



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 115

info@gv.hamburg.de
www.geoinfo.hamburg.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmsburg

Vertrieb

Telefon: 040 - 4 28 26 - 57 20

E-Fax: 040 - 4 27 92 65 98

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de
www.immobiliendaten.de (IDA.HH):
www.geoportal-hamburg.de/ida

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 4 28 26 - 60 00
Montag – Freitag 8.30 – 12.30 Uhr

Telefax: 040 - 4 27 92 60 00

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

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

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2023

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2024

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Mediaserver Hamburg /
ThisIsJulia Photography

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

Vorbemerkungen



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auch das Jahr 2023 war im Hinblick auf die Immobilienwirtschaft ein weiteres besonderes Jahr. Selbst wenn man weit zurückblickt, wird man kaum einen Zeitraum finden, in dem die Anzahl der beurkundeten Verkäufe so niedrig war. Allein dieser Umstand sagt viel über den Markt aus.

Die Kaufpreise sind ebenfalls recht flächendeckend gesunken, aber es sind eben auch deutlich weniger Verträge geschlossen worden. In vielen fachlichen Diskussionen hat sich immer wieder ein Aspekt gezeigt: Zur Einschätzung einer Marktsituation wie der aktuellen können nicht nur die tatsächlich getätigten Transaktionen betrachtet werden, sondern es sollte stets auch der Blick auf die Fälle gerichtet werden, die nicht zum Abschluss gebracht werden konnten. Keine leichte Aufgabe.

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses in Hamburg bietet auf Grundlage der Auswertung der beurkundeten Kaufverträge viele detaillierte Informationen über die einzelnen Teilmärkte.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in diesem Jahr ergänzt durch die neue Ableitung der Erbbaurechtskoeffizienten und -faktoren sowie der Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten und -faktoren.

Im Hinblick auf die ImmoWertV-konforme Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurden einige redaktionelle Anpassungen durchgeführt.

Wir möchten auch an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen, Sie über Veränderungen im Gutachterausschuss zu informieren. Es freut mich sehr, Frau Lüders als langjähriger Vorsitzenden in dieses Amt nachzufolgen. Frau Iris Kohnen und Frau Kirsten Look unterstützen als stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle werden wir Sie weiterhin mit vielen Daten und Diensten rund um den Hamburger Immobilienmarkt informieren.

Ich bedanke mich bei den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschuss und den Kolleginnen und Kollegen aus der Geschäftsstelle für die engagierte Unterstützung und wünsche uns weiterhin eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Andresen
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1	Vertragszahlen	6
1.2	Flächenumsatz	7
1.3	Geldumsatz	8
1.4	Preisentwicklung	9

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1	Übersicht	
2.1.1	Vertragszahlen	10
2.1.2	Flächenumsatz	10
2.1.3	Geldumsatz	10
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	
2.2.1	Vertragszahlen	12
2.2.2	Flächenumsatz	12
2.2.3	Geldumsatz	12
2.2.4	Gesamtkaufpreise	16
2.2.5	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	19
2.2.6	Indexreihen	21
2.3	Mehrfamilienhäuser	
2.3.1	Vertragszahlen	22
2.3.2	Flächenumsatz	22
2.3.3	Geldumsatz	22
2.3.4	Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	25
2.3.5	Ertragsfaktoren	26
2.3.6	Indexreihe	27
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	28
2.4.2	Flächenumsatz	28
2.4.3	Geldumsatz	28
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	31
2.4.5	Ertragsfaktoren	32
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	33
2.5.2	Flächenumsatz	33
2.5.3	Geldumsatz	33

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

3.1	Vertragszahlen	36
3.2	Geldumsatz	36
3.3	Gesamtkaufpreise	39
3.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	40
3.5	Indexreihe	43

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	44
4.1.2	Flächenumsatz	44
4.1.3	Geldumsatz	44
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	46
4.2.2	Flächenumsatz	46
4.2.3	Geldumsatz	46
4.2.4	Gesamtkaufpreise	50
4.2.5	Quadratmeterpreise	52
4.2.6	Bodenrichtwerte	54
4.2.7	Indexreihen	57
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	58
4.3.2	Flächenumsatz	58
4.3.3	Geldumsatz	58
4.3.4	Quadratmeterpreise	59
4.3.5	Bodenrichtwerte	60
4.3.6	Indexreihe	63
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	64
4.4.2	Flächenumsatz	64
4.4.3	Geldumsatz	64
4.4.4	Quadratmeterpreise	66
4.4.5	Bodenrichtwerte	68
4.4.6	Indexreihen	74
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	75
4.5.2	Flächenumsatz	75
4.5.3	Geldumsatz	75

4.5.4	Quadratmeterpreise	76
4.5.5	Bodenrichtwerte	77
4.5.6	Indexreihe	80
4.6	Erbbaurechte	81

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	82
5.2	Flächenumsatz	82
5.3	Geldumsatz	82
5.4	Quadratmeterpreise	84
5.5	Bodenrichtwerte	84
5.6	Indexreihen	85

6 Zwangsversteigerungen

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7.1	Methodenberichte	
7.1.1	Methodenbericht zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten	92
7.1.2	Methodenbericht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte	96
7.1.3	Methodenbericht zur Ermittlung von Immobilien-Preisindizes	102
7.2	Einfamilienhäuser	
7.2.1	Gebäundefaktor	109
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	116
7.2.3	Sachwertfaktor	117
7.2.4	Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser	126
7.2.5	Erbbaurechte	127

7.3	Mehrfamilienhäuser		7.6.3	Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen	177	7.11.4	Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	187
7.3.1	Gebäundefaktor	130						
7.3.2	Ertragsfaktor	135	7.6.4	Wohnungs-Erbbaurechte	178	7.12	Landwirtschaftliche Flächen	188
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	139	7.6.5	Gebäundefaktor für Stellplätze	179	7.13	Sonstige Nutzungen	189
7.3.4	Marktübliche Miete	143						
7.3.5	Erbbaurechte	146	7.7	Einfamilienhausbauplätze	180			
7.4	Büro- und Geschäftshäuser		7.8	Geschosswohnungsbauplätze	181	Anhang		
7.4.1	Gebäundefaktor	148				Abkürzungsverzeichnis		192
7.4.2	Ertragsfaktor	151	7.9	Büro- und Geschäftshausbauplätze	182	Glossar		193
7.4.3	Liegenschaftszinssatz	154				Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)		203
7.4.4	Marktübliche Miete	157	7.10	Produktions- und Logistikbauplätze	183	Karte der Stadtteile		206
7.4.5	Erbbaurechte	159	7.11	Erbbaurechtsgrundstücke		Unsere Dienstleistungen und Produkte		207
7.5	Produktions- und Logistikimmobilien		7.11.1	Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke	183			
7.5.1	Gebäundefaktor	160	7.11.2	Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	184			
7.5.2	Ertragsfaktor	163	7.11.3	Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau	187			
7.5.3	Liegenschaftszinssatz	166						
7.5.4	Marktübliche Miete	169						
7.5.5	Erbbaurechte	169						
7.6	Eigentumswohnungen							
7.6.1	Gebäundefaktor	170						
7.6.2	Liegenschaftszinssatz	176						

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt im
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-
markt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

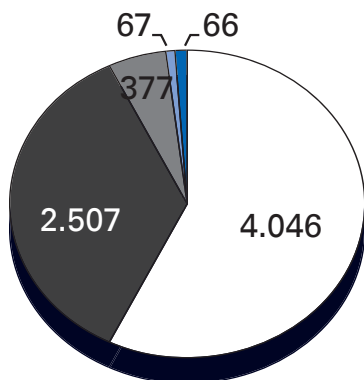
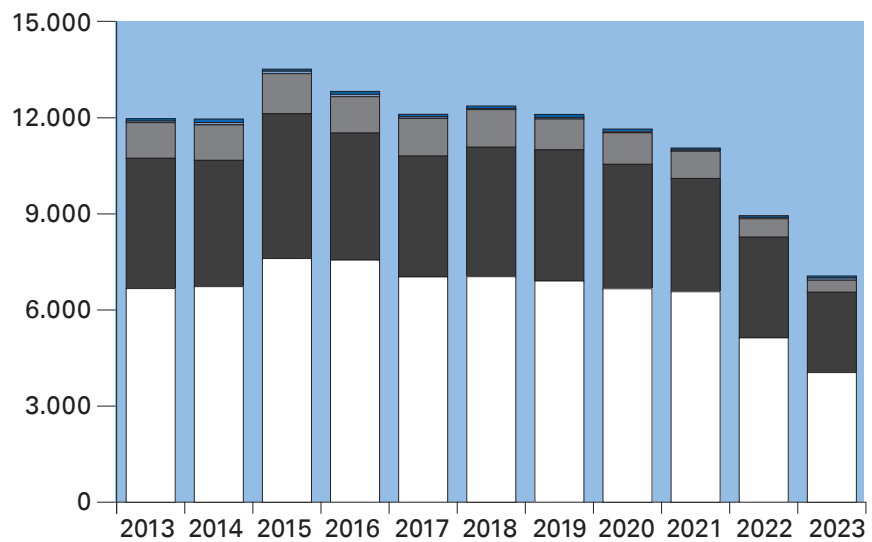
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Bauflächen	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2013	6.669	4.068	1.112	49	73	11.971
2014	6.730	3.942	1.109	73	109	11.963
2015	7.607	4.522	1.249	76	66	13.520
2016	7.559	3.965	1.136	73	92	12.825
2017	7.034	3.771	1.176	51	79	12.111
2018	7.041	4.042	1.173	29	84	12.369
2019	6.906	4.094	963	50	94	12.107
2020	6.663	3.885	986	32	84	11.650
2021	6.570	3.537	850	40	61	11.058
2022	5.131	3.142	576	43	55	8.947
2023	4.046	2.507	377	67	66	7.063

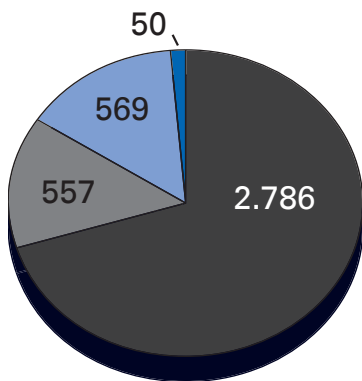
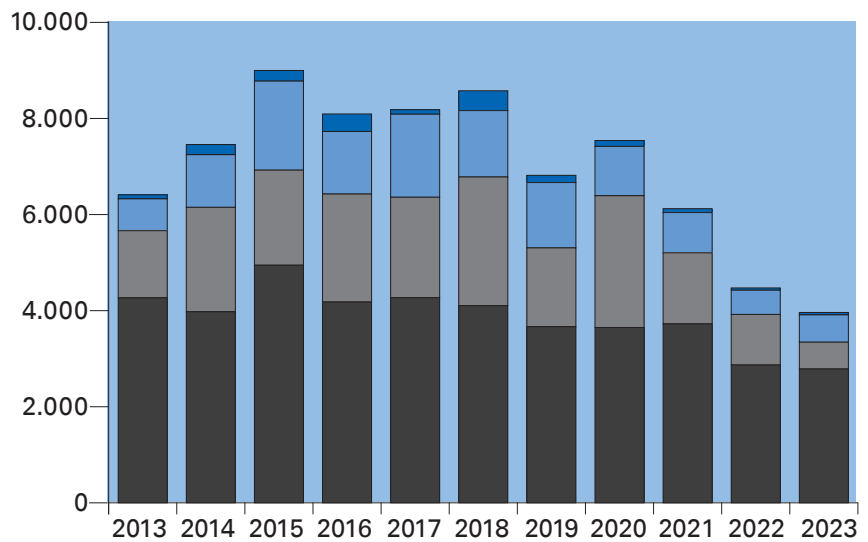
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2023



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1.000 m ²]	unbebaute Bauflächen [1.000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1.000 m ²]	sonstige Flächen [1.000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1.000 m ²]
2013	4.267	1.397	663	84	6.411
2014	3.978	2.172	1.096	212	7.458
2015	4.946	1.978	1.853	222	8.999
2016	4.180	2.247	1.302	365	8.094
2017	4.271	2.089	1.728	94	8.182
2018	4.103	2.679	1.382	413	8.577
2019	3.666	1.640	1.360	150	6.816
2020	3.649	2.743	1.026	123	7.541
2021	3.724	1.479	838	82	6.123
2022	2.869	1.052	504	48	4.473
2023	2.786	557	569	50	3.962

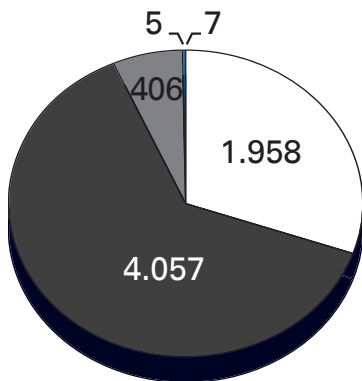
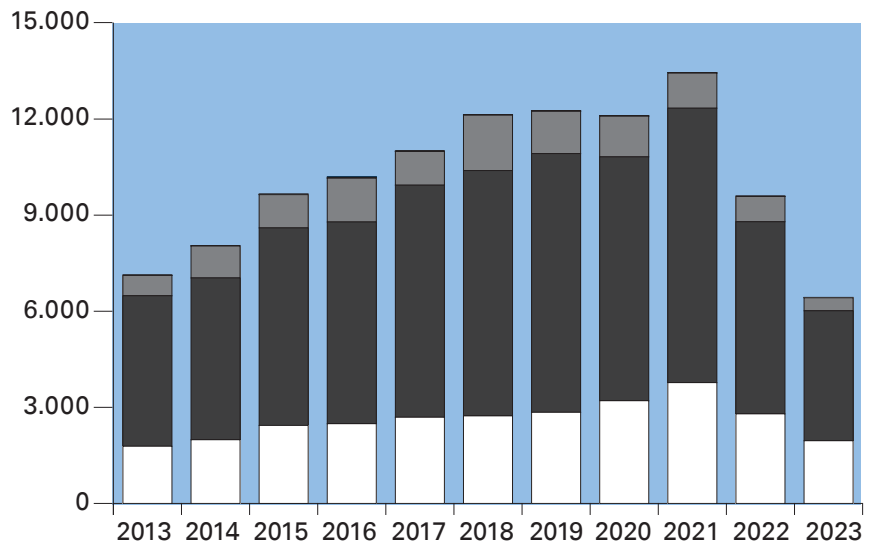
Flächenumsatz des Jahres 2023 in 1.000 m²



1.3 Geldumsatz

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum [Millionen Euro]	bebaute Grundstücke [Millionen Euro]	unbebaute Bauflächen [Millionen Euro]	landwirtsch. Flächen [Millionen Euro]	sonstige Flächen [Millionen Euro]	SUMME [Millionen Euro]
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	7.129
2014	1.989	5.051	997	5,4	10,0	8.052
2015	2.435	6.167	1.039	9,9	6,3	9.657
2016	2.490	6.297	1.368	8,3	31,7	10.195
2017	2.690	7.246	1.052	9,6	8,2	11.006
2018	2.734	7.659	1.729	4,3	8,3	12.135
2019	2.844	8.079	1.319	7,6	17,5	12.267
2020	3.207	7.613	1.270	4,9	14,3	12.109
2021	3.772	8.567	1.096	4,3	14,2	13.454
2022	2.797	5.998	788	5,0	8,4	9.596
2023	1.958	4.057	406	4,8	6,8	6.433

Geldumsatz des Jahres 2023 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken wiesen im Jahr 2023 einen sinkenden Trend aus.

Die nachfolgenden Angaben (Ausnahme: Baulandmarkt) beruhen auf einer Auswertung des gesamten Jahres 2023, stellen aber den Zustand am Stichtag 1.7.2023 dar oder beziehen sich auf das Jahresmittel.

Der Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2023 rund 13 % niedriger als 2022, was jedoch nicht notwendigerweise auch einem entsprechenden Preisrückgang im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise um 15% gesunken. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2023 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 7500 Euro pro Quadratmeter Grundfläche.

Als weitere Kenngröße ist seit diesem Jahr auch der Median für Preise von Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Seite 16 im Immobilienmarktbericht abgebildet.

Bei **Eigentumswohnungen** sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis

gegenüber dem Vorjahr um 13%. Lage-, größen- und ausstattungsberichtigt sank er um 16%. Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 7.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Preise von **Mehrfamilienhäusern** sind im Jahr 2023 ebenfalls gesunken. Sie kosteten im Schnitt rund 3.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissenkung von 28 %. Im Mittel wurde das 23,5-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 20,6-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 19,6-fache.

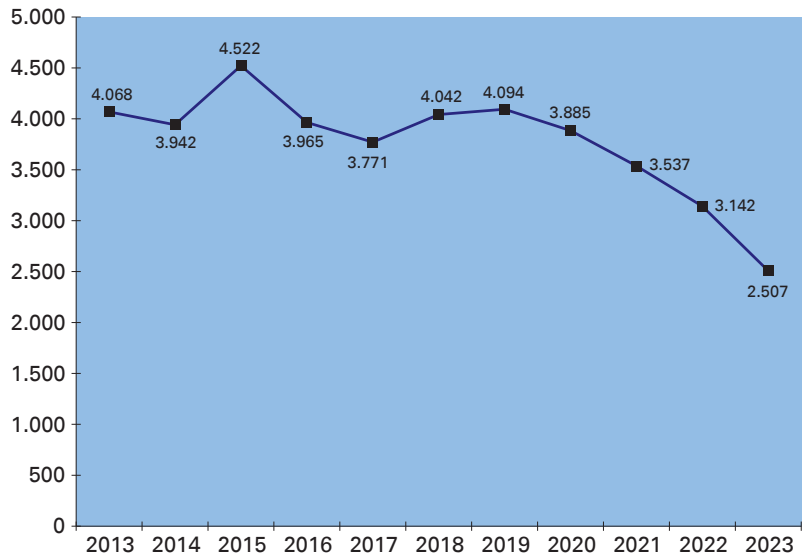
Der **Baulandmarkt** wird anhand der fortgeschriebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2024 beschrieben. Für die Bodenrichtwerte von Bauplätzen ergeben sich somit folgende Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze: -15 %
- Geschosswohnungsbauplätze: -25 %
- Bürohausbauplätze: -15 %
- Produktions- / Logistikbauplätze: -10 %

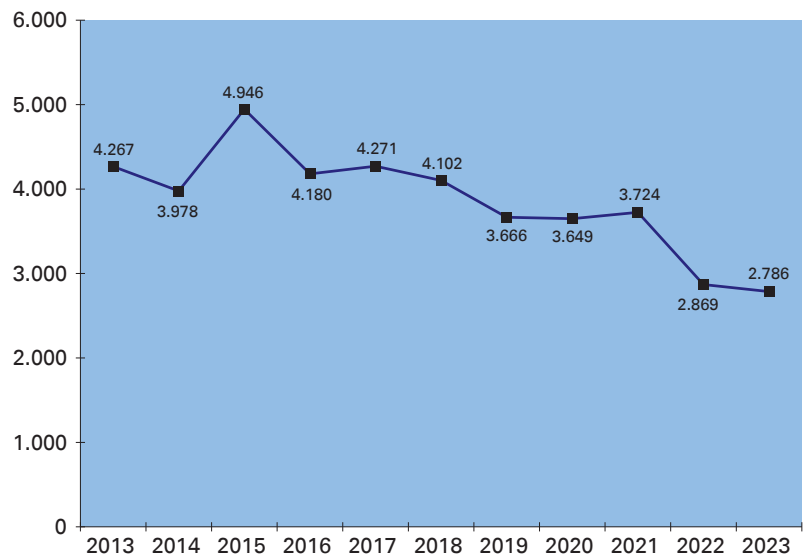
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

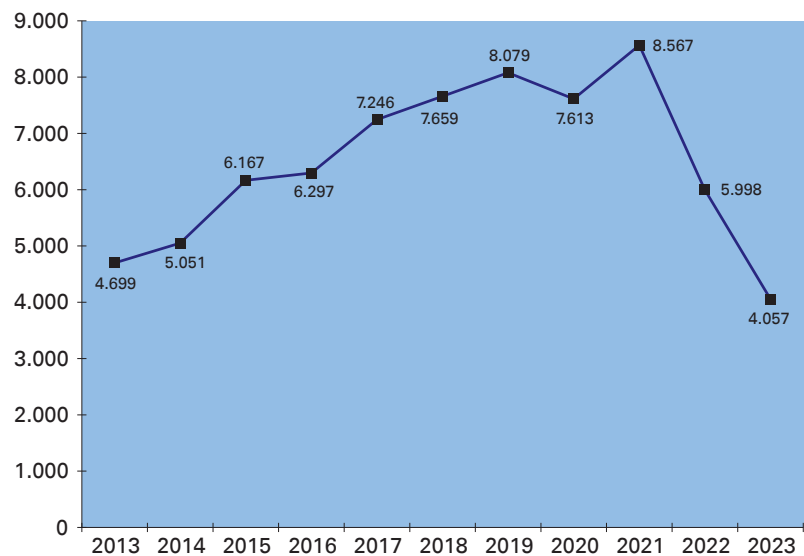
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



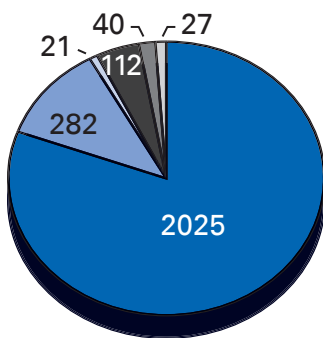
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



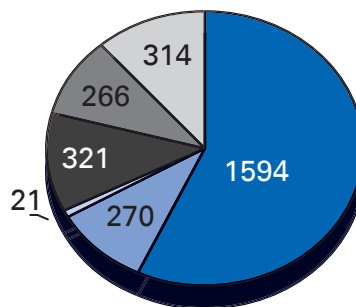
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2023 (2022 ± Prozent)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± Prozent)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± Prozent)
Gesamt	2.507 (3.142 - 20%)	2.785,9 (2.868,8 - 3%)	4.056,6 (5.998,1 - 32%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	2.025 (2.433 - 17%)	1.594,0 (1.582,8 + 1%)	1.509,4 (2.083,5 - 28%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	282 (446 - 37%)	270,3 (566,7 - 51%)	939,2 (1.600,2 - 41%)
sonstige Wohngebäude	21 (29 - 28%)	21,3 (24,6 - 13%)	14,0 (45,3 - 69%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	112 (156 - 28%)	320,9 (305,9 + 5%)	1.238,1 (1.912,0 - 35%)
Produktions- und Logistikgebäude siehe Kapitel 2.5	40 (47 - 15%)	265,9 (303,1 - 12%)	204,1 (222,1 - 8%)
sonstige Gebäude	27 (31 - 13%)	313,5 (95,7 + 228%)	151,8 (135,0 + 12%)

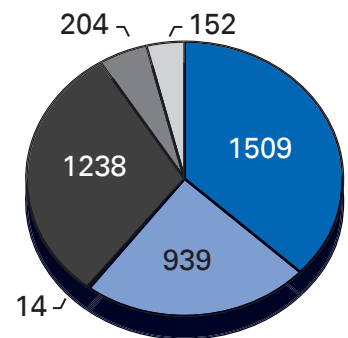
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2023



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2023



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2023



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

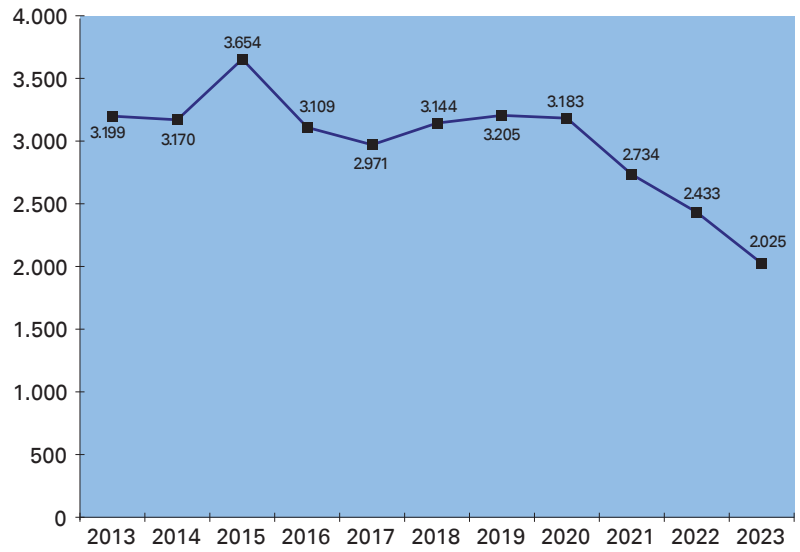
Produktions- und Logistikgebäude

sonstige Gebäude

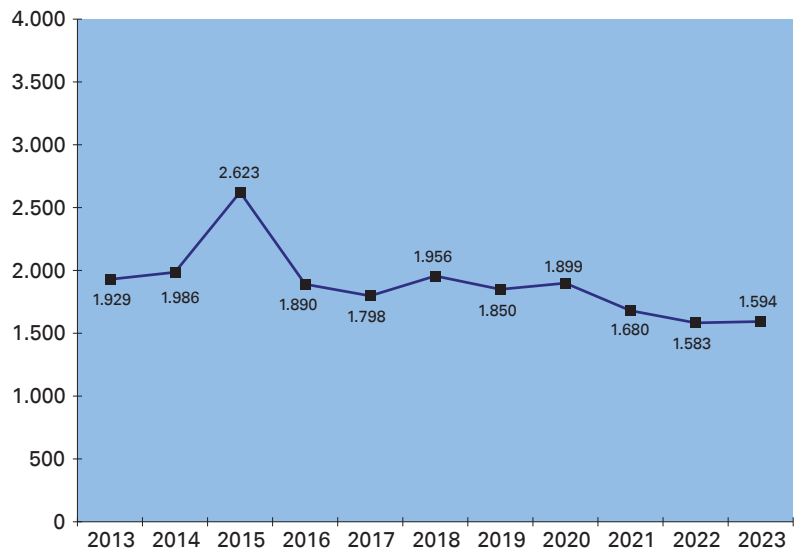
2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.1 Vertragszahlen

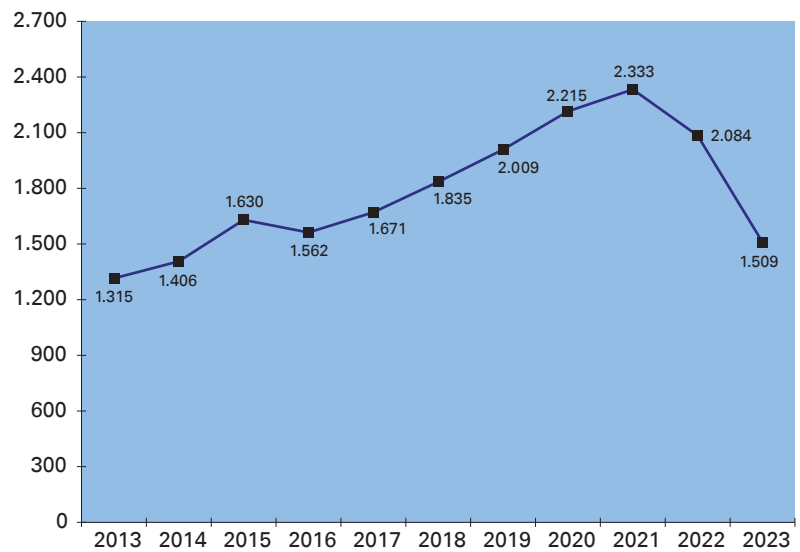
61 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
1 Objekt wurde von der FHH verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2023 (2022 ± Prozent)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± Prozent)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± Prozent)
Gesamt	2.025 (2.433 - 17%)	1.594,0 (1.582,8 + 1%)	1.509,4 (2.083,5 - 28%)
Mittelreihenhäuser	417 (497 - 16%)	102,7 (138,7 - 26%)	214,2 (259,8 - 18%)
Endreihenhäuser	211 (225 - 6%)	71,9 (85,6 - 16%)	105,3 (137,8 - 24%)
Doppelhaushälften	405 (460 - 12%)	205,5 (255,8 - 20%)	232,5 (304,7 - 24%)
freistehende Einfamilienhäuser	806 (981 - 18%)	1.048,8 (875,5 + 20%)	730,8 (1.006,3 - 27%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	26 (44 - 41%)	23,2 (41,2 - 44%)	26,2 (52,3 - 50%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	89 (100 - 11%)	107,2 (100,3 + 7%)	74,2 (87,7 - 15%)
sonstige Einfamilienhäuser	71 (126 - 44%)	34,7 (85,7 - 60%)	126,2 (234,9 - 46%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2023

2



- keine Kauffälle
- 1 bis 4
- 5 bis 9
- 10 bis 19
- 20 bis 29
- 30 bis 49
- 50 bis 99
- 100 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2023

Allermöhe	6	Hamburg-Altstadt	-	Ochsenwerder	9
Alsterdorf	13	Hamm	-	Ohlsdorf	19
Altengamme	6	Hammerbrook	-	Osdorf	47
Altenwerder	-	Harburg	2	Othmarschen	33
Altona-Altstadt	-	Harvestehude	5	Ottensen	3
Altona-Nord	1	Hausbruch	32	Poppenbüttel	53
Bahrenfeld	16	Heimfeld	21	Rahlstedt	143
Barmbek-Nord	4	Hoheluft-Ost	-	Reitbrook	1
Barmbek-Süd	1	Hoheluft-West	1	Rissen	34
Bergedorf	39	Hohenfelde	-	Rönneburg	4
Bergstedt	22	Horn	4	Rothenburgsort	-
Billbrook	-	Hummelsbüttel	24	Rotherbaum	2
Billstedt	85	Iserbrook	13	St. Georg	-
Billwerder	1	Jenfeld	21	St. Pauli	-
Blankenese	36	Kirchwerder	20	Sasel	56
Borgfelde	-	Kleiner Grasbrook	-	Schnelsen	74
Bramfeld	64	Langenbek	29	Sinstorf	12
Cranz	2	Langenhorn	105	Spadenland	3
Curslack	6	Lemsahl-Mellingstedt	24	Steilshoop	2
Dulsberg	-	Lohbrügge	58	Steinwerder	-
Duvenstedt	18	Lokstedt	27	Stellingen	13
Eidelstedt	43	Lurup	49	Sternschanze	-
Eilbek	1	Marienthal	25	Sülldorf	17
Eimsbüttel	4	Marmstorf	37	Tatenberg	1
Eißendorf	59	Moorburg	-	Tonndorf	15
Eppendorf	5	Moorfleet	5	Uhlenhorst	4
Farmsen-Berne	46	Neuallermöhe	24	Veddel	-
Finkenwerder	24	Neuenfelde	9	Volksdorf	73
Francop	-	Neuengamme	8	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	15	Neugraben-Fischbek	63	Wandsbek	15
Groß Borstel	19	Neuland	7	Wellingsbüttel	36
Groß Flottbek	26	Neustadt	-	Wilhelmsburg	38
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	21
HafenCity	-	Niendorf	80	Winterhude	8
		Nienstedten	22	Wohldorf-Ohlstedt	12
				Hamburg gesamt	2.025

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

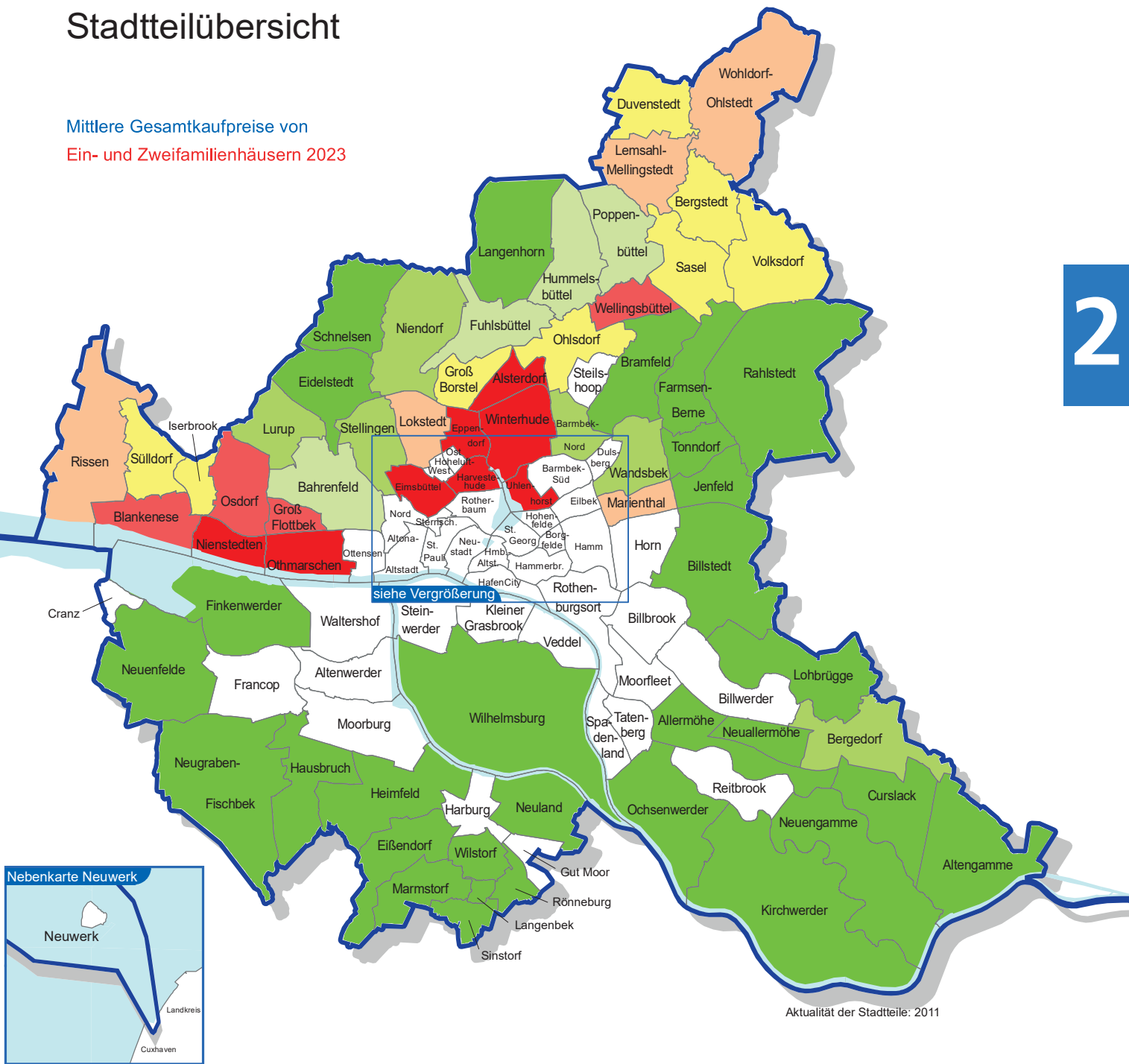
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2022	2023	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	83.000	60.000	-13%
	Maximum	15.823.000	15.750.000	
	Mittelwert	935.000	818.000	
	Median	680.000	555.000	
	Anzahl	1.669	1.475	
Mittelreihenhäuser	Minimum	83.000	169.000	+6%
	Maximum	2.170.000	15.750.000	
	Mittelwert	545.000	576.000	
	Median	485.000	431.000	
	Anzahl	308	267	
Endreihenhäuser	Minimum	230.000	175.000	-34%
	Maximum	15.823.000	1.329.000	
	Mittelwert	790.000	524.000	
	Median	590.000	472.000	
	Anzahl	134	138	
Doppelhaushälften	Minimum	150.000	60.000	-15%
	Maximum	2.750.000	2.515.000	
	Mittelwert	709.000	601.000	
	Median	650.000	540.000	
	Anzahl	313	301	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	100.000	202.000	-11%
	Maximum	9.100.000	14.000.000	
	Mittelwert	1.090.000	967.000	
	Median	821.000	649.000	
	Anzahl	722	636	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	350.000	373.000	-22%
	Maximum	7.250.000	3.138.000	
	Mittelwert	1.315.000	1.025.000	
	Median	840.000	790.000	
	Anzahl	32	22	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	132.000	270.000	-11%
	Maximum	8.150.000	4.400.000	
	Mittelwert	1.057.000	945.000	
	Median	773.000	650.000	
	Anzahl	66	63	

Stadtteilübersicht

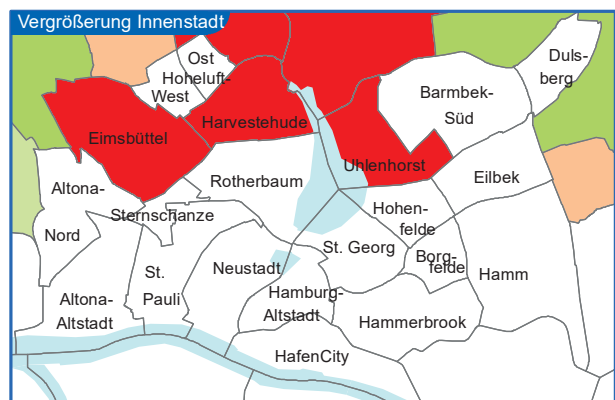
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2023

2



Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1.000 €]

	keine Kauffälle
	bis 573 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 573 bis 654 (70% - 80%)
	über 654 bis 736 (80% - 90%)
	über 736 bis 900 (90% - 110%)
	über 900 bis 1227 (110% - 150%)
	über 1227 bis 1636 (150% - 200%)
	über 1636 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2023
[in 1.000 €]

Allermöhe	522
Alsterdorf	2.470
Altengamme	399
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	708
Barmbek-Nord	602
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	636
Bergstedt	774
Billbrook	-
Billstedt	478
Billwerder	*
Blankenese	1.631
Borgfelde	-
Bramfeld	488
Cranz	*
Curslack	481
Dulsberg	-
Duvenstedt	830
Eidelstedt	561
Eilbek	*
Eimsbüttel	2.002
Eißendorf	453
Eppendorf	5.984
Farmsen-Berne	557
Finkenwerder	433
Francop	-
Fuhlsbüttel	717
Groß Borstel	829
Groß Flottbek	1.631
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	5.844
Hausbruch	460
Heimfeld	396
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	*
Hummelsbüttel	699
Iserbrook	764
Jenfeld	517
Kirchwerder	432
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	306
Langenhorn	454
Lemsahl-Mellingstedt	1.217
Lohbrügge	506
Lokstedt	1.089
Lurup	586
Marienthal	1.030
Marmstorf	479
Moorburg	-
Moorfleet	*
Neuallermöhe	509
Neuenfelde	357
Neuengamme	486
Neugraben-Fischbek	421
Neuland	344
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	595
Nienstedten	2.024

Ochsenwerder	512
Ohlsdorf	849
Osdorf	1.466
Othmarschen	2.173
Ottensen	*
Poppenbüttel	725
Rahlstedt	559
Reitbrook	*
Rissen	1.120
Rönneburg	386
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	*
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	860
Schnelsen	566
Sinstorf	380
Spadenland	*
Steilshoop	*
Steinwerder	-
Stellingen	604
Sternschanze	-
Sülldorf	737
Tatenberg	*
Tonndorf	525
Uhlenhorst	2.601
Veddel	-
Volksdorf	875
Waltershof	-
Wandsbek	651
Wellingsbüttel	1.312
Wilhelmsburg	432
Wilstorf	375
Winterhude	6.002
Wohldorf-Ohlstedt	1.079
Hamburg gesamt	818

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2023

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.655	2.660	3.874	3.538	6.957
	Maximum	5.053	4.074	5.792	8.913	19.231
	Mittelwert	3.250	3.338	4.797	6.048	10.986
	Anzahl	12	3	9	6	10
1920 bis 1939	Minimum	2.647	2.466	2.778	4.345	6.478
	Maximum	4.433	6.900	7.958	11.049	15.500
	Mittelwert	3.766	4.105	4.719	8.023	11.885
	Anzahl	6	10	28	19	6
1940 bis 1959	Minimum	2.727	2.315	3.333	1.975	
	Maximum	4.160	4.516	12.921	15.000	*
	Mittelwert	3.212	3.343	5.529	7.429	
	Anzahl	3	9	23	14	2
1960 bis 1979	Minimum	2.697	2.500	3.062	4.399	
	Maximum	7.413	6.285	6.500	12.342	*
	Mittelwert	4.019	4.404	4.376	6.774	
	Anzahl	8	22	48	10	1
1980 bis 1989	Minimum	3.838	2.212	2.515		
	Maximum	4.621	5.043	9.223	*	*
	Mittelwert	4.096	3.878	5.220		
	Anzahl	4	11	16	2	0
1990 bis 1999	Minimum	3.935	3.476	3.438	4.710	
	Maximum	5.524	6.392	9.473	9.761	*
	Mittelwert	4.488	5.369	5.691	7.240	
	Anzahl	4	5	15	5	0
2000 bis 2009	Minimum			3.212	7.063	
	Maximum	*	*	6.818	11.931	*
	Mittelwert			5.289	9.078	
	Anzahl	1	1	12	4	0
2010 bis 2019	Minimum			2.083	6.720	
	Maximum	*	*	8.335	8.051	*
	Mittelwert			5.949	7.371	
	Anzahl	0	1	13	4	1
ab 2020	Minimum		3.361	6.250		9.777
	Maximum	*	5.172	8.411	*	11.455
	Mittelwert		4.011	7.531		10.638
	Anzahl	0	3	3	1	3

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2023

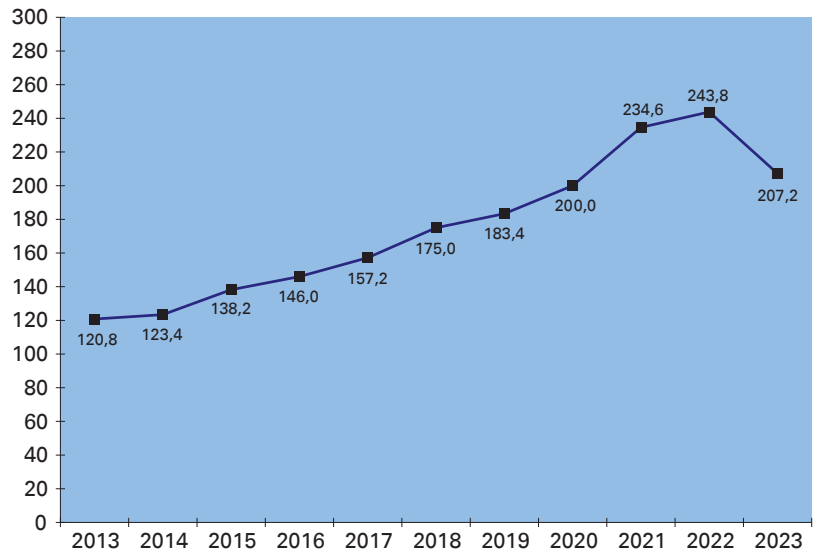
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
1920 bis 1939	Minimum				6.139	
	Maximum	*	*	*	8.810	*
	Mittelwert				7.613	
	Anzahl	1	0	0	4	0
1940 bis 1959	Minimum		2.526	2.284	3.716	
	Maximum	*	4.560	5.067	11.444	*
	Mittelwert		3.820	3.887	6.434	
	Anzahl	0	12	15	8	2
1960 bis 1979	Minimum	2.576	2.615	3.011	4.323	6.765
	Maximum	4.175	5.072	5.526	6.850	19.912
	Mittelwert	3.250	3.618	4.449	5.414	11.865
	Anzahl	3	19	29	14	3
1980 bis 1989	Minimum		2.797	3.333		
	Maximum	*	4.712	6.224	*	*
	Mittelwert		3.519	4.180		
	Anzahl	0	11	11	1	0
1990 bis 1999	Minimum		2.973	4.083		
	Maximum	*	4.550	5.000	*	*
	Mittelwert		3.508	4.475		
	Anzahl	1	7	4	0	0
2000 bis 2009	Minimum			3.448	6.356	
	Maximum	*	*	6.267	8.054	*
	Mittelwert			4.385	7.138	
	Anzahl	1	0	12	3	1
2010 bis 2019	Minimum			4.814		7.252
	Maximum	*	*	6.447	*	11.813
	Mittelwert			5.331		10.059
	Anzahl	2	1	4	2	3
ab 2020	Minimum			4.333	6.155	
	Maximum	*	*	6.941	12.157	*
	Mittelwert			5.139	8.604	
	Anzahl	1	1	6	4	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von Ein- und Zweifa- milienhäusern (1.7.2010 = 100)

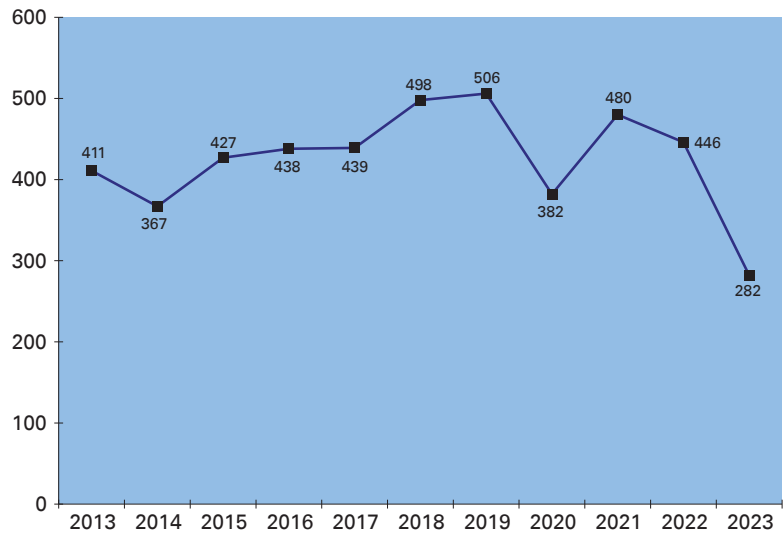


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

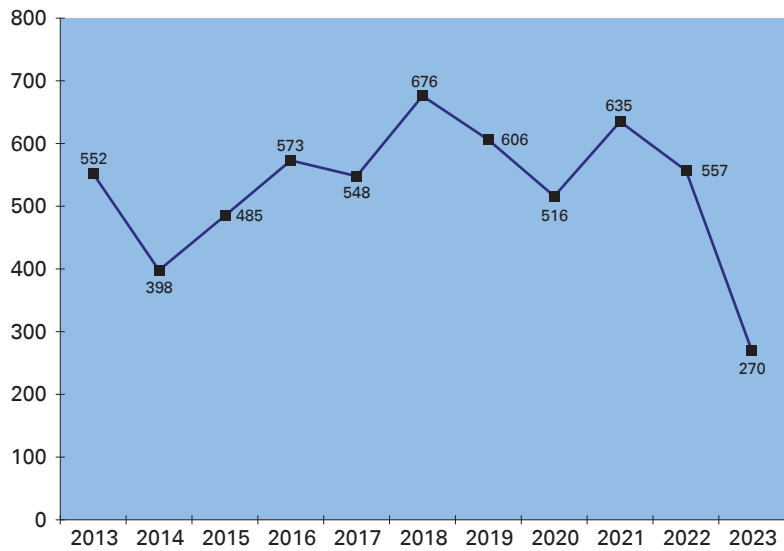
2.3 Mehrfamilienhäuser

2.3.1 Vertragszahlen

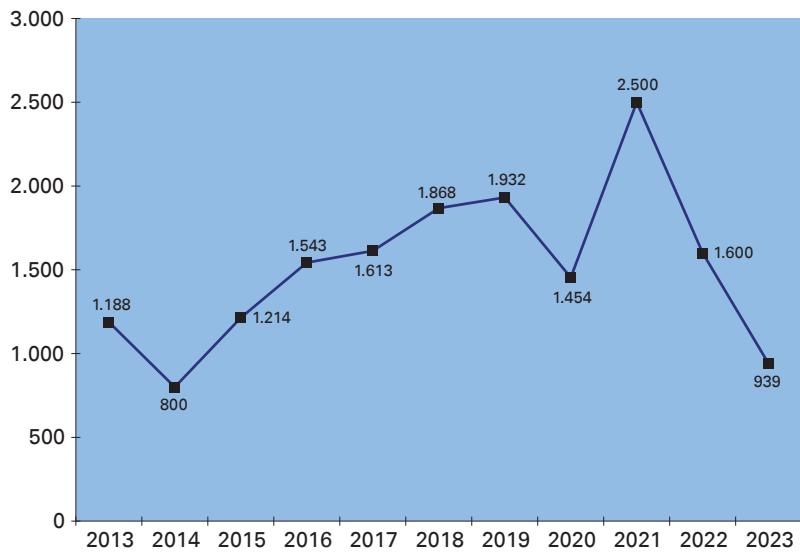
50% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



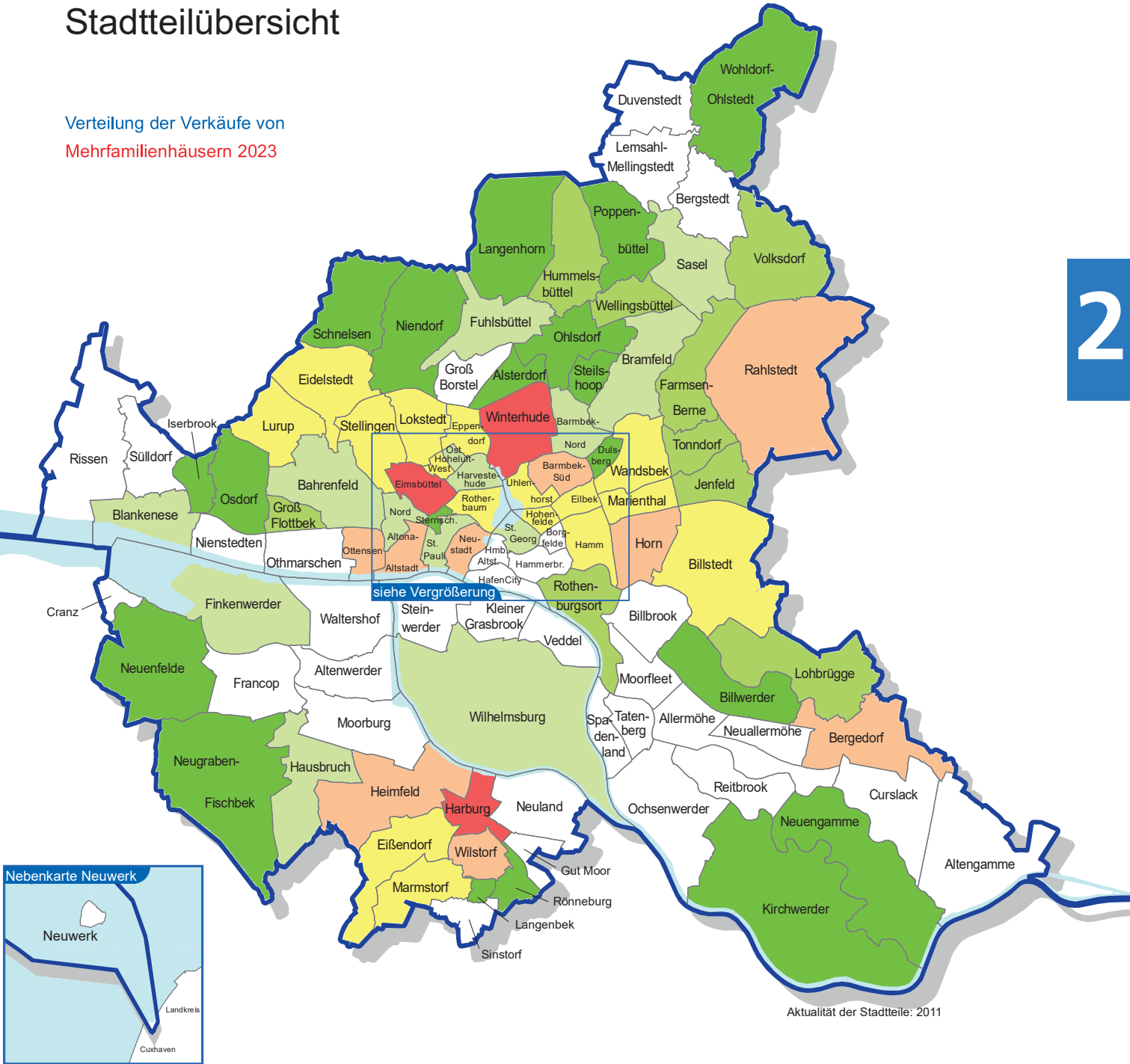
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



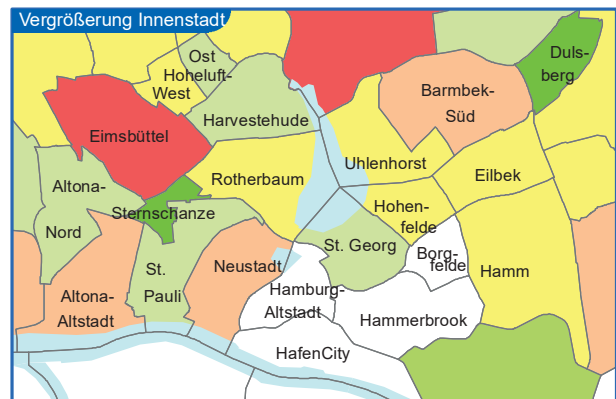
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2023

2



- keine Kauffälle
- 1
- 2
- 3 bis 4
- 5 bis 6
- 7 bis 9
- 10 bis 19
- 20 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2023

Allermöhe	-
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	7
Altona-Nord	4
Bahrenfeld	3
Barmbek-Nord	3
Barmbek-Süd	9
Bergedorf	7
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	5
Billwerder	1
Blankenese	4
Borgfelde	-
Bramfeld	4
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	1
Duvenstedt	-
Eidelstedt	5
Eilbek	6
Eimsbüttel	10
Eißendorf	6
Eppendorf	5
Farmsen-Berne	2
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	4
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	6
Hammerbrook	-
Harburg	19
Harvestehude	4
Hausbruch	3
Heimfeld	7
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	6
Hohenfelde	5
Horn	7
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	1
Jenfeld	2
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	1
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	2
Lokstedt	5
Lurup	5
Marienthal	5
Marmstorf	5
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	1
Neuland	-
Neustadt	7
Neuwerk	-
Niendorf	1
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	1
Othmarschen	-
Ottensen	9
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	1
Rothenburgsort	2
Rotherbaum	6
St. Georg	3
St. Pauli	4
Sasel	3
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	6
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volksdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	6
Wellingsbüttel	2
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	7
Winterhude	10
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	282

2.3.4 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2023	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	0	1	0	0	0	1
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	844	1.378	1.369	1.918	3.399	844
		Maximum	2.878	3.727	9.483	8.759	9.512	9.512
		Mittelwert	1.849	2.294	2.786	3.573	4.663	3.025
		Anzahl	12	13	36	23	12	96
	mit Teilungs- absicht	Minimum			1.136	2.630	5.797	1.136
		Maximum	*	*	2.860	3.934	8.511	8.511
		Mittelwert			1.886	3.186	7.570	4.111
		Anzahl	0	0	3	4	3	10
	alle	Minimum	844	1.378	1.136	1.918	3.399	844
		Maximum	2.878	6.164	9.483	8.759	9.512	9.512
		Mittelwert	1.849	2.570	2.717	3.516	5.245	3.156
		Anzahl	12	14	39	27	15	107

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

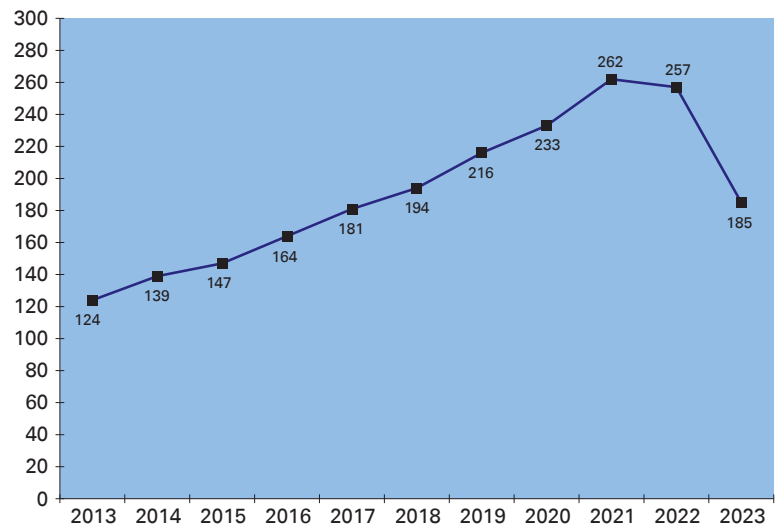
Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2023	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	0	0	1	0	0	1
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	7,0	11,9	8,7	17,7	20,8	7,0
		Maximum	24,7	26,2	66,6	28,8	66,5	66,6
		Mittelwert	17,2	19,4	22,6	22,9	30,3	22,6
		Anzahl	10	13	32	18	12	85
	mit Teilungs- absicht	Minimum				23,8		10,8
		Maximum	*	*	*	30,5	*	62,5
		Mittelwert				27,3		31,6
		Anzahl	0	0	2	4	2	8
	alle	Minimum	7,0	11,9	8,7	17,7	20,8	7,0
		Maximum	24,7	26,2	66,6	30,5	66,5	66,6
		Mittelwert	17,2	19,4	22,4	23,7	34,0	23,5
		Anzahl	10	13	35	22	14	94

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

Preisindex für Mehrfamilienhäuser (1.7.2010 = 100)



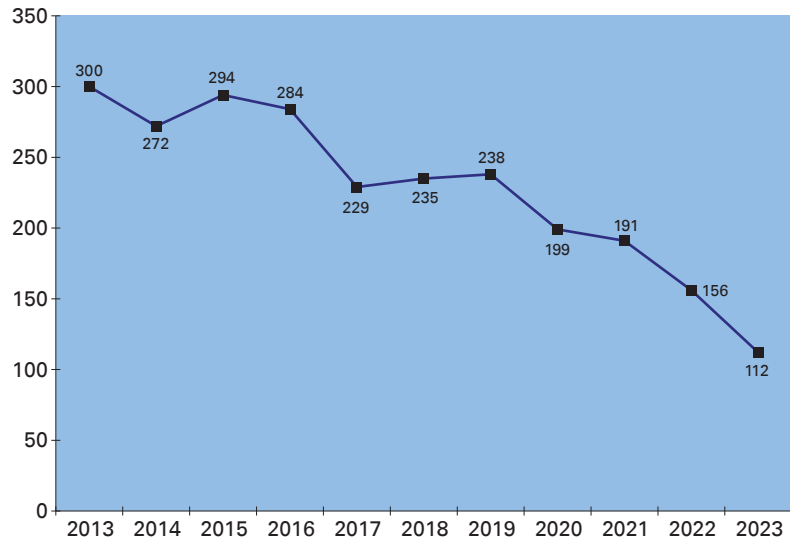
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

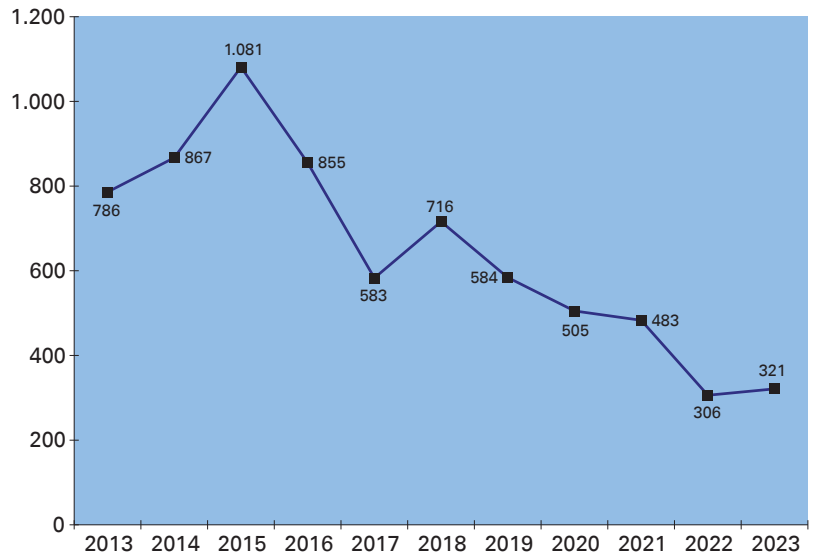
2.4.1 Vertragszahlen

36% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

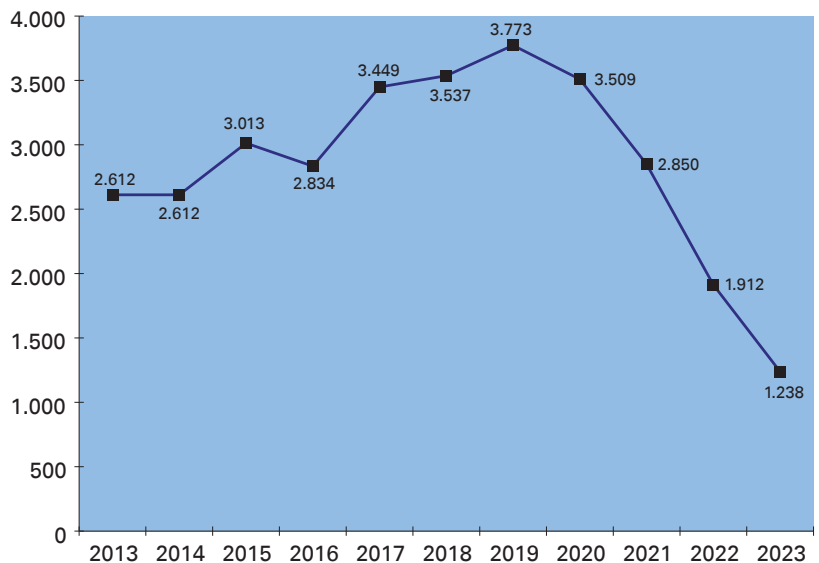
Es wurden 3 Objekte von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



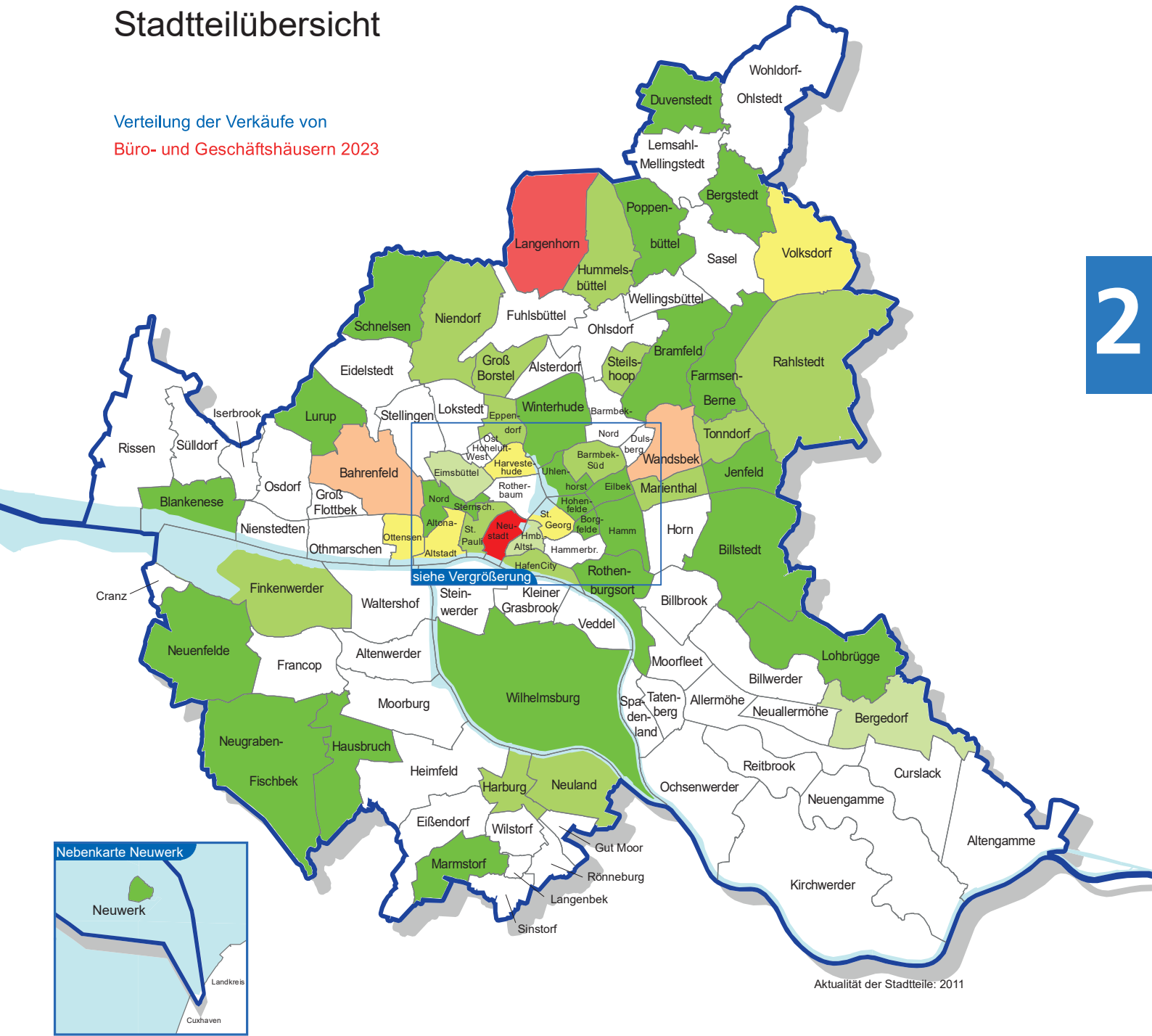
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



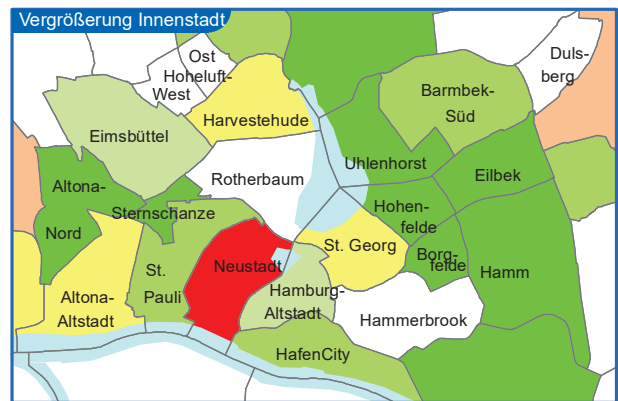
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2023

2



- keine Kauffälle
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 bis 6
- 7 bis 9
- 10 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2023

2

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	4
Altona-Nord	1
Bahrenfeld	6
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	2
Bergedorf	3
Bergstedt	1
Billbrook	-
Billstedt	1
Billwerder	-
Blankenese	1
Borgfelde	1
Bramfeld	1
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	1
Eidelstedt	-
Eilbek	1
Eimsbüttel	3
Eißendorf	-
Eppendorf	2
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	2
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
HafenCity	2

Hamburg-Altstadt	3
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	2
Harvestehude	4
Hausbruch	1
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1
Horn	-
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	8
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	1
Lokstedt	-
Lurup	1
Marienthal	2
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1
Neuland	2
Neustadt	10
Neuwerk	1
Niendorf	2
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	4
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	-
St. Georg	4
St. Pauli	2
Sasel	-
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	-
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	1
Veddel	-
Volksdorf	4
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	1
Wilstorf	-
Winterhude	1
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	112

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2023

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	4.900	2.263	648	648
	Maximum	10.982	5.008	10.204	10.982
	Mittelwert	8.018	3.434	2.650	3.173
	Anzahl	4	4	39	47
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			934	934
	Maximum	*	*	4.828	4.828
	Mittelwert			2.415	2.415
	Anzahl	0	0	7	7
Bürohäuser	Minimum			1.493	1.493
	Maximum	*	*	5.625	5.625
	Mittelwert			2.425	2.682
	Anzahl	1	1	7	9
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	5.461			971
	Maximum	10.982	*	*	10.982
	Mittelwert	9.057			6.449
	Anzahl	3	0	2	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		2.985	648	648
	Maximum	*	5.008	10.204	10.204
	Mittelwert		3.825	2.799	2.917
	Anzahl	0	3	23	26
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	0	0

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2023

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	17,8	18,8	8,7	8,7
	Maximum	30,7	43,6	42,6	43,6
	Mittelwert	24,7	28,5	19,3	20,6
	Anzahl	4	3	32	39
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			13,1	13,1
	Maximum	*	*	31,6	31,6
	Mittelwert			18,7	18,7
	Anzahl	0	0	6	6
Bürohäuser	Minimum			16,1	16,1
	Maximum	*	*	26,4	26,4
	Mittelwert			20,1	19,6
	Anzahl	1	0	4	5
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	20,7			19,5
	Maximum	30,7	*	*	30,7
	Mittelwert	26,9			25,1
	Anzahl	3	0	1	4
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		18,8	8,7	8,7
	Maximum	*	43,6	42,6	43,6
	Mittelwert		28,5	19,3	20,5
	Anzahl	0	3	21	24
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	0	0

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

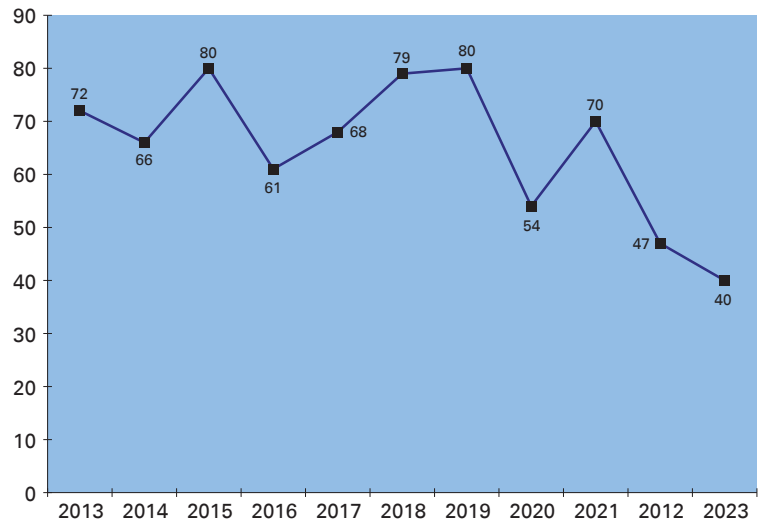
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

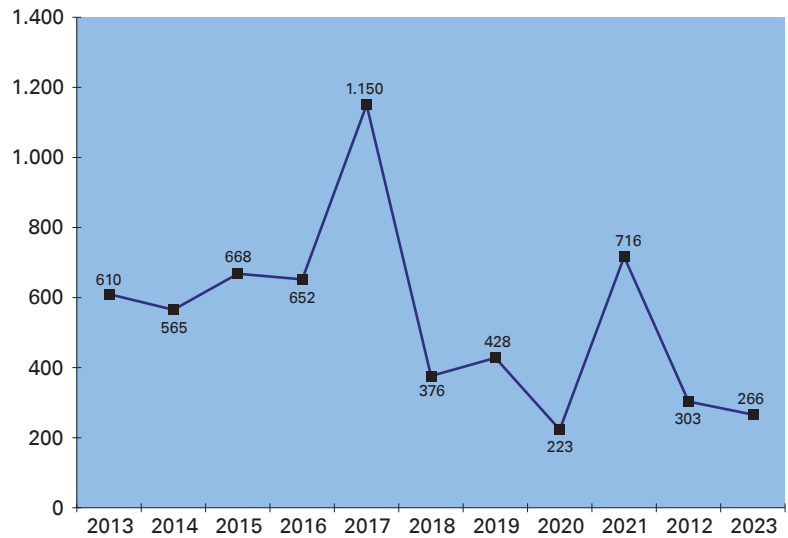
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

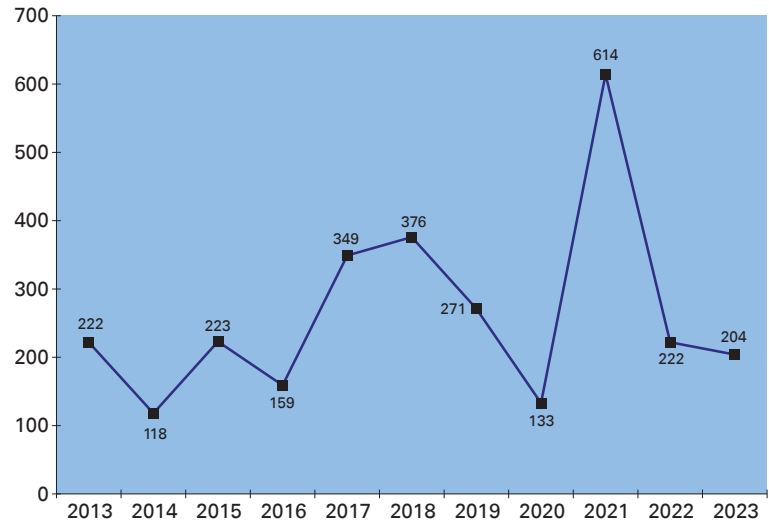
28% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



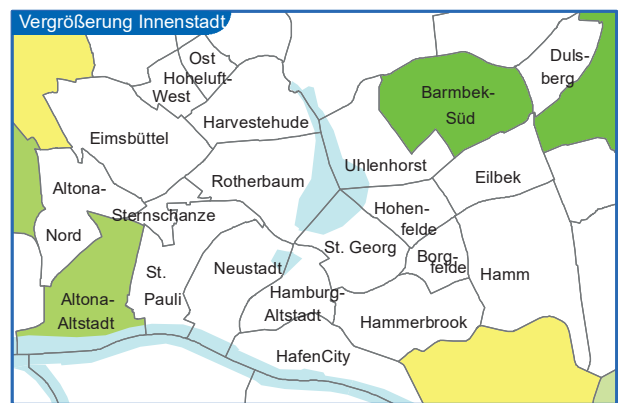
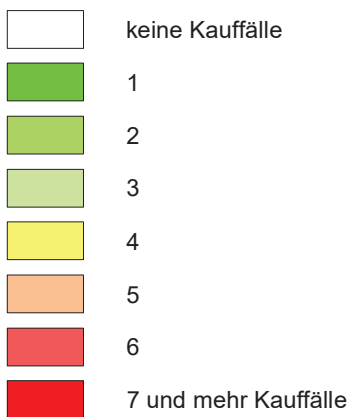
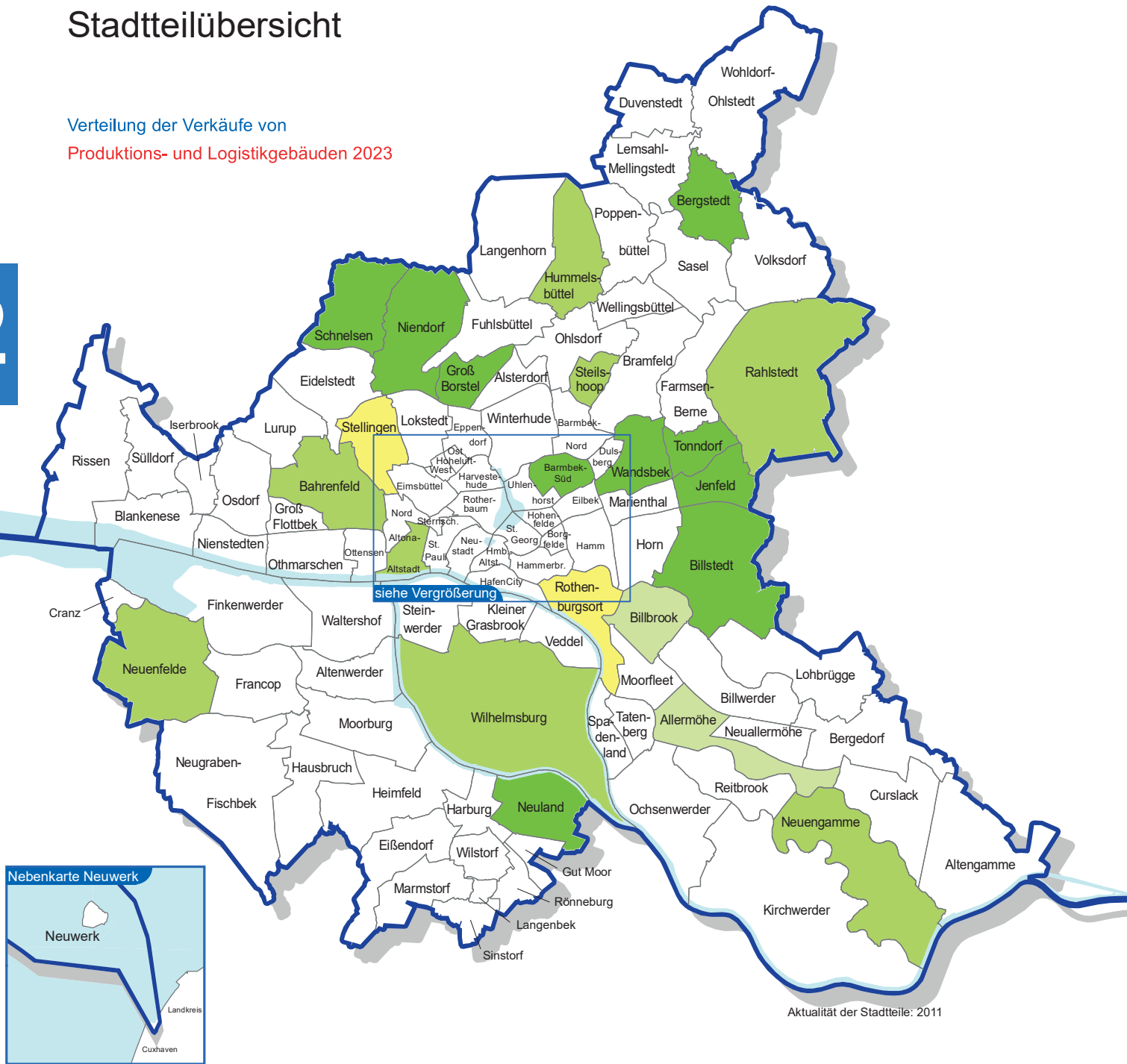
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2023

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2023

Allermöhe	3
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	2
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	-
Bergstedt	1
Billbrook	3
Billstedt	1
Billwerder	-
Blankenese	-
Borgfelde	-
Bramfeld	-
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	-
Eidelstedt	-
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	-
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	-
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	-
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	-
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	-
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	-
Lokstedt	-
Lurup	-
Marienthal	-
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	-
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	1
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	4
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	1
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	40

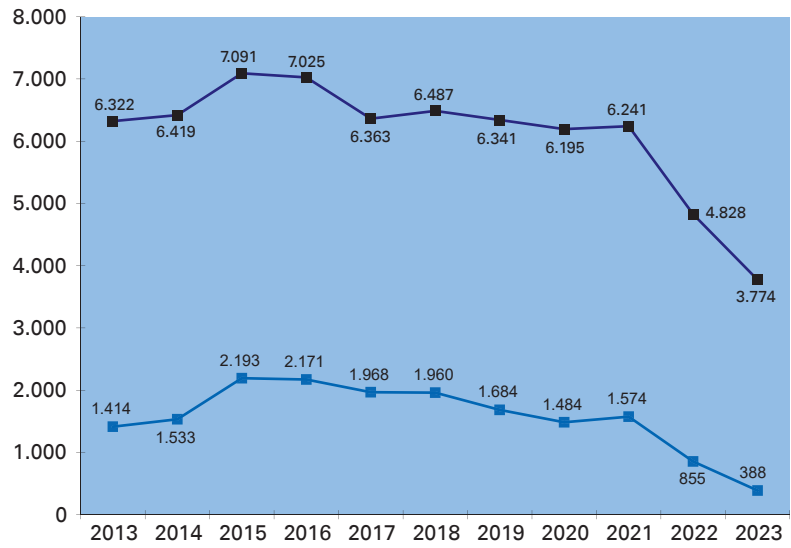


3 Der Eigentumswohnungsmarkt

Dargestellt ist der Gesamtumsatz und der Anteil an Neubau-Erstverkäufen.

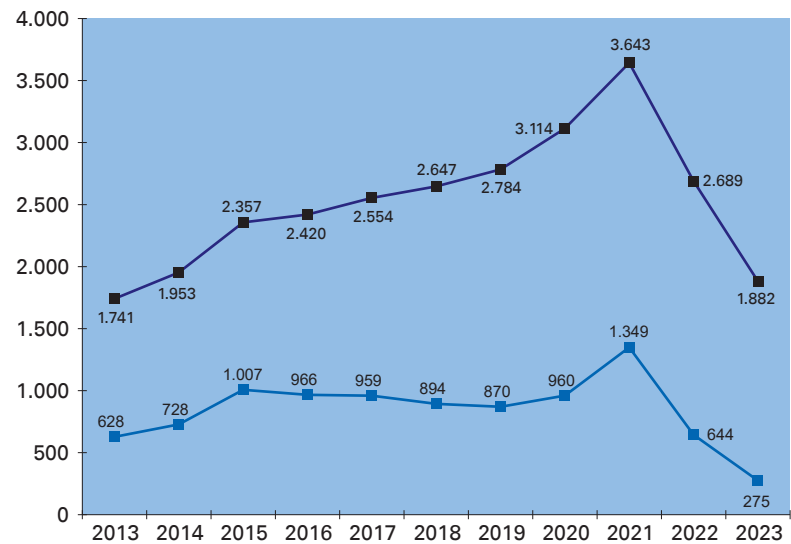
3.1 Vertragszahlen

57% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



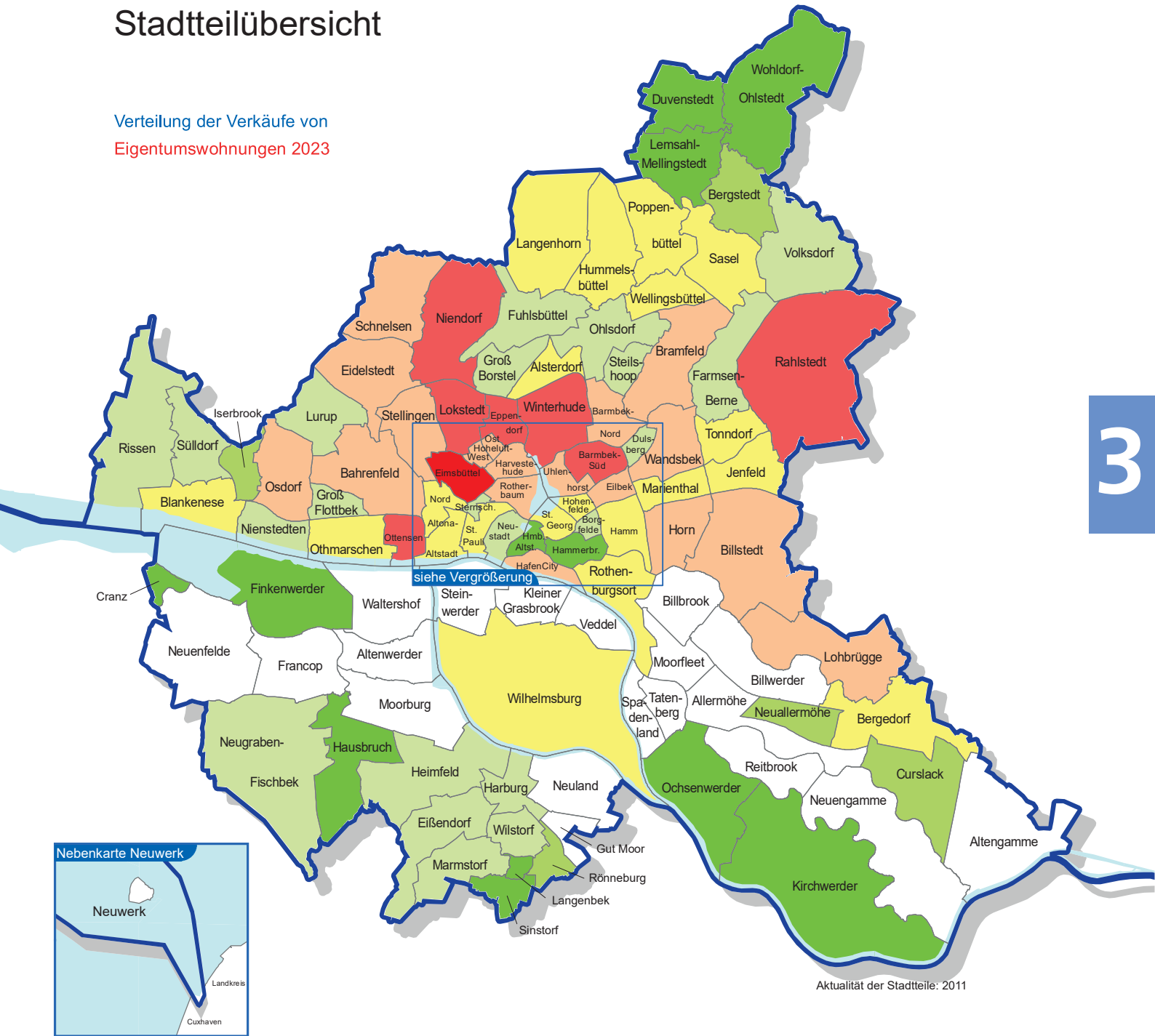
3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.
Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



Stadtteilübersicht

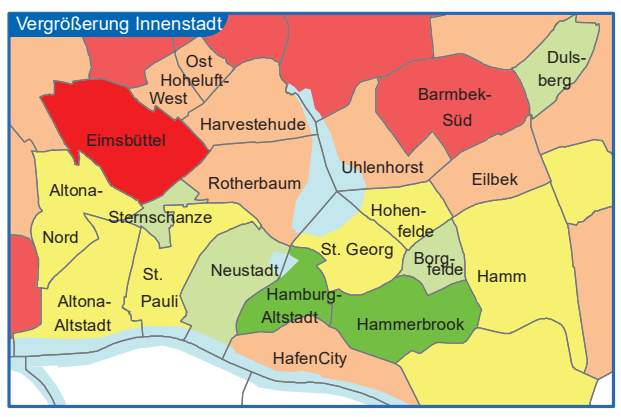
Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2023



3

Aktualität der Stadtteile: 2011

- keine Kauffälle
- 1 bis 4
- 5 bis 9
- 10 bis 29
- 30 bis 49
- 50 bis 99
- 100 bis 199
- 200 und mehr Kauffälle



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2023

Allermöhe	-
Alsterdorf	33
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	48
Altona-Nord	48
Bahrenfeld	77
Barmbek-Nord	93
Barmbek-Süd	122
Bergedorf	47
Bergstedt	6
Billbrook	-
Billstedt	67
Billwerder	-
Blankenese	46
Borgfelde	19
Bramfeld	87
Cranz	2
Curslack	7
Dulsberg	18
Duvenstedt	4
Eidelstedt	73
Eilbek	61
Eimsbüttel	204
Eißendorf	25
Eppendorf	121
Farmsen-Berne	24
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	25
Groß Borstel	16
Groß Flottbek	28
Gut Moor	-
HafenCity	58

Hamburg-Altstadt	3
Hamm	48
Hammerbrook	3
Harburg	24
Harvestehude	73
Hausbruch	3
Heimfeld	21
Hoheluft-Ost	58
Hoheluft-West	61
Hohenfelde	48
Horn	76
Hummelsbüttel	32
Iserbrook	7
Jenfeld	47
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2
Langenhorn	32
Lemsahl-Mellingstedt	4
Lohbrügge	59
Lokstedt	101
Lurup	24
Marienthal	33
Marmstorf	16
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	5
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	25
Neuland	-
Neustadt	11
Neuwerk	-
Niendorf	118
Nienstedten	22

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	22
Osdorf	55
Othmarschen	47
Ottensen	118
Poppenbüttel	42
Rahlstedt	169
Reitbrook	-
Rissen	29
Rönneburg	8
Rothenburgsort	42
Rotherbaum	79
St. Georg	31
St. Pauli	35
Sasel	38
Schnelsen	64
Sinstorf	2
Spadenland	-
Steilshoop	20
Steinwerder	-
Stellingen	98
Sternschanze	12
Sülldorf	16
Tatenberg	-
Tonndorf	39
Uhlenhorst	90
Veddel	-
Volksdorf	28
Waltershof	-
Wandsbek	93
Wellingsbüttel	39
Wilhelmsburg	31
Wilstorf	16
Winterhude	190
Wohldorf-Ohlstedt	2
Hamburg gesamt	3.774

3

3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Alter [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2013	296.000	40	81	3.328	3.414
2014	318.000	44	81	3.573	3.493
2015	345.000	42	82	3.828	4.561
2016	366.000	41	80	4.185	4.086
2017	402.000	39	79	4.628	3.830
2018	410.000	37	76	4.915	3.481
2019	461.000	38	81	5.310	3.095
2020	513.000	41	79	6.007	3.500
2021	605.000	42	80	6.927	3.124
2022	582.000	47	81	7.035	2.566
2023	497.000	54	76	6.141	2.115

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2013	229.000	314.000
2014	241.000	331.000
2015	257.000	353.000
2016	281.000	386.000
2017	310.000	425.000
2018	330.000	460.000
2019	358.000	488.000
2020	394.000	514.000
2021	454.000	593.000
2022	499.000	637.000
2023	420.000	632.000

Altbau:

Baujahr 1900,
1. Obergeschoss,
ohne Fahrstuhl und Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
mittlere Lage
(NormBRW18 = 1.200 € / m²)

Neubau:

Erstbezug,
1. Obergeschoss,
mit Fahrstuhl und
Einbauküche,
80 m² Wohnfläche,
Stadtteilkfaktor 1,0,
mittlere Lage
(NormBRW18 = 1.200 € / m²)

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2023

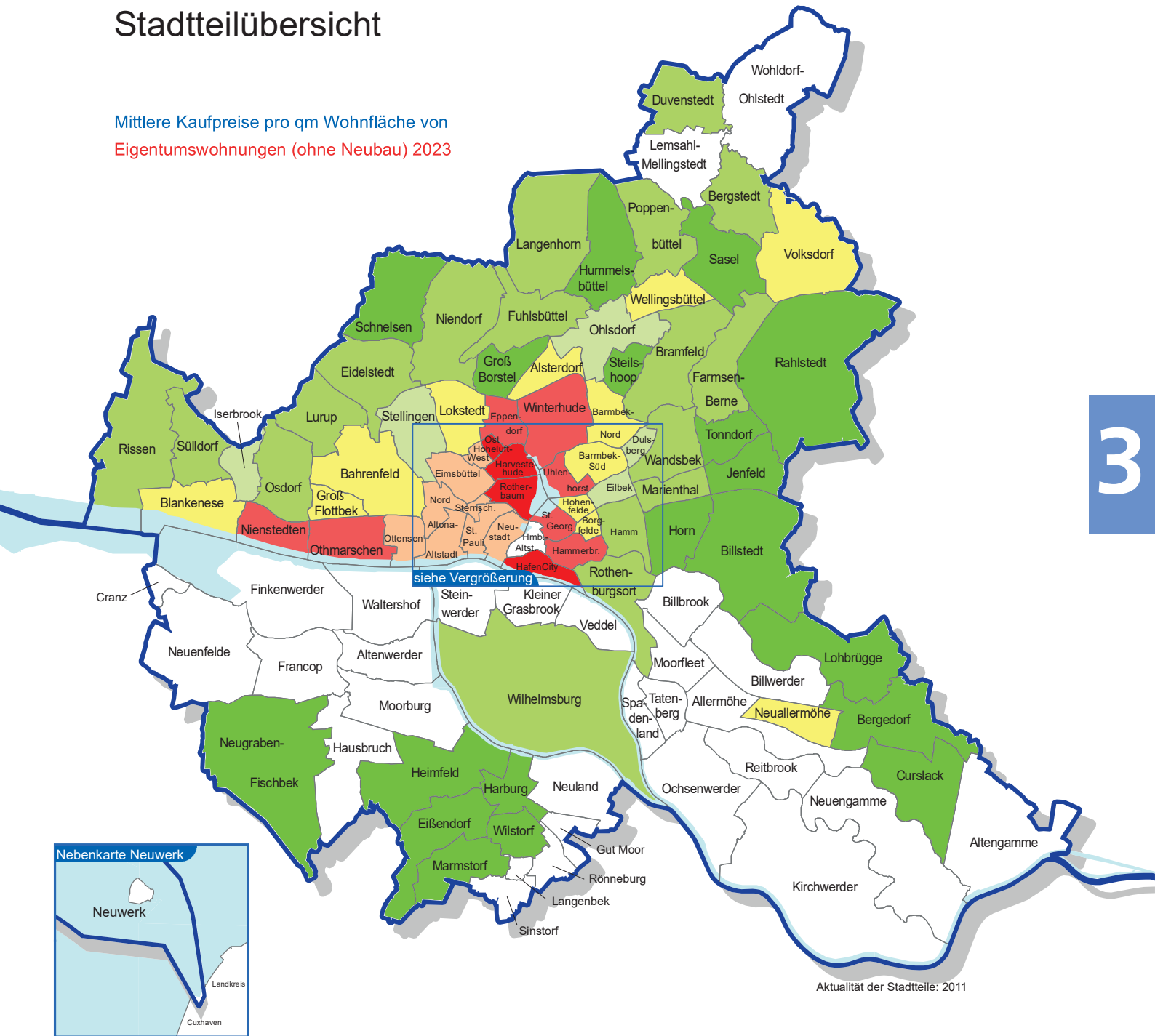
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		3.735	2.717	2.406	2.017
	Maximum	*	5.687	8.873	10.585	19.855
	Mittelwert		4.632	4.837	6.853	8.542
	Anzahl	2	5	24	143	128
1920 bis 1939	Minimum			2.567	4.306	6.212
	Maximum	*	*	6.667	10.185	18.670
	Mittelwert			4.744	6.389	9.511
	Anzahl	0	1	24	46	12
1940 bis 1959	Minimum		2.454	1.346	3.587	4.000
	Maximum	*	4.489	7.407	9.454	16.393
	Mittelwert		3.580	4.490	5.846	8.130
	Anzahl	1	8	71	74	29
1960 bis 1979	Minimum	1.692	2.553	2.222	2.532	4.351
	Maximum	4.095	7.500	6.844	8.235	18.333
	Mittelwert	3.065	3.613	3.894	5.318	8.294
	Anzahl	13	61	227	111	48
1980 bis 1989	Minimum	2.721	2.292	1.786	3.704	3.023
	Maximum	4.340	6.381	6.607	6.830	13.366
	Mittelwert	3.493	3.708	4.326	5.355	7.714
	Anzahl	4	13	56	26	24
1990 bis 1999	Minimum		2.543	2.646	4.427	5.766
	Maximum	*	4.702	6.794	7.925	26.363
	Mittelwert		3.697	4.663	6.020	9.863
	Anzahl	1	21	54	20	14
2000 bis 2009	Minimum		4.694	3.791	2.631	7.158
	Maximum	*	4.833	6.443	9.558	16.978
	Mittelwert		4.732	5.028	6.827	9.755
	Anzahl	1	4	29	43	18
2010 bis 2019	Minimum	4.063	2.706	3.462	5.048	6.731
	Maximum	6.385	6.845	10.655	13.202	18.319
	Mittelwert	5.041	4.965	6.435	7.974	12.353
	Anzahl	8	6	40	52	28
ab 2020	Minimum		2.469	4.434	4.313	5.024
	Maximum	*	9.110	12.500	15.384	23.838
	Mittelwert		6.658	7.103	9.474	14.365
	Anzahl	1	60	106	63	60

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2023

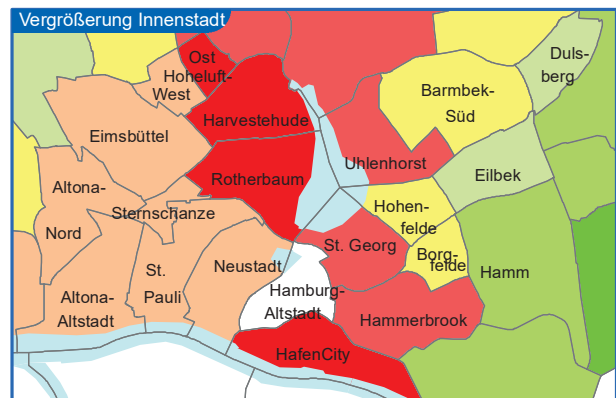


3

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

	keine Kauffälle
	bis 3994 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 3994 bis 4565 (70% - 80%)
	über 4565 bis 5135 (80% - 90%)
	über 5135 bis 6277 (90% - 110%)
	über 6277 bis 7418 (110% - 130%)
	über 7418 bis 8559 (130% - 150%)
	über 8559 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2023
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	6.192
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	7.074
Altona-Nord	6.664
Bahrenfeld	5.176
Barmbek-Nord	5.652
Barmbek-Süd	5.702
Bergedorf	3.986
Bergstedt	4.251
Billbrook	-
Billstedt	3.448
Billwerder	-
Blankenese	5.957
Borgfelde	5.734
Bramfeld	4.268
Cranz	*
Curslack	2.712
Dulsberg	4.779
Duvenstedt	4.364
Eidelstedt	4.225
Eilbek	4.805
Eimsbüttel	6.932
Eißendorf	3.285
Eppendorf	7.759
Farmsen-Berne	4.051
Finkenwerder	-
Francop	-
Fuhlsbüttel	4.556
Groß Borstel	3.773
Groß Flottbek	6.112
Gut Moor	-
HafenCity	10.252

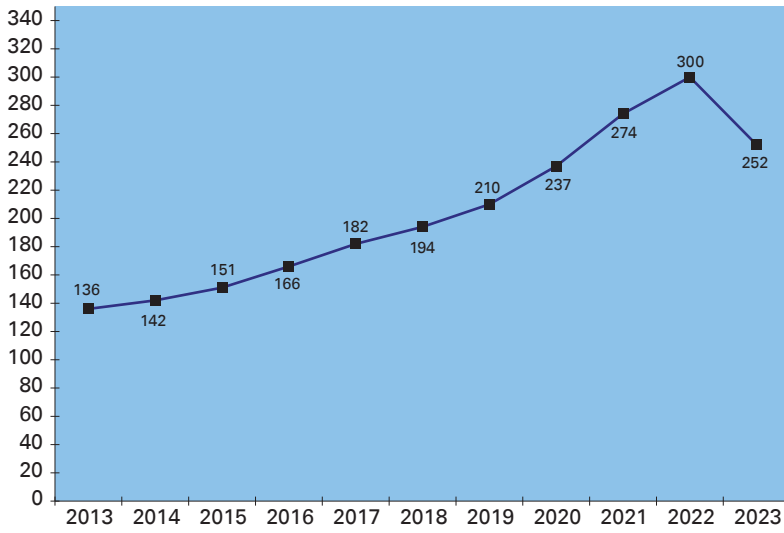
Hamburg-Altstadt	*
Hamm	4.365
Hammerbrook	7.573
Harburg	3.899
Harvestehude	12.178
Hausbruch	*
Heimfeld	3.699
Hoheluft-Ost	9.643
Hoheluft-West	6.665
Hohenfelde	5.696
Horn	3.584
Hummelsbüttel	3.892
Iserbrook	4.782
Jenfeld	3.586
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	4.282
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	3.370
Lokstedt	5.844
Lurup	4.524
Marienthal	4.390
Marmstorf	3.761
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	5.144
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	3.411
Neuland	-
Neustadt	7.167
Neuwerk	-
Niendorf	4.366
Nienstedten	8.089

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	4.792
Osdorf	4.339
Othmarschen	7.523
Ottensen	6.965
Poppenbüttel	4.486
Rahlstedt	3.767
Reitbrook	-
Rissen	4.511
Rönneburg	*
Rothenburgsort	4.171
Rotherbaum	9.866
St. Georg	7.445
St. Pauli	6.976
Sasel	3.847
Schnelsen	3.986
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	3.364
Steinwerder	-
Stellingen	4.687
Sternschanze	6.821
Sülldorf	4.225
Tatenberg	-
Tonndorf	3.821
Uhlenhorst	8.307
Veddel	-
Volkssdorf	5.471
Waltershof	-
Wandsbek	4.470
Wellingsbüttel	5.278
Wilhelmsburg	4.409
Wilstorf	3.582
Winterhude	7.515
Wohldorf-Ohlstedt	*
Hamburg gesamt	5.706

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

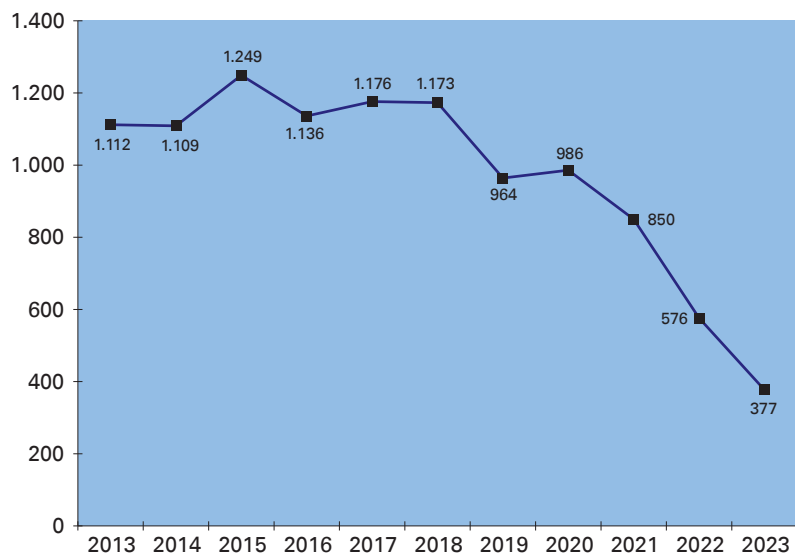
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

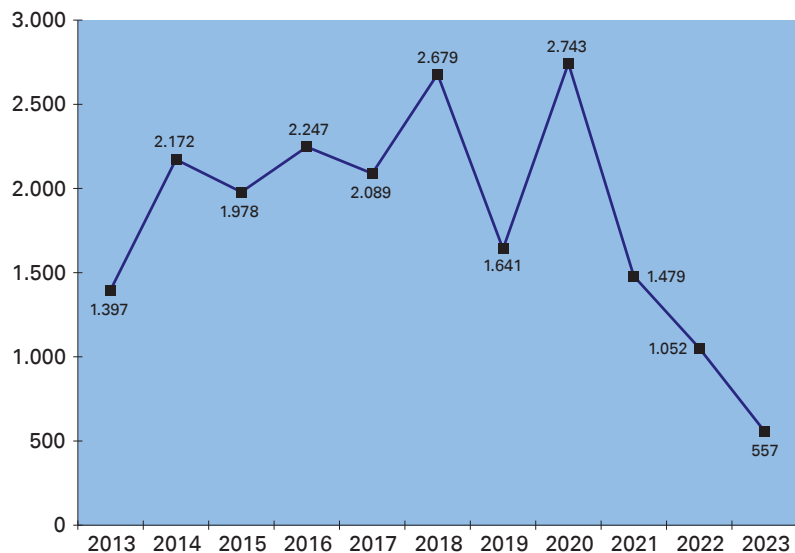
4.1.1 Vertragszahlen

40% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

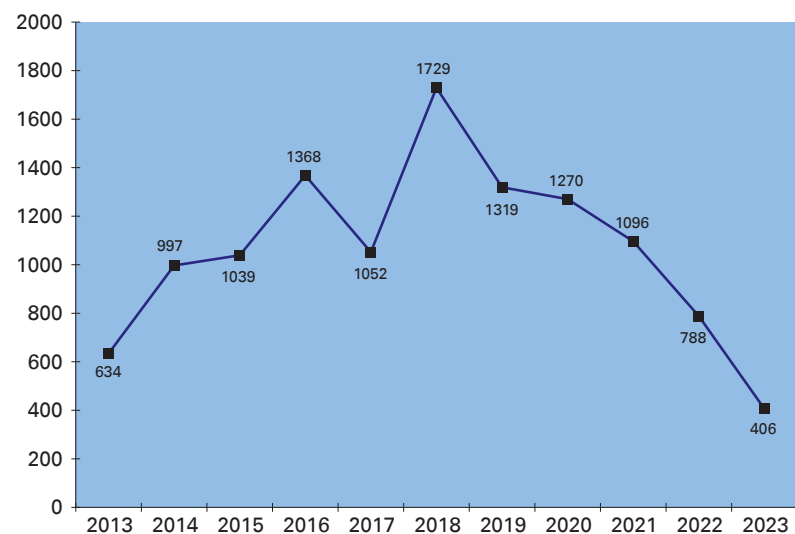
Es wurden 20 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2023

	Vertragszahlen 2023 (2022 ± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	377 (576 - 35%)	557,1 (1.052,4 - 47%)	405,8 (787,6 - 48%)
Bauerwartungsland	15 (18 - 17%)	2,3 (108,7 - 98%)	0,6 (7,2 - 92%)
Rohbauland	2 (3 - 33%)	8,2 (24,6 - 67%)	1,4 (3,1 - 55%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	56 (67 - 16%)	41,2 (74,4 - 45%)	40,0 (54,0 - 26%)
selbstständiges Bauland	270 (417 - 35%)	395,3 (575,3 - 31%)	341,6 (643,3 - 47%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	21 (49 - 57%)	76,9 (136,2 - 44%)	21,0 (42,8 - 51%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	13 (22 - 41%)	33,2 (133,2 - 75%)	1,2 (37,2 - 97%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2023

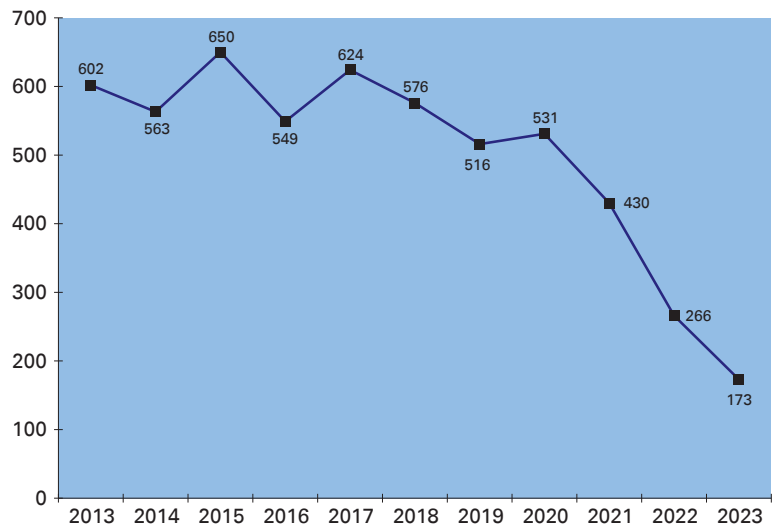
	Vertragszahlen 2023 (2022 ± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	270 (417 - 35%)	395,3 (575,3 - 31%)	341,6 (643,3 - 47%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	173 (266 - 35%)	141,4 (201,1 - 30%)	114,0 (195,6 - 42%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	50 (100 - 50%)	64,0 (191,8 - 67%)	107,6 (317,0 - 66%)
sonstige Wohnungsnutzung	26 (26 ± 0%)	26,9 (26,8 ± 0%)	35,4 (36,7 - 4%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	5 (13 - 62%)	11,3 (39,0 - 71%)	18,9 (55,0 - 66%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	9 (8 + 13%)	105,8 (109,8 - 4%)	42,6 (34,6 + 23%)
sonstige Baugrundstücke	7 (4 + 75%)	45,9 (6,8 + 575%)	23,1 (4,4 + 425%)

4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

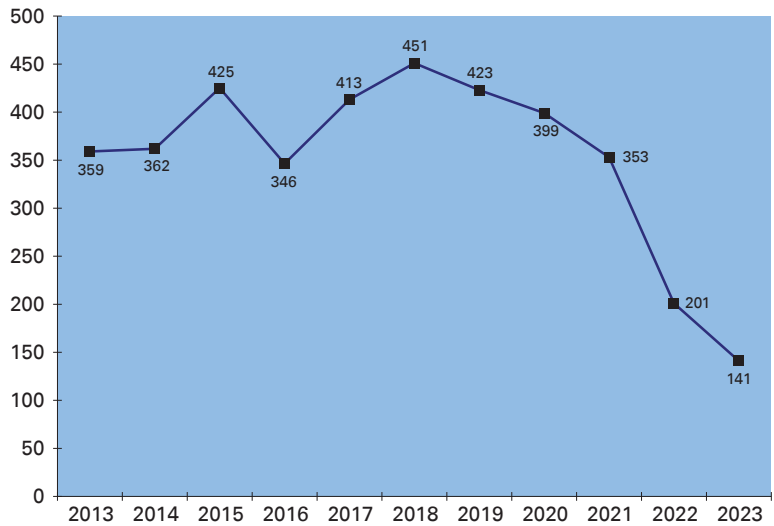
4.2.1 Vertragszahlen

55% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

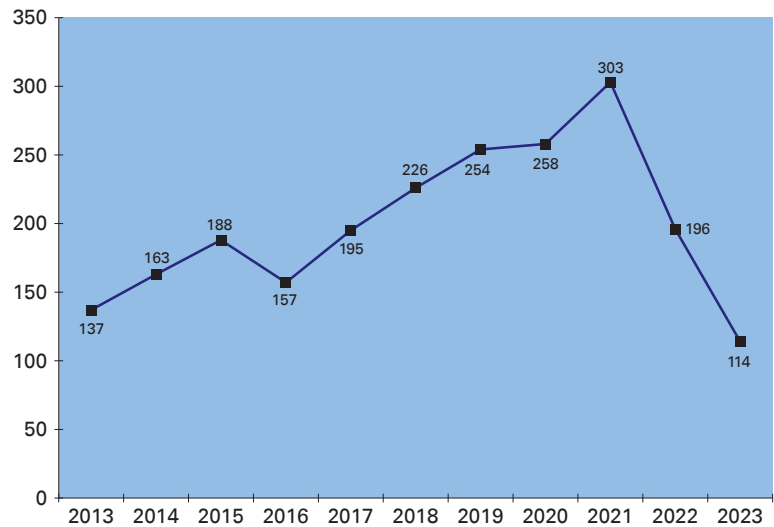
Es wurden 4 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



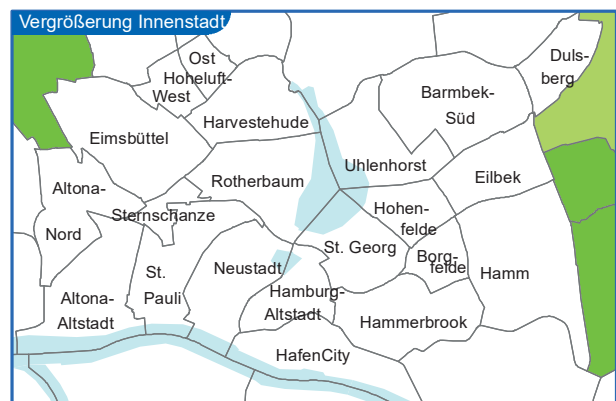
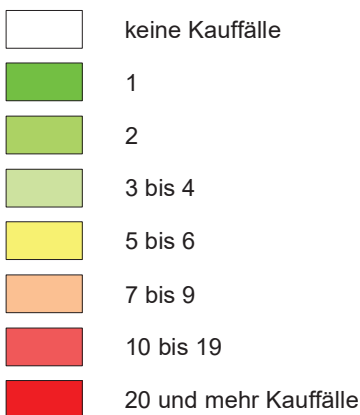
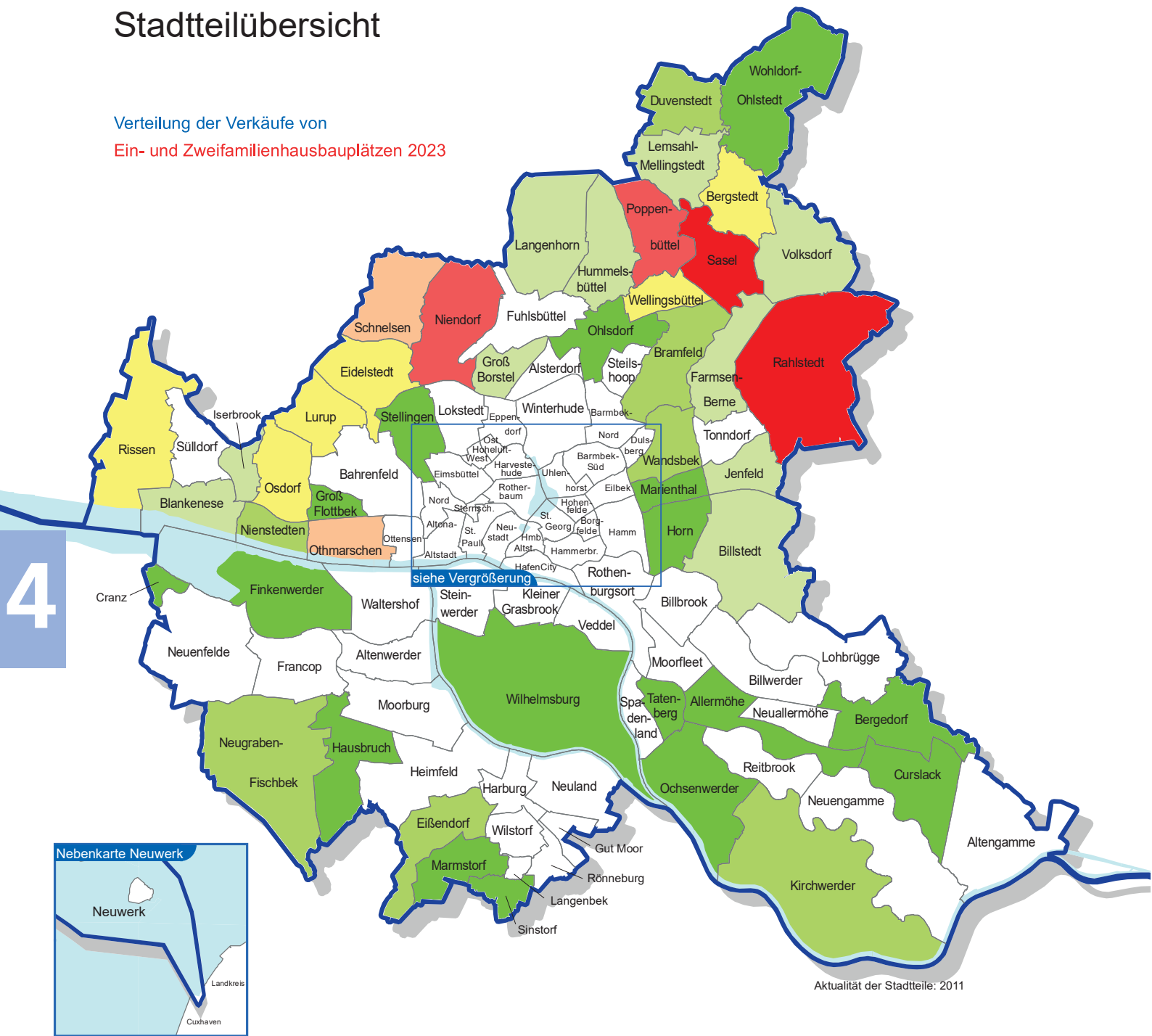
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2023

Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig 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.

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2023 (2022± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	173 (266 - 35%)	141,4 (201,1 - 30%)	114,0 (195,6 - 42%)
Reihenhäuser	3 (16 - 81%)	1,3 (5,1 - 75%)	1,6 (6,2 - 74%)
Doppelhaushälften	20 (47 - 57%)	7,5 (19,5 - 62%)	6,8 (17,8 - 62%)
freistehende Einfamilienhäuser	97 (123 - 21%)	83,4 (99,4 - 16%)	71,6 (108,2 - 34%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	13 (25 - 48%)	11,4 (26,0 - 56%)	8,2 (20,8 - 61%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	40 (55 - 27%)	37,8 (51,1 - 26%)	25,8 (42,6 - 39%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2023



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2023

Allermöhe	1
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	-
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	1
Bergstedt	6
Billbrook	-
Billstedt	3
Billwerder	-
Blankenese	3
Borgfelde	-
Bramfeld	2
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	2
Eidelstedt	5
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	2
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	4
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	3
Groß Flottbek	1
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	1
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	3
Iserbrook	3
Jenfeld	4
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	3
Lemsahl-Mellingstedt	3
Lohbrügge	-
Lokstedt	-
Lurup	6
Marienthal	1
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	10
Nienstedten	2

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	1
Osdorf	5
Othmarschen	7
Ottensen	-
Poppenbüttel	10
Rahlstedt	20
Reitbrook	-
Rissen	6
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	22
Schnelsen	7
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	1
Tonndorf	-
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkssdorf	4
Waltershof	-
Wandsbek	2
Wellingsbüttel	5
Wilhelmsburg	1
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	173

4.2.4 Gesamtkaufpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um selbstständig bebaubare Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mit Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung bebaut werden sollen.

Die Kaufpreise enthalten nur zum Teil Anliegerbeiträge. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen.

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	195.500		195.500
	Maximum	1.180.000	*	1.180.000
	Mittelwert	526.500		526.500
	Größe	431		431
	Anzahl	3	0	3
Doppelhaushälfte	Minimum	150.000		150.000
	Maximum	970.000	*	970.000
	Mittelwert	341.200		341.200
	Größe	376		376
	Anzahl	20	0	20
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	250.000		250.000
	Maximum	5.450.000	*	5.450.000
	Mittelwert	787.200		782.500
	Größe	912		906
	Anzahl	88	1	89
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	214.000		214.000
	Maximum	1.530.000	*	1.530.000
	Mittelwert	632.300		632.300
	Größe	877		877
	Anzahl	13	0	13
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	23.000		23.000
	Maximum	2.030.000	*	2.030.000
	Mittelwert	730.300		730.300
	Größe	894		894
	Anzahl	28	0	28

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Bauplatz

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Gesamtkaufpreise in Euro

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2023 (mit FHH-Verkäufen)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			195.500			195.500
	Maximum	*	*	1.180.000	*	*	1.180.000
	Mittelwert			526.500			526.500
	Größe			431			431
	Anzahl	0	0	3	0	0	3
Doppelhaus-hälfte	Minimum			150.000			150.000
	Maximum	*	*	415.000	*	*	970.000
	Mittelwert			283.900			341.200
	Größe			358			376
	Anzahl	0	1	17	0	2	20
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum		250.000	260.000	555.000	1.700.000	250.000
	Maximum	*	530.000	1.230.000	5.450.000	1.850.000	5.450.000
	Mittelwert		387.500	567.100	1.551.200	1.742.900	782.500
	Größe		753	750	1.471	1.320	906
	Anzahl	2	5	62	16	4	89
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum			214.000			214.000
	Maximum	*	*	790.000	*	*	1.530.000
	Mittelwert			550.500			632.300
	Größe			902			877
	Anzahl	0	1	10	1	1	13
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	23.000	225.000	290.000		805.000	23.000
	Maximum	415.000	680.000	1.900.000	*	2.030.000	2.030.000
	Mittelwert	218.800	389.000	783.200		1.402.000	730.300
	Größe	628	841	1.049		884	894
	Anzahl	5	5	11	2	5	28
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	23.000	156.000	150.000	555.000	655.000	23.000
	Maximum	415.000	680.000	1.900.000	5.450.000	2.030.000	5.450.000
	Mittelwert	263.400	380.700	540.700	1.480.700	1.373.000	697.500
	Größe	667	770	723	1.406	900	823
	Anzahl	7	12	103	19	12	153

Mittelwert = mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro

Größe = mittlere Grundstücksgröße in Quadratmetern

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

4.2.5 Quadratmeterpreise

Es handelt sich in dieser Gesamtübersicht um Grundstücke, die mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Doppelhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mit

Wohnhäusern mit teilgewerblicher Nutzung und sonstigen, nicht näher spezifizierten individuellen Wohnhäusern bebaut werden.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2023

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	1.181		1.181
	Maximum	1.388	*	1.388
	Mittelwert	1.300		1.300
	Anzahl	3	0	3
Doppelhaushälfte	Minimum	269		269
	Maximum	2.288	*	2.288
	Mittelwert	939		939
	Anzahl	24	0	24
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	359		359
	Maximum	2.237	*	2.237
	Mittelwert	863		864
	Anzahl	89	1	90
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	352		352
	Maximum	2.620	*	2.620
	Mittelwert	825		825
	Anzahl	15	0	15
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	245		245
	Maximum	2.356	*	2.356
	Mittelwert	812		812
	Anzahl	28	0	28
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	245		245
	Maximum	2.620	*	2.620
	Mittelwert	870		870
	Anzahl	159	1	160

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Quadratmeterpreise

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2023 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			1.181			1.181
	Maximum	*	*	1.388	*	*	1.388
	Mittelwert			1.300			1.300
	Anzahl	0	0	3	0	0	3
Doppelhaus-hälfte	Minimum			331			269
	Maximum	*	*	1.758	*	*	2.288
	Mittelwert			854			939
	Anzahl	0	1	21	0	2	24
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum		429	395	673	938	359
	Maximum	*	596	1.750	2.031	2.237	2.237
	Mittelwert		518	792	1.119	1.525	863
	Anzahl	1	5	63	16	4	89
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum			352			352
	Maximum	*	*	1.128	*	*	2.620
	Mittelwert			660			825
	Anzahl	0	1	12	1	1	15
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	245	345	408		1.149	245
	Maximum	419	1.070	969	*	2.356	2.356
	Mittelwert	324	557	730		1.654	812
	Anzahl	5	5	11	2	5	28
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	245	269	331	673	938	245
	Maximum	419	1.070	1.758	2.031	2.620	2.620
	Mittelwert	330	535	797	1.106	1.778	870
	Anzahl	6	12	110	19	12	159

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

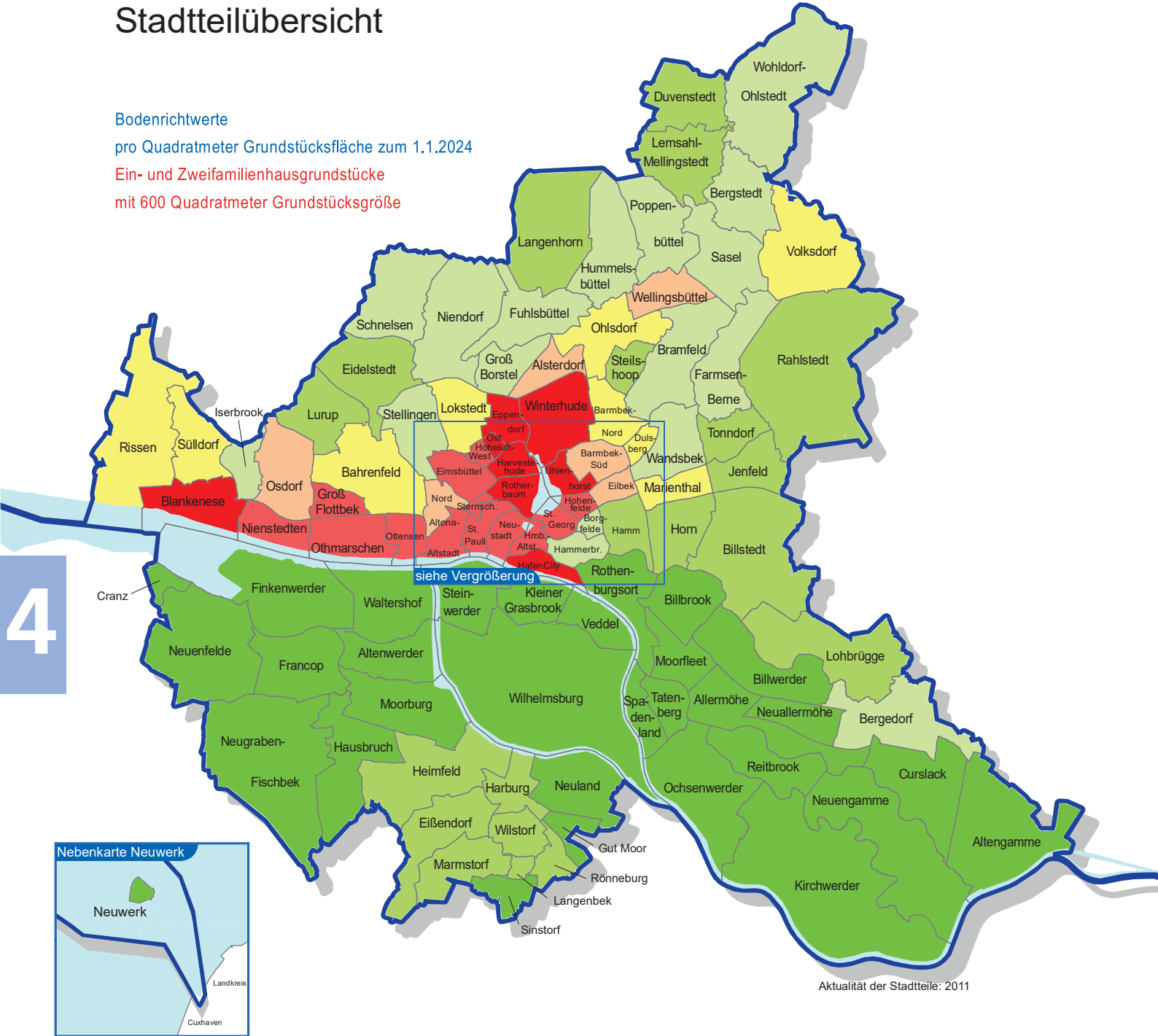
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2024

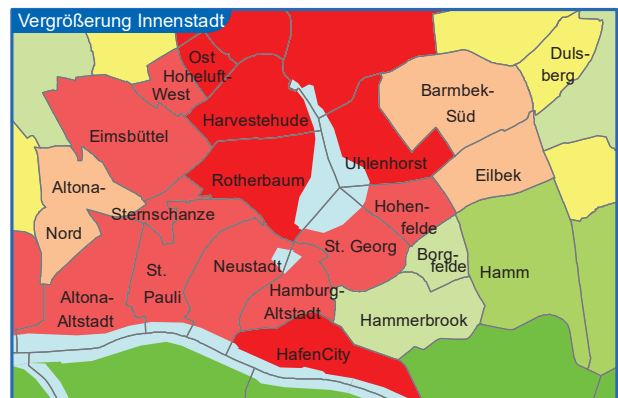
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 472 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (medium green)	über 472 bis 661 (50% - 70%)
■ (light green)	über 661 bis 850 (70% - 90%)
■ (yellow-green)	über 850 bis 1038 (90% - 110%)
■ (orange)	über 1038 bis 1416 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 1416 bis 1888 (150% - 200%)
■ (red)	über 1888 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 1.1.2024

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	378	401	393
Alsterdorf	250	664	2.632	1.117
Altengamme	52	343	355	354
Altenwerder	16	298	298	298
Altona-Altstadt	437	790	3.776	1.539
Altona-Nord	275	767	1.545	1.304
Bahrenfeld	479	481	1.602	923
Barmbek-Nord	623	584	1.202	860
Barmbek-Süd	435	778	2.060	1.188
Bergedorf	716	309	1.076	669
Bergstedt	305	618	927	706
Billbrook	86	343	355	353
Billstedt	1068	355	629	545
Billwerder	30	355	481	404
Blankenese	571	961	3.433	1.954
Borgfelde	75	446	927	785
Bramfeld	780	584	1.018	684
Cranz	13	298	378	342
Curslack	59	343	446	411
Dulsberg	235	584	961	936
Duvenstedt	195	458	778	660
Eidelstedt	574	481	767	645
Eilbek	279	618	2.060	1.172
Eimsbüttel	561	549	2.232	1.516
Eißendorf	417	481	618	550
Eppendorf	270	664	5.951	2.593

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	595	572	744	664
Finkenwerder	341	298	492	386
Francop	14	309	343	324
Fuhlsbüttel	285	423	961	817
Groß Borstel	198	504	1.018	829
Groß Flottbek	332	572	1.831	1.531
Gut Moor	7	309	309	309
HafenCity	202	1.430	9.613	2.357
Hamburg-Altstadt	338	961	7.553	1.828
Hamm	474	446	778	655
Hammerbrook	172	446	1.774	702
Harburg	481	263	584	517
Harvestehude	211	1.488	9.613	5.537
Hausbruch	325	275	492	416
Heimfeld	356	275	618	499
Hoheluft-Ost	105	1.076	3.090	2.008
Hoheluft-West	78	961	2.518	1.688
Hohenfelde	132	664	4.005	1.516
Horn	433	401	778	549
Hummelsbüttel	356	549	1.144	764
Iserbrook	213	572	961	795
Jenfeld	361	515	778	602
Kirchwerder	217	309	492	371
Kleiner Grasbrook	24	240	389	260
Langenbek	110	423	538	491
Langenhorn	984	423	755	546



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	549	881	660
Lohbrügge	523	401	858	596
Lokstedt	367	515	1.717	965
Lurup	463	492	744	599
Marienthal	340	618	1.121	985
Marmstorf	256	389	572	544
Moorburg	28	298	309	298
Moorfleet	51	343	343	343
Neuallermöhe	333	309	481	421
Neuenfelde	109	275	378	307
Neuengamme	125	309	446	388
Neugraben-Fischbek	925	275	504	425
Neuland	61	286	343	309
Neustadt	364	961	7.553	1.766
Neuwerk	1	49	49	49
Niendorf	760	504	1.076	765
Nienstedten	252	1.202	2.632	1.661
Ochsenwerder	77	309	423	339
Ohlsdorf	284	584	1.076	930
Osdorf	453	572	1.774	1.056
Othmarschen	374	927	3.548	1.718
Ottensen	447	778	3.776	1.620
Poppenbüttel	707	607	1.488	774
Rahlstedt	1381	515	813	652
Reitbrook	25	309	343	341
Rissen	398	572	1.121	888

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	105	263	515	480
Rothenburgsort	180	366	710	453
Rotherbaum	257	1.144	11.215	4.598
St. Georg	214	629	5.379	1.525
St. Pauli	310	778	2.232	1.523
Sasel	655	664	1.259	805
Schnelsen	515	504	858	663
Sinstorf	115	378	538	436
Spadenland	18	343	343	343
Steilshoop	136	584	778	624
Steinwerder	43	240	240	240
Stellingen	383	481	961	728
Sternschanze	78	790	1.774	1.559
Sülldorf	177	584	1.774	998
Tatenberg	21	343	343	343
Tonndorf	273	515	824	656
Uhlenhorst	221	778	10.757	2.444
Veddel	100	223	389	331
Volkssdorf	633	572	1.144	905
Waltershof	18	298	298	298
Wandsbek	639	584	1.121	693
Wellingsbüttel	357	755	1.488	1.155
Wilhelmsburg	862	223	504	347
Wilstorf	253	355	618	521
Winterhude	641	778	10.757	1.980
Wohldorf-Ohlstedt	260	584	847	739
Hamburg gesamt	33.038	49	11.215	944

4.2.7 Indexreihen

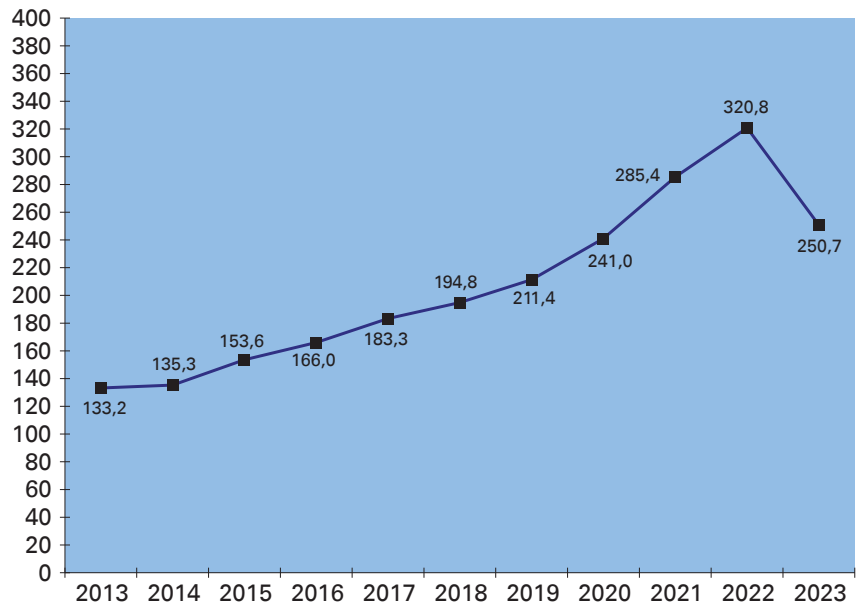
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2
2020	218,9	240,1	241,0	247,9	263,6
2021	-	285,6	285,4	297,6	327,5
2022	-	376,4	320,8	352,3	-
2023	-	268,5	250,7	261,0	-

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)

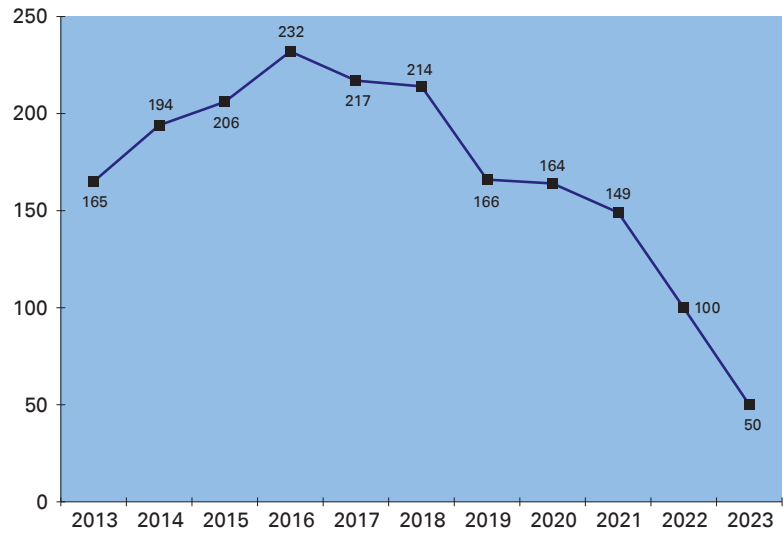


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

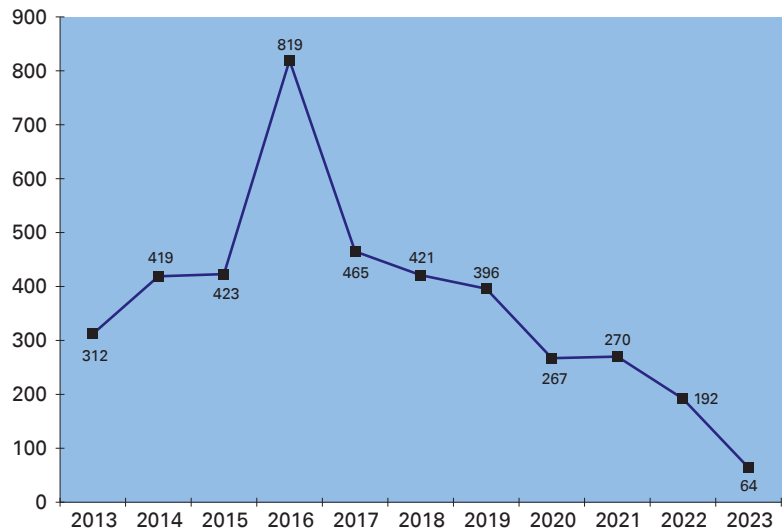
4.3.1 Vertragszahlen

52% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

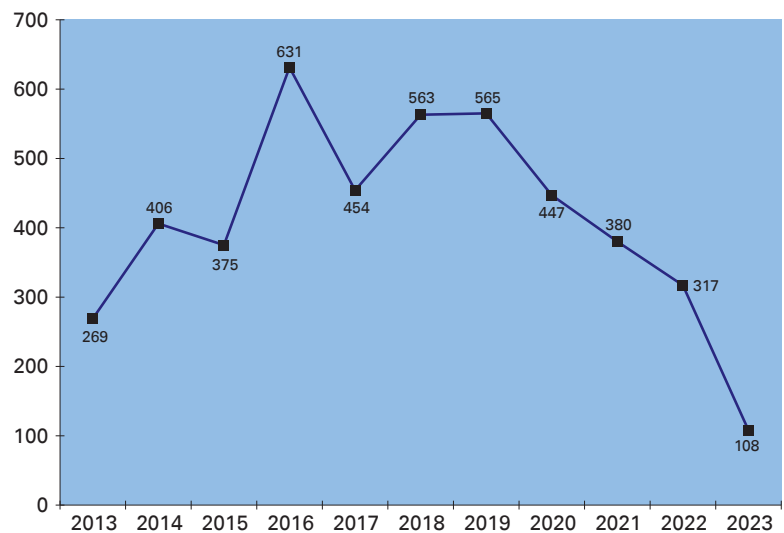
Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2023

	Vertragszahlen 2023 (2022± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	50 (100 - 50%)	64,0 (191,8 - 67%)	107,6 (317,0 - 66%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	8 (12 - 33%)	8,7 (76,8 - 89%)	27,8 (165,7 - 83%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	42 (88 - 52%)	55,3 (115,0 - 52%)	79,8 (151,3 - 47%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	13 (27 - 52%)	19,6 (37,4 - 48%)	35,7 (52,9 - 33%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	35 (68 - 49%)	41,0 (111,2 - 63%)	70,3 (190,2 - 63%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	2 (5 - 60%)	3,4 (43,2 - 92%)	1,6 (73,9 - 98%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	1 (3 - 67%)	2,4 (13,3 - 82%)	1,1 (41,0 - 97%)

4.3.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück bzw. der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge. Die

Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGfZ) modifiziert. Für Vergleiche sind sie

daher nur unter Vorbehalt geeignet (vgl. Glossar).

Nicht berücksichtigt sind Verkäufe, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2023

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum		477	535	1.270	1.175	246
	Maximum	*	1.589	3.207	1.929	21.625	21.625
	Mittelwert		783	1.304	1.647	5.989	2.301
	Mittlere GSF		1.701	1.988	657	838	1.316
	Anzahl	2	5	12	9	8	36
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum			514	2.022	1.411	514
	Maximum	*	*	2.997	2.944	7.455	7.455
	Mittelwert			1.535	2.517	3.474	2.279
	Mittlere GFZ			1,03	0,88	2,16	1,24
	Anzahl	1	2	8	7	7	25

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

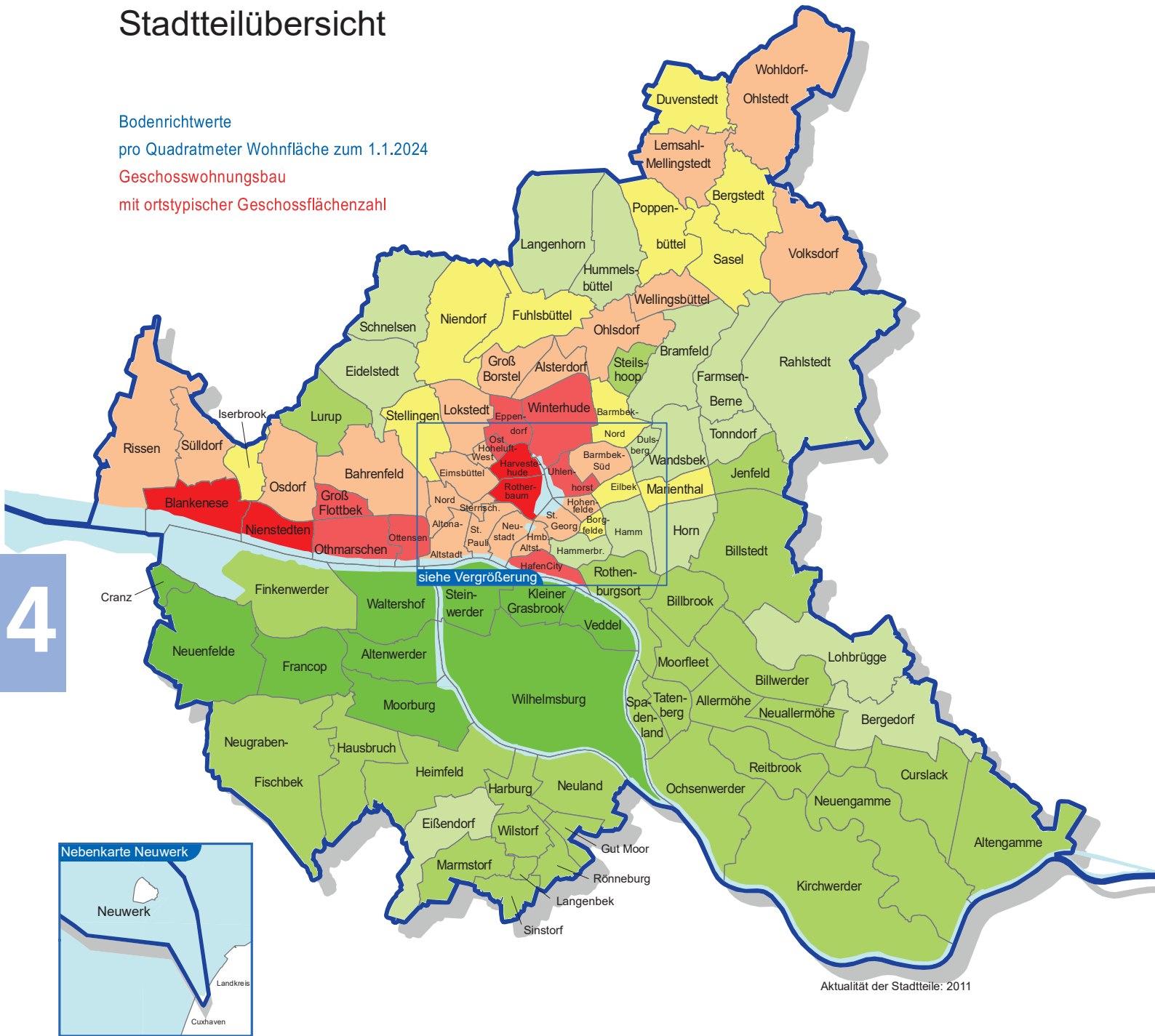
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 1.1.2024

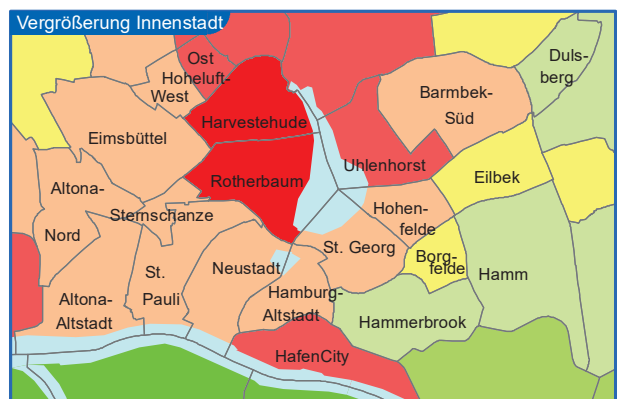
Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 768 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 768 bis 1075 (50% - 70%)
	über 1075 bis 1382 (70% - 90%)
	über 1382 bis 1690 (90% - 110%)
	über 1690 bis 2304 (110% - 150%)
	über 2304 bis 3072 (150% - 200%)
	über 3072 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2024

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	700	853	817
Alsterdorf	250	1.256	3.333	2.241
Altengamme	52	769	853	850
Altenwerder	16	416	512	488
Altona-Altstadt	437	999	4.125	2.169
Altona-Nord	275	1.418	2.489	2.010
Bahrenfeld	479	797	2.702	1.917
Barmbek-Nord	623	1.113	2.320	1.588
Barmbek-Süd	435	1.359	2.276	1.857
Bergedorf	716	689	1.991	1.280
Bergstedt	305	1.256	1.920	1.449
Billbrook	86	744	868	841
Billstedt	1068	635	1.163	944
Billwerder	30	700	853	818
Blankenese	571	2.084	5.547	3.102
Borgfelde	75	1.001	1.889	1.474
Bramfeld	780	959	1.394	1.314
Cranz	13	531	626	609
Curslack	59	853	1.181	864
Dulsberg	235	1.083	1.731	1.205
Duvenstedt	195	1.256	1.849	1.412
Eidelstedt	574	718	1.661	1.199
Eilbek	279	1.141	2.500	1.672
Eimsbüttel	561	1.276	3.049	2.166
Eißendorf	417	820	1.223	1.131
Eppendorf	270	1.514	4.125	2.757

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	595	986	1.394	1.258
Finkenwerder	341	668	1.010	965
Francop	14	512	512	512
Fuhlsbüttel	285	742	1.849	1.538
Groß Borstel	198	1.205	2.062	1.713
Groß Flottbek	332	1.256	2.987	2.695
Gut Moor	7	953	953	953
HafenCity	202	1.884	7.538	2.608
Hamburg-Altstadt	338	1.707	3.649	2.280
Hamm	474	878	1.667	1.297
Hammerbrook	172	963	2.804	1.361
Harburg	481	514	1.190	929
Harvestehude	211	1.828	8.676	4.446
Hausbruch	325	567	1.067	851
Heimfeld	356	652	1.493	1.040
Hoheluft-Ost	105	1.836	3.287	2.486
Hoheluft-West	78	1.689	2.869	2.205
Hohenfelde	132	1.229	3.169	2.035
Horn	433	967	1.356	1.131
Hummelsbüttel	356	1.013	2.062	1.377
Iserbrook	213	1.123	2.062	1.577
Jenfeld	361	707	1.124	1.043
Kirchwerder	217	853	853	853
Kleiner Grasbrook	24	555	882	669
Langenbek	110	853	1.010	939
Langenhorn	984	797	1.337	1.129

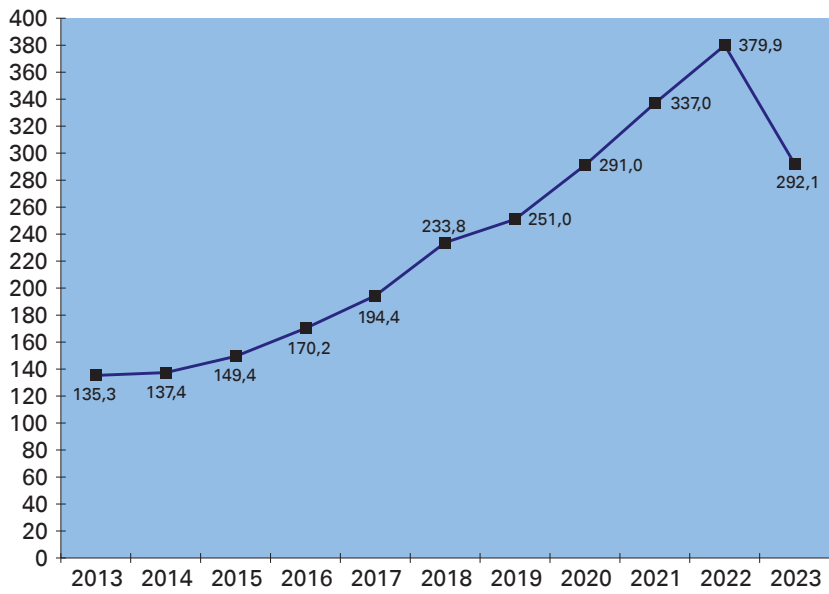


Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	1.778	2.133	1.787
Lohbrügge	523	790	1.394	1.084
Lokstedt	367	1.124	2.774	1.947
Lurup	463	574	1.707	948
Marienthal	340	965	1.849	1.550
Marmstorf	256	853	1.053	983
Moorburg	28	512	624	520
Moorfleet	51	825	853	826
Neuallermöhe	333	748	1.181	981
Neuenfelde	109	456	626	499
Neuengamme	125	853	853	853
Neugraben-Fischbek	925	679	1.067	904
Neuland	61	636	953	827
Neustadt	364	1.644	4.125	2.243
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	760	1.038	1.991	1.607
Nienstedten	252	2.347	5.547	3.157
Ochsenwerder	77	853	882	875
Ohlsdorf	284	1.171	2.276	1.694
Osdorf	453	616	2.702	1.748
Othmarschen	374	1.833	7.112	2.986
Ottensen	447	1.777	7.112	2.338
Poppenbüttel	707	1.124	2.062	1.680
Rahlstedt	1381	939	1.707	1.349
Reitbrook	25	853	882	856
Rissen	398	626	2.774	1.752

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	105	603	953	892
Rothenburgsort	180	652	1.149	944
Rotherbaum	257	2.011	9.530	4.009
St. Georg	214	1.226	3.585	2.154
St. Pauli	310	1.464	4.125	2.166
Sasel	655	1.276	2.062	1.686
Schnelsen	515	967	1.636	1.290
Sinstorf	115	853	1.053	912
Spadenland	18	882	882	882
Steilshoop	136	569	1.124	812
Steinwerder	43	471	555	533
Stellingen	383	757	2.133	1.473
Sternschanze	78	1.479	2.284	2.053
Sülldorf	177	1.276	2.774	1.805
Tatenberg	21	882	882	882
Tonndorf	273	832	1.394	1.216
Uhlenhorst	221	1.687	10.242	3.050
Veddel	100	536	882	682
Volkssdorf	633	1.522	2.214	1.878
Waltershof	18	416	512	501
Wandsbek	639	939	1.636	1.331
Wellingsbüttel	357	1.223	2.276	2.020
Wilhelmsburg	862	362	953	648
Wilstorf	253	717	1.124	921
Winterhude	641	1.171	10.525	2.578
Wohldorf-Ohlstedt	260	1.394	1.849	1.717
Hamburg gesamt	33.037	362	10.525	1.536

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

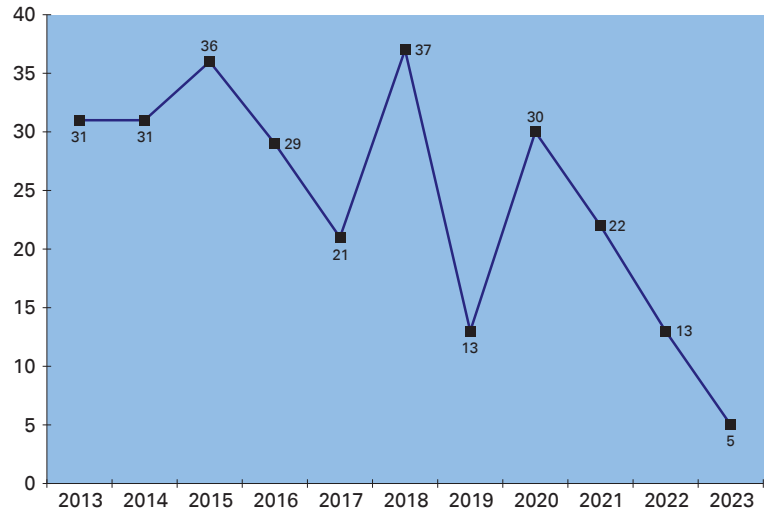


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

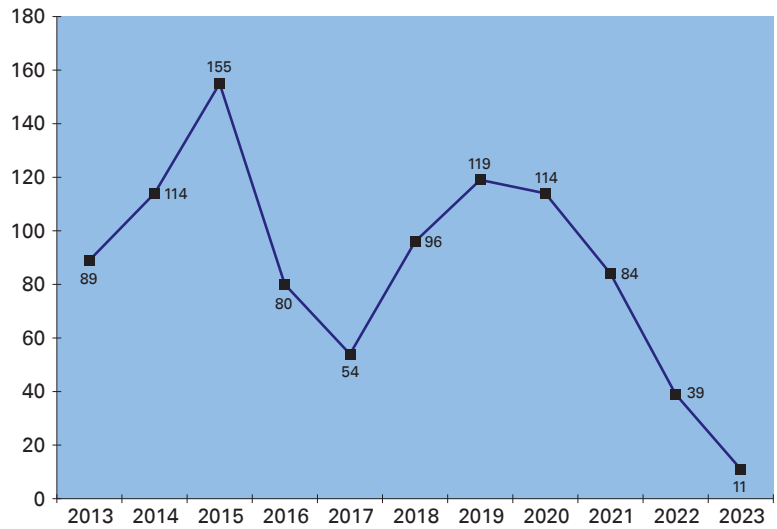
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

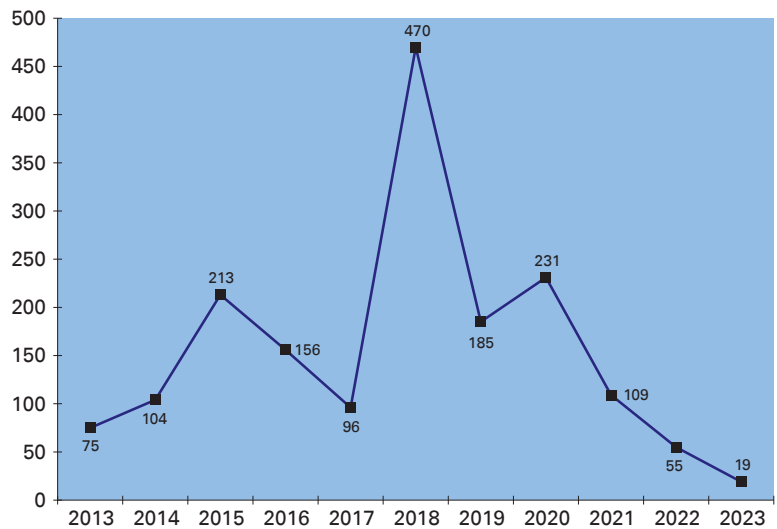
40% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2023

	Vertragszahlen 2023 (2022± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	5 (13 - 62%)	11,3 (39,0 - 71%)	18,9 (55,0 - 66%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	1 (2 - 50%)	2,8 (9,1 - 69%)	5,2 (14,5 - 64%)
reine Bürohäuser	3 (5 - 40%)	8,2 (11,5 - 29%)	10,6 (16,4 - 35%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1 (5 - 80%)	0,3 (17,4 - 98%)	3,1 (22,8 - 86%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	0 (1 - 100%)	0,0 (1,0 - 100%)	0,0 (1,3 - 100%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
Innenstadtrand	0 (1 - 100%)	0,0 (0,4 - 100%)	0,0 (0,7 - 100%)
sonstige Lagen	5 (12 - 58%)	11,3 (38,6 - 71%)	18,9 (54,3 - 65%)

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Läden, Gaststätte usw.) und anderer Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro...) in den Obergeschossen. Die Wohnnutzung ist hierbei, im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau mit teilgewerblicher Nutzung (Kap. 4.3.), von untergeordneter Bedeutung.

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

4.4.4 Quadratmeterpreise

Angegeben wird der mittlere **Kaufpreis je m² Grundstücksfläche** inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

Die Preise sind jedoch nicht auf eine einheitliche Lage oder auf eine einheitliche bauliche Nutzbarkeit modifiziert. Für Vergleiche sind sie daher nur bedingt geeignet.

Quadratmeterpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2023

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2023	2023	2023
Gesamt	4.251	5	2.258
reine Geschäftshäuser	*	1	*
reine Bürohäuser	2.858	3	2.736
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	*	1	*
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	0	*

4

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² wertrelevanter Geschossfläche (WGF) angegeben, inkl. Wege- und Sielbaubeiträge.

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

Preise pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2023

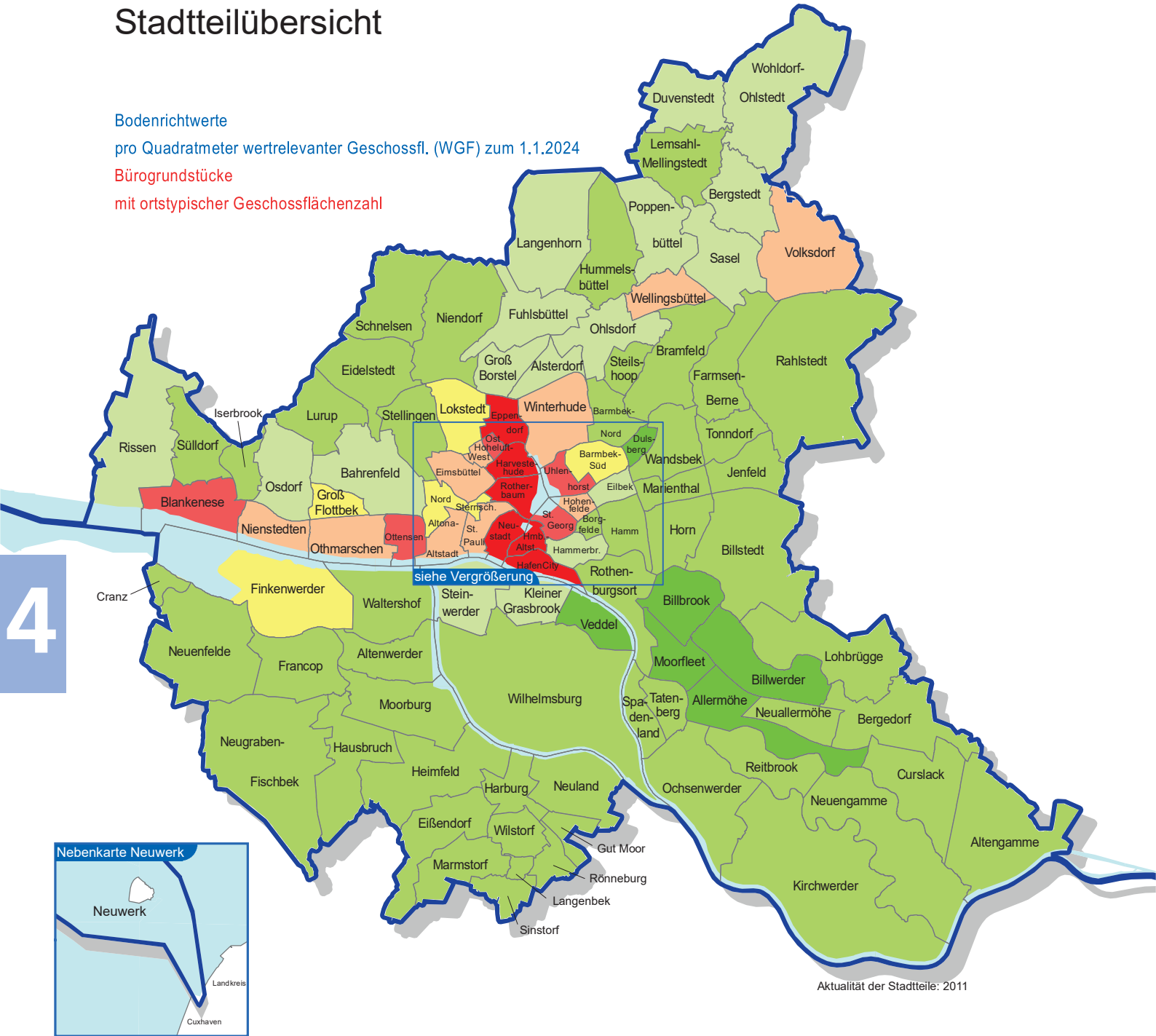
Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2023	2023	2023
Gesamt	*	2	*
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	*	2	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	*	0	*
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

4.4.5 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

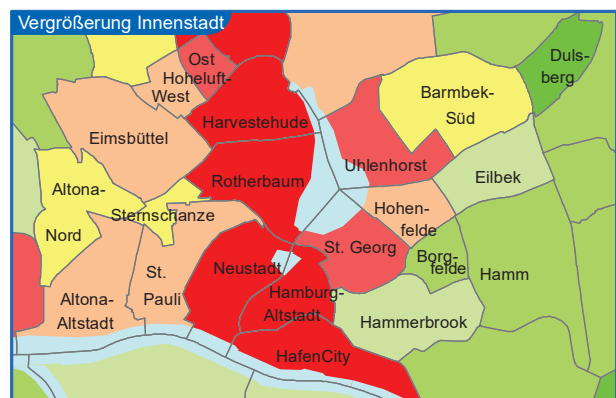
Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter werterelevanter Geschosfl. (WGF) zum 1.1.2024

Bürogrundstücke
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 359 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 359 bis 502 (50% - 70%)
	über 502 bis 645 (70% - 90%)
	über 645 bis 789 (90% - 110%)
	über 789 bis 1076 (110% - 150%)
	über 1076 bis 1434 (150% - 200%)
	über 1434 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2024

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	47	279	429	329
Alsterdorf	110	562	894	644
Altengamme	21	380	429	427
Altenwerder	21	319	407	396
Altona-Altstadt	301	440	2.922	891
Altona-Nord	193	420	1.505	660
Bahrenfeld	281	336	1.186	644
Barmbek-Nord	315	328	964	501
Barmbek-Süd	288	370	874	671
Bergedorf	347	307	780	448
Bergstedt	183	440	734	524
Billbrook	75	283	339	327
Billstedt	294	301	581	399
Billwerder	21	279	339	330
Blankenese	169	463	2.090	1.150
Borgfelde	61	344	554	449
Bramfeld	424	367	610	486
Cranz	10	335	407	392
Curslack	28	429	486	431
Dulsberg	88	302	426	343
Duvenstedt	149	497	949	590
Eidelstedt	185	354	678	437
Eilbek	275	403	780	601
Eimsbüttel	438	405	1.453	827
Eißendorf	117	386	497	454
Eppendorf	189	605	2.825	1.616

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	378	358	734	458
Finkenwerder	119	384	949	674
Francop	8	407	407	407
Fuhlsbüttel	121	385	1.094	594
Groß Borstel	104	403	734	542
Groß Flottbek	105	650	1.885	788
Gut Moor	1	429	429	429
HafenCity	208	1.355	4.181	2.428
Hamburg-Altstadt	354	678	4.648	2.169
Hamm	239	295	541	388
Hammerbrook	171	372	924	527
Harburg	376	298	949	460
Harvestehude	184	857	5.424	2.350
Hausbruch	79	382	463	432
Heimfeld	176	319	949	426
Hoheluft-Ost	82	737	2.620	1.316
Hoheluft-West	74	539	1.151	806
Hohenfelde	105	553	3.487	812
Horn	162	313	429	384
Hummelsbüttel	177	344	610	483
Iserbrook	59	377	497	476
Jenfeld	304	290	497	410
Kirchwerder	93	429	429	429
Kleiner Grasbrook	29	588	588	588
Langenbek	11	407	463	412
Langenhorn	289	360	1.050	565

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	196	497	678	499
Lohbrügge	199	339	624	477
Lokstedt	213	440	870	704
Lurup	142	346	711	465
Marienthal	299	362	886	493
Marmstorf	72	407	497	457
Moorburg	21	319	407	398
Moorfleet	25	339	339	339
Neuallermöhe	49	433	531	487
Neuenfelde	41	367	407	405
Neuengamme	43	429	429	429
Neugraben-Fischbek	208	319	500	412
Neuland	34	405	429	420
Neustadt	352	1.165	5.700	2.139
Neuwark	0	-	-	-
Niendorf	472	382	874	494
Nienstedten	104	711	2.090	1.068
Ochsenwerder	34	384	429	426
Ohlsdorf	114	420	678	551
Osdorf	122	391	949	605
Othmarschen	124	605	3.503	1.039
Ottensen	308	592	2.960	1.126
Poppenbüttel	468	401	1.695	537
Rahlstedt	1179	337	780	452
Reitbrook	10	429	429	429
Rissen	108	448	949	543

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	27	335	407	401
Rothenburgsort	136	283	486	367
Rotherbaum	240	1.077	5.424	2.240
St. Georg	206	395	2.854	1.155
St. Pauli	271	616	2.875	1.021
Sasel	540	410	1.006	509
Schnelsen	205	396	870	492
Sinstorf	42	407	407	407
Spadenland	6	339	429	414
Steilshoop	119	327	486	433
Steinwerder	63	484	588	569
Stellingen	240	366	1.019	481
Sternschanze	76	558	1.040	742
Sülldorf	48	418	734	472
Tatenberg	6	429	429	429
Tonndorf	172	344	734	469
Uhlenhorst	171	628	4.048	1.346
Veddel	73	301	486	357
Volkendorf	368	662	1.695	833
Waltershof	28	389	497	482
Wandsbek	588	311	886	404
Wellingsbüttel	266	497	1.130	832
Wilhelmsburg	472	306	610	434
Wilstorf	101	331	449	386
Winterhude	390	455	4.181	993
Wohldorf-Ohlstedt	183	497	734	505
Hamburg gesamt	18.612	279	5.700	717

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2024
1-geschossige Läden

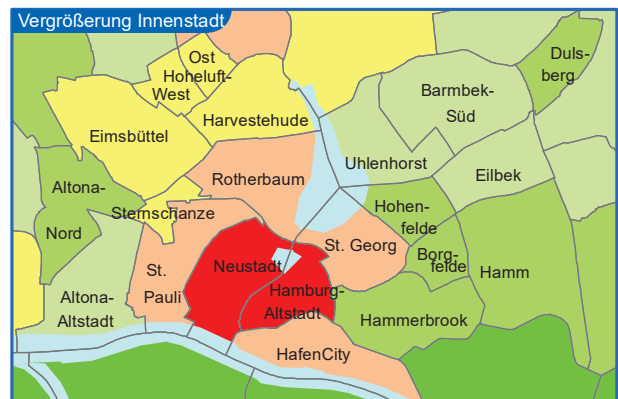


Aktualität der Stadtteile: 2011

4

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 405 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 405 bis 567 (50% - 70%)
	über 567 bis 729 (70% - 90%)
	über 729 bis 891 (90% - 110%)
	über 891 bis 1215 (110% - 150%)
	über 1215 bis 1620 (150% - 200%)
	über 1620 (über 200%)



Die Bodenrichtwerte für 1-geschossige Läden sind gleichzeitig identisch mit den Bodenrichtwerten pro m² wertrelevanter Geschossfläche (WGF) für den Bodenwertanteil einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss einer mehrgeschossigen Bebauung.

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 1.1.2024

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	36	360	430	383
Alsterdorf	69	640	640	640
Altengamme	20	430	430	430
Altenwerder	7	290	290	290
Altona-Altstadt	262	480	2.700	717
Altona-Nord	172	430	1.300	523
Bahrenfeld	220	430	770	576
Barmbek-Nord	303	480	1.950	622
Barmbek-Süd	245	480	940	612
Bergedorf	264	430	3.100	640
Bergstedt	69	480	550	509
Billbrook	51	290	480	294
Billstedt	239	290	640	461
Billwerder	16	290	550	394
Blankenese	127	700	1.800	845
Borgfelde	51	430	940	539
Bramfeld	260	430	640	493
Cranz	7	290	290	290
Curslack	22	430	430	430
Dulsberg	127	480	480	480
Duvenstedt	40	700	1.200	738
Eidelstedt	142	480	980	511
Eilbek	148	550	940	591
Eimsbüttel	389	480	2.700	734
Eißendorf	102	480	640	502
Eppendorf	159	640	2.400	942

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	216	480	840	510
Finkenwerder	111	360	480	391
Francop	9	290	290	290
Fuhlsbüttel	101	480	770	525
Groß Borstel	76	640	640	640
Groß Flottbek	52	640	2.200	844
Gut Moor	2	290	290	290
HafenCity	159	940	1.800	1.202
Hamburg-Altstadt	327	1.200	33.000	4.676
Hamm	211	430	550	489
Hammerbrook	144	430	1.300	532
Harburg	354	290	980	518
Harvestehude	164	550	3.100	888
Hausbruch	50	430	550	435
Heimfeld	121	360	550	472
Hoheluft-Ost	78	550	2.400	792
Hoheluft-West	68	640	1.200	738
Hohenfelde	85	430	700	504
Horn	126	480	550	481
Hummelsbüttel	103	480	550	536
Iserbrook	33	480	550	503
Jenfeld	112	480	770	517
Kirchwerder	91	430	430	430
Kleiner Grasbrook	12	290	430	348
Langenbek	13	430	430	430
Langenhorn	242	480	700	505

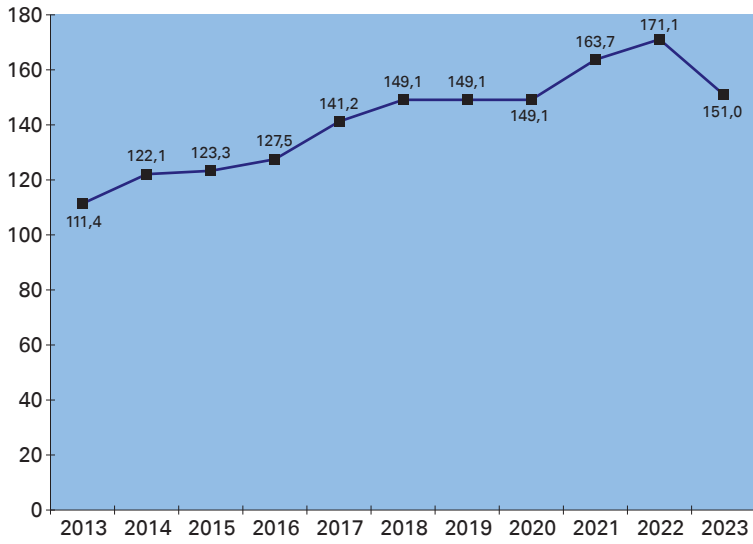
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	700	700	700
Lohbrügge	168	430	700	480
Lokstedt	183	480	940	620
Lurup	96	480	1.050	525
Marienthal	137	480	2.200	590
Marmstorf	64	430	480	468
Moorburg	12	290	290	290
Moorfleet	26	290	480	374
Neuallermöhe	27	430	700	451
Neuenfelde	33	290	290	290
Neuengamme	40	430	480	433
Neugraben-Fischbek	161	430	770	484
Neuland	19	290	430	386
Neustadt	306	700	28.000	4.627
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	206	480	2.200	519
Nienstedten	70	700	1.800	794
Ochsenwerder	32	430	430	430
Ohlsdorf	83	480	700	583
Osdorf	82	480	700	577
Othmarschen	75	550	1.300	606
Ottensen	298	550	2.700	768
Poppenbüttel	153	550	1.700	647
Rahlstedt	520	480	940	517
Reitbrook	7	430	430	430
Rissen	69	480	840	525

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	290	430	407
Rothenburgsort	111	290	550	388
Rotherbaum	222	640	2.700	978
St. Georg	180	550	2.700	1.189
St. Pauli	282	700	2.700	1.025
Sasel	269	550	770	562
Schnelsen	162	480	1.200	524
Sinstorf	35	430	430	430
Spadenland	6	430	430	430
Steilshoop	74	480	550	548
Steinwerder	14	290	290	290
Stellingen	250	480	640	532
Sternschanze	75	480	1.200	843
Sülldorf	27	480	550	511
Tatenberg	5	430	430	430
Tonndorf	135	430	840	491
Uhlenhorst	154	550	1.200	669
Veddel	53	290	430	385
Volkssdorf	118	480	1.700	651
Waltershof	4	290	430	360
Wandsbek	354	480	2.200	569
Wellingsbüttel	69	480	1.300	732
Wilhelmsburg	310	290	640	423
Wilstorf	81	430	480	436
Winterhude	356	480	2.200	810
Wohldorf-Ohlstedt	23	640	640	640
Hamburg gesamt	12.880	290	33.000	810

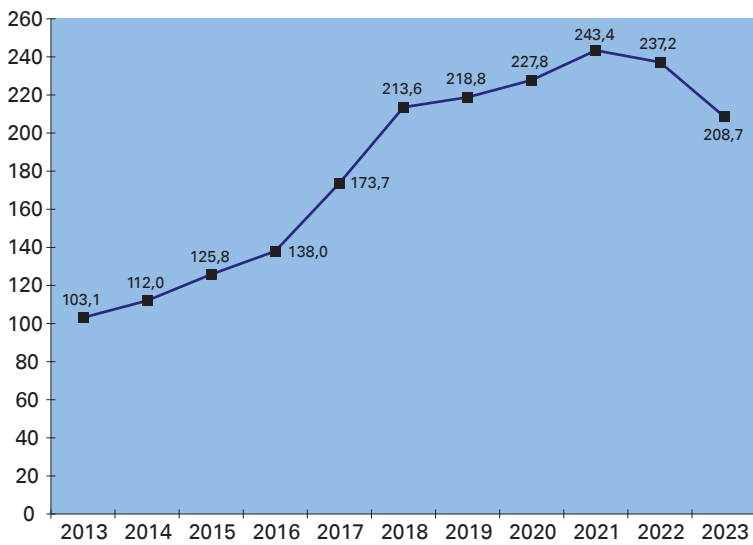
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



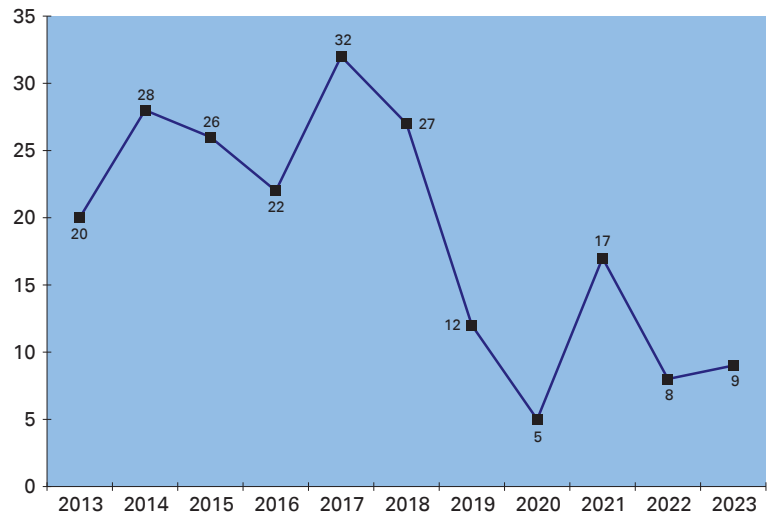
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

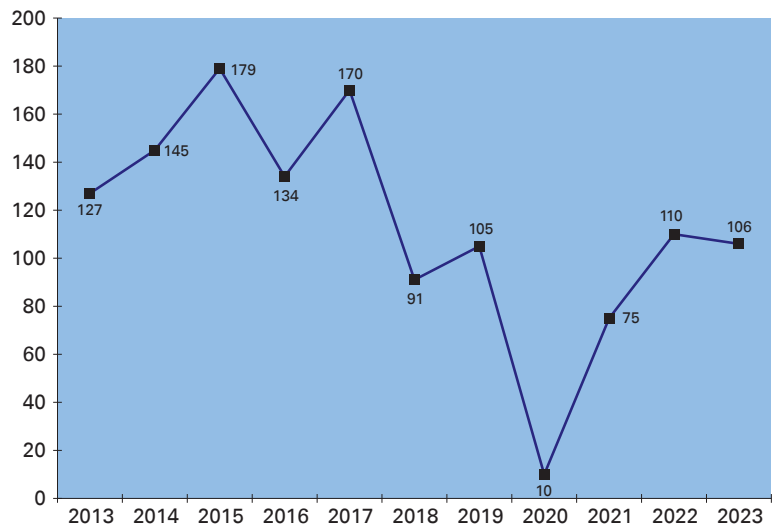
4.5.1 Vertragszahlen

22% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

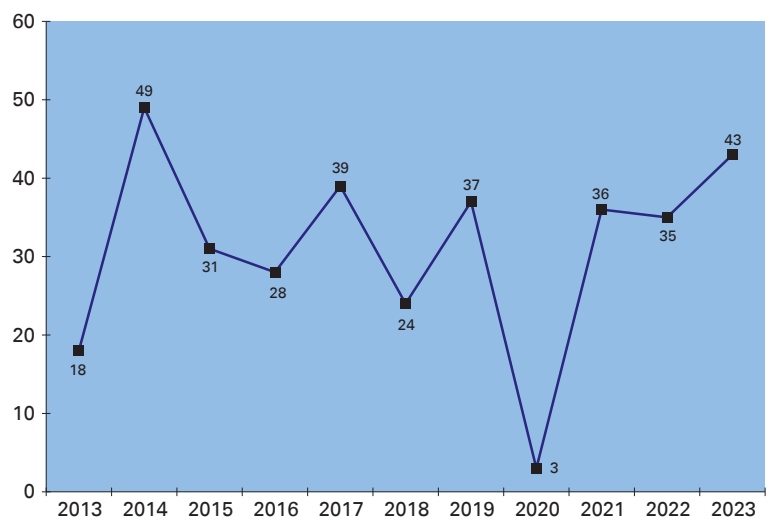
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2023

	Vertragszahlen 2023 (2022 ± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	9 (8 + 13%)	105,8 (109,8 - 4%)	42,6 (34,6 + 23%)
klassisches Gewerbe, Industrie	3 (3 ± 0%)	18,7 (14,6 + 28%)	13,3 (3,3 + 303%)
kundenorientiertes Gewerbe	2 (0 ± 0%)	5,0 (0,0 ± 0%)	3,9 (0,0 ± 0%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	4 (5 - 20%)	82,1 (95,2 - 14%)	25,4 (31,3 - 19%)

Unter kundenorientiertem Gewerbe versteht man Nutzungen, die auf intensiven Kontakt mit dem Kunden/ Endverbraucher und entsprechend regen Publikumsverkehr angewiesen

sind, andererseits einen sehr hohen Flächenbedarf, u. a. durch Lagerflächen und Freiverkaufsflächen, aufweisen, so dass sie nicht der Kategorie Geschäftshäuser (Läden) zuzuordnen sind.

Beispiele hierfür sind Autohandel und -werkstätten, Tankstellen, Gartenfachmärkte.

4.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige 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.

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2023	2023	2023
Gesamt	713	8	13.186

4.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2024

Produktion und Logistik

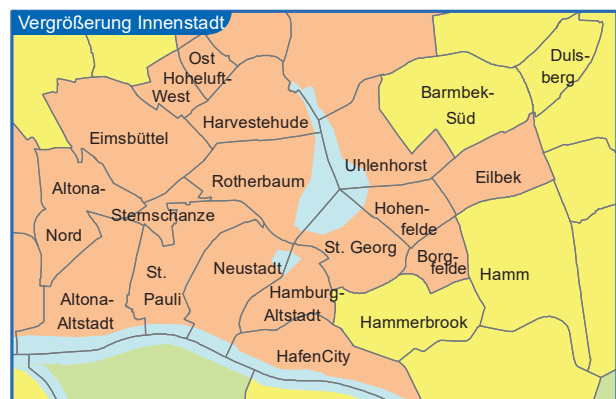


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

keine Bodenrichtwerte	
bis 190	(bis 50% des Hamburg-Mittels)
über 190 bis 266	(50% - 70%)
über 266 bis 342	(70% - 90%)
über 342 bis 418	(90% - 110%)
über 418 bis 570	(110% - 150%)
über 570 bis 760	(150% - 200%)
über 760	(über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Produktion und Logistik zum 1.1.2024

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	64	300	360	331
Alsterdorf	83	400	440	430
Altengamme	35	250	300	253
Altenwerder	38	360	360	360
Altona-Altstadt	157	420	440	427
Altona-Nord	116	430	430	430
Bahrenfeld	216	380	440	434
Barmbek-Nord	212	400	400	400
Barmbek-Süd	173	400	440	408
Bergedorf	258	300	360	324
Bergstedt	119	350	360	350
Billbrook	97	300	360	335
Billstedt	255	310	380	315
Billwerder	26	300	300	300
Blankenese	93	400	440	438
Borgfelde	43	420	500	427
Bramfeld	190	360	380	369
Cranz	10	270	270	270
Curslack	44	250	360	297
Dulsberg	39	400	400	400
Duvenstedt	54	350	350	350
Eidelstedt	183	350	420	370
Eilbek	86	400	420	420
Eimsbüttel	203	400	430	430
Eißendorf	74	320	360	323
Eppendorf	99	420	430	430

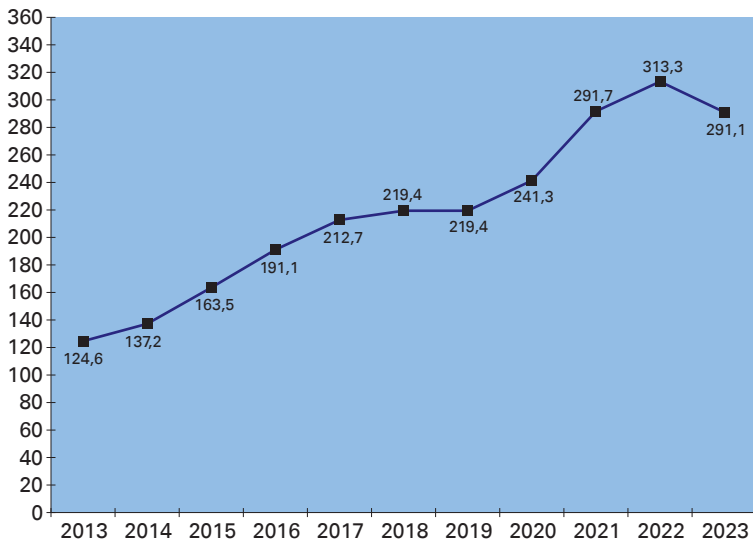
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	138	350	400	373
Finkenwerder	111	360	440	380
Francop	17	270	360	275
Fuhlsbüttel	82	360	440	417
Groß Borstel	85	420	440	428
Groß Flottbek	53	430	430	430
Gut Moor	7	320	320	320
HafenCity	126	380	510	475
Hamburg-Altstadt	98	420	510	509
Hamm	168	360	430	415
Hammerbrook	145	360	500	416
Harburg	226	320	400	375
Harvestehude	50	430	440	439
Hausbruch	79	270	380	321
Heimfeld	146	270	400	365
Hoheluft-Ost	41	430	430	430
Hoheluft-West	32	430	430	430
Hohenfelde	57	430	440	433
Horn	113	310	420	359
Hummelsbüttel	116	380	380	380
Iserbrook	50	400	440	406
Jenfeld	184	380	400	381
Kirchwerder	180	250	250	250
Kleiner Grasbrook	49	320	380	357
Langenbek	17	320	320	320
Langenhorn	235	360	420	373

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	30	350	370	351
Lohbrügge	169	300	320	320
Lokstedt	204	350	430	413
Lurup	99	350	470	373
Marienthal	113	400	420	401
Marmstorf	46	320	320	320
Moorburg	38	270	380	283
Moorfleet	39	300	360	358
Neuallermöhe	43	320	320	320
Neuenfelde	52	270	440	273
Neuengamme	88	250	300	274
Neugraben-Fischbek	174	270	360	295
Neuland	48	270	400	352
Neustadt	153	420	510	509
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	201	360	430	367
Nienstedten	61	430	430	430
Ochsenwerder	67	250	300	272
Ohlsdorf	83	400	440	410
Osdorf	108	350	470	416
Othmarschen	77	430	430	430
Ottensen	180	430	440	430
Poppenbüttel	245	360	370	370
Rahlstedt	580	350	400	355
Reitbrook	23	300	300	300
Rissen	72	400	400	400

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	32	320	320	320
Rothenburgsort	144	360	420	371
Rotherbaum	94	440	760	461
St. Georg	95	430	510	495
St. Pauli	160	420	760	481
Sasel	81	360	360	360
Schnelsen	172	360	370	364
Sinstorf	39	320	320	320
Spadenland	15	300	300	300
Steilshoop	47	400	400	400
Steinwerder	75	270	360	301
Stellingen	191	350	440	394
Sternschanze	70	420	510	502
Sülldorf	57	400	420	418
Tatenberg	19	300	300	300
Tonndorf	153	350	400	382
Uhlenhorst	89	400	440	435
Veddel	96	320	360	359
Volkssdorf	271	350	350	350
Waltershof	42	360	360	360
Wandsbek	369	400	420	401
Wellingsbüttel	42	360	400	361
Wilhelmsburg	485	250	380	337
Wilstorf	69	320	400	330
Winterhude	223	400	430	428
Wohldorf-Ohlstedt	43	350	350	350
Hamburg gesamt	11.738	250	760	380

4.5.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Produktions- und Logistikgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

4.6 Erbbaurechte

Bestellung von Erbbaurechten

Neben den 173 (266) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2023 (2022) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 0 (0) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also bei 0%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2023 liegen dem Gutachterausschuss drei Erbbaurechtsverlängerungen vor.

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. 2023 war dies in Hamburg drei Mal der Fall.

Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2023 wurden in Hamburg insgesamt 21 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 11 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 42 Jahre bei einer Spanne von 6 bis zu 90 Jahren.

Käufer waren in 12 Fällen die Erbbauberechtigten. In 9 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

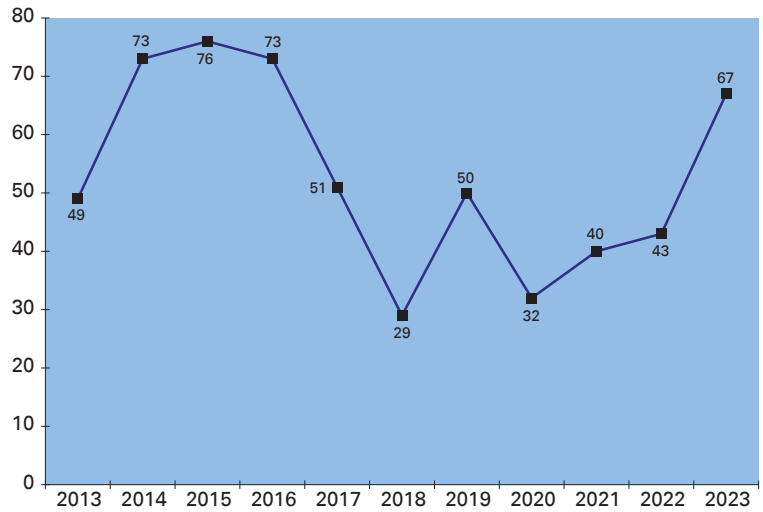
Verkäufer waren in 0 Fällen die FHH, in 21 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 - 2013 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 - 130%). Allerdings wird mehr gezahlt als der finanzmathematische Wert, der sich auf den tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen ergibt, nämlich im Mittel 145% davon (bei einer Spanne von 55 - 900%).

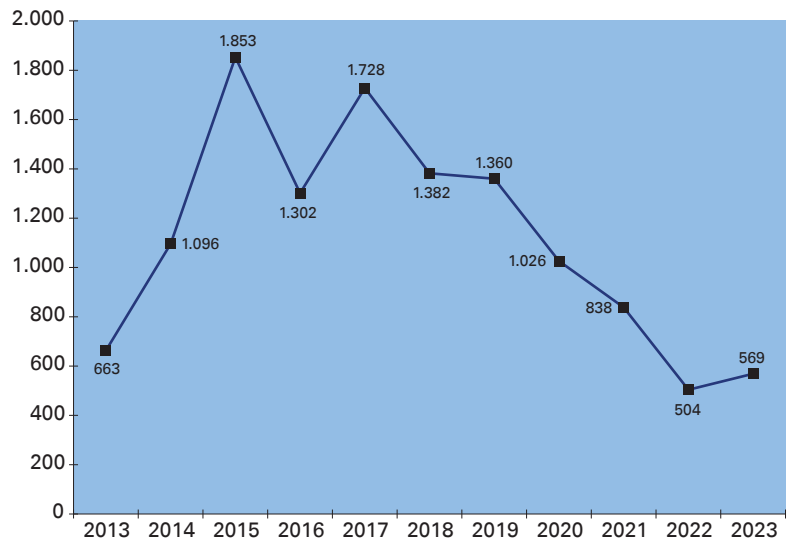
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

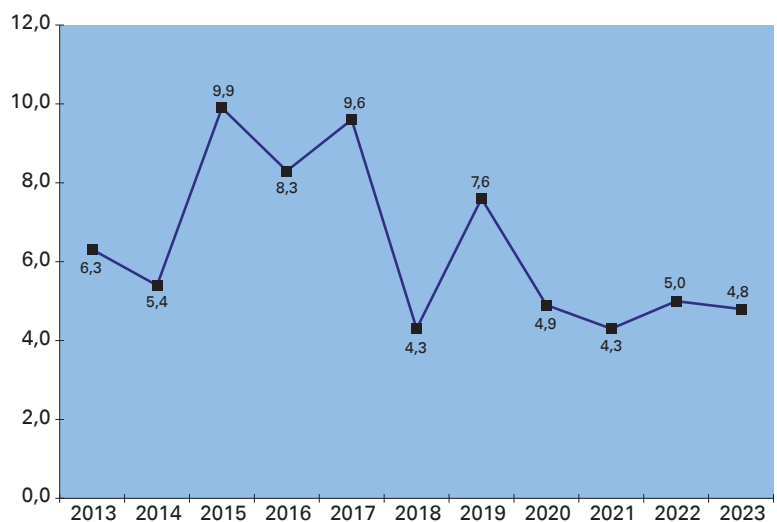
1% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Ein Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



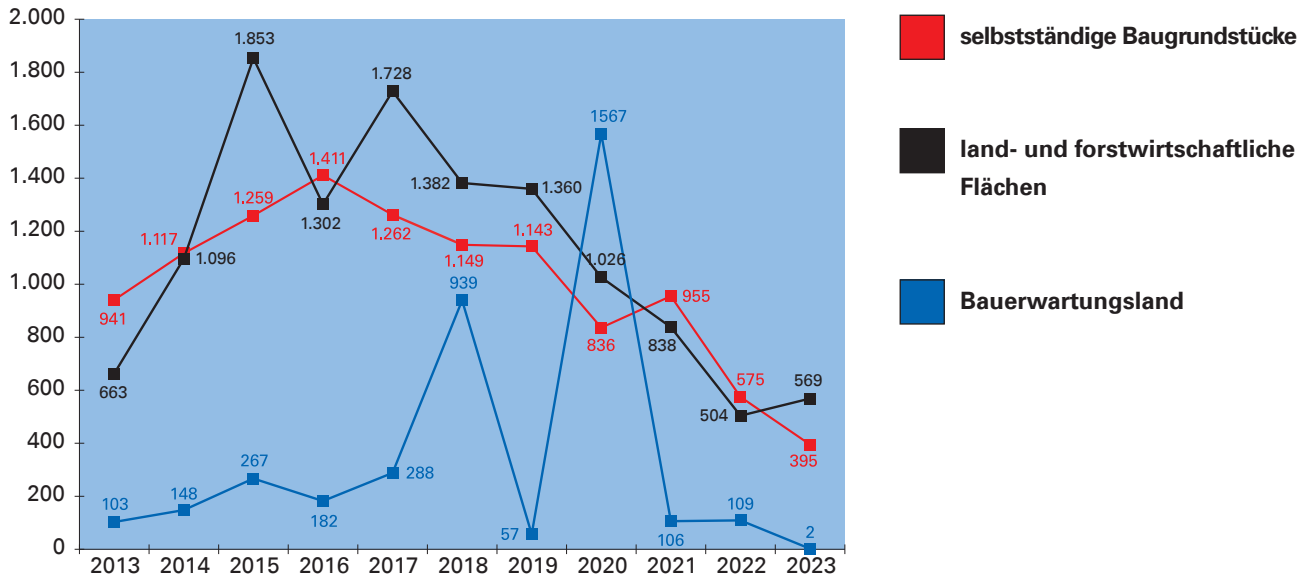
5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1.000 m²



Jahresumsätze 2023 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2023 (2022 ± %)	Flächenumsatz 2023 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2022 ± %)	Geldumsatz 2023 [in Millionen Euro] (2022 ± %)
Gesamt	67 (43 + 56%)	569,0 (504,2 + 13%)	4,8 (5,0 - 4%)
Acker	3 (2 + 50%)	91,9 (92,6 - 1%)	1,2 (1,3 - 8%)
Grünland	16 (18 - 11%)	151,8 (269,7 - 44%)	0,9 (1,7 - 47%)
Erwerbsgartenanbauflächen	24 (8 + 200%)	76,6 (39,3 + 95%)	1,1 (0,3 + 267%)
Waldflächen	7 (8 - 13%)	17,3 (26,0 - 33%)	0,1 (0,3 - 67%)
Geringstland	1 (0 ± 0%)	10,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	16 (7 + 129%)	221,4 (76,6 + 189%)	1,5 (1,4 + 7%)

5.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig 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 67 Verkäufen aus dem Jahr 2023 mussten daher 56 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	7,55	11	19.412

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.2024

5



	Nordereibegeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Südereibe) [Euro/m ²]	Südereibmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m ²]	Neuwerk [Euro/m ²]
Forstwirtschaftl. Fläche	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
Grünland	5,50	3,50	6,00	3,50	3,00	1,70
Acker	5,50	3,50	6,00	3,50	3,50	1,70
Erwerbsgartenbauflächen	5,50	4,00	6,50	4,20	4,50	-
Acker/Grünland/Erwerbsgartenbau mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	4,00	7,00	4,30	-	-

Zum 1.1.2024 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht abhängig von der Flächengröße sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

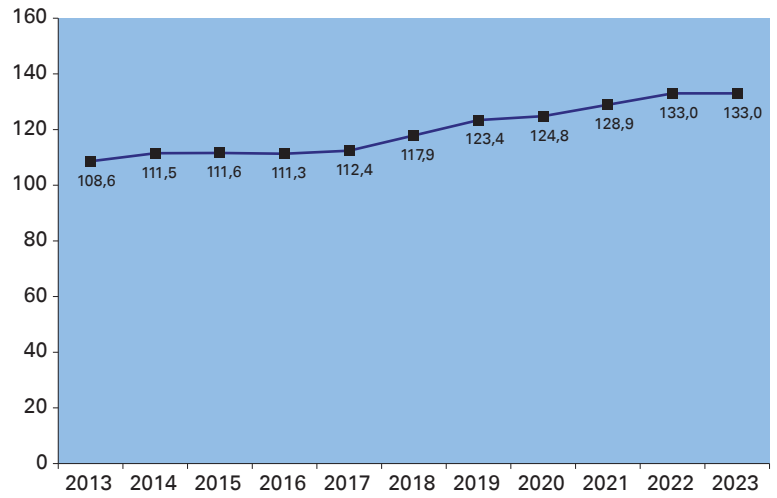
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zum 1. 1. 2012 mit 0,04 € pro m² Pachtfläche im Jahr ermittelt.

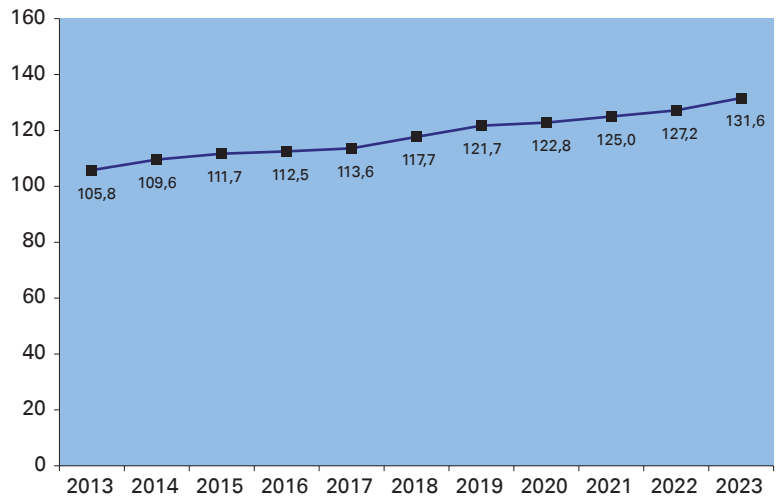
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

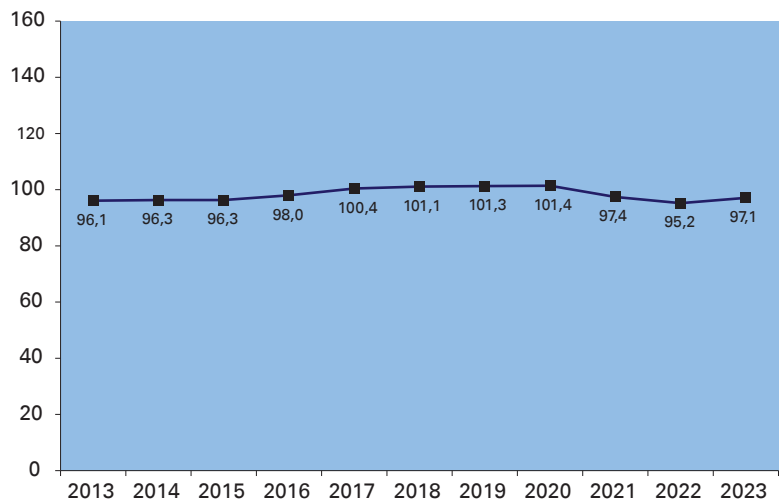
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

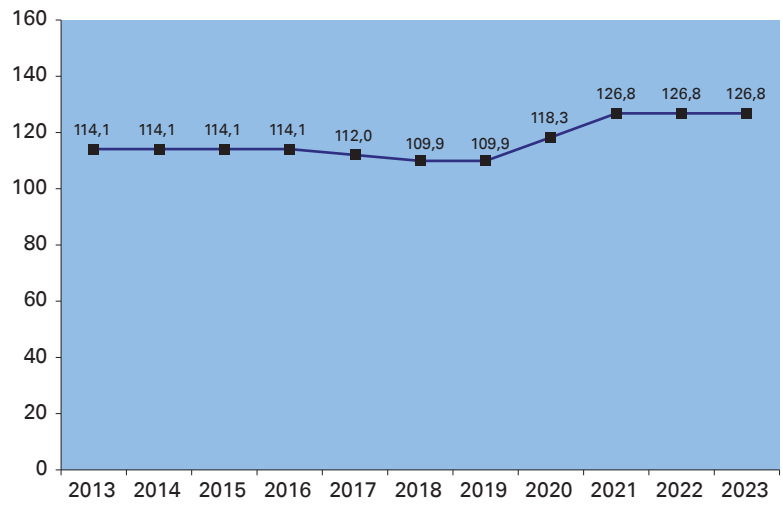


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

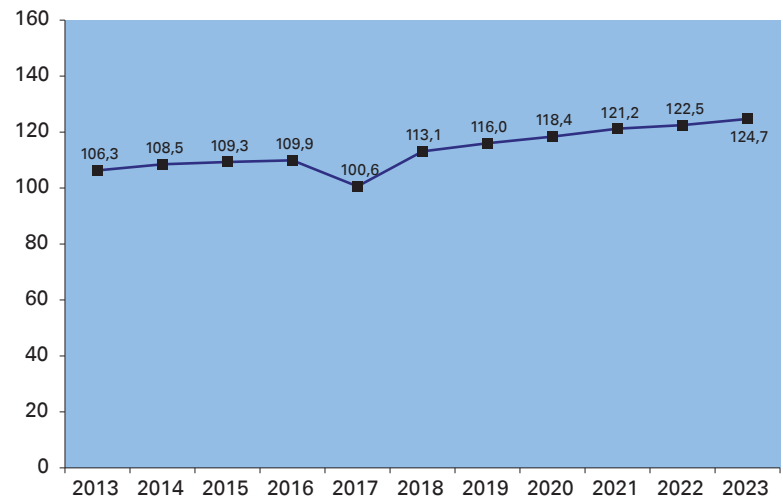


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

**Indexreihe für Forstflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)**



**Indexreihe für land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt
(Jahresmittel 2010 = 100)**



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

6 Zwangsversteigerungen

Die Kapitel 1 bis 5 behandeln ausschließlich den Grundstücksmarkt, wie er sich in freihändigen Verkäufen widerspiegelt. In der Öffentlichkeit wird aber auch mit Interesse das Geschehen bei Zwangsversteigerungen verfolgt. Die folgenden Zahlen sind in den Kapiteln 2 bis 7 nicht enthalten.

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 %.

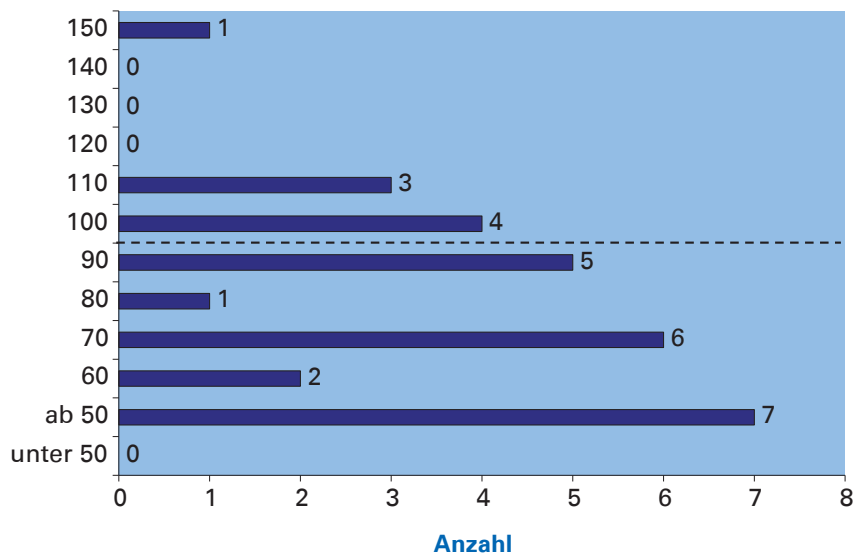
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist ein Zuschlag deutlich unter Verkehrswert möglich.

Zwangsversteigerungen 2023

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2023	2023	2023
Eigentumswohnungen	18	86	6
Ein- und Zweifamilienhäuser	9	76	6
Mehrfamilienhäuser	0	-	-
gewerbliche Objekte	2	94	7
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	29	-	19

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2023

Quoten in Prozent



TEIL II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Hinweise zu Kapitel 7

In Teil II des Immobilienmarktberichts stellen wir Ihnen die zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB bereit.

Die Daten werden größtenteils jährlich aktualisiert und durch neue Untersuchungen des Immobilienmarktes ergänzt. Detaillierte Informationen über die zugrunde liegende Datenbasis der Untersuchungen und Aktualisierungen finden Sie im jeweiligen Abschnitt.

Für die Anwendung der Daten möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Es ist auf Modellkonformität zu achten. Die Formeln zur Ermittlung von Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sind nur zusammenhängend zu verwenden. Einzelne Elemente einer Formel können nicht in einem anderen Zusammenhang verwendet werden. Dies gilt auch für die Stadtteilmultiplikatoren. Es ist nicht möglich, aus den Stadtteilmultiplikatoren eine Wertigkeit des Stadtteils abzuleiten. Es handelt sich hierbei um eine zusätzliche Korrektur zur Lagewertigkeit des Stadtteils, die auf unterschiedliches Marktverhalten bei bebauten und unbebauten Grundstücken im jeweiligen Stadtteil hinweist und nur in der jeweiligen Formel Anwendung findet.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf den Modellstichtag (in der Regel der Stichtag, auf den sich der Aktualisierungsfaktor bezieht). Wenn kein Modellstichtag angegeben ist, geht der Gutachterausschuss davon aus,

dass die entsprechenden Daten (Umrechnungskoeffizienten usw.) auch aktuell anwendbar sind. Der Unterschied der Wertverhältnisse zwischen dem Modellstichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist vom Sachverständigen individuell zu berücksichtigen (konjunkturelle Marktanpassung).

Den veröffentlichten Formeln liegen Auswertungen von Kaufpreisen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) zugrunde, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Die Daten werden mittels der multiplen Regression analysiert. Die multiple Regressionsanalyse ist ein anerkanntes mathematisch-statistisches Verfahren, bei dem der Einfluss mehrerer Einflussgrößen auf eine Zielgröße ermittelt wird. In die Grundformel gehen nur Größen mit einem signifikanten linearen Einfluss ein. Auch das Absolutglied, die Zahl am Anfang der Formel, ist ein Teil des Ergebnisses der Regression. Weitere Verfeinerungen der Formel werden durch Residuenanalysen gewonnen. Bei der Berechnung ist auf die Hierarchie der Operatoren zu achten (Klammern vor Potenz vor Multiplikation vor Addition).

Inzwischen ist die Mehrheit der Formeln so vereinfacht, dass ein Basiswert oder zum Vergleich heranzuziehender Kaufpreis ausschließlich mit Umrechnungskoeffizienten angepasst wird und die Reihenfolge der Umrechnungen keine Rolle mehr spielt.

Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten (Gebäude-

faktoren, Liegenschaftszinssätze) sind auch im Internet unter dem Serviceportal der Stadt Hamburg erhältlich. Diese Auskünfte geben immer den aktuellsten Erkenntnisstand des Gutachterausschusses wieder. Bitte beachten Sie, dass die Daten für das Jahr 2024 voraussichtlich im Mai 2025 im Internet verfügbar sein werden.

7.1 Methodenberichte

7.1.1 Methodenbericht zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

1. Allgemeines

Dieser Bericht stellt die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten dar, insbesondere von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten¹. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen². Um den Bedarf an häufigen und aktuellen Stichtagen abdecken zu können, erfolgt die Ermittlung regelmäßig in zwei Schritten:

In einer **Basisuntersuchung** werden die grundlegenden Abhängigkeiten des jeweiligen für die Wertermittlung erforderlichen Datums³ (Zielgröße) von verschiedenen Einflussgrößen ermittelt. Die Basisuntersuchungen umfassen einen längeren Zeitraum von bis zu zehn Jahren, für den unterstellt wird, dass sich die grundlegenden Abhängigkeiten nicht oder nur unwesentlich ändern. Der längere Untersuchungszeitraum erlaubt die Verwendung einer größeren Anzahl von Vergleichspreisen und damit ein genaueres und zuverlässigeres Ergebnis.

In einer jährlichen **Aktualisierungsuntersuchung** wird der zeitliche, insbesondere konjunkturelle Einfluss untersucht, insbesondere die Veränderung der Zielgröße gegenüber

dem davor liegenden Stichtag. Alle Untersuchungen werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und im Gutachterausschuss ausführlich beraten und modifiziert. Die Ergebnisse werden schließlich durch Beschluss ermittelt und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Zu den Stichtagen, sachlichen und räumlichen Geltungsbereichen, Datengrundlagen, Selektionskriterien, Stichprobenbeschreibungen, Beschreibungen der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten siehe auch die im Immobilienmarktbericht jeweils veröffentlichten Modellbeschreibungen gemäß § 12 Absatz 6 ImmoWertV.

2. Datengrundlage

Selektiert werden ausschließlich Kauffälle aus der automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in Hamburg.

3. Selektion der Vergleichspreise

Die Kauffälle müssen dem zu untersuchenden Teilmarkt in typischer Weise entsprechen. Nutzungsmischungen werden so weit wie möglich vermieden. Innerhalb der Nutzungsart werden jedoch keine Grenzen z. B. nach Lage, Größe oder Baualter gezogen, um die Anwendbarkeit, gerade auch in Extremfällen, zu ermöglichen. Erbbaurechte und vermietete Objekte bei typischerwei-

se vom Eigentümer genutzten Immobilien (wie Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen) werden gesondert untersucht. Folgende Selektionskriterien gelten regelmäßig:

- nur Verkäufe (keine Zwangsversteigerungen usw.)
- nur selbstständig nutzbare Objekte⁴
- keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse
- keine Besonderheiten der Preisgestaltung (Raten, Renten, Nebenleistungen)
- keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände (Dienstbarkeiten usw.)
- keine Erbbaurechte
- Wohnfläche bzw. gewerbliche Nutzfläche bekannt
- Baujahr bekannt

Bei der Ermittlung von Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen muss zusätzlich die Jahresnettokaltmiete, bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren müssen die zur Berechnung des vorläufigen Sachwerts benötigten Daten vorliegen.

4. Ausreißer-Eliminierung

In der Regel liegen bereits ältere Untersuchungen vor, mit denen die Kaufpreise normiert werden können. Andernfalls wird zunächst eine Vor-Regression durchgeführt, um Abhängigkeiten zunächst näherungsweise zu bestimmen. Zur Ausreißer-Überprüfung werden die selektierten Kaufpreise oder Vergleichsfaktoren auf der Grundlage der früheren Un-

1 Die Ermittlung der Bodenrichtwerte und Indexreihen wird an anderer Stelle dargestellt.

2 § 12 Absatz 1 Satz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.7.2021 (ImmoWertV)

3 Singular der „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“; nicht zu verwechseln mit Kalenderdatum.

4 keine Mischnutzungen, Pakete oder Anteilsverkäufe

tersuchungen normiert bzw. durch entsprechende Schätzwerte der älteren Regressionsformel dividiert und die Quotienten logarithmiert. Für die so gewonnenen Testgrößen werden Mittelwert (m) und Standardabweichung (s) ermittelt. Kauffälle, in den die Testgröße außerhalb der Spanne zwischen $m - 2 * s$ und $m + 2 * s$ liegt, werden als Ausreißer nicht weiter verwendet.

Die Logarithmierung ist notwendig, da Kaufpreise mehr als 100 % über dem Durchschnitt liegen können, aber nicht mehr als 100 % unter dem Durchschnitt: Die Häufigkeitsverteilung ist daher nicht symmetrisch und wird durch die Logarithmierung der Normalverteilung angenähert. Das Kriterium „2-fache der Standardabweichung“ wurde vom Gutachterausschuss als sachgerecht beschlossen. In diese Spanne fallen rund 95 % der Kauffälle.

5. Vor-Regression

Liegt keine ältere Untersuchung vor, ist zunächst eine „Vor-Regression“ durchzuführen, die nur dem Ziel dient, Ausreißer und Datenfehler aufzudecken und Kaufpreise vorläufig normieren zu können. Bei mehreren Einflussgrößen wird eine multiple lineare Regression berechnet. Bei einer einzelnen Einflussgröße haben sich auch Potenzregressionen vielfach als hilfreich erwiesen.

6. Analyse-Strategie

Das Ziel ist, das für die Wertermittlung erforderliche Datum⁵ für ein

definiertes Objekt (Normobjekt) und einen bestimmten Stichtag (Basisstichtag) zu ermitteln. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lässt sich das Datum dann auf ein Objekt mit abweichenden Eigenschaften und mit Hilfe einer Indexreihe oder von Aktualisierungsfaktoren auf einen abweichenden Wertermittlungsstichtag umrechnen:

$$Y_{WEO}^6 = Y_0 * UK_1 * \dots * UK_n * UK_T$$

Y_{WEO} = objektspezifisch angepasstes Datum⁷

Y_0 = Datum des Normobjekts am Basisstichtag

$UK_1 \dots UK_n$ = Umrechnungskoeffizienten der Einflussgrößen 1 ... n

UK_T = Aktualisierungsfaktor für den Wertermittlungsstichtag T

Das **gesuchte Datum Y_0** des Normobjekts zum Basisstichtag wird zum Abschluss der Untersuchung dadurch bestimmt, dass die Vergleichsdaten⁸ normiert, d.h. mit Hilfe der ermittelten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen bzw. Aktualisierungsfaktoren auf das Normobjekt und den Basisstichtag umgerechnet und anschließend gemittelt werden.

Das **Normobjekt** wird so gewählt, dass seine Eigenschaften für den sachlichen Teilmarkt typisch sind, z. B. in mittlerer Lage mit einem Baulter von 30 Jahren und baujahrstypischem Standard und Moder-

nisierungsgrad. Bei binären Ausstattungsmerkmalen (z. B. Einbauküche vorhanden / nicht vorhanden) wird regelmäßig auf den Zustand „ohne“ normiert.

Die Umrechnungskoeffizienten

werden nacheinander ermittelt und zwar in der Reihenfolge der Wertrelevanz der Einflussgrößen und der Häufigkeit der vom Normobjekt abweichenden Ausprägungen.

Durch die aufeinander folgende Betrachtung der Einflussgrößen werden auch Doppelberücksichtigungen vermieden, weil der Umrechnungskoeffizient der zweiten Einflussgröße nur noch den Einfluss enthält, der in dem ersten Umrechnungskoeffizienten nicht enthalten ist. Bei starken Kreuzkorrelationen ist ggfs. eine iterative Ermittlung der betroffenen Umrechnungskoeffizienten angezeigt.

Der Umrechnungskoeffizient der ersten Einflussgröße mag auch den Kreuzkorrelationseinfluss einer zweiten Einflussgröße enthalten, soweit er nicht bereits durch die vorläufige Normierung hinsichtlich der zweiten Einflussgröße eliminiert wurde.

Unter Umständen ist der Einfluss einzelner Einflussgrößen nicht ohne Weiteres erkennbar oder zu beurteilen. Daher ist auch die Untersuchung von Einflussgrößen, die sich als nicht signifikant herausstellen, wichtig. Im Laufe der Untersuchung kann sich auch herausstellen, dass die

5 Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor

6 WEO = Wertermittlungsobjekt

7 §§ 26, 33, 39 ImmoWertV

8 Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren

Auswertungsstrategie zweckmäßigerweise verändert und Umrechnungskoeffizienten ein weiteres Mal (in einer weiteren Iteration) abgeleitet werden sollten.

7. Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten

Es gibt Einflussgrößen verschiedener Art:

- binäre Einflussgrößen, die nur zwei Ausprägungen zulassen⁹
- diskrete Einflussgrößen, die mehrere sich gegenseitig ausschließende Ausprägungen zulassen, aber in keiner quantitativen Beziehung zueinander stehen¹⁰
- stetige Einflussgrößen, die nahezu beliebige Zwischenwerte annehmen können¹¹.

Zur Ermittlung **binärer Umrechnungskoeffizienten** werden die Vergleichsdaten unvollständig normiert, d. h. es werden alle Normierungen vorgenommen, bis auf die Normierung wegen der zu untersuchenden Einflussgröße. Kauffälle, bei denen die zu untersuchende Ausprägung unbekannt ist, werden dabei nicht berücksichtigt. Zur Normierung werden die in der laufenden Untersuchung bereits ermittelten Umrechnungskoeffizienten oder ersatzweise die in früheren Untersuchungen oder in einer Vor-Untersuchung vorläufig ermittelten Umrechnungskoeffizienten verwendet. Wenn für ein Vergleichsobjekt die Ausprägung einer

weniger wertrelevanten anderen Einflussgröße nicht bekannt ist, wird z. B. angenommen, dass es sich in einem baujahrestypischen (Modernisierung-) Zustand befindet, und unterstellt, dass sich die Auswirkungen von Abweichungen bei der Mittelbildung gegenseitig aufheben¹².

Der Umrechnungskoeffizient „mit“ zu „ohne“ ergibt sich dann aus dem Quotienten-Mittel der Vergleichsdaten „mit“, dividiert durch das Mittel der Vergleichsdaten „ohne“. Die binären und diskreten Umrechnungskoeffizienten werden mit 3 Nachkommastellen ermittelt.

Bei **diskreten Einflussgrößen** muss zunächst bestimmt werden, welche Ausprägung dem Normobjekt zugeordnet wird. Dazu wählt man regelmäßig die Ausprägung, die am häufigsten vorkommt, z. B. „freistehend“. Die Umrechnungskoeffizienten werden dann als binäre Umrechnungskoeffizienten gegenüber der Normausprägung ermittelt.

Auch bei **stetigen Einflussgrößen** muss zunächst bestimmt werden, welche Ausprägung dem Normobjekt zugeordnet wird. Dazu wählt man regelmäßig die Ausprägung, die den Teilmarkt am besten repräsentiert, z. B. die mittlere Lage, definiert als den Median der normierten Bodenrichtwerte der entsprechenden Grundstücksart. Bei stetigen Einflussgrößen wird der Umrechnungskoeffizient nicht als einzelne Zahl

ermittelt, sondern als Funktion in Abhängigkeit von der Einflussgröße, wobei der Umrechnungskoeffizient für das Normobjekt 1,0 beträgt.

Die stetigen Umrechnungskoeffizienten werden aus der Funktion mit der vollen rechnerischen Genauigkeit ermittelt. Die Koeffizienten der Funktion werden mit 3 oder 4 signifikanten Stellen ermittelt.

Da die Einflussgröße¹³ in der Regel nicht gleichverteilt auftritt, aber auch sehr niedrige und sehr hohe Ausprägungen angemessen berücksichtigt werden sollen, werden die unvollständig normierten Vergleichsdaten zunächst zu Klassenmitteln aggregiert. Aus den Klassenmitteln können dann Regressionen berechnet werden, insbesondere eine lineare Regression und eine Potenzregression. Die Kennzahlen der Regressionen, die Betrachtung der Klassenmittel und insbesondere deren sachverständige Interpretation führen dann zu der Entscheidung für eine Regressionsformel oder eine Abwandlung hiervon. Es kommt durchaus vor, dass eine einzelne Regressionsformel zur zutreffenden Beschreibung gerade von den Extremwerten der Einflussgröße nicht ausreicht. Unter Umständen ist die Abhängigkeit von der Einflussgröße auch so unstet, dass eine klassenweise diskrete Betrachtung z. B. in Form von Baujahrsklassen am sachgerechtesten ist.

9 z. B. Ecklage ja/nein, Einbauküche ja/nein

10 z. B. Fernheizung / Zentralheizung / Etagenheizung / Einzelöfen oder freistehend / Doppelhaushälfte / Endreihenhaus / Mittelreihenhaus

11 z. B. Wohnfläche, Baujahr, Lage (gemessen am normierten Bodenrichtwert)

12 § 12 Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 ImmoWertV 21

13 abgesehen vom Vertragszeitpunkt

Der Einfluss der **Lage** wird im Wesentlichen an Hand des normierten Bodenrichtwerts im Vergleich zur mittleren Lage¹⁴ erfasst. Auch wenn diese Lagemodellierung die Kaufpreise hamburgweit bereits sehr gut erklären kann, werden die Stadtteile als diskrete Einflussgröße zusätzlich untersucht, um daraus die sogenannten „Stadtteifaktoren“ zu bilden¹⁵.

Nicht jedes rechnerische Ergebnis ist nach statistischen und wertermittlungsfachlichen Gesichtspunkten signifikant und plausibel. Die Untersuchungen werden daher im Kreise der Mitglieder des Gutachterausschusses beraten und modifiziert. Es gibt keine vorgegebenen Signifikanzniveaus, sondern fachliche sachverständige Entscheidungen.

8. Aktualisierungsfaktoren

Zur Umrechnung vom Vertragsdatum eines Vergleichsfalls auf den Modellstichtag des für die Wertermittlung erforderlichen Datums oder vom Modellstichtag zum Wertermittlungstichtag werden Indexreihen oder Aktualisierungsfaktoren benötigt.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- oder Basiszeitraums bezogen werden¹⁶. Indexreihen beziehen sich also auf Preise. Die zeitliche Veränderung

von Bodenrichtwerten bzw. Bodenpreisen und von Gebädefaktoren bzw. Preisen bebauter Grundstücke können daher mit Indexreihen der entsprechenden Immobilienarten beschrieben werden.

Der Aktualisierungsfaktor ist in diesem Fall die Indexzahl des Vertragszeitpunkts bzw. Wertermittlungstichtags dividiert durch die Indexzahl des Stichtags mit dem Aktualisierungsfaktor 1,0. Da sich Indexzahlen regelmäßig auf Erhebungszeiträume (Kalenderjahre, Quartale) und eine Basis-Indexzahl 100 des Basiszeitraums beziehen, Aktualisierungsfaktoren dagegen auf Zeitpunkte und einen Aktualisierungsfaktor 1,0 zum Basisstichtag, wird für Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der zeitlichen Unterschiede der für die Wertermittlung erforderliche Daten der Begriff Aktualisierungsfaktoren verwendet.

Die Ermittlung von Aktualisierungsfaktoren entspricht im Prinzip der Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten einer stetigen Einflussgröße, nämlich der Zeit. Als Basisstichtag mit dem Aktualisierungsfaktor 1,0 ist ein geeigneter Stichtag innerhalb der selektierten Stichprobe zu wählen.

In der Vergangenheit wurden Aktualisierungsfaktoren als Jahresdurchschnittswerte ermittelt. Dazu wurden die bis auf den Zeiteinfluss normierten Vergleichsdaten jahrgangsweise gemittelt und durch den Durchschnittswert des Basisjahr-

gangs dividiert. Im April 2021 hat der Gutachterausschuss beschlossen, dass die in der Vergangenheit für die Jahre bis 2019 ermittelten Jahresdurchschnittswerte als auf den 1.7. des jeweiligen Jahres bezogen zu gelten haben.

Bei neueren Untersuchungen werden Aktualisierungsfaktoren jeweils für den 1.1. und den 1.7. eines jeden Jahres sowie den 1.1. des jeweiligen Folgejahres ermittelt, und zwar durch eine lineare Regression der Vergleichswerte eines Kalenderjahres.

Durch den Bezug auf einen Stichtag sind die Aktualisierungsfaktoren und damit auch die Daten, auf die sie sich beziehen, einer stichtagsgenauen Interpolation zugänglich.

9. Aktualisierungsuntersuchungen

In der Folge einer Basisuntersuchung, in der die Einflüsse der verschiedenen Einflussgrößen ermittelt wurden, ergibt sich die Aufgabe, die Aktualisierungsfaktoren auch für aktuellere Stichtage zu ermitteln, um die konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen. Für die der Basisuntersuchung folgenden Jahre wird daher jährlich der Aktualisierungsfaktor zum 1.7. eines Jahres und zum 1.1. des Folgejahres ermittelt. Dies geschieht grundsätzlich durch eine lineare Regression der normierten Vergleichsdaten des betreffenden Kalenderjahres. Bei unzureichender Datenlage, nicht linearer Preisentwicklung und anderen fachlichen

14 Median der normierten Bodenrichtwerte eines Bezugsstichtags

15 Ein „Stadtteifaktor“ als Umrechnungskoeffizient vom Hamburger Durchschnitt hin zu der Lage in einem bestimmten Stadtteil sagt nichts über die Qualität des Stadtteils aus, sondern über stadtteilbezogene Unterschiede zwischen den Teilmärkten von unbebauten und bebauten Immobilien.

16 § 18 Absatz 2 Satz 1-2 ImmoWertV

Gründen kann hiervon sachverständig abgewichen werden.

7.1.2 Methodenbericht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

1. Allgemeines

Dieser Bericht stellt die Ermittlung der Bodenrichtwerte in Hamburg seit 2010 dar und erfüllt damit die Anforderungen von § 14 Absatz 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.7.2021 (ImmoWertV).

Nach § 195 Absatz 1 Satz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind die Bodenrichtwerte ab 2022 (mindestens) zum Anfang jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. In Hamburg werden die Bodenrichtwerte seit 2010 jährlich ermittelt. Die Vorschriften zur Festlegung der Bodenrichtwertstichtage haben sich in der Vergangenheit mehrfach geändert. Daher gibt es in Hamburg folgende Bodenrichtwertstichtage:

- 1.1.1964,
- 31.12.1973, 1975, 1977,
- 31.12.1980, 1982, 1984, 1986, 1988, 1990, 1992, 1994,
- 1.1.1996, 1998, 2000, 2002, 2004, 2006, 2008,
- 31.12.2010, 2011, ..., 2020,
- 1.1.2022, 2023, 2024 ...

Die Bodenrichtwerte 1973 bis 2008 wurden als lagetypische Bodenrichtwerte ermittelt, die Bodenrichtwerte ab 2010 als zonale Bodenrichtwerte. Um flächendeckend Bodenrichtwerte für alle wesentlichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können, wird in großem Umfang von der Möglichkeit nach § 15 Abs. 3 ImmoWertV Gebrauch gemacht, sich deckungs-

gleich überlagernde Bodenrichtwertzonen von Bodenrichtwerten unterschiedlicher Nutzung zu bilden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich dabei auf folgende Nutzungen:

- EFH Einfamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- LAD Läden (eingeschossig)
- GH Geschäftshäuser
- BH Bürohäuser
- PL Produktion und Logistik
- AC Acker
- GR Grünland
- EGA Erwerbsgartenbau
- F Forstwirtschaftliche Flächen

Dabei erfolgt die Ermittlung regelmäßig in zwei Schritten:

In einer **Basisuntersuchung** werden die grundlegenden Abhängigkeiten der Kaufpreise der jeweiligen Nutzungsart von verschiedenen Einflussgrößen ermittelt. Die Basisuntersuchungen umfassen einen längeren Zeitraum von bis zu zehn Jahren, für den unterstellt wird, dass sich die grundlegenden Abhängigkeiten nicht oder nur unwesentlich ändern. Der längere Untersuchungszeitraum erlaubt die Verwendung einer größeren Anzahl von Vergleichspreisen und damit ein genaueres und zuverlässigeres Ergebnis.

In einer jährlichen **Aktualisierungsuntersuchung** wird der zeitliche, insbesondere konjunkturelle Einfluss untersucht, insbesondere die Veränderung der normierten Bodenrichtwerte gegenüber dem davor liegenden Bodenrichtwertstichtag.

Das regionale Wertniveau der Bodenrichtwerte für ganz Hamburg und seine Veränderung gegenüber

dem Vorjahr wird durch die Gesamtheit der über Hamburg verstreuten Kauffälle unbebauter Grundstücke bestimmt. Die Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Bodenrichtwerten werden durch kleinräumig zusammengefasste Kaufpreise, weitere kleinräumige Marktdaten wie Mieten und Preise von Eigentumswohnungen, kleinräumig wertbestimmende Lagemerkmale (wie Lage an einer Hauptverkehrsstraße, Elbblick) und durch die lagespezifische Einschätzung der Mitglieder des Gutachterausschusses bestimmt. Die Preisentwicklung zwischen dem letzten Stichtag und dem aktuellen Stichtag wird durch die Kaufpreise dieses Zeitraums bestimmt und wird taggenau berücksichtigt. Auf den Stichtag beziehen sich sowohl die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bodenrichtwertgrundstücks und seiner Umgebung als auch die Wertverhältnisse.

Alle Untersuchungen werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und im Gutachterausschuss ausführlich beraten und modifiziert. Die Bodenrichtwerte werden schließlich durch Beschluss ermittelt und in der interaktiven Bodenrichtwertkarte BORIS.HH mit den ergänzenden Bodenrichtwert-Erläuterungen veröffentlicht.

2. Selektion der Vergleichspreise

Die für die Bodenrichtwertermittlung verwendeten Vergleichspreise werden wie folgt behandelt:

Selektiert werden ausschließlich Kauffälle aus der automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in Hamburg.

Folgende Selektionskriterien gelten regelmäßig:

- nur unbebaute oder Abrissgrundstücke
- nur Verkäufe (keine Zwangsversteigerungen usw.)
- nur selbstständig nutzbare Objekte (keine Mischnutzungen, Pakete oder Anteilverkäufe)
- keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse
- keine Besonderheiten der Preisgestaltung (Raten, Renten, Nebenleistungen)
- keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände (Dienstbarkeiten usw.)
- keine Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke
- für die Normierung erforderliche Eigenschaften (Grundstücksgröße, Gebäudestellung, WGFZ) bekannt

Bei Abrissgrundstücken wurden die Abrisskosten bereits bei der Vertragsauswertung zu dem beurkundeten Kaufpreis hinzuaddiert.

Kaufpreise von gemischt genutzten Grundstücken werden entsprechend ihrer Nutzungsanteile und Nutzungswertigkeiten (Mieten, Bodenrichtwertanteile) aufgeteilt.

Zur Normierung der Kaufpreise auf die Normeigenschaften des Eckwertgrundstücks (Grundstücksgröße 1000 m², freistehende Bebauung, WGFZ 1,0) werden Umrechnungskoeffizienten verwendet, die bereits in gesonderten Untersuchungen ermittelt wurden.

Die normierten Kaufpreise werden darüber hinaus durch den normierten

Bodenrichtwert des letzten Bodenrichtwertstichtages dividiert. Zur Ausreißereliminierung wird dieser Quotient zusätzlich logarithmiert. Für die so gewonnenen Testgrößen werden Mittelwert (m) und Standardabweichung (s) ermittelt. Kauffälle, in den die Testgröße außerhalb der Spanne zwischen $m - 2 * s$ und $m + 2 * s$ liegt, werden als Ausreißer nicht weiter verwendet.

Die Logarithmierung ist notwendig, da Kaufpreise mehr als 100% über dem Durchschnitt liegen können, aber nicht mehr als 100 % unter dem Durchschnitt: Die Häufigkeitsverteilung ist daher nicht symmetrisch und wird durch die Logarithmierung der Normalverteilung angenähert. Das Kriterium „2-fache der Standardabweichung“ wurde vom Gutachterausschuss als sachgerecht beschlossen. In diese Spanne fallen rund 95 % der Kauffälle.

3. Bodenrichtwertzonen

Nach § 195 Abs. 1 Satz 3 BauGB müssen die Bodenrichtwertzonen jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV müssen die Zonen jeweils räumlich in sich geschlossen sein und die lagebedingten Abweichungen der Bodenwerte vom Bodenrichtwert dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, dass eine Bodenrichtwertzone jeweils eine Blockseite umfasst, d. h. alle Flurstücke und Flurstücksteile eines Baublocks, die durch eine Baublockseite, d. h. einen

Straßenabschnitt mit amtlichem Straßenschlüssel, erschlossen werden. Die Blockseiten werden begrenzt durch andere Straßen oder Baublockgrenzen. Sie sind in der Bodenrichtwertkarte durch 10 m breite Blockrandstreifen dargestellt. Die Blockrandstreifen wurden automatisch gestützt mit Hilfe der Baublockgrenzen und der Flurstücksgrenzen an öffentlichen Wegen gebildet.

Wenn ein Flurstück in mehreren Baublöcken liegt oder von mehreren Baublockseiten erschlossen wird, d. h. von mehreren Blockrandstreifen erfasst wird, wird das Flurstück entsprechend aufgeteilt. Grundlage ist jeweils der Flurstücksbestand zum Bodenrichtwertstichtag.

Die Zuordnung der Flurstücke oder Flurstücksteile zu den Blockseiten erfolgt ebenfalls automatisiert auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Überschneidung mit einem Blockrandstreifen,
- Anzahl von Hausnummern, die der Blockseite bzw. Straße zugeordnet sind,
- Frontlänge bzw. Fläche der Blockrandstreifen,
- Räumliche Nähe zum Blockrandstreifen.

Die Automatisierte Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen kann in Einzelfällen zu Ergebnissen führen, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig zu interpretieren sind. Insbesondere wenn ein Flurstück in mehreren Zonen liegt, ist zu prüfen, ob und wie das Grundstück in wertunterschiedliche Teile zerfällt oder welchem Bodenrichtwert das Grundstück in Gänze zuzuordnen

ist. Eine solche sachverständige Einzelbeurteilung ist im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung nicht leistbar. Soweit steuerliche Vorschriften eine solche Einzelbeurteilung und einen dafür erforderlichen Beurteilungsspielraum nicht zulassen, muss auf die automatisiert ermittelten Abgrenzungen zurückgegriffen werden.

Um flächendeckend Bodenrichtwerte für alle wesentlichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können, wird in großem Umfang von der Möglichkeit nach § 15 Abs. 3 ImmoWertV Gebrauch gemacht, bis zu 10 sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen von Bodenrichtwerten unterschiedlicher Nutzung zu bilden. Ob für eine Blockseite der Bodenrichtwert einer bestimmten Nutzung ermittelt und damit eine entsprechende Bodenrichtwertzone gebildet wird, richtet sich nach dem Bedarf und/oder rein praktischen Gesichtspunkten. So werden z. B. landwirtschaftliche Bodenrichtwerte flächendeckend für ganz Hamburg ermittelt.

Die Blockseiten besitzen jeweils eine Nummer. Die Nummern der sich überlagernden Bodenrichtwertzonen und Bodenrichtwertgrundstücke dieser Blockseite setzen sich jeweils aus einer Zahl, die die Nutzungsart kennzeichnet, und der Blockseitennummer zusammen. Bsp.: 011 für EFH & 12345 für die Blockseite 12345 = 011 12345.

Zeitliche Veränderungen einzelner Flurstücksgrenzen oder Flurstückszuordnungen führen nicht zu einem Ende der Blockseiten- oder Bodenrichtwert-

kontinuität. Neue Blockseiten und damit neue Bodenrichtwerte werden nur eingeführt, wenn sich die Geometrie der Blockrandstreifen wesentlich ändert, z. B. durch neue Straßen, oder wenn sich eine wesentliche Eigenschaft des Bodenrichtwertgrundstücks ändert, z. B. die WGFZ.

4. Bodenrichtwertgrundstücke

Nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV ist das Bodenrichtwertgrundstück ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine georeferenzierte Position angegeben, von der angenommen werden kann, dass sie der durchschnittlichen Lagequalität der Bodenrichtwertzone entspricht. Die Position entspricht regelmäßig dem Schwerpunkt des Blockseitenstreifens, soweit sie nicht manuell korrigiert wurde.

Die angegebenen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wie Größe und Bebauungsintensität wurden in der Regel aus den durchschnittlichen Verhältnissen des jeweiligen Baublocks abgeleitet. In unbebauten Neubaugebieten werden die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks aus dem Bebauungsplan abgeleitet.

Die Bauland-Bodenrichtwerte beziehen sich ausnahmslos auf baureife, beitragsfreie Grundstücke.

Die Grundstücksgröße der Bauland-Bodenrichtwertgrundstücke wurde ermittelt, indem die Baulandfläche im Baublock durch die Anzahl der vorhandenen Hausnummern dividiert und anschließend gerundet wurde. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wurde der Median der Flurstücksflächen verwendet.

Die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung wurde aus der Grundstücksgröße abgeleitet:

- Einzelhaus: ab 600 m²
- Doppelhaushälfte: 400 – 550 m²
- Mittelreihenhaus: bis 350 m²

Zur Bestimmung der WGFZ wurden die Gebäudegrundflächen mit der jeweiligen Geschosshöhe multipliziert, baublockweise aufaddiert und durch die Baulandfläche des jeweiligen Baublocks dividiert.

Das Merkmal „Elbblick“ oder „Alsterblick“ wurde vergeben, wenn dieses Merkmal nach Einschätzung des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle in der Blockseite vorherrscht.

Das Merkmal „ökologisches Ausgleichspotenzial“ wurde vergeben, wenn Flächen in dem Baublock von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft entsprechend gekennzeichnet wurden.

Die Bodenrichtwerte, die in Sanierungsgebieten liegen, in denen Ausgleichsbeträge erhoben werden, beziehen sich auf den sanierungsbeeinflussten Zustand am Stichtag. Sie berücksichtigen die allgemeine (nicht sanierungsbedingte) Entwicklung bis

zum Stichtag, sowie die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und – unter Berücksichtigung der Wartezeit und des Realisierungsrisikos – die noch zu erwartenden Wirkungen der Sanierung. Sie sind identisch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB.

Grundsätzlich sind in den Bodenrichtwerten alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw.

Im Übrigen sind Bodenrichtwertgrundstücke immer frei von individuellen Mängeln tatsächlicher und rechtlicher Art:

1. Es ist immer von einer hochwassersicheren oder hochwassergeschützten Lage der Bodenrichtwertgrundstücke auszugehen. Die Erschwernisse, die sich aus einem Bauvorhaben an einem Tidegewässer ergeben, sind in den Bodenrichtwerten regelmäßig nicht berücksichtigt.
2. Außerdem wird ein für ganz Hamburg ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.
3. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke unmittelbar an der Straße (keine Hinterland- oder Pfeifenstielgrundstücke), bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird lediglich eine

ausreichende Erschließung unterstellt.

4. Außerdem wird unterstellt, dass keine Erschließungs- und Sielbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.
5. Besondere öffentlich-rechtliche Bindungen, wie sie z. B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau oder im Bereich von Erhaltungsverordnungen oder durch städtebauliche Verträge oder durch besondere Bestimmungen von Bebauungsplänen bestehen, sind bei der Definition der Bodenrichtwerte unberücksichtigt geblieben.

Bei den einzelnen Nutzungsarten werden außerdem folgende weitere Eigenschaften unterstellt:

1. Bei Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten wird regelmäßig unterstellt: Bebauung mit 1 oder 2 Vollgeschossen, Keller als Weiße Wanne auf Bodenplatte im Sandbett ohne Pfahlgründung, Stellplatz auf dem Grundstück.
2. Bei Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten für Reihenhäuser oder Doppelhaus-hälften sind die Einschränkungen durch die Grenzbebauung in den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, es wird jedoch ein zeitgleicher Bau unterstellt, so dass kein Baugrubenverbau erforderlich ist. Anstelle des Stellplatzes auf dem Grundstück wird ein Stellplatz

in einer Gemeinschaftsanlage in der Nähe angenommen.

3. Bei Mehrfamilien-, Büro- und Geschäftshaus-Bodenrichtwerten wird unterstellt: Bebauung regelmäßig mit 4 oder mehr oberirdischen Geschossen, Keller als Weiße Wanne auf Pfahlgründung, Stellplätze auf dem Grundstück oder in der Tiefgarage, geschlossene Bebauung in einer Baulücke, Sicherung der Baugrube gegen die Nachbarbebauung und Wasserhaltung gegen Grundwasser erforderlich. Die Einschränkungen einer dichteren Bebauung sind in den WGFZ-Umrechnungskoeffizienten enthalten, ebenso die Vorteile einer offenen, weniger dichten Bebauung, z. B. von 2- bis 3-geschossigen Stadtvillen.

4. Bei Laden- und Produktions-/Logistik-Bodenrichtwerten wird unterstellt: freistehende Bebauung mit nur 1 Vollgeschoss ohne Keller, Bodenplatte auf Streifenfundamenten im Sandbett ohne Pfahlgründung, Stellplätze auf dem Grundstück.
5. Die Bodenrichtwerte für Forstflächen gehen davon aus, dass die Grundstücke mit Bäumen bestanden sind, ein besonderer Wertanteil in den Bodenrichtwerten aber nicht enthalten ist.

5. Umrechnungskoeffizienten

Zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte und Quadratmeterpreise unbebauter Grundstücke wird auf den

Methodenbericht für die für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwiesen.

6. Ermittlung der Niveau-Unterschiede der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertzonen werden wie oben dargestellt sehr kleinteilig definiert. So sind über 36.000 Blockseiten entstanden. Für eine so differenzierte Bodenrichtwertermittlung fehlt es an Kaufpreisen und anderen Marktdaten. Deshalb hat der Gutachterausschuss in einem ersten Schritt räumlich nahe beieinander liegende Bodenrichtwertzonen zu einem **Eckwertbereich** zusammengefasst und einem Eckwertgrundstück zugeordnet („Zonierung“). Diese Zonierung wurde für jede Nutzungsart gesondert durchgeführt, da die Lagebeurteilung je nach Nutzung unterschiedlich ausfallen kann. Für die Bauland-Nutzungen wurden jeweils etwa 150 bis 1000 Eckwertbereiche gebildet, für die landwirtschaftlichen Nutzungen nur sechs. Die landwirtschaftlichen Eckwertbereiche entsprechen der naturräumlichen Gliederung Hamburgs: Harburger Geest, Süderelbmarschen, Elbinsel Wilhelmsburg, Vier- und Marschlande, Norderelbgeest, Insel Neuwerk.

Als Eckwertgrundstück dient regelmäßig ein Bodenrichtwertgrundstück, jedoch mit einheitlichen, normierten Eigenschaften: Grundstückgröße 1000 m², freistehende Bebauung, WGFZ 1,0. Die Lage der Eckwertgrundstücke entsprach ursprünglich den früheren lagetypischen Bodenrichtwerten bis 2008.

Eine Prüfung und Änderung der Zuordnung einer Bodenrichtwertzone zu

einem Eckwert erfolgt nur bei Bedarf, z. B. wenn neue Bodenrichtwertzonen gebildet werden oder wenn sich bei der praktischen Arbeit Zweifel an der bisherigen Zuordnung ergeben haben. Die Änderungen wirken sich dann auf die zukünftigen Bodenrichtwertermittlungen aus, nicht auf die bereits beschlossenen Bodenrichtwerte.

Das **relative Niveau der Eckwerte zueinander** wird in größeren zeitlichen Abständen durch spezielle Basisuntersuchungen überprüft bzw. neu ermittelt („Feinjustierung“). Das Vorgehen ist dabei je nach Nutzungsart unterschiedlich.

Bei den Mehrfamilienhaus-Bodenrichtwerten wurde zum einen der Zusammenhang zwischen BRW-Niveau und normierten Wohnungsmieten untersucht und zum anderen der Zusammenhang zwischen BRW-Niveau und normierten Eigentumswohnungskaufpreisen (Neubauten und Gebrauchtimmobilien). Für jeden Eckwertbereich wurden anhand der Mieten und Eigentumswohnungspreise jeweils eine Referenzmiete und ein Referenz-Eigentumswohnungspreis und daraus abgeleitete Eckwert-Entwürfe berechnet. Die Entwürfe wurden im Gutachterausschuss Eckwert für Eckwert beraten und als Grundlage der Bodenrichtwertermittlung beschlossen. Bei den Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten wurden zum einen die Kaufpreise der Einfamilienhausbauplätze seit 1991 und zum anderen der Zusammenhang zwischen EFH-BRW-Niveau und dem normierten Mehrfamilienhaus-Bodenrichtwert untersucht. Für jeden Eckwertbereich wurden anhand der normierten

Vergleichspreise und des normierten MFH-BRW jeweils zwei daraus abgeleitete Eckwert-Entwürfe berechnet. Die Entwürfe wurden im Gutachterausschuss Eckwert für Eckwert beraten und als Grundlage der Bodenrichtwertermittlung beschlossen.

Bei den Bodenrichtwerten für Wirtschaftsimmobilien (Geschäftshäuser(GH)/ Läden(LAD), Bürohäuser(BH), Produktions- und Logistikkimmobilien(PL)) wurde der Zusammenhang zwischen BRW-Niveau und normierten Laden-, Büro- und Hallen-Mieten untersucht. Für jeden Eckwertbereich wurde anhand der Mieten jeweils eine Referenzmiete berechnet. Die Referenzmieten wurden im Gutachterausschuss Eckwert für Eckwert beraten und zusammen mit der Umrechnungsformel von der Referenzmiete zum Eckwert als Grundlage der Bodenrichtwertermittlung beschlossen.

Bei den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gibt es derartige Basisuntersuchungen zu den Niveau-Unterschieden der Eckwertbereiche nicht. Die Eckwerte werden bei jeder Bodenrichtwertermittlung individuell ermittelt.

7. Ermittlung des absoluten Niveaus der Eckwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte eines Stichtages werden regelmäßig durch Fortschreibung der Bodenrichte des vorhergehenden Stichtages ermittelt. Dazu ist die Wertveränderung zu ermitteln. Alle Bodenrichtwertzonen, für die eine im Wesentlichen gleichartige Wertentwicklung angenommen wird, werden dabei zu einer **Aktualisierungsregion** zusammengefasst. Da Hamburg mit Ausnahme von Neuwerk einen einheitlichen Immobilienmarkt darstellt, bildet ganz Hamburg bezogen auf die jeweilige Nutzungsart grundsätzlich eine einzige Aktualisierungsregion. Lediglich Neuwerk und die landwirtschaftlichen Eckwertbereiche bilden eigene Aktualisierungsregionen.

Zur Ermittlung der **Wertentwicklung** werden die Kaufpreise der entsprechenden Nutzungsart normiert und durch den normierten Bodenrichtwert oder Eckwert des fortzuschreibenden Stichtags dividiert. Diese **Verhältniszahl** wird hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung und hinsichtlich der Höhe des zugrunde gelegten Eckwerts analysiert.

In der Regel wird die Verhältniszahl zum neuen Stichtag durch eine lineare Regression in Abhängigkeit vom **Vertragsdatum** berechnet, soweit sich nicht eine nicht-lineare Preisentwicklung abzeichnet. Der Untersuchungszeitraum umfasst regelmäßig das letzte Quartal vor dem letzten Bodenrichtwertstichtag und den Zeitraum danach bis zum aktuellen Auswertestand der Kaufpreissammlung, in der Regel dem 15. Februar nach dem aktuellen Bodenrichtwertstichtag. Diese Regression

zeigt außerdem, wie gut die bereits ermittelten Bodenrichtwerte des letzten Stichtages zu den Kauffällen des darauf folgenden Zeitraums passen. Es wird aber keine Preisentwicklung unabhängig von den Bodenrichtwerten ermittelt, sondern die Veränderung gegenüber den vorherigen Bodenrichtwerten. Selbst wenn sich die Bodenrichtwerte des vorherigen Stichtags rückblickend als zu hoch oder zu niedrig darstellen, werden die neuen Bodenrichtwerte ausschließlich durch die Kauffälle des Untersuchungszeitraums bestimmt und etwaige Niveaufehler zurückliegender Bodenrichtwerte werden nicht fortgeschrieben.

Eine zusätzliche Analyse der Wertveränderung in Abhängigkeit von der Höhe des Eckwerts, d. h. von der **Lagequalität** gibt zusätzliche Erkenntnisse, ob die Preisentwicklung gleichmäßig verlief oder je nach Lagequalität unterschiedlich. So kann z. B. bestimmt werden, ob bessere Lagen in der Preisentwicklung vorausgeeilt sind oder schlechtere Lagen aufgeholt haben.

Der Gutachterausschuss berät die Analyseergebnisse und beschließt darauf aufbauend Vorgaben für die Geschäftsstelle, wie die Eckwerte fortzuschreiben und die Bodenrichtwerte zu berechnen sind.

8. Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Eckwerte

Die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Eckwerte erfordert ein anderes Verfahren, da hierfür nur vereinzelte und für Teilmärkte auch jahrelang gar keine Vergleichspreise vorliegen.

Die vorliegenden auf eine Grundstücksgröße von 1 ha umgerechneten Quadratmeterpreise des aktuellen Untersuchungszeitraums werden nach Eckwertbereich bzw. Aktualisierungsregion getrennt einzeln beraten und in der Zusammenschau mit den Vergleichspreisen der bis zu zehn zurückliegenden Jahre zu einem aktuellen Eckwert zusammengeführt. Dabei wird auch auf die Wertigkeitshierarchie der Nutzungsarten geachtet: Erwerbsgartenanbaufläche \geq Acker \geq Grünland \geq Forstfläche.

9. Ermittlung der Bodenrichtwerte

Die Eckwerte werden von der Geschäftsstelle den Vorgaben des Gutachterausschusses entsprechend auf den aktuellen Bodenrichtwertstichtag fortgeschrieben und gerundet. Anschließend werden die Bodenrichtwerte berechnet, indem der zugeordnete Eckwert auf die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks umgerechnet wird. Die so berechneten Bodenrichtwerte werden abschließend vom Gutachterausschuss durch einen formalen Beschluss ermittelt.

7.1.3 Methodenbericht zur Ermittlung von Immobilien-Preisindizes

Die Zahl, die die Öffentlichkeit am Immobilienmarkt vielleicht am meisten interessiert, ist die Preisentwicklung. Entsprechend ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg insgesamt 17 Preisindizes:

- für Ein-/Zweifamilienhausbauplätze jeweils in mäßiger, mittlerer, guter und bevorzugter sowie ländlicher Lage,
- für Mehrfamilienhausbauplätze,
- für Geschäftshaus-/Ladenbauplätze,
- für Bürohausbauplätze,
- für Produktions- und Logistikbauplätze
- für Acker,
- für Grünland,
- für Erwerbsgartenanbauflächen,
- für forstwirtschaftliche Flächen,
- für land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt,
- für Eigentumswohnungen,
- für Ein-/Zweifamilienhäuser,
- für Mehrfamilienhäuser.

Im Folgenden soll die Ermittlungsmethodik der Indexreihen dargestellt werden. Damit soll die Ermittlung nachvollziehbar und vergleichbar gemacht werden.

1. Allgemeines

Wenn auf dem Immobilienmarkt oder einem räumlichen oder sachlichen Teilmarkt die Geldumsätze steigen oder fallen, kann dies verschiedene Ursachen haben:

1. Die Zahl der Verkäufe verändert sich bei unverändertem Umsatz

pro Kauffall, z. B. weil weniger Käufer ein Interesse oder die finanzielle Möglichkeit zum Kauf haben (Volumenänderung des Marktes).

2. Der Umsatz pro Kauffall verändert sich bei unverändertem Quadratmeterpreis, z. B. weil größere Objekte gehandelt werden (Volumenänderung der Objekte).
3. Der Quadratmeterpreis verändert sich, z. B. weil Objekte mit einer höheren Lage- oder Ausstattungsqualität gehandelt werden (Qualitätsänderung).
4. Der Quadratmeterpreis eines Grundstücks normierter gleichbleibender Qualität ändert sich, z. B. weil die Verkäufer in Folge eines knappen Angebots höhere Preise durchsetzen können (Preisänderung im engeren Sinne).

Mit Preisindexreihen sollen nur die „echten“ Preisänderungen dieser 4. Kategorie erfasst werden. Volumen- und Qualitätsunterschiede müssen daher eliminiert werden.

Immobilien sind immer individuell. Die Verkäufe verschiedener Stichproben können daher nie direkt miteinander verglichen werden, sondern müssen in Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung erst miteinander vergleichbar gemacht werden, indem die Kaufpreise auf die Eigenschaften eines Referenzobjektes definierter oder normierter Größe und Qualität umgerechnet werden.

Als „für die Wertermittlung erforderliche Daten“ im Sinne des Baugesetzbuchs, für deren Ermittlung die Gutachterausschüsse zuständig sind, dienen Indexreihen auch dazu, Kaufpreise von einem Kaufzeitpunkt auf einen anderen Wertermittlungstichtag umzurechnen. Für diesen Zweck müssen Indexreihen genau auf den sachlichen und räumlichen Teilmarkt des Vergleichsgrundstücks zugeschnitten sein.

Für die allgemeine Grundstücksmarkttransparenz sind jedoch häufig auch übergreifende Informationen gefragt. Es geht um allgemeine Tendenzen und nicht um die konkrete Wertentwicklung einer konkreten Immobilie. Hierbei ist es auch zulässig und üblich, verschiedene räumliche und sachliche Teilmärkte in einem Warenkorb zusammenzufassen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg berechneten Indexreihen sind in erster Linie für den allgemeinen Überblick gedacht. Zur Wertermittlung stellt der Gutachterausschuss insbesondere zeitlich und räumlich klar definierte Bodenrichtwerte zu Verfügung, aus denen sich lokale Entwicklungen ablesen lassen, und Gebäude- und Ertragsfaktoren, die ebenfalls zu lokal und zeitlich differenzierten Wertermittlungsergebnissen führen. Auch wenn die Indexreihen selbst nicht zur unmittelbaren Wertermittlung gedacht sind, versucht der Gutachterausschuss, die ihre Berechnung so weit wie möglich mit der Ermittlung der anderen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Bodenrichtwerte,

Gebädefaktoren) abzustimmen und zu harmonisieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg verwendet wie praktisch alle Gutachterausschüsse und in der Immobilienwertermittlung üblich nicht die Stückpreise, sondern Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche oder Wohnfläche, weil dadurch die Größenunterschiede bereits in erster Näherung eliminiert werden. Abhängigkeiten der Quadratmeterpreise von der Objektgröße sind entweder nicht vorhanden oder deutlich geringer als die Abhängigkeit der Stückpreise von der Flächengröße. Ich betone diese für Immobilienwertermittler normalerweise nicht erwähnenswerte Selbstverständlichkeit, weil das Statistische Bundesamt im Gegensatz dazu bei der Berechnung des Häuserpreisindex (HPI) Stückpreise verwendet.

Wie in der Statistik allgemein üblich, beschrieben die Indexzahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in der Vergangenheit das durchschnittliche Preisniveau eines Berichtszeitraums, nicht das eines bestimmten Zeitpunkts wie z. B. Bodenrichtwerte. Berichtszeitraum war jeweils das Kalenderjahr. Die Indexzahlen gaben das Verhältnis des Preisniveaus im Berichtszeitraum zu dem im Basiszeitraum, multipliziert mit 100 an. Basiszeitraum war das Kalenderjahr 2010. Seit dem 1.1.2022 schreibt § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vor, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen sind. Die In-

dexzahlen beziehen sich seitdem auf die Stichtage 1.1. und/oder 1.7. eines Kalenderjahres und geben das Verhältnis des Preisniveaus am Stichtag zu dem im Basiszeitraum oder am Basisstichtag, multipliziert mit 100 an. Basisstichtag ist der 1.7.2020, was dem Jahresdurchschnitt 2020 am nächsten kommt.

2. Kaufpreissammlung

Da jeder Vertrag, mit dem ein Grundstück auf einen anderen Eigentümer übertragen wird, von dem Notar an den zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse grundsätzlich den gesamten Immobilienmarkt abbilden. Eine Ausnahme bilden lediglich die so genannten „share deals“, bei denen das Unternehmen, dem die Immobilie gehört, z. B. eine so genannte Objektgesellschaft, den Besitzer wechselt, ohne dass es zu einer Änderung im Grundbuch kommt.

Ergänzend zu dem Kaufvertrag wertet der Gutachterausschuss regelmäßig weitere Unterlagen, insbesondere Käuferfragebögen aus, um die wertbildenden Eigenschaften des verkauften Objekts zu erheben und den Kaufpreis vergleichbar machen zu können. So werden z. B. absehbare Abbruchkosten und Erschließungsbeiträge zum Kaufpreis hinzugezählt, um einen bereinigten Kaufpreis für ein baureifes erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück zu erhalten.

Bei der Stichprobenselektion werden Fälle mit ungewöhnlichen und per-

sönlichen Verhältnissen, aber auch Objekte mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen von erheblichem Einfluss ausgesondert.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen z. B. vor, wenn sich das Grundstück in der Zwangsverwaltung befindet, bei Zukäufen und Paketverkäufen, bei Verkäufen unter Verwandten oder Verkäufen von kommunalem Bauland. Bei kommunalem Bauland wird das Grundstück ohne echten Preiswettbewerb nach sozialen und anderen Kriterien oder mit wirtschaftlich nachteiligen Auflagen verkauft. Meistgebotsverkäufe der öffentlichen Hand ohne Nebenbedingungen werden dagegen als gewöhnlicher Geschäftsverkehr gewertet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale von erheblichem Einfluss liegen z. B. vor bei Objekten mit erheblichen Bauschäden oder anderen Mängeln. Nicht ausgeschlossen werden Objekte z. B. mit einem Instandhaltungs- und Modernisierungsstau im üblichen baujahrstypischen Rahmen.

Selbstverständlich wird auch auf eine saubere Abgrenzung des sachlichen Teilmarktes geachtet. Als räumliche Abgrenzung wird in Hamburg mit einer Ausnahme immer ganz Hamburg verwendet. Es sind zwar durchaus auch lokal unterschiedliche Preisentwicklungen zu beobachten, eine Berechnung regional differenzierter Indexreihen ist jedoch weder sinnvoll, noch an Hand des verfügbaren Zahlenmaterials leistbar.

3. Preisindexreihen für Ein-/Zweifamilienhausbauplätze

Die jährliche Stichprobe umfasst alle geeigneten Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen. Entsprechend des zugehörigen normierten Bodenrichtwertes zum Ende des Vorjahres werden die Kauffälle in 5 Lageklassen eingeteilt:

- **Bevorzugte Lage:** normierter Bodenrichtwert gehört zu den höchsten 10 % aller EFH-Bodenrichtwerte,
- **Gute Lage:** normierter Bodenrichtwert gehört zum höchsten Drittel, jedoch nicht zur bevorzugten Lage,
- **Mittlere Lage:** normierter Bodenrichtwert gehört zum mittleren Drittel,
- **Mäßige Lage:** normierter Bodenrichtwert gehört zum niedrigsten Drittel, jedoch nicht zur schlechten Lage,
- **Schlechte Lage:** normierter Bodenrichtwert gehört zu den niedrigsten 10 % aller EFH-Bodenrichtwerte.

Idealerweise würden sich die Kauffälle wie die Bodenrichtwerte im gesamten Stadtgebiet auf die beschriebenen Lageklassen verteilen. Die tatsächliche Verteilung der letzten Jahre kommt dem auch sehr nahe. Nur in den Randbereichen fallen die Stichproben ziemlich dünn aus. Für die schlechte Lage wird deshalb keine eigene Indexreihe berechnet, sondern mäßige und schlechte Lage werden zusammengefasst. Stattdessen wurde einer stadträumlichen Besonderheit Hamburgs dadurch Rechnung getragen, dass eine „ländliche Lage“ definiert wurde. Sie umfasst die ländlich-dörflich strukturierten Stadtteile in den Vier- und Marschlanden und im Alten Land, die sich von den großstädtisch strukturierten Gebieten deutlich unterscheiden. Die bevorzugte Lage leidet zwar auch unter einer geringen Zahl geeigneter Kauffälle, die entsprechende Indexreihe stößt bei den Nutzern jedoch auf besonderes Interesse.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche werden auf normierte Grundstückseigenschaften

(1000 m² Grundstücksgröße, freistehend, Frontlage (d. h. kein Eck- oder Pfeifenstielgrundstück) umgerechnet und durch den entsprechenden normierten Bodenrichtwert zum Ende des Vorjahres dividiert. Die letztgenannte Division bewirkt eine Lage-Normierung. Theoretisch könnte man alle so normierten Kaufpreise zusätzlich mit einem beliebigen normierten Bodenrichtwert multiplizieren, um sie auf ein definiertes Lageniveau, z. B. das mittlere Niveau der Stichprobe umzurechnen. Dies hätte auf das Endergebnis jedoch keine Auswirkung und wird daher unterlassen. Außerdem rechnet es sich leichter mit Zahlen mit einer fast normierten Normalverteilung.

Zur Ausreißer-Eliminierung werden die so gewonnenen Zwischenergebnisse logarithmiert und Kauffälle, die mehr als das 2-fache der Standardabweichung vom Stichprobenmittel abweichen, aus der Stichprobe entfernt.

Anschließend wird das Stichprobenmittel X_{i+1} der o. g. Zwischengröße berechnet. Es gibt das durchschnittliche Verhältnis der Kaufpreise des

	Anzahl Kauffälle für EFH-Bauland-indizes												
	2010		2011		2012		2013		2014		2015		Mittel
bevorzugte Lage	22	4%	18	3%	9	2%	8	2%	19	4%	16	3%	3%
gute Lage	146	28%	153	27%	133	26%	98	20%	133	26%	181	30%	26%
mittlere Lage	173	33%	214	37%	150	29%	223	46%	203	40%	212	35%	37%
mäßige / schlechte Lage	165	31%	160	28%	193	38%	138	29%	125	25%	130	22%	29%
ländliche Lage	29	5%	27	5%	19	4%	16	3%	23	5%	58	10%	5%
alle Lagen	530	100%	574	100%	510	100%	481	100%	503	100%	600	100%	

Beobachtungszeitraums $i+1$ zum jeweiligen Bodenrichtwert am Anfang des Beobachtungszeitraums wieder.

In gleicher Weise werden die Kaufpreise des vorherigen Beobachtungszeitraums behandelt. Zu beachten ist dabei, dass auch hier immer der Bezug zu dem Bodenrichtwert und Beginn des laufenden Beobachtungszeitraums, d. h. am Ende des vorherigen Beobachtungszeitraums verwendet wird. Der Bodenrichtwert am Übergang der beiden Beobachtungszeiträume dient als Scharnier und gemeinsame, mittlere Bezugsgrundlage nach beiden Seiten.

Anschließend wird das Stichprobenmittel X_i der o. g. Zwischengröße berechnet. Es gibt das durchschnittliche Verhältnis der Kaufpreise des vorherigen Beobachtungszeitraums i zum jeweiligen Bodenrichtwert am Anfang des laufenden Beobachtungszeitraums wieder.

Das Verhältnis X_{i+1} / X_i ist nun das Verhältnis der durchschnittlichen Preisniveaus der beiden Beobachtungszeiträume und damit identisch mit dem Verhältnis I_{i+1} / I_i der Indexzahlen dieser beiden Beobachtungszeiträume.

Dass eine Preisindexreihe für Ein-/Zweifamilienhausbauplätze nur aus den Kaufpreisen entsprechender unbebauter Grundstücke abgeleitet werden kann, ist klar. Trotzdem stellt sich die Frage, was die Grundgesamtheit dieser Indexreihe sein soll. Anders ausgedrückt: Die Preisentwicklung welcher Grundstücke soll durch diese Indexreihe dargestellt und repräsentiert werden:

- Nur die der im Beobachtungszeitraum (und vielleicht noch dem davor) verkauften Ein-/Zweifamilienhausbauplätze?
- Auch der anderen (noch) unbebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke?
- Oder auch der (inzwischen) bebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke?

Meines Erachtens soll auch die Entwicklung des Bodenwerts der bebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke mit repräsentiert werden. Dies bereitet begrifflich auch gar keine Schwierigkeiten, weil die Bodenpreisentwicklung bei bebauten und unbebauten Grundstücken in der gleichen Lage und bei ansonsten gleichen Eigenschaften zwangsläufig parallel verlaufen muss. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert eines bebauten Grundstückes so anzusetzen wie wenn es unbebaut wäre. Der Bodenwert eines faktisch bebauten, aber fiktiv unbebauten Grundstückes lässt sich zwar nicht direkt beobachten, aber spätestens bei Abriss der vorhandenen Bebauung wird er wieder sichtbar.

Ein Schwachpunkt der Ableitung der Preisentwicklung aus Kaufpreisen ist allerdings, dass die Kauffälle nicht repräsentativ über den Bestand an Einfamilienhausgrundstücken verteilt sind. Solange es keine unterschiedlichen Preisentwicklungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Indexreihe gibt, ist dies kein Problem. Wenn es unterschiedliche Entwicklungen gibt, müssten diese jedoch im Prinzip einzeln erfasst und gewichtet werden. Davon hat

man bisher abgesehen. Ungeachtet der Schwierigkeiten der Umsetzung wären davon in Hamburg auch keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten, weil es sich doch um einen in den Grundzügen einheitlichen Markt handelt.

4. Preisindex für Mehrfamilienhausbauplätze

Der Preisindex für Mehrfamilienhausbauplätze wird in der gleichen Weise berechnet. Wegen der geringeren Anzahl geeigneter Kauffälle gibt es jedoch nur eine Indexreihe für ganz Hamburg.

5. Preisindexreihen für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien

Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien werden deutlich seltener verkauft als Bauplätze für Wohnimmobilien. Daher lässt sich das oben beschriebene Verfahren in Hamburg hierfür nicht anwenden.

Stattdessen werden Indexreihen aus Bodenrichtwerten (BRW) abgeleitet, und zwar folgendermaßen:

Aus dem durchschnittlichen Verhältnis BRW_{i+1} / BRW_i wird der durchschnittliche Preisveränderungsfaktor $P_{i+1} = \text{Summe}(BRW_{i+1} / BRW_i) / n_{i+1}$ vom Anfang bis zum Ende des laufenden Beobachtungszeitraums $i+1$ berechnet. Verwendet werden nur Bodenrichtwerte der entsprechenden Nutzungsart, die sowohl am Anfang als auch am Ende des Beobachtungszeitraums existierten, und keine, die in der Zwischenzeit hinzugekommen oder weggefallen sind. Entsprechend wird der durchschnittliche Preisveränderungsfaktor $P_i = \text{Summe}(BRW_i / BRW_{i-1})$

i berechnet. Wenn man unterstellt, dass das Preisniveau N im jeweiligen Beobachtungszeitraum durchschnittlich in der Mitte zwischen Anfangs- und Endniveau liegt, ergibt sich daraus, dass es – bezogen auf den Beginn des laufenden Beobachtungszeitraums = 1 – im vorherigen Beobachtungszeitraum bei $N_i = 1 / (1 + (P_{i-1})/2)$ und im laufenden Beobachtungszeitraum bei $N_{i+1} = (1 + (P_{i+1}-1)/2)$ liegt. Das Verhältnis $N_{i+1} / N_i \approx (P_i + P_{i+1})/2$ entspricht wieder dem Verhältnis der Indexzahlen I_{i+1} / I_i .

Dieses Verfahren wird für die drei Indexreihen

- für Geschäftshaus-/Ladenbauplätze,
- für Bürohausbauplätze,
- für Produktions- und Logistikbauplätze

angewendet.

6. Preisindexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Ein ähnliches Problem mit einer ungenügenden Anzahl an Kauffällen gibt es in Hamburg auch bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Schon bei der Bodenrichtwertermittlung müssen die wenigen Kauffälle intensiv sachverständig gewürdigt und auch Kauffälle der Vorjahre herangezogen werden. Wegen der naturräumlichen Gliederung Hamburgs in Marsch- und Geestbereiche sowie der trennenden Wirkung der Elbe gibt es insgesamt fünf bzw. einschließlich der Insel Neuwerk sechs Regionen, die deutliche Ungleichgewichte aufweisen, so dass eine Gleichgewichtung dieser Regionen nicht angemessen wäre.

Das Verfahren ist folgendes:

Für den laufenden Beobachtungszeitraum $i+1$ wird für jede Region der mittlere normierte Bodenrichtwert NBRW als arithmetisches Mittel zwischen Anfang und Ende des Beobachtungszeitraums berechnet. Aus den mittleren normierten Bodenrichtwerten der 5 bzw. 6 Regionen wird ein gewichtetes Mittel $NBRW_{i+1}$ für ganz Hamburg gebildet, wobei als Gewicht die Fläche der entsprechenden tatsächlichen Nutzung laut ALKIS in der jeweiligen Region verwendet wird. Dasselbe geschieht für den vorherigen Beobachtungszeitraum i . Das Verhältnis der Indexzahlen I_{i+1} / I_i entspricht dem Verhältnis $NBRW_{i+1} / NBRW_i$.

Für die Indexreihe für land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt werden die NBRW der vier Nutzungen Acker, Grünland, Erwerbsgartenbauflächen und forstwirtschaftliche Flächen ebenfalls mit dem Gewicht der Fläche gemittelt.

Die Flächengewichte wurden zu einem Stichtag ermittelt und seitdem für alle Beobachtungszeiträume unverändert angewandt, um keine Verfälschungen der Preisentwicklung durch Volumenänderungen zu erhalten. Ein solcher Effekt dürfte aber auch vernachlässigbar sein.

7. Preisindex für Eigentumswohnungen

Bei unbebauten Grundstücken ist die Normierung der Kaufpreise auf eine einheitliche Qualität noch relativ einfach. Bei bebauten Grundstücken spielen jedoch viele Grundstückseigenschaften eine Rolle.

Zur Erklärung des Kaufpreises verwendet das Statistische Bundesamt bei der Berechnung des Häuserpreisindex (HPI) daher eine doppelt logarithmische multiple lineare Regression:

$$\ln(KP) = a_0 + a_1 * \ln(x_1) + a_2 * \ln(x_2) + \dots + a_n * \ln(x_n) + r$$

Hierbei ist KP der Kaufpreis, $x_1 \dots x_n$ sind verschiedene Eigenschaften des Objekts wie Wohnfläche, aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Lageklasse, Baujahr usw., $a_0 \dots a_n$ die entsprechenden Regressionskoeffizienten und r das durch die Regressionsformel nicht erklärte Residuum. Die Zeit bleibt als Einflussgröße ausgeschlossen. Stattdessen wird für jeden Beobachtungszeitraum eine eigene Formel abgeleitet. Für jeden Kauffall des Zeitraums N_i und des Zeitraums N_{i+1} wird jeweils das Verhältnis y_{i+1} / y_i berechnet, wobei y_i der Schätzwert in der Regressionsformel für den Zeitraum N_i ist. Das Mittel ergibt dann das Indexverhältnis I_{i+1} / I_i (doppelte Imputation).

Der Gutachterausschuss in Hamburg verwendet ein etwas komplexeres Modell:

$$KP / \text{Wohnfläche} = a_0 * a_1(x_1) * a_2(x_2) * \dots * a_n(x_n) + r$$

Hierbei ist KP der Kaufpreis, $x_1 \dots x_n$ sind verschiedene Eigenschaften des Objekts wie normierter Bodenrichtwert zum Basisstichtag, Baujahr usw., $a_0 \dots a_n$ die entsprechenden Regressionskoeffizienten und r das durch die Regressionsformel nicht erklärte Residuum. Die Koeffizienten $a_0 \dots a_n$ werden durch eine Untersuchung ermittelt, die im

Methodenbericht zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten erläutert sind. Die multiplikativen Koeffizienten können dabei Konstanten sein, z. B. ein Faktor von 1,04 für das Vorhandensein einer Einbauküche, oder ggfs. nicht-lineare Funktionen einer Einflussgröße, z. B. Umrechnungskoeffizienten wegen der Wohnfläche. Ein multiplikativer Koeffizient a_j für die Eigenschaft x_j wird typischerweise ermittelt, indem die Kaufpreise mit der Eigenschaft x_j durch den Schätzwert der Modellformel ohne Berücksichtigung dieser Eigenschaft dividiert werden. Die Modellformel wird in mehrjährigem Abstand aus einer entsprechend großen, mehrere Jahre umfassenden Stichprobe abgeleitet. Die Zeit wird durch einen multiplikativen „Aktualisierungsfaktor“ für den entsprechenden Stichtag berücksichtigt.

Das Verhältnis der Indexzahlen I_{i+1} / I_i entspricht dem Verhältnis dieser Aktualisierungsfaktoren A_{i+1} / A_i . Zu demselben Ergebnis käme man, wenn man die Kaufpreise des Zeitraums N_{i+1} durch die entsprechenden Modellkaufpreise des Zeitraums N_i und umgekehrt dividieren würde (doppelte Imputation). Hinzuweisen ist dabei aber noch auf den Umstand, dass in der Modellformel für Eigentumswohnungen außer dem Aktualisierungsfaktor keine anderen zeitlich veränderlichen Einflussgrößen enthalten sind.

8. Preisindexreihen für Ein-/Zweifamilienhäuser

Der Preisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser wird in gleicher Weise aus den Aktualisierungsfaktoren berechnet. Das Verhältnis der Indexzahlen

I_{i+1} / I_i entspricht wieder dem Verhältnis dieser Aktualisierungsfaktoren A_{i+1} / A_i .

9. Preisindexreihen für Mehrfamilienhäuser

Der Kaufpreis von Mehrfamilienhäusern hängt auch wesentlich von den – qualitäts- aber auch zeitabhängigen – Mieten ab. So wie der Preisindex für Ein-/Zweifamilienhäusern auch die Bodenpreisentwicklung mit enthält, so muss auch der Preisindex von Mehrfamilienhäusern die Mietentwicklung mit enthalten. Mietunterschiede, die auf Qualitätsunterschieden der verkauften Objekte beruhen, sollen jedoch ausgeschlossen werden. In der Modellformel für den Gebädefaktor, d. h. den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von Mehrfamilienhäusern ist als Einflussgröße das Verhältnis der im Kaufobjekt erzielten Mieten zu einer Referenzmiete enthalten. Damit soll der Einfluss von Baujahr und Wohnungsgröße auf die im verkauften Objekt erzielte Miete eliminiert werden, aber auch die allgemeine Mietenentwicklung, wie sie sich im Mietenindex des Statistischen Bundesamtes für Hamburg ausdrückt. Die verbleibenden Abweichungen der Miete im Kaufobjekt von der Referenzmiete werden – abgesehen von zufälligen Anteilen – als Ausdruck objektspezifischer Lage- und Ausstattungsqualität interpretiert, die nicht zeitabhängig sind. Die Aktualisierungsfaktoren dieser Modellformel enthalten damit nicht nur die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern bei unveränderten Mieten, sondern auch die Preisentwicklung aufgrund der allgemeinen Mietentwicklung. Das Verhältnis der

Indexzahlen I_{i+1} / I_i entspricht wieder dem Verhältnis dieser Aktualisierungsfaktoren A_{i+1} / A_i .

Alternativ könnte die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern auch aus der Entwicklung der Ertragsfaktoren, d. h. dem Verhältnis der Kaufpreise zur Jahresnettokaltniete, und der Mietpreisentwicklung abgeleitet werden. Dieser Ansatz wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

10. Genauigkeit der Preisindizes

Die Genauigkeit der ermittelten Preisentwicklung hängt an der Genauigkeit der zugrundeliegenden Modelle und der Anzahl der verwendeten Kaufpreise. Die relative Standardabweichung des einzelnen Kauffalls vom Modell beträgt in der Regel rund 20-30%. Damit ergeben sich abgeschätzt folgende Standardabweichungen der Indexzahlen:

Daraus wird ersichtlich, dass die Indexreihen erst in der längerfristigen Betrachtung aussagekräftig sind und im Jahresvergleich in der Regel nur tendenzielle Aussagen erlauben.

Neben dieser internen Genauigkeit ist auch die äußere Genauigkeit zu hinterfragen. Wie dargestellt, gelingt die Eliminierung von Quantitäts- und Qualitätsunterschieden bei unbebauten Grundstücken recht gut. Bei den bebauten Grundstücken wird die normale Alterung der Gebäude in den ersten Jahren durch die Regressionsformel berücksichtigt. Ab einem bestimmten Alter ist keine Alterswertminderung mehr zu erkennen, sie wird durch Instandhaltung, Teilerneuerung und Modernisierung im Durchschnitt einer Baualtersklasse ausgeglichen. Es lässt sich jedoch nicht vermeiden, dass die Indexrei-

hen langfristige Standardverbesserungen, z. B. durch energetische Sanierungen im Gebäudebestand, mit enthalten. Diese Veränderungen des durchschnittlichen Qualitätsstandards einer Baualtersklasse können allmählich geschehen, aber auch gewissen Schwankungen unterliegen.

Indexreihe	Anzahl geeigneter Kauffälle pro Jahr	Standardabweichung der Indexzahl
EFH-Bauplätze bevorzugte Lage	15	6 %
EFH-Bauplätze gute Lage	150	2 %
EFH-Bauplätze mittlere Lage	200	2 %
EFH-Bauplätze mäßige Lage	150	2 %
EFH-Bauplätze ländliche Lage	30	4 %
Mehrfamilienhaus-Bauplätze	100	2 %
Geschäftshaus-Bauplätze	10	8 %
Bürohaus-Bauplätze	20	5 %
Prod./Logistik-Bauplätze	10	8 %
landwirtschaftliche Flächen	10	8 %
Eigentumswohnungen	3.000	0,4 %
freistehende EFH	600	1 %
Reihenhäuser	400	1 %
Mehrfamilienhäuser	100	2 %

7.2 Einfamilienhäuser

7.2.1 Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten definiert). Für vermietete Einfamilienhäuser und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.2.4 und 7.2.5 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 5.355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Baujahrsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Kellerfaktor * Garagenfaktor * Wohnflächenfaktor * Standardstufenfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Geschossfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Rechtsformfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW20} / 630)^{0,6798}$ wenn NormBRW20 > 3700: 3,381 <i>Mittlere Lage = Median der auf eine Fläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2020: 630 €/m²</i>
Altersfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Alter 30 Jahre: 1)	$1,09 - 0,003 * \text{Alter}$ wenn Alter > 30: 1,0 <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungstichtages – Baujahr</i>

Baujahrsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser für Gebäude älter als 30 Jahre (bei Baujahr ab 1990: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1919	0,926
	1920 bis 1929	0,935
	1930 bis 1939	0,951
	1940 bis 1949	0,931
	1950 bis 1959	0,913
	1960 bis 1969	0,881
	1970 bis 1979	0,889
	1980 bis 1989	0,966
	ab 1990	1,000
Grundstücksgrößenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Grundstücksgröße 600 m ² : 1)	0,9109 + 0,0001485 * Grundstücksfläche [m ²]	
Kellerfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (ohne Keller: 1)	Keller über mindestens 75 % der Grundfläche: 1,042	
Garagenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (ohne Garage: 1)	Für freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte: 1,008 Für Mittel- oder Endreihenhaus: 1,026	
Wohnflächenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei 120 m ² Wohnfläche: 1)	<p>Für freistehendes Einfamilienhaus: (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,2855} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,802</p> <p>Für Doppelhaushälfte: (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,1824} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,868</p> <p>Für Mittelreihenhaus: (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,1772} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,872</p> <p>Für Endreihenhaus: (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,2338} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,835</p>	
Standardstufenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Standardstufe 3,0: 1)	0,8452 + 0,0516 * Standardstufe <i>Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201</i>	

7

Ecklagefaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Ecklage: 1)	0,987
Wohnungszahlfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (1 Wohnung: 1)	2 Wohnungen: 0,897 3 Wohnungen: 0,818
Einbauküchenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Einbauküche: 1)	1,030
Geschossfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (eingeschossig mit Dachgeschossausbau: 1)	1-Vollgeschoss außer Bungalow (eingeschossig, Flachdach): 1,000 Freistehender Bungalow (eingeschossig, Flachdach): 1,027 Bungalow (eingeschossig, Flachdach) als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus: 1,068 2-Vollgeschosse: 1,023
Fußbodenheizungsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Fußbodenheizung: 1)	1,022
Solarenergiefaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Solarenergie: 1)	Wenn Fotovoltaik und/oder Solarthermie vorhanden: 1,021
Rechtsformfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (Volleigentum: 1)	Wenn Sondereigentum: Für freistehendes Einfamilienhaus: 0,916 Für Doppelhaushälfte: 0,946 Für Reihenhaus: 0,971
Stellungsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (freistehend: 1)	Für Doppelhaushälfte: 0,910 Für Mittelreihenhaus: 0,827 Für Endreihenhaus: 0,862

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Einfamilienhäuser

Allermöhe	1,027
Alsterdorf	1,256
Altengamme	1,027
Altenwerder	0,974
Altona-Altstadt	1,050
Altona-Nord	1,050
Bahrenfeld	1,069
Barmbek-Nord	0,929
Barmbek-Süd	0,929
Bergedorf	0,977
Bergstedt	0,975
Billbrook	0,923
Billstedt	0,923
Billwerder	1,027
Blankenese	1,046
Borgfelde	0,929
Bramfeld	0,964
Cranz	0,974
Curslack	1,027
Dulsberg	0,929
Duvenstedt	1,046
Eidelstedt	0,953
Eilbek	0,929
Eimsbüttel	1,105
Eißenhof	0,923
Eppendorf	1,105
Farmsen-Berne	0,957
Finkenwerder	1,101
Francop	0,974
Fuhlsbüttel	1,022
Groß Borstel	1,151
Groß Flottbek	1,116
Gut Moor	0,974
HafenCity	1,000
Hamburg-Altstadt	1,000

Hamm	0,929
Hammerbrook	0,929
Harburg	1,011
Harvestehude	1,105
Hausbruch	0,998
Heimfeld	0,915
Hoheluft-Ost	1,105
Hoheluft-West	1,105
Hohenfelde	0,929
Horn	0,929
Hummelsbüttel	0,997
Iserbrook	1,015
Jenfeld	0,907
Kirchwerder	1,027
Kleiner Grasbrook	1,000
Langenbek	0,953
Langenhorn	1,030
Lemsahl-Mellingstedt	1,043
Lohbrügge	0,923
Lokstedt	1,088
Lurup	0,980
Marienthal	0,960
Marmstorf	0,900
Moorburg	0,974
Moorfleet	1,027
Neuallermöhe	1,010
Neuenfelde	0,974
Neuengamme	1,027
Neugraben-Fischbek	0,963
Neuland	0,974
Neustadt	1,000
Neuwerk	
Niendorf	1,013
Nienstedten	1,091
Ochsenwerder	1,027

Ohlsdorf	1,069
Osdorf	1,100
Othmarschen	1,125
Ottensen	1,050
Poppenbüttel	0,971
Rahlstedt	0,967
Reitbrook	1,027
Rissen	1,034
Rönneburg	0,897
Rothenburgsort	0,929
Rotherbaum	1,105
St. Georg	1,000
St. Pauli	1,050
Sasel	1,014
Schnelsen	0,985
Sinstorf	0,942
Spadenland	1,027
Steilshoop	0,929
Steinwerder	1,000
Stellingen	0,995
Sternschanze	1,050
Sülldorf	1,018
Tatenberg	1,027
Tonndorf	0,918
Uhlenhorst	1,105
Veddel	1,000
Volksdorf	1,016
Waltershof	1,000
Wandsbek	0,945
Wellingsbüttel	1,024
Wilhelmsburg	1,079
Wilstorf	0,820
Winterhude	1,105
Wohldorf-Ohlstedt	1,021

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,267
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,219
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,159
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,036
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,009

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Carport

Stellplatz

Pfeifenstiel

Wegerecht

Endenergiebedarf

Wärmepumpe

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2020, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
NormBRW20 [€/m ²]	220	7.000	729	15.937
Baujahr	1645	2022	1970	15.937
Grundstücksgröße [m ²]	75	12.709	594	15.937
Wohnfläche [m ²]	36	1.000	142	15.937
Standardstufe	1,00	5,00	2,32	15.937

Merkmal	Anzahl mit	Anzahl ohne	Anzahl keine Angabe
Keller	10.492	5.445	0
Garage	4.836	9.442	1.659
Ecklage	1.015	14.374	548
Wohnungszahl	4.521	0	11.416
Einbauküche	9.771	4.181	1.985
Fußbodenheizung	4.357	11.580	0
Energieart	1.090	36	14.811
Sondereigentum	4.517	11.420	0

Merkmal	Anzahl Kauffälle
Ohne Angabe der Wohnungszahl	11.416
1 Wohnung	3.938
2 Wohnungen	502
3 Wohnungen	81
Freistehendes Haus	6.634
Doppelhaushälfte	5.070
Endreihenhaus	1.451
Mittelreihenhaus	2.782

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle
bis 1919	1.132
1920 bis 1929	736
1930 bis 1939	1.600
1940 bis 1949	238
1950 bis 1959	1.967
1960 bis 1969	2.238
1970 bis 1979	1.435
1980 bis 1989	1.454
1990 bis 1999	1.277
2000 bis 2009	1.566
2010 bis 2019	2.132
2020 bis 2022	162

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	1.485
2010	1.688
2011	1.606
2012	1.503
2013	1.342
2014	1.252
2015	1.335
2016	1.268
2017	1.158
2018	1.113
2019	1.147
2020	1.040
2021	544
2022	526
2023	524

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16 %.

¹ Gesamtzahl vor Ausreißer-Eliminierung

7.2.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	= $0,85 * LIZI(MFH) - 0,53\%$

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von vermieteten Einfamilienhäusern in den Jahren 2011 bis 2016

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

216 Kauffälle

Ermittlungsmethodik:

7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 37 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.

Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf ein unvermietetes Einfamilienhaus. Zur Berücksichtigung der Vermietung siehe 7.2.4

7.2.3 Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Anzuwendendes Modell zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:

Besondere Bauteile (z. B. Dachgauben, Außentreppen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Baupreisindex:	interpoliert zum Modellstichtag <i>Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht</i>
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer <i>nach ImmoWertV</i> entsprechend der Modernisierungspunktzahl
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

Normsachwert:	<p>= Vorläufiger Sachwert zum Modellstichtag eines (Norm-)Objekts mit folgenden Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittlere Lage (Median der normierten EFH-Bodenrichtwerte) - Grundstücksgröße: 750 m² - freistehend in Frontlage - Bodenwert zum Modellstichtag - 1-geschossig mit voll ausgebautem Dachgeschoss ohne Keller - Bruttogrundfläche (A+B): 225 m² - Standardstufe: 3,0 - NHK 2010: 1.005 €/m² Bruttogrundfläche (A+B) - Regionalfaktor: 1,75 - Außenanlagen im üblichen Umfang enthalten - Restnutzungsdauer: 50 Jahre
----------------------	--

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert).
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Sachwertfaktor	<p>= 0,788</p> <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Sachwerthöhenfaktor * Bodenwertanteilsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Baujahrsfaktor * Restnutzungsdauerfaktor * Kellerfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Dachfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Wärmepumpenfaktor * Stellungsfaktor * Stadteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

7

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	(NormBRW20 / 630) ^{0,1902} <i>Mittlere Lage = Median der auf eine Fläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2020: 630 €/m²</i>	
Sachwerthöhenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei vorl. Sachwert = Normsachwert: 1)	(Vorl. Sachwert / Normsachwert) ^{-0,3558} wenn (Vorl. Sachwert / Normsachwert) >= 1,87: 0,8 <i>Normsachwert = Vorl. Sachwert eines Normobjekts (siehe Tabelle der Aktualisierungsfaktoren)</i>	
Bodenwertanteilsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Bodenwertanteil von 60%: 1)	0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil	
Grundstücksgrößenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Grundstücksgröße 600 m²: 1)	(Grundstücksfläche / 600 m ²) ^{-0,1138}	
Baujahrsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Baujahr ab 1980 bis 1989: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1919	1,007
	1920 bis 1939	0,997
	1940 bis 1959	0,934
	1960 bis 1979	0,961
	1980 bis 1989	1,000
ab 1990	1,018	
Restnutzungsdauerfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Restnutzungsdauer 50 Jahre: 1)	wenn Restnutzungsdauer <= 15 Jahre: 1,016 wenn Restnutzungsdauer 16 bis 50 Jahre: -0,0013 * Restnutzungsdauer + 1,065 wenn Restnutzungsdauer > 50 Jahre: 1,000	
Kellerfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (ohne Keller: 1)	1,054	
Wohnflächenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei 120 m² Wohnfläche: 1)	(Wohnfläche / 120m ²) ^{0,3881} wenn Wohnfläche >= 300 m ² : 1,427	



Modernisierungsfaktor:																			
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser	1+ 0,0076 * (Tatsächliche Modernisierungspunktzahl - Mittel Baujahrsklasse)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baujahrsklasse</th> <th>baujahrstypische Modernisierungspunktzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 1919</td> <td>5,74</td> </tr> <tr> <td>1920 bis 1939</td> <td>5,25</td> </tr> <tr> <td>1940 bis 1959</td> <td>5,23</td> </tr> <tr> <td>1960 bis 1969</td> <td>4,70</td> </tr> <tr> <td>1970 bis 1979</td> <td>4,10</td> </tr> <tr> <td>1980 bis 1989</td> <td>3,53</td> </tr> <tr> <td>1990 bis 1999</td> <td>2,32</td> </tr> <tr> <td>2000 bis 2009</td> <td>1,79</td> </tr> </tbody> </table>	Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl	bis 1919	5,74	1920 bis 1939	5,25	1940 bis 1959	5,23	1960 bis 1969	4,70	1970 bis 1979	4,10	1980 bis 1989	3,53	1990 bis 1999	2,32	2000 bis 2009	1,79
	Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl																	
	bis 1919	5,74																	
	1920 bis 1939	5,25																	
	1940 bis 1959	5,23																	
	1960 bis 1969	4,70																	
	1970 bis 1979	4,10																	
	1980 bis 1989	3,53																	
	1990 bis 1999	2,32																	
2000 bis 2009	1,79																		
Wenn Baujahr > 2009 dann Faktor : 1,000 Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV (bei baujahrstypischer Modernisierungspunktzahl: 1)																			
Ecklagefaktor:																			
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (keine Ecklage: 1)	0,976																		
Wohnungszahlfaktor:																			
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (1 Wohnung: 1)	2 Wohnungen: 0,895																		
Einbauküchenfaktor:																			
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (keine Einbauküche: 1)	1,049																		
Dachfaktor:																			
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (1-geschossig mit Dachgeschossausbau: 1)	0,985 wenn Bungalow oder 1-geschossig mit Flachdach-Staffelgeschoss 0,942 wenn 1-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss 1,020 wenn 2-geschossig mit Flachdach oder Flachdach-Staffelgeschoss 0,990 wenn 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss 1,015 wenn 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss 1,000 sonst																		

Fußbodenheizungsfaktor:	
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (keine Fußbodenheizung: 1)	1,068
Solarenergiefaktor:	
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (ohne Solarenergie: 1)	1,043 wenn Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden
Wärmepumpenfaktor:	
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (ohne Wärmepumpe: 1)	1,020 wenn Wärmepumpe ohne Solarenergie vorhanden 1,000 wenn Wärmepumpe mit Solarenergie vorhanden ¹
Stellungsfaktor:	
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend: 1)	Für Doppelhaushälfte: 0,977 Für Mittelreihenhaus: 0,998 Für Endreihenhaus: 0,981

¹ Keine Doppelberücksichtigung von Wärmepumpe und Fotovoltaik

Stadtteiffaktor für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Allermöhe	1,035
Alsterdorf	1,193
Altengamme	1,035
Altenwerder	0,915
Altona-Altstadt	1,000
Altona-Nord	1,000
Bahrenfeld	1,063
Barmbek-Nord	1,000
Barmbek-Süd	1,000
Bergedorf	1,053
Bergstedt	1,002
Billbrook	0,914
Billstedt	0,914
Billwerder	1,035
Blankenese	1,063
Borgfelde	0,952
Bramfeld	0,956
Cranz	0,915
Curslack	1,035
Dulsberg	1,000
Duvenstedt	1,002
Eidelstedt	1,018
Eilbek	1,000
Eimsbüttel	1,000
Eißenhof	0,915
Eppendorf	1,000
Farmsen-Berne	0,956
Finkenwerder	1,147
Francop	0,915
Fuhlsbüttel	0,978
Groß Borstel	1,193
Groß Flottbek	1,063
Gut Moor	0,915
HafenCity	1,000
Hamburg-Altstadt	1,000

Hamm	0,952
Hammerbrook	0,952
Harburg	0,915
Harvestehude	1,000
Hausbruch	0,915
Heimfeld	0,915
Hoheluft-Ost	1,000
Hoheluft-West	1,000
Hohenfelde	1,000
Horn	0,952
Hummelsbüttel	0,978
Iserbrook	1,063
Jenfeld	0,956
Kirchwerder	1,035
Kleiner Grasbrook	1,000
Langenbek	0,915
Langenhorn	0,978
Lemsahl-Mellingstedt	1,002
Lohbrügge	0,951
Lokstedt	1,018
Lurup	1,018
Marienthal	0,956
Marmstorf	0,915
Moorburg	0,915
Moorfleet	1,035
Neuallermöhe	1,035
Neuenfelde	0,915
Neuengamme	1,035
Neugraben-Fischbek	0,915
Neuland	0,915
Neustadt	1,000
Neuwerk	
Niendorf	1,018
Nienstedten	1,063
Ochsenwerder	1,035

Ohlsdorf	1,193
Osdorf	1,063
Othmarschen	1,063
Ottensen	1,000
Poppenbüttel	0,978
Rahlstedt	0,948
Reitbrook	1,035
Rissen	1,063
Rönneburg	0,915
Rothenburgsort	0,952
Rotherbaum	1,000
St. Georg	1,000
St. Pauli	1,000
Sasel	1,002
Schnelsen	1,018
Sinstorf	0,915
Spadenland	1,035
Steilshoop	0,956
Steinwerder	1,000
Stellingen	1,018
Sternschanze	1,000
Sülldorf	1,063
Tatenberg	1,035
Tonndorf	0,956
Uhlenhorst	1,000
Veddel	1,000
Volksdorf	1,002
Waltershof	1,000
Wandsbek	0,956
Wellingsbüttel	0,978
Wilhelmsburg	1,093
Wilstorf	0,915
Winterhude	1,000
Wohldorf-Ohlstedt	1,002

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor	Normsachwert [€]	Bodenwertanteil vom Normsachwert	Baupreisindex Mai 2010 = 1
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,000	970.665	62 [%]	1,502
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,993	1.043.850	61 [%]	1,657
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,932	995.826	57 [%]	1,742
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,947	936.338	53 [%]	1,782
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,971	915.202	51 [%]	1,797

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Alter Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr
 Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
 Wohnfläche / Bruttogrundfläche
 Garage
 Carport
 Stellplatz

Pfeifenstiel
 Wegerecht
 Endenergiebedarf
 Rechtsform

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013 bis 2020, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
NormBRW20 [€/m²]	250	7.000	699	3.556
Sachwerthöhe	54.000	5.300.000	590.000	3.556
Bodenwertanteil [%]	0,14	0,97	0,53	3.556
Grundstücksgröße [m²]	60	8.740	620	3.556
Baujahr	1645	2022	1970	3.556
Restnutzungsdauer	12	80	44	3.556
Wohnfläche [m²]	50	940	142	3.556
Modernisierungspunktzahl	0,00	20,00	3,98	3.179

Merkmal	Anzahl mit	Anzahl ohne	Anzahl keine Angabe
Keller	2.884	672	0
Ecklage	295	2.948	313
Wohnungszahl	1.562	0	1.994
Einbauküche	2.286	1.056	214
Fußbodenheizung	988	2.568	0
Energieart	335	6	3.215

Merkmal	Anzahl Kauffälle
Ohne Angabe der Wohnungszahl	1.994
1 Wohnung	1.382
2 Wohnungen	180
Freistehendes Haus	1.839
Doppelhaushälfte	810
Endreihenhaus	317
Mittelreihenhaus	590

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Standardstufe	Mittlere Modernisierungspunktzahl
bis 1919	174	2,2	5,74
1920 bis 1939	504	2,1	5,25
1940 bis 1959	484	2,1	5,23
1960 bis 1969	554	2,0	4,70
1970 bis 1979	405	1,9	4,10
1980 bis 1989	443	2,4	3,53
1990 bis 1999	358	2,8	2,32
2000 bis 2009	361	3,5	1,89
2010 bis 2019	250	3,9	-
2020 bis 2022	23	3,9	-

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ²
2009	125
2010	174
2011	175
2012	-
2013	496
2014	452
2015	523
2016	507
2017	440
2018	398
2019	342
2020	398
2021	182
2022	194
2023	178

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16 %.

² Gesamtzahl vor Ausreißer-Eliminierung

7.2.4 Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser

Datenbasis	282 Verkäufe von vermieteten Einfamilienhäusern aus den Jahren 2011 - 2016
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert im unvermieteten Zustand
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,694 + 0,0477 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	26 %
2 %	21 %
3 %	16 %
4 %	12 %
5 %	7 %
6 %	2 %
ab 7 %	0 %



neu

7.2.5 Erbbaurechte von Einfamilienhäusern

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor Erbbaurecht zum Wert des fiktiven Volleigentums)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Umrechnungskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizient	Mittelwerte nach Nutzungsart	Anzahl ¹
freistehende Einfamilienhäuser:	0,63	156
Doppelhaushälften:	0,74	166
Endreihenhäuser:	0,82	51
Mittelreihenhäuser:	0,86	86

Rechnerisches Ergebnis durch Regressionsanalyse:

$0,63 * (WFV / VWD)^{-0,21}$

Erbbaurechtskoeffizient	Mittelwerte nach Restlaufzeit	Anzahl ¹
bis 29 Jahre	0,69	43
30 bis 39 Jahre	0,68	170
40 bis 49 Jahre	0,76	184
ab 50 Jahre	0,82	62

Anwendungshinweis:

Die ermittelten Faktoren sind einzeln zu betrachten und können nicht kombiniert werden.

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses

1.1.2024 = 770.000 €

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

neu

Erbbaurechtsfaktor

(Anpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§§ 22 und 50 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

Mittelwerte nach Nutzungsart	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 2%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 3%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 4%	Anzahl ¹
freistehende Einfamilienhäuser:	1,08	0,88	0,79	158
Doppelhaushälften:	1,21	1,00	0,90	162
Endreihenhäuser:	1,24	1,07	0,98	51
Mittelreihenhäuser:	1,16	1,05	0,99	85

Rechnerisches Ergebnis durch Regressionsanalyse	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 2%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 3%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 4%
freistehende Einfamilienhäuser:	$1,01 * (WFV / VWD)^{-0,19}$	$0,85 * (WFV / VWD)^{-0,19}$	$0,77 * (WFV / VWD)^{-0,19}$

Mittelwerte nach Restlaufzeit	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 2%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 3%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzinssatz 4%	Anzahl ¹
freistehende Einfamilienhäuser:	1,35	1,12	0,99	45
Doppelhaushälften:	1,12	0,92	0,83	169
Endreihenhäuser:	1,13	0,98	0,90	180
Mittelreihenhäuser:	1,19	1,03	0,96	62

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses

1.1.2024 = 770.000 €

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

neu

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkauf des Erbbaurechts an Dritte oder an den Grundstückseigentümer aus den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2023, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, keine vermieteten Objekte

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
NormBRW23 [€/m ²]	320	1.550	588	477
Tatsächliche Erbbauzinsen [€/m ²]	0,03	4,94	0,92	477
Grundstücksfläche [m ²]	108	2.752	596	477
Restlaufzeit	1	99	40	477

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 1.493 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnungszahlfaktor * Miethöhenfaktor * Stadtteilfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW19} / 1.100)^{0,6181}$ <i>Mittlere Lage = Median der auf eine WGFZ von 1,0 normierten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2019: 1.100 €/m²</i>	
Altersfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$1,354 - 0,0118 * \text{Alter}$ wenn Baujahr ≥ 1980 <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>	
Erstbezugsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)	1,13	
Baujahrsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (bei Baujahr ab 1980: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1919	0,89
	1920 bis 1979	0,81
	ab 1980	1,00

Aufzugsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (ohne Aufzug: 1)	1,09	
Wohnungszahlfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (7 bis 50 Wohnungen: 1)	Wohnungszahl	Wohnungszahlfaktor
	3	1,10
	4	1,07
	5	1,05
	6	1,03
	7 bis 50	1,00
	> 50	0,96
Miethöhenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (MM Marktübliche Miete = RM Referenzmiete: 1)	$(MM/RM)^{0,4909}$ Referenzmiete siehe Seite 144	

Stadtteiffaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

Allermöhe	1,00
Alsterdorf	1,00
Altengamme	1,00
Altenwerder	0,93
Altona-Altstadt	1,00
Altona-Nord	1,00
Bahrenfeld	1,00
Barmbek-Nord	1,00
Barmbek-Süd	1,00
Bergedorf	1,00
Bergstedt	1,00
Billbrook	1,00
Billstedt	1,00
Billwerder	1,00
Blankenese	1,00
Borgfelde	1,00
Bramfeld	1,00
Cranz	0,93
Curslack	1,00
Dulsberg	1,00
Duvenstedt	1,00
Eidelstedt	1,00
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,00
Eißenhof	0,93
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,00
Francop	0,93
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,00
Groß Flottbek	1,00
Gut Moor	0,93
HafenCity	1,00
Hamburg-Altstadt	1,00

Hamm	1,00
Hammerbrook	1,00
Harburg	0,93
Harvestehude	1,00
Hausbruch	0,93
Heimfeld	0,93
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,00
Horn	1,00
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,00
Kleiner Grasbrook	1,14
Langenbek	0,93
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	1,00
Lokstedt	1,00
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	0,93
Moorburg	0,93
Moorfleet	1,00
Neuallermöhe	1,00
Neuenfelde	0,93
Neuengamme	1,00
Neugraben-Fischbek	0,93
Neuland	0,93
Neustadt	1,00
Neuwerk	
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	1,00

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,00
Rissen	1,00
Rönneburg	0,93
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	1,00
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,14
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,00
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,14
Volksdorf	1,00
Waltershof	1,14
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	1,14
Wilstorf	0,93
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	2,35
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	2,560
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	2,742
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	2,506
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	2,167
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,851
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,669

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2009 bis 2019, ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse und kein sozialer Wohnungsbau

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.142 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ²
2009	90
2010	122
2011	115
2012	102
2013	107
2014	101
2015	79
2016	107
2017	103
2018	110
2019	106
2020	88
2021	120
2022	85
2023	63

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 15 %.



² Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.3.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 14,87$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	(NormBRW19 / 1.100) ^{0,3461} <i>Mittlere Lage = Median der auf eine WGFZ von 1,0 normierten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2019: 1.100 €/m²</i>	
Erstbezugsfaktor:		
Erstbezugsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)	1,07	
Baujahrsfaktor:		
für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1979	1,00
	ab 1980	1,09

Stadtteifaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Allermöhe	1,00
Alsterdorf	1,00
Altengamme	1,00
Altenwerder	0,93
Altona-Altstadt	1,00
Altona-Nord	1,00
Bahrenfeld	1,00
Barmbek-Nord	1,00
Barmbek-Süd	1,00
Bergedorf	1,00
Bergstedt	1,00
Billbrook	1,00
Billstedt	1,00
Billwerder	1,00
Blankenese	1,00
Borgfelde	1,00
Bramfeld	1,00
Cranz	0,93
Curslack	1,00
Dulsberg	1,00
Duvenstedt	1,00
Eidelstedt	1,00
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,00
Eißenhof	0,93
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,00
Francop	0,93
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,00
Groß Flottbek	1,00
Gut Moor	0,93
HafenCity	1,00
Hamburg-Altstadt	1,00

Hamm	1,00
Hammerbrook	1,00
Harburg	0,93
Harvestehude	1,00
Hausbruch	0,93
Heimfeld	0,93
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,00
Horn	1,00
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,00
Kleiner Grasbrook	1,08
Langenbek	0,93
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	1,00
Lokstedt	1,00
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	0,93
Moorburg	0,93
Moorfleet	1,00
Neuallermöhe	1,00
Neuenfelde	0,93
Neuengamme	1,00
Neugraben-Fischbek	0,93
Neuland	0,93
Neustadt	1,00
Neuwerk	
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	1,00

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,00
Rissen	1,00
Rönneburg	0,93
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	1,00
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,08
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,00
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,08
Volksdorf	1,00
Waltershof	1,08
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	1,08
Wilstorf	0,93
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,90
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	2,032
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	2,175
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,960
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,691
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,413
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,272

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2009 bis 2019, ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse und kein sozialer Wohnungsbau

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.142 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	90
2010	122
2011	115
2012	102
2013	107
2014	101
2015	79
2016	107
2017	103
2018	110
2019	106
2020	90
2021	119
2022	85
2023	62

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 15 %.



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.3.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= 4,37 \%$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Stadtteilfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW19} / 1.100)^{-0,2820}$ <i>Mittlere Lage = Median der auf eine WGFZ von 1,0 normierten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2019: 1.100 €/m²</i>
Altersfaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (bei Alter 30 Jahre: 1)	$1,36 - 0,012 * \text{Alter}$ wenn Alter < 30 Jahre <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>
Erstbezugsfaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)	0,83

Stadtteifaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Allermöhe	1,18
Alsterdorf	1,00
Altengamme	1,18
Altenwerder	1,14
Altona-Altstadt	1,00
Altona-Nord	1,00
Bahrenfeld	1,00
Barmbek-Nord	1,00
Barmbek-Süd	1,00
Bergedorf	1,00
Bergstedt	1,00
Billbrook	1,00
Billstedt	1,00
Billwerder	1,18
Blankenese	1,00
Borgfelde	1,00
Bramfeld	1,00
Cranz	1,14
Curslack	1,18
Dulsberg	1,00
Duvenstedt	1,00
Eidelstedt	1,00
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,00
Eißenhof	1,14
Eppendorf	1,00
Farmsen-Berne	1,00
Finkenwerder	1,00
Francop	1,14
Fuhlsbüttel	1,00
Groß Borstel	1,00
Groß Flottbek	1,00
Gut Moor	1,14
HafenCity	1,00
Hamburg-Altstadt	1,00

Hamm	1,00
Hammerbrook	1,00
Harburg	1,14
Harvestehude	1,00
Hausbruch	1,14
Heimfeld	1,14
Hoheluft-Ost	1,00
Hoheluft-West	1,00
Hohenfelde	1,00
Horn	1,00
Hummelsbüttel	1,00
Iserbrook	1,00
Jenfeld	1,00
Kirchwerder	1,18
Kleiner Grasbrook	0,96
Langenbek	1,14
Langenhorn	1,00
Lemsahl-Mellingstedt	1,00
Lohbrügge	1,00
Lokstedt	1,00
Lurup	1,00
Marienthal	1,00
Marmstorf	1,14
Moorburg	1,14
Moorfleet	1,18
Neuallemöhe	1,00
Neuenfelde	1,14
Neuengamme	1,18
Neugraben-Fischbek	1,14
Neuland	1,14
Neustadt	1,00
Neuwerk	
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	1,18

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,18
Rissen	1,00
Rönneburg	1,14
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	1,14
Spadenland	1,18
Steilshoop	1,00
Steinwerder	0,96
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,18
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	0,96
Volkisdorf	1,00
Waltershof	0,96
Wandsbek	1,00
Wellingsbüttel	1,00
Wilhelmsburg	0,96
Wilstorf	1,14
Winterhude	1,00
Wohldorf-Ohlstedt	1,00

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	0,43
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	0,415
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	0,330
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,508
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,679
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,803
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,969

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2009 bis 2019, ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse und kein sozialer Wohnungsbau

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.104 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	86
2010	119
2011	110
2012	101
2013	105
2014	101
2015	75
2016	102
2017	101
2018	102
2019	102
2020	85
2021	121
2022	83
2023	64

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 14 %.



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.3.4 Marktübliche Miete von Mehrfamilienhäusern

Referenzmiete

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Die im Folgenden beschriebene Referenzmiete ist die durchschnittliche marktübliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung mit einem Aufzug. Weitere Merkmale, die zu einer Erhöhung oder Absenkung der marktüblichen Miete führen, wie z. B.

- » die durchschnittliche Wohnungsgröße (bei den Vergleichsobjekten im Mittel 68 m²),
- » weitere Ausstattungsmerkmale (Einbauküche, Lärmschutzfenster, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftseinrichtungen usw.)
- » besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- » Anzahl der Wohnungen im Objekt oder pro Treppenhaus
- » unterschiedliche Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, Grundrisse
- » baulicher Zustand, Alter der Sanitäreinrichtungen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:	
Referenzmiete [€/m²WNFL, monatlich]	= 8,21 * Lagefaktor * Baualtersfaktor * Aufzugsfaktor * Mietenindex
Lagefaktor:	$(\text{NormBRW19} / 1.100)^{0,3116}$
Baualtersfaktor:	1,10 bei einem Baujahr bis 1919 0,99 bei einem Baujahr von 1920 bis 1939 0,89 bei einem Baujahr von 1940 bis 1979 1,00 bei einem Baujahr ab 1980 und einem Baualter ab 30 Jahren 1,60 – 0,02 * Baualter bei einem Baualter unter 30 Jahren
Aufzugsfaktor:	1,01, wenn Aufzug vorhanden, sonst 1,00
Mietenindex:	01.01.2021 1,064
	01.07.2021 1,066
	01.01.2022 1,075
	01.07.2022 1,083
	01.01.2023 1,092
	01.07.2023 1,097
	01.01.2024 1,106

NormBRW19 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0.

Die marktübliche Miete und die Referenzmiete sind nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB und auch nicht mit dem Mittelwert des zum Wertermittlungsstichtag aktuell anwendbaren Mietenspiegelfeldes.



Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen

Der Gutachterausschuss gibt hier nur Umrechnungskoeffizienten an.

Die absolute Höhe ist aus Vergleichsmieten oder anderen geeigneten Quellen abzuleiten

Datenbasis	4.032 Angebotsmieten von Neubauwohnungen aus der Internetplattform Immobilienscout 24 aus den Jahren 2015 bis 2017
-------------------	--

Umrechnungs-koeffizienten	0,94 wenn Lage im Erdgeschoss 1,06 wenn Maisonettewohnung 1,04 wenn Penthousewohnung 1,05 wenn Einbauküche vorhanden 1,04 wenn Aufzug vorhanden 1,00 wenn Balkon vorhanden 1,00 wenn Kellerabstellraum vorhanden Wohnflächenfaktor (siehe unten) Lagefaktor (siehe unten)
----------------------------------	---

Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenfaktor
< 45 m ²	1,75 – (0,015 * WFL)
45 – 70 m ²	1,21 – (0,003 * WFL)
> 70 m ²	1,00

<p>Lagefaktor = (NormBRW16/850)^{0,2339}</p> <p>NormBRW16 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2016 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0</p>

Der zeitliche Einfluss wurde in der Untersuchung berücksichtigt, ist hier aber nicht dargestellt, weil eine jährliche Fortschreibung nicht vorgesehen ist.

Die relative Standardabweichung der Mieten vom Modellwert beträgt ± 11 %.

neu

7.3.5 Erbbaurechte von Mehrfamilienhäusern

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Umrechnungskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizient	
Im Mittel	0,79
Nach Regressionsanalyse	1,69 – 1,89 * (BW/WFV), mindestens 0,35 - maximal 1,00

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

BW = unbelasteter Bodenwert

7

neu

Erbbaurechtsfaktor

(Anpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§§ 22 und 50 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtsfaktor	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 3%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 4%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 3%
Im Mittel	1,40	1,18	1,07
Nach Regressions- analyse	3,33 – 4,03 * (BW/WFV) mindestens 0,35 - maximal 1,0	2,74 – 3,26 * (BW/WFV) mindestens 0,35 - maximal 1,00	2,44 – 2,89 * (BW/WFV) mindestens 0,35 - maximal 1,00

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

BW = unbelasteter Bodenwert

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkauf des Erbbaurechts an Dritte oder an den Grundstückseigentümer aus den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2023, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, keine vermieteten Objekte

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Tatsächliche Erbbau- zinsen [€/m ²]	0,08	12,34	4,94	15
Grundstücksfläche [m ²]	978	12.598	3.576	17
Restlaufzeit	4	61	45	17

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.4 Büro- und Geschäftshäuser

7.4.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 3.893 \text{ €/m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}$ * Lagefaktor * Baualtersfaktor * Baujahrsfaktor * Faktor Ladenanteil an Nutzfläche * Miethöhenfaktor * Gebäudeartfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$(\text{NormBRW22} / 900)^{0,5450}$ NormBRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0	
Baualtersfaktor:		
für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser (bei Alter 15 Jahre: 1)	$1,7065 - 0,0471 * \text{Alter}$ wenn Alter > 15: 1,0 <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>	
Baujahrsfaktor:		
für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1939	1,17
	1940 bis 1959	0,98
	1960 bis 1979	0,94
	1980 bis 1989	0,99
	ab 1990	1,00
Faktor Ladenanteil an Nutzfläche:		
für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	1,08 wenn Ladenanteil an der Nutzfläche > 50%	

Miethöhenfaktor:	
für den Gebäudefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$(MM/RM)^{0,6986}$ Referenzmiete (RM) siehe Seite 157 Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 158
Gebäudeartfaktor:	
für den Gebäudefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	0,83 wenn eingeschossiger Laden <i>(bei mehrgeschossigem Büro- und Geschäftshaus: 1)</i>

Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,87
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,80
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,73

Keinen Einfluss auf den Gebäudefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

-

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2022 mit einem Wohnflächenanteil < 20%, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

314 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
NormBRW22 [€/m ²]	390	6.200	1.599	314
Baujahr	1780	2022	1960	314
Nutzfläche [m ²]	33	46.722	3.921	314
Nettokaltmiete [€/m ²]	3,64	68,16	12,96	314

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ¹
bis 1939	77
1940 bis 1959	36
1960 bis 1969	42
1970 bis 1979	26
1980 bis 1989	41
1990 bis 1999	47
2000 bis 2009	26
2010 bis 2019	18
2020 bis 2022	1

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	19
2010	39
2011	31
2012	19
2013	27
2014	19
2015	32
2016	25
2017	25
2018	28
2019	14
2020	13
2021	9
2022	16
2023	12

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 23 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 24,78$ * Lagefaktor * Baualtersfaktor * Baujahrsfaktor * Gebäudeartfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$(\text{NormBRW22} / 900)^{0,2412}$ NormBRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0	
Baualtersfaktor:		
für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser (bei Alter 30 Jahre: 1)	$0,00013 * \text{Alter}^2 - 0,0091 * \text{Alter} + 1,156$ wenn Alter > 30: 1,0 <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>	
Baujahrsfaktor:		
für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1939	1,15
	1940 bis 1959	1,07
	1960 bis 1979	1,05
	ab 1980	1,00
Gebäudeartfaktor:		
für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser	0,80 wenn eingeschossiger Laden	

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,72
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,64
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,57

Keinen Einfluss auf den Ertragsfaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Anteil Laden an der Nutzfläche

Miethöhe

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2022 mit einem Wohnflächenanteil < 20%, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

334 Kauffälle



Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
NormBRW22 [€/m²]	390	7.400	1.877	334
Baujahr	1780	2022	1959	334
Nutzfläche [m²]	33	46.722	3.984	334
Nettokaltmiete [€/m²]	3,64	83,28	14,31	334

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ¹
bis 1939	87
1940 bis 1959	36
1960 bis 1969	42
1970 bis 1979	29
1980 bis 1989	42
1990 bis 1999	47
2000 bis 2009	28
2010 bis 2019	22
2020 bis 2022	1

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	17
2010	41
2011	34
2012	21
2013	31
2014	22
2015	32
2016	25
2017	26
2018	30
2019	15
2020	13
2021	9
2022	16
2023	12

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= 3,10 [\%]$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Baujahrsfaktor * Gebäudeartfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser	NormBRW22 / 900) ^{-0,3496}	
	NormBRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0	
Baujahrsfaktor:		
für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1939	0,71
	1940 bis 1959	0,79
	1960 bis 1979	0,89
	ab 1980	1,00
Gebäudeartfaktor:		
für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser	1,26 wenn eingeschossiger Laden	

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,07
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,36
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,65

Keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter

Anteil Laden an der Nutzfläche

Miethöhe

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2022 mit einem Wohnflächenanteil < 20%, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

300 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
NormBRW22 [€/m ²]	390	6.300	1.809	300
Baujahr	1780	2022	1962	300
Nutzfläche [m ²]	33	33.833	3.904	300
Nettokaltmiete [€/m ²]	3,64	83,28	13,96	300

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ¹
bis 1939	72
1940 bis 1959	29
1960 bis 1969	35
1970 bis 1979	27
1980 bis 1989	39
1990 bis 1999	47
2000 bis 2009	28
2010 bis 2019	22
2020 bis 2022	1

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	16
2010	38
2011	31
2012	20
2013	27
2014	21
2015	30
2016	24
2017	22
2018	27
2019	11
2020	10
2021	4
2022	12
2023	12

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 19 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.4 Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Referenzmiete für den Gebädefaktor von Büro- und Geschäftshäusern

Die im Folgenden beschriebene Referenzmiete ist die durchschnittliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung von Lage und Mietfläche. Weitere Merkmale die zu einer Erhöhung oder Absenkung der Miete führen, wie z. B.

- » besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- » baulicher Zustand, Alter der Sanitäreinrichtungen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:	
Referenzmiete [€/m²WNFL, monatlich]	= 11,35 * Lagefaktor * Mietflächenfaktor * Mietenindex
Lagefaktor:	$(\text{NormBRW22} / 900)^{0,3673}$
Mietflächenfaktor:	$(0,990 + 2,992 / \text{Mietfläche})$
Mietenindex:	1.1.2023 1,357
	1.7.2023 1,373
	1.1.2024 1,390

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

NormBRW22 = Normierter Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Bürohäuser mit einer WGFZ von 1,0.

Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Büromiete

Eine Untersuchung von 29.808 Büromieten der Jahre 2009-2021 ergab folgenden Zusammenhang mit den auf WGFZ 1,0 normierten Büro-Bodenrichtwerten (BH) zum 01.01.2022 (NormBRW22-BH):

$$\text{monatliche Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{ Mietfläche] zum 01.01.2022} = 1,0821 * (\text{NormBRW22-BH})^{0,3673}$$

Dieser Mietansatz bezieht sich auf ein 300 m² großes Büro. Der Umrechnungskoeffizient U (wegen abweichender Flächengröße) wurde wie folgt ermittelt:

$$U = 0,990 + 2,992 / \text{Mietfläche [m}^2\text{]}$$

Ladenmiete

Eine Untersuchung von 5.365 Ladenmieten der Jahre 2009-2021 ergab folgenden Zusammenhang mit den auf WGFZ 1,0 normierten Geschäftshaus-Bodenrichtwerten (GH) zum 01.01.2022 (NormBRW22-GH):

$$\text{monatliche Nettokaltmiete [€/m}^2 \text{ Mietfläche] zum 01.01.2022} = 0,1087 * (\text{NormBRW22-GH})^{0,7485}$$

Dieser Mietansatz bezieht sich auf einen 100 m² großen Laden. Der Umrechnungskoeffizient U (wegen abweichender Ladengröße) wurde wie folgt ermittelt:

$$U = (\text{Mietfläche} / 100 \text{ m}^2)^{-0,235}$$

neu

7.4.5 Erbbaurechte von Büro und Geschäftshäusern

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Umrechnungskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizient	
Im Mittel	0,67

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkauf des Erbbaurechts an Dritte oder an den Grundstückseigentümer aus den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2023, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Baujahr	1955	1992	1975	7
Restlaufzeit	33	67	50	7
Kaufpreis Erbbaurecht / Wert des fiktiven Volleigentums	0,35	1,19	0,67	7

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.5 Produktions- und Logistik-Immobilien

7.5.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	= 1.607 €/m ² Wohn- und Nutzfläche * Lagefaktor * Miethöhenfaktor * Erstbezugsfaktor * Freiflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor :	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	(BRW22 / 440) ^{1,6943} <i>BRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Produktions- und Logistik-Immobilien</i>
Miethöhenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	(MM/RM) ^{0,5888} <i>Referenzmiete (RM) siehe Seite 169</i> <i>Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 170</i>
Erstbezugsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	1,62 (Objekt, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)
Freiflächenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	0,7226 + 0,1387 x (Grundstücksfläche / WNFL) (Bei einem Verhältnis der Grundstücksfläche zur Wohn- und Nutzfläche (WNFL) von 2,0: 1)

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,03
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,00
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,82

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)

Baujahr

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien in den Jahren 2009 bis 2021 mit einem Wohnflächenanteil < 20%, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

132 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
BRW22 [€/m ²]	290	520	432	132
Baujahr	1890	2021	1972	132
Nutzfläche [m ²]	273	95.835	3.889	132
Nettokaltmiete [€/m ²]	2,26	21,98	6,11	132

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ¹
bis 1939	11
1940 bis 1959	23
1960 bis 1969	16
1970 bis 1979	28
1980 bis 1989	16
1990 bis 1999	19
2000 bis 2009	17
2010 bis 2019	1
2020 bis 2022	1

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	7
2010	9
2011	8
2012	9
2013	14
2014	8
2015	12
2016	4
2017	10
2018	8
2019	8
2020	7
2021	17
2022	8
2023	8

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 30 %.

7.5.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 17,29$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Miethöhenfaktor * Erstbezugsfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(BRW22 / 440)^{0,4027}$ <i>BRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Produktions- und Logistik-Immobilien</i>
Miethöhenfaktor:	
für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(MM/RM)^{-0,1684}$ <i>Referenzmiete (RM) siehe Seite 169</i> Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 170
Erstbezugsfaktor:	
für den Ertragsfaktor Produktions- und Logistik-Immobilien	1,29 (Objekt, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,90
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,88
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,86

Keinen Einfluss auf den Ertragsfaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)

Baujahr

Grundstücksgröße / WNFL

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien in den Jahren 2009 bis 2021 mit einem Wohnflächenanteil < 20%, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

132 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
BRW22 [€/m ²]	290	520	432	132
Baujahr	1890	2021	1972	132
Nutzfläche [m ²]	273	95.835	3.889	132
Nettokaltmiete [€/m ²]	2,26	21,98	6,11	132

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ¹
bis 1939	11
1940 bis 1959	23
1960 bis 1969	16
1970 bis 1979	28
1980 bis 1989	16
1990 bis 1999	19
2000 bis 2009	17
2010 bis 2019	1
2020 bis 2022	1

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	7
2010	9
2011	8
2012	9
2013	14
2014	8
2015	12
2016	4
2017	10
2018	8
2019	8
2020	7
2021	17
2022	8
2023	7

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 26 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= 4,11 [\%]$ * Lagefaktor * Miethöhenfaktor * Erstbezugsfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(BRW22 / 440)^{-1,4861}$ <i>BRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Produktions- und Logistik-Immobilien</i>
Miethöhenfaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(MM/RM)^{0,0948}$ <i>Referenzmiete (RM) siehe Seite 169</i> Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 170
Erstbezugsfaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz Produktions- und Logistik-Immobilien	0,84 (Objekt, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)

7

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,10
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,15
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,20

Keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)

Baujahr

Grundstücksgröße / WNFL

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien in den Jahren 2009 bis 2021 mit einem Wohnflächenanteil < 20%,
keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

110 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
BRW22 [€/m ²]	290	520	429	110
Baujahr	1890	2021	1975	110
Nutzfläche [m ²]	273	22.494	3.548	110
Nettokaltmiete [€/m ²]	2,26	21,98	6,04	110

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ¹
bis 1939	8
1940 bis 1959	14
1960 bis 1969	13
1970 bis 1979	24
1980 bis 1989	15
1990 bis 1999	18
2000 bis 2009	16
2010 bis 2019	1
2020 bis 2022	1

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	8
2010	8
2011	8
2012	10
2013	14
2014	5
2015	10
2016	4
2017	7
2018	5
2019	6
2020	7
2021	11
2022	5
2023	7

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 26 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.4 Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

Referenzmiete für den Gebäudefaktor, Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz von Produktion und Logistik-Immobilien

Die im Folgenden beschriebene Referenzmiete ist die durchschnittliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung der Lage. Weitere Merkmale, die zu einer Erhöhung oder Absenkung der Miete führen, wie z. B.

- » besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- » baulicher Zustand, Alter der Sanitäranlagen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:	
Referenzmiete [€/m² WNFL, monatlich]	= 5,45 * Lagefaktor * Mietenindex
Lagefaktor:	$(BRW22 / 440)^{0,8595}$
Mietenindex:	1.1.2023 1,496
	1.7.2023 1,548
	1.1.2024 1,600

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

BRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Produktions- und Logistik-Immobilien

Marktübliche Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

Eine Untersuchung von 14.793 Mieten von Produktions- und Logistikimmobilien der Jahre 2009-2021 ergab folgenden Zusammenhang mit den PL-Bodenrichtwerten zum 01.01.2022:

*monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 01.01.2022 = 0,03208 * (BRW22-PL)^{0,8595}*

Die Flächengröße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

7.5.5 Erbbaurechte von Produktions- und Logistik-Immobilien

Für Erbbaurechte von Produktions- und Logistik-Immobilien kann aufgrund mangelnder Kauffälle keine Aussage getroffen werden.

7.6 Eigentumswohnungen

7.6.1 Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Sachlicher Geltungsbereich:	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.6.3 und 7.6.4 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 2.990 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Erdgeschossfaktor * Dachgeschossfaktor * Einbauküchenfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW18} / 1.100)^{0,5158}$ <i>Mittlere Lage = Median der auf eine WGFZ von 1,0 normierten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2018: 1.100 €/m²</i>
Altersfaktor:	
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (bei Alter 30 Jahre: 1)	$1,414 - 0,0138 * \text{Alter}$ wenn Alter > 30: 1,0 <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>
Erstbezugsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)	1,09

Baujahrsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (bei Baujahr ab 1980: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1919	1,29
	1920 bis 1929	1,20
	1930 bis 1939	1,21
	1940 bis 1949	1,16
	1950 bis 1959	1,09
	1960 bis 1969	0,99
	1970 bis 1979	0,96
	1980 bis 1989	1,00
	ab 1990	1,00
Erdgeschossfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (keine Erdgeschosswohnung: 1)	0,98	
Dachgeschossfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (keine Dachgeschosswohnung: 1)	1,03	
Einbauküchenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (keine Einbauküche: 1)	1,04	
Aufzugsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (ohne Aufzug: 1)	1,05	
Wohnflächenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (bei 80 m ² Wohnfläche: 1)	0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m ²]	

Modernisierungsfaktor:																	
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (bei Tatsächlichem Modernisierungspunkten - Mittel Baujahrsklasse: 1)	$1,00 + 0,013 * (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel Baujahrsklasse})$																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baujahrsklasse</th> <th>baujahrstypische Modernisierungspunktzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 1919</td> <td>7,3</td> </tr> <tr> <td>1920 bis 1939</td> <td>7,0</td> </tr> <tr> <td>1940 bis 1959</td> <td>6,2</td> </tr> <tr> <td>1960 bis 1969</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>1970 bis 1979</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>1980 bis 1989</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td>1990 bis 1999</td> <td>1,8</td> </tr> </tbody> </table>	Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl	bis 1919	7,3	1920 bis 1939	7,0	1940 bis 1959	6,2	1960 bis 1969	5,1	1970 bis 1979	4,5	1980 bis 1989	2,8	1990 bis 1999	1,8
	Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl															
	bis 1919	7,3															
	1920 bis 1939	7,0															
	1940 bis 1959	6,2															
	1960 bis 1969	5,1															
	1970 bis 1979	4,5															
	1980 bis 1989	2,8															
	1990 bis 1999	1,8															
<p>Wenn Baujahr > 1999 dann Faktor : 1,000 <i>Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV</i></p>																	

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Eigentumswohnungen

Allermöhe	0,88
Alsterdorf	1,00
Altengamme	0,88
Altenwerder	1,00
Altona-Altstadt	0,97
Altona-Nord	0,96
Bahrenfeld	0,94
Barmbek-Nord	1,04
Barmbek-Süd	1,02
Bergedorf	0,93
Bergstedt	0,96
Billbrook	0,90
Billstedt	0,90
Billwerder	0,88
Blankenese	1,03
Borgfelde	1,03
Bramfeld	1,01
Cranz	1,00
Curslack	0,88
Dulsberg	0,96
Duvenstedt	0,96
Eidelstedt	1,01
Eilbek	1,00
Eimsbüttel	1,03
Eißenhof	0,97
Eppendorf	1,04
Farmsen-Berne	0,95
Finkenwerder	1,00
Francop	1,00
Fuhlsbüttel	0,99
Groß Borstel	0,93
Groß Flottbek	0,96
Gut Moor	1,00
HafenCity	0,99
Hamburg-Altstadt	1,02

Hamm	0,99
Hammerbrook	0,98
Harburg	0,98
Harvestehude	1,06
Hausbruch	1,00
Heimfeld	0,95
Hoheluft-Ost	1,01
Hoheluft-West	1,01
Hohenfelde	0,99
Horn	0,85
Hummelsbüttel	0,98
Iserbrook	0,96
Jenfeld	0,93
Kirchwerder	0,88
Kleiner Grasbrook	1,00
Langenbek	0,98
Langenhorn	1,10
Lemsahl-Mellingstedt	0,96
Lohbrügge	0,95
Lokstedt	0,99
Lurup	1,06
Marienthal	1,09
Marmstorf	0,96
Moorburg	1,00
Moorfleet	0,88
Neuallermöhe	1,06
Neuenfelde	1,00
Neuengamme	0,88
Neugraben-Fischbek	1,01
Neuland	1,00
Neustadt	1,02
Neuwerk	
Niendorf	0,97
Nienstedten	0,97
Ochsenwerder	0,88

Ohlsdorf	0,98
Osdorf	1,02
Othmarschen	1,05
Ottensen	1,04
Poppenbüttel	0,96
Rahlstedt	0,93
Reitbrook	0,88
Rissen	1,03
Rönneburg	1,03
Rothenburgsort	1,17
Rotherbaum	1,00
St. Georg	0,98
St. Pauli	0,95
Sasel	0,96
Schnelsen	0,98
Sinstorf	1,03
Spadenland	0,88
Steilshoop	1,05
Steinwerder	1,00
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,13
Sülldorf	0,99
Tatenberg	0,88
Tonndorf	0,99
Uhlenhorst	1,07
Veddel	1,01
Volksdorf	0,97
Waltershof	1,00
Wandsbek	1,06
Wellingsbüttel	0,95
Wilhelmsburg	1,01
Wilstorf	0,92
Winterhude	1,04
Wohldorf-Ohlstedt	0,96

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor	Aktualisierungsfaktor Neubauimmobilien
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	1,14	-
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,22	-
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,29	-
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,408	-
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,494	-
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,545	1,512
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,340	1,532
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,301	1,501
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,271	1,526

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Balkon
Miteigentumsanteil
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt
Maisonettewohnung
Zugang zu einem Garten

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

15.060 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹	Anzahl der Kauffälle Neubaurobabilien
2014	2.624	-
2015	3.463	-
2016	3.254	-
2017	2.972	-
2018	2.747	-
2019	2.295	-
2020	2.419	-
2021	2.305	-
2022	1.297	589
2023	1.354	263

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.6.2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Sachlicher Geltungsbereich:	Eigentumswohnungen
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= 1,16 * LIZI(MFH) - 2,30\%$

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2016

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

4.739 Kauffälle

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 39 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.

Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf eine unvermietete Eigentumswohnung. Zur Berücksichtigung der Vermietung siehe 7.6.3

7.6.3 Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

Datenbasis	2.815 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 - 2018
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,6578 + 0,0513 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	29 %
2 %	24 %
3 %	19 %
4 %	14 %
5 %	9 %
6 %	4 %
6,7 %	0 %

neu

7.6.4 Wohnungs-Erbbaurechte

Sachlicher Geltungsbereich:	Eigentumswohnungen
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Umrechnungskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizient	
Im Mittel	0,89

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkauf des Erbbaurechts an Dritte oder an den Grundstückseigentümer aus den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2023, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, keine vermieteten Objekte

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Tatsächliche Erbbauzinsen [€/m ²]	0,02	9,99	4,46	228
Restlaufzeit	12	84	49	228
Kaufpreis Erbbaurecht / Wert des fiktiven Volleigentums	0,25	1,46	0,89	228

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.6.5 Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

Datenbasis	Verkäufe von 6.706 Tiefgaragenstellplätzen, 319 Einzelgaragen und 505 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2014 – 2018
Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (Vorläufiger Vergleichswert pro Stück)	
Gebäudefaktor Tiefgaragenstellplatz [€]	= 23.207 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,4224} * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen *
Gebäudefaktor Einzelgarage [€]	= 15.130 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,6139} * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen *
Gebäudefaktor offener Stellplatz [€]	= 11.305 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,6535} * Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen *

NormBRW18 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/m².

* Hier nicht den Aktualisierungsfaktor für Neubau verwenden

7.7 Einfamilienhausbauplätze

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 Quadratmeter weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient EFH-Bauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	1.858 Verkäufe von Einfamilienhausbauplätzen (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) aus den Jahren 2011 – 2014, Größe 122 – 6.972 m ² (im Mittel 616 m ²)
Umrechnungskoeffizient	(Fläche / 1000 m ²) ^{-0,2640}

Abhängigkeit der Preise von der Lage zur Nachbarbebauung und zur Straße

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“ zur Straßenfront, sondern nur eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäuser gebaut werden kann. Bei einem Doppelhaus ergibt sich dagegen ein Zuschlag. Grundstücke für mehrere Reihenhäuser, Doppelhäuser usw. sind wie Pakete von Einzelgrundstücken zu betrachten, d. h. sie sind gedanklich entsprechend aufzuteilen. Bei aneinandergebauten Häusern hat die Lage zur Straße keinen Werteeinfluss.

Stellungsfaktoren

- freistehende Einfamilienhäuser	1,00
- Doppelhäuser	1,07
- Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Häuser in geschlossener Bebauung	0,99
- Endreihenhäuser / Endkettenhäuser	0,99
- Doppelhaushälften	0,95

Straßenlagefaktoren

- Grundstücke in Frontlage	1,00
- Pfeifenstielgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- / u. Zweifamilienhäusern) mit Pfeifenstiel im Alleineigentum	0,95
- Eckgrundstücke (nur bei freistehenden Ein- / u. Zweifamilienhäusern)	1,04

7.8 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu dem 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 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksfläche an.

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient Geschosswohnungsbau zur Umrechnung der Bodenpreise pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	397 Verkäufe von Mehrfamilienhausbauplätzen aus den Jahren 1997 – 2006, WGFZ 0,15 – 6,74 (im Mittel 1,16)
Umrechnungskoeffizient	WGFZ ^{0,8502} , mindestens 0,359

Die Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung der Bodenpreise pro m² Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der WGFZ werden abgedruckt in den Bodenrichtwert-Erläuterungen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich sind.

7.9 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben ergeben, dass auch die Kaufpreise von Büro- und Geschäftshausbauplätzen in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche an. Zur Definition „Wertrelevante Geschossfläche“ siehe Glossar.

Davon abweichend hat eine Untersuchung ergeben, dass die Bodenwerte von eingeschossigen Läden, Fach- und Verbrauchermärkten weder von der WGFZ noch von der Grundstücksgröße abhängen.

Umrechnungskoeffizienten für Bürohausbauplätze

Umrechnungskoeffizient für Bürohausbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	78 Verkäufe von Büro- und Geschäftshausbauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,12 bis 10,63
Umrechnungskoeffizient	WGFZ ^{0,8238} , mindestens 0,470

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

Umrechnungskoeffizient für eingeschossige Ladenbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	27 Verkäufe von eingeschossigen Ladenbauplätzen aus dem Jahr 2001, WGFZ 0,16 bis 0,90 (im Mittel 0,34), Grundstücksgröße 2.200 bis 11.000 m ² (im Mittel 6.378 m ²)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von WGFZ oder Grundstücksgröße)

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

Umrechnungskoeffizient für Geschäftshausbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Umrechnungskoeffizient	WGFZ, mindestens 0,5



7.10 Produktions- und Logistikbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass im „klassischen“ Gewerbe die Kaufpreise im Gegensatz zu den Büro- und Geschäftshausbauplätzen nicht vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind.

Umrechnungskoeffizient für Produktions- und Logistikbauplätze zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Maße baulicher Ausnutzung	
Datenbasis	53 Verkäufe von Gewerbebauplätzen aus den Jahren 2000 – 2006, WGFZ 0,14 bis 2,40 (im Mittel 0,64, Median 0,60)
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von WGFZ oder Grundstücksgröße)

7.11 Erbaugrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.2.5, 7.3.5, 7.4.5 und 7.6.4

7.11.1 Liegenschaftszinssatz für Erbaugrundstücke (Erbbauzinssatz):

Die Freie und Hansestadt Hamburg setzt in der Zeit von 2022 bis 2025 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 1,3 % des Bodenwertes an (2022: 1,5%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 1,6 % (2022: 1,8%).

neu

7.11.2 Erbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaugrundstückskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks

= Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks * Umrechnungsfaktor

Umrechnungskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizient	
Spanne	0,08 – 1,38
Im Mittel	0,42
Als Regression	$0,87 + 0,067 * \ln(\text{TEZ}/\text{BW})$

Erbbaugrundstückskoeffizient	Mittelwerte nach Restlaufzeit	Anzahl ¹
bis 29 Jahre	0,59	29
30 bis 39 Jahre	0,46	85
40 bis 49 Jahre	0,35	147
ab 50 Jahre	0,44	21

ln = logarithmus naturalis

TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins

BW = unbelasteter Bodenwert

Anwendungshinweis:

Die ermittelten Faktoren sind einzeln zu betrachten und können nicht kombiniert werden.

neu

Erbbaugrundstücksfaktor

(Anpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks)

(§§ 22 und 52 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks

= finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks * Erbbaugrundstücksfaktor

	Erbbaugrundstücksfaktor Erbbauzinssatz 2%	Erbbaugrundstücksfaktor Erbbauzinssatz 3%	Erbbaugrundstücksfaktor Erbbauzinssatz 4%
Spanne	0,15 – 1,77	0,21 – 2,55	0,29 - 3,97
Im Mittel	0,72	1,02	1,42
Als Regression	0,73 - 0,0001 * RLZ	0,76 + 0,0068 * RLZ	0,78 + 0,0170 * RLZ

RLZ = Restlaufzeit

Anwendungshinweis:

Die ermittelten Faktoren sind einzeln zu betrachten und können nicht kombiniert werden.

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten aus den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2023,

keine ungewöhnlichen Verhältnisse

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

neu

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Tatsächliche Erbbauzinsen [€/m ²]	0,04	9,90	1,09	287
Grundstücksfläche [m ²]	104	1.250	523	287
Restlaufzeit	0	79	38	287

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

neu

7.11.3 Erbbaugrundstücke für den Mehrfamilienhausbau

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaugrundstückskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Umrechnungskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizient	
Im Mittel	0,48

Hinweise:

Seit 2018 sind keine weiteren Kauffälle in der Kaufpreissammlung dazu gekommen
Von den neun Kauffällen war fünf Mal die Stadt Hamburg der Veräußerer

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkauf des Erbbaurechts an Dritte oder an den Grundstückseigentümer aus den Jahren 1.1.2009 bis 1.1.2023,
keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Grundstücksfläche [m ²]	117	7.806	1.831	9
Restlaufzeit	11	59	31	9
Tatsächliche Erbbauzinsen [€/m ²]	0,75	4,96	2,56	3
Kaufpreis Grundstück / unbelasteter Bodenwert	0,13	0,90	0,48	9

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.11.4 Erbbaugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien

Für gewerbliche Erbbaugrundstücke liegen aus jüngerer Zeit keine auswertbaren Kauffälle vor.

7.12 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

Dies gilt jedoch nicht für Grundstücke, die in Ausgleichspotenzialräumen liegen.

Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten von der Acker- oder Grünlandzahl.

Umrechnungskoeffizienten für Acker

Umrechnungskoeffizient für Acker zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	56 Verkäufe von Ackerflächen aus den Jahren 1985 – 2006, Größe 449 – 371.185 m ²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,1105}$

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Umrechnungskoeffizient für Grünland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	78 Verkäufe von Grünlandflächen aus den Jahren 1984 – 2006, Größe 358 – 134.655 m ²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,0633}$

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

Umrechnungskoeffizient für Erwerbsgartenanbauflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	114 Verkäufe von Erwerbsgartenanbauflächen aus den Jahren 1990 – 2006, Größe 100 – 108.086 m ²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,1371}$

Umrechnungskoeffizienten für Forstflächen/Wald

Umrechnungskoeffizient für Forstflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	18 Verkäufe von Forstflächen aus den Jahren 1977 – 2006, Größe 580 – 110.651 m ²
Umrechnungskoeffizient	$(\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,1449}$

7.13 Sonstige Nutzungen

Die **Bodenrichtwerte** (BRW) für folgende Nutzungen sind – einschließlich der entsprechenden Größen- bzw. WGFZ-Abhängigkeit – auch für folgende **abweichende Nutzungen** unmittelbar anwendbar:

BRW für Einfamilienhäuser (EFH):

- Ein-/Zweifamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung
- Hofstelle
- Wasserfläche als Liegeplatz für Wohnschiffe

BRW für Mehrfamilienhäuser (MFH):

- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BRW für Bürohäuser (BH):

- Hotel
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Uni-

- versität, Kindertagesstätte)
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Geschäftshauses (Warenhaus, Möbelhaus, ...)

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):

- Hafengrundstück
- Wasserfläche von Hafenbecken
- Wasserfläche als Schiffs Liegeplatz (ohne Wohnschiffe)
- Baugrundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Gewerblich genutzte Sportanlage
- Bahnhof (ohne Empfangsgebäude)
- Bahnbetriebsgelände (ohne Trassen)
- Messegelände
- Flugplatz als Teil eines Betriebsgeländes

BRW für Läden (LAD):

- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

BRW für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA):

- Fischteich zur gewerblichen Fischzucht
- Anbaufläche für Sonderkulturen (SK)
- Weingarten (WG)
- Kurzumtriebsplantagen/Agroforst (KUP) (z. B. Weihnachtsbaumkulturen)

BRW für Forstwirtschaftliche Flächen (F):

- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

Für folgende **Nicht-Bauland-Nutzungen** können in Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten folgende Orientierungswerte verwendet werden:

1. Heide, Geringstland (UN):	GR-BRW * 0,5 (= 0,85 - 3,90 €/m ²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 0,85 - 3,90 €/m ²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (=16,00 - 31,20 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (=32,00 - 62,40 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (=32,00 - 62,40 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (=32,00 - 62,40 €/m ²)

Grundlage bildet jeweils der ortsübliche auf 1 Hektar (10.000 m²) umgerechnete Bodenrichtwert für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA) bzw. Grünland (GR).

Der Wert, der für GR bzw. EGA zugrunde zu legen ist (in €/m²), ist abhängig von der Lage des Grundstücks (siehe Kapitel 5.5 Bodenrichtwerte).

Bezogen auf Gesamt-Hamburg ergibt sich zur Orientierung die in Klammern angegebene Spanne.

Weitere **abweichende Nutzungen** empfiehlt der Gutachterausschuss wie folgt zu behandeln:

1. Garagen:	wie die Nutzung, der die Garagen zuzuordnen sind
2. Wasserfläche innerhalb eines Baugrundstücks:	wie entsprechende Nutzung
3. Wasserfläche in Grünfläche:	wie entsprechende Nutzung
4. Wasserfläche im landwirtschaftlichen Bereich:	wie angrenzende Nutzung
5. Kerngebietsnutzungen allgemein:	wie Büro- und Geschäftshäuser
6. Einkaufszentrum:	Einzelbewertung
7. Bahnhofsgebäude:	Einzelbewertung
8. Verkehrsflughafen:	Einzelbewertung
9. Öffentliche Grünfläche:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
10. Öffentliche Verkehrsfläche:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
11. Bahntrasse:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
12. Wasserstraße:	ohne Wert (= 0 €/m ²)



ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

**Tabellen zur Immobilienwert-
ermittlungsverordnung 2021
(ImmoWertV)**

Karte der Stadtteile

**Unsere Dienstleistungen
und Produkte**

Abkürzungsverzeichnis

-	= keine Kauffälle	HBauO	= Hamburgische Bauordnung
*	= keine näheren Angaben, da nur 1–2 Kauffälle	ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.7.2021 (BGBl. I Seite 2805)
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	SW-RL	= Sachwert-Richtlinie vom 05.9.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
BauGB	= Baugesetzbuch	VW-RL	= Vergleichswert-Richtlinie vom 20.3.2014 (Bundesanzeiger vom 11.4.2014)
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
BGBI	= Bundesgesetzblatt	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 1.3.2006
BRW-RL	= Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger S. 597)	WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
EW-RL	= Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 4.12.2015)	WGF	= Wertrelevante Geschossfläche (siehe Glossar)
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg	WGFZ	= Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Glossar)
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.5.2009 (GVBl. Seite 124)	WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)
GVBI	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt		



Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

Grundstück mit zum Abbruch vorgesehener Bausubstanz. Das Grundstück wird als unbebaut betrachtet. Die Kosten für den Abbruch werden auf den Kaufpreis aufgeschlagen.

Agrarland

landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche.
Siehe auch -> begünstigtes Agrarland.

Angebotsmiete

In einem Mietangebot des Vermieters geforderte Miete.

Atriumhaus

Haus, das einen Innenhof (Atrium) an allen Seiten umschließt.
Spezialfall des -> Gartenhofhauses.

Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Keine Aufenthaltsräume sind Nebenräume wie Flure, Treppenträume, Wasch- und Toilettenräume, Speisekammern, Vorrats-, Abstell- und Lagerräume, Trockenräume, (Hobby-)Bastelräume sowie Garagen. (§2 Abs. 5 HBauO)

Außenanlagen

bauliche oder nichtbauliche Anlagen auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude, z. B. Wege, offene Stellplätze, Carports, Mülltonnenbehälter, Einfriedigungen, Hausanschlussleitungen, Spielgeräte, Rasen, Beete usw.

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland

ausgewiesen sind, aber von denen allgemein erwartet wird, dass sie in absehbarer Zeit (spätestens in 20-30 Jahren) bebaut werden können.
Siehe auch Rohbauland und begünstigtes Agrarland.

Bauflächen

siehe Bauland Ziffer 2.

Baujahr

Jahr der Bezugfertigkeit, hilfsweise Jahr des Erstbezugs oder der Bauabnahme. Bei entkernten Gebäuden verwendet der Gutachterausschuss das Baujahr des Neubaus hinter der alten Fassade. Kernsanierte und andere Objekte, bei denen der baujahrstypische Zustand erheblich verändert wurde, werden bei den Preisspiegeln und Untersuchungen nicht berücksichtigt.

Bauland

1. Flächen, die rechtlich und tatsächlich sofort bebaut werden können.
2. Verallgemeinernd: Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, unter Einschluss von Rohbauland, Bauerwartungsland und Verkehrsflächen.

Bauliche Anlagen

sind mit dem Erdboden verbundene, aus (künstlichen oder natürlichen) Bauprodukten hergestellte Anlagen. (§ 2 Abs. 1 HBauO). Der Begriff schließt auch Gebäude mit ein.

Bauplatz

Fläche, die als selbstständige wirtschaftliche Einheit rechtlich und tatsächlich sofort bebaut werden kann.

Baupreisindex

gibt das Verhältnis der Baupreise in einem Monat oder Jahr im Verhältnis zu den Preisen eines Basisjahres an. Der Gutachterausschuss in Hamburg verwendete bis 2003 den Baupreisindex für Wohngebäude in Hamburg insgesamt des Statistischen Landesamtes. Seit 2004 wird dieser Index für Hamburg nicht mehr fortgeführt. Die Fortschreibung erfolgt daher durch Verkettung mit dem entsprechenden Bundesindex.

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

Grundstück, das mit nutzbaren Gebäuden oder anderen den Wert bestimmenden Bauwerken bebaut ist. Grundstücke mit Abbruchobjekten oder nur geringwertigen Gebäuden werden hier zu den unbebauten Grundstücken gezählt.

Begünstigtes Agrarland

Agrarland, das aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit auch für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen (Bauland, Sport, Kleingärten usw.) in Frage kommt und aufgrund dieser Eigenschaft höher gehandelt wird als „normale“ landwirtschaftliche Flächen (reines Agrarland).

Belegenheit

1. Adresse.
2. Zugänglichkeit bzw. Anfahrtbarkeit von einem öffentlichen Weg.

Bestandsmiete

Die Miete, die für das betrachtete Objekt für die vermieteten Flächen aufgrund bestehender Mietverträge tatsächlich erzielt wird. Vorüberge-

hende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Siehe auch Istmiete.

Betriebskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Gebäudes entstehen und in der Regel auf die Mieter umgelegt werden. Eine detaillierte Aufzählung findet sich in der Betriebskostenverordnung.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Grundstücks entstehen. Sie schlüsseln sich auf in Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Miet- und Umlageausfallwagnis. Die Abschreibung wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

die Summe der Grundrissflächen nach den Außenmaßen in Fußbodenhöhe in allen Geschossebenen. Zur genauen Definition siehe DIN 277. Es wird unterschieden in Flächen, die

- (R) vollständig umschlossen,
- (S) nicht vollständig umschlossen sind (z. B. Tordurchfahrten, überdachte Terrassen, Loggien und Dachterrassen).

Büronutzung

gewerbliche Nutzung ohne großen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, bei der die persönliche Arbeitsleistung im Vordergrund steht und nicht die Produktion oder die Lagerung oder

Präsentation von Waren. Zur Büronutzung werden z. B. auch Labors und Praxen gezählt.

Büro- und Geschäftshaus

Oberbegriff für Gebäude mit Büros, Praxen, Läden und/oder Gastgewerbe.

Dachgeschoss

Geschoss, das ganz oder teilweise durch eine geneigte Dachfläche begrenzt wird.

Doppelhaus

Kombinationen zweier Häuser (im engeren Sinn: Ein-/Zweifamilienhäuser, im Sinne des Marktberichtes: Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung), die beide einseitig auf eine gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze oder Nutzungsgrenze (bei Wohnungs-/Teileigentum) gebaut sind. Die spiegelbildliche Ausführung der beiden Häuser ist üblich, aber nicht Bedingung. Auch Versprünge sind zulässig. Der Raum zwischen Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze darf nicht mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden die einzelnen Häuser als **halbe Doppelhäuser oder Doppelhaushälften** bezeichnet (auch wenn die „halben Doppelhäuser“ natürlich ganze Häuser sind) und die Kombination zweier zusammengehöriger Doppelhaushälften als Doppelhaus.

Dreifamilienhaus

Wohnhäuser mit drei Wohnungen. Nach § 27 HBauO müssen in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen abgeschlossen sein. Ein Dreifamilienhaus gehört zur Obergruppe der Mehrfamilienhäuser.

Eigentumswohnung

1. Wohnung in einem Haus mit mehr als einer Nutzungseinheit jeder Rechtsform des Wohnungseigentums, des Wohnungserbbaurechts oder des Dauerwohnrechts nach WEG, sowie nicht nach WEG aufgeteiltes Bruchteilseigentum in Verbindung mit einer Wohnung. Teileigentum an zugehörigen Stellplätzen wird hier miterfasst.
2. Auch als Oberbegriff zusammenfassend mit Teileigentum.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit genau einer Wohnung. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind Wohnhäuser mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine nicht abgeschlossen ist. Im weiteren Sinne steht der Begriff Einfamilienhaus auch synonym für den individuellen Wohnungsbau allgemein, also für Ein- bis Zweifamilienhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung.

Einliegerwohnung

kleinere Wohnung in einem Haus mit zwei Wohnungen, von denen mindestens eine Wohnung nicht abgeschlossen ist.

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

Haus, das nicht an die Grundstücksgrenze, Nutzungsgrenze oder andere Häuser angebaut ist. Lediglich zu einer Seite darf der Raum zwischen Haus und Grundstücksgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut sein. Zu unterscheiden von den o.g. Definitionen sind die **baurechtlichen Begriffe** des **Ein-**

zelhauses, Doppelhauses und der Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO. Hierbei handelt es sich um Baukörper (- der Begriff „Gebäude“ im Verordnungstext ist hier irreführend -) von bis zu 50 m Länge, die mehrere Gebäude umfassen können und die nach ihrer Stellung zu den Grenzen der Baugrundstücke differenziert werden. Eine in Wohnungseigentum aufgeteilte Reihenhausezeile ist z. B. im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ein Einzelhaus. Ein Haus, das an eine Grundstücksgrenze angebaut ist, ohne dass ein anderes Haus oder dessen Nebengebäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbbaurecht

auf einem eigenen Grundbuchblatt eingetragenes so genanntes grundstücksgleiches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu besitzen und das zugehörige Grundstück zu nutzen.

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises oder des vorläufigen Vergleichswerts zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

landwirtschaftlicher Anbau von Obst, Blumen oder Gemüse (ohne Feldgemüse) sowie Baumschulen.

Feingemüseland

Erwerbsgartenanbaufläche, die sich zum Anbau von Feingemüse (Gemüse mit hohem Personaleinsatz und ohne schwere Maschinen zur Vermarktung im erntefrischen Zustand) eignet.

Feuerversicherungswert 1914

Neuherstellungskosten zu Hamburger Preisen von 1914. Durch entsprechende Fortschreibung mit Hilfe der Hamburger -> Baupreisindices erhält man die Neuherstellungskosten in Hamburg zum Wertermittlungsstichtag.

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

ist nach DIN 277 die Grundfläche von Technikräumen wie für Heizung, Lüftung, Installation.

Gartenhofhaus

Haus (im engeren Sinn: Ein-/Zweifamilienhaus), das zusammen mit den Nachbarhäusern, Nebengebäuden und geschosshohen Mauern seinen Garten in einem Gartenhof umschließt. Offene Vorgärten sind zulässig. Gartenhofhäuser können zwar auch untypische Reihenhäuser oder Kettenhäuser sein, sie werden aber immer als Gartenhofhaus bezeichnet.

Gartenland

1. Fläche für den Erwerbsgartenanbau.
2. Kleingartenfläche im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.
3. Freizeitgartenfläche (vom Eigentümer nutzbare Gartenfläche ohne Zusammenhang mit seiner Wohnung).
4. Hausgarten. Hausgärten zählen mit zum Bauland.

Als „erweiterten Hausgarten“ bezeichnet der Gutachterausschuss Flächen, die zwar räumlich im Zusammenhang mit einem Baugrundstück stehen, aber das Maß eines Hausgartens deutlich übersteigen und daher nur extensiv genutzt werden

können, z. B. als Obstwiese. Diese Flächen werden nicht dem Bauland zugerechnet.

Gebäude

selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. (§2 Abs. 2 HBauO)

Geringstland

landwirtschaftliche Fläche, die keine gewinnorientierte Bewirtschaftung zulässt, z. B. Böschungen, Heide, Moor.

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

umfasst alle Räume eines Gebäudes auf gleicher Ebene einschließlich der darüber liegenden Decke. Umfangswände können ganz oder teilweise fehlen wie z. B. bei Garagen- oder Luftgeschossen. Ein fehlender oberer Abschluss löst die Geschosseigenschaft auf: Das Atrium eines Atriumhauses ist beispielsweise kein Geschoss und zählt nicht zur Geschossfläche. Ebenso sind Flachdächer mit Brüstungen, die nur nicht überdachte Stellplätze enthalten, keine (Garagen-) Geschosse, sondern Parkpaletten. Durch Glasdächer überdachte Räume, z. B. überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf Dachterrassen, zählen jedoch zu den Geschossen und zur Geschossfläche. Innerhalb des Gebäudes müssen sich Geschosse nicht über die

gesamte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengesossen. Keine Geschosse sind geschossartige Einbauten wie Arbeitsbühnen oder Installationsebenen. Die lichte Höhe spielt für die Geschosseigenschaft keine Rolle. Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so werden die Geschosse für jeden Baukörper gesondert gezählt.

Geschossfläche

In der Wertermittlung verwenden wir die sogenannte „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ). Sie ist definiert in § 16 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.7.2021. Danach sind „alle oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“ Die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung wird in der Bodenwerter-

mittlung 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. Bei der Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich neuerer Bebauungspläne ist der Definitionsunterschied zwischen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren WGF zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die WGF der bauplanungsrechtlichen Geschossfläche. Hinzu kommt dann noch die WGF in Nicht-Vollgeschossen. Siehe auch Wohn-/Nutzfläche.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser in Geschossbauweise, d.h. mit in der Regel mindestens zwei Obergeschossen und mindestens drei Wohnungen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden.

Gewerbe

1. Oberbegriff für jede Art von Erwerbstätigkeit, auch freiberuflicher Tätigkeit.
2. „Klassisches Gewerbe“ bezeichnet Gewerbe mit einem hohen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und in der Regel hohen Traglasten für Maschinen und Waren. Im Grundstücksmarktbericht fallen hierunter

insbesondere Produktions- und Logistikgebäude. Ein geringer Büro- und Ladenanteil (bis ca. 25 % der Nutzfläche) ist dabei normal.

Grabeland

landwirtschaftliche Fläche, die kleinteilig mit einjährigen Pflanzen wie Blumen und Gemüse bebaut wird. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit mehrjährigen Pflanzen (z. B. Obstbäumen) ist nicht zulässig.

Grundfläche

1. Gebäudegrundfläche, vom Gebäude bebaute Fläche. Bei Auskragungen in den Obergeschossen gilt der projizierte Gebäudeumriss.
2. Grundfläche eines Geschosses oder eines Raumes, siehe BGF.
3. Versiegelte Fläche eines Grundstücks, siehe § 19 BauNVO.

Grundstück

1. Selbstständig nutz- und handelbare Immobilie, auch Eigentumswohnung oder Erbbaurecht.
2. Wie 1. ohne Eigentumswohnung und Erbbaurecht.
3. Unbebautes Grundstück.

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 54 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand April 2024):
Architekten

Sachverständige
Immobilienbranche
Bank
Verband
Landwirtschaft
sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten mitwirken. Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder müssen Bedienstete der Freien und Hansestadt Hamburg sein. Sie müssen die Befähigung zum Richteramt, zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst oder zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen besitzen. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses werden in der Regel auf fünf Jahre vom Senat bestellt. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebunden und zur strengen Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer 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.

Haus

beheizbares Gebäude, das dem Wohnen und / oder Arbeiten von Menschen dient.

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

1. im rechtlichen Sinne identisch mit Reihenhäusern (§22 Abs.2 BauNVO),
2. im engeren Sinne „untypische Reihenhäuser“; z. B. Reihengungalows,
3. im weiteren Sinne untypische Reihenhäuser und andere Sonderbauformen wie z. B. Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser.

Mit „Gh“ wurden ab 1973 bis 1980 Bodenrichtwerte für „Gruppenhäuser“ (wohl in der 3. Bedeutung) gekennzeichnet. Ab 1982 steht das Kürzel für Gartenhofhäuser. Wegen seiner unklaren Bedeutung sollte der Begriff Gruppenhaus bzw. Hausgruppe vermieden werden.

Hochparterre

Geschoss über dem Souterrain, d.h. der Boden liegt im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche.

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

Gewerbe, das mit erheblichen Belästigungen verbunden ist und daher auf einen Standort im planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesenen Baugebiet oder im Außenbereich angewiesen ist.

Innenstadt

Das Gebiet innerhalb des Wallrings: Hamburg-Altstadt, Neustadt und die HafenCity (Ortsteile 101-108)

Innenstadtrand

Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile: St.Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St.Georg, westliches Hammerbrook (City-Süd), Ortsteile 109-117, 207 und 311-312.

Istmiete

Die Miete, die für alle Verwaltungseinheiten in einem betrachteten Objekt vereinbart ist. Vorübergehende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Zu unterscheiden ist

- a) die Istmiete für die vermieteten Flächen (Bestandsmiete) und
- b) die Istmiete bei Vollvermietung. Bei letzterer wird für die unvermieteten Flächen
 - die Durchschnittsmiete der vermieteten Flächen (Bestandsmiete) oder
 - Neuvermietungsmiete angesetzt.

In der Regel handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne Betriebskosten.

Kaufpreissammlung

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 §§ 12 – 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Kellergeschoss

Geschoss, dessen Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt und dessen Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§2 Abs. 6 HBauO).

Kernsanierung

Der Begriff Kernsanierung umfasst sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut. Gegebenenfalls sind diese ebenfalls instand zu setzen. Zu den Bestandteilen einer Kernsanierung können das Erneuern der Dachkonstruktion samt Dacheindeckung sowie die Fassade mit Fenstern und Türen gehören. Des Weiteren wird im Inneren die Haustechnik, also Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation, erneuert.

Die Kernsanierung ist nicht mit der Entkernung eines Gebäudes gleichzusetzen. Bei dieser Maßnahme wird der gesamte Baukörper mit Ausnahme der Fassade abgetragen und völlig neu wieder aufgebaut.

(Quelle: Wikipedia)

Kettenhäuser

sind Häuser (im engeren Sinn: Ein- /Zweifamilienhäuser), die

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder
2. wie ein halbes Doppelhaus einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich das Nachbarhaus anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist, oder
3. als Sonderbauform einseitig auf eine seitliche Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze gebaut sind, an der sich nicht das Nachbarhaus selbst, sondern ein Nebengebäude des Nachbarhauses anschließt, wobei der Raum zwischen dem Haus und der anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze mit Nebengebäuden, z. B. Garagen zugebaut ist.

Kettenhäuser setzen mindestens drei solcher Häuser voraus, von denen die Endhäuser auch einseitig freistehend sein können.

Konstruktionsfläche

ist nach DIN 277 die Grundfläche von konstruktiven Bauteilen des Gebäudes, also insbesondere der Innen- und Außenwände.

Kostenmiete

Miete, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau maximal zulässig ist. Sie umfasst das Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen

erforderlich ist. Berechnungsgrundlage ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebäude oder die Wirtschaftseinheit, und umfasst neben der Einzelmiete die Umlagen (Betriebskosten) sowie Zuschläge (etwa für Einzelmodernisierung einer Wohnung und Vergütungen (z. B. bei Anmietung eines KFZ-Stellplatzes)) (vergl. § 8 Abs.1 Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz).

Laden

gewerbliche Nutzung mit hoher Kundenaffinität, in der Regel ebenerdig mit Schaufenster, z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen wie Frisöre usw., Schalterhallen von Banken, Gastronomie u. Ä. Zum Laden zählen nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die zugehörigen Büro- und Sozialräume sowie Verkaufslager.

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit

genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande und die ländlichen Stadtteile im Süderelbe-raum.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 01.01.2022

Schlechte Lage:

56 €/m² bis 480 €/m²

Mäßige Lage:

490 €/m² bis 680 €/m²

Mittlere Lage:

690 €/m² bis 990 €/m²

Gute Lage:

1.000 €/m² bis 1.900 €/m²

Bevorzugte Lage:

1.950 €/m² bis 12.500 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilien- häuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 01.01.2022

Schlechte Lage:

510 €/m² bis 980 €/m²

Mäßige Lage:

990 €/m² bis 1.250 €/m²

Mittlere Lage:

1.300 €/m² bis 2.000 €/m²

Gute Lage:

2.100 €/m² bis 3.000 €/m²

Bevorzugte Lage:

3.100 €/m² bis 11.500 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

Fläche, die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise (Pferdehaltung, Gehölz, Ökotoip) genutzt wird oder werden kann.

Liegenschaftszinssatz

Zinssatz, mit dem sich eine Immobilieninvestition durch ihre (Miet-)Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der allgemeinen Preisentwicklung real verzinst. Entscheidender Rechenparameter im Ertragswertverfahren (§§27–34 ImmoWertV).

Marktmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung vergleichbarer Objekte ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nach den allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen marktüblich zu erzielen wäre.

Marktübliche Miete

Die Miete, die unter Berücksichtigung bestehender Mietverträge und mietrechtlicher Bindungen für vergleichbare Objekte ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wird. Bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird unterstellt, dass die Istmierte der verkauften Objekte im Mittel der marktüblichen Miete entspricht. Die marktübliche Miete ist nicht identisch mit der Marktmiete und nicht identisch mit der Ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen.

Miete

Siehe Angebotsmiete, Bestandsmiete, Istmierte, Kostenmiete, Marktmiete, Marktübliche Miete, Nettokaltmiete, Neuvermietungsmiete, Ortsübliche Vergleichsmiete.

Der Begriff Miete kann sich je nach Zusammenhang auf die Gesamtmiete oder die Miete pro Quadratmeter Mietfläche, pro Monat oder pro Jahr, inklusive oder zuzüglich Nebenkosten beziehen. Wenn Umsatzsteuer anfällt, wird sie regelmäßig separat ausgewiesen. In Veröffentlichungen werden Mietangaben regelmäßig pro Quadratmeter Mietfläche monatlich ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer angegeben.

Mietfläche

1. Vermietete bzw. vermietbare Fläche.
2. Der Miet- bzw. Betriebskostenberechnung zugrunde gelegte Quadratmeterzahl

A

(Wohnfläche, gewerbliche Nutzfläche, sonstige Nutzfläche).

Nebenflächen

1. Flächen, die zu einer Wohnung gehören, aber nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen, z. B. Kellerräume, Garagen usw.
2. Flächen, die zu einem Grundstück gehören, aber räumlich getrennt liegen, z. B. Stellplätze.

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktionsfläche.

Siehe DIN 277.

Sie gliedert sich weiter auf in Funktionsfläche, Verkehrsfläche und Nutzfläche.

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

Gebäude, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Kaufabschlusses oder in den drei Jahren davor liegt.

Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

- a) vergleichbarer Objekte ohne Mietbindungen (=> Marktmiete) oder
- b) des betrachteten Objekts unter Beachtung der individuellen mietrechtlichen Bindungen insbesondere aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.

In der Regel handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne Betriebskosten.

Nutzfläche

1. Im Sinne der DIN 277 der Teil der BGF, der nicht auf Konstruktions-, Funktions- oder Verkehrsflächen entfällt.
2. Gewerbliche Nutzfläche: Nutzfläche, die gewerblichen Zwecken dient.
3. Sonstige Nutzfläche: Fläche von Nebenflächen, die weder zur Wohn- noch zur gewerblichen Nutzfläche zählen.

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Obst mit oder ohne Baumbestand. Die Preisangaben, jedoch nicht die Bodenrichtwerte, enthalten ggfs. Anteile für den Baumbestand.

Ödland

= veraltete Bezeichnung für Abbau-land. Nicht zu verwechseln mit Brache.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Für die rechtliche Zulässigkeit von Wohnungsmieten im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen maßgeblicher Mietbegriff, der in § 558 Abs.2 Satz 1 BGB definiert ist: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

Pfeifenstiel

Schmale „pfeifenstielartige“ Zuwegung zu einem Grundstück, das nicht unmittelbar an der Straße gelegen ist. Der Pfeifenstiel steht normalerweise im Alleineigentum des „Pfeifenkopf“-Grundstücks. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Pfeifenstiel bis zu vier rückwärtige Grundstücke erschließt. Die Pfeifenstielfläche wird immer (anteilig) zur Grundstücksfläche gezählt.

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

Haus (im engeren Sinn: Einfamilienhaus mit einer Wohnung), das einseitig (Endreihenhaus) bzw. beidseitig (Mittelreihenhaus) auf die seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut ist, so dass sich Zeilen von mindestens drei Häusern und bis zu 50 Meter Länge ergeben. Versprünge in den Zeilen oder sogar von Haus zu Haus sind unschädlich. Eine einheitliche Ausführung ist die Regel, aber nicht Bedingung. Eine schmale und mehrgeschossige Ausführung ist ebenfalls die Regel, aber nicht Bedingung, so können z. B. auch drei oder mehr Winkelbungalows eine Reihenhauszeile bilden.

Rohbauland

Fläche, die planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen ist, jedoch nicht bebaut werden kann, weil (noch) die Erschließung und / oder eine Bodenordnung zur Schaffung verwertbarer Bauplätze fehlt.

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

Siedlungshäuser wurden für minderbemittelte Familien gebaut, die sich aus dem Grundstück selbst versorgen können sollten. Die Gebäude sind daher eher klein (ca. 60-90 m² Wfl. auf 1½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

Abwasserkanal. Preise für unbesielte Bauplätze werden zur Vergleichbarkeit um die Sielbaubeiträge ergänzt.

Sonstige Grundstücke

Bei den in Kapitel 1 angeführten **„sonstigen Flächen“** handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die weder zur Bebauung mit Gebäuden noch landwirtschaftlich zu nutzen sind: Abbauland für Kiesgruben u. Ä., Freizeitgärten / Grabeland, erweiterte Hausgärten, Dauerkleingärten, sonstige private Grünflächen, Sportanlagen, Wasserflächen, Verkehrsflächen usw.

Bei der in Kapitel 2.1 und 4.1 angeführten **„sonstigen Wohnnutzung“** handelt es sich um Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenlauben, Wohnungen zugeordnete Garagen und Stellplätze und nicht näher bestimmte Wohnhäuser.

Bei den in Kapitel 2.1 angeführten **„sonstigen Gebäuden“** und den in Kapitel 4.1 angeführten **„sonstigen Baugrundstücken“** handelt es sich um bebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen), Sportanlagen, sonstige nicht klassifizierte Nutzungen (z. B. Kino, Theater, Parkhäuser) und nicht näher

bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

liegt mindestens teilweise unter der Geländeoberfläche und ragt im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (§2 Abs. 6 Satz 2 HBauO).

Staffelgeschoss

Geschoss, das gegenüber dem darunter liegenden Geschoss in mindestens einer Außenwand wenigstens teilweise zurückspringt.

Stellplatz

Fläche zum Abstellen eines PKW, entweder offen oder in einem Carport oder in einer Sammelgarage (Tiefgarage oder Hochgarage). Als Tiefgaragenstellplatz auch häufig Gegenstand eines Teileigentums. Stellplätze und Einzelgaragen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen, Reihenhäusern usw. werden mit diesen immer als eine Einheit behandelt.

Teileigentum

Sondereigentum nach WEG für Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, z. B. Tiefgaragenstellplätze oder Läden. Teileigentum an Stellplätzen, die zusammen mit einer Eigentumswohnung verkauft werden, wird mit dieser zusammen als eine wirtschaftliche Einheit behandelt.

Unbebautes Grundstück

1. Bauplatz.
2. Oberbegriff für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und sonstige nicht bebaubare Flächen.

Ein Grundstück gilt hier auch dann als unbebaut, wenn eine vorhandene Bebauung keinen oder nur einen geringen Wert im Verhältnis zum Gesamtwert besitzt oder wenn die bestehende Bausubstanz im Zuge einer Neubebauung abgebrochen wird.

Ungeteiltes Bauland

Bauland, das von Bauträgern zur Bebauung mit mehreren Gebäuden erworben wird und erst anschließend ggfs. in Form von Wohnungseigentum zugeteilt wird.

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Z. B. Notverkauf, Zukauf zu Arrondierungszwecken, Verkauf zwischen Verwandten, übersteigertes persönliches Interesse (Liebhaberpreis). Preise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden als Vergleichspreise nicht berücksichtigt.

Unland

Fläche, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, z. B. Sanddünen, Watt, Felsen.

Unselbstständiges Bauland

Bauland, das nicht selbstständig nutzbar ist, sondern nur im Zusammenhang mit einem Nachbargrundstück. Hierbei handelt es sich meistens um Teilflächen eines bereits baulich genutzten Grundstücks, die zu Arrondierungszwecken von einem Nachbar angekauft werden. Wenn die Fläche isoliert ist, handelt es sich nicht um Bauland, sondern um Rohbauland.

Untergeschoss

Geschoss unter dem untersten Vollgeschoss, also alle Kellergeschosse sowie Souterrain-Geschosse, die nicht selbst Vollgeschoss sind.

Verkehrsfläche

1. Fläche für Verkehrsanlagen, z. B. Straßen, Bahntrassen.
2. Flächen, die der inneren Erschließung von Gebäuden, Wohnungen usw. dienen, z. B. Flure, Treppenhäuser

Villa

Historische Stadtvillen sind 2- bis 3½-geschossige Altbauten, die ursprünglich als Wohnhaus für eine begüterte Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150 m² Wfl.) gebaut wurden und heute tlw. entsprechend, tlw. auch von 2 bis 4 Familien genutzt werden.

Tlw. werden diese Stadtvillen auch als Büros/Praxen genutzt. Sie werden dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet.

Landvillen wurden und werden ebenfalls für eine begüterte (Groß-) Familie mit entsprechend großzügiger Raumausstattung (mind. 150-200 m² Wfl.) gebaut und verfügen darüber hinaus über ein ebenfalls großzügiges, häufig parkartig angelegtes Grundstück (mind. 1500 m²).

Neubau-Stadtvillen sind 1½- bis 3-geschossige Neubauten, die sich in eine offene Ein- bis Zweifamilienhausbebauung einfügen sollen, aber ein wesentlich größeres Bauvolumen und in der Regel 3 bis 6 Wohnungen, oft Eigentumswohnungen, aufweisen. Sie gelten dann als Mehrfamilienhäuser.

Vollgeschoss

oberirdisches oder Souterrain-Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoss oder ein oberstes Geschoss eines Gebäudes mit Staffelgeschossen, das auf mindestens einem Drittel der (hochprojizierten) Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von weniger als 2,30 m hat oder nach oben nicht abgeschlossen ist. (§2 Abs. 6 HBauO)

Wald

größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich. Die Preise für Wald, jedoch nicht die Bodenrichtwerte, enthalten ggfs. auch geringe Preisanteile für den Baumbestand.

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohn-/Nutzfläche (WNF)

Summe aus Wohnfläche und gewerblicher Nutzfläche. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Auswertungen von einem einheitlichen Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche zur Wertrelevanten Geschossfläche von 78 % aus. $WNF = WGF * 0,78$.

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 45 HBauO erfüllt. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnung durch Wände, Türen usw. von anderen Gebäudeteilen, die nicht zur Wohnung gehören, so

abgegrenzt ist, dass alle Räume der Wohnung zugänglich sind, ohne die Wohnung zu verlassen, und dass keine Gebäudeteile, die nicht zur Wohnung gehören, nur durch die Wohnung zugänglich sind. Nicht abgeschlossene Wohnungen sollten immer als solche bezeichnet werden, da im Geschäftsverkehr mit dem Begriff Wohnung abgeschlossene Wohnungen assoziiert werden. Ebenso sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wenn außerhalb der abgeschlossenen Wohnung(en) noch einzelne Wohnräume (z. B. im Dach- oder Kellergeschoss) existieren, die zusammen mit einer Wohnung genutzt werden, aber nicht Bestandteil der abgeschlossenen Wohnung sind. Die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist nicht ausgeschlossen, solange die Wohnnutzung in der Wohnung überwiegt.

Wohnhaus

Haus, das vorwiegend dem Wohnen dient. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt in der Regel maximal 20 %, die Wohnfläche mindestens 80 % der gesamten Wohn-/Nutzfläche.

Wohnungseigentum

Sondereigentum an einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Siehe auch Eigentumswohnung und Teileigentum.

Wohnungserbbaurecht

wie Wohnungseigentum, nur dass das Gebäude als Erbbaurecht auf fremdem Grund steht.

Zweifamilienhaus

Wohnhaus mit zwei Wohnungen, die beide in sich abgeschlossen sind.

Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte konkretisiert nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungspunkte (maximal 20)	ja, innerhalb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit	nein
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegeklämmt?	4	2	1	0
2. Wurden die Außenwände wärmegeklämmt?	4	2	1	0
3. Wurden die Fenster ausgetauscht?	2	1	0	0
4. Wurde die Heizung erneuert?	2	1	0	0
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert?	2	2	1	0
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0



Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

Jahr	Verwaltungs-kosten pro Wohnung	Verwaltungs-kosten pro ETW	Verwaltungs-kosten pro EFH/ZFH	Verwaltungs-kosten pro Stellplatz	Instand-haltungs-kosten pro m ² Wohnen / Büro	Instand-haltungs-kosten pro m ² SB-Märkte	Instand-haltungs-kosten pro m ² Prod./Logistik	Instand-haltungs-kosten pro Garage
1992	189,00 €	225,00 €	189,00 €	25,00 €	7,40 €	3,70 €	2,20 €	56,00 €
1993	195,00 €	233,00 €	195,00 €	25,00 €	7,60 €	3,80 €	2,30 €	58,00 €
1994	204,00 €	243,00 €	204,00 €	27,00 €	8,00 €	4,00 €	2,40 €	60,00 €
1995	208,00 €	249,00 €	208,00 €	27,00 €	8,20 €	4,10 €	2,40 €	62,00 €
1996	212,00 €	253,00 €	212,00 €	28,00 €	8,30 €	4,10 €	2,50 €	63,00 €
1997	215,00 €	257,00 €	215,00 €	28,00 €	8,40 €	4,20 €	2,50 €	64,00 €
1998	220,00 €	263,00 €	220,00 €	29,00 €	8,60 €	4,30 €	2,60 €	65,00 €
1999	220,00 €	264,00 €	220,00 €	29,00 €	8,60 €	4,30 €	2,60 €	65,00 €
2000	222,00 €	266,00 €	222,00 €	29,00 €	8,70 €	4,30 €	2,60 €	66,00 €
2001	226,00 €	270,00 €	226,00 €	29,00 €	8,80 €	4,40 €	2,70 €	67,00 €
2002	230,00 €	275,00 €	230,00 €	30,00 €	9,00 €	4,50 €	2,70 €	68,00 €
2003	233,00 €	278,00 €	233,00 €	30,00 €	9,10 €	4,60 €	2,70 €	69,00 €
2004	236,00 €	282,00 €	236,00 €	31,00 €	9,20 €	4,60 €	2,80 €	70,00 €
2005	240,00 €	287,00 €	240,00 €	31,00 €	9,40 €	4,70 €	2,80 €	71,00 €
2006	244,00 €	292,00 €	244,00 €	32,00 €	9,60 €	4,80 €	2,90 €	72,00 €
2007	247,00 €	295,00 €	247,00 €	32,00 €	9,70 €	4,80 €	2,90 €	73,00 €
2008	254,00 €	304,00 €	254,00 €	33,00 €	9,90 €	5,00 €	3,00 €	75,00 €
2009	260,00 €	311,00 €	260,00 €	34,00 €	10,20 €	5,10 €	3,10 €	77,00 €
2010	260,00 €	311,00 €	260,00 €	34,00 €	10,20 €	5,10 €	3,10 €	77,00 €
2011	263,00 €	315,00 €	263,00 €	34,00 €	10,30 €	5,20 €	3,10 €	78,00 €
2012	269,00 €	322,00 €	269,00 €	35,00 €	10,50 €	5,30 €	3,20 €	80,00 €
2013	275,00 €	329,00 €	275,00 €	36,00 €	10,80 €	5,40 €	3,20 €	81,00 €
2014	278,00 €	333,00 €	278,00 €	36,00 €	10,90 €	5,40 €	3,30 €	82,00 €
2015	280,00 €	335,00 €	280,00 €	37,00 €	11,00 €	5,50 €	3,30 €	83,00 €
2016	283,00 €	338,00 €	283,00 €	37,00 €	11,10 €	5,50 €	3,30 €	84,00 €
2017	285,00 €	341,00 €	285,00 €	37,00 €	11,20 €	5,60 €	3,30 €	84,00 €
2018	289,00 €	345,00 €	289,00 €	38,00 €	11,30 €	5,70 €	3,40 €	85,00 €
2019	296,00 €	354,00 €	296,00 €	39,00 €	11,60 €	5,80 €	3,50 €	87,00 €
2020	299,00 €	358,00 €	299,00 €	39,00 €	11,70 €	5,90 €	3,50 €	88,00 €
2021	298,00 €	357,00 €	298,00 €	39,00 €	11,70 €	5,80 €	3,50 €	88,00 €
2022	312,00 €	373,00 €	312,00 €	41,00 €	12,20 €	6,10 €	3,70 €	92,00 €
2023	339,00 €	406,00 €	339,00 €	44,00 €	13,30 €	6,60 €	4,00 €	100,00 €
2024	351,00 €	421,00 €	351,00 €	46,00 €	13,80 €	6,80 €	4,10 €	104,00 €



A

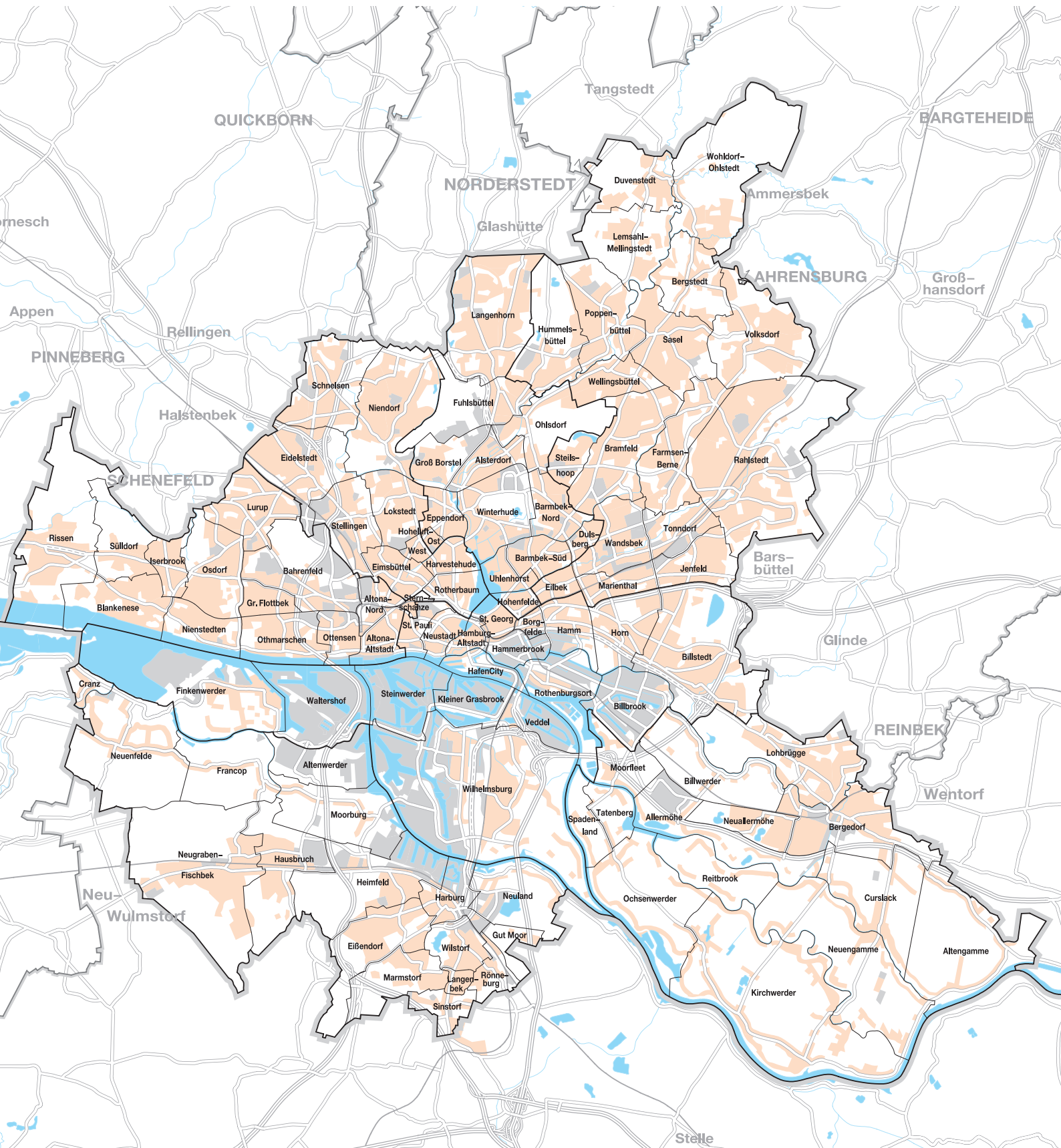
Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anlage 4 der ImmoWertV 2021

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) <input type="checkbox"/>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasblocksteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>	23 %
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung <input type="checkbox"/>	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>	15 %
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz <input type="checkbox"/>	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien <input type="checkbox"/>	11 %
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen <input type="checkbox"/>	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen <input type="checkbox"/>	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen <input type="checkbox"/>	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteilelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter <input type="checkbox"/>	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente <input type="checkbox"/>	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertafelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer <input type="checkbox"/>	11 %
Fußböden	ohne Belag <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten <input type="checkbox"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstr. <input type="checkbox"/>	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="checkbox"/>	5 %
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest <input type="checkbox"/>	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität <input type="checkbox"/>	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendeckers) <input type="checkbox"/>	9 %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung <input type="checkbox"/>	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel <input type="checkbox"/>	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss <input type="checkbox"/>	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage <input type="checkbox"/>	9 %
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz <input type="checkbox"/>	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen <input type="checkbox"/>	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen <input type="checkbox"/>	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse <input type="checkbox"/>	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem <input type="checkbox"/>	6 %



Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen
» ausführlich, in höchster Qualität
» durch den Gutachterausschuss.

Kosten

4.879 € (in der Schwierigkeitsstufe: 6.247,50 €) zuzüglich 1,5470 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,9635 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3808 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4879 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 500.000 € beträgt die Gebühr 5.652,50 € inkl. MwSt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

über Kaufpreise von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen. Dieses Produkt ist vorzugsweise gedacht für Immobiliengutachter, die sich fallbezogen anhand von Vergleichsobjekten im konkreten Einzelfall einen Überblick über das Marktgeschehen verschaffen wollen.

Kosten

460 € für bis zu 30 Kauffälle,
4,60 € für jeden weiteren Kauffall,
115 € für eine automatisierte Auskunft.

Vorläufige Vergleichswerte für Immobilien

Dieses Produkt gibt eine gute Orientierung beim Erwerb oder Verkauf von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Büro- und Miethäusern sowie für Bauplätze. Objektspezifische Grundstücksmerkmale werden jedoch nicht berücksichtigt. Die Genauigkeit eines Gutachtens wird

hiermit somit nicht erreicht. Bitte beachten Sie in dem Zusammenhang unser Faltblatt „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“

Kosten

siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

als durchschnittlicher Bodenwert in einer bestimmten Lage unter Berücksichtigung von Art und Intensität der Nutzung.

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form: 138 € für einen Wert, 69 € für jeden weiteren oder
- » im Internet: Die Interaktive Bodenrichtwertkarte BORIS.HH finden Sie im Internet unter:

www.geoportal-hamburg.de/boris

Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe ist kostenlos.

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

z. B. Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen, Liegenschaftszinssätze, Umsatzzahlen und andere in den Immobilienmarktberichten enthaltene Daten.

Kosten

- » in schriftlicher Form: 138 € für einen Wert, 69 € für jeden weiteren oder
- » im Internet: Die Immobiliendatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter <https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry?id=IMMOWERTAK&location=020000000000>

Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe kostet 23 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

mit Umsatzzahlen, Durchschnittspreisen und sonstigen Daten zum Grundstücksmarkt, erscheinen jährlich als Druckexemplar und als PDF.

Kosten

Druckexemplare sind nur für Abokunden erhältlich (54 € inkl. Versand). Bestellungen bitte bis 31. März des Erscheinungsjahres an info@gv.hamburg.de.

Die Immobilienmarktberichte als PDF stehen kostenfrei auf der Internetseite vom Gutachterausschuss Hamburg zum Download bereit.

Haben Sie weitere Fragen im Zusammenhang mit der Wertermittlung von Immobilien? Sprechen Sie mit uns: Wir beraten Sie gern!

Immobilienmarktbericht 2023 der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat den vorliegenden Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 für den Berichtszeitraum 01.01.2009 - 31.12.2022 herausgegeben. Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 500 Gutachterausschüsse in Deutschland. Der Bericht enthält Angaben zu den Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt - wie Transaktionen-, Flächen- und Geldumsätze -, Preisniveaus sowie Preisentwicklungen zu den Teilmärkten Wohnimmobilien, bebaute Wirtschaftsimmobilien, Bauland sowie Agrar- und Forstimmobilien.

Der Bericht steht kostenlos zum Download zur Verfügung.

Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland
c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
E-Mail: peter.ache@lgl.niedersachsen.de

Der Bericht wird kostenlos zum Download unter der Adresse
<http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info> bereitgestellt.

BORIS-D – das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland

Einen deutschlandweiten Überblick über die Bodenrichtwerte finden Sie unter
www.bodenrichtwerte-boris.de

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg und Lüneburg

LGLN Regionaldirektion Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12
21337 Lüneburg
Telefon: 041 31 - 83 00 - 165
Telefax: 041 31 - 83 00 - 197
E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Stade und nordöstlichen Landkreis Cuxhaven

LGLN Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Stade –
Am Sande 4 b
21682 Stade
Telefon: 041 41 - 7871 - 915
Telefax: 041 41 - 7871 - 999
E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Langelohe 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 041 21 - 5 79 98 - 104
E-Mail: gutachterausschuss-pinneberg@lvermgeo.landsh.de
www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/wir_ueber_uns/Gutachterausschuesse/gaPinneberg.html

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 045 51 - 951 9 526
Telefax: 045 51 - 951 - 9 98 19
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Mommsenstr. 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 045 31 - 160 12 78
Telefax: 045 31 - 77 12 78
E-Mail: c.krien@kreis-stormarn.de
www.kreis-stormarn.de/kreis/sonderbereiche/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte-im-kreis-stormarn/

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein und in der Hansestadt Lübeck

Brolingstr. 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 - 300 90 - 406
Telefax: 0431 - 988 624 04 00
E-Mail: poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 - 92 15 - 622
Telefax: 04 41 - 92 15 - 505
E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



Landesbetrieb
Geoinformation
und Vermessung