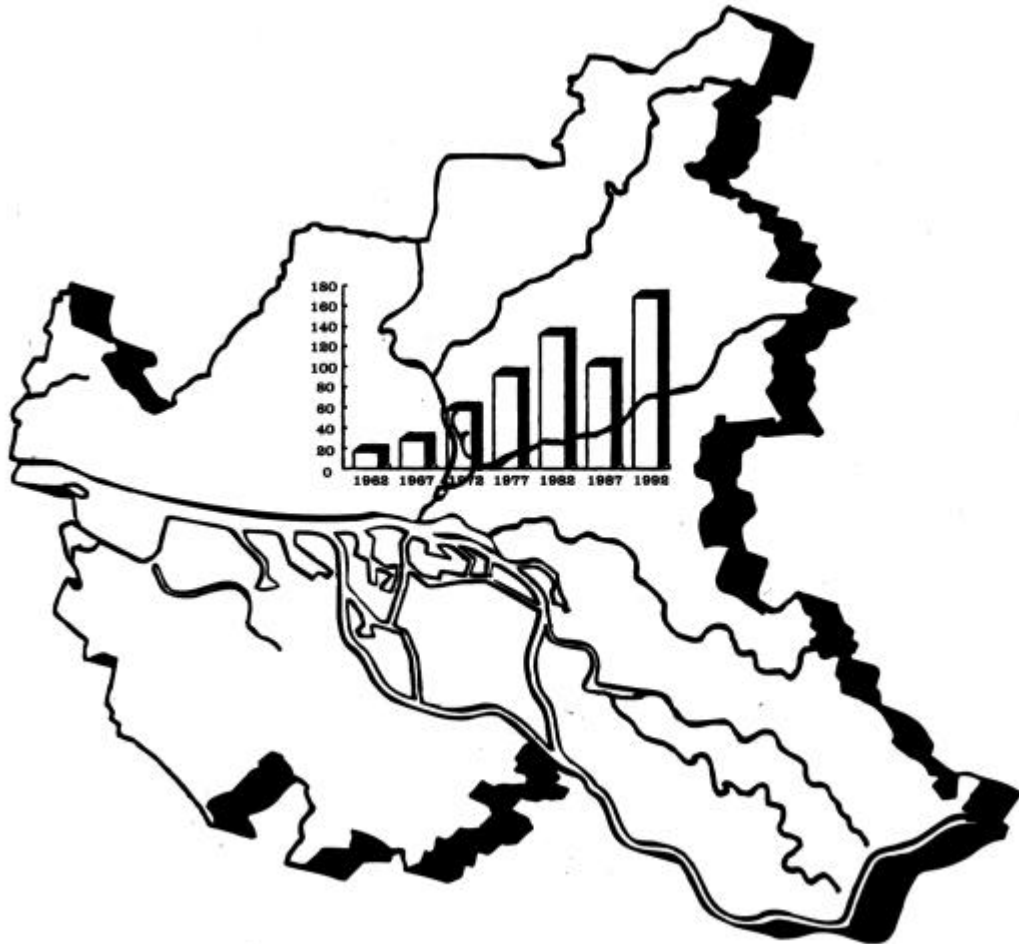




Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in Hamburg



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Der Grundstücksmarkt
in Hamburg 1997 / 98**

„Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1997 / 98“

herausgegeben vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 1999

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 - do 9.00 - 15.00 Uhr
fr 9.00 - 14.00 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.

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

**Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
für die Bereiche der Landkreise Harburg und Lüneburg**

c/o Katasteramt Lüneburg

Schießgrabenstraße 7

21335 Lüneburg

Tel.: 041 31 - 95 06 - 19

Fax 041 71 - 95 06 - 49

Bodenrichtwertauskünfte: Tel.: 01 90 - 77 00 37

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

für den Bereich des Landkreises Stade

c/o Katasteramt Stade

Am Sande 4 b

21682 Stade

Tel.: 041 41 - 406 - 02 oder - 140

Fax 041 41 - 406 - 113

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Pinneberg, Geschäftsstelle

Postfach 1751

Lindenstr. 11

25407 Pinneberg

25421 Pinneberg

Tel.: 041 01 - 212 - 301 oder - 302

Fax 041 01 - 20 44 - 50 (Bauamt)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Segeberg

Postfach 1322

Hamburger Str. 30

23792 Bad Segeberg

23795 Bad Segeberg

Tel.: 045 51 - 9515 - 26 oder - 82

Fax 045 51 - 9515 - 48

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Stormarn

c/o Kreisverwaltung Stormarn

Postfach

Mommsenstr.

23840 Bad Oldesloe

23843 Bad Oldesloe

Tel.: 045 31 - 160 - 407 oder - 485

Fax 045 31 - 847 34

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Herzogtum Lauenburg

Postfach 1140

Barlachstr. 2

23901 Ratzeburg

23909 Ratzeburg

Tel.: 045 41 - 888 - 428 oder - 424

Fax 045 41 - 888 - 306

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in Niedersachsen

c/o Bezirksregierung Weser-Ems

26106 Oldenburg

Ofener Straße 15

Tel.: 04 41 - 799 - 24 85

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Hamburg

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1997 / 98

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 1997/1998

Inhaltsverzeichnis

	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 1997 / 98 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
3.2.8 Erbbaurechte	45

3.3	Mehrfamilienhäuser	47
3.3.1	Vertragszahlen	47
3.3.2	Flächenumsatz	47
3.3.3	Geldumsatz	47
3.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	50
3.3.5	Ertragsfaktoren	55
3.3.6	Liegenschaftszinssätze	60
3.4	Büro- und Geschäftshäuser	63
3.4.1	Vertragszahlen	63
3.4.2	Flächenumsatz	63
3.4.3	Geldumsatz	63
3.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	66
3.4.5	Ertragsfaktoren	68
3.5	Lager - und Produktionsgebäude	71
3.5.1	Vertragszahlen	71
3.5.2	Flächenumsatz	71
3.5.3	Geldumsatz	71
3.5.4	Preise pro Quadratmeter Nutzfläche	74
3.5.5	Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert	75
4	Der Eigentumswohnungsmarkt	77
4.1	Vertragszahlen	77
4.2	Geldumsatz	79
4.3	Gesamtkaufpreise	80
4.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	81
5	Der Baulandmarkt	85
5.1	Übersicht	85
5.1.1	Vertragszahlen	85
5.1.2	Flächenumsatz	85
5.1.3	Geldumsatz	85
5.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	89
5.2.1	Vertragszahlen	89
5.2.2	Flächenumsatz	89
5.2.3	Geldumsatz	89
5.2.4	Gesamtkaufpreise	93
5.2.5	Quadratmeterpreise	95
5.2.6	Bodenrichtwerte	99
5.2.7	Preisentwicklung	102
5.2.8	Indexreihen	103

5.2.9	Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße	105
5.2.10	Abhängigkeit der Preise von der Bebauungsart	105
5.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	107
5.3.1	Vertragszahlen	107
5.3.2	Flächenumsatz	107
5.3.3	Geldumsatz	107
5.3.4	Quadratmeterpreise	111
5.3.5	Bodenrichtwerte	113
5.3.6	Preisentwicklung	116
5.3.7	Abhängigkeit der Preise von der GFZ	117
5.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	119
5.4.1	Vertragszahlen	119
5.4.2	Flächenumsatz	119
5.4.3	Geldumsatz	119
5.4.4	Quadratmeterpreise	122
5.4.5	Bodenrichtwerte	124
5.4.6	Preisentwicklung	129
5.5	Bauplätze für Gewerbebauten	131
5.5.1	Vertragszahlen	131
5.5.2	Flächenumsatz	131
5.5.3	Geldumsatz	131
5.5.4	Quadratmeterpreise	134
5.5.5	Bodenrichtwerte	135
5.5.6	Preisentwicklung	138
5.6	Sonstige Baugrundstücke	139
5.7	Erbbaurechte	141
5.7.1	Bestellung von Erbbaurechten	141
5.7.2	Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz	143
5.7.3	Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken	144
6	Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt	145
6.1	Vertragszahlen	145
6.2	Flächenumsatz	145
6.3	Geldumsatz	145
6.4	Quadratmeterpreise	149
6.5	Bodenrichtwerte	150
6.6	Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau	151

7	Der Markt sonstiger unbebauter Grundstücke	153
7.1	Vertragszahlen	153
7.2	Flächenumsatz	153
7.3	Geldumsatz	153
8	Zwangsversteigerungen	155

Anlage: Karte der Stadtteile

Vorbemerkungen

Welchen Preis muss man für ein Einfamilienhaus zahlen, das nicht auf eigenem Grundstück steht, sondern auf einem Erbbaurecht? Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat diese Frage untersucht und festgestellt, dass im Mittel ein Abschlag von 28% gegenüber dem vergleichbaren Volleigentum vorgenommen wird. Näheres lesen Sie im Kapitel 3.2.8 auf Seite 45.

Wie verteilen sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile? Auch diese Frage, die aus dem Leserkreis gestellt wurde, versuchen wir zu beantworten: im Kapitel 4.1 auf Seite 78. Eine Übersichtskarte über die Stadtteile ist übrigens diesem Bericht als Anlage beigelegt.

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 1999 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)
	GFZ ⁸⁶	=	Geschossflächenzahl ⁸⁶ (= Verhältnis der GF ⁸⁶ zur Grundstücksfläche)
	GVBl	=	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	Ingenenieure
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 1998, 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 inklusive MwSt.

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 177 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

174 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 : 2.500

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 Ende 1999 ist eine weitere CD-ROM mit den Bodenrichtwerten zum 1.1.1996 und Prognosen zum 1.7.1999 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 1.1.1996 ist im Amtlichen Anzeiger Nr. 127 vom 1.11.1999 Seite 3057 - 3069 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;
1. 1.1996	Nr. 127 vom 1.11.1999,	S. 3057 - 3069

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).

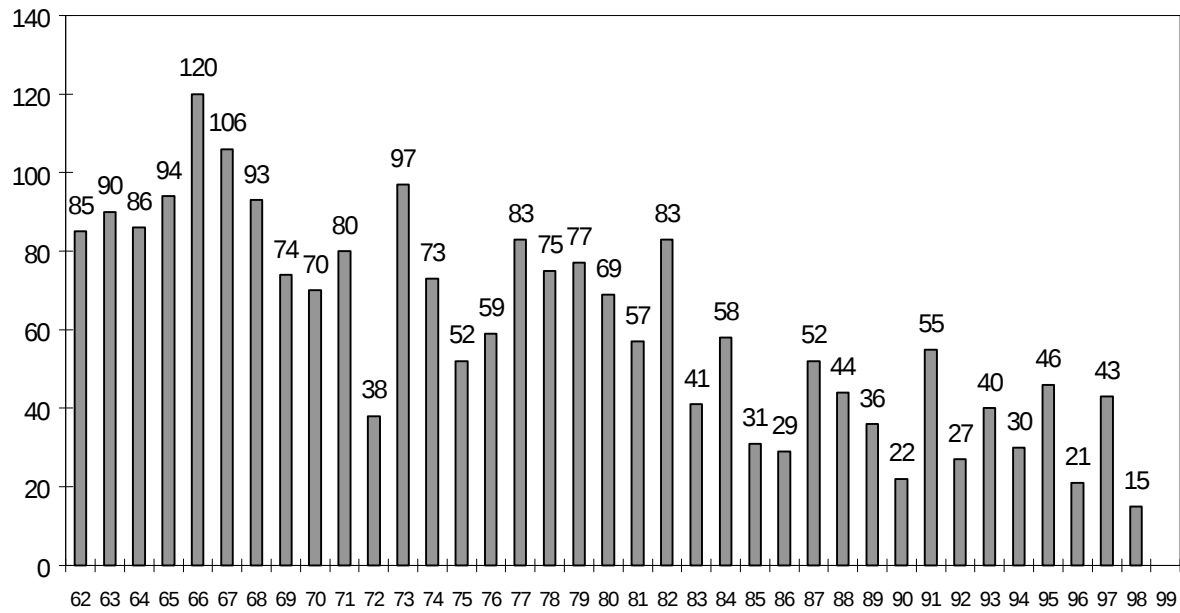
RWK 6820	Vier- und Marschlande	1 : 20.000
RWK 6435	Innenstadt	1 : 2.500
RWK 5336	Blankenese - Treppenviertel	1 : 2.500

1.3 Geschäftsbericht 1997 / 98 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

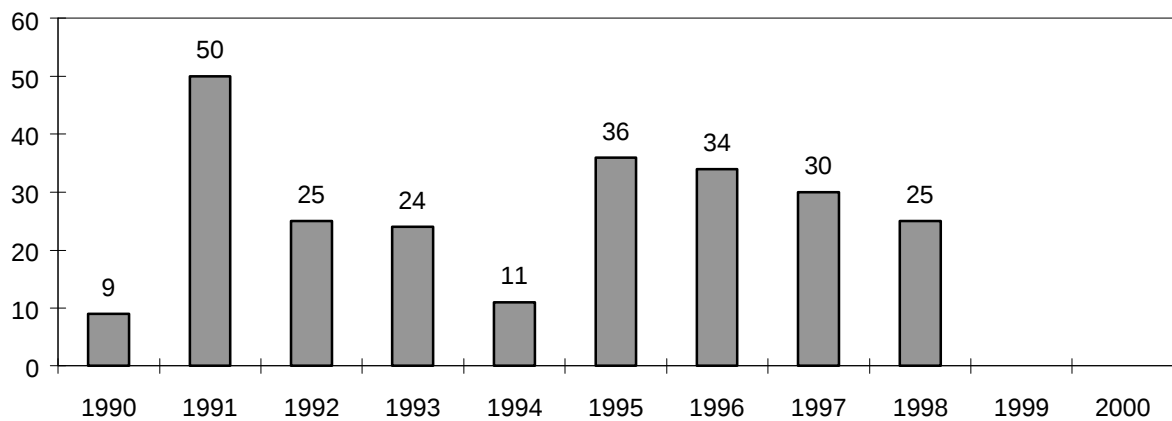
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle haben in den beiden letzten Jahren folgende Aufträge erfüllt (prozentuale Änderungen gegenüber dem Vorjahr in Klammern):

	1997	1998
<u>Gutachten</u>		
a) Zahl der Gutachten	43 (+ 104,8 %)	15 (- 65,1 %)
b) Summe der dabei ermittelten Verkehrswerte in Mio. DM	64,3 (- 23,7 %)	28,0 (- 56,5 %)
<u>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</u>		
a) Zahl der Auskünfte	30 (- 11,8 %)	25 (- 11,8 %)
b) dabei mitgeteilte Vergleichsfälle	569 (- 77,7 %)	2.651 (+ 365,9 %)
<u>Bodenrichtwertauskünfte</u>		
a) Zahl der Auskünfte	21.835 (+ 13,3 %)	24.023 (+ 10,0 %)
b) dabei mitgeteilte Richtwerte	22.006 (+ 6,2 %)	24.233 (+ 10,1 %)
- mündlich	471 (+ 9,5 %)	240 (- 49,0 %)
- telefonisch	21.210 (+ 13,5 %)	23.574 (+ 11,1 %)
- schriftlich a)	154 (+ 2,7 %)	209 (+ 35,7 %)
b)	325 (- 79,8 %)	419 (+ 28,9 %)
<u>Sonstige schriftliche Auskünfte</u>		
	6 (- 53,8 %)	8 (+ 33,3 %)
eingegangene <u>Verträge</u>	10.503 (- 8,2 %)	12.281 (+ 16,9 %)

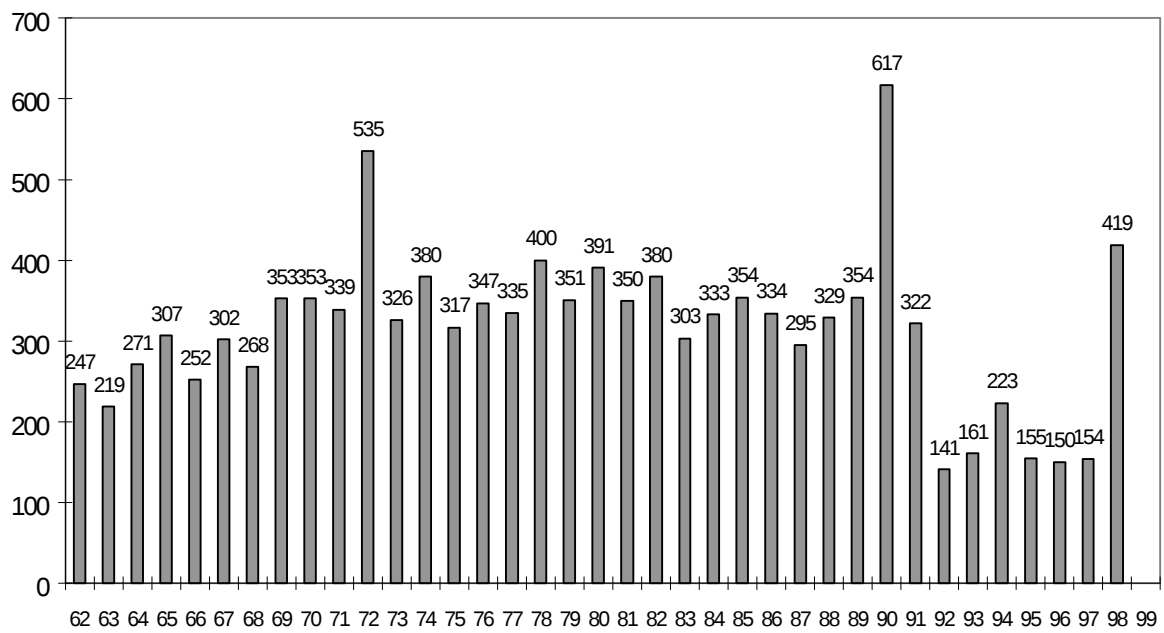
**Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Hamburg erstellten Gutachten**



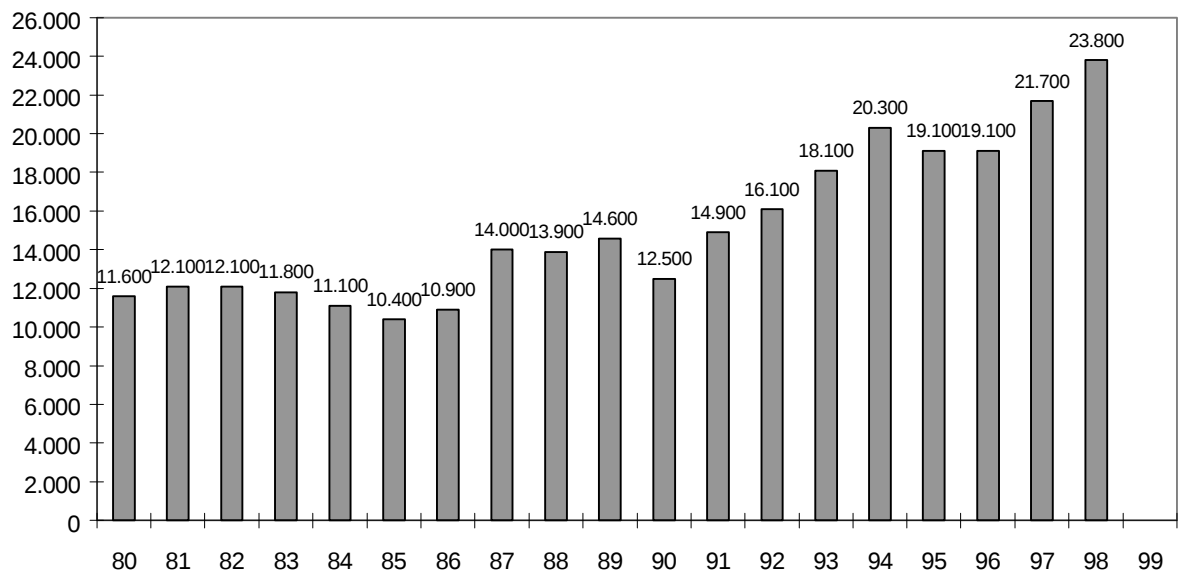
**Übersicht über die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Hamburg erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeführt 1990)**



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

Das Jahr 1998 brachte dem Immobilienmarkt deutliche Umsatzsteigerungen, vor allem bei Bauplätzen und bebauten Grundstücken.

Lediglich bei Eigentumswohnungen ging der Umsatz leicht zurück.

Anzahl der Kaufverträge							
	1996		1997		1998(*)		Anteil 1998
Vertragsgegenstand	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	Anzahl	Veränd.	
Eigentumswohnungen	5.781	-5%	5.447	-6%	5.393	-1%	52,3%
Bebaute Grundstücke	3.121	22%	2.869	-8%	3.678	28%	35,7%
Unbebaute Baugrundstücke	1.046	23%	814	-22%	1.184	45%	11,5%
Land- u. Forstwirtschaftl. Flächen	32	19%	25	-22%	29	16%	0,3%
Sonstige Flächen	24	41%	21	-13%	21	0%	0,2%
Summe:	10.004	5%	9.176	-8%	10.305	12%	100,0%

(*) Die hier genannten Zahlen geben den Stand der bis zum 31.3.1999 beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge wieder. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass geringe Prozentsätze der Verträge eines Jahrganges erst später beim Gutachterausschuss eingehen.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingegangene Grundstücks-Kaufverträge (Zählung nach Eingangsdatum)					
Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Eigentums- wohnungen	nicht auswertbare Verträge	Summe
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
1998	1290	3483	6710	798	12281

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 ging seit 1993 die Zahl der Verkäufe wieder kontinuierlich zurück.

2.2 Preisentwicklung

Die Preise bei bebauten Grundstücken gaben 1998 überwiegend leicht nach. Eine Ausnahme stellte lediglich der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern ist 1998 gegenüber 1997 nahezu konstant geblieben. Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerer Lage kosteten einschließlich Grundstück 1998 rund 5200,- 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.

Bei Eigentumswohnungen sind weiter Preissenkungen zu verzeichnen, z.B. bei Neubauten um rund 12 % und bei Bauten der 80er Jahre um rund 4 %. Die Neubau-Eigentumswohnungen in mittleren Lagen kosteten mit rund 4400,- DM/m² Wohnfläche nun pro m² Wohnfläche rund 15 % weniger als freistehende Einfamilienhäuser (5200 DM/m²) und rund 13 % mehr als neue Reihenhäuser (3900 DM/m²). 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 gingen 1998 überwiegend zurück. Die Baujahre bis 1919 in mittleren Lagen verzeichneten Preisrückgänge um 13 %. Die Rendite der verkauften Mehrfamilienhäuser (hier: Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis) wies dementsprechend steigende Tendenz auf.

Auch bei Büro- und Geschäftshäusern gaben die Preise im Schnitt leicht nach. Die Renditen stiegen dabei leicht an.

Auf dem Baulandmarkt haben sich 1998 dagegen überwiegend Preissteigerungen ergeben.
Nur die Bauplätze im Geschosswohnungsbau haben ihren Abwärtstrend fortgesetzt.

Preise für Bauplätze von

-	Einfamilienhäusern in mittlerer Lage	+ 6 %,
-	Geschosswohnungsbauten in mittlerer Lage	- 3 %,
-	Büro- und Geschäftshäusern	+ 3 %,
-	klassischen Gewerbebauten	+ 15 %.

Diese Durchschnittswerte müssen allerdings lageabhängig differenziert betrachtet werden.
Z.B. sind die Preise für Büro- und Geschäftshausbauplätze in Randlagen deutlich gesunken.

3 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

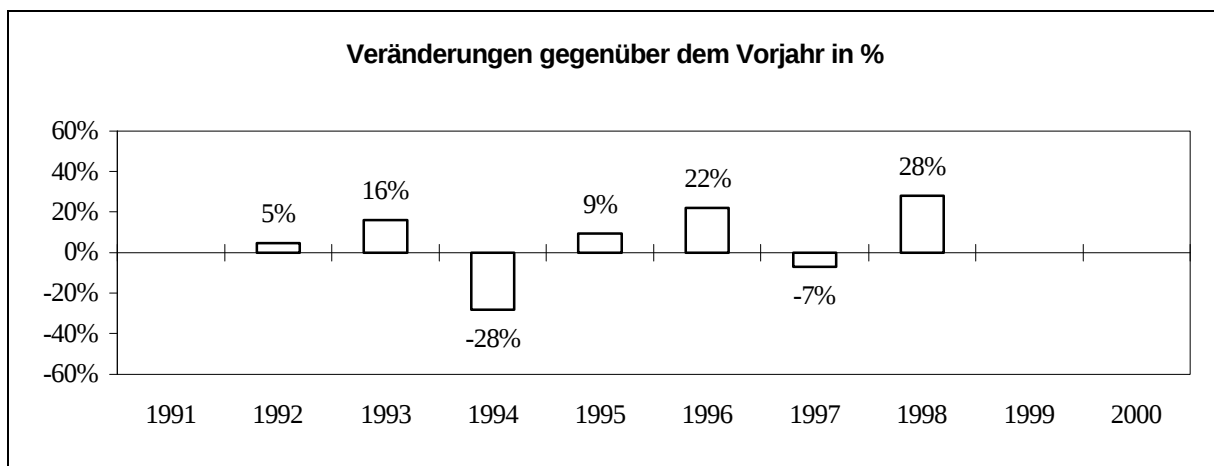
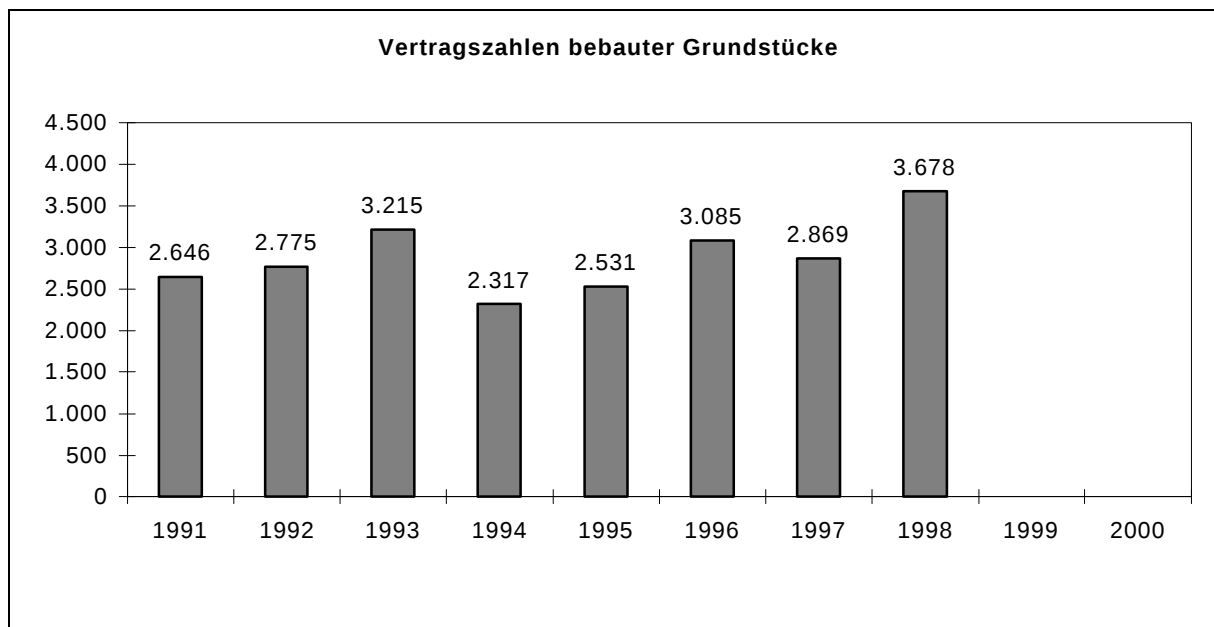
3.1 Übersicht

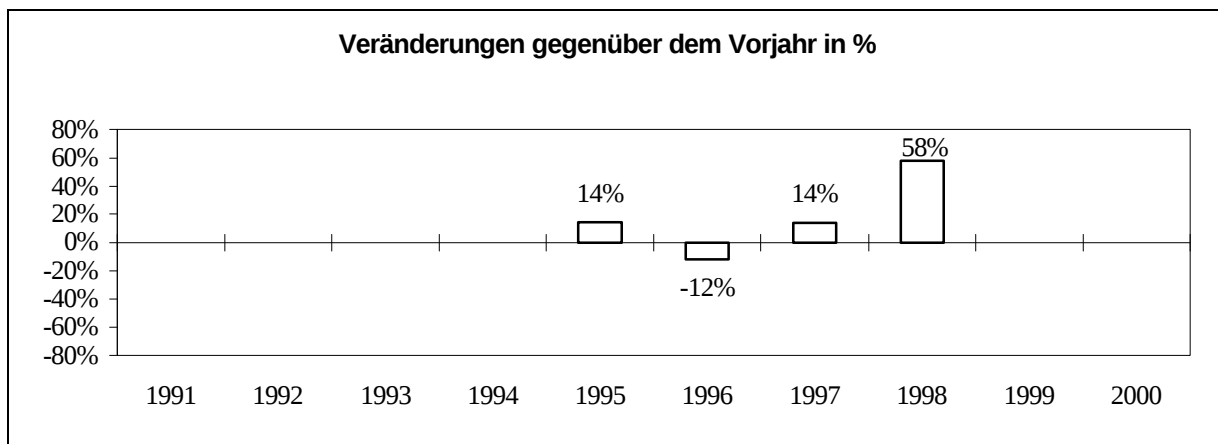
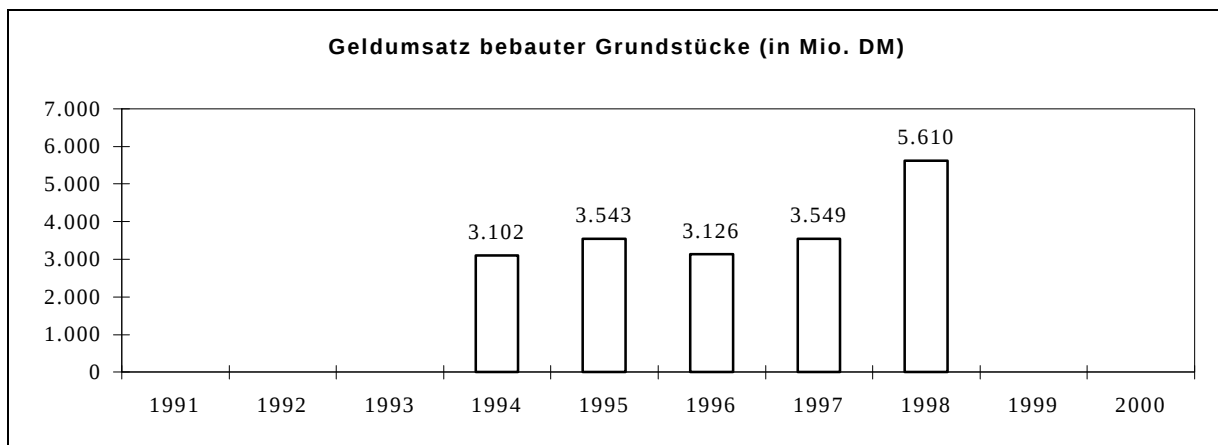
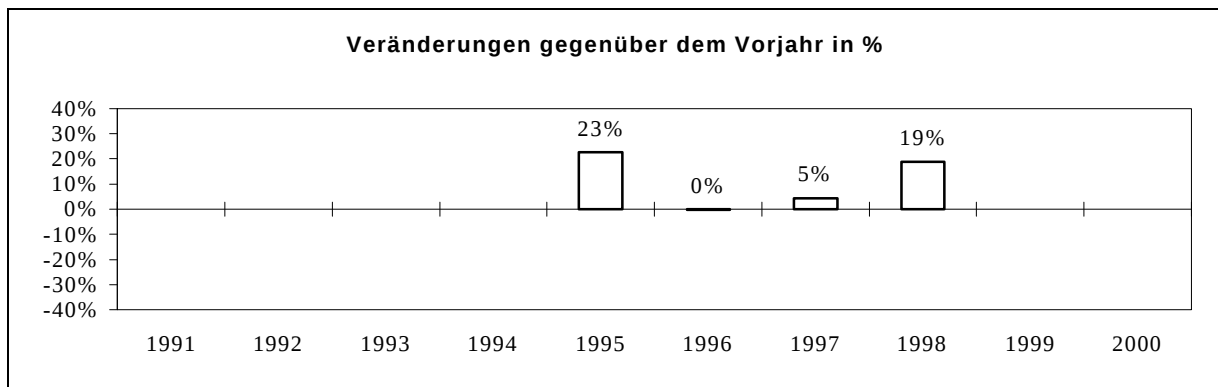
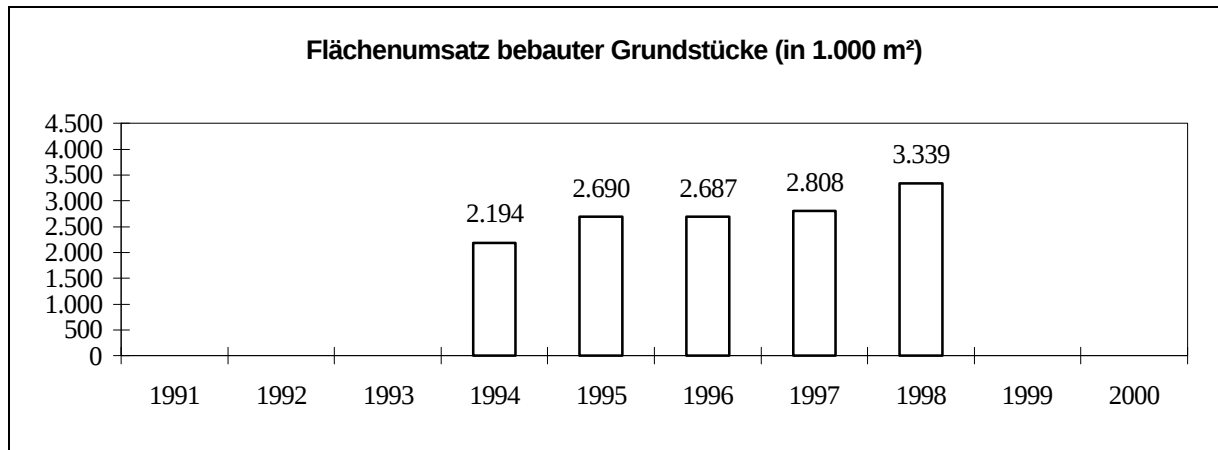
3.1.1 Vertragszahlen

3.1.2 Flächenumsatz

3.1.3 Geldumsatz

Die Zahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken machte 1998 einen gewaltigen Sprung nach oben, und dies quer durch alle Teilmärkte. Dies dürfte vor allem auf die niedrigen Hypothekenzinsen zurückzuführen sein, die 1998 einen historischen Tiefstand erreichten. Erwähneswert ist insbesondere auch die deutliche Steigerung im Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern allein um über 1,4 Mrd. DM.





Umsätze von bebauten Grundstücken			
	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	3.678 (2.869 + 28%)	3.339,0 (2.807,9 + 19%)	5.609,8 (3.549,1 + 58%)
davon:			
Ein- und Zweifamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 2)	2.844 (2.326 + 22%)	1.835,0 (1.591,1 + 15%)	1.681,5 (1.303,3 + 29%)
Mehrfamilienhäuser (Siehe Kap. 3. 3)	433 (341 + 27%)	428,7 (349,5 + 23%)	911,8 (646,4 + 41%)
sonstige Wohngebäude	6 (12 - 50%)	3,5 (23,5 - 85%)	2,1 (5,5 - 62%)
Büro- und Geschäftshäuser (Siehe Kap. 3. 4)	281 (111 + 153%)	647,2 (215,5 + 200%)	2.762,4 (1.314,4 + 110%)
Lager- und Produktionsgebäude (Siehe Kap. 3. 5)	89 (59 + 51%)	408,4 (490,6 - 17%)	231,6 (267,9 - 14%)
sonstige Gebäude	25 (20 + 25%)	16,2 (137,6 - 88%)	20,4 (11,6 + 76%)

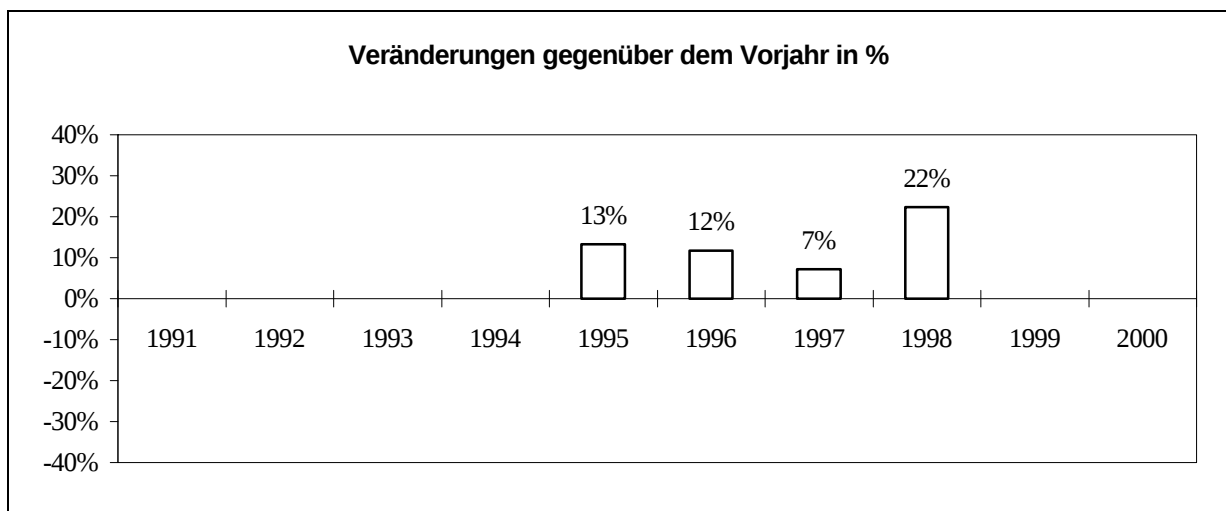
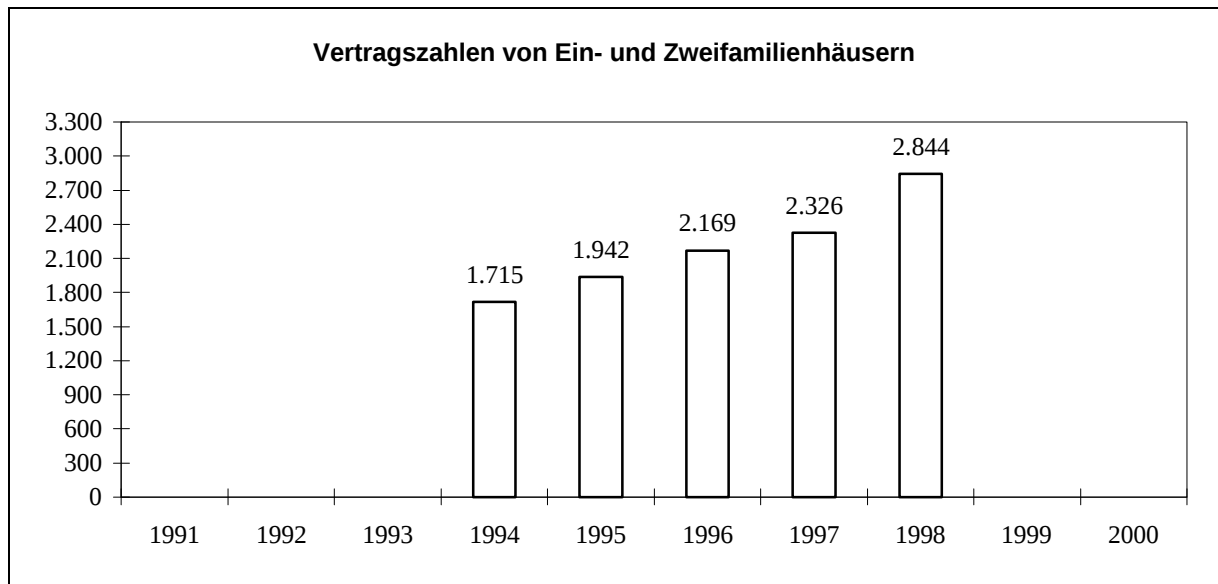
3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

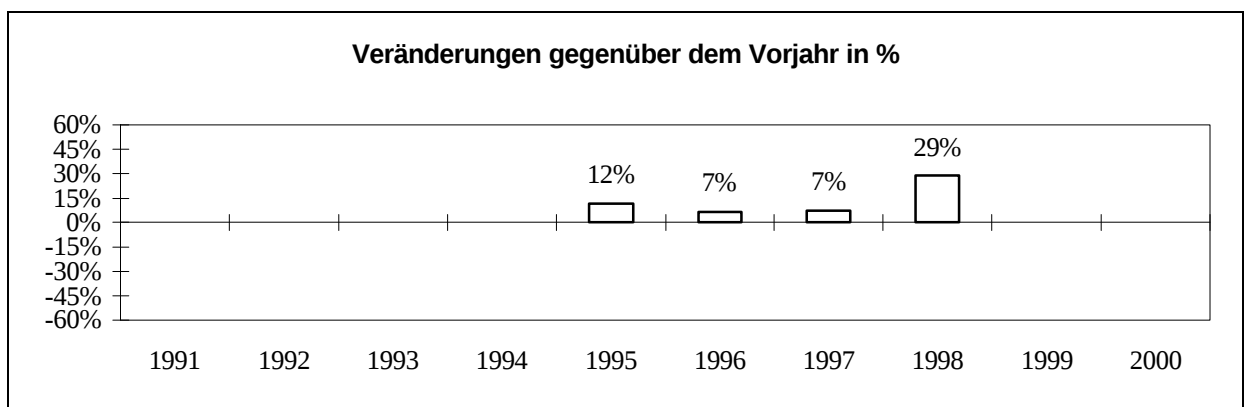
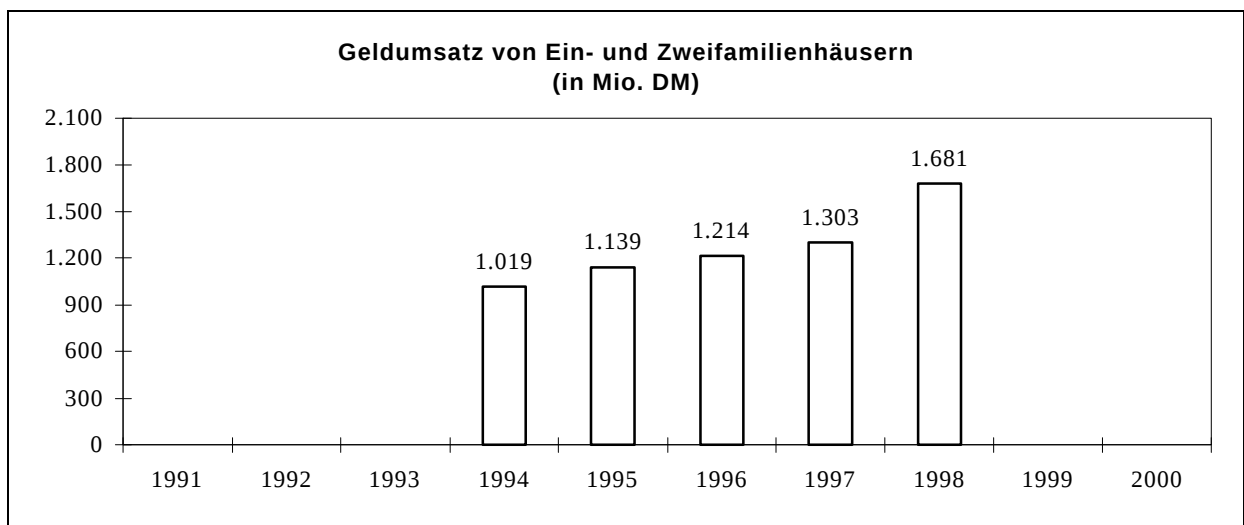
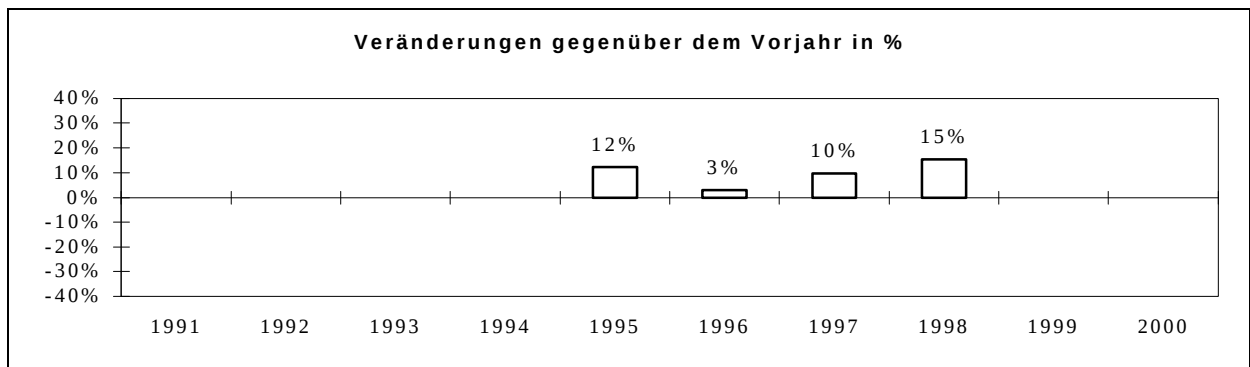
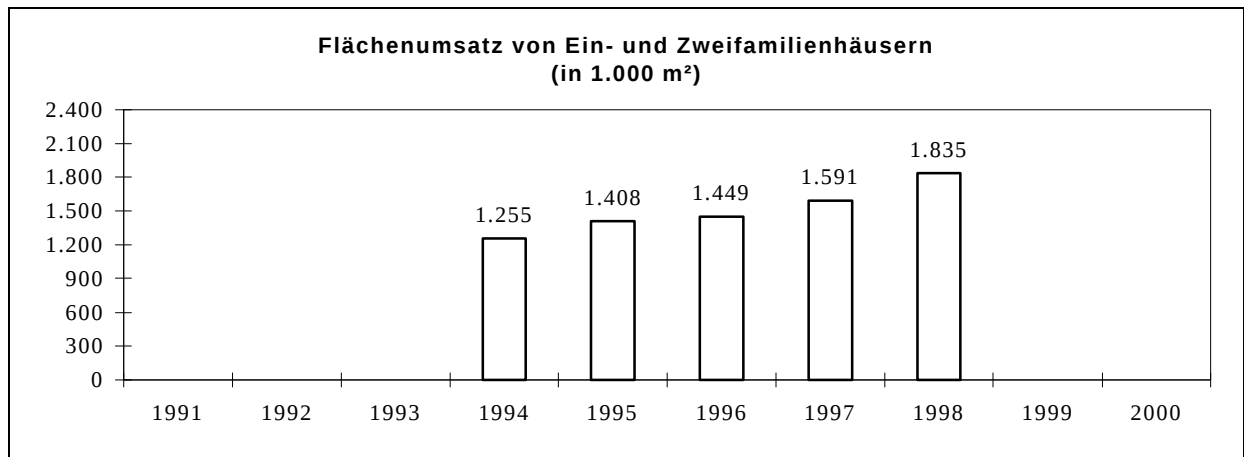
3.2.1 Vertragszahlen

3.2.2 Flächenumsatz

3.2.3 Geldumsatz

Neben Rahlstedt, Sasel und Niendorf, die traditionell zu den umsatzstärksten Stadtteilen gehören, stieß 1998 Lohbrügge mit dem Neubaugebiet Boberger Anger zu dieser Spitzengruppe.





Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern			
Ein- und Zweifamilienhäuser	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	2.844 (2.326 + 22%)	1.835,0 (1.591,1 + 15%)	1.681,5 (1.303,3 + 29%)
davon:			
Mittelreihenhäuser	640 (420 + 52%)	138,7 (91,6 + 51%)	249,6 (163,8 + 52%)
Endreihenhäuser	270 (188 + 44%)	89,6 (62,4 + 44%)	117,3 (72,2 + 62%)
halbe Doppelhäuser	474 (428 + 11%)	243,1 (225,1 + 8%)	240,1 (195,1 + 23%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.069 (938 + 14%)	976,8 (888,3 + 10%)	710,0 (559,1 + 27%)
sonstige Einfamilienhäuser	42 (20 + 110%)	13,1 (6,9 + 90%)	20,9 (8,9 + 135%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	69 (57 + 21%)	68,8 (78,7 - 13%)	49,7 (34,5 + 44%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	129 (131 - 2%)	128,7 (114,0 + 13%)	81,7 (78,2 + 4%)
Villen	76 (60 + 27%)	93,8 (67,2 + 40%)	182,3 (113,2 + 61%)

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

	1996	1997	1998
Mitte			
Neuwerk	0	1	1
St. Pauli	0	0	1
St. Georg	1	0	3
Hamm-Nord	5	2	1
Horn	2	5	5
Billstedt	73	73	103
Billbrook	0	0	1
Veddel	0	0	1
Finkenwerder	25	18	27
Summe	106	99	143

Altona			
Altona-Altstadt	1	4	3
Altona-Nord	1	0	1
Ottensen	6	8	9
Bahrenfeld	16	22	20
Groß Flottbek	30	47	62
Othmarschen	35	33	42
Lurup	43	47	34
Osdorf	47	46	40
Nienstedten	21	20	27
Blankenese	47	52	80
Iserbrook	25	31	20
Sülldorf	26	42	63
Rissen	41	60	66
Summe	339	412	467

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	2	2	2
Rotherbaum	5	4	15
Harvestehude	11	15	23
Hoheluft-West	2	3	0
Lokstedt	16	24	36
Niendorf	102	89	130
Schnelsen	65	71	79
Eidelstedt	47	50	48
Stellingen	23	19	19
Summe	273	277	352

Nord			
Hoheluft-Ost	0	0	0
Eppendorf	5	5	4
Groß Borstel	13	11	16
Alsterdorf	15	15	17
Winterhude	7	10	4
Uhlenhorst	3	2	3
Hohenfelde	0	2	0
Barmbek-Süd	1	1	0
Barmbek-Nord	1	2	3
Ohlsdorf	19	8	13
Fuhlsbüttel	13	14	27
Langenhorn	93	76	94
Summe	170	146	181

Wandsbek			
Eilbek	1	4	1
Wandsbek	22	29	28
Marienthal	20	19	30
Jenfeld	18	27	17
Tonndorf	24	11	24
Farmsen-Berne	32	31	44
Bramfeld	77	64	79
Steilshoop	5	4	0
Wellingsbüttel	27	38	45
Sasel	101	123	141
Poppenbüttel	65	84	100
Hummelsbüttel	24	34	24
Lemsahl-Mellingstedt	31	35	39
Duvenstedt	15	32	37
Wohldorf-Ohlstedt	10	28	23
Bergstedt	18	27	30
Volksdorf	81	67	83
Rahlstedt	140	213	214
Summe	711	870	959

	1996	1997	1998
Bergedorf			
Lohbrügge	41	33	159
Bergedorf	54	45	41
Curslack	2	8	9
Altengamme	7	7	9
Neuengamme	2	15	14
Kirchwerder	18	18	18
Ochsenwerder	2	6	5
Reitbrook	0	0	2
Allermöhe	29	43	40
Billwerder	3	4	8
Moorfleet	6	6	10
Spadenland	4	0	0
Tatenberg	0	2	3
Summe	168	187	318

Harburg			
Harburg	1	1	4
Neuland	4	4	6
Gut Moor	1	0	1
Wilstorf	17	14	39
Rönneburg	7	4	6
Langenbek	21	22	32
Sinstorf	9	8	7
Marmstorf	40	34	39
Eißendorf	58	41	51
Heimfeld	34	23	34
Wilhelmsburg	49	53	49
Moorburg	0	0	2
Hausbruch	74	50	64
Neugraben-Fischbek	73	71	78
Francop	2	0	2
Neuenfelde	11	9	9
Cranz	1	1	1
Summe	402	335	424

**Hamburg
gesamt: 1996 1997 1998
 2.169 2.326 2.844**

Rangliste 1996

1. Rahlstedt	140
2. Niendorf	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. Niendorf	89
4. Poppenbüttel	84
5. Langenhorn	76
6. Billstedt	73
7. Neugraben-Fischbek	71
Schnelsen	71
9. Volksdorf	67
10. Bramfeld	64

Rangliste 1998

1. Rahlstedt	214
2. Lohbrügge	159
3. Sasel	141
4. Niendorf	130
5. Billstedt	103
6. Poppenbüttel	100
7. Langenhorn	94
8. Volksdorf	83
9. Blankenese	80
10. Bramfeld	79
Schnelsen	79

3.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser				
Gesamtkaufpreise				
Kaufpreise in DM				
		1997	1998	Veränderung
Ein- und Zweifa- milienhäuser	Minimum	70.000	58.000	
	Maximum	6.800.000	7.000.000	
	Mittelwert	593.000	588.000	-0,8%
	Anzahl	1.669	1.839	
Mittelreihenhäuser	Minimum	190.000	85.000	
	Maximum	850.000	950.000	
	Mittelwert	406.000	406.000	0,0%
	Anzahl	278	392	
Endreihenhäuser	Minimum	130.000	220.000	
	Maximum	800.000	780.000	
	Mittelwert	446.000	445.000	-0,2%
	Anzahl	118	175	
Doppelhaushälften	Minimum	70.000	90.000	
	Maximum	1.260.000	1.826.000	
	Mittelwert	483.000	492.000	1,9%
	Anzahl	306	316	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	73.000	58.000	
	Maximum	3.000.000	3.350.000	
	Mittelwert	620.000	625.000	0,8%
	Anzahl	721	681	
sonstige Einfamilienhäuser	Minimum	170.000	133.000	
	Maximum	610.000	2.930.000	
	Mittelwert	426.000	570.000	33,8%
	Anzahl	17	25	
Einfamilienhäuser m. Einliegerwohnungen	Minimum	100.000	205.000	
	Maximum	2.080.000	3.000.000	
	Mittelwert	635.000	731.000	15,1%
	Anzahl	42	44	
Zweifamilienhäuser ganze Doppelhäuser	Minimum	120.000	180.000	
	Maximum	2.300.000	1.550.000	
	Mittelwert	638.000	637.000	-0,2%
	Anzahl	101	77	
Villen	Minimum	680.000	350.000	
	Maximum	4.100.000	7.000.000	
	Mittelwert	1.870.000	2.017.000	7,9%
	Anzahl	27	67	

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 1998 gegenüber dem Mittelwert 1997 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, 94 und 97 - 98 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

EXPERTENINFO : Lageklassen für Reihenhäuser

Die in den Tabellen auf den Seiten 36, 37, 94 und 97 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 300 m² große Reihenhausbauplätze zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

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	

Mittelreihenhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1998

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		2.375 3.444 2.950 6	3.056 3.444 3.237 4	2.375 3.873 2.875 5	
1940 bis 1952	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl					
1953 bis 1959	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.613 4.672 3.212 5	2.600 4.063 3.312 9	2.643 4.000 3.440 4	4.713 6.000 5.308 4
1960 bis 1969	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		2.967 4.762 3.700 10	3.000 5.625 3.940 35	2.419 5.762 4.120 18	2.941 4.077 3.631 4
1970 bis 1979	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl			2.920 5.111 3.733 6	3.636 5.417 4.323 3	
1980 bis 1989	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		3.050 4.019 3.492 5	3.154 4.900 3.897 18	3.600 4.621 4.132 5	
ab 1990	Minimum Maximum Mittelwert Anzahl		1.630 4.831 3.697 102	2.787 5.144 3.931 57	3.320 5.169 4.445 44	

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	6.875	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	5.870	
	Anzahl	4	6	14	7	
ab 1990	Minimum	4.129	3.593	1.571	4.750	
	Maximum	4.895	5.714	7.083	8.864	
	Mittelwert	4.510	4.395	5.119	6.087	
	Anzahl	3	9	24	5	

freistehende Einfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1998

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.533		1.792	2.118	1.783
	Maximum	3.750		4.548	8.058	9.000
	Mittelwert	2.519		3.203	4.553	6.064
	Anzahl	8		18	16	7
1920 bis 1939	Minimum		1.684	2.741	3.174	4.375
	Maximum		4.140	5.778	6.667	8.151
	Mittelwert		3.247	4.242	4.657	6.423
	Anzahl		4	14	9	6
1940 bis 1952	Minimum	1.714	2.045	1.786	2.931	2.095
	Maximum	5.417	5.167	7.727	5.714	10.000
	Mittelwert	3.176	3.634	4.428	4.619	5.748
	Anzahl	7	11	25	10	9
1953 bis 1959	Minimum		3.820	2.182	2.946	4.615
	Maximum		4.167	6.727	6.882	10.000
	Mittelwert		4.004	4.387	5.088	6.504
	Anzahl		3	32	14	9
1960 bis 1969	Minimum		3.300	2.719	3.310	4.846
	Maximum		5.000	5.938	5.734	9.048
	Mittelwert		4.101	4.207	4.508	6.244
	Anzahl		6	36	17	10
1970 bis 1979	Minimum		2.883	2.920	2.756	5.192
	Maximum		4.731	7.571	6.167	7.250
	Mittelwert		3.906	4.385	4.791	6.532
	Anzahl		10	31	14	6
1980 bis 1989	Minimum	2.750	3.407	2.780	5.028	
	Maximum	3.922	6.000	6.400	8.953	
	Mittelwert	3.428	4.465	4.532	6.591	
	Anzahl	3	7	25	5	
ab 1990	Minimum		3.902	2.125	4.606	6.000
	Maximum		5.254	7.210	6.486	15.064
	Mittelwert		4.719	5.191	5.473	9.183
	Anzahl		3	36	5	3

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

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

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Reihenhäusern

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

Einflußgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für Reihenhäuser, Grundstücksgroße 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 1997 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.
- Wohnfläche : Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis.

EXPERTENINFO : Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern

Datenbasis : 316 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern ohne gewerblichem Anteil aus dem Jahr 1997, keine Erbbaurechte, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden.

Einflußgrößen:

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

WFL = Gesamtwohnfläche

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

Alter = Kaufjahr - Baujahr

FVW/WFL = Feuerversicherungswert 1914
dividiert durch die Wohnfläche

Zielgröße : GF = Gebädefaktor
= Kaufpreis / Wohnfläche

$$\begin{aligned}
 GF \text{ [DM/m}^2 \text{]} &= 1693 & + & 0,4539 & * & BOWE/WFL \text{ [DM/m}^2 \text{]} \\
 & & - & 11,78 & * & \text{Alter [Jahre]} \\
 & & + & 6,129 & * & FVW/WFL \text{ [M/m}^2 \text{]} \\
 & & + & 4,719 & * & RW92 \\
 & & - & 2,920 & * & WFL
 \end{aligned}$$

Objekte des gehobenen Bedarfs (Sachwert über 1.300.000 DM):

Zuschlag von 788 DM/m² auf den nach obiger Formel ermittelten Quadratmeterpreis

Objekte des Niedrigpreissegments (Sachwert unter 360.000 DM):

Zuschlag von 341 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 1997 hat gezeigt, dass ein durchschnittliches Einfamilienhaus rd. 12 % 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 1997, 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 [%]

= 59,07 + 0,2292 * Wohnfläche [m²]

- 0,0519 * Sachwert [1000 DM]

+ 0,0786 * Bodenrichtwert 94 für 1000 m²-Grundstücke [DM/m²]

+ 0,148 * Alter [Jahre]

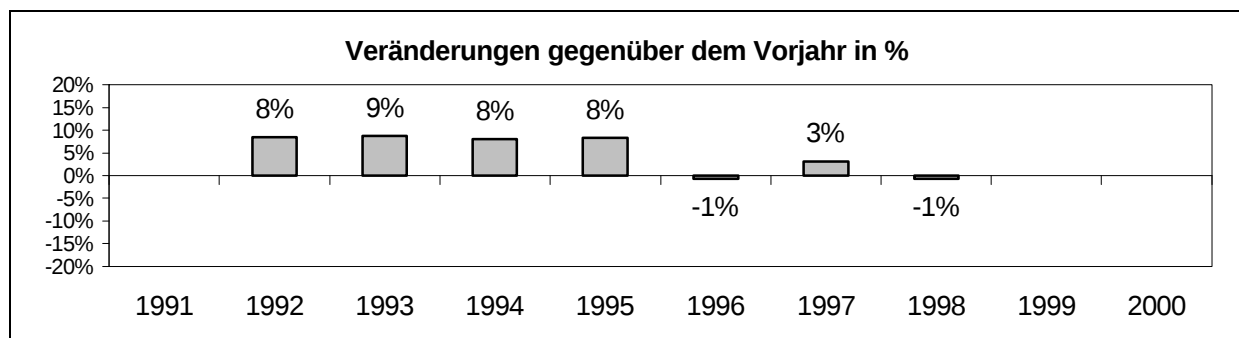
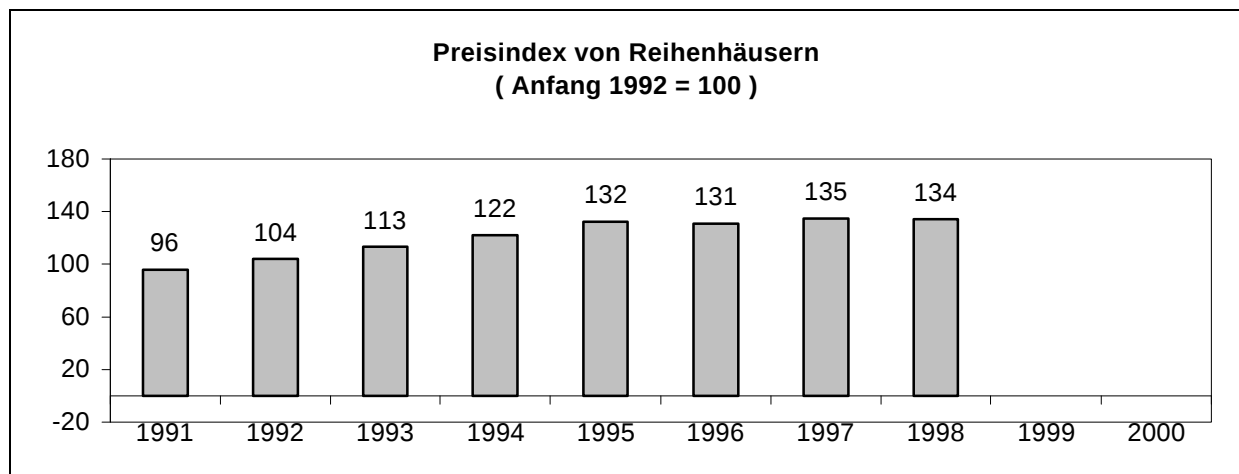
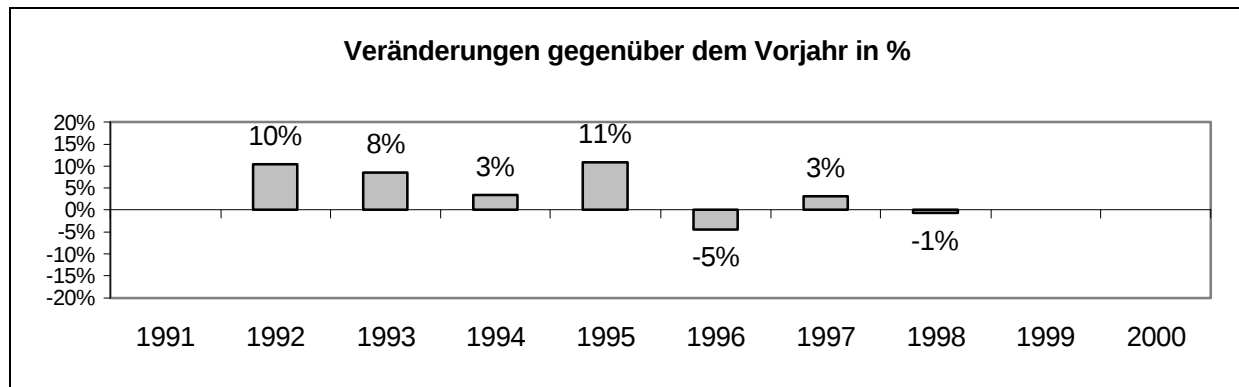
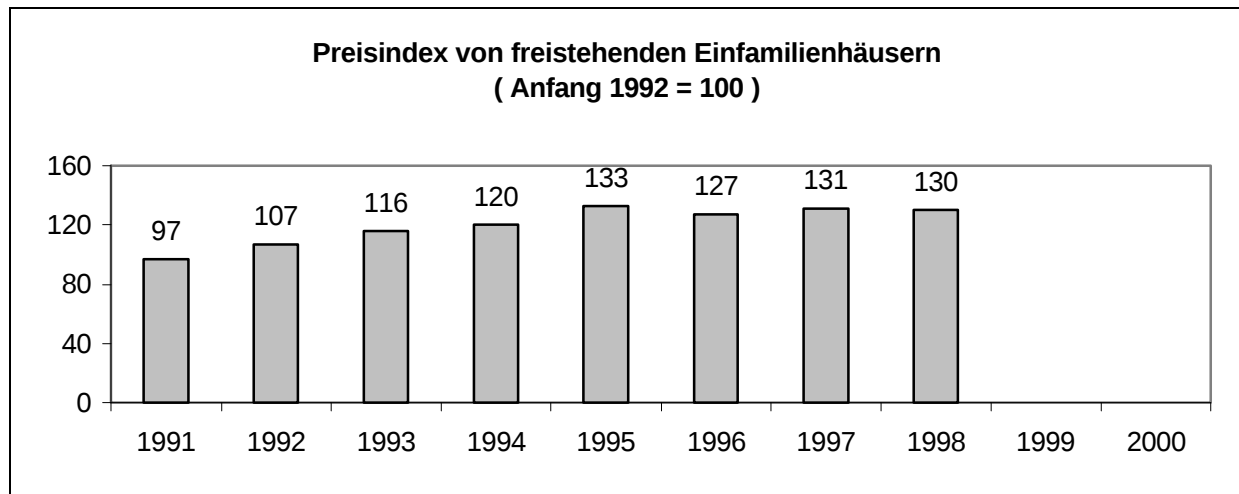
Objekte des gehobenen Bedarfs (Sachwert über 1.300.000 DM):

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

Objekte des Niedrigpreissegments (Sachwert unter 360.000 DM):

Zuschlag von 15,3 %-Punkten auf den nach obiger Formel ermittelten Marktanpassungsfaktor

3.2.7 Preisindex



3.2.8 Erbbaurechte

Eine Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern im Erbbaurecht hat ergeben, dass für Erbbaurechte im Mittel nur 72 % des Preises gezahlt werden, den das Objekt als Volleigentum erzielen würde.

Die Höhe des Abschlages vom Verkehrswert bei Volleigentum ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Verkehrswert pro Wohnfläche: Je höher der unbelastete Verkehrswert, desto höher der Abschlag.
- Restlaufzeit: Je länger die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, desto geringer der Abschlag.

EXPERTENINFO: Marktanpassungsfaktor Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum
(WertR Nr. 5.2.2.2)

Datenbasis:

52 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden

Marktanpassungsfaktor:

Kaufpreis Erbbaurecht/Verkehrswert Volleigentum (VWV) [%]
= 96,48
– 10,05 * VWV [1.000 DM / m² Wfl.]
– + 0,287 * Restlaufzeit [Jahre]

EXPERTENINFO: Wertfaktor gemäß WertR Nr. 5.2.2.3.1 zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten

Datenbasis:

32 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1991 – 1998, keine Reihenhäuser, keine halben Doppelhäuser, keine größeren Bauschäden

Wertfaktor:

= 0,58

Berechnungshinweis:

Verkehrswert Erbbaurecht
= Verkehrswert Volleigentum
- unbelasteter Bodenwert
+ Wertfaktor * kapitalisierte Erbbauzinsersparnis

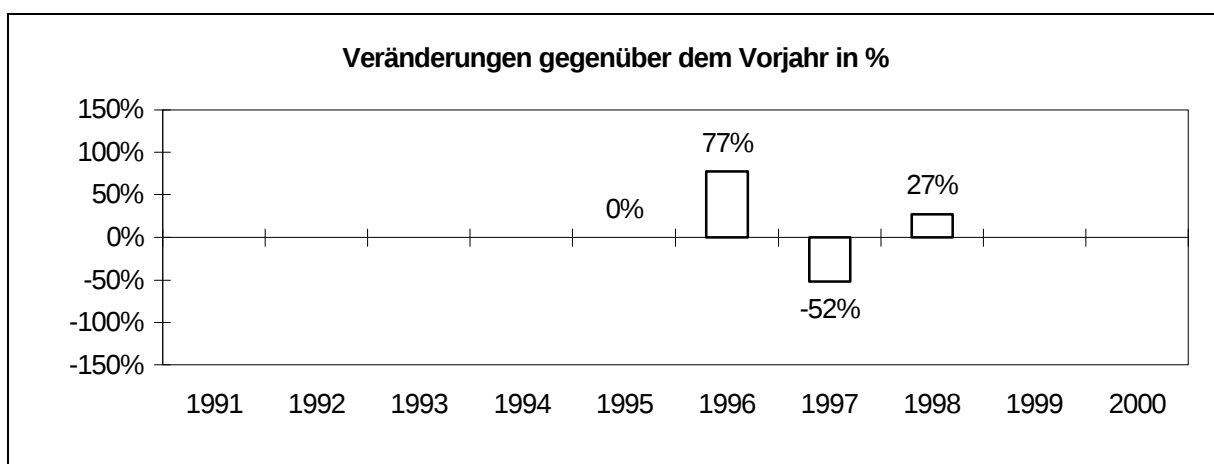
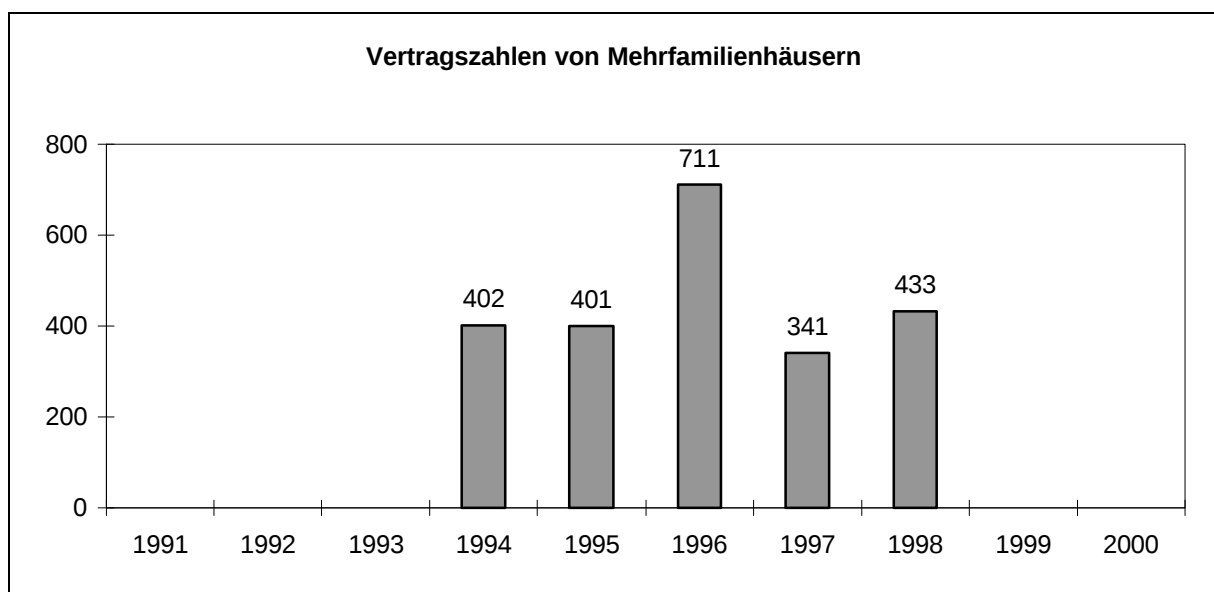
3.3 Mehrfamilienhäuser

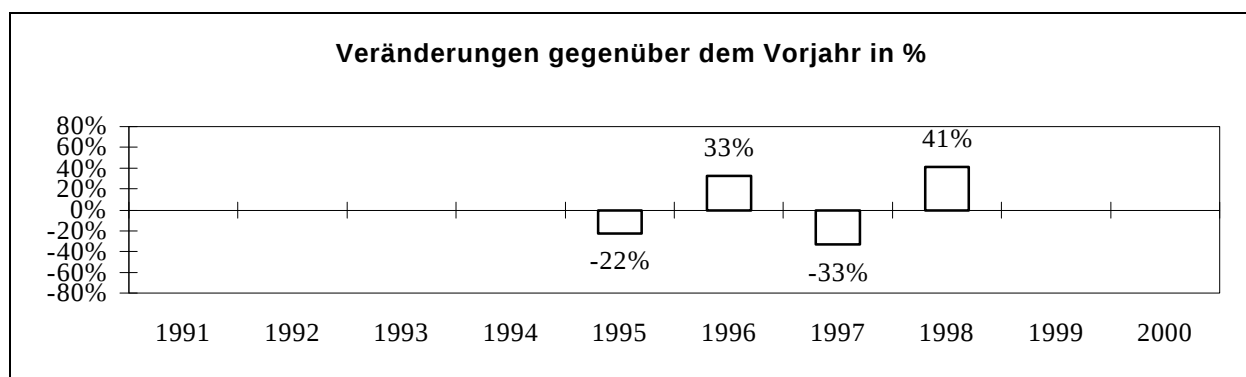
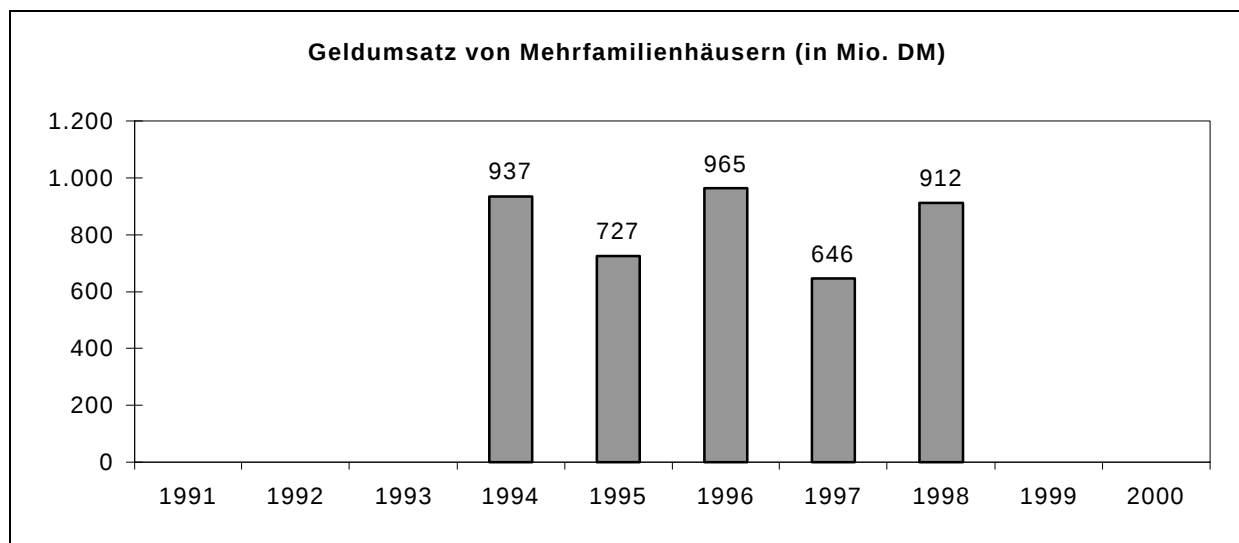
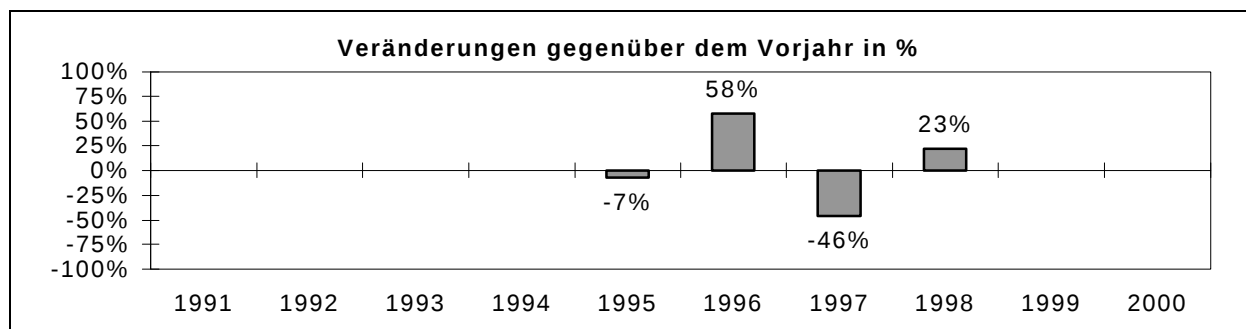
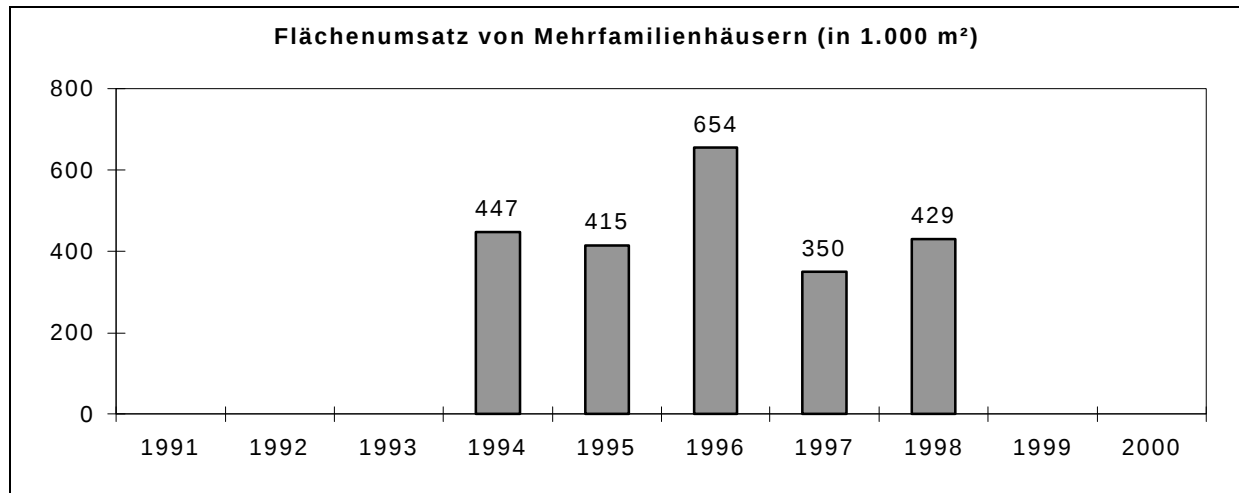
3.3.1 Vertragszahlen

3.3.2 Flächenumsatz

3.3.3 Geldumsatz

Der Umsatz von Mehrfamilienhäusern hat 1998 deutliche Steigerungen aufzuweisen. Es bleibt abzuwarten, wie die sich ab 1999 auf zehn Jahre verlängerte Spekulationsfrist auswirkt.





Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern auf die einzelnen Stadtteile

	1996	1997	1998
Mitte			
Hamurg-Altstadt	0	0	0
Neustadt	8	3	1
St. Pauli	26	12	22
St. Georg	10	8	7
Klostertor	0	0	1
Borgfelde	5	1	4
Hamm-Nord	3	4	5
Hamm-Mitte	0	2	3
Hamm-Süd	0	0	1
Horn	7	4	8
Billstedt	6	5	11
Billbrook	0	0	1
Rothenburgsort	0	0	0
Veddel	1	1	0
Finkenwerder	1	1	2
Summe	67	41	66

Altona			
Altona-Altstadt	17	11	19
Altona-Nord	7	8	7
Ottensen	14	21	31
Bahrenfeld	7	5	4
Groß Flottbek	2	4	6
Othmarschen	4	3	3
Lurup	2	3	1
Osdorf	1	3	0
Nienstedten	1	1	2
Blankenese	5	9	6
Iserbrook	3	0	0
Sülldorf	1	2	2
Rissen	0	1	1
Summe	64	71	82

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	25	20	20
Rotherbaum	4	8	11
Harvestehude	1	9	7
Hoheluft-West	8	3	6
Lokstedt	1	3	9
Nienndorf	2	7	2
Schnelsen	1	3	4
Eidelstedt	1	0	2
Stellingen	8	4	4
Summe	51	57	65

Nord			
Hoheluft-Ost	0	5	8
Eppendorf	4	7	20
Groß Borstel	3	2	2
Alsterdorf	5	1	1
Winterhude	24	9	19
Uhlenhorst	11	5	10
Hohenfelde	7	7	7
Barmbek-Nord	11	8	9
Barmbek-Süd	9	12	8
Dulsberg	2	7	1
Ohlsdorf	4	3	3
Fuhlsbüttel	6	6	4
Langenhorn	2	1	6
Summe	88	73	98

	1996	1997	1998
Wandsbek			
Eilbek	6	5	11
Wandsbek	2	7	9
Marienthal	5	3	3
Jenfeld	2	1	1
Tonndorf	4	3	7
Farmsen-Berne	2	2	2
Bramfeld	9	3	7
Steilshoop	0	0	1
Hummelsbüttel	0	3	1
Wellingsbüttel	0	0	4
Sasel	0	0	2
Wohldorf-Ohlstedt	0	1	0
Volksdorf	0	0	0
Duvenstedt	0	1	0
Rahlstedt	3	5	11
Summe	33	34	59

Bergedorf			
Lohbrügge	0	2	2
Bergedorf	11	5	5
Neuengamme	1	0	0
Kirchwerder	0	0	0
Billwerder	0	1	0
Ochsenwerder	0	0	0
Reitbrook	0	0	0
Summe	12	8	7

Harburg			
Harburg	19	18	20
Wilstorf	5	6	5
Langenbek	1	0	2
Sinstorf	1	2	0
Marmstorf	0	0	0
Eißendorf	9	3	5
Heimfeld	17	14	6
Wilhelmsburg	7	10	14
Hausbruch	2	3	3
Neugraben-Fischbek	0	0	0
Neuenfelde	1	0	0
Cranz	0	0	1
Rönneburg	0	1	0
Summe	62	56	56

		Hamburg gesamt:	1996 377	1997 341	1998 433
Rangliste 1996	Rangliste 1997	Rangliste 1998			
1. St. Pauli	26	1. Ottensen	21	1. Ottensen	31
2. Eimsbüttel	25	2. Eimsbüttel	20	2. St. Pauli	22
3. Winterhude	24	3. Harburg	18	3. Harburg	20
4. Harburg	19	4. Heimfeld	14	Eimsbüttel	20
5. Altona-Altstadt	17	5. St. Pauli	12	Eppendorf	20
Heimfeld	17	Barmbek-Süd	12	6. Winterhude	19
7. Ottensen	14	7. Altona-Altstadt	11	Altona-Altstadt	19
8. Uhlenhorst	11	8. Wilhelmsburg	10	8. Wilhelmsburg	14
Barmbek-Nord	11	9. Blankenese	9	9. Billstedt	11
Bergedorf	11	Harvestehude	9	Eilbek	11
11. St. Georg	10	Winterhude	9	Rahlstedt	11
				Rotherbaum	11

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 52 - 57 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 52,53,56 und 57 angeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für mit einer GFZ86 von 1,0 bebaubaren Mehrfamilienhausbauplätzen zum Stand 31.12.1992 abgegrenzt:

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

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

		1997			1998		
		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		778	1.031		842	1.476
	Maximum		4.198	2.541		5.400	2.960
	Mittelwert		2.126	1.962		2.075	2.183
	Anzahl		40	5		49	11
1920 bis 1939	Minimum		812			1.567	2.067
	Maximum		2.926			4.377	6.571
	Mittelwert		1.726			2.232	3.636
	Anzahl		12			9	3
1940 bis 1952	Minimum		1.165			1.169	
	Maximum		4.286			4.030	
	Mittelwert		2.231			2.102	
	Anzahl		7			12	
1953 bis 1959	Minimum		1.160	1.971		1.154	1.786
	Maximum		2.569	3.940		4.502	3.338
	Mittelwert		2.042	2.845		2.319	2.250
	Anzahl		14	7		21	4
1960 bis 1969	Minimum	1.121	1.568			1.239	
	Maximum	2.274	3.103			5.769	
	Mittelwert	1.702	2.366			2.394	
	Anzahl	5	7			13	
1970 bis 1979	Minimum		1.485			2.194	
	Maximum		3.600			2.917	
	Mittelwert		2.399			2.466	
	Anzahl		6			5	
1980 bis 1989	Minimum		2.239				
	Maximum		4.376				
	Mittelwert		3.155				
	Anzahl		3				
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					

Mehrfamilienhäuser
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1998

Kaufpreis / Wohnfläche
DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	791	842	500	1.495	1.204
	Maximum	2.986	3.497	3.429	3.127	5.400
	Mittelwert	1.867	2.123	1.754	2.418	2.847
	Anzahl	6	18	26	12	6
1920 bis 1939	Minimum		1.567	1.715		
	Maximum		2.315	2.991		
	Mittelwert		1.873	2.253		
	Anzahl		6	6		
1940 bis 1952	Minimum		1.779	1.169		
	Maximum		2.035	2.239		
	Mittelwert		1.939	1.906		
	Anzahl		3	9		
1953 bis 1959	Minimum		1.239	1.250	2.678	
	Maximum		2.478	5.769	2.776	
	Mittelwert		1.667	2.295	2.721	
	Anzahl		4	12	3	
1960 bis 1969	Minimum			1.680		
	Maximum			2.460		
	Mittelwert			2.182		
	Anzahl			4		
1970 bis 1979	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
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 :

	B A U J A H R E						
	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							
1997				1998			
Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete				Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete			
Bau-jahre		mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht	mit sozialer Bindung	ohne Teilungsabsicht	mit Teilungsabsicht
bis 1919	Minimum		8,3	8,5		9,3	10,2
	Maximum		39,8	17,9		32,3	42,5
	Mittelwert		16,5	13,5		16,4	19,9
	Anzahl		40	5		48	10
1920 bis 1939	Minimum		7,8			9,4	13,8
	Maximum		20,6			23,3	39,9
	Mittelwert		14,4			15,3	23,4
	Anzahl		12			9	3
1940 bis 1952	Minimum		11,8			11,1	
	Maximum		29,5			36,1	
	Mittelwert		17,3			16,8	
	Anzahl		7			12	
1953 bis 1959	Minimum		11,2	12,8		12,3	14,4
	Maximum		23,6	27,9		26,4	34,5
	Mittelwert		15,5	22,1		17,3	19,6
	Anzahl		14	7		21	4
1960 bis 1969	Minimum		14,0			11,6	
	Maximum		25,8			45,2	
	Mittelwert		17,5			18,4	
	Anzahl		7			13	
1970 bis 1979	Minimum		11,2			12,6	
	Maximum		21,7			22,4	
	Mittelwert		16,0			17,1	
	Anzahl		6			5	
1980 bis 1989	Minimum		17,6				
	Maximum		29,6				
	Mittelwert		24,1				
	Anzahl		3				
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					

Mehrfamilienhäuser						
Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete						

1998

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	10,5	9,3	10,1	10,2	16,5
	Maximum	19,1	23,7	42,5	24,6	32,3
	Mittelwert	15,5	15,9	16,0	18,9	21,9
	Anzahl	5	17	25	11	6
1920 bis 1939	Minimum		9,4	12,7		
	Maximum		17,3	16,4		
	Mittelwert		14,2	14,3		
	Anzahl		6	6		
1940 bis 1952	Minimum		11,1	12,7		
	Maximum		17,4	18,8		
	Mittelwert		14,7	15,0		
	Anzahl		3	9		
1953 bis 1959	Minimum		12,6	12,3	14,4	15,1
	Maximum		34,5	21,4	19,3	26,4
	Mittelwert		19,2	16,3	17,8	20,4
	Anzahl		6	15	5	3
1960 bis 1969	Minimum		13,1	10,1	16,8	
	Maximum		18,5	45,2	18,0	
	Mittelwert		15,8	17,5	17,4	
	Anzahl		4	12	3	
1970 bis 1979	Minimum			12,6		
	Maximum			16,5		
	Mittelwert			14,7		
	Anzahl			4		
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					
ab 1990	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Anzahl					

Eine Untersuchung der Mehrfamilienhausverkäufe des Jahres 1995 hat ergeben, dass das Verhältnis Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete (Ertragsfaktor) von folgenden Einflußgrößen abhängig ist:

- Lagequalität : Je besser die Lage, desto größer ist der Ertragsfaktor.
- Verhältnis der tatsächlichen Mieten im Vergleich zum Mietenspiegelmittelwert: Je höher die Mieten, desto kleiner ist der Ertragsfaktor.
- Bebauungsdichte: Je höher die 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 :

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

EXPERTENINFO : Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

Einflußgrößen:

RW92 = Bodenrichtwert zum 31.12.1992 für 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 :

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

Baujahre 1920 - 49 :

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

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 Zentral/Etagenheizung vorhanden
- + 0,04 M 1913, wenn Fernheizung/Elektroöfen vorhanden
- + 0,05 M 1913, wenn Lift vorhanden
- + 0,08 M 1913, wenn Mieter nicht kleinere Instandhaltungskosten übernimmt
- * Baukostenindex (Hamburg, Wohngebäude insgesamt)

Außerdem werden noch folgende Modifikationen vorgenommen:

- 0,06 M 1913, wenn keine Heizung vorhanden oder im Mietereigentum
- + 0,12 M 1913, wenn Klimaanlage vorhanden
- 0,02 M 1913 für jede Hausseite, die 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

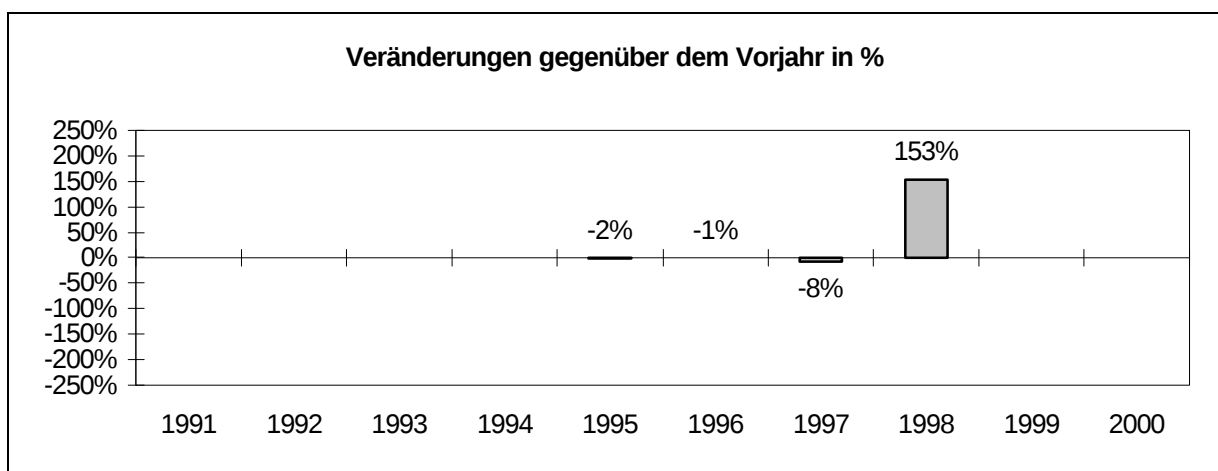
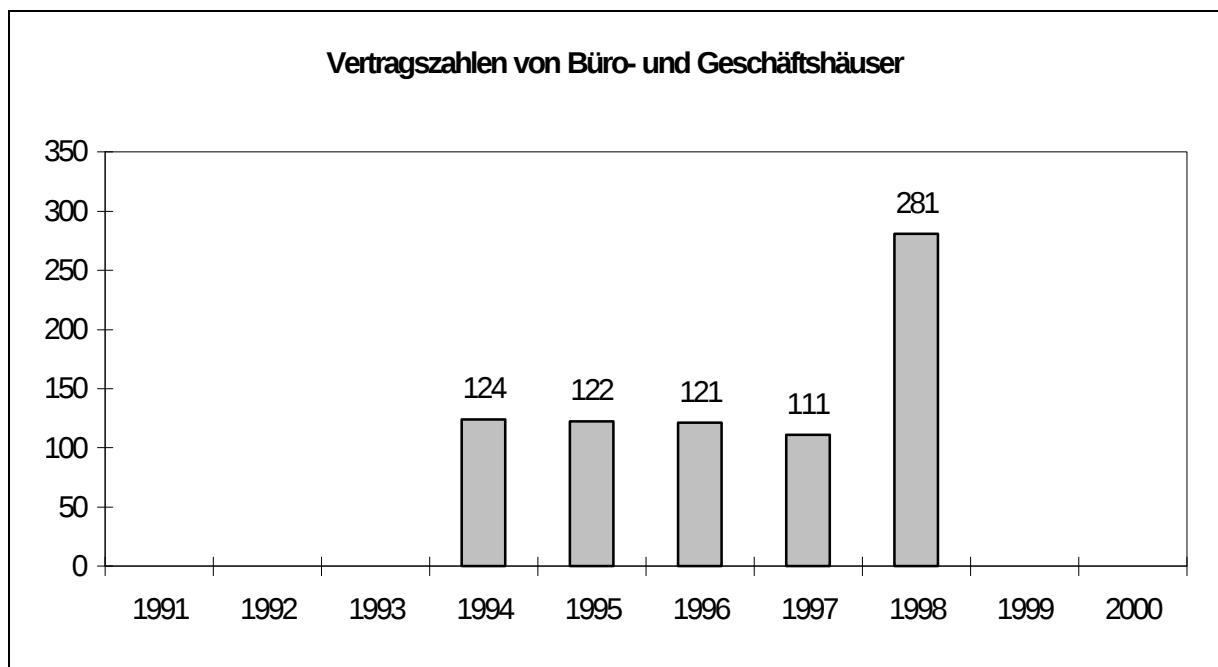
3.4.1 Vertragszahlen

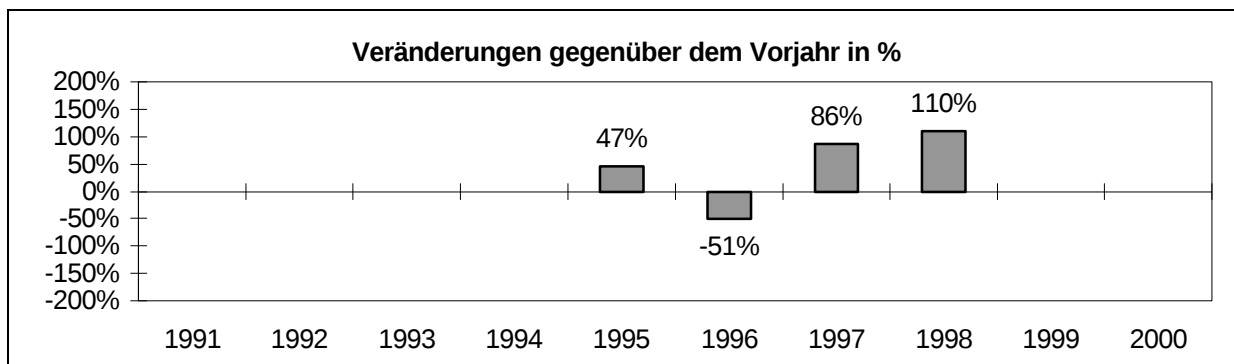
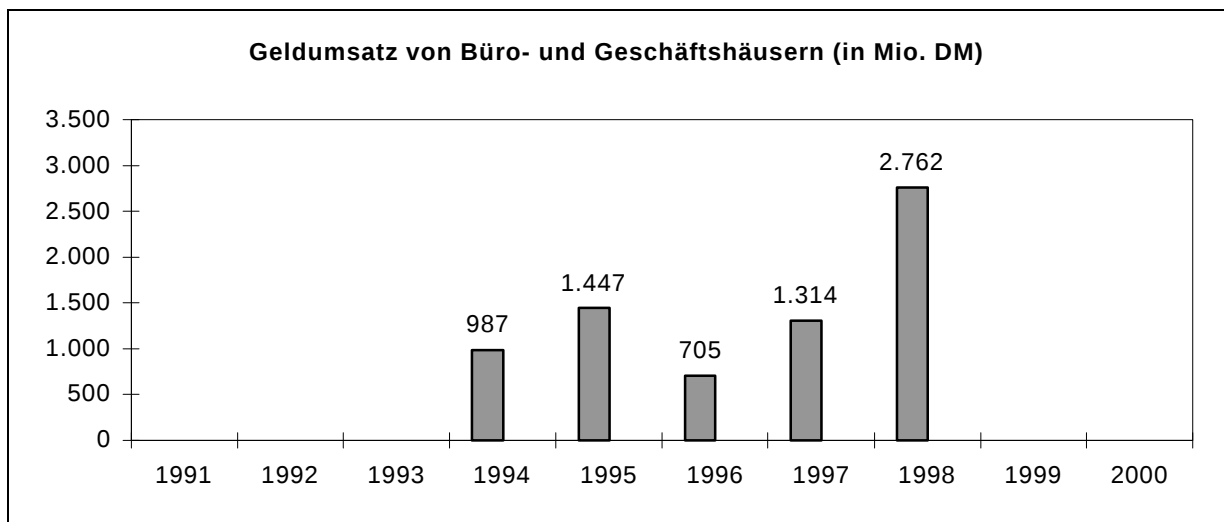
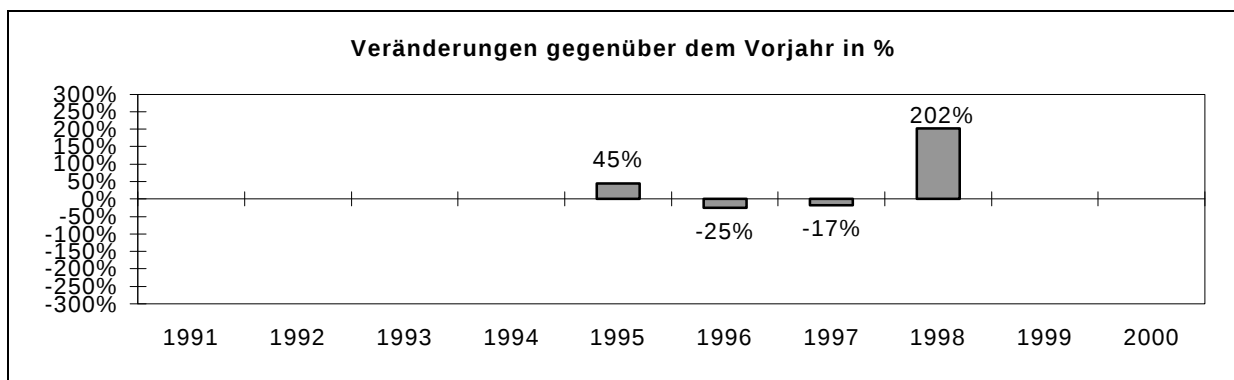
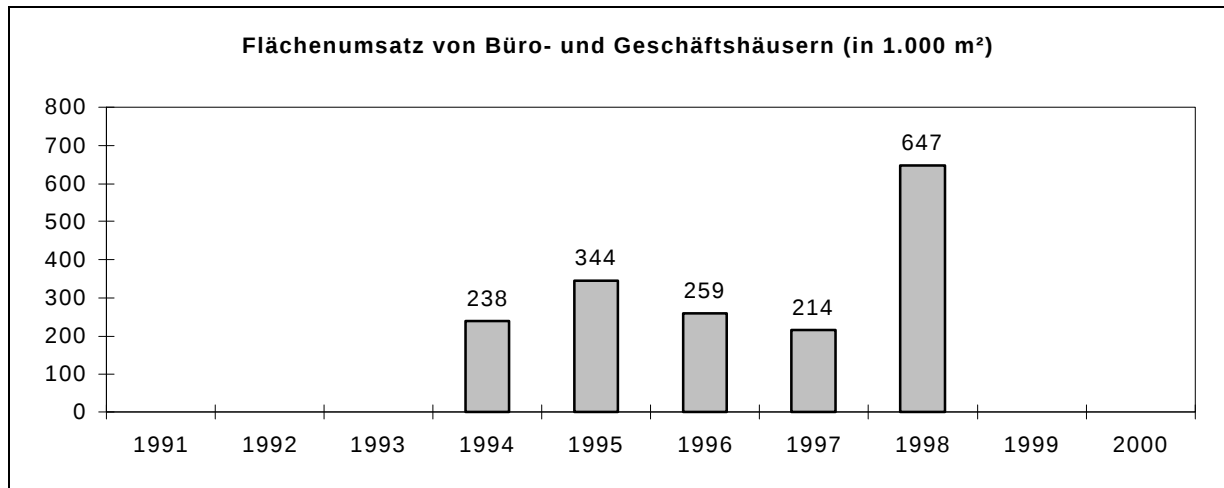
3.4.2 Flächenumsatz

3.4.3 Geldumsatz

Die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser hat 1998 einen absoluten Höhepunkt erreicht.

Auch ohne ein Grundstückspaket, das die Stadt 1988 an ein Tochterunternehmen verkauft hat, haben sich die Umsatzzahlen nahezu verdoppelt.





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

	1996	1997	1998
Mitte			
Hamburg-Altstadt	8	6	22
Neustadt	4	11	34
St. Pauli	9	4	13
St. Georg	5	3	10
Hammerbrook	2	0	3
Borgfelde	0	2	3
Hamm-Mitte	2	0	2
Hamm-Süd	2	0	2
Horn	1	0	2
Billstedt	2	3	3
Billbrook	0	1	0
Rothenburgsort	3	2	4
Klostertor	0	0	2
Veddel	1	0	0
Finkenwerder	1	1	1
Summe	40	33	101

Altona			
Altona-Altstadt	3	7	13
Altona-Nord	2	1	2
Ottensen	1	2	2
Bahrenfeld	2	3	2
Groß Flottbek	0	2	1
Othmarschen	2	0	0
Lurup	2	0	4
Osdorf	1	0	2
Iserbrook	0	2	0
Nienstedten	1	0	1
Blankenese	2	2	4
Rissen	0	0	0
Summe	16	19	31

Eimsbüttel			
Eimsbüttel	3	2	6
Rotherbaum	2	2	7
Harvestehude	1	1	4
Lokstedt	0	0	2
Niendorf	2	3	4
Schnelsen	2	0	3
Stellingen	2	3	5
Summe	12	11	31

Nord			
Eppendorf	3	0	7
Hoheluft-Ost	0	2	1
Groß Borstel	1	1	0
Alsterdorf	3	0	0
Winterhude	1	0	0
Uhlenhorst	0	4	1
Hohenfelde	1	0	4
Barmbek-Nord	0	0	9
Barmbek-Süd	4	2	1
Ohlsdorf	0	1	1
Fuhlsbüttel	3	2	4
Langenhorn	2	2	5
Summe	18	14	33

	1996	1997	1998
Wandsbek			
Eilbek	4	2	1
Wandsbek	7	2	7
Marienthal	2	2	1
Jenfeld	1	3	0
Tonndorf	1	1	0
Farmsen-Berne	0	0	3
Steilshoop	0	1	0
Bramfeld	2	2	3
Poppenbüttel	0	3	2
Hummelsbüttel	0	1	1
Sasel	0	0	1
Bergstedt	0	0	1
Volksdorf	0	0	3
Wohldorf-Ohlstedt	0	0	1
Rahlstedt	4	2	3
Summe	21	19	27

Bergedorf			
Lohbrügge	4	3	5
Bergedorf	5	3	12
Curslack	0	0	1
Kirchwerder	0	0	0
Neuengamme	0	1	0
Allermöhe	0	0	3
Moorfleet	0	0	0
Summe	9	7	21

Harburg			
Harburg	2	1	21
Neuland	0	0	1
Wilstorff	0	0	1
Langenbek	0	0	1
Rönneburg	0	0	1
Marmstorf	0	1	0
Eißendorf	1	0	0
Heimfeld	0	1	2
Wilhelmsburg	0	4	8
Hausbruch	0	0	2
Neugraben-Fischbek	1	1	0
Neuenfelde	0	0	0
Cranz	1	0	0
Summe	5	8	37

Hamburg	1996	1997	1998
gesamt:	121	111	281

Rangliste 1996		Rangliste 1997		Rangliste 1998	
1. St. Pauli	9	1. Neustadt	11	1. Neustadt	34
2. Hamburg-Altstadt	8	2. Altona-Altstadt	7	2. HH-Altstadt	22
3. Wandsbek	7	3. HH-Altstadt	6	3. Harburg	21
4. St. Georg	5	4. St. Pauli	4	4. Altona-Altstadt	13
Bergedorf	5	Uhlenhorst	4	St. Pauli	13
6. Neustadt	4	Wilhelmsburg	4	6. Bergedorf	12
Barmbek-Süd	4	7. St. Georg	3	7. St. Georg	10
Eilbek	4	Billstedt	3	8. Barmbek-Nord	9
Rahlstedt	4	Bahrenfeld	3	9. Wilhelmsburg	8
Lohbrügge	4	Niendorf	3	10. Wandsbek	7
				Rotherbaum	7
				Eppendorf	7

3.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Büro- und Geschäftshäuser Preise pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche (Gesamt)			
		1997	1998
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	684	524
	Maximum	15.855	12.092
	Mittelwert	3.475	3.122
	Anzahl	68	170
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	2.374	
	Maximum	3.750	
	Mittelwert	3.011	
	Anzahl	8	
Bürohäuser	Minimum	1.447	524
	Maximum	9.976	9.318
	Mittelwert	3.286	3.167
	Anzahl	11	51
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	3.338	1.422
	Maximum	15.855	10.822
	Mittelwert	7.603	5.068
	Anzahl	7	16
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	684	803
	Maximum	8.393	12.092
	Mittelwert	2.898	2.759
	Anzahl	41	96
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		1.316
	Maximum		10.196
	Mittelwert		3.762
	Anzahl		5

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

		1997	1998
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	3.300	1.032
	Maximum	15.855	12.092
	Mittelwert	7.061	4.122
	Anzahl	13	50
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum	3.300	1.510
	Maximum	9.976	6.805
	Mittelwert	5.362	3.379
	Anzahl	4	25
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	3.338	1.962
	Maximum	15.855	10.822
	Mittelwert	8.869	6.066
	Anzahl	5	11
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	4.914	1.032
	Maximum	8.399	12.092
	Mittelwert	6.501	4.101
	Anzahl	4	13
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

3.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser Ertragsfaktoren - Hamburg (Gesamt)			
		1997	1998
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	6,8	5,8
	Maximum	31,3	29,4
	Mittelwert	14,5	14,0
	Anzahl	60	147
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	9,7	
	Maximum	31,3	
	Mittelwert	13,8	
	Anzahl	8	
Bürohäuser	Minimum	9,3	5,8
	Maximum	16,4	20,3
	Mittelwert	13,0	12,8
	Anzahl	7	47
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	11,8	8,3
	Maximum	20,6	28,4
	Mittelwert	16,9	16,7
	Anzahl	7	16
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	6,8	6,1
	Maximum	30,6	29,4
	Mittelwert	14,3	14,2
	Anzahl	39	83
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

Büro- und Geschäftshäuser
Ertragsfaktoren - Hamburg (Innenstadt)

		1997	1998
		Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²	Kaufpreis/Wohn- Nutzfläche DM / m ²
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	11,8	9,6
	Maximum	20,6	28,4
	Mittelwert	16,5	15,1
	Anzahl	10	47
Geschäftshäuser und Läden	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		
Bürohäuser	Minimum		9,6
	Maximum		20,1
	Mittelwert		13,9
	Anzahl		24
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	11,8	12,2
	Maximum	20,6	28,4
	Mittelwert	17,7	18,9
	Anzahl	5	11
gemischte Wohn-,Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	14,0	11,7
	Maximum	17,8	21,2
	Mittelwert	15,7	14,3
	Anzahl	4	12
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum		
	Maximum		
	Mittelwert		
	Anzahl		

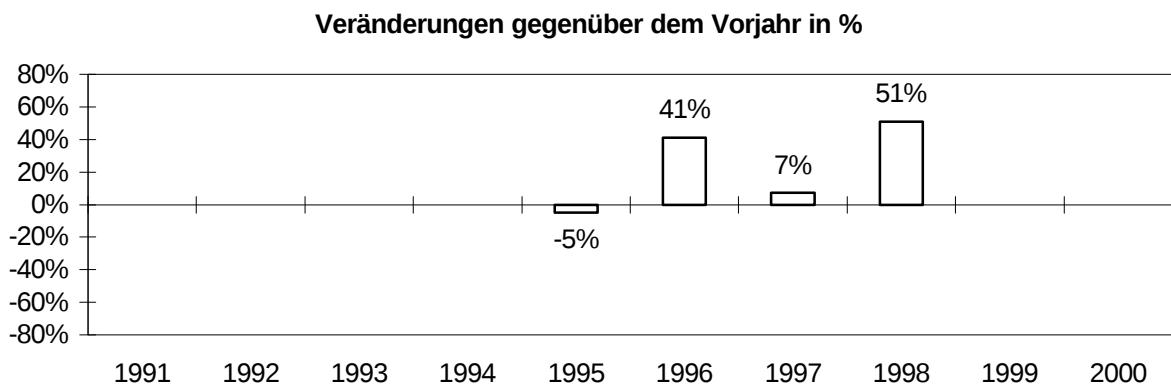
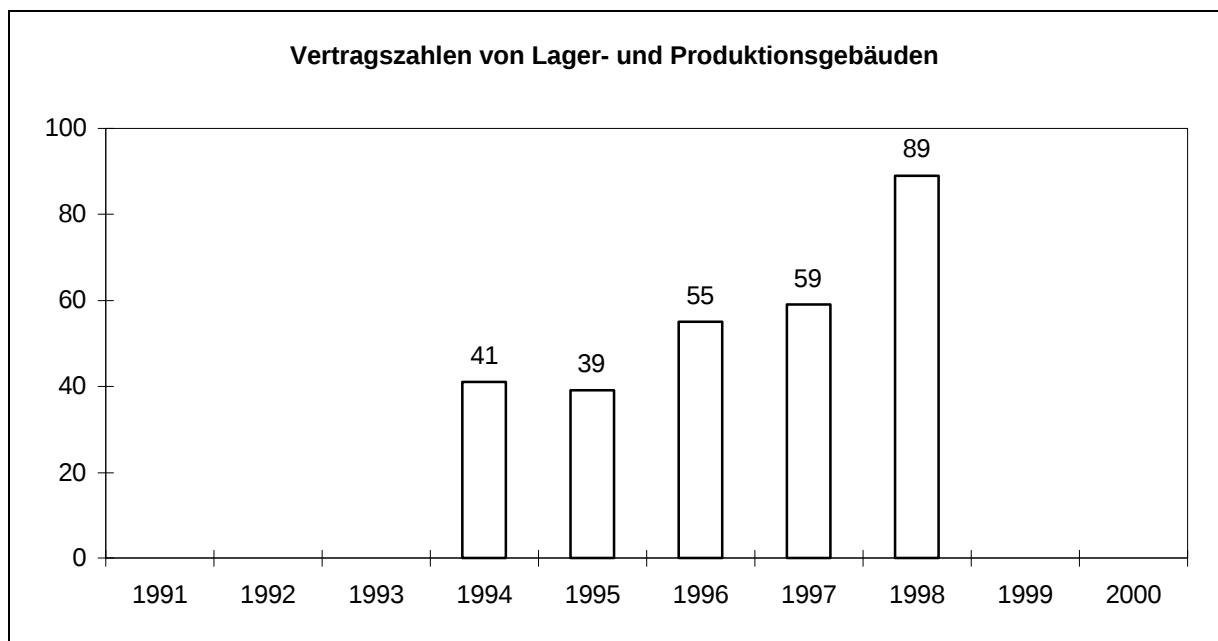
3.5 Lager - und Produktionsgebäude

3.5.1 Vertragszahlen

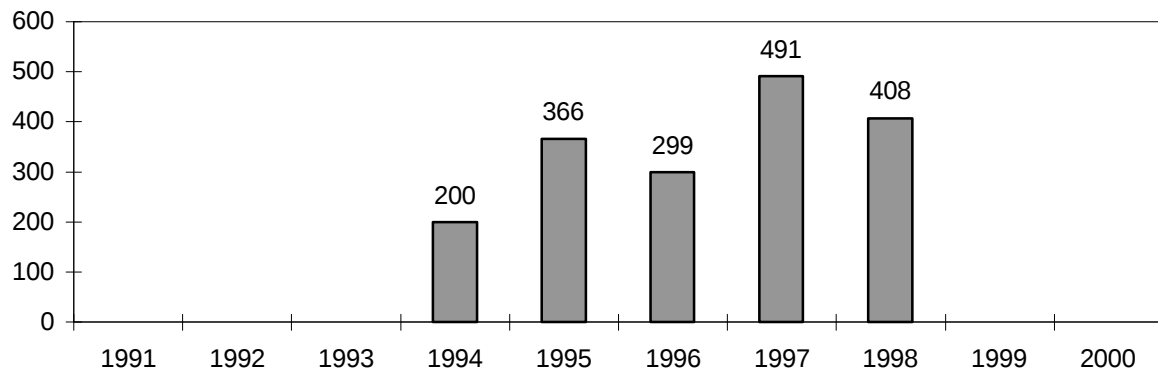
3.5.2 Flächenumsatz

3.5.3 Geldumsatz

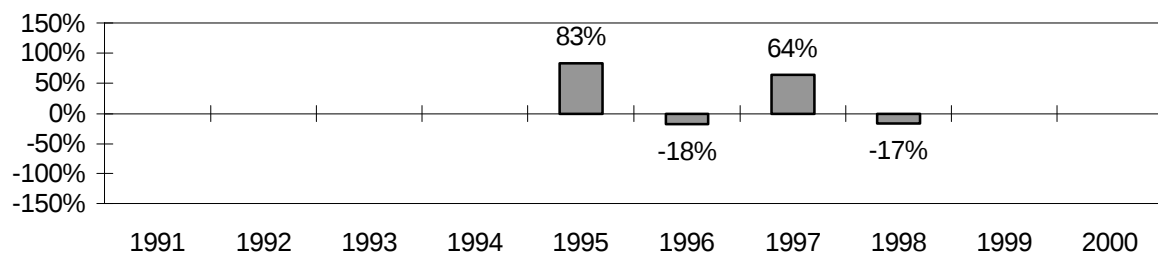
Dieser Abschnitt befaßt sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind. Die Vertragszahlen wiesen 1998 steil nach oben, der Flächen- und Geldumsatz ging jedoch zurück.



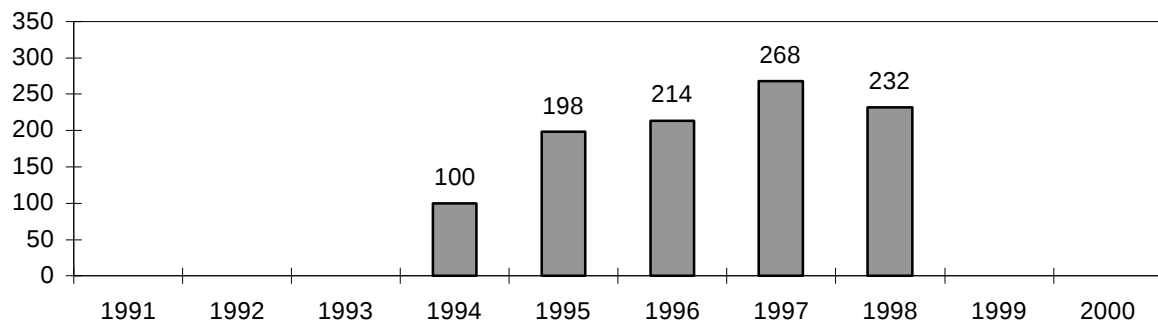
Flächenumsatz von Lager- und Produktionsgebäuden (in 1.000 m²)



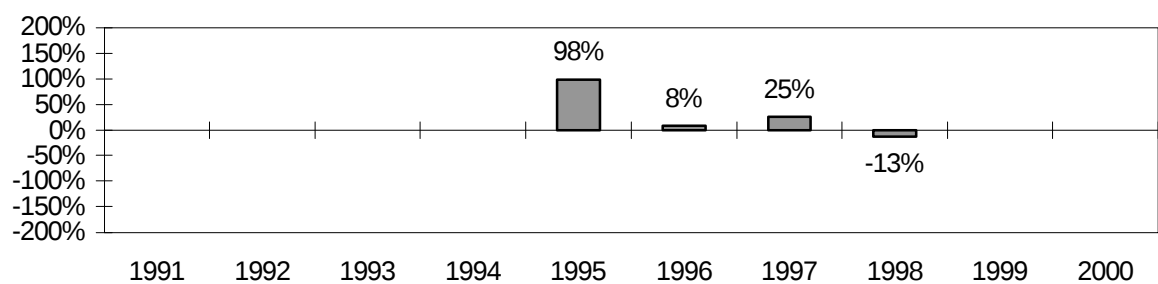
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



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

	1996	1997	1998
Mitte			
St. Pauli	0	2	0
Hammerbrook	2	1	0
Borgfelde	0	1	0
Hamm-Nord	1	0	1
Hamm-Süd	2	1	3
Hamm-Mitte	0	0	1
Horn	0	0	2
Billstedt	2	0	4
Billbrook	4	10	6
Rothenburgsort	4	3	3
Veddel	0	3	0
Summe	15	21	20

Altona			
Altona-Altstadt	0	0	1
Altona-Nord	0	0	0
Ottensen	0	0	6
Bahrenfeld	4	1	1
Lurup	1	0	1
Blankenese	0	0	1
Summe	5	1	10

Eimsbüttel			
Lokstedt	1	0	0
Niendorf	2	2	1
Schnelsen	1	0	0
Stellingen	2	1	0
Eidelstedt	0	1	1
Eimsbüttel	0	0	2
Hoheluft-West	0	2	0
Summe	6	6	4

Nord			
Winterhude	0	0	1
Hohenfelde	0	0	1
Groß Borstel	0	0	1
Barmbek-Nord	0	0	3
Barmbek-Süd	1	2	1
Langenhorn	0	0	1
Summe	1	2	8

Wandsbek			
Eilbek	1	3	2
Wandsbek	3	1	5
Tonndorf	5	2	2
Jenfeld	0	0	3
Sasel	0	1	1
Hummelsbüttel	0	1	0
Poppenbüttel	0	0	1
Wohldorf-Ohlstedt	0	0	1
Farmsen-Berne	1	0	0
Bramfeld	0	0	1
Rahlstedt	1	3	2
Summe	11	11	18

	1996	1997	1998
Bergedorf			
Lohbrügge	1	0	2
Bergedorf	2	2	5
Moorfleet	0	1	1
Curslack	2	1	0
Kirchwerder	1	1	0
Altengamme	0	0	1
Allermöhe	1	1	3
Billwerder	1	0	1
Summe	8	6	13

Harburg			
Harburg	0	1	1
Neuland	1	2	0
Wilstorf	0	0	0
Sinstorf	0	2	0
Moorburg	0	1	0
Heimfeld	1	0	3
Wilhelmsburg	6	3	11
Hausbruch	1	0	0
Neugraben-Fischbek	2	0	0
Neuenfelde	1	1	1
Summe	12	10	16

Hamburg	1996	1997	1998
gesamt:	55	59	89

Rangliste 1996		Rangliste 1997		Rangliste 1998	
1. Wilhelmsburg	6	1. Billbrook	10	1. Wilhelmsburg	11
2. Tonndorf	5	2. Rothenburgsort	3	2. Billbrook	6
3. Billbrook	4	Veddel	3	Ottensen	6
Rothenburgsort	4	Eilbek	3	4. Wandsbek	5
5. Wandsbek	3	Rahlstedt	3	Bergedorf	5
6. Hammerbrook	2	Wilhelmsburg	3	6. Billstedt	4
Hamm-Süd	2	7. Bahrenfeld	2	7. Allermöhe	3
Billstedt	2	Hoheluft-West	2	Barmbek-Nord	3
Niendorf	2	St. Pauli	2	Rothenburgsort	3
Stellingen	2	Niendorf	2	Hamm-Süd	3
Bergedorf	2	Barmbek-Süd	2	Jenfeld	3
Curslack	2	Tonndorf	2		
Neugraben-Fischb	2	Bergedorf	2		
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		
	=	Gebäundefaktor
	=	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)

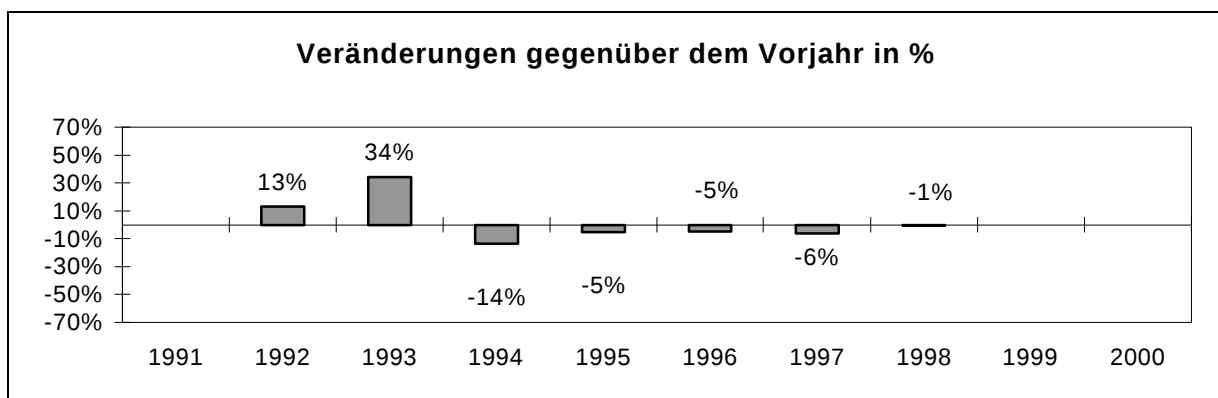
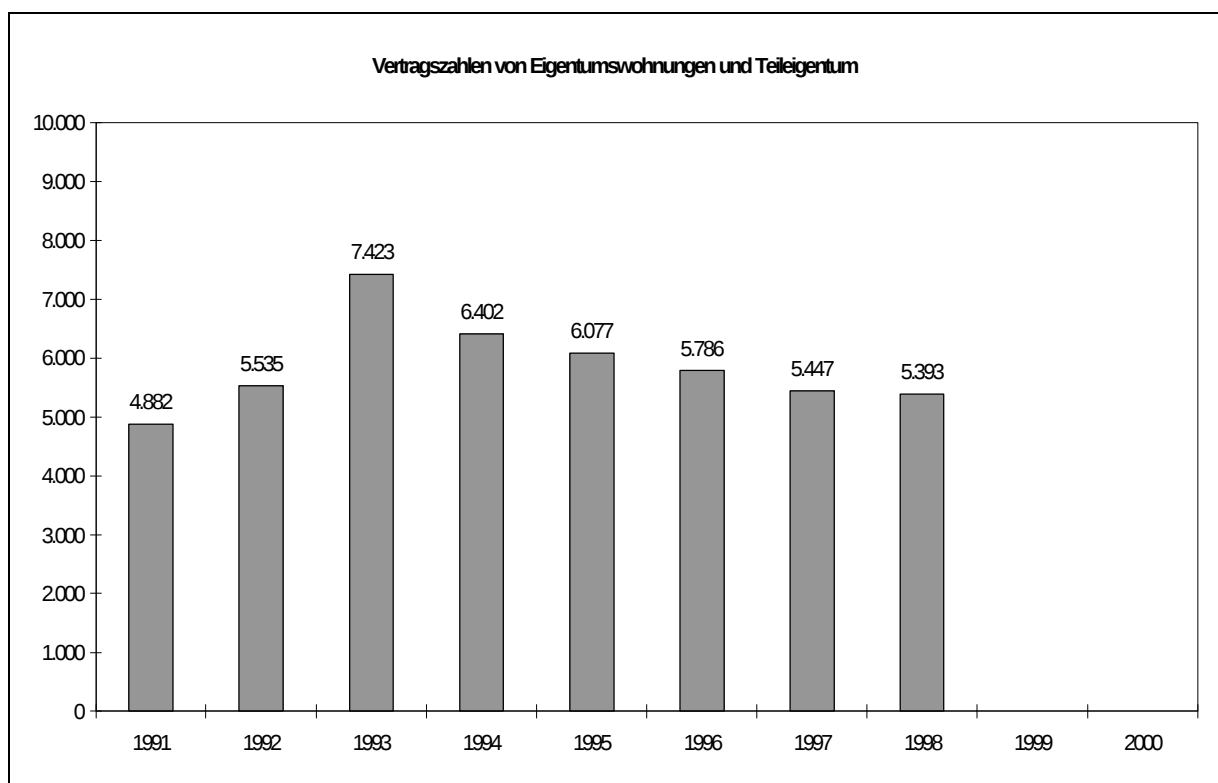
4 Der Eigentumswohnungsmarkt

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 deutliche Umsatzsteigerungen gab.



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf die einzelnen Stadtteile

	1996	1997	1998
Mitte			
Neustadt			19
St. Pauli			40
St. Georg			67
Borgfelde			19
Hamm-Nord			41
Hamm-Mitte			21
Hamm-Süd			2
Horn			99
Billstedt			95
Rothenburgsort			7
Finkenwerder			2
Summe			412

Altona			
Altona-Altstadt			68
Altona-Nord			74
Ottensen			102
Bahrenfeld			109
Groß Flottbek			69
Othmarschen			57
Lurup			31
Osdorf			96
Nienstedten			18
Blankenese			71
Sülldorf			22
Rissen			60
Summe			777

Eimsbüttel			
Eimsbüttel			367
Rotherbaum			186
Harvestehude			67
Lokstedt			137
Niendorf			172
Schnelsen			109
Eidelstedt			92
Stellingen			74
Summe			1.204

Nord			
Hoheluft-Ost			115
Eppendorf			116
Groß Borstel			31
Alsterdorf			26
Winterhude			348
Uhlenhorst			55
Hohenfelde			84
Barmbek-Nord			150
Barmbek-Süd			151
Ohlsdorf			36
Fuhlsbüttel			122
Langenhorn			51
Summe			1.285

	1996	1997	1998
Wandsbek			
Eilbek			101
Wandsbek			148
Marienthal			41
Jenfeld			38
Tonndorf			106
Farmsen-Berne			62
Bramfeld			109
Steilshoop			132
Hummelsbüttel			31
Wellingsbüttel			24
Poppenbüttel			62
Sasel			46
Wohldorf-Ohlstedt			1
Volksdorf			30
Lehmsahl-Mellingstedt			6
Bergstedt			9
Duvenstedt			5
Rahlstedt			231
Summe			1.182

Bergedorf			
Lohbrügge			59
Bergedorf			43
Neuengamme			1
Kirchwerder			1
Allermöhe			30
Ochsenwerder			1
Reitbrook			2
Summe			137

Harburg			
Harburg			43
Wilstorf			8
Langenbek			8
Sinstorf			39
Marmstorf			31
Eißendorf			43
Heimfeld			48
Wilhelmsburg			35
Hausbruch			53
Neugraben-Fischbek			57
Neuenfelde			1
Francop			1
Summe			367

Hamburg	1996	1997	1998
gesamt:			5.393

Rangliste 1996

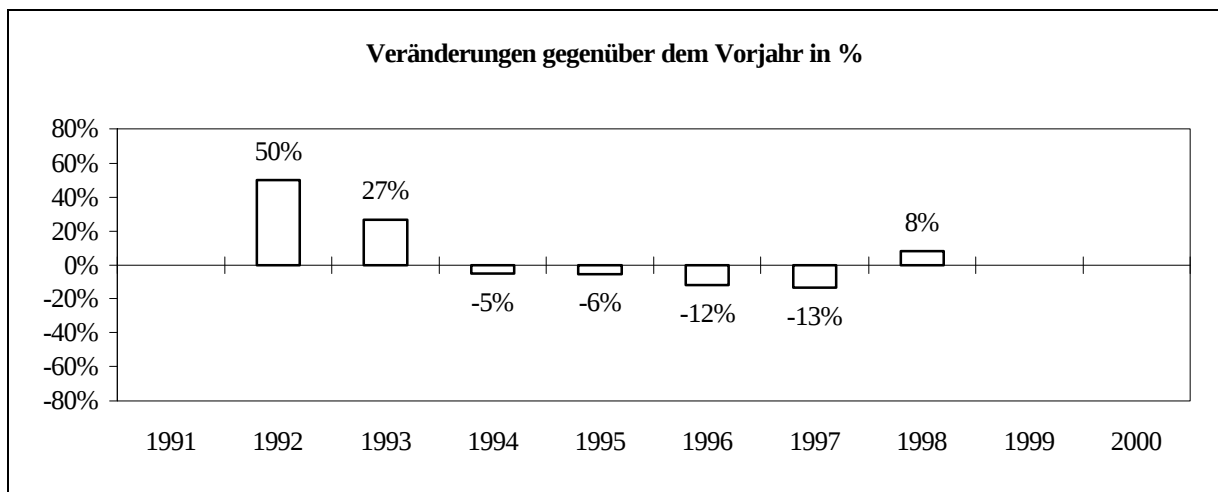
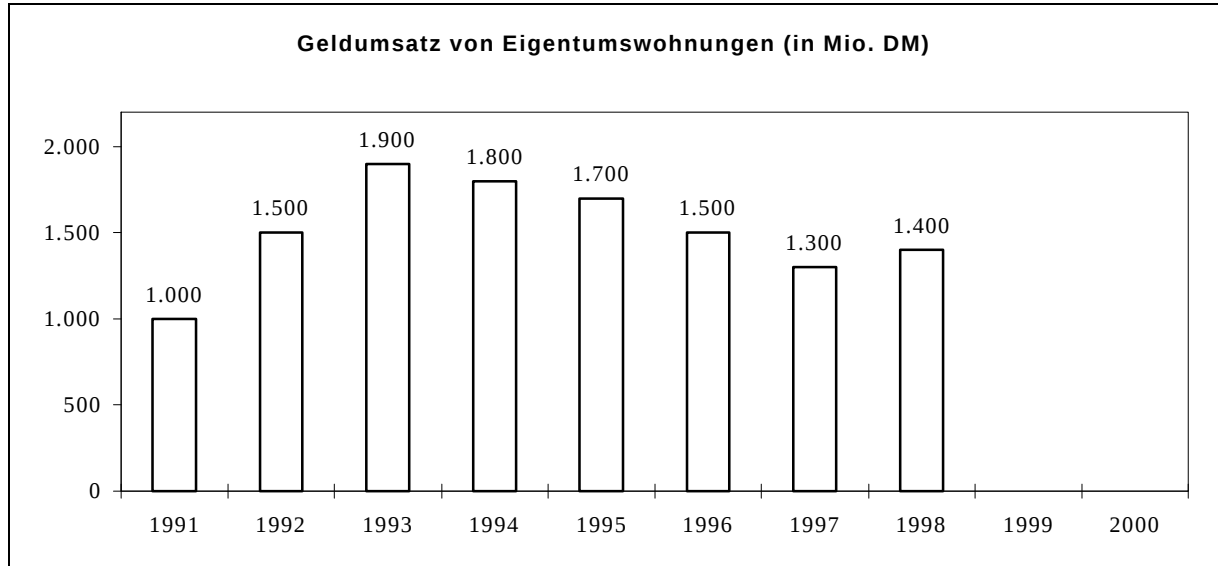
Rangliste 1997

Rangliste 1998

1. Eimsbüttel	367
2. Winterhude	348
3. Eppendorf	231
Rahlstedt	231
5. Rotherbaum	186
6. Niendorf	172
7. Barmbek-Süd	151
8. Barmbek-Nord	150
9. Wandsbek	148
10. Lokstedt	137

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
1998	278.000	1967	73	3.771	1.292

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. 82 und S. 83 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 DM/m ²	bis unter	500 DM/m ²
mittlere Lage:	von 500 DM/m ²	bis unter	750 DM/m ²
gute Lage:	von 750 DM/m ²	bis unter	1200 DM/m ²
bevorzugte Lage:	ab 1200 DM/m ²		

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		5.329	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

Eigentumswohnungen
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

1998

Kaufpreis / Wohnfläche

DM / m²

Baujahre		schlechte Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		2.110	940	2.899	
	Maximum		5.555	6.147	5.519	
	Mittelwert		3.797	3.713	4.462	
	Anzahl		15	61	17	
1920 bis 1939	Minimum		2.368	1.447	3.154	
	Maximum		3.814	5.904	4.852	
	Mittelwert		2.782	3.004	3.998	
	Anzahl		5	10	3	
1940 bis 1952	Minimum		2.679	2.481		
	Maximum		2.826	5.222		
	Mittelwert		2.758	3.175		
	Anzahl		3	6		
1953 bis 1959	Minimum	1.667	2.294	1.750	3.220	
	Maximum	2.606	3.791	7.105	5.448	
	Mittelwert	2.100	2.903	3.004	4.131	
	Anzahl	6	10	44	4	
1960 bis 1969	Minimum	1.186	2.113	1.940		
	Maximum	2.817	3.789	5.067		
	Mittelwert	2.212	2.840	3.071		
	Anzahl	5	40	40		
1970 bis 1979	Minimum	2.588	1.500	2.042	2.945	4.412
	Maximum	2.989	4.969	4.267	4.514	5.821
	Mittelwert	2.759	2.944	3.133	3.745	4.929
	Anzahl	3	31	57	6	3
1980 bis 1989	Minimum		2.546	2.113	3.355	
	Maximum		3.651	5.604	5.521	
	Mittelwert		2.910	3.500	4.388	
	Anzahl		4	44	10	
ab 1990	Minimum		1.563	1.540	3.840	6.000
	Maximum		5.294	6.252	6.435	9.750
	Mittelwert		4.362	4.435	5.064	7.791
	Anzahl		41	165	13	20

5 Der Baulandmarkt

5.1 Übersicht

5.1.1 Vertragszahlen

5.1.2 Flächenumsatz

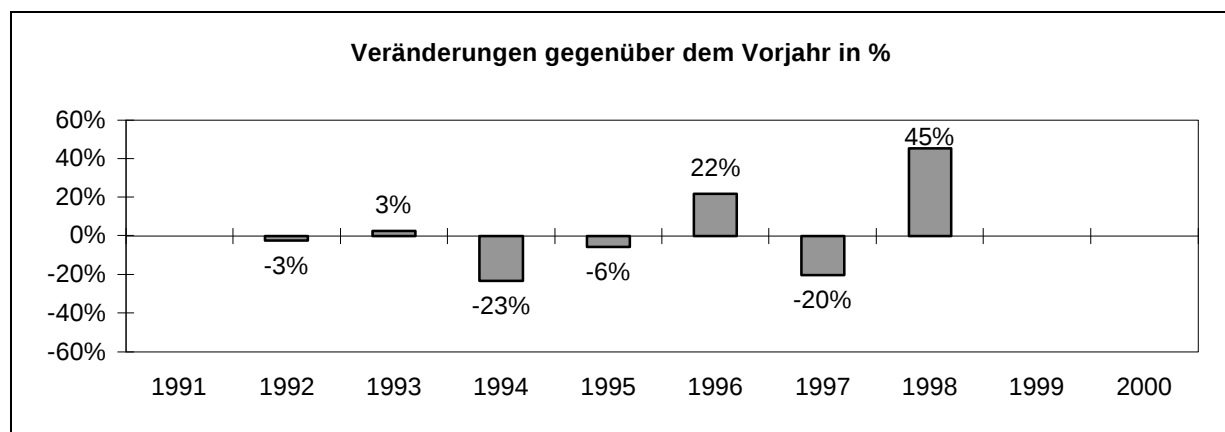
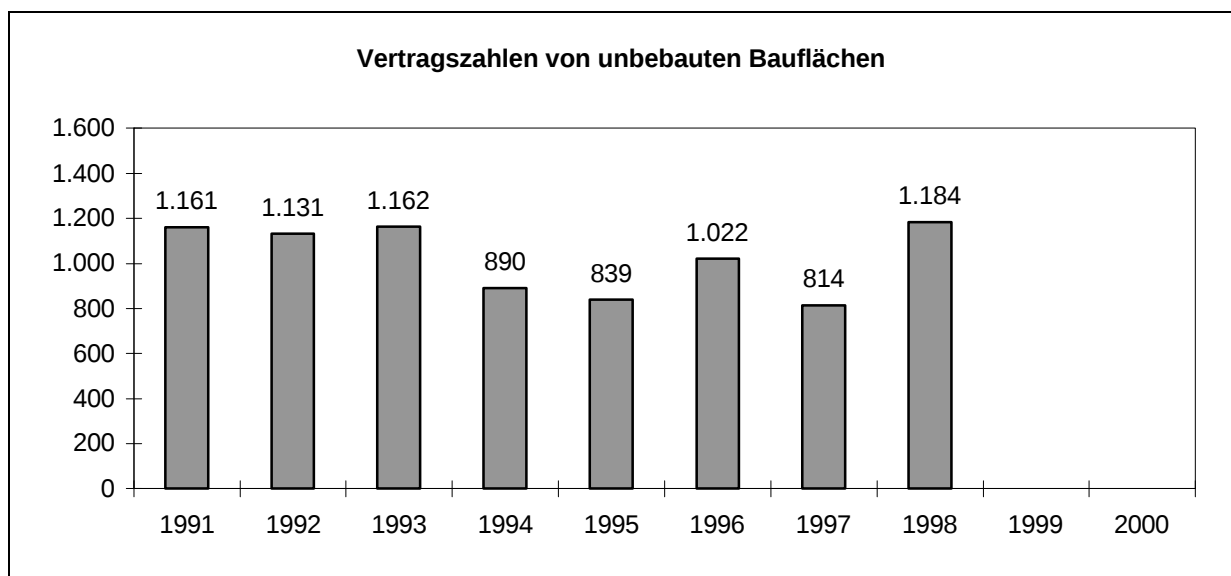
5.1.3 Geldumsatz

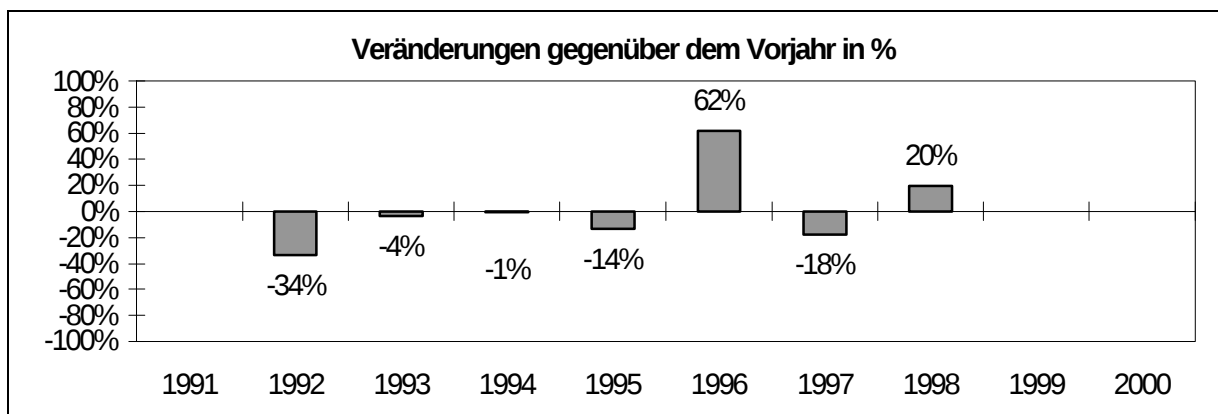
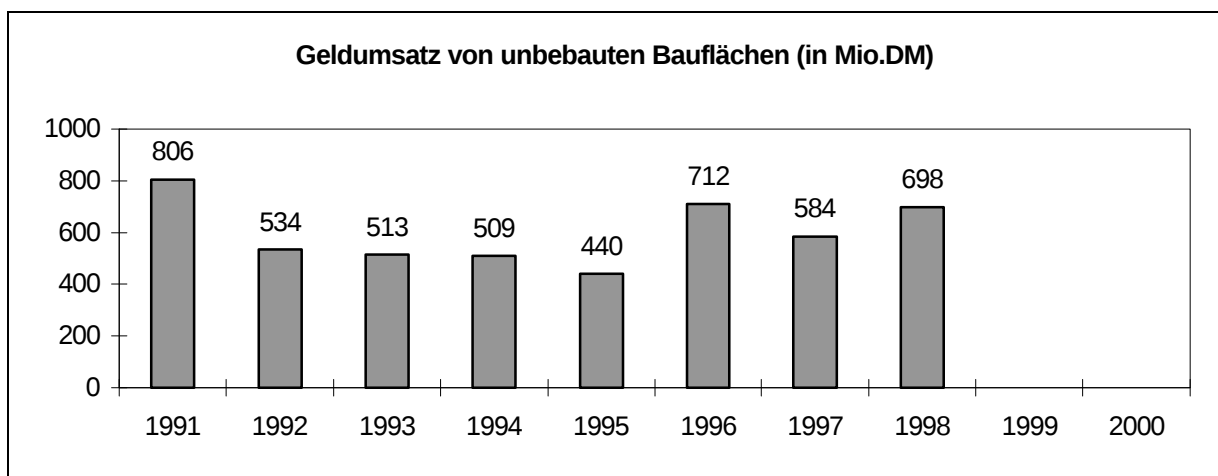
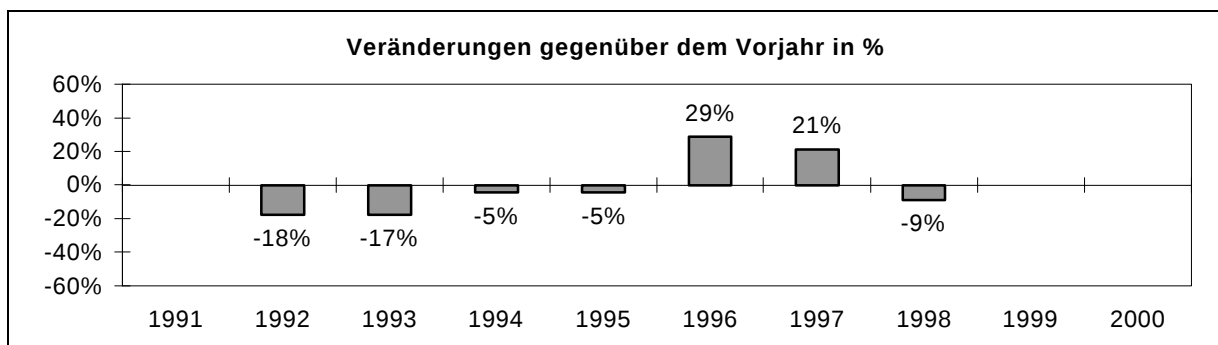
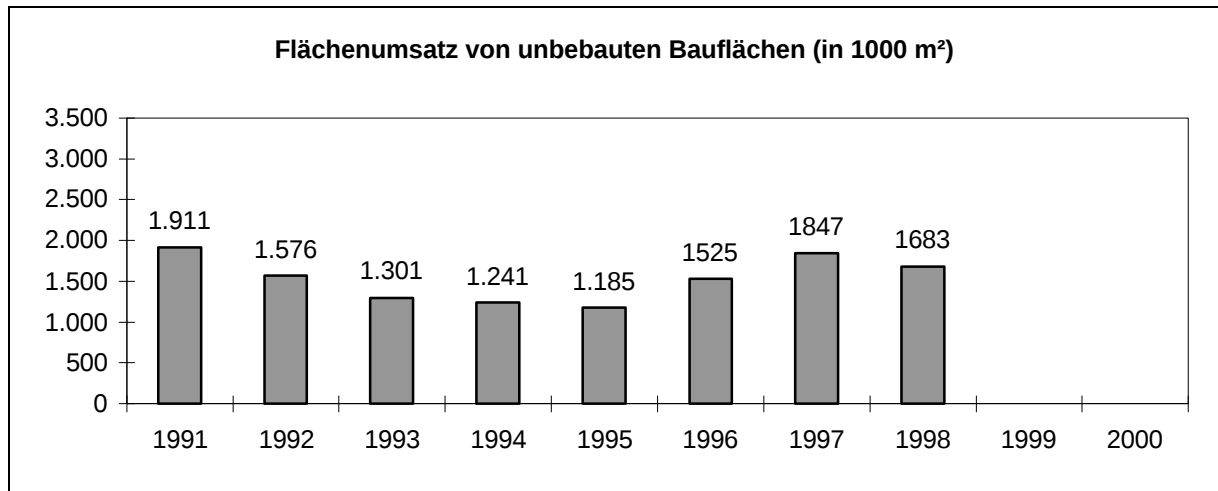
Der Umsatz an Bauplätzen (incl. Grundstücke mit Abbruchsubstanz) machte 1998 einen deutlichen Sprung nach oben.

Ein Rückgang der verkauften Flächen ist insbesondere auf das Bauerwartungs- und Rohbauland zurückzuführen, das die außergewöhnlich hohen Verkaufszahlen des Vorjahres nicht wiederholen konnte.

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

Die Gesamtübersicht ist entscheidend vom Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausbauplätze geprägt und sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass auf anderen Teilmärkten abweichende Entwicklungen vorkommen. Insbesondere im Geschosswohnungsbau wurden nach Zahl und Fläche weniger Bauplätze verkauft.





Umsätze von unbebauten Bauflächen			
	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	1.184 (814 + 45%)	1.682,5 (1.846,7 - 9%)	697,6 (583,9 + 19%)
davon:			
Bauerwartungsland	11 (16 - 31%)	246,1 (468,2 - 47%)	47,7 (59,3 - 20%)
Rohbauland	8 (4 + 100%)	185,5 (390,6 - 53%)	59,3 (64,3 - 8%)
unselbständiges Bauland	196 (96 + 104%)	153,7 (117,1 + 31%)	63,6 (48,9 + 30%)
selbständiges Bauland	890 (612 + 45%)	983,4 (803,9 + 22%)	512,4 (390,6 + 31%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke (Siehe Kap. 5. 7)	30 (31 - 3%)	30,7 (27,3 + 12%)	6,4 (15,0 - 57%)
Erbbaurechte ohne Bau- substanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen) (Siehe Kap. 5. 7)	49 (55 - 11%)	83,1 (39,6 + 110%)	8,2 (5,8 + 41%)

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 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	890 (612 + 45%)	983,45 (803,90 + 22%)	512,4 (390,6 + 31%)
davon:			
individueller Wohnungsbau (Siehe Kap. 5. 2)	711 (439 + 62%)	378,96 (272,18 + 39%)	166,7 (114,9 + 45%)
Geschoßwohnungsbau (Siehe Kap. 5. 3)	95 (106 - 10%)	223,72 (261,08 - 14%)	162,4 (150,3 + 8%)
sonstige Wohnnutzung (Siehe Kap. 5. 6)	7	4,84	2,4
Büro- und Geschäfts- hausgrundstücke (Siehe Kap. 5. 4)	24 (30 - 20%)	145,97 (73,92 + 97%)	119,9 (90,1 + 33%)
Gewerbeflächen (Siehe Kap. 5. 5)	50 (33 + 52%)	220,85 (187,44 + 18%)	56,3 (31,3 + 80%)
sonstige Baugrundstücke (Siehe Kap. 5. 6)	3 (4 - 25%)	8,96 (9,30 - 4%)	4,7 (4,0 + 18%)

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

5.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

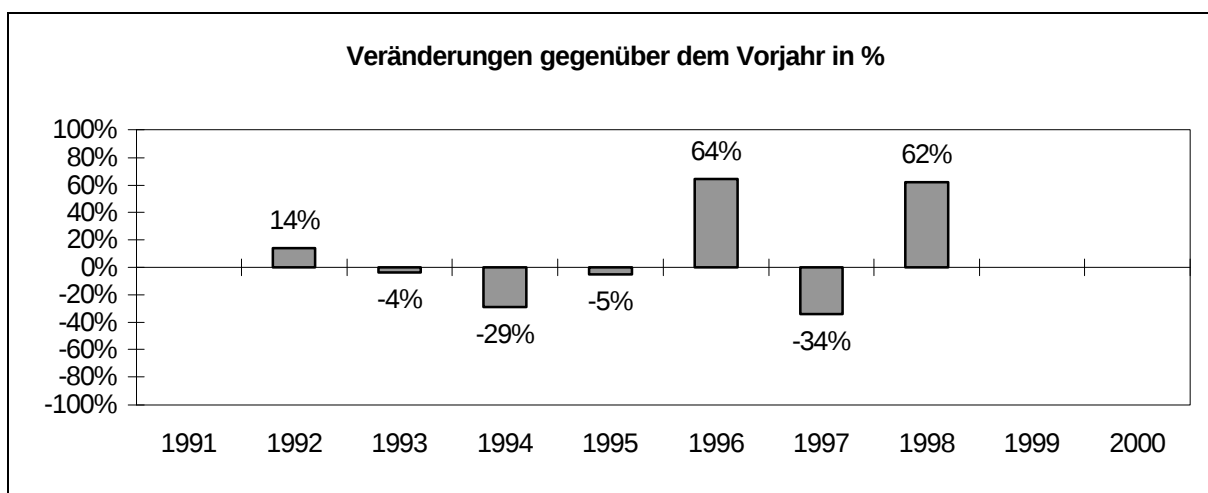
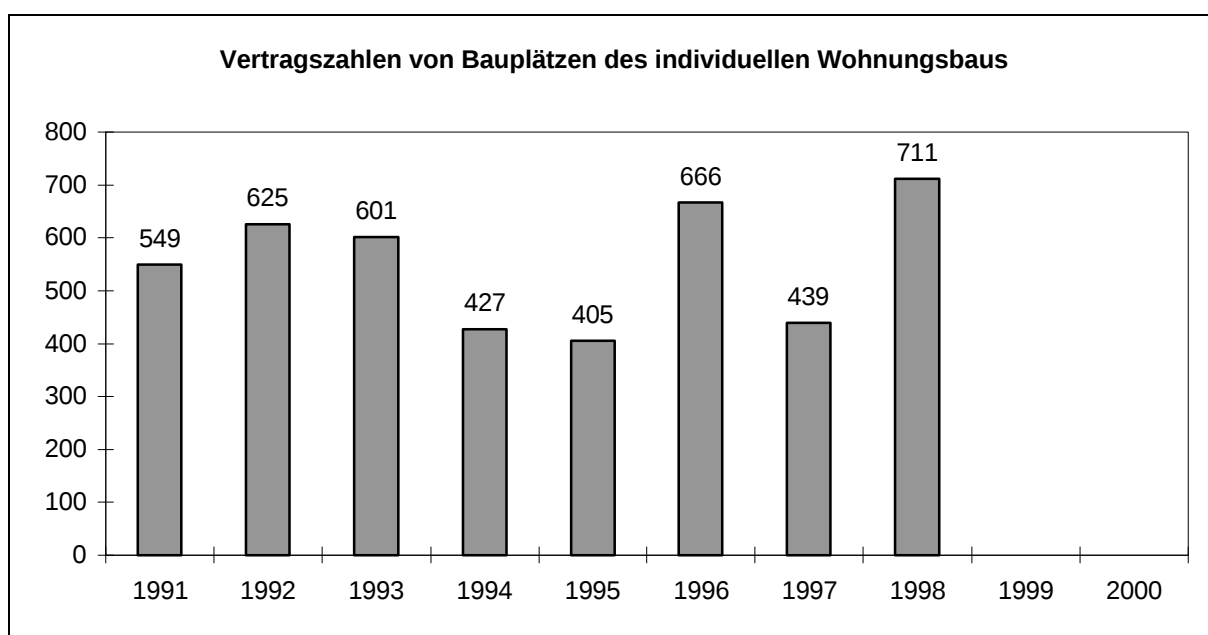
5.2.1 Vertragszahlen

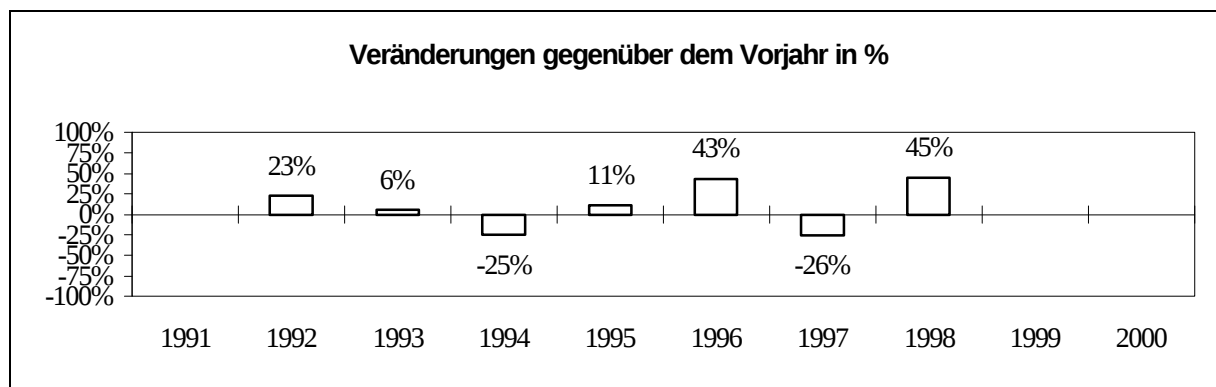
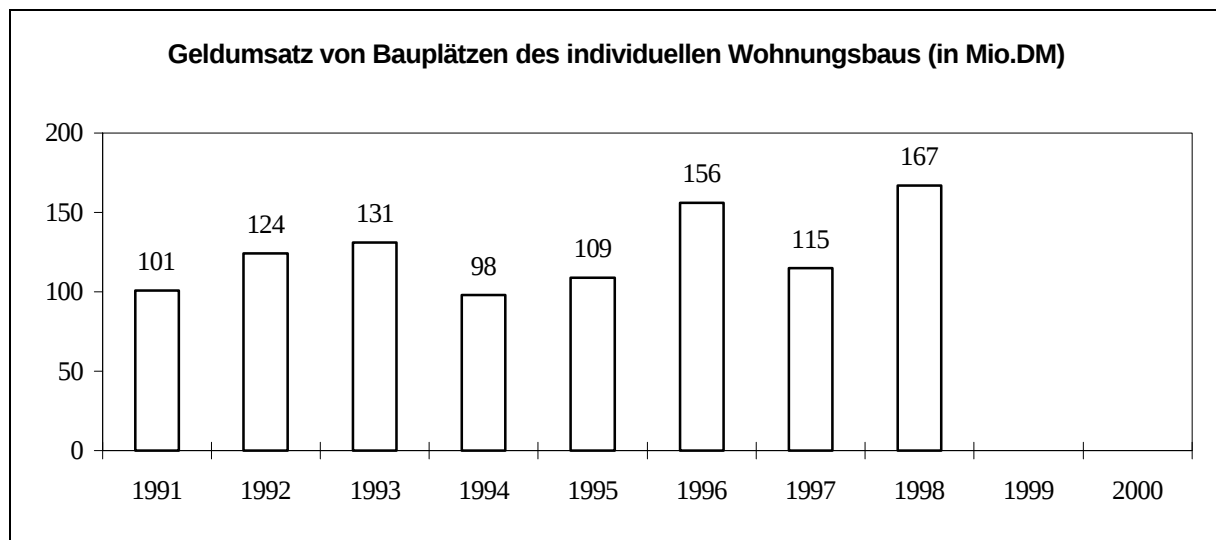
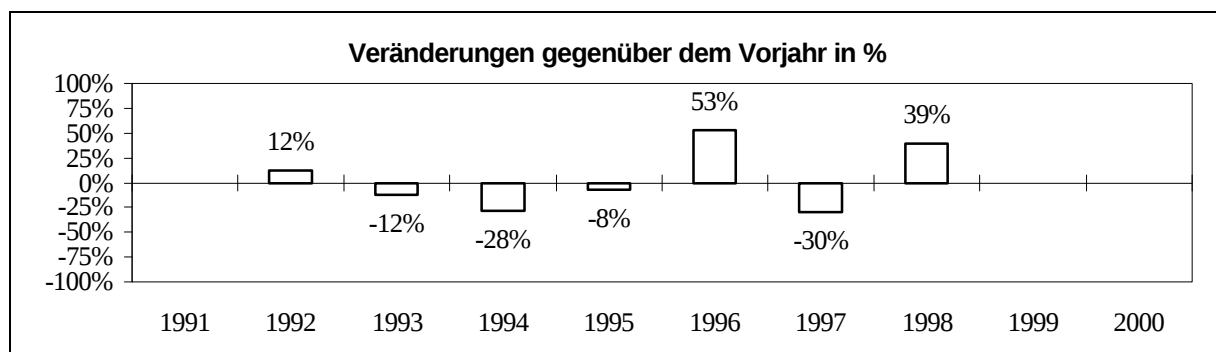
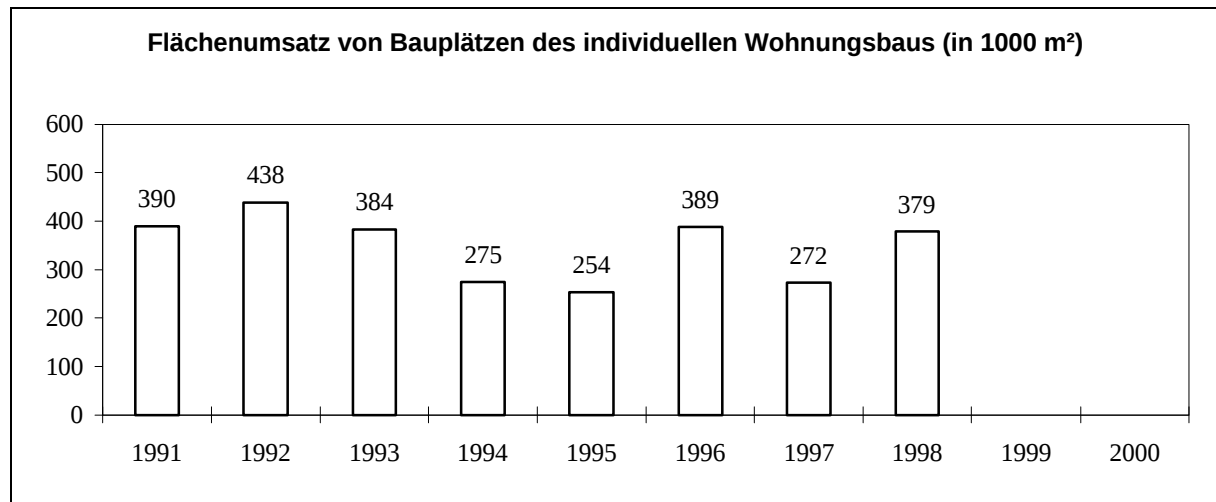
5.2.2 Flächenumsatz

5.2.3 Geldumsatz

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

Der Umsatzzuwachs 1996 und 1998 ist insbesondere auf das Neubaugebiet Neuallemöhe-West zurückzuführen.





Umsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
individueller Wohnungsbau	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	711 (439 + 62%)	378,96 (272,16 + 39%)	166,7 (114,9 + 45%)
davon:			
Reihenhäuser	189 (86 + 120%)	43,47 (25,71 + 69%)	18,4 (9,8 + 88%)
Doppelhaushälften	189 (99 + 91%)	75,79 (39,10 + 94%)	34,1 (18,7 + 82%)
freistehende Einfamilienhäuser	220 (160 + 38%)	158,62 (128,64 + 23%)	63,2 (49,1 + 29%)
Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als 1 Wohnung	103 (73 + 41%)	87,76 (61,83 + 42%)	44,8 (31,4 + 43%)
Landvillen			
Stadtvillen			
Wohnhäuser mit teil-gewerblicher Nutzung	2 (3 - 33%)	1,36 (3,97 - 66%)	0,5 (2,3 - 78%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	8 (18 - 56%)	11,69 (12,91 - 9%)	5,6 (3,6 + 56%)

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

	1996	1997	1998
Mitte			
Billstedt	17	6	19
Horn	0	0	1
Finkenwerder	6	0	17
Summe	23	6	37

Altona			
Bahrenfeld	0	3	3
Groß Flottbek	0	1	4
Othmarschen	18	2	3
Lurup	7	13	12
Osdorf	11	6	3
Nienstedten	2	3	1
Blankenese	2	2	4
Iserbrook	0	1	3
Sülldorf	5	2	1
Rissen	4	9	12
Summe	49	42	46

Eimsbüttel			
Rotherbaum	1	0	0
Lokstedt	2	5	3
Niendorf	15	19	26
Schnelsen	27	31	24
Eidelstedt	0	7	23
Stellingen	0	3	1
Summe	45	65	77

Nord			
Groß Borstel	2	1	0
Fuhlsbüttel	0	1	0
Langenhorn	1	0	1
Summe	3	2	1

Wandsbek			
Wandsbek	0	1	3
Marienthal	0	1	3
Jenfeld	6	1	2
Tonndorf	2	2	7
Farmsen-Berne	8	3	18
Bramfeld	9	8	16
Wellingsbüttel	12	11	12
Sasel	40	46	64
Poppenbüttel	28	18	24
Hummelsbüttel	0	7	10
Lemsahl-Mellingstedt	11	10	10
Duvenstedt	24	2	10
Wohldorf-Ohlstedt	11	6	6
Bergstedt	30	7	31
Volksdorf	15	43	17
Rahlstedt	33	19	46
Summe	229	185	279

	1996	1997	1998
Bergedorf			
Lohbrügge	7	4	12
Bergedorf	32	15	12
Curslack	9	1	4
Altengamme	3	0	1
Neuengamme	2	3	3
Kirchwerder	7	5	10
Ochsenwerder	2	2	0
Allermöhe	140	43	136
Billwerder	1	1	8
Moorfleet	0	4	7
Summe	203	78	193

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

Hamburg	1996	1997	1998
gesamt:	666	439	711

Rangliste 1996		Rangliste 1997		Rangliste 1998	
1. Allermöhe	140	1. Sasel	46	1. Allermöhe	136
2. Sasel	40	2. Volksdorf	43	2. Sasel	64
3. Wilhelmsburg	39	3. Allermöhe	43	3. Rahlstedt	46
4. Rahlstedt	33	4. Schnelsen	31	4. Bergstedt	31
5. Bergedorf	32	5. Neugr.-Fischbek	23	5. Wilhelmsburg	28
6. Bergstedt	30	6. Niendorf	19	6. Niendorf	26
7. Poppenbüttel	28	7. Rahlstedt	19	7. Poppenbüttel	24
8. Schnelsen	27	8. Poppenbüttel	18	8. Schnelsen	24
9. Duvenstedt	24	9. Wilhelmsburg	17	9. Eidelstedt	23
10. Othmarschen	18	10. Bergedorf	15	10. Neugraben-Fischbek	23

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.

Man beachte, dass der Rückgang des mittleren Gesamtkaufpreises eines Bauplatzes vor allem auf eine geringere Grundstücksgröße zurückzuführen ist.

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus			
		alle Lagen 1997	alle Lagen 1998
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	255.400	235.400
	Min.	39.600	40.000
	Max.	1.550.000	2.630.000
	Größe	599 m ²	525 m ²
	Anzahl	407	679
	Richtw.	283	271
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	132.500	116.600
	Min.	39.600	51.800
	Max.	552.500	475.600
	Größe	421 m ²	325 m ²
	Anzahl	110	233
	Richtw.	228	218
individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe, ohne kommunales Bauland	Mittel	300.900	297.400
	Min.	41.300	40.000
	Max.	1.550.000	2.630.000
	Größe	664 m ²	629 m ²
	Anzahl	297	446
	Richtw.	303	299

- 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).

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	155.000	
	Größe	312 m ²		386 m ²	270 m ²	164 m ²	
	Anzahl	53		24	24	5	
Halbes Doppelhaus	Mittel	188.00	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	9759 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

Gesamtkaufpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1998							
		Lagequalität					
Bauweise		alle Lagen	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus	Mittel	137.400	65.100	124.300	156.700	159.200	
	Min.	51.800	51.800	89.600	96.800	123.000	
	Max.	225.000	81.600	205.700	225.000	214.700	
	Größe	270 m ²	246 m ²	231 m ²	298 m ²	196 m ²	
	Anzahl	56	8	11	33	4	
Halbes Doppelhaus	Mittel	182.100	91.100	180.400	189.900	244.100	
	Min.	56.000	56.000	105.000	115.000	135.000	
	Max.	393.000	156.300	290.000	322.500	393.000	
	Größe	406 m ²	371 m ²	439 m ²	406 m ²	424 m ²	
	Anzahl	178	26	13	115	24	
Freistehendes Einfam.-haus	Mittel	301.100	145.000	195.600	297.200	487.900	433.700
	Min.	40.000	40.000	90.000	50.000	220.000	300.000
	Max.	1.000.000	245.000	370.000	785.000	1.000.000	650.000
	Größe	729 m ²	656 m ²	722 m ²	690 m ²	991 m ²	601 m ²
	Anzahl	201	22	20	125	28	6
Ein/Zweifam.haus mit mehr als einer Wohnung	Mittel	439.400	212.000	254.300	388.400	525.700	851.800
	Min.	134.500	140.000	190.500	134.500	435.000	280.000
	Max.	2.360.000	261.200	335.000	1.370.000	638.000	2.630.000
	Größe	854 m ²	863 m ²	785 m ²	840 m ²	936 m ²	907 m ²
	Anzahl	101	4	9	65	11	12

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 1997	alle Lagen 1998
individueller Wohnungsbau insgesamt alle Vertragsparteien incl. kommunales Bauland	Mittel	442	457
	Min.	119	74
	Max.	1.217	1.310
	Größe	599 m ²	525 m ²
	Anzahl	407	679
	Richtw.	283	271
individueller Wohnungsbau nur FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland	Mittel	329	374
	Min.	150	164
	Max.	644	630
	Größe	421 m ²	325 m ²
	Anzahl	110	233
	Richtw.	228	218
individueller Wohnungsbau ohne FHH Verkäufe, ohne kommunales Bauland	Mittel	484	501
	Min.	119	74
	Max.	1.217	1.310
	Größe	664 m ²	629 m ²
	Anzahl	297	446
	Richtw.	303	299

- 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).

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

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		1997	1998
private Verkäufe		372 (231)	382 (368)
FHH - Verkäufe incl. kommunales Bauland		231 (108)	242 (228)
alle Vertragsparteien		327 (339)	328 (596)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus - größenbereinigt -				
Bauweise	private Verkäufe		FHH - Verkäufe	
	Anzahl 1998 (1997 ± %)	DM/m ² 1998 (1997 ± %)	Anzahl 1998 (1997 ± %)	DM/m ² 1998 (1997 ± %)
Reihenhäuser	45 (33 + 36%)	585 (516 + 13%)	155 (62 + 150%)	347 (320 + 8%)
halbe Doppelhäuser	145 (77 + 88%)	362 (368 - 2%)	41 (25 + 64%)	241 (279 - 14%)
freistehende Einfamilienhäuser	178 (121 + 47%)	396 (383 + 3%)	32 (21 + 52%)	298 (224 + 33%)

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)	584 (3)
Freist.Einfam.hs. 1000 m ²	383 (121)		245 (4)	281 (22)	366 (65)	473 (25)	714 (5)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ²	396 (81)		237 (5)	270 (11)	360 (44)	511 (16)	775 (5)

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 1998 - größenbereinigt - Mittlere Preise in DM/m ² Grundstücksfläche (Anzahl der Fälle)							
Bauweise	Lagequalität						
	alle Lagen		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
Reihenhaus 300 m ²	585 (45)		-	-	529 (38)	706 (5)	* (2)
Halb.Doppelhaus 1000 m ²	362 (145)		231 (9)	289 (10)	367 (107)	437 (19)	-
Freist.Einfam.hs. 1000 m ²	396 (178)		208 (14)	246 (16)	393 (110)	519 (31)	616 (7)
Ein-/Zweifamhs. mit mind. 2 Whg. 1000 m ²	430 (113)		198 (2)	286 (10)	380 (75)	499 (14)	824 (12)

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 Siedelbeiträge, 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 1997						
Gesamt Hamburg	246 (7)	283 (26)	366 (126)	495 (36)	691 (9)	369 (204)
Verkäufe 1998						
Gesamt Hamburg	259 (23)	278 (28)	388 (226)	519 (51)	720 (10)	388 (338)

5.2.6 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für
Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke zum 1.1.1996**

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Uhlenhorst	6	2.259	4.058	3.233
2	Rotherbaum	5	2.162	4.280	3.190
3	Harvestehude	15	1.598	3.566	2.023
4	Winterhude	25	752	4.161	1.860
5	Eppendorf	11	600	2.197	1.420
6	Othmarschen	55	737	2.080	1.260
7	Hohenfelde	2	1.087	1.329	1.208
8	Blankenese	75	618	2.378	1.117
9	Nienstedten	43	856	1.803	1.094
10	Ottensen	5	782	1.654	1.076
11	Eilbek	2	987	1.032	1.009
12	Hoheluft-West	2	871	1.133	1.002
13	Groß Flottbek	34	499	1.427	873
14	Alsterdorf	26	567	1.308	818
15	Eimsbüttel	2	505	959	732
16	Wellingsbüttel	42	476	808	687
17	Marienthal	32	473	725	679
18	Osdorf	51	345	1.097	671
19	Ohlsdorf	22	476	752	658
20	Barmbek-Nord	4	654	654	654
21	Sülldorf	25	476	1.022	650
22	Rissen	50	452	951	646
23	Fuhlsbüttel	25	440	689	600
24	Volkssdorf	62	427	713	590
25	Borgfelde	1	580	580	580
26	Hummelsbüttel	31	380	749	572
27	Lokstedt	49	404	785	548
28	Hamm-Nord	5	540	548	543
29	Iserbrook	28	416	713	537

Rang - Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
30	Sasel	69	487	642	532
31	Poppenbüttel	65	416	779	525
32	Groß Borstel	17	420	606	503
33	Niendorf	109	321	618	495
34	Bahrenfeld	26	345	632	485
35	Wandsbek	29	399	666	473
36	Rahlstedt	152	373	547	471
37	Wohldorf-Ohlstedt	28	345	559	470
38	Steilshoop	5	461	487	468
39	Stellingen	39	344	523	466
40	Bergstedt	29	428	487	461
41	Tonndorf	39	327	508	456
42	Lemsahl-Mellingstedt	33	404	511	453
43	Bramfeld	83	369	511	452
44	Eidelstedt	54	352	571	447
45	Heimfeld	30	214	571	446
46	Farmsen-Berne	53	345	504	434
47	Schnelsen	65	357	535	429
48	Bergedorf	51	250	606	426
49	Duvenstedt	25	369	499	418
50	Eißendorf	61	333	464	397
51	Jenfeld	28	369	464	397
52	Marmstorf	33	320	476	397
53	Lohbrügge	77	309	499	388
54	Wilstorf	22	358	452	380
55	Langenbek	6	357	392	378
56	Lurup	48	309	499	378
57	Langenhorn	100	250	440	370
58	Billstedt	69	273	428	368
59	Horn	8	273	392	360
60	Neugraben-Fischbek	66	290	404	357
61	Rönneburg	14	178	396	349

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
62	Hausbruch	35	238	404	347
63	Sinstorf	18	273	392	339
64	Allermöhe	11	214	310	271
65	Spadenland	1	250	250	250
66	Altengamme	5	214	250	243
67	Kirchwerder	19	214	262	238
68	Curslack	5	214	273	235
69	Neuengamme	11	214	273	232
70	Tatenberg	4	214	250	232
71	Billwerder	7	214	273	229
72	Ochsenwerder	8	214	262	229
73	Wilhelmsburg	49	143	333	218
74	Reitbrook	5	214	214	214
75	Moorfleet	5	190	262	214
76	Billbrook	1	202	202	202
77	Cranz	4	166	202	181
78	Moorburg	2	178	178	178
79	Finkenwerder	29	151	250	178
80	Neuland	8	160	190	175
81	Francop	6	166	178	172
82	Neuenfelde	19	143	226	169
83	Gut Moor	2	166	166	166
84	Harburg	1	113	113	113
85	Neuwerk	1	71	71	71
Hamburg insgesamt:		2.524	71	4.280	550

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 1997 und 1998. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Wandsbek, mittlere Lage: 74 Fälle in 1997 / 137 Fälle in 1998.

Preisentwicklung der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau 1997 / 98						
Bezirk	Lagequalität					
	schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt	Gesamt
Hamburg Gesamt	+ 5,1 % (7/23)	- 1,6 % (26/28)	+ 5,8 % (126/226)	+ 4,9 % (36/51)	+ 4,3 % (9/10)	+ 5,2 % (204/338)
Mitte	* (0/1)	* (2/3)	- 24,3 % (3/14)	-	-	- 11,2 % (5/18)
Altona	-	- 0,4 % (4/5)	+ 46,9 % (5/6)	+ 11,1 % (3/12)	+ 4,9 % (8/6)	+ 11,4 % (20/29)
Eimsbüttel	-	-	+ 7,1 % (35/38)	+ 26,1 % (5/4)	-	+ 9,2 % (40/42)
Nord	-	-	-	-	-	-
Wandsbek	-	* (2/0)	+ 8,7 % (74/137)	+ 1,4 % (28/33)	* (1/4)	+ 6,9 % (105/174)
Bergedorf	+ 5,1 % (4/5)	+ 3,4 % (11/16)	* (1/7)	* (0/2)	-	+ 7,3 % (16/30)
Harburg	+ 4,0 % (3/17)	- 8,1 % (7/4)	- 18,6 % (8/24)	-	-	- 11,7 % (18/45)

5.2.8 Indexreihen

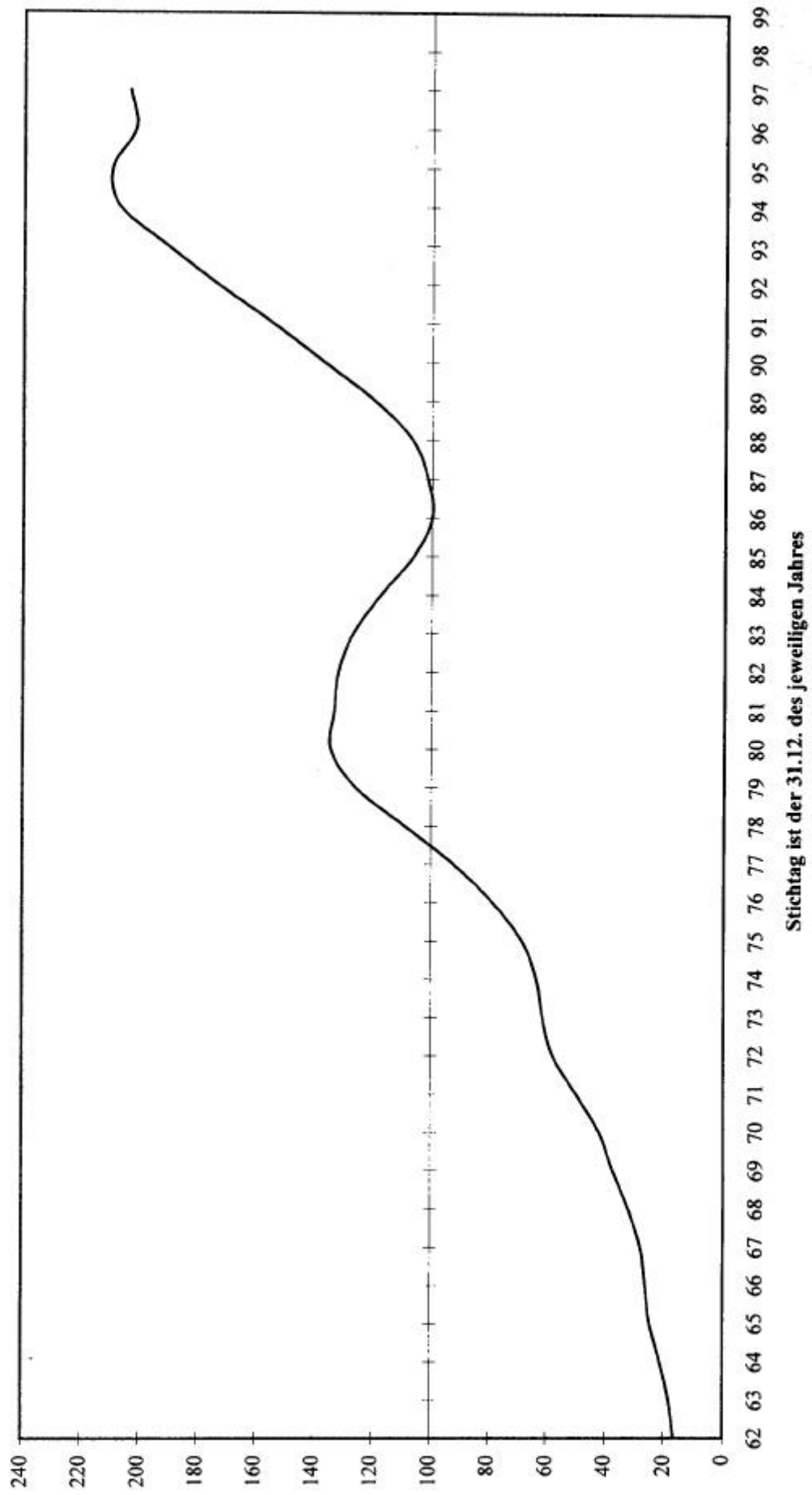
Baulandindex (31.12.1986 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

(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	252,6	206,3	203,8	189,0	254,0
*1998	258,4	193,8	207,4	195,3	279,6

* 1998 : 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 Reihenhäuser, oder wenn es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Der Abschlag beträgt für:

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

Keine Zu- oder Abschläge sind üblich für:

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

5.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

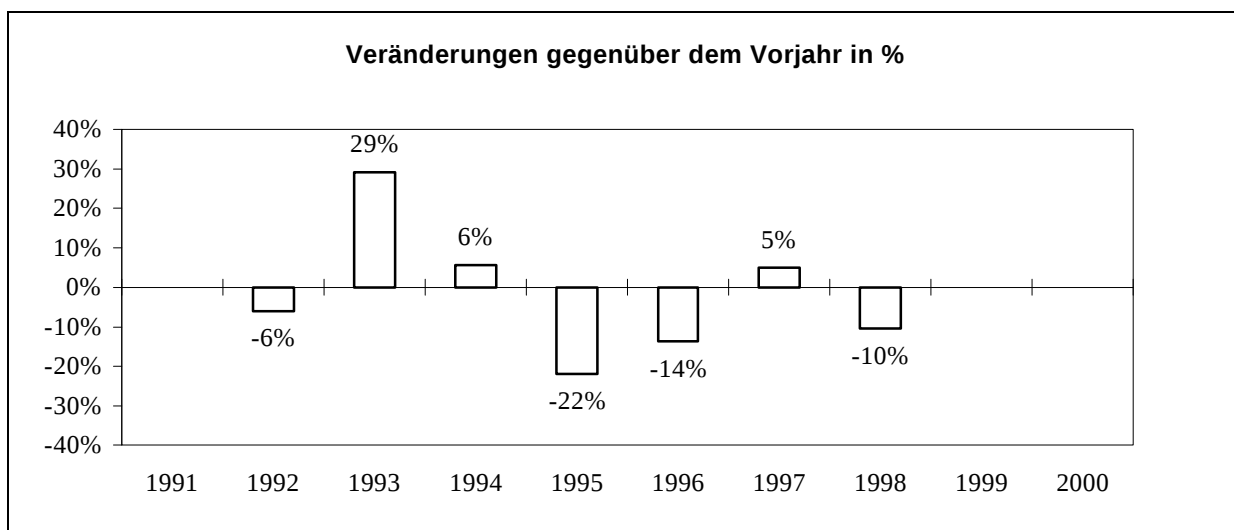
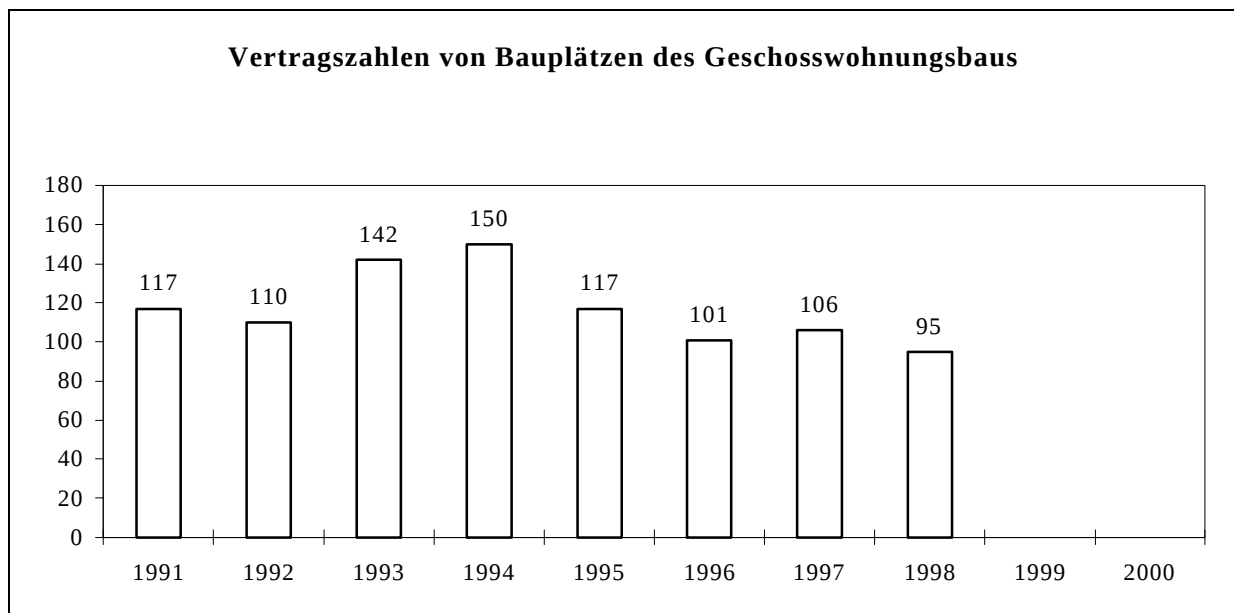
5.3.1 Vertragszahlen

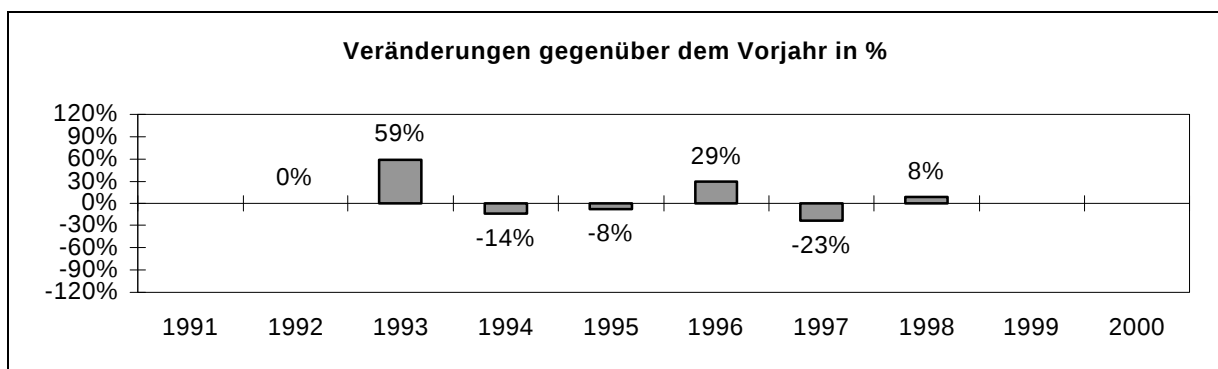
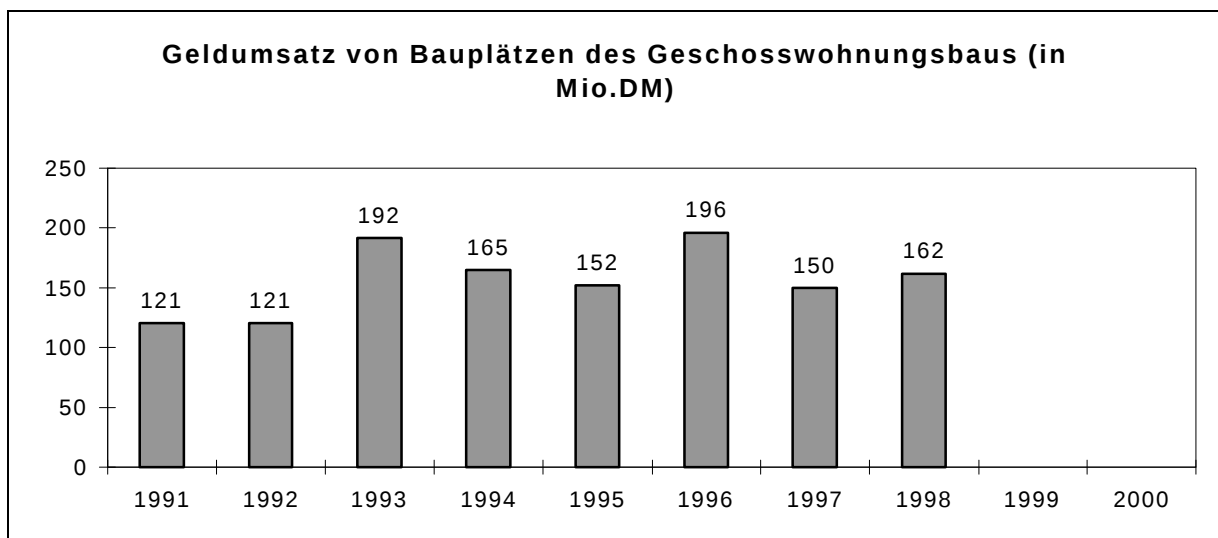
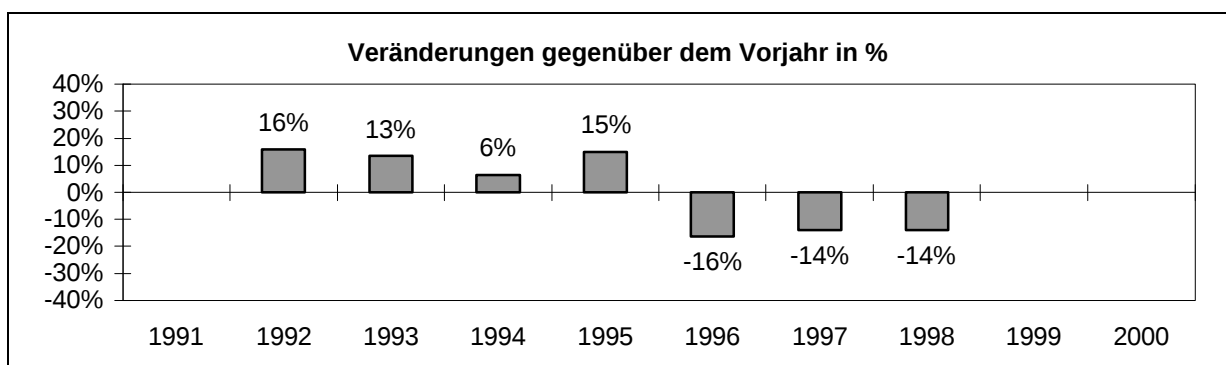
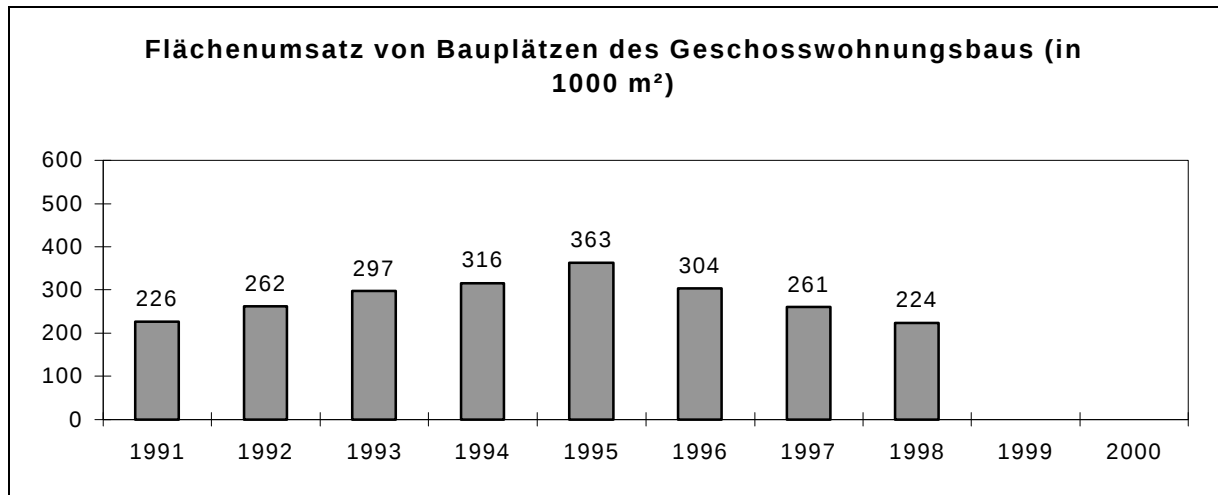
5.3.2 Flächenumsatz

5.3.3 Geldumsatz

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

Der Umsatzrückgang an Mehrfamilienhausbauplätzen setzte sich bezogen auf die Fallzahl und den Flächenumsatz weiter fort. Die Vertragszahlen erreichten damit den tiefsten Stand seit 1991.





Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus			
	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	95 (106 - 10%)	223,8 (261,0 - 14%)	162,4 (150,3 + 8%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
davon: mit teilgewerblicher Nutzung	11 (6 + 83%)	28,7 (11,7 + 145%)	15,7 (7,8 + 101%)
ohne gewerblicher Nutzung	84 (100 - 16%)	195,1 (249,3 - 22%)	146,7 (142,5 + 3%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
davon: Eigentums- wohnungsbau	41 (39 + 5%)	105,8 (67,3 + 57%)	99,6 (42,2 + 136%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	41 (42 - 2%)	62,7 (79,2 - 21%)	43,2 (66,6 - 35%)
öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau alle Verkäufe	13 (25 - 48%)	55,2 (114,5 - 52%)	19,6 (41,5 - 53%)
darunter: öffentlich geförderter Miet- wohnungsbau, nur FHH- Verkäufe	9 (10 - 10%)	33,8 (47,8 - 29%)	10,4 (13,0 - 20%)

Verteilung der Verkäufe von Geschosswohnungsbau-Bauplätzen auf die einzelnen Stadtteile

Aus den nicht genannten 23 Stadtteilen liegen für 1991-1998 keine Kaufverträge über Mehrfamilienhausbauplätze vor.

	1991-1998		1991-1998
Mitte		Wandsbek	
Neustadt	1	Eilbek	4
St. Pauli	26	Wandsbek	14
Borgfelde	1	Marienthal	18
Hamm-Nord	2	Jenfeld	13
Hamm-Mitte	4	Tonndorf	10
Hamm-Süd	2	Farmsen-Berne	14
Horn	5	Bramfeld	24
Billstedt	24	Steilshop	2
Rothenburgsort	5	Wellingsbüttel	29
Veddel	1	Sasel	18
Finkenwerder	10	Poppenbüttel	17
Summe	81	Hummelsbüttel	6
		Lemsahl-Mellingstedt	3
Altona		Duvenstedt	6
Altona-Altstadt	23	Wohldorf-Ohlstedt	18
Altona-Nord	17	Bergstedt	8
Ottensen	27	Volksdorf	23
Bahrenfeld	17	Rahlstedt	44
Gross Flottbek	11	Summe	271
Othmarschen	16		
Lurup	12	Bergedorf	
Osdorf	3	Billwerder	2
Nienstedten	5	Lohbrügge	18
Blankenese	25	Bergedorf	19
Iserbrook	1	Curslack	1
Sülldorf	4	Kirchwerder	2
Rissen	16	Allermöhe	37
Summe	177	Summe	79
Eimsbüttel		Harburg	
Hoheluft-West	1	Harburg	9
Eimsbüttel	18	Wilstorff	3
Rotherbaum	7	Rönneburg	3
Harvestehude	3	Langenbek	3
Lokstedt	22	Sinstorf	3
Niendorf	36	Marmstorf	4
Schnelsen	49	Eißendorf	25
Eidelstedt	10	Heimfeld	10
Stellingen	17	Wilhelmsburg	14
Summe	163	Hausbruch	10
		Neugraben-Fischbek	7
Nord		Francop	1
Eppendorf	3	Neuenfelde	3
Gross Borstel	2	Summe	95
Alsterdorf	9	Rangliste 1991 bis 1998	
Winterhude	16	1. Schnelsen	49
Uhlenhorst	16	2. Rahlstedt	44
Hohenfelde	3	3. Allermöhe	37
Barmbek-Süd	7	4. Niendorf	36
Barmbek-Nord	9	5. Wellingsbüttel	29
Ohlsdorf	10	6. Ottensen	27
Fuhlsbüttel	7	7. St. Pauli	26
Langenhorn	6	8. Blankenese	25
Summe	88	Eißendorf	25
		10. Billstedt	24
		Bramfeld	24

5.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück, incl. Wege- und Siedlbaubeiträge. 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)
	1998 (1997)	1998 (1997)	1998 (1997)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	1078 (871)	67 (72)	1925 (1723)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> <u>mit</u> teilgewerbl. Nutzung	1586 (1420)	6 (4)	859 (883)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	1028 (838)	61 (68)	2030 (1772)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	1263 (810)	33 (36)	2450 (1773)
Mietwohnungsbau	899 (931)	34 (36)	1415 (1673)

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 <u>Wohnfläche</u> (in DM/m ² Wfl.)	Anzahl der Fälle	Mittlere GFZ86
	1998 (1997)	1998 (1997)	1998 (1997)
Gesamt: mit/ohne gewerblicher Nutzung	1467 (1104)	57 (64)	1,27 (1,03)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
<u>d a v o n:</u> mit teilgewerbl. Nutzung	611 (908)	4 (4)	3,25 (2,20)
<u>ohne</u> gewerbl. Nutzung	1532 (1117)	53 (60)	1,12 (0,96)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
<u>d a v o n:</u> Eigentumswohnungs- neubau	1810 (1140)	32 (36)	1,17 (0,98)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	1028 (1057)	25 (28)	1,40 (1,10)

5.3.5 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche für
Mehrfamilienhaus-Grundstücke mit einer GFZ86 von 1,0 zum 1.1.1996**

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Othmarschen	9	795	4.329	2.618
2	Nienstedten	5	1.736	3.517	2.469
3	Rotherbaum	40	885	4.872	2.428
4	Harvestehude	21	1.103	4.529	2.272
5	Uhlenhorst	32	846	5.114	2.127
6	Blankenese	28	1.154	3.746	1.988
7	Eppendorf	31	846	2.821	1.592
8	Groß Flottbek	13	833	2.667	1.557
9	Winterhude	60	705	5.285	1.369
10	Wellingsbüttel	9	1.026	1.492	1.323
11	Hoheluft-Ost	12	1.003	1.928	1.300
12	Hoheluft-West	21	1.026	2.191	1.241
13	Hohenfelde	17	846	2.051	1.235
14	Alsterdorf	26	838	2.046	1.187
15	Rissen	15	1.065	1.223	1.152
16	Volksdorf	17	854	1.410	1.115
17	Hamburg-Altstadt	3	897	1.279	1.088
18	Poppenbüttel	17	838	1.428	1.053
19	Osdorf	34	612	2.309	1.032
20	Eimsbüttel	92	662	1.795	1.027
21	Eilbek	27	846	1.346	1.026
22	Sasel	16	921	1.212	1.025
23	Sülldorf	8	865	1.268	1.008
24	Niendorf	49	749	1.156	996
25	Lokstedt	37	691	1.547	989
26	Marienthal	18	764	1.332	986
27	Iserbrook	13	838	1.415	986
28	St. Georg	12	590	1.851	985

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
29	Groß Borstel	11	906	1.122	982
30	Ohlsdorf	27	705	1.604	964
31	Wohldorf-Ohlstedt	3	897	967	921
32	Hamm-Nord	27	905	983	919
33	Altona-Altstadt	43	577	2.005	917
34	Borgfelde	12	846	987	914
35	Bramfeld	59	764	1.132	902
36	Heimfeld	20	574	1.149	894
37	Barmbek-Süd	40	772	987	887
38	Fuhlsbüttel	29	513	1.128	886
39	Eißendorf	25	769	982	885
40	Ottensen	55	590	3.542	882
41	Neustadt	13	782	1.081	882
42	Duvenstedt	5	771	988	861
43	Bahrenfeld	37	695	1.346	856
44	Hummelsbüttel	17	700	981	846
45	Rahlstedt	83	755	1.081	843
46	Harburg	34	428	987	842
47	Lemsahl-Mellingstedt	2	838	846	842
48	Bergstedt	5	831	854	842
49	Schnelsen	31	729	1.090	839
50	Farmsen-Berne	32	753	932	837
51	Rönneburg	1	832	832	832
52	Eidelstedt	34	653	1.026	826
53	Stellingen	42	574	1.103	826
54	Barmbek-Nord	50	705	987	822
55	Langenbek	3	795	838	821
56	Altona-Nord	24	587	1.026	799
57	Bergedorf	41	533	1.278	796
58	Sinstorf	4	704	833	786
59	Neugraben-Fischbek	34	633	992	783

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
60	Wandsbek	57	638	1.065	783
61	Tonndorf	23	705	853	775
62	Marmstorf	9	704	865	768
63	Wilstorf	20	704	833	767
64	St. Pauli	46	572	1.538	766
65	Lurup	30	574	838	750
66	Klostertor	2	744	744	744
67	Lohbrügge	56	627	981	738
68	Langenhorn	62	527	833	723
69	Jenfeld	22	619	769	722
70	Horn	54	615	849	707
71	Dulsberg	16	695	706	705
72	Hamm-Mitte	11	615	709	682
73	Allermöhe	4	679	685	681
74	Steilshoop	9	559	800	670
75	Hausbruch	7	513	831	649
76	Billstedt	105	553	763	647
77	Rothenburgsort	15	471	685	637
78	Hamm-Süd	4	574	577	576
79	Veddel	4	513	553	523
80	Wilhelmsburg	42	423	633	517
81	Kleiner Grasbrook	1	515	515	515
82	Finkenwerder	20	477	490	486
83	Curslack	1	447	447	447
84	Kirchwerder	2	447	447	447
85	Neuenfelde	2	427	451	439
86	Billbrook	2	436	436	436
87	Cranz	1	426	426	426
88	Ochsenwerder	1	391	391	391
Hamburg insgesamt:		2.153	391	5.285	970

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 1997 und 1998. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Beispiel: Geschosswohnungsbau - mittlere Lage -
40 Fälle in 1997 / 20 Fälle in 1998

Preisentwicklung 1997 / 1998 der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau <u>ohne</u> gewerbliche Nutzung						
Lagequalität						
alle		schlecht	mäßig	mittel	gut	bevorzugt
12 % (64/64)		- 17 % (3/2)	- 45 % (2/3)	- 3 % (40/20)	+ 25 % (16/24)	+ 29 % (3/15)

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 50).

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

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

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro 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}	

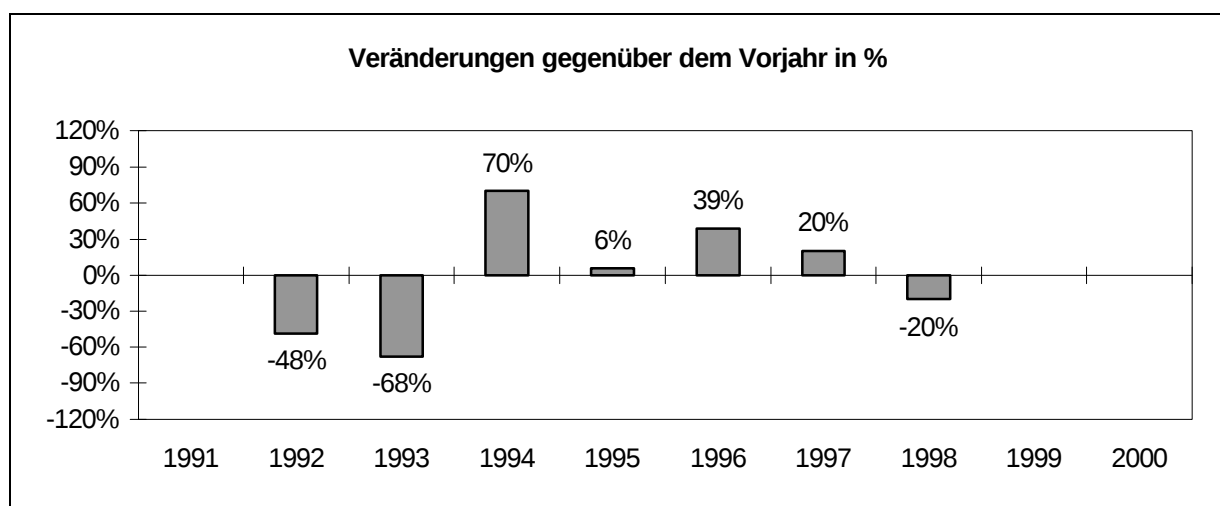
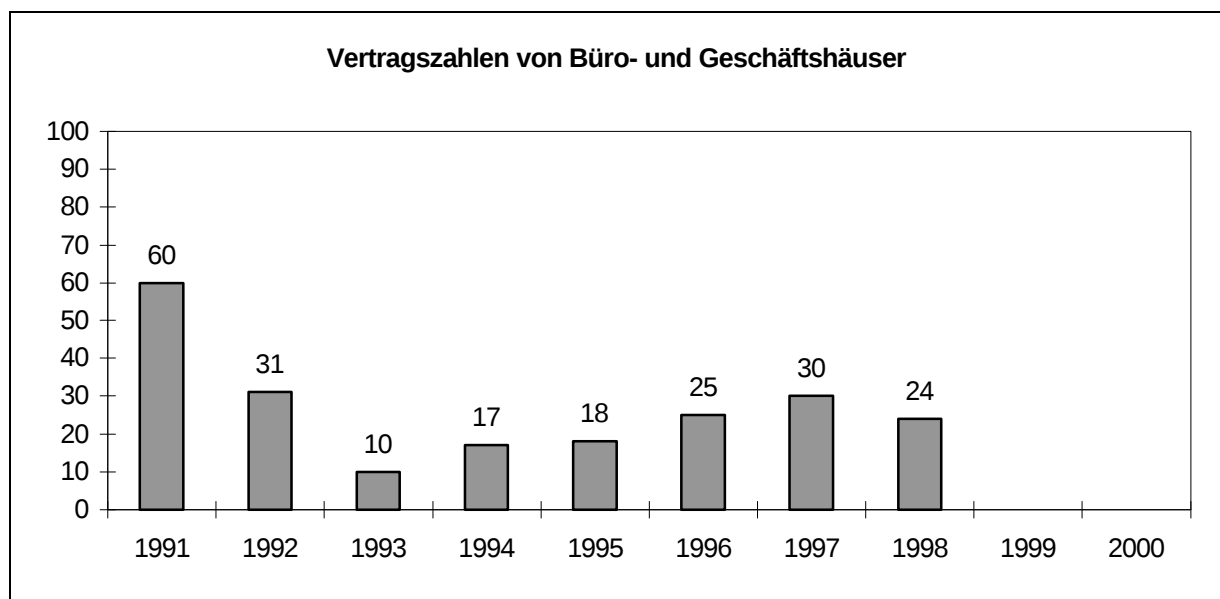
5.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

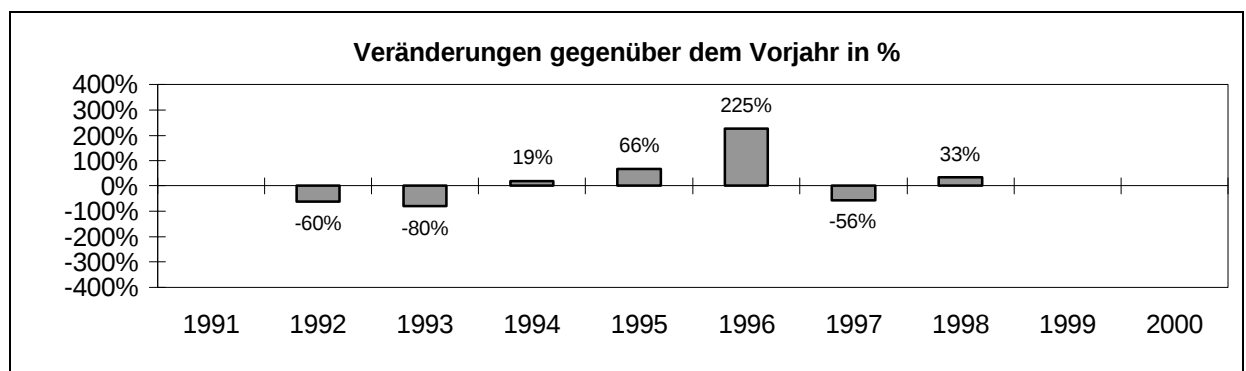
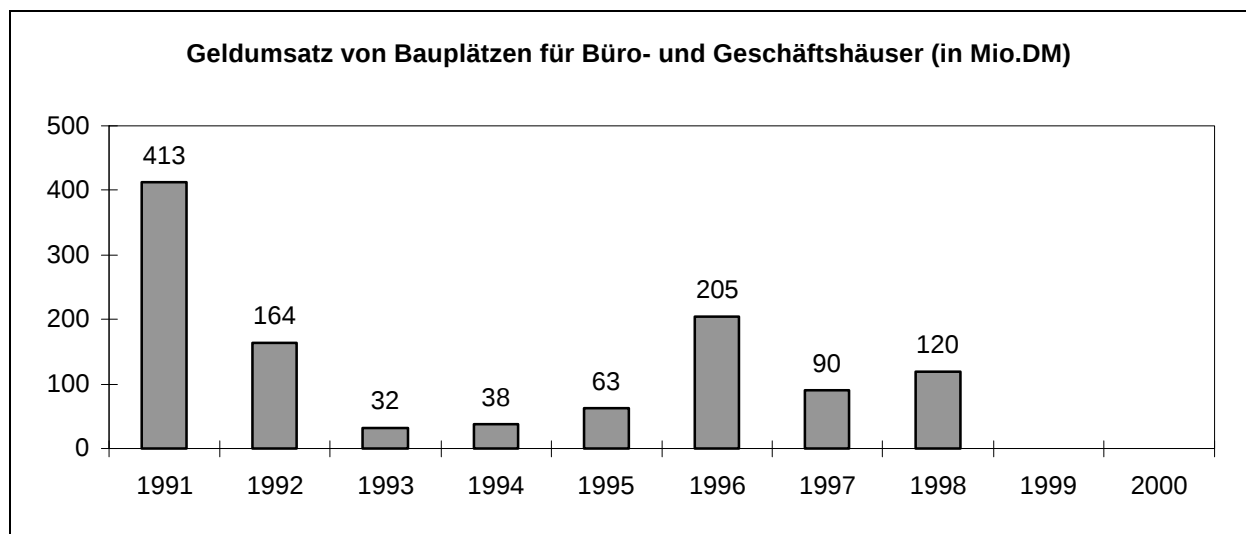
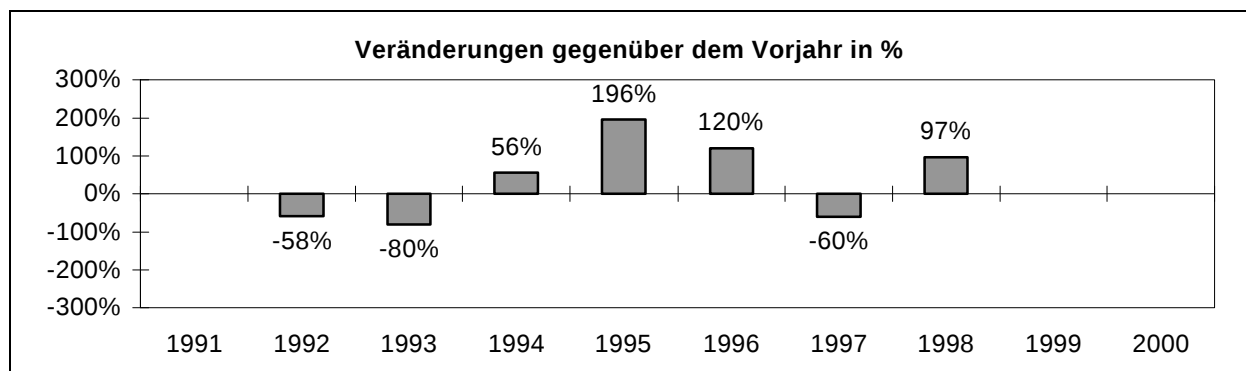
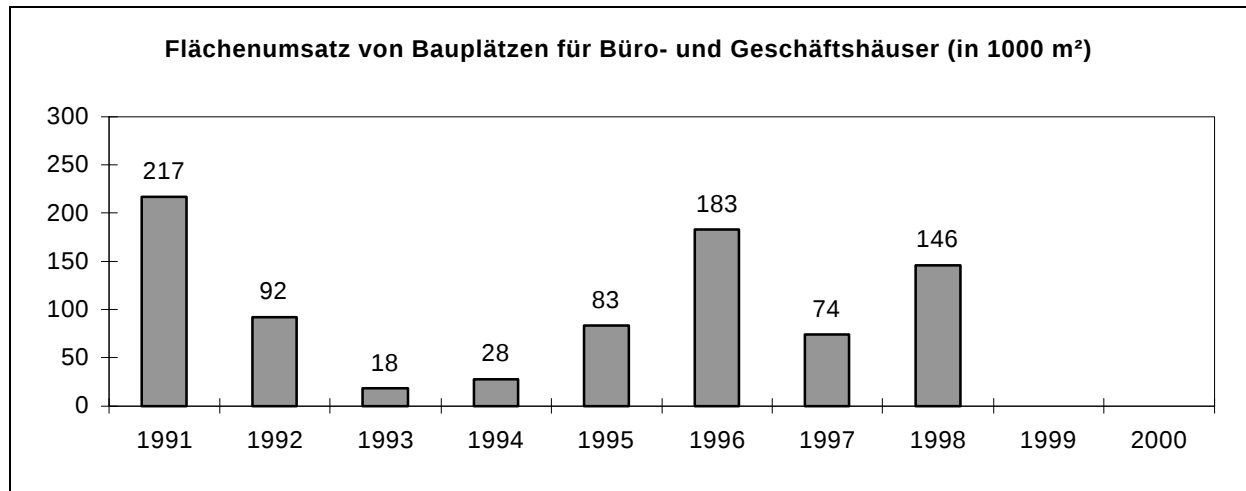
5.4.1 Vertragszahlen

5.4.2 Flächenumsatz

5.4.3 Geldumsatz

Der Umsatz an Büro- und Geschäftshausgrundstücken ging zwar 1998 gemessen an der Zahl der Fälle zurück, der Flächen- und Geldumsatz legte jedoch deutlich zu.





Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser			
Büro- und Geschäftshäuser	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	24 (30 - 20%)	146,0 (73,9 + 98%)	120,0 (90,1 + 33%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
davon: reine Geschäftshäuser	1 (2 - 50%)	10,7 (10,8 - 1%) ,	9,9 (25,5 - 61%)
reine Bürohäuser	8 (6 + 33%)	37,9 (11,8 + 221%)	55,8 (9,0 + 520%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	14 (21 - 33%)	97,1 (48,6 + 100%)	53,8 (55,4 - 3%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (1 + 0%)	0,3 (2,7 - 89%)	0,5 (0,1 + 400%)
Aufteilung nach Lage			
davon: Innenstadt Altstadt + Neustadt	1 (2 - 50%)	0,4 (1,7 - 76%)	8,8 (18,3 - 52%)
Rest von Hamburg ohne Innenstadt	23 (28 - 18%)	145,6 (72,3 + 101%)	111,1 (71,8 + 55%)

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 Siedelbaubeiträge.

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
	1998 (1997)	1998 (1997)	1998 (1997)
Gesamt:	2471 (2100)	21 (22)	6681 (2032)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	925 (-)	1 (-)	10707 (-)
Reine Bürohäuser	4183 (3731)	7 (4)	5081 (1975)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	1652 (1737)	12 (18)	7815 (2045)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1865 (-)	1 (-)	252 (-)

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
	1998 (1997)	1998 (1997)	1998 (1997)
Gesamt:	1224 (1057)	17 (21)	2,58 (2,25)
<u>d a v o n:</u>			
Reine Geschäftshäuser	1030 (-)	1 (-)	0,90 (-)
Reine Bürohäuser	3788 (826)	7 (3)	3,43 (2,94)
gemischte Gesch.- Büro-/Wohnhäuser	1585 (1096)	9 (18)	2,16 (2,13)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	- (-)	- (-)	- (-)

5.4.5 Bodenrichtwerte

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Läden im Erdgeschoß zum 1.1.1996**

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Neustadt	24	700	25.000	9.446
2	Hamburg-Altstadt	27	1.400	24.000	7.457
3	St. Georg	15	618	5.130	2.378
4	Nienstedten	1	2.045	2.045	2.045
5	Rotherbaum	23	750	3.300	1.751
6	Groß Flottbek	1	1.350	1.350	1.350
7	Harvestehude	7	900	1.800	1.245
8	Hammerbrook	1	1.235	1.235	1.235
9	Eppendorf	13	760	1.800	1.227
10	Blankenese	6	900	1.250	1.083
11	Wellingsbüttel	2	849	1.261	1.055
12	Volkssdorf	5	800	1.200	1.038
13	Marienthal	3	637	1.700	1.002
14	Hoheluft-Ost	8	750	1.100	981
15	Poppenbüttel	7	710	1.800	968
16	Uhlenhorst	9	750	1.200	953
17	Rissen	4	850	950	925
18	Osdorf	7	671	1.600	914
19	Wandsbek	19	600	2.300	912
20	Hoheluft-West	12	750	1.200	904
21	Niendorf	10	756	1.200	883
22	Hohenfelde	10	700	1.400	881
23	Altona-Nord	8	650	1.350	875
24	Harburg	27	550	2.400	870
25	St. Pauli	39	450	2.300	866
26	Altona-Altstadt	15	600	1.500	860
27	Alsterdorf	5	770	934	859
28	Iserbrook	1	850	850	850
29	Lokstedt	7	700	1.022	843

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
30	Eidelstedt	9	640	1.100	842
31	Bergedorf	21	550	2.100	840
32	Barmbek-Süd	15	650	1.300	831
33	Eilbek	9	710	1.200	828
34	Winterhude	22	629	1.247	825
35	Wohldorf-Ohlstedt	1	802	802	802
36	Eimsbüttel	46	600	1.300	799
37	Lemsahl-Mellingstedt	1	794	794	794
38	Langenbek	1	792	792	792
39	Groß Borstel	4	750	817	782
40	Sasel	4	600	860	780
41	Barmbek-Nord	17	562	1.200	774
42	Ohlsdorf	9	650	880	772
43	Lurup	6	660	902	766
44	Schnelsen	11	700	902	758
45	Fuhlsbüttel	8	700	830	756
46	Eißendorf	4	650	919	748
47	Farmsen-Berne	12	650	1.100	747
48	Bramfeld	15	600	860	745
49	Rahlstedt	22	640	1.200	743
50	Duvenstedt	2	660	794	727
51	Bergstedt	2	660	794	727
52	Hummelsbüttel	4	650	792	725
53	Borgfelde	5	700	750	719
54	Steilshoop	4	620	850	713
55	Hamm-Nord	4	700	700	700
56	Sülldorf	2	600	800	700
57	Jenfeld	4	650	800	697
58	Stellingen	18	650	800	694
59	Heimfeld	4	550	902	688
60	Hamm-Mitte	4	600	700	675
61	Wilstorf	6	550	782	668

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
62	Langenhorn	17	560	782	665
63	Ottensen	15	530	1.000	662
64	Tonndorf	8	570	860	648
65	Billstedt	31	500	1.100	642
66	Neugraben-Fischbek	12	500	850	642
67	Lohbrügge	16	500	850	635
68	Bahrenfeld	11	455	730	632
69	Horn	10	600	700	615
70	Sinstorf	1	600	600	600
71	Marmstorf	1	600	600	600
72	Hausbruch	1	600	600	600
73	Dulsberg	3	570	600	590
74	Rothenburgsort	5	550	607	581
75	Klostertor	2	570	570	570
76	Allermöhe	3	500	600	553
77	Wilhelmsburg	7	500	600	543
78	Finkenwerder	3	460	550	503
79	Hamm-Süd	1	500	500	500
80	Neuland	2	500	500	500
81	Curslack	1	460	460	460
	Hamburg insgesamt:	762	450	25.000	1.364

**Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Geschossfläche
(Schichtwerte) für Bürogrundstücke zum 1.1.1996**

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Harvestehude	2	900	3.750	2.325
2	Neustadt	37	1.800	3.610	2.247
3	Hamburg-Altstadt	37	1.520	3.135	2.246
4	Rotherbaum	14	900	2.720	1.775
5	St. Georg	20	1.440	2.400	1.765
6	Groß Flottbek	1	1.300	1.300	1.300
7	Eppendorf	10	750	1.641	1.243
8	Blankenese	2	1.080	1.200	1.140
9	Klostertor	4	800	1.350	1.054
10	Hammerbrook	7	1.000	1.080	1.021
11	Marienthal	2	1.000	1.000	1.000
12	St. Pauli	17	500	1.800	978
13	Volkssdorf	3	800	1.100	967
14	Altona-Altstadt	17	600	1.533	956
15	Poppenbüttel	2	850	1.000	925
16	Rissen	1	900	900	900
17	Uhlenhorst	9	733	1.096	897
18	Hoheluft-Ost	7	800	900	871
19	Hoheluft-West	4	700	900	850
20	Hohenfelde	4	700	1.083	821
21	Winterhude	16	700	933	814
22	Iserbrook	1	800	800	800
23	Niendorf	4	700	850	790
24	Ohlsdorf	5	770	800	782
25	Wandsbek	10	591	1.000	766
26	Osdorf	3	700	800	765
27	Eidelstedt	5	550	900	760
28	Barmbek-Süd	15	650	850	758
29	Harburg	15	500	950	752
30	Othmarschen	1	750	750	750
31	Alsterdorf	1	750	750	750
32	Fuhlsbüttel	2	750	750	750
33	Eilbek	8	670	850	750
34	Eimsbüttel	16	650	1.000	741
35	Groß Borstel	6	700	800	741

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
36	Eimsbüttel	16	650	1.000	741
37	Groß Borstel	6	700	800	741
38	Ottensen	6	600	1.300	738
39	Barmbek-Nord	11	550	1.000	726
40	Hummelsbüttel	2	650	792	721
41	Bramfeld	6	650	825	721
42	Altona-Nord	3	650	700	683
43	Farmsen-Berne	5	600	750	680
44	Schnelsen	5	650	733	667
45	Borgfelde	5	650	700	663
46	Bergedorf	13	450	900	663
47	Langenhorn	10	600	782	660
48	Lokstedt	3	625	700	655
49	Stellingen	4	650	650	650
50	Jenfeld	1	650	650	650
51	Rahlstedt	11	500	800	641
52	Bahrenfeld	4	562	700	628
53	Neugraben-Fischbek	3	550	750	617
54	Hamm-Mitte	4	600	650	613
55	Steilshoop	2	500	720	610
56	Rothenburgsort	3	530	733	604
57	Tonndorf	3	550	650	603
58	Horn	2	600	600	600
59	Sasel	1	600	600	600
60	Billstedt	10	550	650	598
61	Sülldorf	1	580	580	580
62	Lurup	2	537	600	569
63	Lohbrügge	2	500	630	565
64	Veddel	2	400	700	550
65	Wilstorf	1	550	550	550
66	Sinstorf	1	550	550	550
67	Neuland	1	500	500	500
68	Heimfeld	1	500	500	500
69	Wilhelmsburg	1	470	470	470
	Hamburg insgesamt:	440	350	3.750	1.108

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 1997 und 1998. Ergänzend wurden daher die Fallzahlen in Klammern angegeben.

Preisentwicklung 1997 / 1998 der Bauplätze für				
Büro- Geschäftshäuser insgesamt		reine Geschäftshäuser	reine Bürohäuser	gemischte Gesch.- Büro-Wohnhäuser
- 32,7 % (17 / 13)		* (0 / 1)	+ 3,0 % (2 / 6)	- 34,3 % (15 / 6)

5.5 Bauplätze für Gewerbebauten

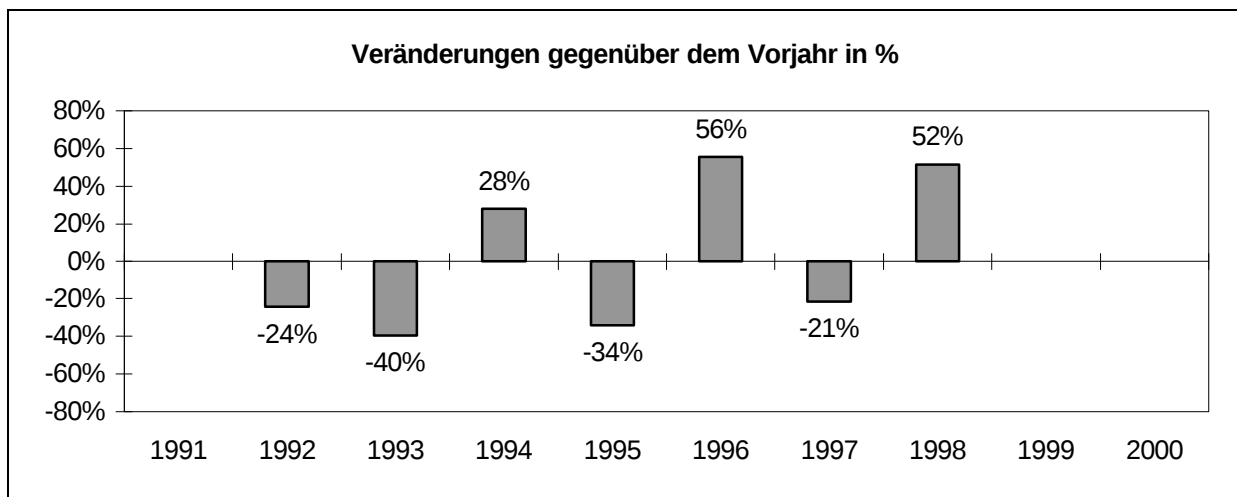
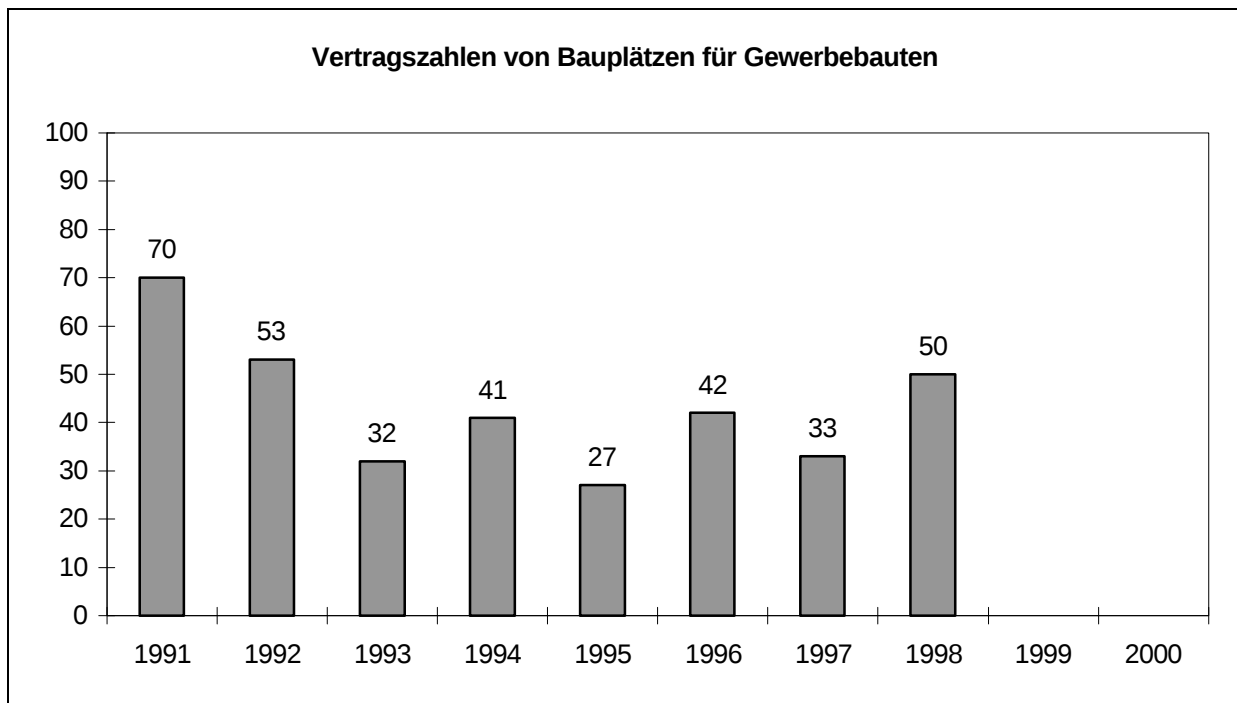
5.5.1 Vertragszahlen

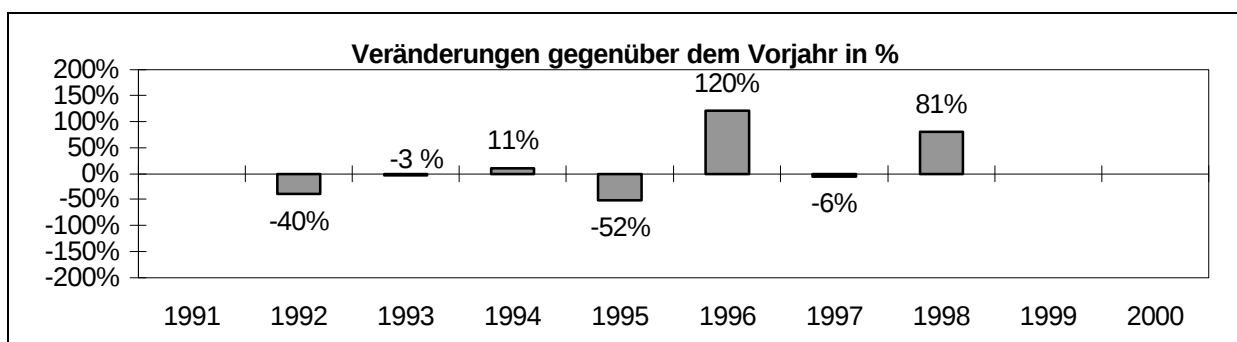
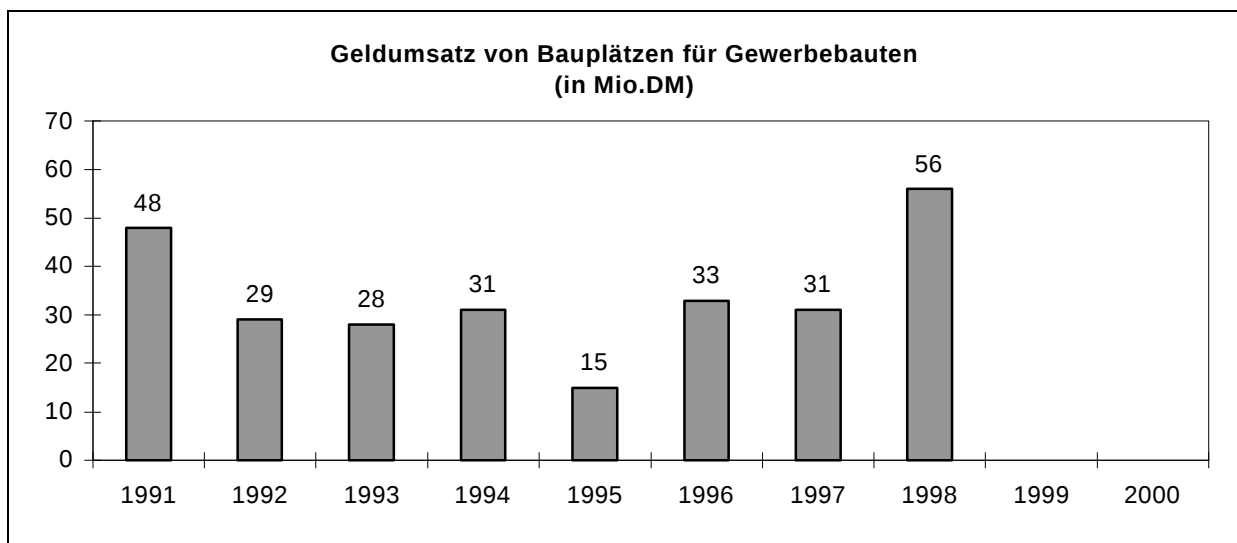
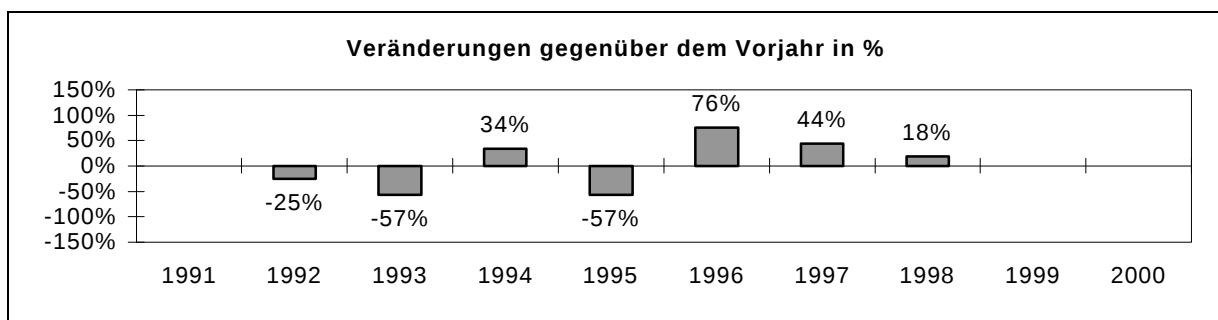
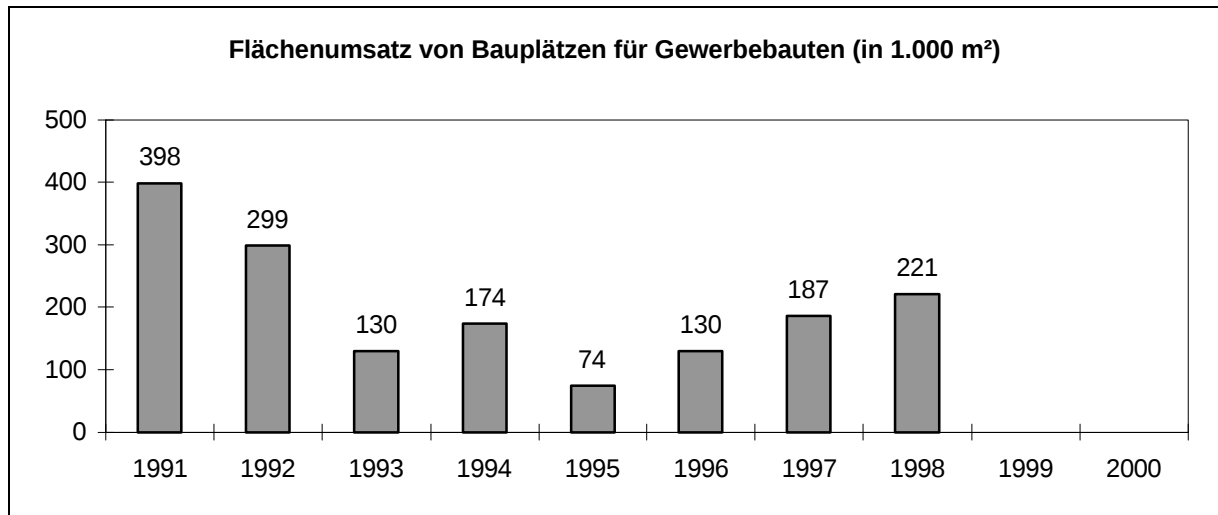
5.5.2 Flächenumsatz

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 legte der Umsatz 1998 stark zu und erreichte den höchsten Stand seit 1992.





Umsätze von Bauplätzen für Gewerbebauten			
Gewerbegrundstücke	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	50 (33 + 52%)	220,9 (187,4 + 18%)	56,3 (31,3 + 80%)
davon:			
klassisches Gewerbe, Industrie	25 (24 + 4%)	94,7 (161,9 - 42%)	17,9 (27,4 - 35%)
kundenorientiertes Gewerbe	14 (8 + 75%)	90,1 (25,2 + 258%)	26,9 (3,8 + 608%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke			
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbe- nutzung	11 (1 + 1000%)	36,0 (0,3 + 11900%)	11,5 (0,1 + 11400%)

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)
	1998 (1997)	1998 (1997)	1998 (1997)
Gesamt	219 (201)	26 (19)	7309 (5348)

5.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteil-Übersicht über Bodenrichtwerte für Gewerbebauten zum 1.1.1996

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
1	Borgfelde	4	440	500	470
2	Barmbek-Süd	8	350	450	400
3	St. Pauli	7	290	560	396
4	Eilbek	4	380	420	390
5	Hoheluft-Ost	1	380	380	380
6	Uhlenhorst	1	380	380	380
7	Dulsberg	1	380	380	380
8	Hummelsbüttel	3	210	720	380
9	Hamm-Mitte	4	310	440	375
10	Winterhude	3	330	380	363
11	Wandsbek	19	180	1.100	357
12	Hohenfelde	3	320	400	347
13	Eppendorf	2	300	380	340
14	Hoheluft-West	1	330	330	330
15	Lokstedt	10	230	1.000	330
16	Bramfeld	7	150	810	319
17	Hammerbrook	6	280	380	317
18	Eimsbüttel	1	300	300	300
19	Barmbek-Nord	9	300	300	300
20	Altona-Altstadt	7	240	380	296
21	Rissen	1	290	290	290
22	Alsterdorf	2	280	300	290
23	Niendorf	4	200	450	275
24	Hamm-Süd	8	200	310	271
25	Hamm-Nord	2	250	290	270
26	Groß Flottbek	1	250	250	250
27	Fuhlsbüttel	1	250	250	250
28	Altona-Nord	4	200	300	245
29	Steilshoop	4	210	280	245

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
30	Ottensen	6	240	240	240
31	Othmarschen	2	210	270	240
32	Nienstedten	1	240	240	240
33	Groß Borstel	6	200	250	230
34	Bahrenfeld	19	160	600	229
35	Osdorf	3	180	250	227
36	Sülldorf	1	220	220	220
37	Stellingen	12	180	330	216
38	Marienthal	2	200	230	215
39	Rothenburgsort	18	160	310	214
40	Farmsen-Berne	2	180	230	205
41	Tonndorf	9	140	280	200
42	Lurup	8	160	210	196
43	Wilstorf	5	140	280	186
44	Langenhorn	12	150	230	184
45	Sasel	1	180	180	180
46	Duvenstedt	2	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	16	130	200	164
52	Billstedt	10	140	180	164
53	Jenfeld	5	140	200	164
54	Poppenbüttel	1	160	160	160
55	Billbrook	18	130	180	158
56	Schnelsen	7	130	180	154
57	Heimfeld	15	120	230	149
58	Neugraben-Fischbek	3	130	150	143
59	Lohbrügge	4	120	150	143
60	Bergstedt	1	140	140	140
61	Langenbek	1	140	140	140

Rang- Nummer	Stadtteil	Anzahl Richtwerte	niedrigster Richtwert	höchster Richtwert	Mittel der Richtwerte
62	Marmstorf	2	140	140	140
63	Bergedorf	16	100	170	138
64	Wilhelmsburg	49	110	420	134
65	Ochsenwerder	1	130	130	130
66	Moorfleet	3	130	130	130
67	Tatenberg	1	130	130	130
68	Neuland	5	110	150	130
69	Sinstorf	3	120	140	130
70	Hausbruch	4	110	160	128
71	Allermöhe	3	100	150	127
72	Altenwerder	1	110	110	110
73	Moorburg	2	110	110	110
74	Billwerder	1	100	100	100
75	Finkenwerder	6	90	100	97
76	Kirchwerder	3	80	130	97
77	Neuenfelde	2	90	90	90
	Hamburg insgesamt:	455	80	1.100	215

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 1997 und 1998.

Im Mittel ergab sich nach Umrechnung der unter 5.5.4 angeführten Quadratmeterpreise eine **Preisveränderung** von + 15,4 %.

5.6 Sonstige Baugrundstücke

Umsätze von sonstigen Baugrundstücken			
	Vertrags- zahlen 1998 (1997 $\pm$ %)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²) 1998 (1997 $\pm$ %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 $\pm$ %)
Gesamt:	10 (4 + 150%)	13,8 (9,3 + 48%)	7,1 (4,0 + 78%)

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 711 (439) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 1998 (1997) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 14 (43) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte beträgt hier also 2 % (9 %).

Hauptausgabezweck ist der individuelle Wohnungsbau.

Ausgabezweck von Erbbaurechten			
Vertragszweck	Vertragszahlen		Veränderungen in %
	1997	1998	
individueller Wohnungsbau	44	14	- 68 %
Geschoßwohnungsbau	2	5	+ 150 %
Gewerbe	1		
sonstige und nicht spezifizierte	1	6	+ 500 %
Gesamt:	48	25	- 48 %

Hauptausgeber ist die FHH.

Ausgeber von neu errichteten Erbbaurechten			
Ausgeber	Vertragszahlen		Anteil in % 1997 und 1998
	1997	1998	
Freie und Hansestadt Hamburg	46	17	86%
(darunter gegen Einmalgelt)	(37)	(13)	68%
Kirchen		1	1%
Wohnungsbauunternehmen		0	0%
sonstige juristische Personen		2	3%
natürliche Personen	2	5	10%
Gesamt:	48	25	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 1998 (1997) liegen dem Gutachterausschuss zwölf (fünf) 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. 1997 war dies in Hamburg zweimal, 1998 elfmal der Fall. In diesen Fällen wurden lange brachliegende Grundstücke weiterverkauft.

Zum Handel von Erbbaurechten mit Gebäudesubstanz siehe Kapitel 3.2.8

5.7.3 Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 1998 (in Klammern: Angaben für 1997) wurden in Hamburg insgesamt 30 (31) mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. In der überwiegenden Zahl von 27 (27) Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 60 (63) Jahre bei einer Spanne von 20 (2) bis zu 75 (88) Jahren.

Käufer waren 1998 immer die Erbbauberechtigten. 1997 wurde in einem Fall das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 24 (23) Fällen die FHH, in 6 (8) 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

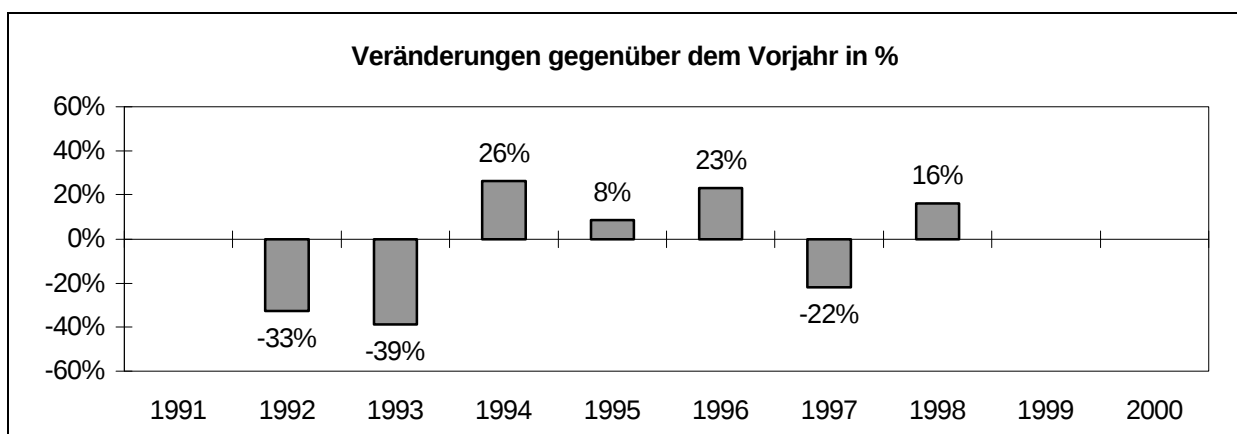
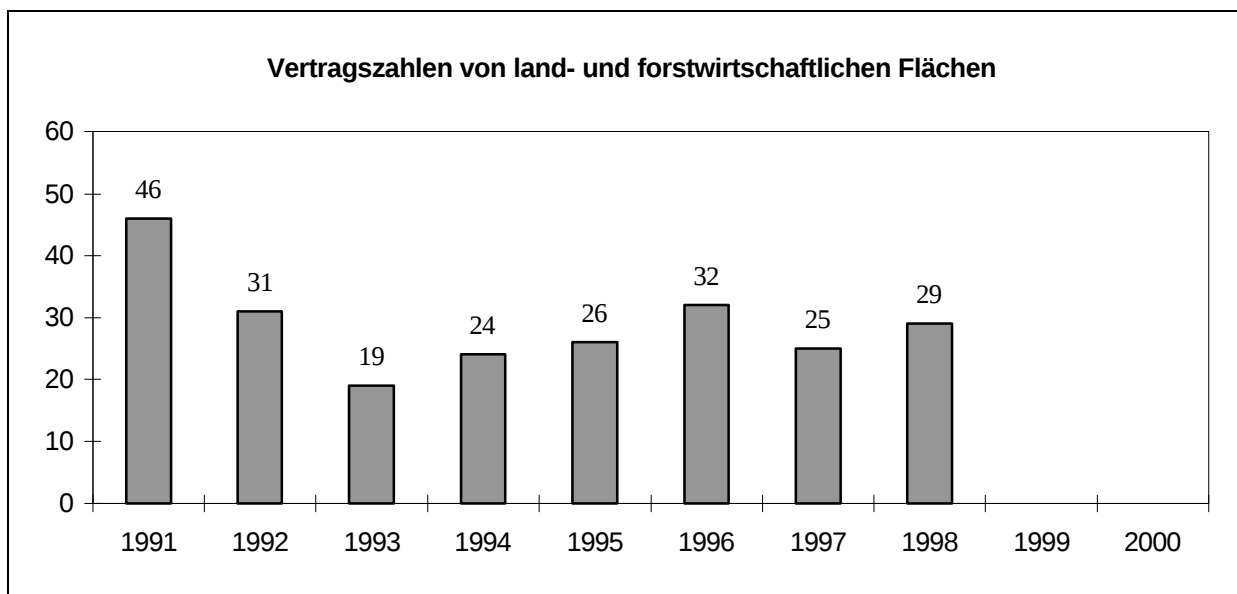
6 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

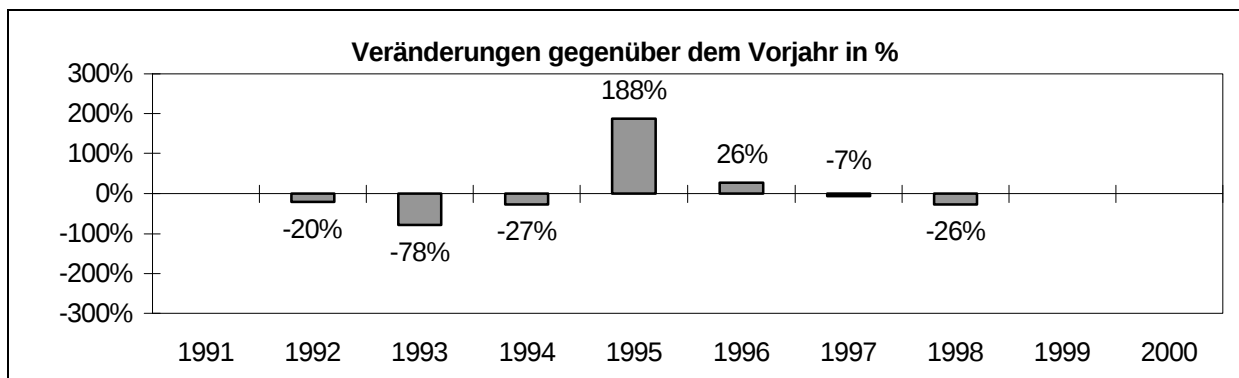
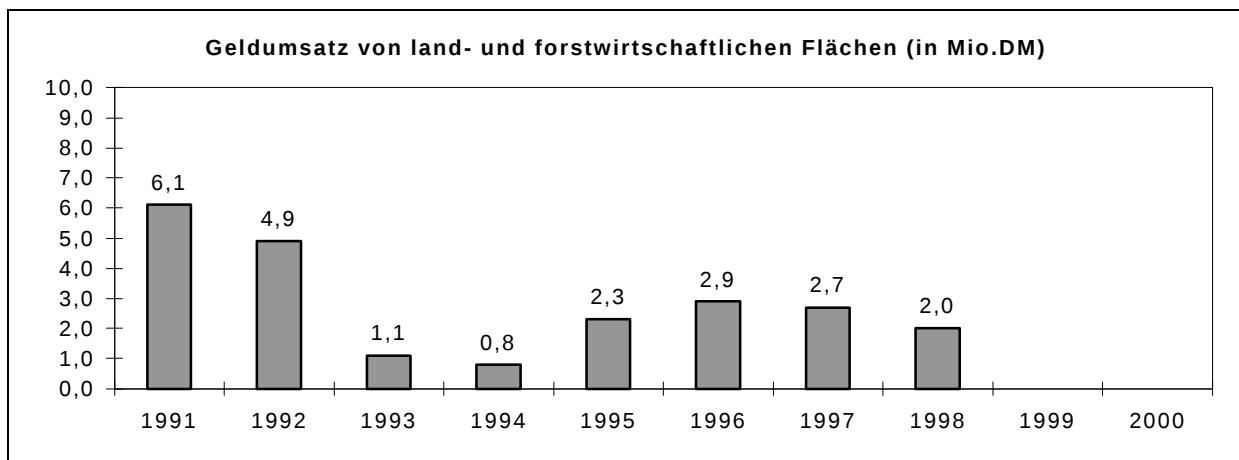
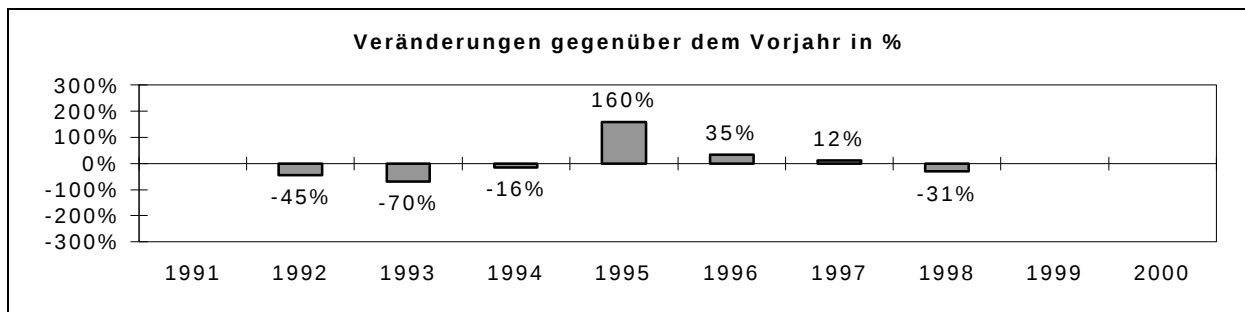
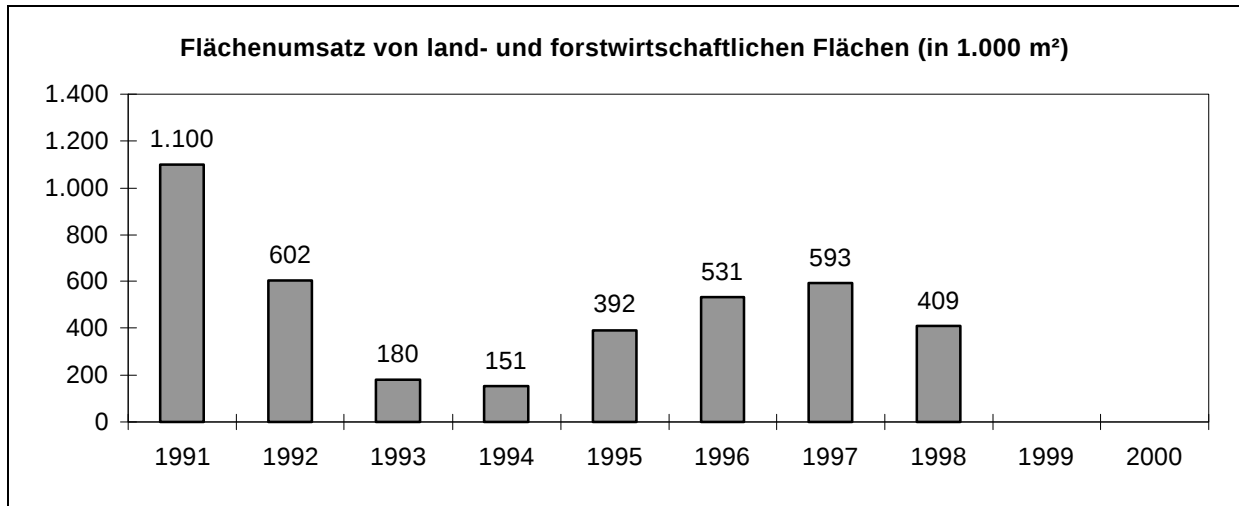
6.1 Vertragszahlen

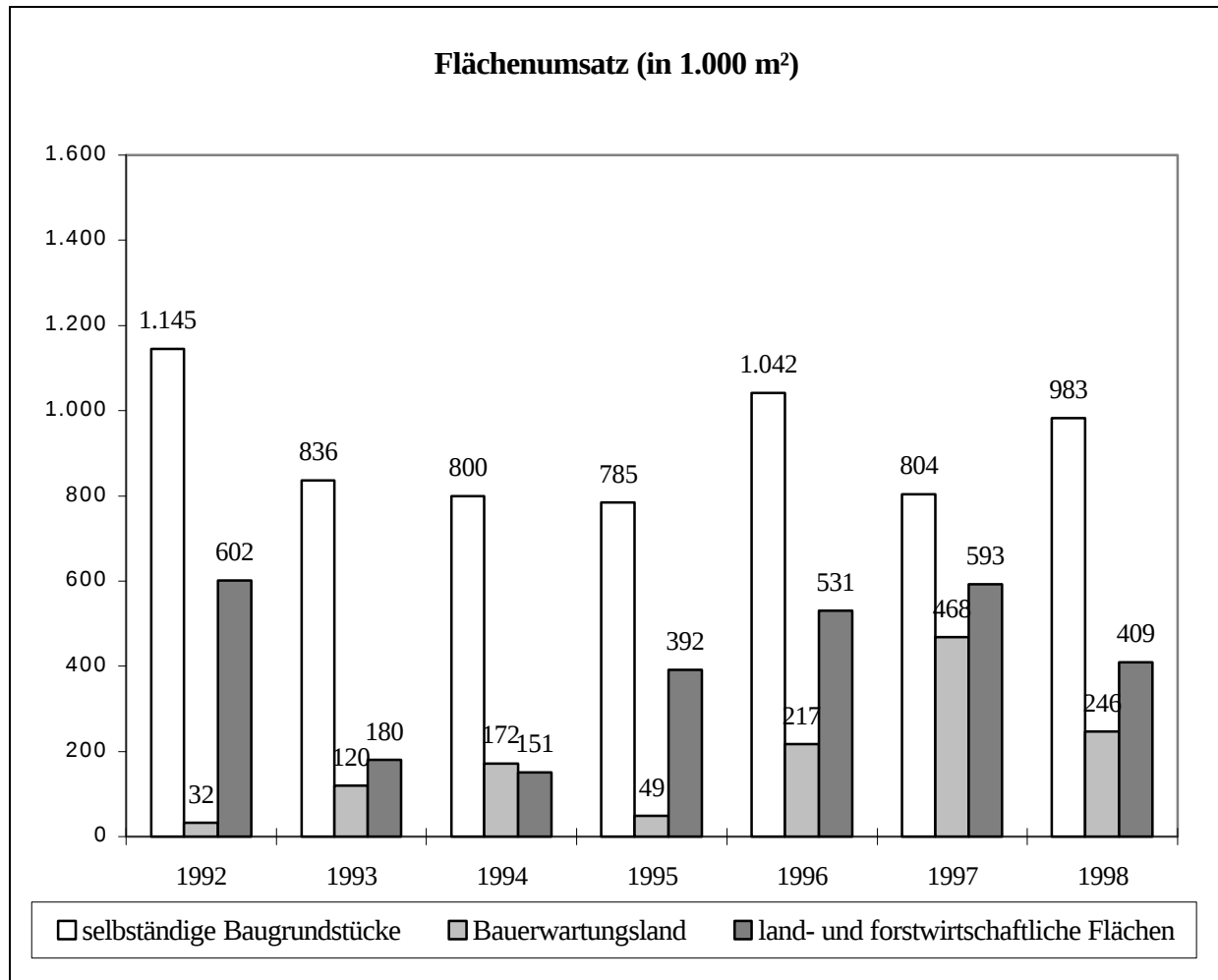
6.2 Flächenumsatz

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 verdoppelt. Bei der umgesetzten Fläche erreichten die landwirtschaftlichen Flächen 1996 aber trotzdem nur weniger als die Hälfte der in Hamburg ebenfalls knappen Baugrundstücke. Die 1998 umgesetzte Fläche entspricht 0,3 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hamburg.







Umsätze von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen	Vertrags- zahlen 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	29 (25 + 16%)	408,6 (592,8 - 31%)	2,0 (2,7 - 26%)
davon:			
Acker	9 (3 + 200%)	152,9 (44,4 + 244%)	0,5 (0,4 + 25%)
Grünland	11 (6 + 83%)	156,7 (46,2 + 239%)	1,1 (0,2 + 450%)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	1 (10 - 90%)	1,2 (180,3 - 99%)	0,01 (0,7 - 99%)
Waldflächen	0 (3 - 100%)	0,0 (154,9 - 100%)	0,00 (0,6 - 100%)
Geringstland	0	0,0	0,00
gemischte und nicht spezifizierte landwirt- schaftliche Flächen	8 (3 + 167%)	97,9 (167,0 - 41%)	0,4 (0,8 - 50%)

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 29 (25) Verkäufen aus dem Jahr 1998 (1997) mussten daher 23 (16) ausgeschieden werden. In der folgenden Tabelle sind daher auch die Durchschnittspreise der Jahre 1991 bis 1998 angegeben.

Quadratmeterpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen			
	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m ²)	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße (in m ²)
	1998 (1991-1998)	1998 (1991-1998)	1998 (1991-1998)
Gesamt	16,91 (9,99)	6 (55)	3.172 (17.850)
<u>d a v o n:</u>			
Acker	20,07 (13,78)	3 (10)	3.342 (13.278)
Grünland	5,11 (10,56)	2 (15)	3.918 (9.178)
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10,00 (8,79)	1 (20)	1.168 (13.485)
Waldflächen	* (8,27)	* (3)	* (13.711)
Geringstland	* (*)	0 (0)	* (*)
gemischte und nicht spezifiz.landw. Flächen	* (7,54)	2 (7)	* (57.208)

6.5 Bodenrichtwerte

Zum 1.1.1996 hat der Gutachterausschuss erstmalig Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen beschlossen. Sie sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.1996

Nutzung	Norder- elbgeest nördlich Elbe/ Bille/B5 [DM/m²]	Vier- und Marsch- lande südlich Bille/B5 [DM/m²]	Wilhelms- burg zwischen Norder- und Süderelbe [DM/m²]	Süderelb- marschen nördlich B73 / Bahntrasse nach Lüne- burg [DM/m²]	Harburger Geest südlich B73/ Bahntrasse nach Lüne- burg [DM/m²]	Neuwerk [DM/m²]
Wald	5,00				3,50	
Grünland	7,30	3,30		3,30		2,00
Acker	7,30	5,40	7,00		5,10	2,00
Erwerbsgarten- baufläche	10,00	6,60	7,00	5,00	10,00	
Feingemüseland		8,30	8,90			
Begünstigtes Agrarland	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	

6.6 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 1998 (1997 ± %)	Flächenumsatz (in 1.000 m²) 1998 (1997 ± %)	Geldumsatz (in Mio. DM) 1998 (1997 ± %)
Gesamt:	8 (21 - 62%)	2,7 (33,1 - 92%)	0,11 (0,70 - 84%)
davon: Grundstücke für Gemeinbedarf	0 (2 - 100%)	0,0 (11,8 - 100%)	0,00 (0,12 - 100%)
Abbauland	0	0,0	0,0
Grabeland, erweiterter Hausgarten	5 (15 - 67%)	0,8 (8,5 - 91%)	0,04 (0,13 - 69%)
Dauerkleingärten	0	0,0	0,0
sonstige private Grün- flächen, Sportanlagen	3 (3 ± 0%)	1,9 (5,4 - 65%)	0,07 (0,10 - 30%)
Wasserflächen	0 (1 - 100%)	0,0 (7,4 - 100%)	0,00 (0,40 - 100%)
sonstige Grundstücke	0	0,0	0,00

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.

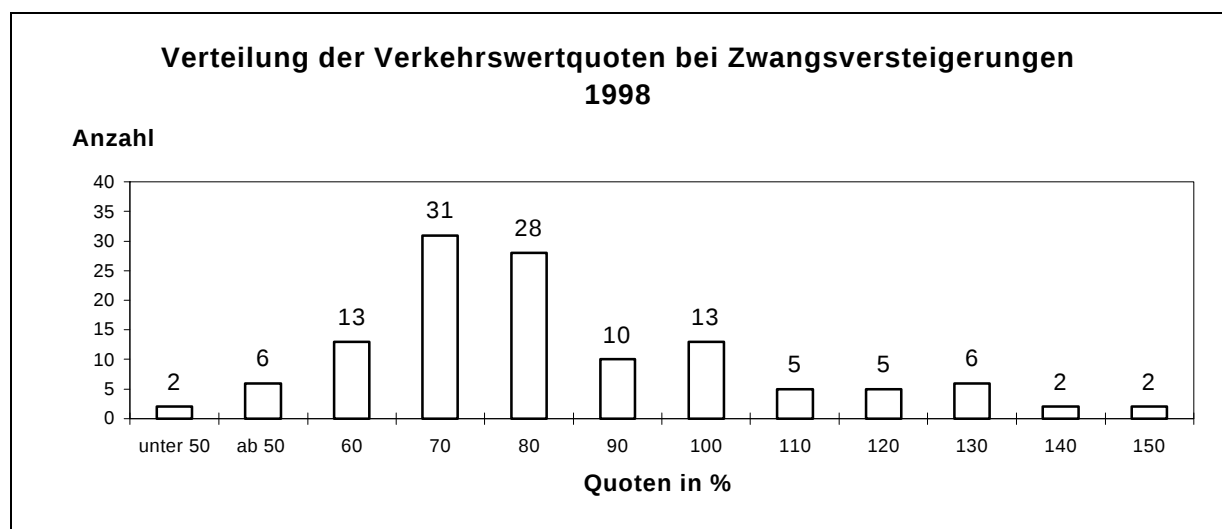
8 Zwangsversteigerungen

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 1998 (1997)										
	Termine		Zuschläge		Zuschläge/ Termine [%]		Verkehrswert- quote [%]		Geldumsatz [Mio. DM]	
Eigentumswohnungen	170	(155)	69	(85)	41%	(55 %)	85%	(89 %)	12,2	(13,4)
Ein- und Zweifamilienhäuser	80	(86)	26	(36)	33%	(42 %)	84%	(92 %)	12,9	(19,6)
Mehrfamilienhäuser	12	(14)	9	(5)	75%	(36 %)	109%	(114 %)	12,2	(35,7)
gewerbliche Objekte	44	(27)	13	(12)	30%	(44 %)	91%	(73 %)	21,4	(17,9)
unbebaute Grundstücke	11	(5)	5	(3)	45%	(60 %)	116%	(133 %)	1,5	(1,8)
sonstige Grundstücke	6	(9)	1	(2)	17%	(22 %)	53%	(136 %)	0,8	(0,1)
ZV insgesamt:	323	(296)	123	(143)	38%	(48 %)			61,0	(88,5)

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.



Freie und Hansestadt Hamburg
— Stadtteile —

- Wohnflächen
- Gewerbeflächen

