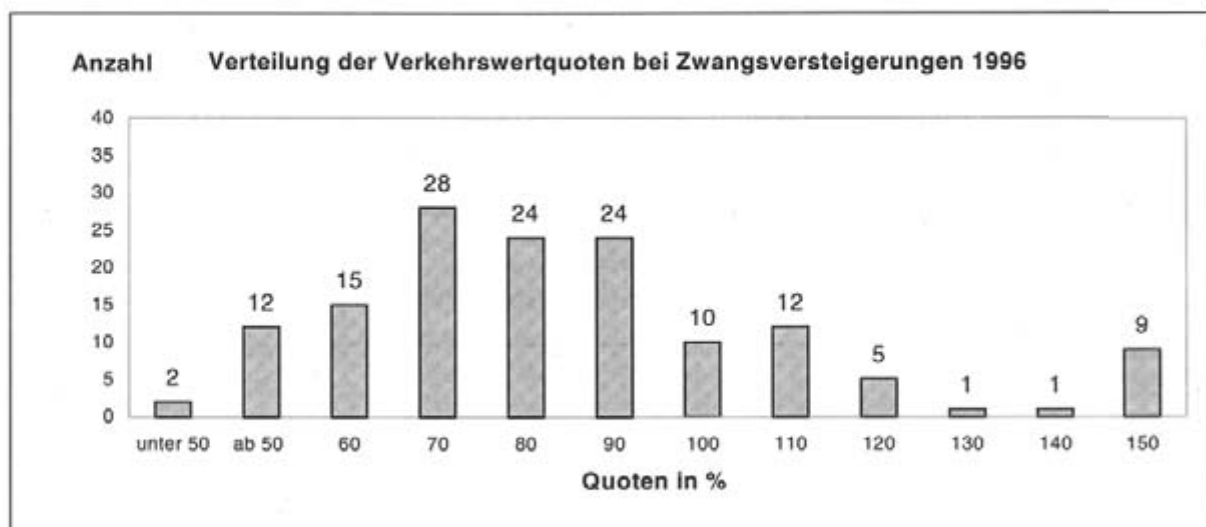
8 Zwangsversteigerungen

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. Seit 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 1997 (1996)										
	Termine		Zuschläge		Zuschläge/ Termine [%]		Verkehrswert- quote [%]		Geldumsatz [Mio. DM]	
Eigentumswohnungen	155	(99)	85	(57)	55%	(58 %)	89%	(90 %)	13,4	(10,4)
Ein- und Zweifamilienhäuser	86	(72)	36	(25)	42%	(35 %)	92%	(80 %)	19,6	(11,5)
Mehrfamilienhäuser	14	(14)	5	(3)	36%	(21 %)	114%	(97 %)	35,7	(7,2)
gewerbliche Objekte	27	(20)	12	(6)	44%	(30 %)	73%	(102 %)	17,9	(5,6)
unbebaute Grundstücke	5	(11)	3	(6)	60%	(55 %)	133%	(91 %)	1,8	(38,8)
sonstige Grundstücke	9	(8)	2	(2)	22%	(25 %)	136%	(130 %)	0,1	(0,4)
ZV insgesamt:	296	(224)	143	(99)	48%	(44 %)			88,5	(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.



Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des Landkreises Harburg
c/o Katasteramt Winsen/Luhe
Von-Somnitz-Ring 3
21423 Winsen/Luhe
Bodenrichtwertauskünfte unter Tel.: 0190 77 00 37
Tel.: 041 71 - 602 - 217 - 218 oder - 235
Fax 041 71 - 602 - 250

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des Landkreises Stade
c/o Katasteramt Stade
Am Sande 4 b
21682 Stade
Tel.: 041 41 - 406 - 02 - 138 - oder - 140
Fax 041 41 - 406 - 113

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Pinneberg, Geschäftsstelle
Postfach 1751 Lindenstr. 11
25407 Pinneberg 25421 Pinneberg
Tel.: 041 01 - 212 - 301 oder - 302
Fax 041 01 - 212 - 131 (Bauamt)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Segeberg
Postfach 1322 Hamburger Str. 30
23792 Bad Segeberg 23795 Bad Segeberg
Tel.: 045 51 - 9515 - 26 oder - 82
Fax 045 51 - 9515 - 48

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn
c/o Kreisverwaltung Stormarn
Postfach Mommsenstr.
23840 Bad Oldesloe 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 045 31 - 160 - 204 - 340 - oder - 485
Fax 045 31 - 160 - 623

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Herzogtum Lauenburg
Postfach 1140 Barlachstr. 2
23901 Ratzeburg 23909 Ratzeburg
Tel.: 045 41 - 888 - 428 oder - 424
Fax 045 41 - 888 - 306

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des Regierungsbezirks Lüneburg
c/o Bezirksregierung Lüneburg
Postfach Auf der Hude 2
21332 Lüneburg 21339 Lüneburg
Tel.: 041 31 - 15 - 2236 oder - 2227
Fax 041 31 - 15 - 2934

