



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2025

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 / S5
Haltestelle Wilhelmsburg

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet:

www.gutachterausschuss.hamburg.de

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. – 31.12.2024

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2025

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

AdobeStock_271896146

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

Vorbemerkungen



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir blicken auf ein immobilienwirtschaftlich spannendes Jahr 2024 zurück. Zusammenfassend stellen wir fest, dass sich der Markt etwas beruhigt hat. Die Anzahl der Kaufverträge ist nach dem historischen Tief im Jahr 2023 wieder gestiegen und liegt ziemlich genau auf dem Niveau von 2022. Der Flächenumsatz liegt sogar leicht über dem Wert von 2022, der Geldumsatz jedoch noch darunter.

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

Vielfach ist der Wunsch an uns herangetragen worden, auch unterjährig Daten zum Immobilienmarkt in Hamburg zur Verfügung zu stellen. Mit der Einführung des neuen Dashboards zur Darstellung der Daten aus dem Immobilienmarktbericht wird die bereits

etablierte Markttransparenz durch moderne digitale Tools erweitert – im Einklang mit der Digitalstrategie des Landes Hamburg. Das neue Dashboard ergänzt den bisherigen Bericht und stellt für mehrere Berichtsjahre einen großen Teil der Daten aus Teil I in interaktiver Form zur Verfügung. Zu diesen Daten zählen unter anderem die Anzahl der Verträge, die Verteilung der Verkäufe auf Stadtteile sowie Mittelwerte zu Kaufpreisen. Vier Jahre sind vollständig enthalten, das fünfte Jahr wird quartalsweise ergänzt. Der Link zum Dashboard befindet sich auf der Webseite des Gutachterausschusses: www.hamburg.de/go/238656

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in diesem Jahr ergänzt durch die neue Ableitung der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte der Wohnnutzungen, wie Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Für die landwirtschaftlichen Nutzungen, wie Acker, Grünland, Erwerbsgartenbauflächen und forstwirtschaftliche Flächen, haben die Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes zu der Erkenntnis geführt, dass die Quadratmeterpreise nicht plausibel von der Flächengröße abhängig sind. Eine Umrechnung auf die individuelle Grundstücksgröße entfällt somit. Für die aktuellen Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 werden die neuen Umrechnungskoeffizienten in BORIS.HH eingepflegt, so dass die Umrechnung der Bodenrichtwerte auf Grundlage der neuen Koeffizienten in gewohnter Weise direkt durchgeführt werden kann.

Wie Sie sicherlich schon bemerkt haben, hat unser BORIS.HH, die interaktive Bodenrichtwertkarte für Hamburg, eine neue Optik erhalten. Ein Update des Masterportals, welches die technische Grundlage für BORIS.HH und auch für das Geoportal Hamburg bildet, sorgt für ein neues „Look and Feel.“ Unsere Erfahrung zeigt, dass die Bedienung nach einer kurzen Umgewöhnung weiterhin nahezu intuitiv erfolgt.

Ich bedanke mich bei den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses 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	189
7.3.1	Gebäudedefaktor	130						
7.3.2	Ertragsfaktor	135	7.6.4	Wohnungs-Erbbaurechte	178	7.12	Landwirtschaftliche Flächen	190
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	139	7.6.5	Gebäudedefaktor für Stellplätze	179	7.13	Sonstige Nutzungen	191
7.3.4	Marktübliche Miete	143						
7.3.5	Erbbaurechte	146						
7.4	Büro- und Geschäftshäuser		7.7	Einfamilienhaus-Bauplätze	180			
7.4.1	Gebäudedefaktor	148						
7.4.2	Ertragsfaktor	151	7.8	Geschosswohnungs-Bauplätze	183	Anhang		
7.4.3	Liegenschaftszinssatz	154				Abkürzungsverzeichnis		194
7.4.4	Marktübliche Miete	157	7.9	Büro- und Geschäftshausbauplätze	185	Glossar		195
7.4.5	Erbbaurechte	159				Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)		205
7.5	Produktions- und Logistik-Immobilien		7.10	Produktions- und Logistikbauplätze	186	Karte der Stadtteile		208
7.5.1	Gebäudedefaktor	160	7.11	Erbbaurechtsgrundstücke		Unsere Dienstleistungen und Produkte		209
7.5.2	Ertragsfaktor	163	7.11.1	Liegenschaftszinssatz für Erbbau-rechtsgrundstücke	186			
7.5.3	Liegenschaftszinssatz	166	7.11.2	Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	187			
7.5.4	Marktübliche Miete	169	7.11.3	Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau	189			
7.5.5	Erbbaurechte	169						
7.6	Eigentumswohnungen							
7.6.1	Gebäudedefaktor	170						
7.6.2	Liegenschaftszinssatz	176						

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt
im Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswoh-
nungsmarkt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

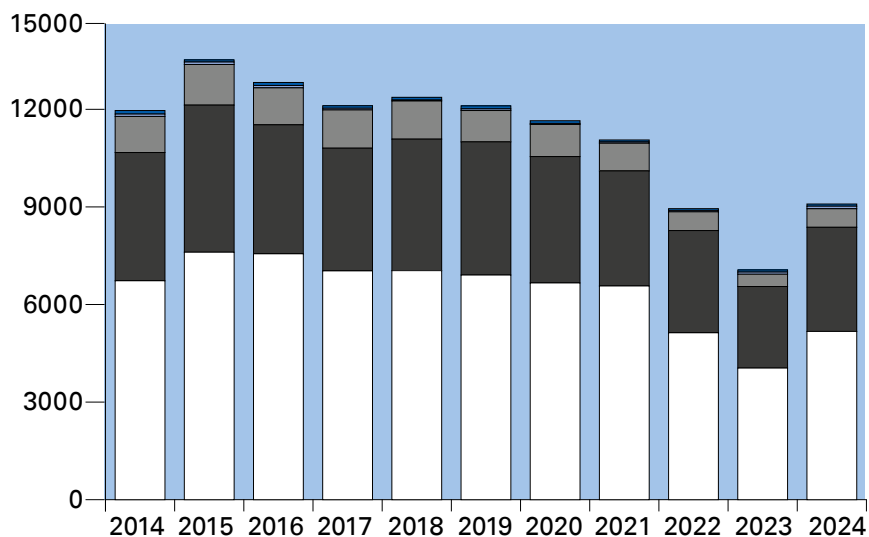
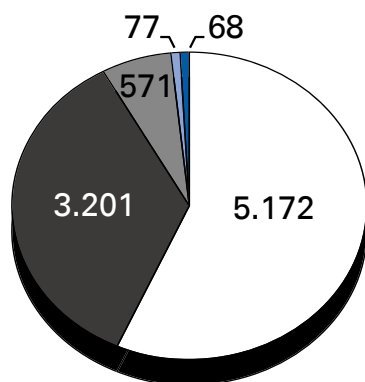
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentums- wohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Bauflächen	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
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
2024	5.172	3.201	571	77	68	9.089

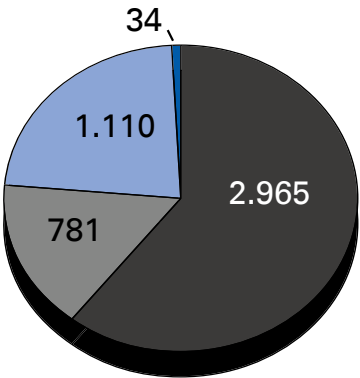
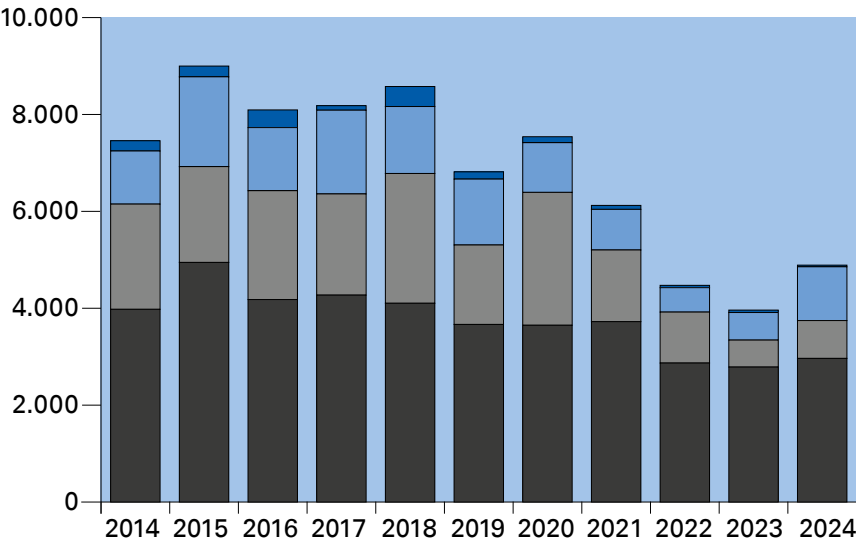
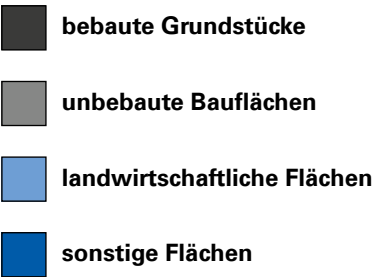
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2024



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1.000 m²]	unbebaute Bauflächen [1.000 m²]	landwirtsch. Flächen [1.000 m²]	sonstige Flächen [1.000 m²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1.000 m²]
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
2024	2.965	781	1.110	34	4.891

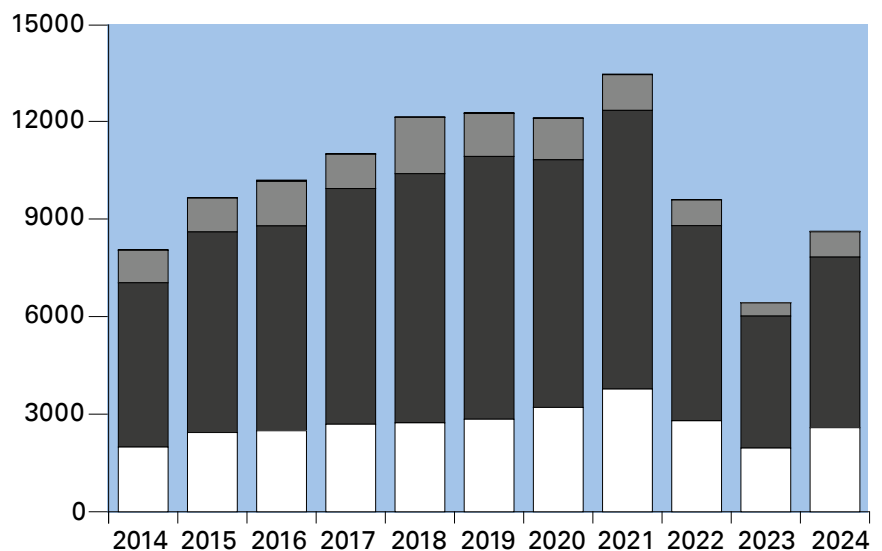
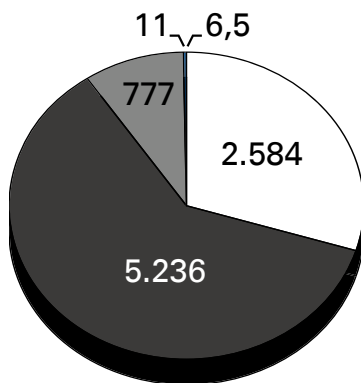
Flächenumsatz des Jahres 2024 in 1.000 m²



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]
2014	1.989	5.051	997	5	10	8.052
2015	2.435	6.167	1.039	10	6	9.657
2016	2.490	6.297	1.368	8	32	10.195
2017	2.690	7.246	1.052	10	8	11.006
2018	2.734	7.659	1.729	4	8	12.135
2019	2.844	8.079	1.319	8	18	12.267
2020	3.207	7.613	1.270	5	14	12.109
2021	3.772	8.567	1.096	4	14	13.454
2022	2.797	5.998	788	5	8	9.596
2023	1.958	4.057	406	5	7	6.433
2024	2.584	5.236	777	11	6	8.614

Geldumsatz des Jahres 2024 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken waren im Jahr 2024 etwa auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Die nachfolgenden Angaben (Ausnahme: Baulandmarkt) beruhen auf einer Auswertung des gesamten Jahres 2024, stellen aber den Zustand am Stichtag 1.7.2024 dar oder beziehen sich auf das Jahresmittel.

Beim Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** ist eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen, denn dieser sank mit rund 1 % nur minimal. Diese Entwicklung entspricht jedoch nicht notwendigerweise einer entsprechenden Preisveränderung im Einzelfall, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Doch auch um diese Einflüsse bereinigt, sind die Preise nur um 2 % gesunken.

Der Median für Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt für das Jahr 2024 etwa 558.000 Euro und unterscheidet sich damit kaum vom Median des Vorjahres.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 2 % nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr. Lage-, größen- und ausstattungsbereinigt wird ± 0 % Änderung angezeigt. Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 8.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Preise von **Mehrfamilienhäusern** sind zwischen Jahresmitte 2023 bis Mitte 2024 leicht gesunken. Sie kosteten im Schnitt rund 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissenkung von 8 %. Im Mittel wurde das 21-fache der Jahresnettokaltniete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 18,9-fache der Jahresnettokaltniete bezahlt. Diese Zahl beruht auf wenigen und sehr heterogenen Kauffällen. Bei den bereinigten Zahlen zeichnet sich eine Seitwärtsbewegung ab.

Für **Produktions- und Logistikimmobilien** wird aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Aussage getroffen.

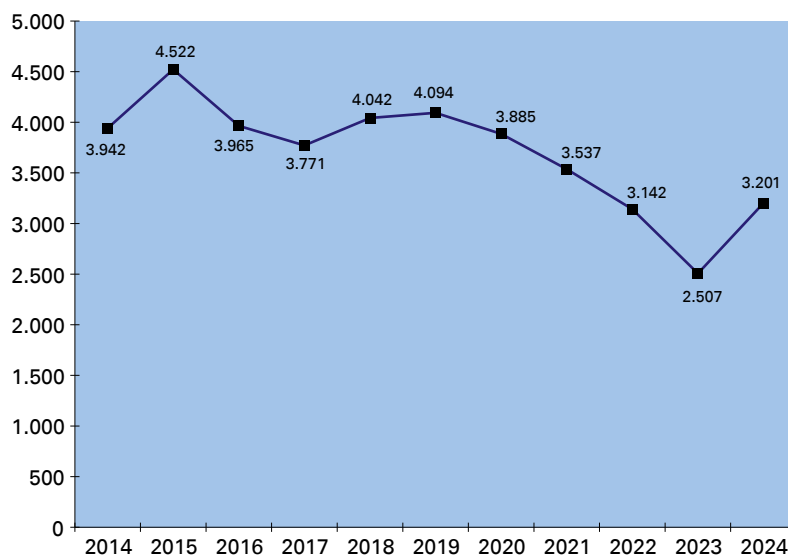
Der **Baulandmarkt** wird anhand der fortgeschriebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2025 beschrieben. Für die Bodenrichtwerte von Bauplätzen ergeben sich somit folgende Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze: ± 0 %
- Geschosswohnungsbauplätze: +5 %
- Bürohausbauplätze: -10 %
- Produktions- / Logistikbauplätze: +20 %

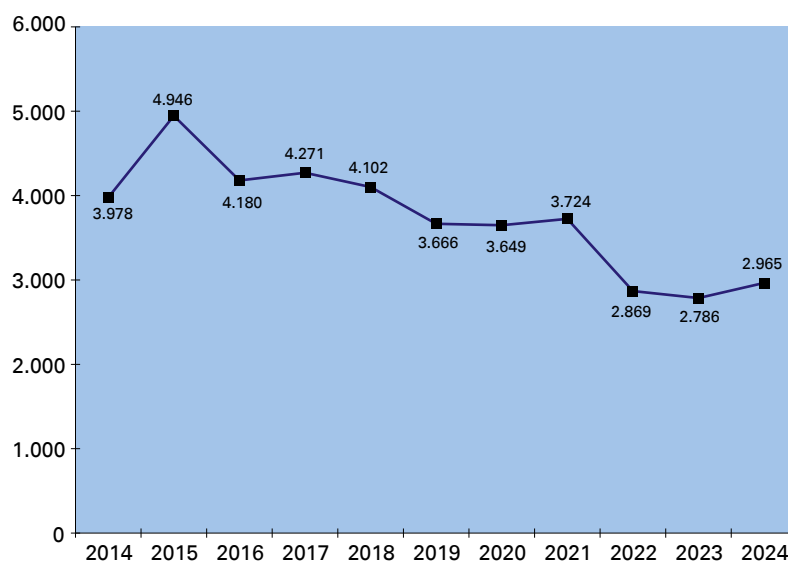
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

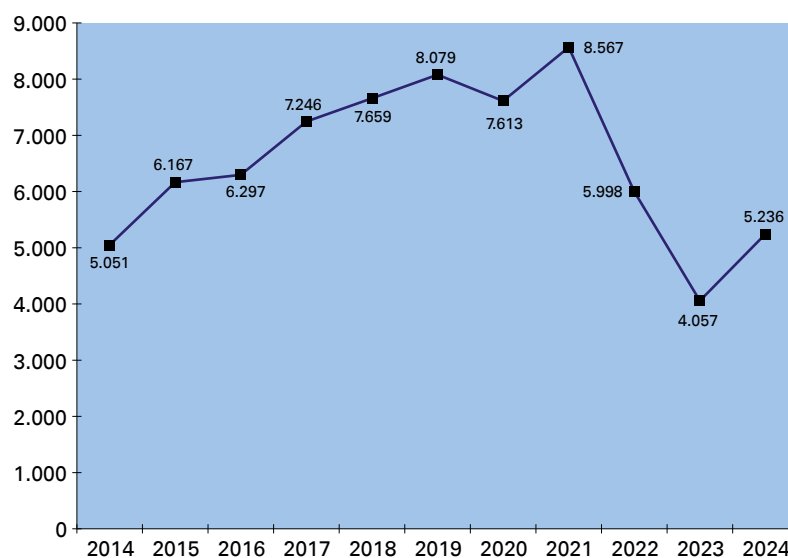
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



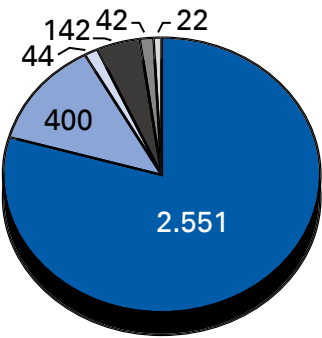
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



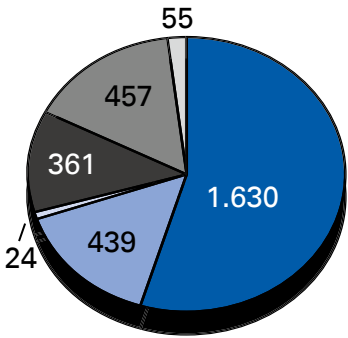
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2024 (2023 ± Prozent)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± Prozent)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± Prozent)
Gesamt	3.201 (2.507 + 28%)	2.965,0 (2.785,9 + 6%)	5.235,8 (4.056,6 + 29%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	2.551 (2.025 + 26%)	1.629,5 (1.594,0 + 2%)	1.939,3 (1.509,4 + 28%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	400 (282 + 42%)	438,7 (270,3 + 62%)	1.096,7 (939,2 + 17%)
sonstige Wohngebäude	44 (21 + 110%)	24,2 (21,3 + 14%)	28,2 (14,0 + 101%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	142 (112 + 27%)	361,0 (320,9 + 12%)	1.576,9 (1.238,1 + 27%)
Produktions- und Logistik- gebäude siehe Kapitel 2.5	42 (40 + 5%)	457,2 (265,9 + 72%)	507,7 (204,1 + 149%)
sonstige Gebäude	22 (27 - 19%)	54,5 (313,5 - 83%)	87,0 (151,8 - 43%)

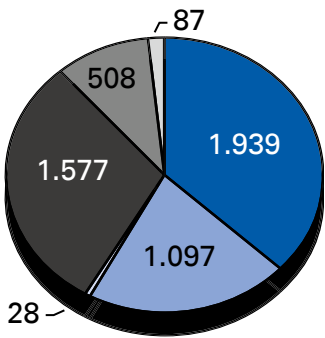
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2024



Flächenumsatz [1.000 m²] von bebauten Grundstücken 2024



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2024



- Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude
- Büro- und Geschäftshäuser

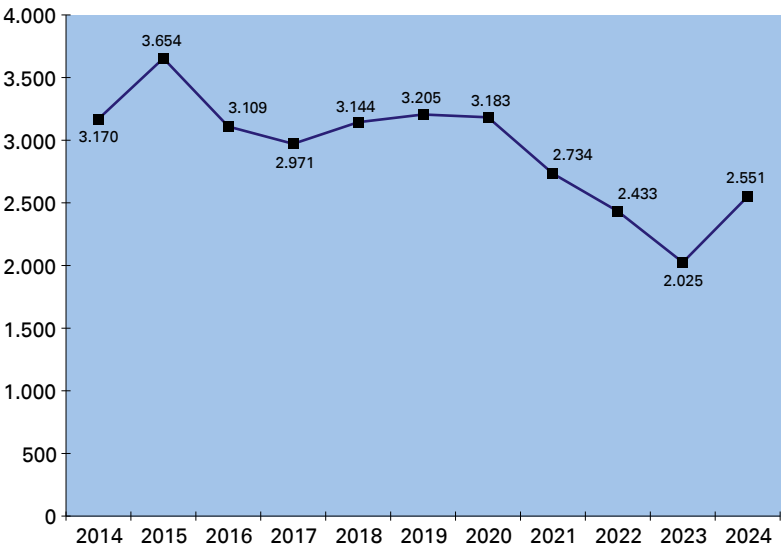
Produktions- und Logistikgebäude

sonstige Gebäude

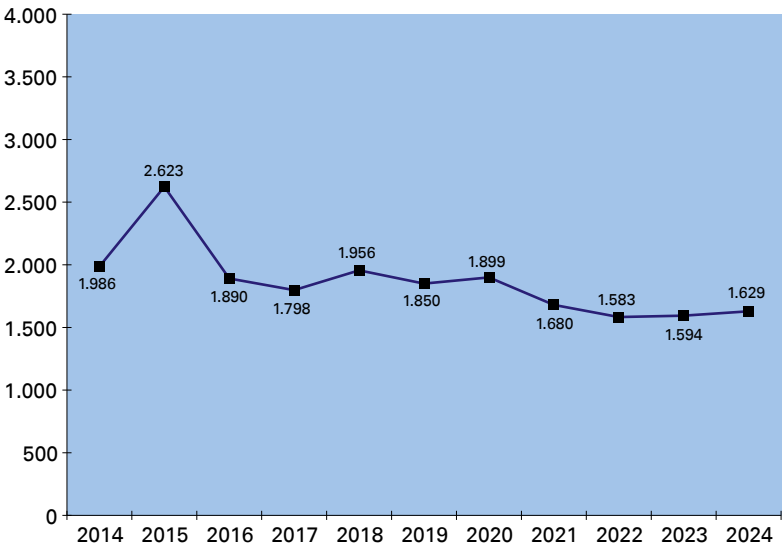
2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.1 Vertragszahlen

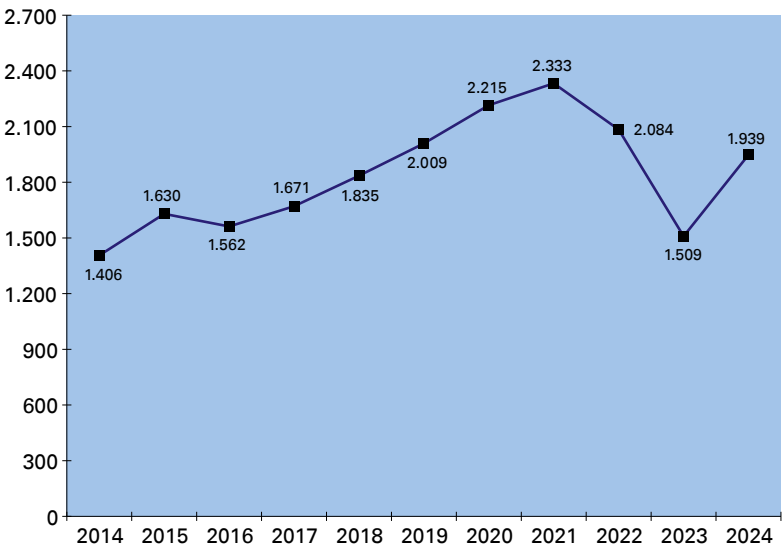
61 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

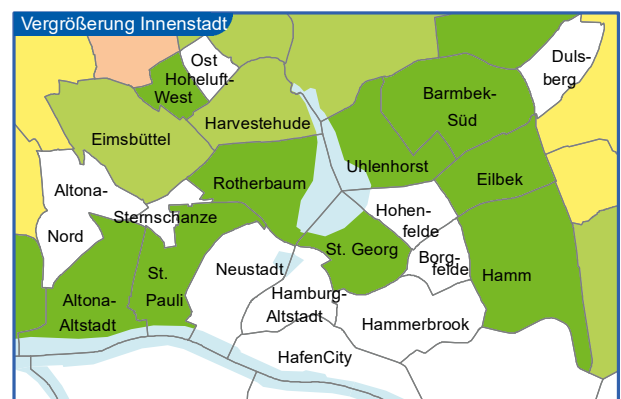
	Vertragszahlen 2024 (2023 ± Prozent)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± Prozent)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± Prozent)
Gesamt	2.551 (2.025 + 26%)	1.629,5 (1.594,0 + 2%)	1.939,3 (1.509,4 + 28%)
Mittelreihenhäuser	585 (417 + 40%)	134,8 (102,7 + 31%)	266,9 (214,2 + 25%)
Endreihenhäuser	269 (211 + 27%)	86,7 (71,9 + 21%)	143,1 (105,3 + 36%)
Doppelhaushälften	453 (405 + 12%)	234,9 (205,5 + 14%)	269,9 (232,5 + 16%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.027 (806 + 27%)	966,6 (1.048,8 - 8%)	994,5 (730,8 + 36%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	36 (26 + 38%)	36,7 (23,2 + 58%)	31,1 (26,2 + 19%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	100 (89 + 12%)	114,9 (107,2 + 7%)	82,9 (74,2 + 12%)
sonstige Einfamilienhäuser	81 (71 + 14%)	54,9 (34,7 + 58%)	159,5 (126,2 + 26%)

2

Ein- und Zweifamilienhäusern 2024



	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 2024

Allermöhe	8
Alsterdorf	13
Altengamme	10
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	20
Barmbek-Nord	1
Barmbek-Süd	3
Bergedorf	43
Bergstedt	33
Billbrook	-
Billstedt	101
Billwerder	3
Blankenese	52
Borgfelde	-
Bramfeld	93
Cranz	2
Curslack	9
Dulsberg	-
Duvenstedt	30
Eidelstedt	58
Eilbek	2
Eimsbüttel	5
Eißendorf	47
Eppendorf	5
Farmsen-Berne	61
Finkenwerder	28
Francop	1
Fuhlsbüttel	26
Groß Borstel	23
Groß Flottbek	33
Gut Moor	1
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	1
Hammerbrook	-
Harburg	3
Harvestehude	8
Hausbruch	37
Heimfeld	31
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	-
Horn	9
Hummelsbüttel	31
Iserbrook	27
Jenfeld	38
Kirchwerder	29
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	21
Langenhorn	124
Lemsahl-Mellingstedt	47
Lohbrügge	71
Lokstedt	31
Lurup	52
Marienthal	21
Marmstorf	29
Moorburg	1
Moorfleet	6
Neuallermöhe	21
Neuenfelde	22
Neuengamme	20
Neugraben-Fischbek	91
Neuland	5
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	90
Nienstedten	30

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	29
Osdorf	58
Othmarschen	39
Ottensen	2
Poppenbüttel	80
Rahlstedt	197
Reitbrook	2
Rissen	48
Rönneburg	9
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	2
St. Georg	2
St. Pauli	1
Sasel	74
Schnelsen	74
Sinstorf	8
Spadenland	2
Steilshoop	5
Steinwerder	-
Stellingen	22
Sternschanze	-
Sülldorf	29
Tatenberg	-
Tonndorf	28
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volksdorf	77
Waltershof	-
Wandsbek	21
Wellingsbüttel	32
Wilhelmsburg	52
Wilstorf	16
Winterhude	9
Wohldorf-Ohlstedt	17
Hamburg gesamt	2.551

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

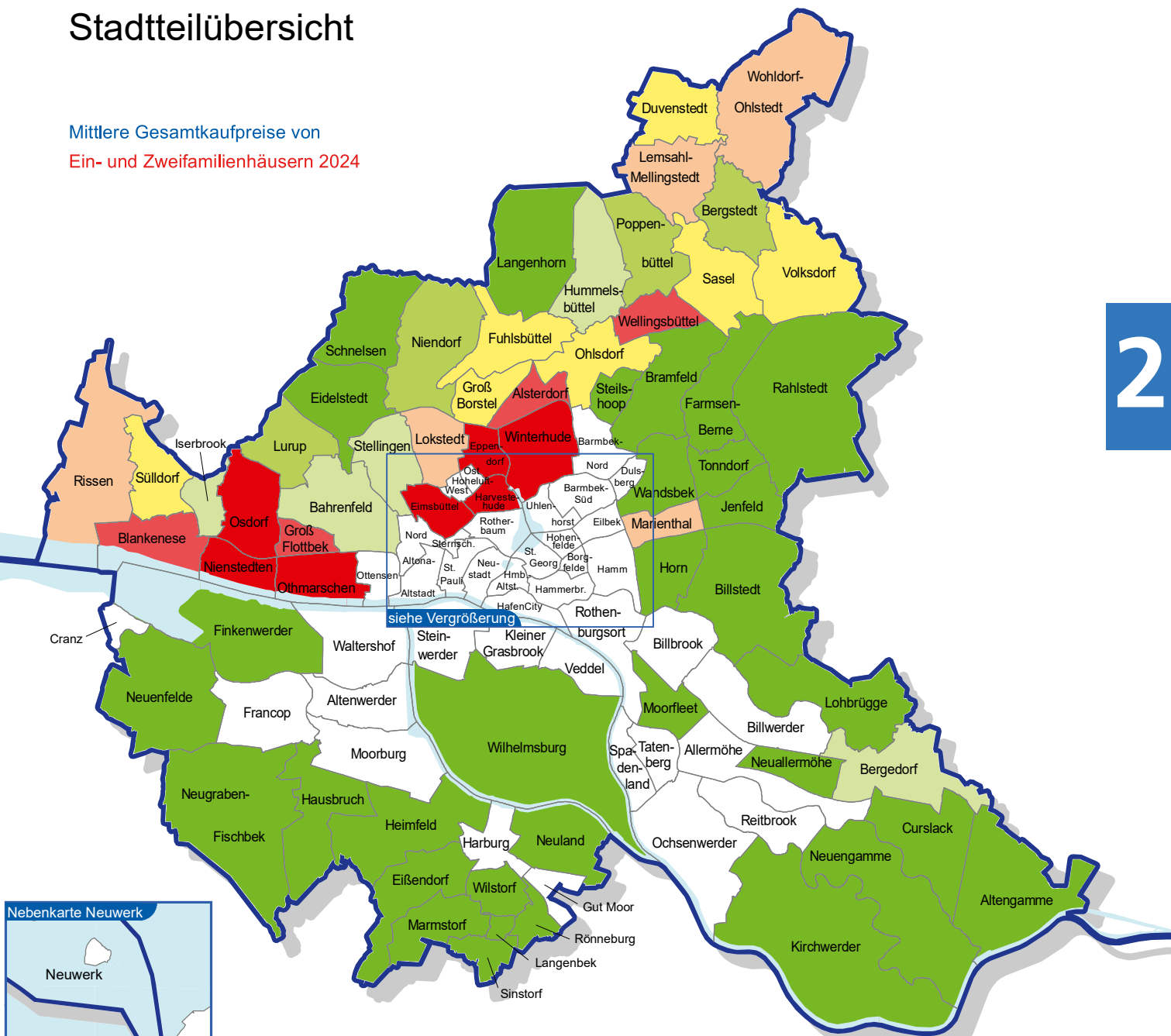
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2023	2024	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	60.000	67.000	- 1%
	Maximum	15.750.000	25.450.000	
	Mittelwert	818.000	808.000	
	Median	555.000	558.000	
	Anzahl	1.475	1.869	
Mittelreihenhäuser	Minimum	169.000	150.000	- 17%
	Maximum	15.750.000	2.100.000	
	Mittelwert	576.000	476.000	
	Median	431.000	425.000	
	Anzahl	267	369	
Endreihenhäuser	Minimum	175.000	156.000	+ 1%
	Maximum	1.329.000	2.400.000	
	Mittelwert	524.000	530.000	
	Median	472.000	465.000	
	Anzahl	138	179	
Doppelhaushälften	Minimum	60.000	200.000	+ 6%
	Maximum	2.515.000	6.340.000	
	Mittelwert	601.000	636.000	
	Median	540.000	550.000	
	Anzahl	301	324	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	202.000	67.000	+ 5%
	Maximum	14.000.000	25.450.000	
	Mittelwert	967.000	1.011.000	
	Median	649.000	650.000	
	Anzahl	636	831	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	373.000	380.000	- 25%
	Maximum	3.138.000	1.950.000	
	Mittelwert	1.025.000	768.000	
	Median	790.000	620.000	
	Anzahl	22	25	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	270.000	225.000	- 16%
	Maximum	4.400.000	3.639.000	
	Mittelwert	945.000	792.000	
	Median	650.000	600.000	
	Anzahl	63	78	

Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2024

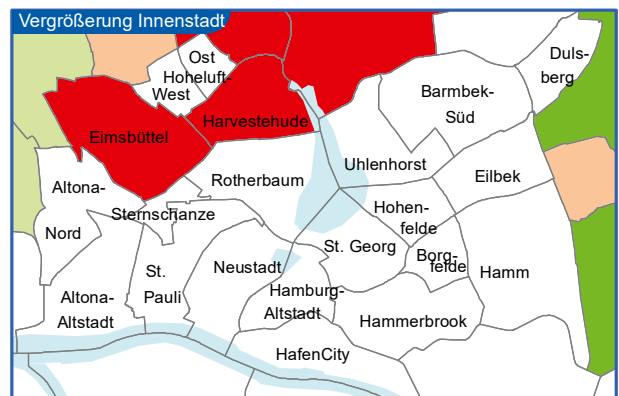
2



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1.000 €]

	keine Kauffälle
	bis 566 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 566 bis 646 (70% - 80%)
	über 646 bis 727 (80% - 90%)
	über 727 bis 889 (90% - 110%)
	über 889 bis 1212 (110% - 150%)
	über 1212 bis 1616 (150% - 200%)
	über 1616 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2024
[in 1.000 €]

Allermöhe	*
Alsterdorf	1.312
Altengamme	400
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	685
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	699
Bergstedt	625
Billbrook	-
Billstedt	437
Billwerder	-
Blankenese	1.485
Borgfelde	-
Bramfeld	548
Cranz	*
Curslack	411
Dulsberg	-
Duvenstedt	837
Eidelstedt	515
Eilbek	*
Eimsbüttel	1.699
Eißendorf	448
Eppendorf	5.360
Farmsen-Berne	469
Finkenwerder	497
Francop	*
Fuhlsbüttel	845
Groß Borstel	758
Groß Flottbek	1.534
Gut Moor	*
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	6.010
Hausbruch	430
Heimfeld	489
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	-
Horn	521
Hummelsbüttel	673
Iserbrook	698
Jenfeld	546
Kirchwerder	426
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	372
Langenhorn	505
Lemsahl-Mellingstedt	984
Lohbrügge	499
Lokstedt	902
Lurup	578
Marienthal	962
Marmstorf	417
Moorburg	*
Moorfleet	380
Neuallermöhe	486
Neuenfelde	377
Neuengamme	535
Neugraben-Fischbek	437
Neuland	311
Neustadt	-
Neuwerk	-
Nienendorf	577
Nienstedten	2.577

Ochsenwerder	*
Ohlsdorf	872
Osdorf	1.696
Othmarschen	2.919
Ottensen	*
Poppenbüttel	590
Rahlstedt	553
Reitbrook	*
Rissen	969
Rönneburg	456
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	*
St. Georg	*
St. Pauli	-
Sasel	793
Schnelsen	564
Sinstorf	450
Spadenland	*
Steilshoop	564
Steinwerder	-
Stellingen	654
Sternschanze	-
Sülldorf	789
Tatenberg	-
Tonndorf	508
Uhlenhorst	*
Veddel	-
Volksdorf	822
Waltershof	-
Wandsbek	482
Wellingsbüttel	1.214
Wilhelmsburg	424
Wilstorf	443
Winterhude	9.563
Wohldorf-Ohlstedt	1.210
Hamburg gesamt	808

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2024

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.111	1.418	3.521	2.381	6.667
	Maximum	5.330	5.702	8.119	13.675	35.000
	Mittelwert	2.536	4.207	5.027	8.349	12.904
	Anzahl	11	3	9	9	9
1920 bis 1939	Minimum	1.964	2.057	2.371	3.000	8.333
	Maximum	4.355	6.222	7.583	11.429	15.385
	Mittelwert	3.242	4.089	5.074	7.249	11.578
	Anzahl	7	17	41	34	9
1940 bis 1959	Minimum	2.363	2.402	700	4.583	7.982
	Maximum	5.549	4.838	10.345	12.069	11.446
	Mittelwert	3.696	3.579	4.926	7.367	10.215
	Anzahl	8	13	31	18	3
1960 bis 1979	Minimum	1.748	2.631	2.500	3.650	5.500
	Maximum	5.667	5.660	9.000	10.927	11.151
	Mittelwert	3.358	3.890	4.428	6.294	8.078
	Anzahl	16	24	79	17	3
1980 bis 1989	Minimum	*	3.333	1.953	*	*
	Maximum	*	5.000	6.333	*	*
	Mittelwert	*	4.228	4.779	*	*
	Anzahl	2	11	17	1	0
1990 bis 1999	Minimum	2.765	3.142	3.205	5.907	*
	Maximum	5.440	5.142	7.000	9.217	*
	Mittelwert	4.079	4.412	5.259	7.152	*
	Anzahl	5	9	25	3	0
2000 bis 2009	Minimum	3.439	5.000	2.418	*	*
	Maximum	4.889	6.774	8.578	*	*
	Mittelwert	3.982	5.643	6.092	*	*
	Anzahl	5	4	20	1	0
2010 bis 2019	Minimum	*	4.556	3.596	7.734	8.775
	Maximum	*	5.497	8.046	10.944	13.433
	Mittelwert	*	4.975	6.134	9.352	10.546
	Anzahl	0	4	19	6	3
ab 2020	Minimum	*	*	4.800	*	*
	Maximum	*	*	8.588	*	*
	Mittelwert	*	*	6.457	*	*
	Anzahl	1	2	11	1	2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2024

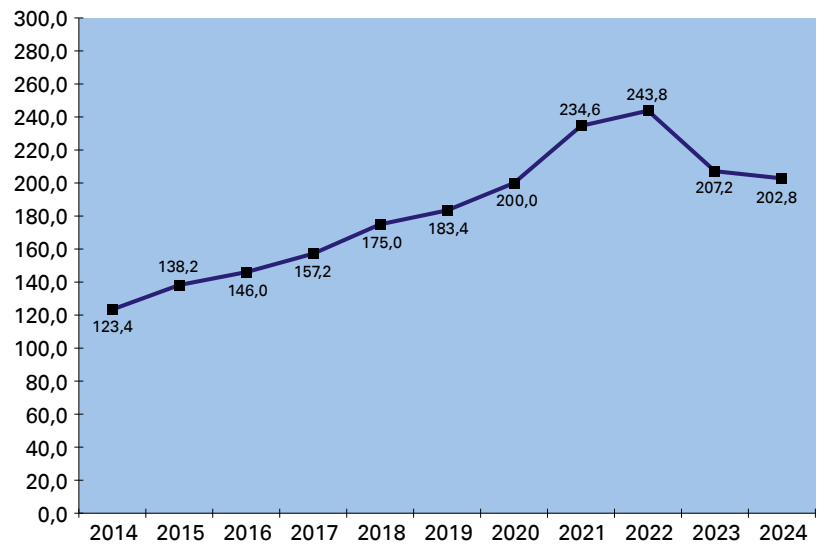
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
1920 bis 1939	Minimum				3.300	
	Maximum	*	*	*	6.264	*
	Mittelwert				4.656	
	Anzahl	0	1	0	5	0
1940 bis 1959	Minimum		2.182	2.857	4.455	
	Maximum	*	5.000	6.461	8.160	*
	Mittelwert		3.577	4.125	5.870	
	Anzahl	1	12	16	8	0
1960 bis 1979	Minimum		2.472	2.821	3.478	
	Maximum	*	4.113	6.836	5.833	*
	Mittelwert		3.405	4.171	4.658	
	Anzahl	1	20	52	13	0
1980 bis 1989	Minimum		3.088	3.259		
	Maximum	*	5.049	6.327	*	*
	Mittelwert		3.955	4.266		
	Anzahl	0	9	23	0	0
1990 bis 1999	Minimum	3.115	3.417	2.688		
	Maximum	4.000	3.788	5.092	*	*
	Mittelwert	3.515	3.570	3.794		
	Anzahl	3	4	11	1	0
2000 bis 2009	Minimum	3.150	3.000	3.638	5.159	
	Maximum	4.858	4.786	7.184	9.467	*
	Mittelwert	4.173	3.922	4.704	6.713	
	Anzahl	6	6	8	9	0
2010 bis 2019	Minimum			4.653		
	Maximum	*	*	5.521	*	*
	Mittelwert			5.010		
	Anzahl	2	2	5	2	0
ab 2020	Minimum	3.667		4.227	5.899	
	Maximum	4.310	*	6.304	10.660	*
	Mittelwert	3.795		5.340	7.503	
	Anzahl	7	1	4	11	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)**

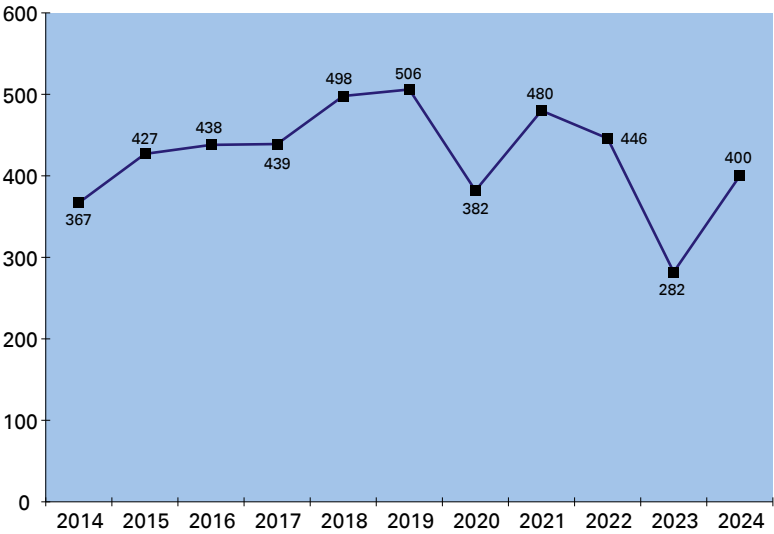


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

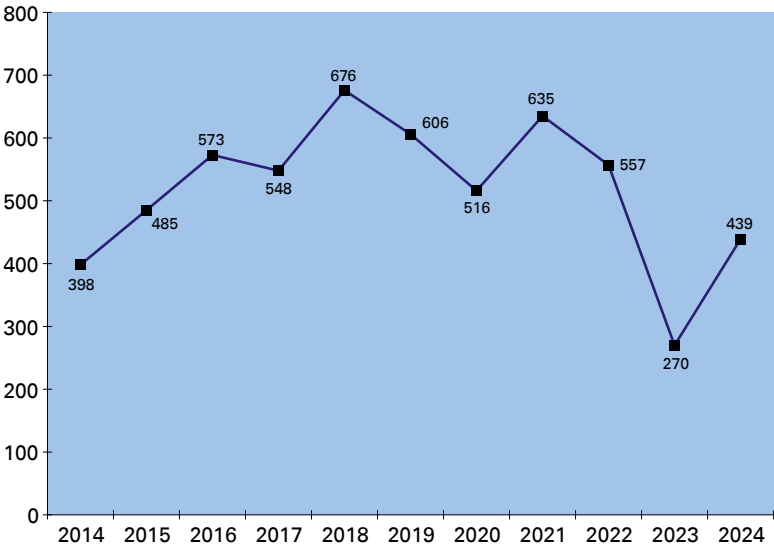
2.3 Mehrfamilienhäuser

2.3.1 Vertragszahlen

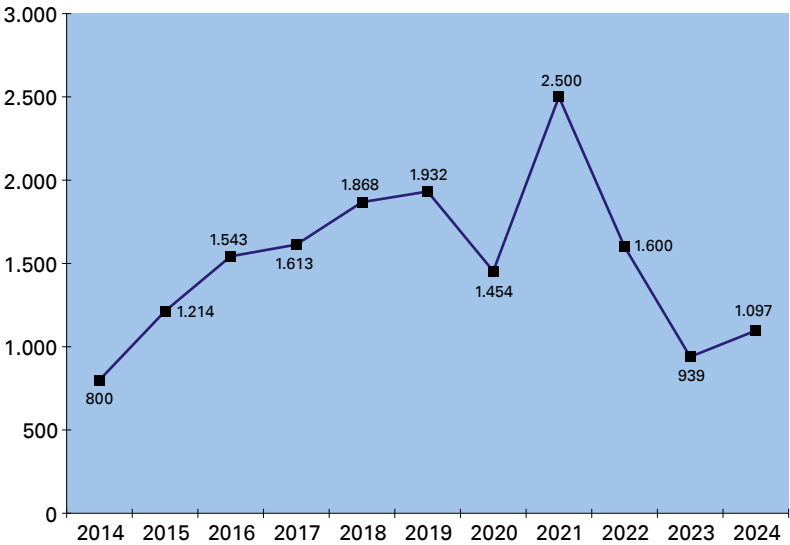
57% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



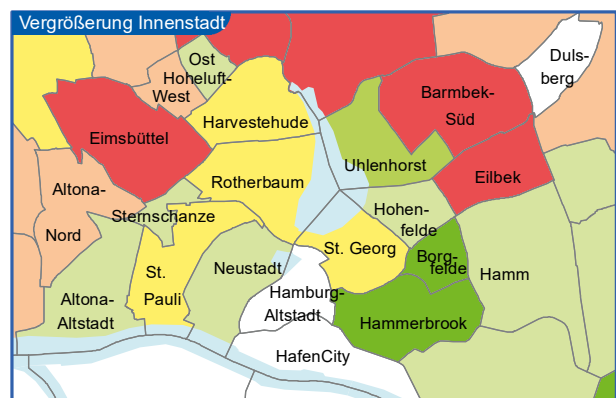
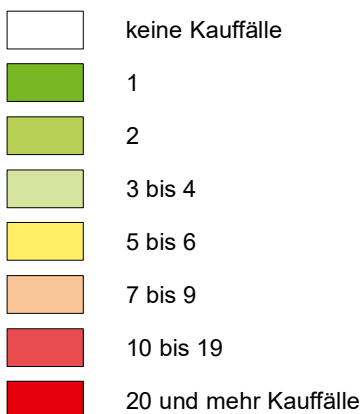
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2024

2



Aktualität der Stadtteile: 2011



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2024

Allermöhe	-
Alsterdorf	5
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	4
Altona-Nord	7
Bahrenfeld	7
Barmbek-Nord	7
Barmbek-Süd	12
Bergedorf	8
Bergstedt	-
Billbrook	1
Billstedt	7
Billwerder	-
Blankenese	8
Borgfelde	1
Bramfeld	6
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	-
Duvenstedt	1
Eidelstedt	5
Eilbek	12
Eimsbüttel	14
Eißendorf	13
Eppendorf	10
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	1
Groß Borstel	3
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	4
Hammerbrook	1
Harburg	30
Harvestehude	6
Hausbruch	2
Heimfeld	14
Hoheluft-Ost	3
Hoheluft-West	7
Hohenfelde	4
Horn	4
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	3
Jenfeld	7
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2
Langenhorn	6
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	3
Lokstedt	7
Lurup	5
Marienthal	3
Marmstorf	3
Moorburg	-
Moorfleet	2
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	-
Neustadt	3
Neuwerk	-
Nienendorf	9
Nienstedten	5

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4
Osdorf	-
Othmarschen	6
Ottensen	8
Poppenbüttel	4
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	3
Rönneburg	2
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	5
St. Georg	5
St. Pauli	6
Sasel	3
Schnelsen	5
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	6
Sternschanze	4
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	5
Uhlenhorst	2
Veddel	-
Volksdorf	3
Waltershof	-
Wandsbek	8
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	15
Wilstorf	5
Winterhude	13
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	400

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
2024	mit Miet-bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	*
		Mittelwert						
		Anzahl	0	0	1	0	0	1
	ohne Teilungs-absicht	Minimum			1.217		7.662	1.217
		Maximum	*	*	1.890	*	8.485	8.485
		Mittelwert			1.592		8.002	4.290
		Anzahl	1	1	3	1	3	9
	mit Teilungs-absicht	Minimum	1.032	1.313	1.330	2.017	2.249	1.032
		Maximum	3.846	6.129	5.117	7.404	9.517	9.517
		Mittelwert	1.989	2.185	2.508	3.343	4.861	2.799
		Anzahl	22	27	62	51	12	174
	alle	Minimum	1.032	1.313	1.217	2.017	2.249	1.032
		Maximum	3.846	6.129	5.117	7.404	9.517	9.517
		Mittelwert	2.010	2.187	2.465	3.377	5.489	2.870
		Anzahl	23	28	66	52	15	184

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

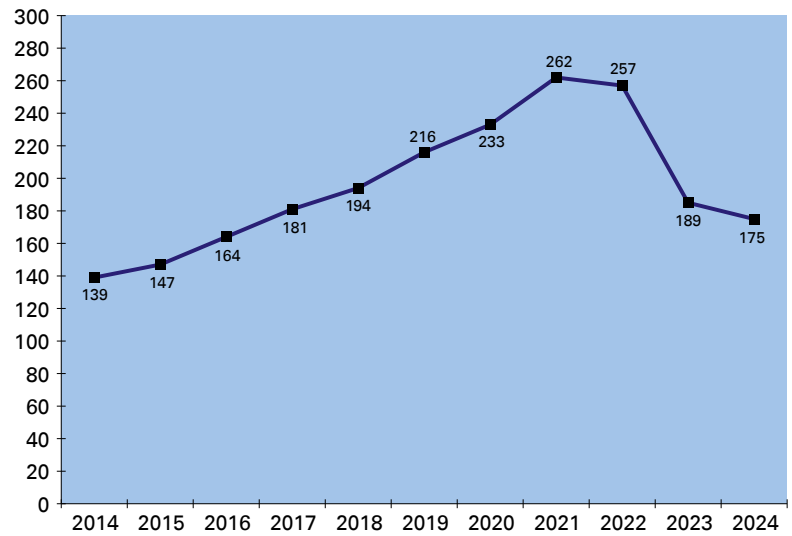
Vertrags-jahr			Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen
2024	mit Miet-bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	*
		Mittelwert						
		Anzahl	0	0	1	0	0	1
	ohne Teilungs-absicht	Minimum			15,2		15,0	15,0
		Maximum	*	*	17,9	*	35,4	35,4
		Mittelwert			16,3		25,4	25,4
		Anzahl	1	1	3	1	3	9
	mit Teilungs-absicht	Minimum	7,0	10,9	9,9	16,1	17,4	7,0
		Maximum	48,8	28,8	42,7	52,6	52,6	52,6
		Mittelwert	18,0	18,5	20,6	23,0	25,5	21,0
		Anzahl	23	23	58	51	11	166
	alle	Minimum	7,0	10,9	9,9	16,1	15,0	7,0
		Maximum	48,8	28,8	42,7	52,6	52,6	52,6
		Mittelwert	18,0	18,5	20,4	23,0	25,5	21,0
		Anzahl	24	24	62	52	14	176

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

**Preisindex für
Mehrfamilien-
häuser**
(1.7.2010 = 100)

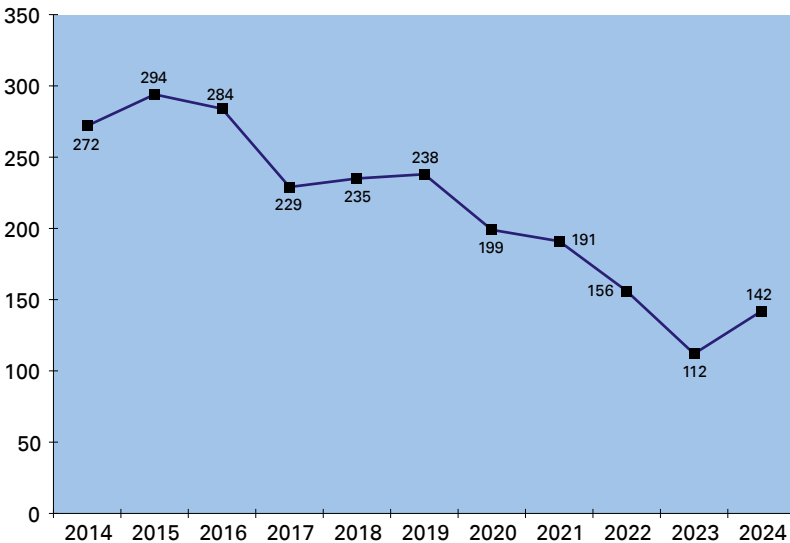


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

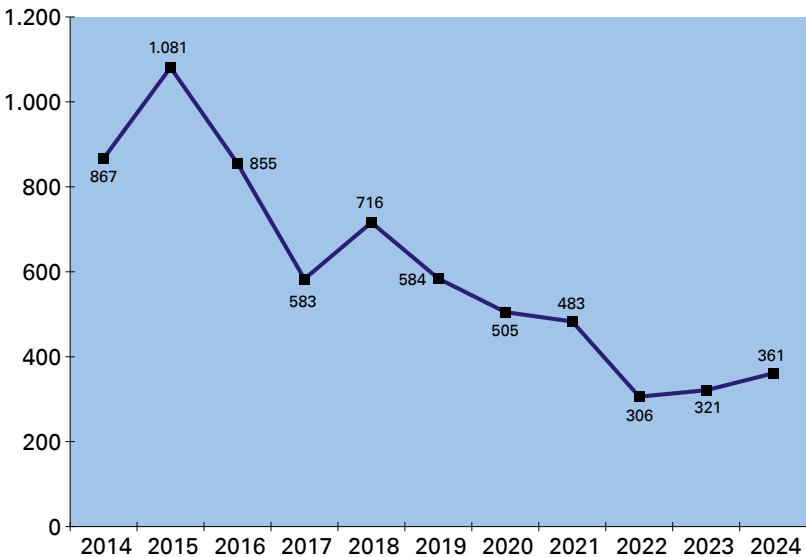
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

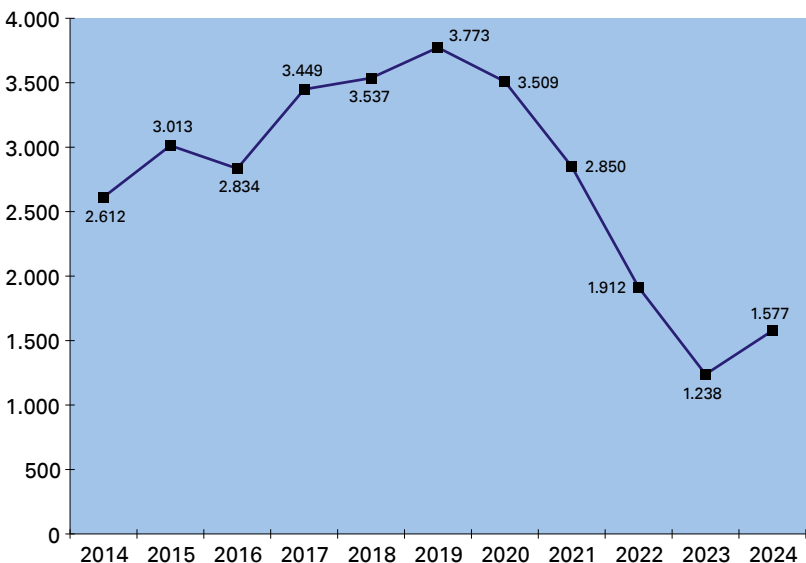
43% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



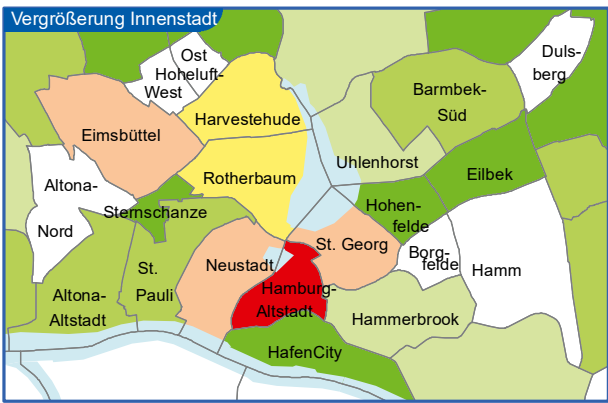
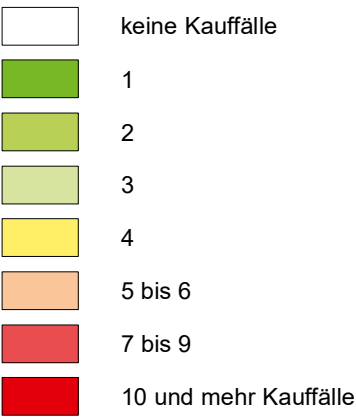
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2024

2



Aktualität der Stadtteile: 2011



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2024

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

Hamburg-Altstadt	16
Hamm	-
Hammerbrook	3
Harburg	4
Harvestehude	4
Hausbruch	2
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1
Horn	2
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	2
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	1
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	1
Lokstedt	1
Lurup	2
Marienthal	2
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	1
Neuland	-
Neustadt	6
Neuwerk	-
Niendorf	2
Nienstedten	2

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	2
Othmarschen	-
Ottensen	2
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	4
Reitbrook	-
Rissen	1
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	4
St. Georg	6
St. Pauli	2
Sasel	-
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	1
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	3
Veddel	-
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	1
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	1
Wilstorf	-
Winterhude	3
Wohldorf-Ohlstedt	1
Hamburg gesamt	142

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 2024

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	3.850	2.659	742	742
	Maximum	13.432	5.401	11.318	13.432
	Mittelwert	5.805	3.789	2.992	3.373
	Anzahl	7	5	50	62
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			742	742
	Maximum	*	*	4.333	4.333
	Mittelwert			2.463	2.507
	Anzahl	0	1	5	6
Bürohäuser	Minimum	3.945		1.363	1.363
	Maximum	4.210	*	8.273	8.273
	Mittelwert	4.089		2.665	3.166
	Anzahl	3	1	10	14
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	4.437			1.530
	Maximum	13.432	*	*	13.432
	Mittelwert	8.172			5.291
	Anzahl	3	1	2	6
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			750	750
	Maximum	*	*	11.318	11.318
	Mittelwert			3.180	3.253
	Anzahl	1	2	31	34
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2

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 2024

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	16,9	11,8	6,8	6,8
	Maximum	57,9	26,3	38,6	57,9
	Mittelwert	24,7	21,2	17,7	18,9
	Anzahl	7	3	40	50
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			12,0	11,8
	Maximum	*	*	24,0	24,0
	Mittelwert			18,1	16,8
	Anzahl	0	1	4	5
Bürohäuser	Minimum			6,8	6,8
	Maximum	*	*	31,4	31,4
	Mittelwert			16,9	17,9
	Anzahl	2	1	8	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	16,9			10,5
	Maximum	57,9	*	*	57,9
	Mittelwert	31,3			23,8
	Anzahl	3	0	2	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			9,0	9,0
	Maximum	*	*	38,6	38,6
	Mittelwert			18,4	18,8
	Anzahl	1	1	25	27
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	1	0	1	2

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).

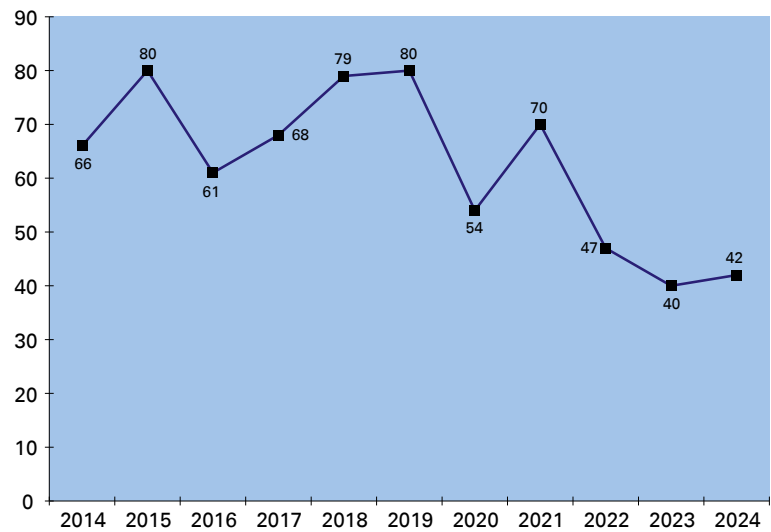
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

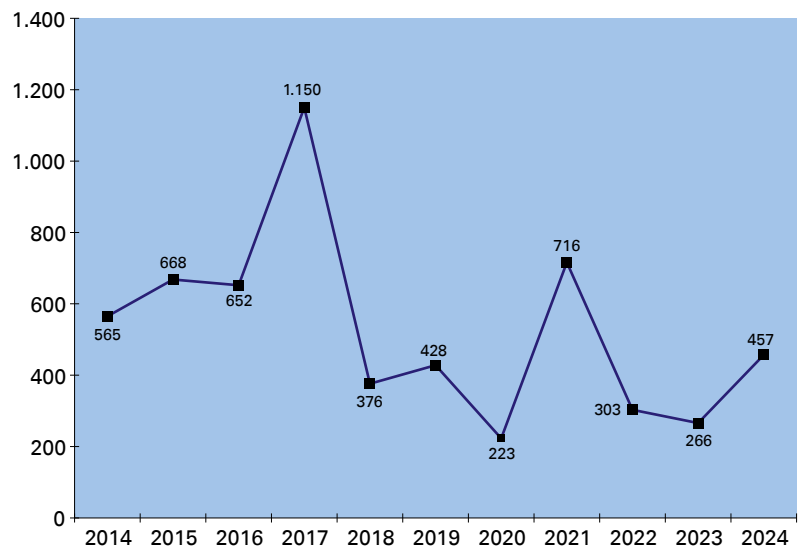
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

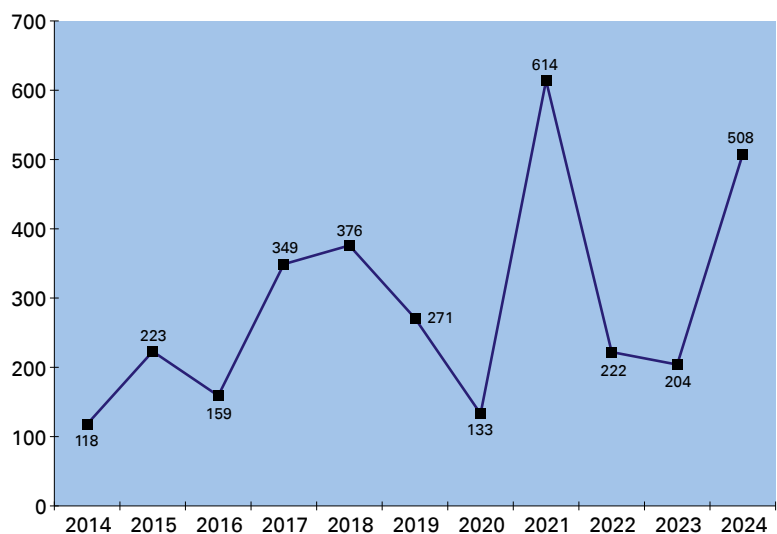
21 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



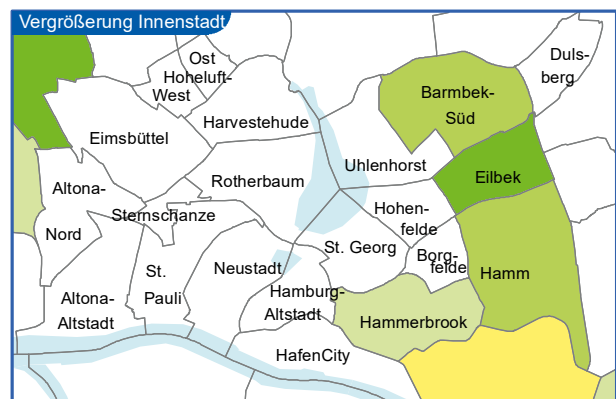
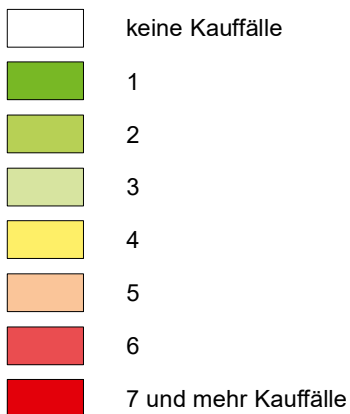
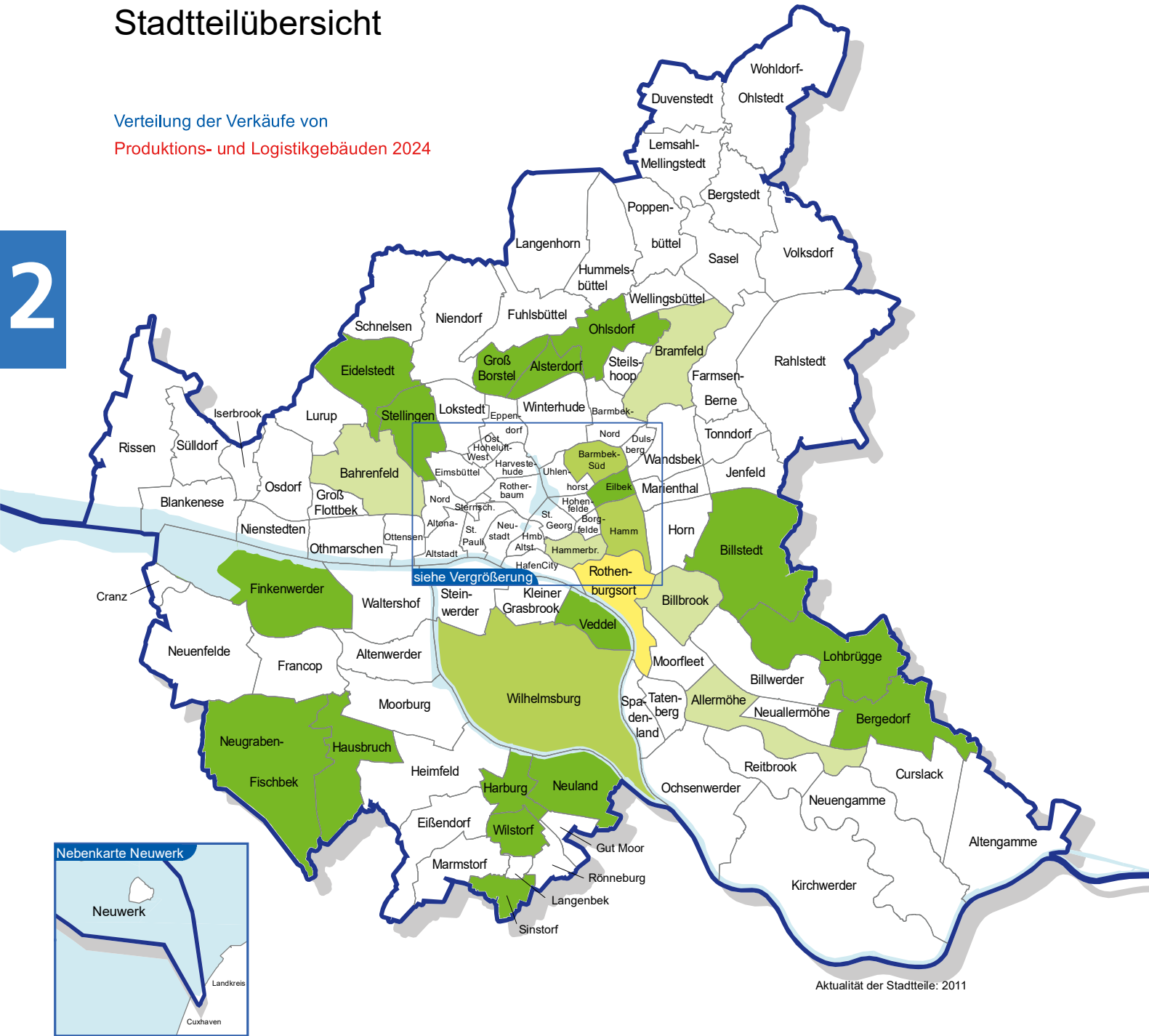
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2024

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2024

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

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

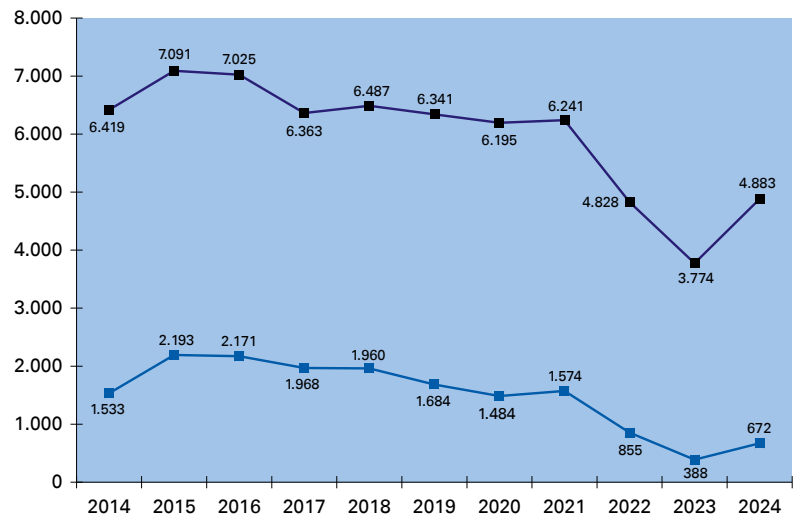
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	-
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	4
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	-
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	-
Uhlenhorst	-
Veddel	1
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	1
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	42

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

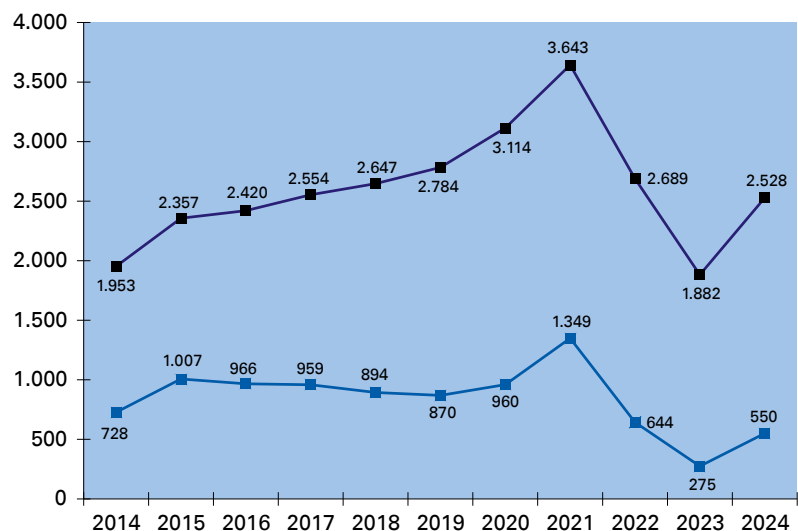
3.1 Vertragszahlen

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



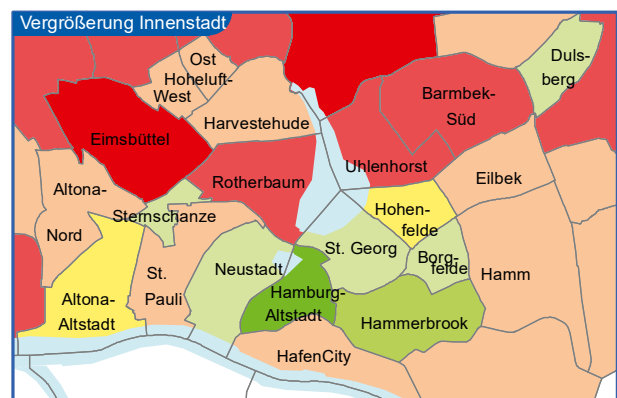
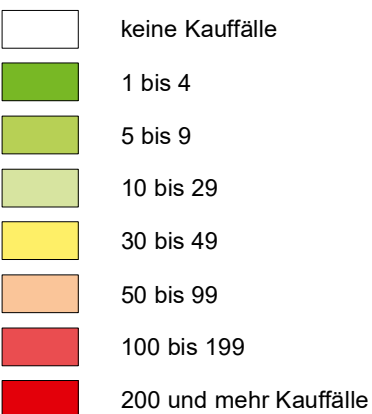
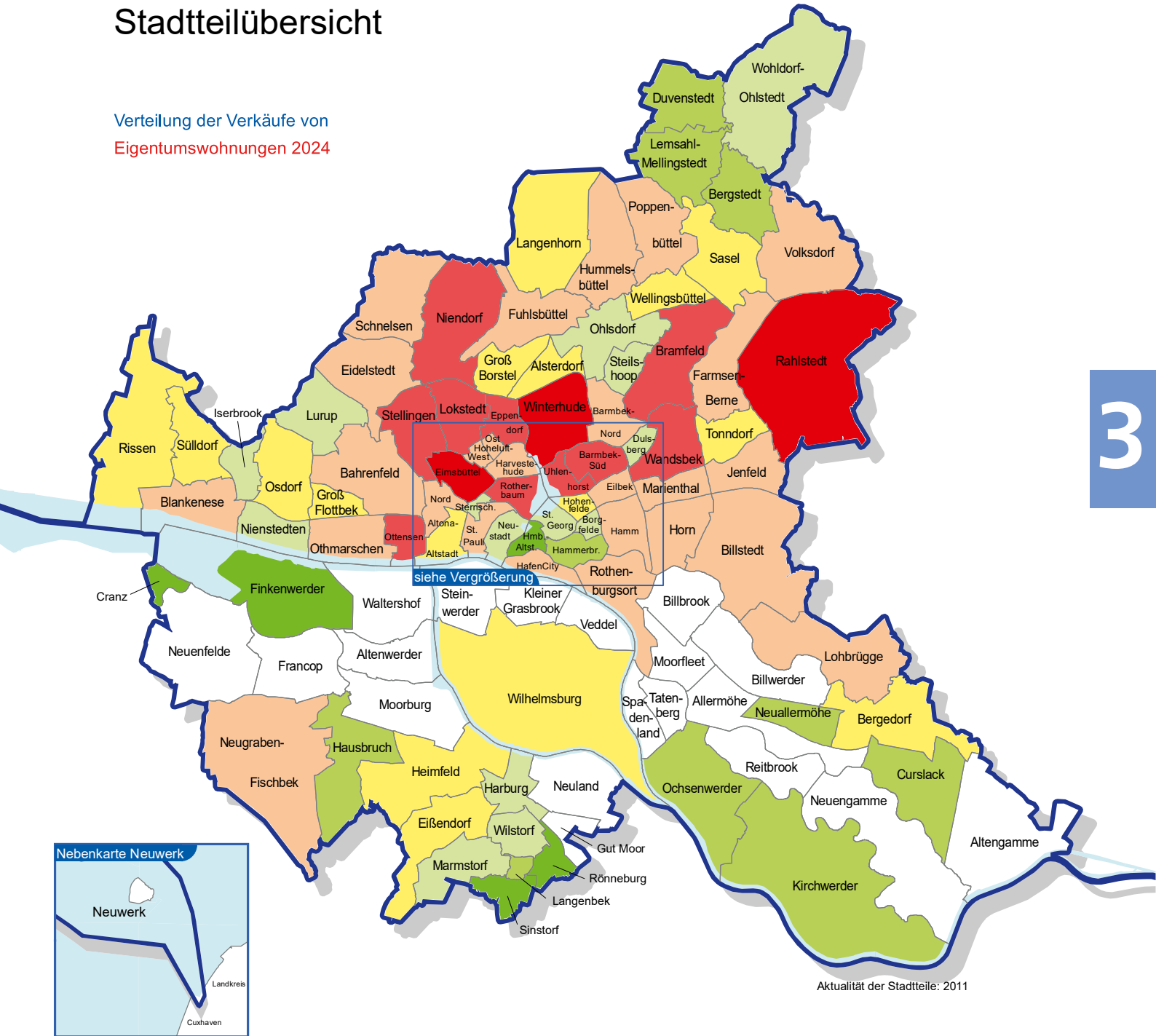
3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

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 2024



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2024

Allermöhe	-
Alsterdorf	35
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	47
Altona-Nord	64
Bahrenfeld	63
Barmbek-Nord	98
Barmbek-Süd	177
Bergedorf	41
Bergstedt	8
Billbrook	-
Billstedt	91
Billwerder	-
Blankenese	51
Borgfelde	17
Bramfeld	116
Cranz	1
Curslack	6
Dulsberg	17
Duvenstedt	7
Eidelstedt	82
Eilbek	82
Eimsbüttel	243
Eißendorf	39
Eppendorf	148
Farmsen-Berne	65
Finkenwerder	4
Francop	-
Fuhlsbüttel	61
Groß Borstel	30
Groß Flottbek	32
Gut Moor	-
HafenCity	69

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	60
Hammerbrook	8
Harburg	24
Harvestehude	75
Hausbruch	5
Heimfeld	31
Hoheluft-Ost	71
Hoheluft-West	77
Hohenfelde	47
Horn	59
Hummelsbüttel	54
Iserbrook	12
Jenfeld	64
Kirchwerder	5
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	5
Langenhorn	46
Lemsahl-Mellingstedt	7
Lohbrügge	90
Lokstedt	130
Lurup	18
Marienthal	52
Marmstorf	16
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	8
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	57
Neuland	-
Neustadt	18
Neuwerk	-
Niendorf	162
Nienstedten	18

Ochsenwerder	5
Ohlsdorf	27
Osdorf	47
Othmarschen	53
Ottensen	163
Poppenbüttel	65
Rahlstedt	228
Reitbrook	-
Rissen	34
Rönneburg	4
Rothenburgsort	89
Rotherbaum	104
St. Georg	29
St. Pauli	66
Sasel	40
Schnelsen	99
Sinstorf	3
Spadenland	-
Steilshoop	19
Steinwerder	-
Stellingen	166
Sternschanze	13
Sülldorf	30
Tatenberg	-
Tonndorf	43
Uhlenhorst	117
Veddel	-
Volksdorf	55
Waltershof	-
Wandsbek	100
Wellingsbüttel	43
Wilhelmsburg	31
Wilstorf	17
Winterhude	268
Wohldorf-Ohlstedt	11
Hamburg gesamt	4.883

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 [m²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
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
2024	520.000	50	77	6.283	2.671

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
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
2024	420.000	656.000

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 2024**

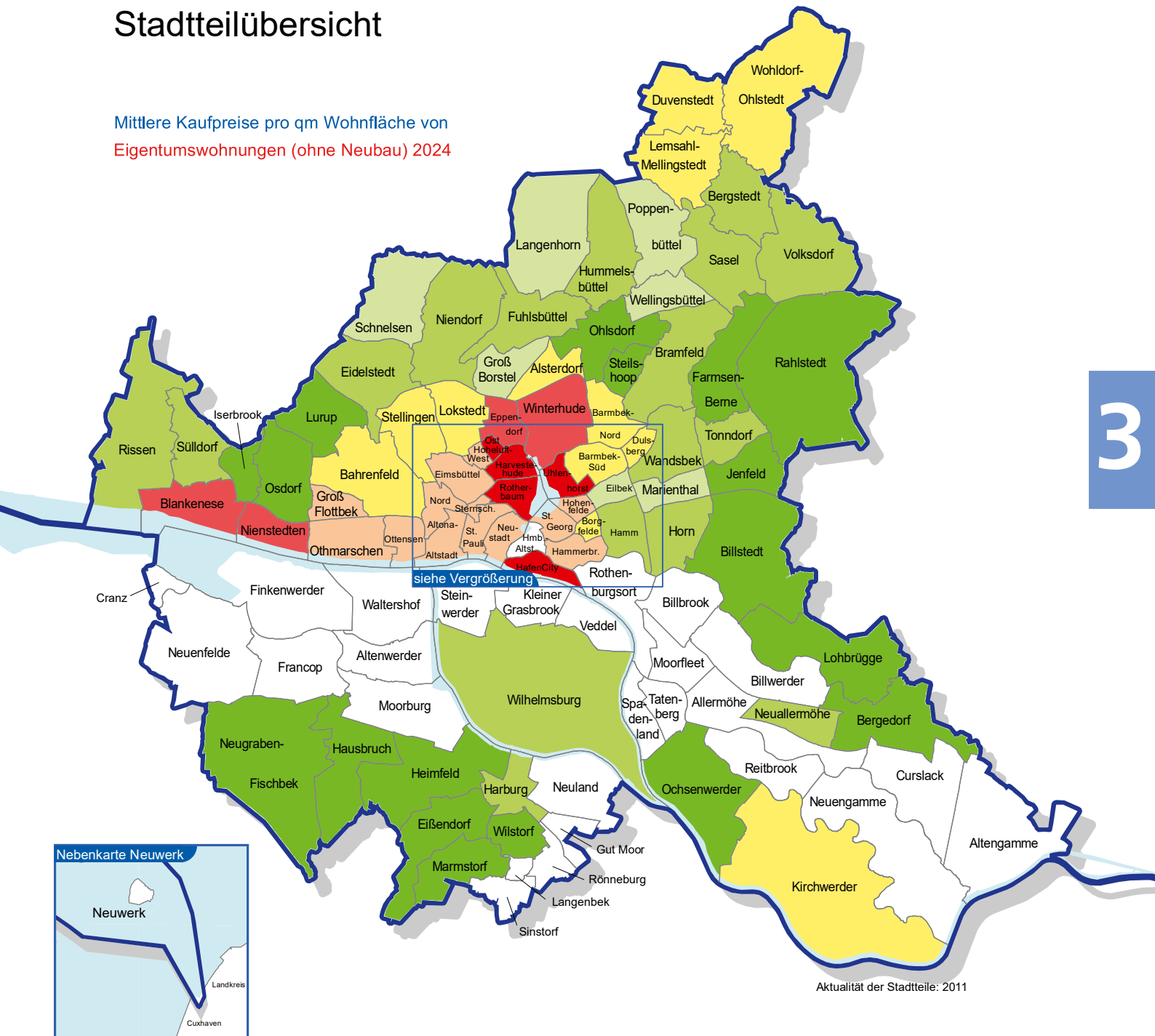
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum			3.196	2.340	4.280
	Maximum	*	*	8.690	12.048	17.222
	Mittelwert			5.224	6.889	9.100
	Anzahl	2	2	29	143	156
1920 bis 1939	Minimum			2.736	1.745	2.631
	Maximum	*	*	6.792	8.227	13.118
	Mittelwert			4.950	6.300	7.388
	Anzahl	0	2	22	46	17
1940 bis 1959	Minimum		2.286	2.097	1.486	4.545
	Maximum	*	4.585	7.161	9.605	10.692
	Mittelwert		3.696	4.572	5.592	7.280
	Anzahl	1	8	81	70	46
1960 bis 1979	Minimum	2.090	1.662	1.754	2.737	3.000
	Maximum	5.556	4.500	6.900	10.119	17.041
	Mittelwert	3.394	3.436	3.871	5.326	7.949
	Anzahl	18	69	295	116	44
1980 bis 1989	Minimum	2.836	2.667	2.391	3.395	3.947
	Maximum	4.038	5.091	6.522	8.409	15.361
	Mittelwert	3.381	3.729	4.203	5.681	7.747
	Anzahl	3	17	66	33	24
1990 bis 1999	Minimum	3.765	2.500	2.269	4.074	5.983
	Maximum	4.342	6.000	6.275	8.409	20.555
	Mittelwert	3.998	3.696	4.476	6.158	10.072
	Anzahl	5	30	70	31	15
2000 bis 2009	Minimum			2.955	4.140	6.470
	Maximum	*	*	19.289	10.993	21.071
	Mittelwert			5.343	6.812	10.960
	Anzahl	0	2	27	39	32
2010 bis 2019	Minimum	4.065	3.433	2.741	4.754	7.083
	Maximum	5.708	7.097	7.914	12.611	25.000
	Mittelwert	4.970	5.289	5.947	8.168	11.852
	Anzahl	4	10	42	58	28
ab 2020	Minimum	3.037	2.222	3.985	5.357	8.793
	Maximum	7.047	10.256	11.986	12.849	25.287
	Mittelwert	5.112	7.759	7.348	9.421	14.585
	Anzahl	10	136	160	153	65

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

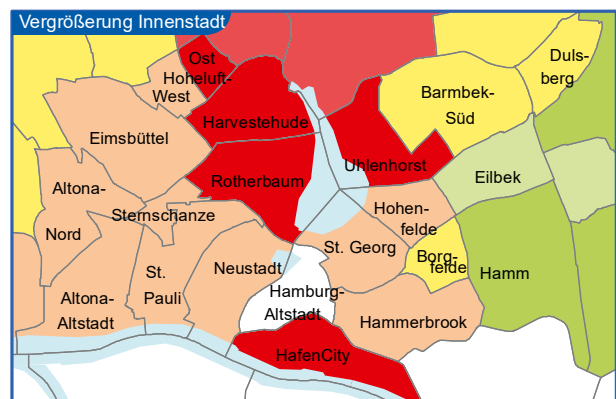
Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2024



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

	keine Kauffälle
	bis 3987 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 3987 bis 4557 (70% - 80%)
	über 4557 bis 5126 (80% - 90%)
	über 5126 bis 6266 (90% - 110%)
	über 6266 bis 7405 (110% - 130%)
	über 7405 bis 8544 (130% - 150%)
	über 8544 (über 150%)



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2024
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	6.048
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	7.158
Altona-Nord	6.517
Bahrenfeld	5.277
Barmbek-Nord	5.315
Barmbek-Süd	5.627
Bergedorf	3.882
Bergstedt	4.272
Billbrook	-
Billstedt	3.340
Billwerder	-
Blankenese	7.444
Borgfelde	5.716
Bramfeld	4.146
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	5.131
Duvenstedt	5.356
Eidelstedt	4.089
Eilbek	4.940
Eimsbüttel	6.843
Eißendorf	3.731
Eppendorf	7.643
Farmsen-Berne	3.707
Finkenwerder	*
Francop	-
Fuhlsbüttel	4.247
Groß Borstel	4.868
Groß Flottbek	6.355
Gut Moor	-
HafenCity	11.285

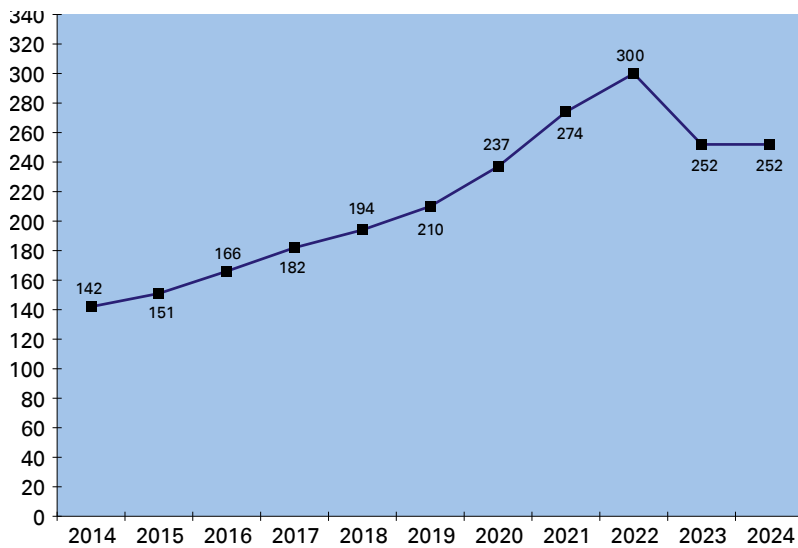
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	4.312
Hammerbrook	6.892
Harburg	4.007
Harvestehude	9.736
Hausbruch	3.530
Heimfeld	3.179
Hoheluft-Ost	9.918
Hoheluft-West	6.743
Hohenfelde	6.698
Horn	4.163
Hummelsbüttel	4.204
Iserbrook	3.572
Jenfeld	3.524
Kirchwerder	5.220
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	4.618
Lemsahl-Mellingstedt	5.255
Lohbrügge	3.448
Lokstedt	5.295
Lurup	3.962
Marienthal	4.887
Marmstorf	3.466
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	4.300
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	3.437
Neuland	-
Neustadt	7.340
Neuwerk	-
Niendorf	4.113
Nienstedten	7.508

Ochsenwerder	3.084
Ohlsdorf	3.892
Osdorf	3.903
Othmarschen	7.336
Ottensen	6.848
Poppenbüttel	4.711
Rahlstedt	3.625
Reitbrook	-
Rissen	4.297
Rönneburg	*
Rothenburgsort	*
Rotherbaum	9.893
St. Georg	7.216
St. Pauli	6.707
Sasel	4.312
Schnelsen	4.659
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	3.880
Steinwerder	-
Stellingen	5.198
Sternschanze	7.175
Sülldorf	4.316
Tatenberg	-
Tonndorf	3.992
Uhlenhorst	9.000
Veddel	-
Volkssdorf	4.408
Waltershof	-
Wandsbek	4.232
Wellingsbüttel	5.068
Wilhelmsburg	4.225
Wilstorf	2.996
Winterhude	8.353
Wohldorf-Ohlstedt	5.232
Hamburg gesamt	5.696

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



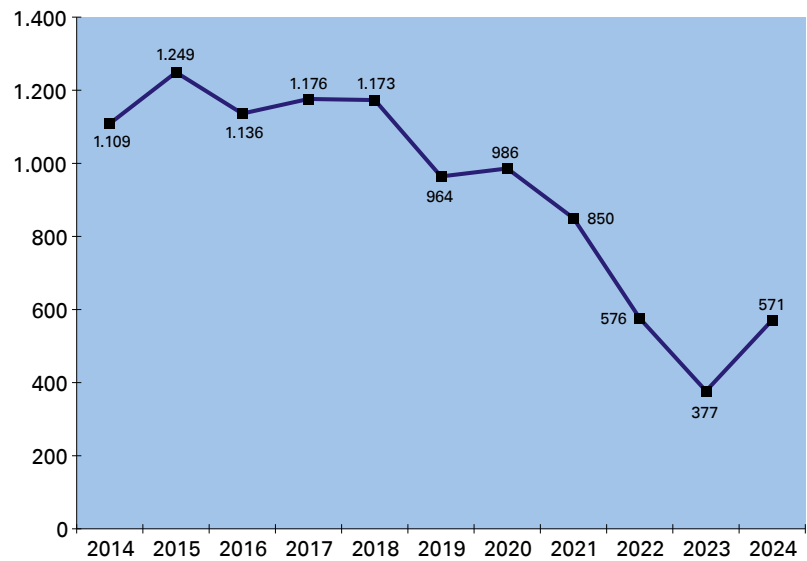
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

4 Der Baulandmarkt

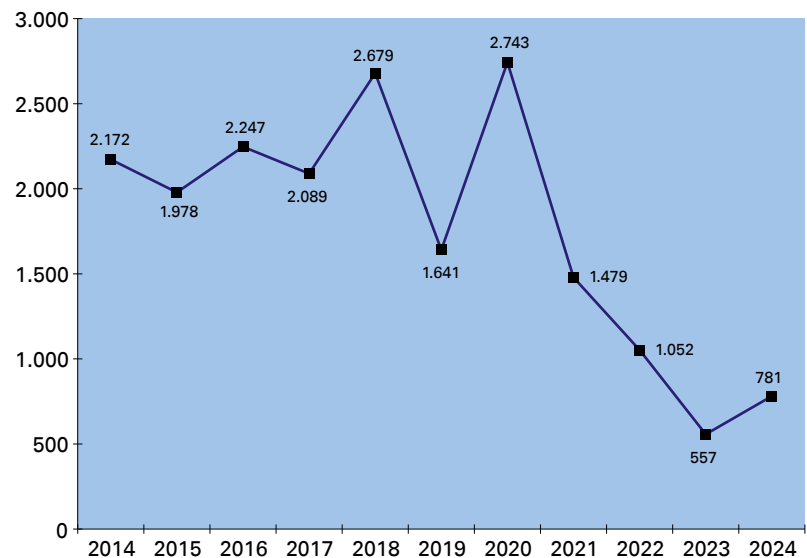
4.1 Übersicht

4.1.1 Vertragszahlen

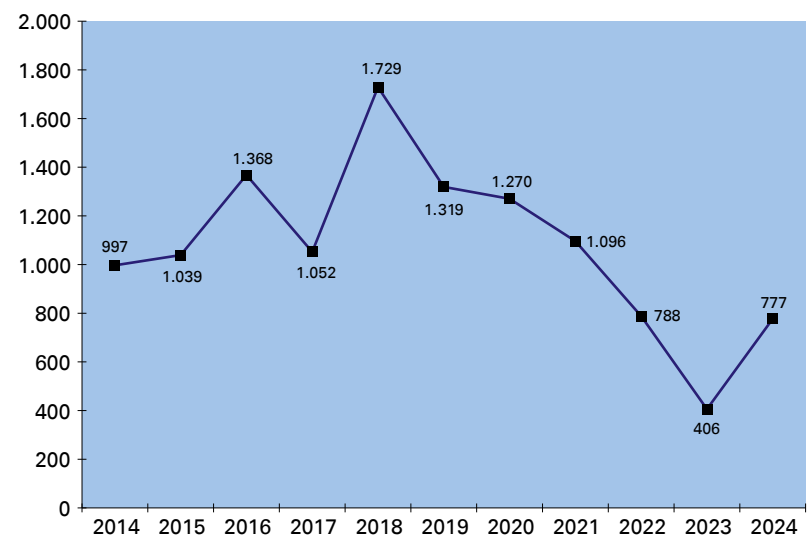
49% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 29 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2024

	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	571 (377 + 51%)	780,8 (557,1 + 40%)	776,5 (405,8 + 91%)
Bauerwartungsland	27 (15 + 80%)	4,5 (2,3 + 96%)	1,5 (0,6 + 150%)
Rohbauland	4 (2 + 100%)	2,3 (8,2 - 72%)	1,4 (1,4 ± 0%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	49 (56 - 13%)	41,9 (41,2 + 2%)	41,7 (40,0 + 4%)
selbstständiges Bauland	443 (270 + 64%)	682,4 (395,3 + 73%)	705,2 (341,6 + 106%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	37 (21 + 76%)	34,9 (76,9 - 55%)	19,2 (21,0 - 9%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlänge- rungen...) siehe Kapitel 4.6	11 (13 - 15%)	14,8 (33,2 - 55%)	7,5 (1,2 + 525%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2024

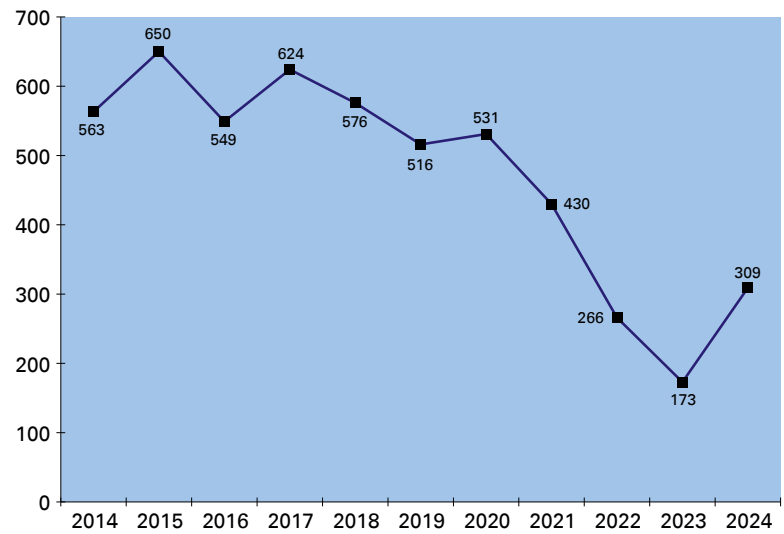
	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	443 (270 + 64%)	682,4 (395,3 + 73%)	705,2 (341,6 + 106%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	309 (173 + 79%)	233,2 (141,4 + 65%)	175,3 (114,0 + 54%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	70 (50 + 40%)	140,8 (64,0 + 120%)	200,0 (107,6 + 86%)
sonstige Wohnungsnutzung	15 (26 - 42%)	28,0 (26,9 + 4%)	20,4 (35,4 - 42%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	15 (5 + 200%)	23,5 (11,3 + 108%)	125,5 (18,9 + 564%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	17 (9 + 89%)	127,3 (105,8 + 20%)	65,9 (42,6 + 55%)
sonstige Baugrundstücke	17 (7 + 143%)	129,7 (45,9 + 183%)	118,1 (23,1 + 411%)

4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

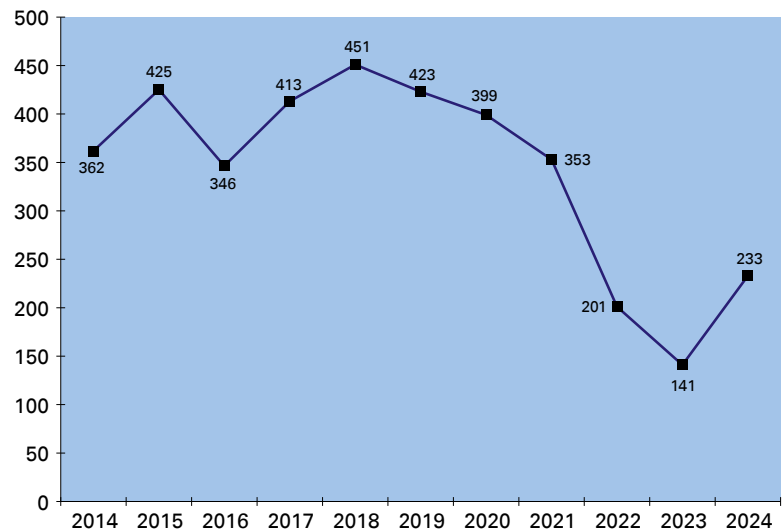
4.2.1 Vertragszahlen

65% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

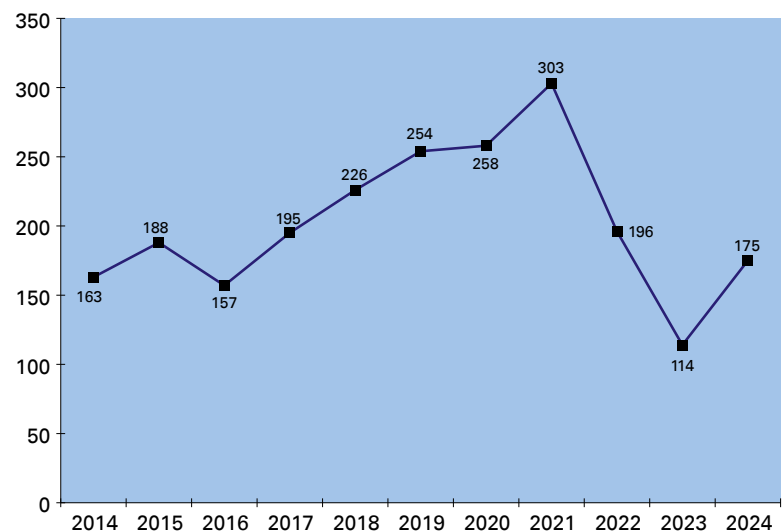
Es wurden 5 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2024

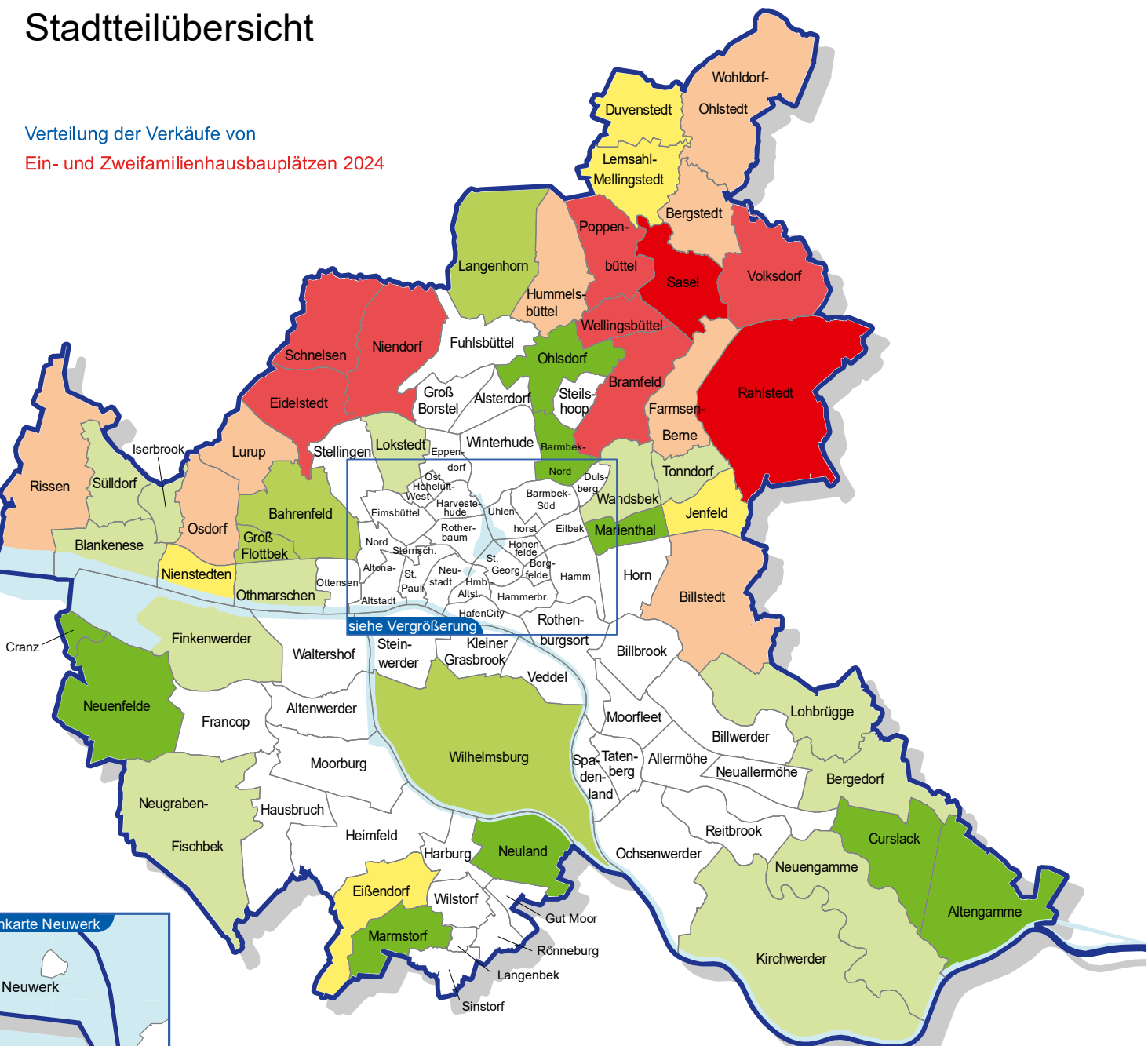
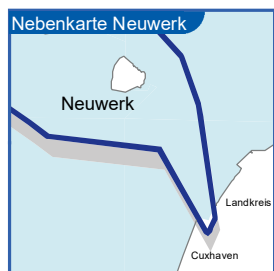
Bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um selbstständig bebaubare Eigenheimgrundstücke, die typischerweise vom Eigentümer selbst genutzt werden mit Betonung der Gartennutzung und der Abgrenzung vom Nachbarn. Die Bebauung ist üblicherweise ein-, seltener auch zweigeschossig.

individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	309 (173 + 79%)	233,2 (141,4 + 65%)	175,3 (114,0 + 54%)
Reihenhäuser	17 (3 + 467%)	5,9 (1,3 + 354%)	5,9 (1,6 + 269%)
Doppelhaushälften	58 (20 + 190%)	22,8 (7,5 + 204%)	17,1 (6,8 + 151%)
freistehende Einfamilienhäuser	152 (97 + 57%)	129,4 (83,4 + 55%)	108,9 (71,6 + 52%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	22 (13 + 69%)	25,7 (11,4 + 125%)	13,9 (8,2 + 70%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	1 (0 ± 0%)	0,8 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	59 (40 + 48%)	48,7 (37,8 + 29%)	29,3 (25,8 + 14%)

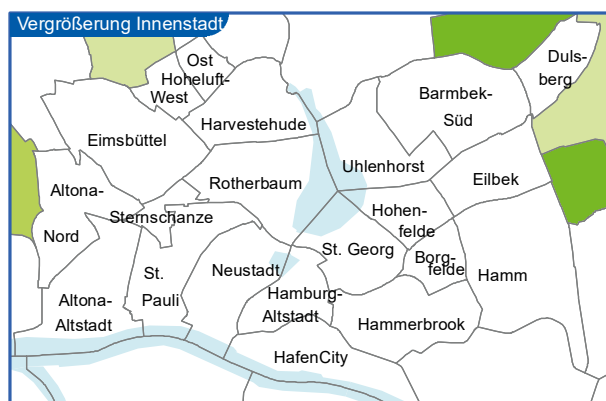
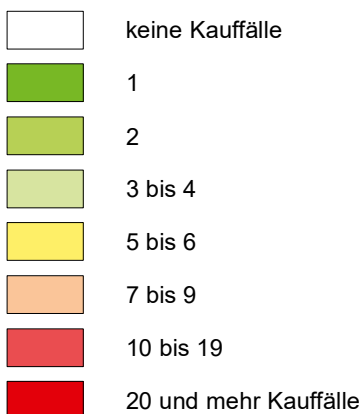
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2024

4



Aktualität der Stadtteile: 2011



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2024

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	2
Barmbek-Nord	1
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	3
Bergstedt	9
Billbrook	-
Billstedt	7
Billwerder	-
Blankenese	3
Borgfelde	-
Bramfeld	16
Cranz	1
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	5
Eidelstedt	10
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	6
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	8
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	-
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	7
Iserbrook	3
Jenfeld	5
Kirchwerder	4
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	2
Lemsahl-Mellingstedt	6
Lohbrügge	3
Lokstedt	4
Lurup	7
Marienthal	1
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	3
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	1
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	16
Nienstedten	5

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	1
Osdorf	7
Othmarschen	3
Ottensen	-
Poppenbüttel	13
Rahlstedt	25
Reitbrook	-
Rissen	7
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	42
Schnelsen	12
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	-
Sternschanze	-
Sülldorf	3
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	18
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	11
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	9
Hamburg gesamt	309

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	100.500		100.500
	Maximum	1.680.000	*	1.680.000
	Mittelwert	361.500		361.500
	Größe	386		386
	Anzahl	13	0	13
Doppelhaushälfte	Minimum	162.500		162.500
	Maximum	562.000	*	562.000
	Mittelwert	302.800		302.800
	Größe	404		404
	Anzahl	52	0	52
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	175.000		175.000
	Maximum	3.750.000	*	3.750.000
	Mittelwert	734.900		734.900
	Größe	870		870
	Anzahl	143	0	143
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	270.000		270.000
	Maximum	1.250.000	*	1.250.000
	Mittelwert	628.500		612.500
	Größe	999		989
	Anzahl	19	1	20
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	134.000		134.000
	Maximum	2.350.000	*	2.350.000
	Mittelwert	606.500		606.500
	Größe	954		954
	Anzahl	40	0	40

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 2024 (mit FHH-Verkäufen)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			100.500			100.500
	Maximum	*	*	1.680.000	*	*	1.680.000
	Mittelwert			361.500			361.500
	Größe			386			386
	Anzahl	0	0	13	0	0	13
Doppelhaus-hälfte	Minimum		162.500	190.000	261.800		162.500
	Maximum	*	290.000	562.000	400.000	*	562.000
	Mittelwert		234.600	302.200	345.500		302.800
	Größe		411	403	404		404
	Anzahl	0	6	36	10	0	52
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum		215.000	200.000	383.500	515.000	175.000
	Maximum	*	365.000	3.550.000	2.982.500	3.750.000	3.750.000
	Mittelwert		309.800	551.500	1.100.800	2.245.700	734.900
	Größe		579	810	992	1.512	870
	Anzahl	2	6	98	30	7	143
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum			355.000			270.000
	Maximum	*	*	1.060.000	*	*	1.250.000
	Mittelwert			626.900			612.500
	Größe			1.007			989
	Anzahl	2	2	14	2	0	20
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	134.000	250.000	224.000	480.000		134.000
	Maximum	215.000	671.000	1.400.000	2.350.000	*	2.350.000
	Mittelwert	182.300	425.600	658.600	1.080.300		606.500
	Größe	590	1.259	898	1.042		954
	Anzahl	4	8	24	4	0	40
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	134.000	162.500	100.500	261.800	515.000	100.500
	Maximum	308.300	671.000	3.550.000	2.982.500	3.750.000	3.750.000
	Mittelwert	217.700	336.400	509.300	934.000	2.245.700	604.600
	Größe	647	800	727	880	1.512	778
	Anzahl	8	22	185	46	7	268

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 2024

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	547		547
	Maximum	1.388	*	1.388
	Mittelwert	817		817
	Anzahl	15	0	15
Doppelhaushälfte	Minimum	102		102
	Maximum	1.368	*	1.368
	Mittelwert	761		761
	Anzahl	54	0	54
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	265		265
	Maximum	3.578	*	3.578
	Mittelwert	841		841
	Anzahl	145	0	145
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	337		337
	Maximum	1.048	*	1.048
	Mittelwert	644		632
	Anzahl	20	1	21
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	152		152
	Maximum	1.919	*	1.919
	Mittelwert	660		660
	Anzahl	40	0	40
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	102		102
	Maximum	3.578	*	3.578
	Mittelwert	783		782
	Anzahl	274	1	275

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

**Quadratmeterpreise
von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2024 (ohne FHH-Verkäufe)**

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			547			547
	Maximum	*	*	1.388	*	*	1.388
	Mittelwert			818			817
	Anzahl	0	1	14	0	0	15
Doppelhaus-hälfte	Minimum		290	102	685		102
	Maximum	*	824	1.368	928	*	1.368
	Mittelwert		625	752	874		761
	Anzahl	0	6	38	10	0	54
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum		395	314	613	582	265
	Maximum	*	598	1.028	2.277	3.578	3.578
	Mittelwert		538	693	1.181	1.822	841
	Anzahl	2	6	99	31	7	145
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum			437	837		337
	Maximum	*	*	1.048	984	*	1.048
	Mittelwert			632	909		644
	Anzahl	1	2	14	3	0	20
sonstige Bau-plätze für ein Ein- / Zweifamili-enhaus	Minimum	266	152	384	796		152
	Maximum	367	559	1.919	1.347	*	1.919
	Mittelwert	316	383	762	946		660
	Anzahl	4	8	24	4	0	40
alle Ein- und-Zweifamilien-hausbauplätze	Minimum	265	152	102	613	582	102
	Maximum	568	824	1.919	2.277	3.578	3.578
	Mittelwert	348	514	718	1.080	1.822	783
	Anzahl	7	23	189	48	7	274

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

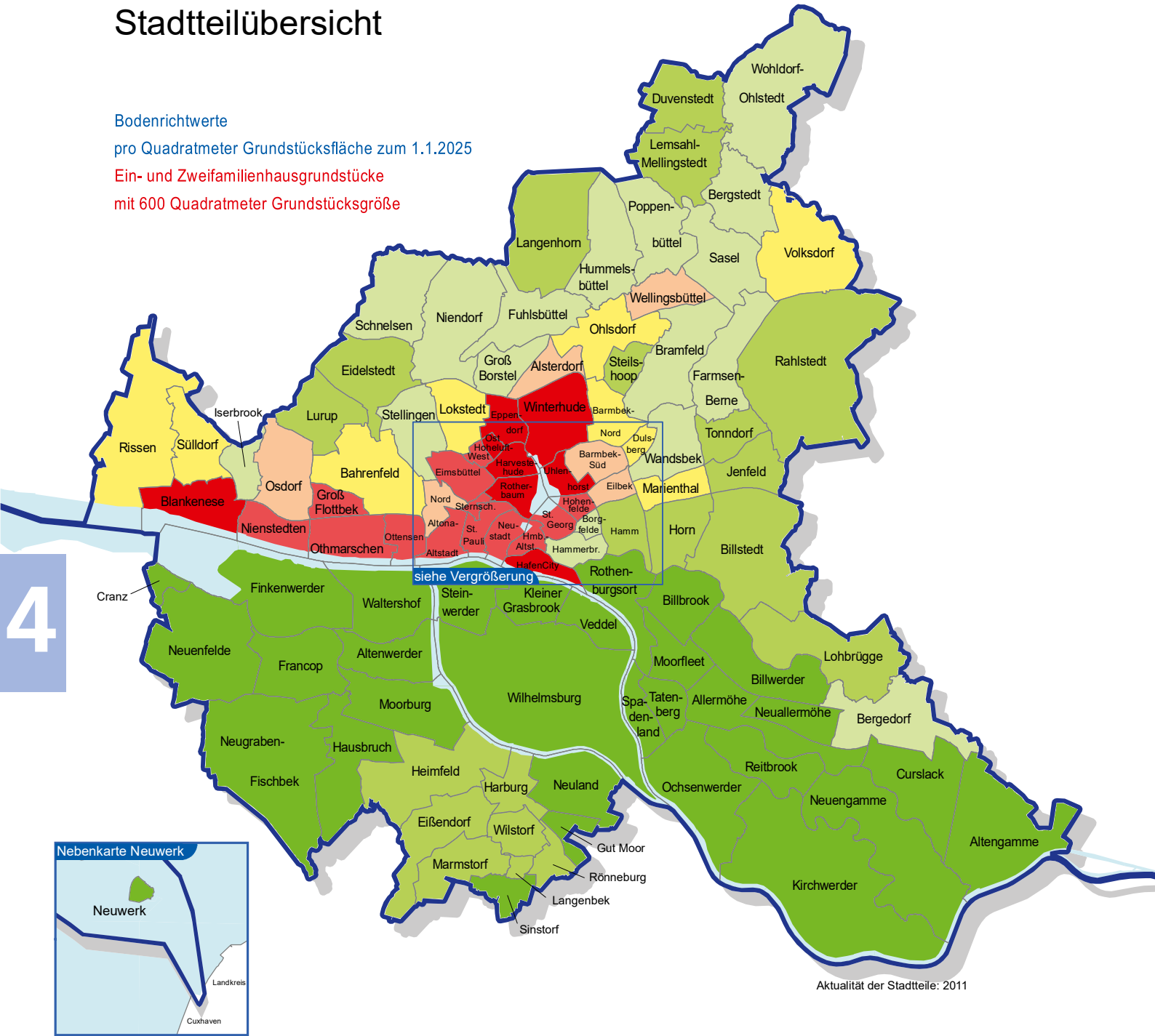
Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

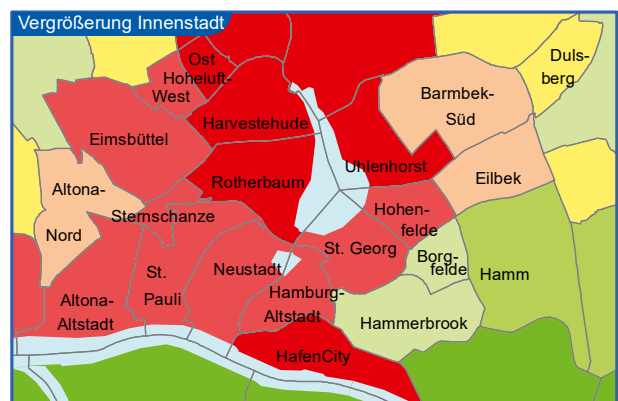
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2025
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 469 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 469 bis 656 (50% - 70%)
	über 656 bis 843 (70% - 90%)
	über 843 bis 1031 (90% - 110%)
	über 1031 bis 1406 (110% - 150%)
	über 1406 bis 1874 (150% - 200%)
	über 1874 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche

für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 1.1.2025

Auf Grund neu ermittelter Umrechnungskoeffizienten für Ein-/Zweifamilienhausbauplätze (siehe 7.7) und der vereinzelt Überarbeitung der Referenzeigenschaften der Bodenrichtwertzonen (Grundstücksfläche) können die hier ermittelten Bodenrichtwerte je Stadtteil vereinzelt von der Preisentwicklung zum Vorjahr (siehe 1.4) abweichen.

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	375	398	390
Alsterdorf	250	659	2.613	1.109
Altengamme	52	341	352	351
Altenwerder	16	295	295	295
Altona-Altstadt	437	784	3.749	1.528
Altona-Nord	275	761	1.534	1.295
Bahrenfeld	482	477	1.590	914
Barmbek-Nord	623	579	1.193	854
Barmbek-Süd	448	772	2.045	1.177
Bergedorf	716	307	1.068	664
Bergstedt	307	613	920	700
Billbrook	88	341	352	350
Billstedt	1068	352	625	541
Billwerder	30	352	477	401
Blankenese	571	954	3.408	1.949
Borgfelde	75	443	920	779
Bramfeld	780	579	1.011	679
Cranz	13	295	375	340
Curslack	59	341	443	408
Dulsberg	235	579	954	929
Duvenstedt	195	454	772	655
Eidelstedt	574	477	761	640
Eilbek	279	613	2.045	1.164
Eimsbüttel	561	545	2.215	1.505
Eißendorf	417	477	613	546
Eppendorf	270	659	5.907	2.574

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	595	568	738	659
Finkenwerder	341	295	488	384
Francop	14	307	341	321
Fuhlsbüttel	285	420	954	811
Groß Borstel	198	500	1.011	823
Groß Flottbek	332	568	1.818	1.520
Gut Moor	7	307	307	307
HafenCity	204	1.420	9.542	2.333
Hamburg-Altstadt	338	954	7.498	1.814
Hamm	474	443	772	650
Hammerbrook	173	443	1.761	694
Harburg	481	261	579	513
Harvestehude	211	1.477	9.542	5.497
Hausbruch	325	273	488	412
Heimfeld	356	273	613	495
Hoheluft-Ost	105	1.068	3.067	1.993
Hoheluft-West	78	954	2.499	1.676
Hohenfelde	132	659	3.976	1.505
Horn	433	398	772	545
Hummelsbüttel	356	545	1.136	758
Iserbrook	213	568	954	790
Jenfeld	361	511	772	597
Kirchwerder	217	307	488	368
Kleiner Grasbrook	24	239	386	258
Langenbek	110	420	534	487
Langenhorn	984	420	750	542

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	545	875	655
Lohbrügge	523	398	852	592
Lokstedt	367	511	1.704	958
Lurup	463	488	738	594
Marienthal	340	613	1.113	978
Marmstorf	264	386	568	541
Moorburg	28	295	307	296
Moorfleet	51	341	341	341
Neuallermöhe	333	307	477	418
Neuenfelde	109	273	375	305
Neuengamme	125	307	443	385
Neugraben-Fischbek	925	273	500	421
Neuland	61	284	341	307
Neustadt	364	954	7.498	1.753
Neuwerk	1	49	49	49
Niendorf	760	500	1.068	759
Nienstedten	252	1.193	2.613	1.649
Ochsenwerder	77	307	420	337
Ohlsdorf	284	579	1.068	923
Osdorf	453	568	1.761	1.048
Othmarschen	374	920	3.522	1.706
Ottensen	447	772	3.749	1.608
Poppenbüttel	707	602	1.477	768
Rahlstedt	1381	511	807	648
Reitbrook	25	307	341	338
Rissen	398	568	1.113	882

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	105	261	511	477
Rothenburgsort	180	364	704	450
Rotherbaum	257	1.136	11.133	4.564
St. Georg	214	625	5.339	1.514
St. Pauli	310	772	2.215	1.512
Sasel	655	659	1.250	799
Schnelsen	515	500	852	658
Sinstorf	115	375	534	433
Spadenland	18	341	341	341
Steilshoop	136	579	772	620
Steinwerder	43	239	239	239
Stellingen	383	477	954	723
Sternschanze	78	784	1.761	1.548
Sülldorf	177	579	1.761	990
Tatenberg	21	341	341	341
Tonndorf	273	511	818	651
Uhlenhorst	221	772	10.678	2.426
Veddel	100	222	386	328
Volkssdorf	633	568	1.136	898
Waltershof	18	295	295	295
Wandsbek	639	579	1.113	688
Wellingsbüttel	357	750	1.477	1.147
Wilhelmsburg	868	222	500	345
Wilstorff	253	352	613	517
Winterhude	641	772	10.678	1.966
Wohldorf-Ohlstedt	260	579	841	733
Hamburg gesamt	33.075	49	11.133	937

4.2.7 Indexreihen

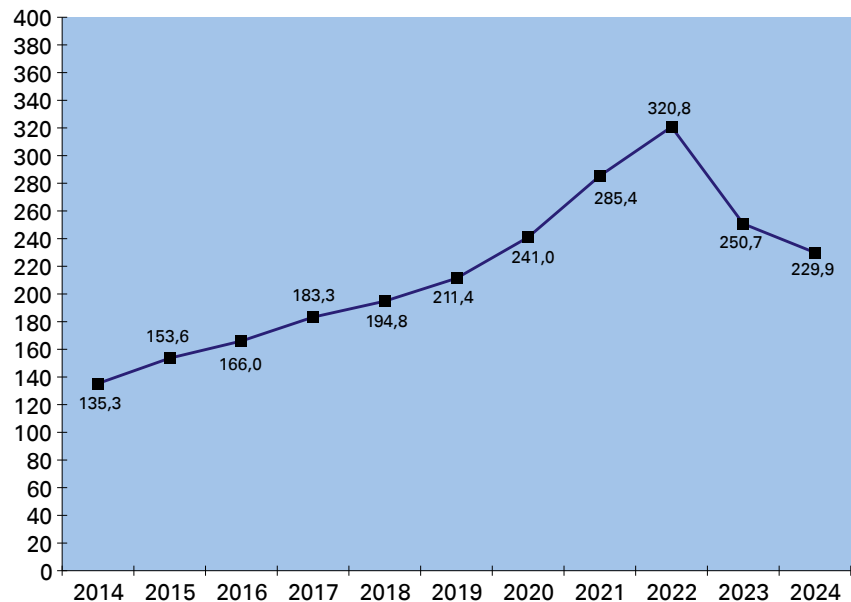
**Baulandindex (Jahresmittel
2010 = 100) für Bauplätze für den
individuellen Wohnungsbau**
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
Jahres- mittel	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
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	-
2024	-	248,8	229,9	235,3	-

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

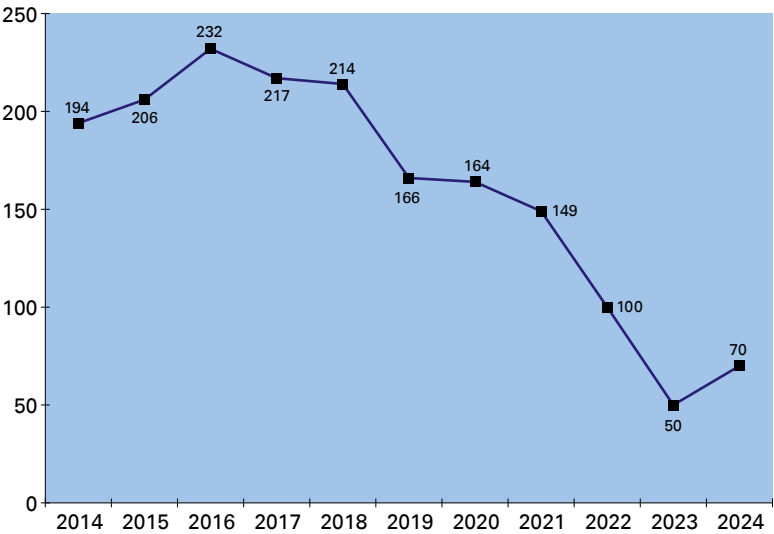
**Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage
(Jahresmittel 2010 = 100)**



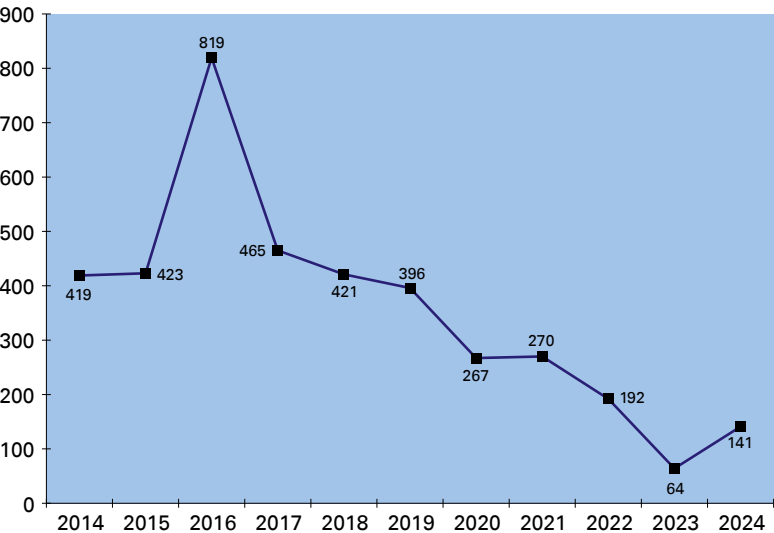
4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

4.3.1 Vertragszahlen

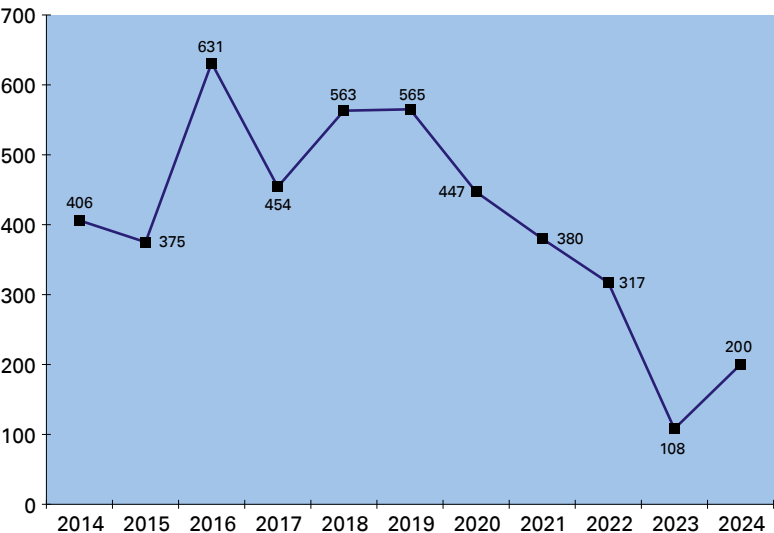
40% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2024

	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	70 (50 + 40%)	140,8 (64,0 + 120%)	200,0 (107,6 + 86%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	12 (8 + 50%)	50,2 (8,7 + 477%)	68,9 (27,8 + 148%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	58 (42 + 38%)	90,5 (55,3 + 64%)	131,1 (79,8 + 64%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	9 (13 - 31%)	6,7 (19,6 - 66%)	13,5 (35,7 - 62%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	56 (35 + 60%)	102,6 (41,0 + 150%)	159,7 (70,3 + 127%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	5 (2 + 150%)	31,5 (3,4 + 826%)	26,8 (1,6 + 1575%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	1 (1 ± 0%)	4,3 (2,4 + 79%)	3,2 (1,1 + 191%)

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 2024

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum		340	659	860	1.634	340
	Maximum	*	1.729	4.629	3.913	11.643	11.643
	Mittelwert		838	1.494	2.187	5.586	1.836
	Mittlere GSF		1.729	2.110	2.378	522	1.915
	Anzahl	0	12	28	8	5	53
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum		625	649	1.843		625
	Maximum	*	1.984	3.839	2.235	*	3.839
	Mittelwert		1.201	1.456	2.072		1.556
	Mittlere GFZ		1,19	1,26	0,82		1,25
	Anzahl	0	9	19	5	2	35

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche

für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2025

Auf Grund neu ermittelter Umrechnungskoeffizienten für Mehrfamilienhausbauplätze (7.8) und der vereinzelt Überarbeitung der Referenzeigenschaften der Bodenrichtwertzonen (Wertrelevante Geschossflächenzahl) können die hier ermittelten Bodenrichtwerte je Stadtteil vereinzelt von der Preisentwicklung zum Vorjahr (siehe 1.4) abweichen.

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	723	923	866
Alsterdorf	250	1.346	3.462	2.378
Altengamme	52	808	923	919
Altenwerder	16	426	557	524
Altona-Altstadt	437	986	4.398	2.212
Altona-Nord	275	1.319	2.712	1.970
Bahrenfeld	482	865	2.932	2.011
Barmbek-Nord	623	1.146	2.406	1.614
Barmbek-Süd	448	1.330	2.345	1.895
Bergedorf	716	693	2.126	1.363
Bergstedt	307	1.346	2.052	1.588
Billbrook	88	769	938	896
Billstedt	1068	628	1.236	1.012
Billwerder	30	723	923	878
Blankenese	571	2.042	6.010	3.333
Borgfelde	75	958	1.856	1.485
Bramfeld	780	976	1.539	1.429
Cranz	13	545	674	651
Curslack	59	923	1.275	934
Dulsberg	235	1.111	1.795	1.267
Duvenstedt	195	1.346	1.979	1.555
Eidelstedt	574	743	1.686	1.281
Eilbek	279	1.189	2.517	1.721
Eimsbüttel	561	1.374	3.225	2.189
Eißendorf	417	841	1.319	1.212
Eppendorf	270	1.529	4.398	2.805

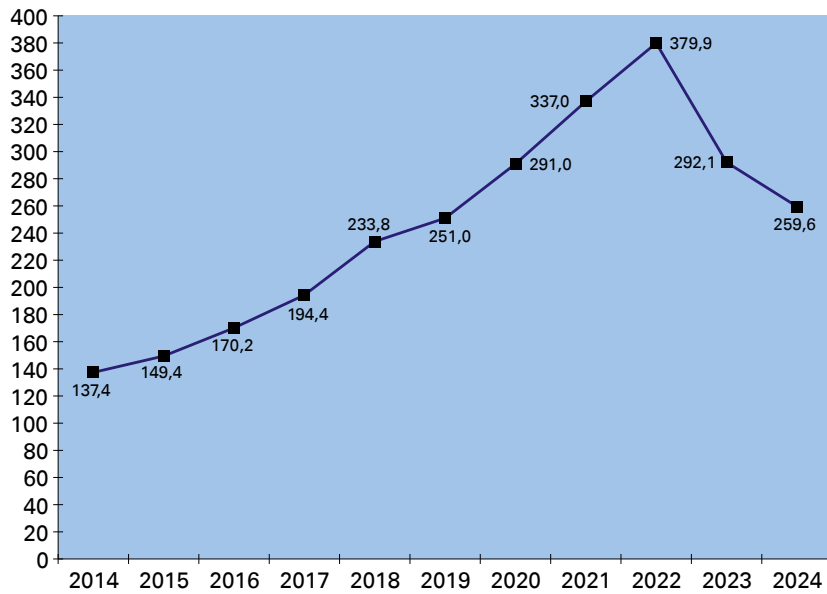
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	595	1.027	1.539	1.352
Finkenwerder	341	693	1.099	1.044
Francop	14	557	557	557
Fuhlsbüttel	285	790	1.979	1.636
Groß Borstel	198	1.269	2.199	1.819
Groß Flottbek	332	1.322	3.225	2.897
Gut Moor	7	1.026	1.026	1.026
HafenCity	204	1.715	7.692	2.487
Hamburg-Altstadt	338	1.502	3.598	2.186
Hamm	474	871	1.759	1.342
Hammerbrook	173	997	2.718	1.345
Harburg	481	511	1.275	946
Harvestehude	211	1.770	9.382	4.608
Hausbruch	325	581	1.158	921
Heimfeld	356	676	1.612	1.103
Hoheluft-Ost	105	1.799	3.319	2.493
Hoheluft-West	78	1.698	2.970	2.240
Hohenfelde	132	1.235	3.225	2.074
Horn	433	966	1.486	1.183
Hummelsbüttel	356	1.064	2.199	1.486
Iserbrook	213	1.121	2.199	1.696
Jenfeld	361	683	1.217	1.109
Kirchwerder	217	808	923	922
Kleiner Grasbrook	24	580	953	714
Langenbek	110	923	1.099	1.010
Langenhorn	984	865	1.451	1.216

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	1.906	2.345	1.917
Lohbrügge	523	789	1.539	1.162
Lokstedt	367	1.166	2.932	2.058
Lurup	463	589	1.832	1.016
Marienthal	340	953	1.979	1.659
Marmstorf	264	916	1.143	1.062
Moorburg	28	557	639	563
Moorfleet	51	894	923	895
Neuallermöhe	333	771	1.275	1.042
Neuenfelde	109	484	674	542
Neuengamme	125	923	923	923
Neugraben-Fischbek	925	682	1.158	974
Neuland	61	673	1.026	886
Neustadt	364	1.502	4.121	2.161
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	760	1.067	2.126	1.726
Nienstedten	252	2.565	6.010	3.394
Ochsenwerder	77	920	953	945
Ohlsdorf	284	1.229	2.492	1.798
Osdorf	453	646	2.932	1.892
Othmarschen	374	1.678	7.769	3.200
Ottensen	447	1.792	7.769	2.375
Poppenbüttel	707	1.215	2.199	1.797
Rahlstedt	1381	950	1.832	1.463
Reitbrook	25	923	953	926
Rissen	398	674	2.932	1.874

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	105	628	1.026	958
Rothenburgsort	180	660	1.231	985
Rotherbaum	257	2.002	10.261	4.094
St. Georg	214	1.150	3.624	2.140
St. Pauli	310	1.410	4.398	2.144
Sasel	655	1.374	2.199	1.813
Schnelsen	515	985	1.759	1.387
Sinstorf	115	923	1.143	986
Spadenland	18	953	953	953
Steilshoop	136	561	1.217	855
Steinwerder	43	486	601	570
Stellingen	383	810	2.345	1.554
Sternschanze	78	1.432	2.476	2.078
Sülldorf	177	1.374	2.932	1.934
Tatenberg	21	953	953	953
Tonndorf	273	844	1.539	1.313
Uhlenhorst	221	1.682	11.038	3.118
Veddel	100	553	953	712
Volkssdorf	633	1.627	2.406	2.005
Waltershof	18	426	557	542
Wandsbek	639	950	1.759	1.416
Wellingsbüttel	357	1.319	2.492	2.165
Wilhelmsburg	868	371	1.026	686
Wilstorf	253	738	1.217	985
Winterhude	641	1.229	11.434	2.658
Wohldorf-Ohlstedt	260	1.539	1.979	1.843
Hamburg gesamt	33.074	371	11.434	1.654

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

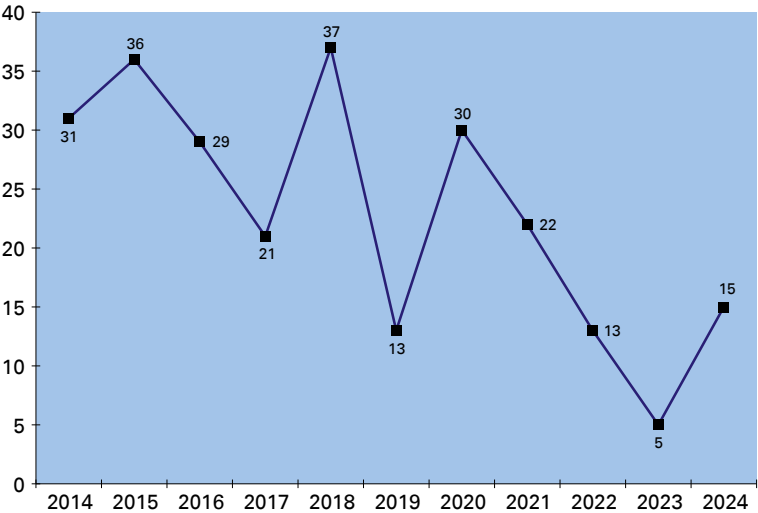


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

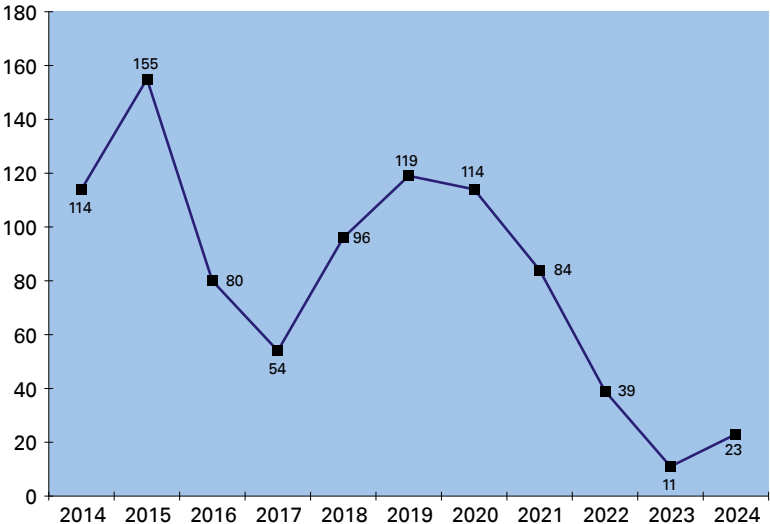
**4.4 Bauplätze für
Büro- und Geschäftshäuser**

4.4.1 Vertragszahlen

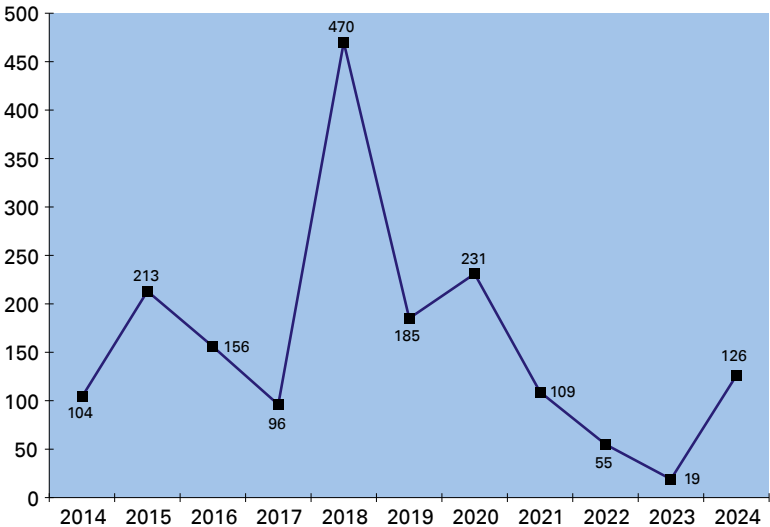
27% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2024

	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	15 (5 + 200%)	23,5 (11,3 + 108%)	125,5 (18,9 + 564%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	1 (1 ± 0%)	0,9 (2,8 - 68%)	1,5 (5,2 - 71%)
reine Bürohäuser	2 (3 - 33%)	1,7 (8,2 - 79%)	1,4 (10,6 - 87%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	11 (1 + 1000%)	20,1 (0,3 + 6600%)	122,4 (3,1 + 3848%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (0 ± 0%)	0,8 (0,0 ± 0%)	0,3 (0,0 ± 0%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	1 (0 ± 0%)	3,9 (0,0 ± 0%)	86,5 (0,0 ± 0%)
Innenstadtrand	1 (0 ± 0%)	0,2 (0,0 ± 0%)	0,1 (0,0 ± 0%)
sonstige Lagen	13 (5 + 160%)	19,3 (11,3 + 71%)	38,9 (18,9 + 106%)

Gemischte Geschäfts-, Büro-, Wohnhäuser sind Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Laden, Gaststätte usw.) und anderer Nutzung (Wohnen, Praxis, Büro...) in den Obergeschossen. Die Wohnnutzung ist hierbei, im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau mit teilgewerblicher Nutzung (Kap. 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 2024

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2024	2024	2024
Gesamt	4.277	14	1.563
reine Geschäftshäuser	*	1	*
reine Bürohäuser	*	2	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	5.175	11	1.826
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	0	*

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 2024

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2024	2024	2024
Gesamt	1.561	7	2,29
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	*	0	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.561	7	2,29
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 1.1.2025

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

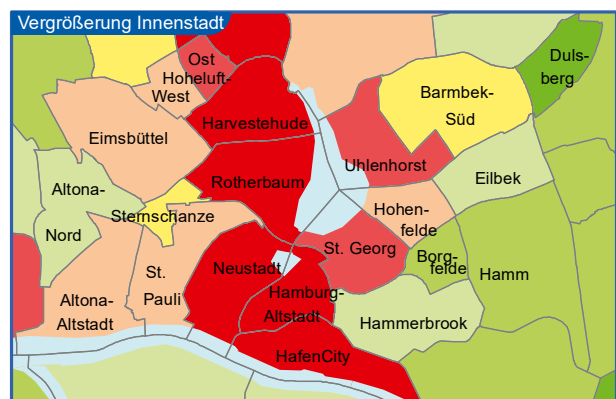
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 321 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 321 bis 449 (50% - 70%)
	über 449 bis 577 (70% - 90%)
	über 577 bis 705 (90% - 110%)
	über 705 bis 962 (110% - 150%)
	über 962 bis 1282 (150% - 200%)
	über 1282 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)

für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2025

Auf Grund der vereinzelt Überarbeitung der Referenzeigenschaften der Bodenrichtwertzonen (Wertrelevante Geschossflächenzahl) können die hier ermittelten Bodenrichtwerte je Stadtteil vereinzelt von der Preisentwicklung zum Vorjahr (siehe 1.4) abweichen.

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	47	251	384	291
Alsterdorf	110	499	809	572
Altengamme	21	340	384	382
Altenwerder	21	283	362	353
Altona-Altstadt	301	399	2.550	801
Altona-Nord	193	382	1.372	557
Bahrenfeld	284	301	1.012	568
Barmbek-Nord	315	291	926	451
Barmbek-Süd	301	330	760	597
Bergedorf	347	250	701	402
Bergstedt	185	400	667	476
Billbrook	77	254	305	293
Billstedt	294	274	523	358
Billwerder	21	251	305	297
Blankenese	169	418	1.864	1.029
Borgfelde	61	287	470	393
Bramfeld	424	326	554	439
Cranz	10	298	362	349
Curslack	28	384	441	386
Dulsberg	88	269	385	303
Duvenstedt	149	452	859	536
Eidelstedt	185	317	610	386
Eilbek	275	360	701	537
Eimsbüttel	438	368	1.307	740
Eißendorf	117	349	452	409
Eppendorf	189	549	2.599	1.469

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	378	320	667	409
Finkenwerder	119	350	859	606
Francop	8	362	362	362
Fuhlsbüttel	121	343	985	529
Groß Borstel	104	364	667	489
Groß Flottbek	105	580	1.681	712
Gut Moor	1	384	384	384
HafenCity	211	1.226	3.729	2.140
Hamburg-Altstadt	354	509	4.164	1.931
Hamm	239	263	489	346
Hammerbrook	172	339	786	462
Harburg	376	265	859	408
Harvestehude	184	771	4.859	2.099
Hausbruch	79	344	418	387
Heimfeld	176	298	790	383
Hoheluft-Ost	82	638	2.350	1.183
Hoheluft-West	74	489	1.009	727
Hohenfelde	105	502	3.038	724
Horn	163	279	384	340
Hummelsbüttel	177	306	554	437
Iserbrook	59	330	452	431
Jenfeld	304	261	452	367
Kirchwerder	93	340	384	383
Kleiner Grasbrook	29	514	531	529
Langenbek	11	362	418	367
Langenhorn	289	320	950	509

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	196	452	610	454
Lohbrügge	199	305	540	430
Lokstedt	213	382	780	630
Lurup	142	310	601	416
Marienthal	299	322	799	441
Marmstorf	80	362	452	413
Moorburg	21	283	362	354
Moorfleet	25	305	305	305
Neuallermöhe	49	391	475	436
Neuenfelde	41	326	362	360
Neuengamme	43	384	384	384
Neugraben-Fischbek	208	259	447	366
Neuland	34	362	384	373
Neustadt	352	1.013	5.100	1.881
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	472	344	790	447
Nienstedten	104	646	1.864	966
Ochsenwerder	34	350	384	382
Ohlsdorf	114	369	610	494
Osdorf	122	353	859	547
Othmarschen	127	549	3.164	923
Ottensen	308	522	2.599	1.006
Poppenbüttel	468	364	1.525	486
Rahlstedt	1179	301	701	406
Reitbrook	10	384	384	384
Rissen	108	400	859	490

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	27	298	362	356
Rothenburgsort	136	254	441	325
Rotherbaum	240	958	4.859	2.006
St. Georg	206	353	2.501	1.034
St. Pauli	271	558	2.369	906
Sasel	540	372	904	463
Schnelsen	205	359	780	443
Sinstorf	42	362	362	362
Spadenland	6	305	384	371
Steilshoop	119	297	441	391
Steinwerder	63	438	531	513
Stellingen	240	324	865	430
Sternschanze	76	504	936	662
Sülldorf	48	377	667	427
Tatenberg	6	384	384	384
Tonndorf	172	306	646	422
Uhlenhorst	171	558	3.611	1.195
Veddel	73	269	441	321
Volksdorf	368	601	1.525	754
Waltershof	28	354	452	438
Wandsbek	588	276	799	358
Wellingsbüttel	266	438	1.017	751
Wilhelmsburg	472	270	554	390
Wilstorf	101	295	405	341
Winterhude	390	410	3.729	893
Wohldorf-Ohlstedt	183	452	667	459
Hamburg gesamt	18.648	250	5.100	641

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

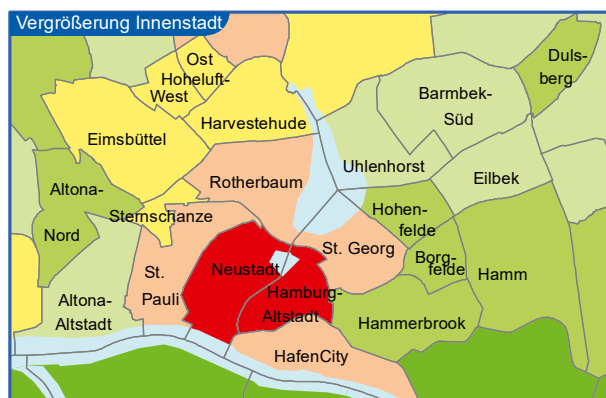
pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2025

1-geschossige Läden



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 365 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 365 bis 511 (50% - 70%)
	über 511 bis 657 (70% - 90%)
	über 657 bis 803 (90% - 110%)
	über 803 bis 1095 (110% - 150%)
	über 1095 bis 1460 (150% - 200%)
	über 1460 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für 1-geschossige Läden zum 1.1.2025

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	36	320	390	343
Alsterdorf	69	580	580	580
Altengamme	20	390	390	390
Altenwerder	7	260	260	260
Altona-Altstadt	262	430	2.400	652
Altona-Nord	172	390	1.150	473
Bahrenfeld	221	390	690	520
Barmbek-Nord	303	430	1.750	578
Barmbek-Süd	259	430	850	559
Bergedorf	264	390	2.800	577
Bergstedt	69	430	500	459
Billbrook	53	260	430	263
Billstedt	239	260	580	415
Billwerder	16	260	500	356
Blankenese	127	630	1.600	757
Borgfelde	51	390	850	490
Bramfeld	260	390	580	442
Cranz	7	260	260	260
Curslack	22	390	390	390
Dulsberg	127	430	430	430
Duvenstedt	40	630	1.100	665
Eidelstedt	143	430	880	458
Eilbek	148	500	850	536
Eimsbüttel	389	430	2.400	662
Eißenendorf	102	430	580	450
Eppendorf	159	580	2.200	851

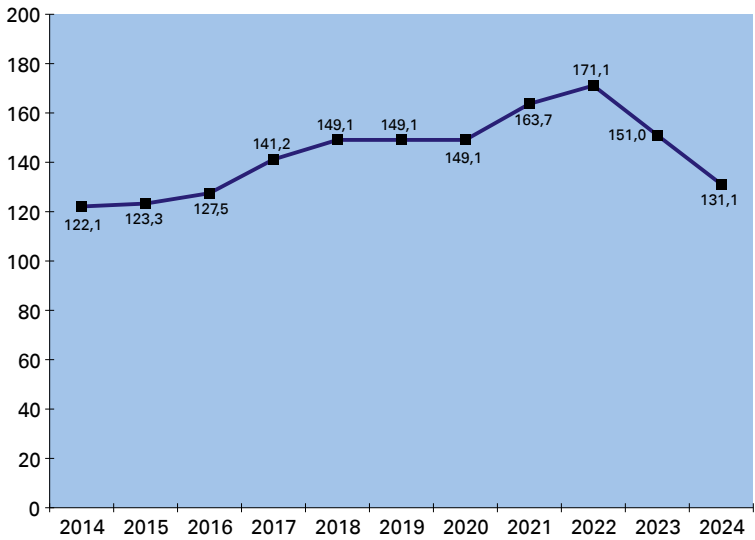
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	216	430	760	458
Finkenwerder	111	320	430	351
Francop	9	260	260	260
Fuhlsbüttel	101	430	690	472
Groß Borstel	77	580	580	580
Groß Flottbek	52	580	2.000	765
Gut Moor	2	260	260	260
HafenCity	161	850	1.600	1.084
Hamburg-Altstadt	327	1.100	30.000	4.225
Hamm	211	390	500	441
Hammerbrook	146	390	1.150	481
Harburg	354	260	880	467
Harvestehude	164	500	2.800	797
Hausbruch	50	390	500	394
Heimfeld	121	320	500	425
Hoheluft-Ost	78	500	2.200	715
Hoheluft-West	68	580	1.100	668
Hohenfelde	85	390	630	457
Horn	127	430	500	431
Hummelsbüttel	103	430	500	486
Iserbrook	33	430	500	453
Jenfeld	112	430	690	463
Kirchwerder	91	390	390	390
Kleiner Grasbrook	12	260	390	314
Langenbek	13	390	390	390
Langenhorn	242	430	630	454

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	630	630	630
Lohbrügge	168	390	630	433
Lokstedt	183	430	850	562
Lurup	96	430	950	472
Marienthal	137	430	2.000	529
Marmstorf	72	390	430	422
Moorburg	12	260	260	260
Moorfleet	26	260	430	337
Neuallermöhe	27	390	630	408
Neuenfelde	33	260	260	260
Neuengamme	40	390	430	392
Neugraben-Fischbek	161	390	690	438
Neuland	19	260	390	349
Neustadt	306	630	25.000	4.141
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	206	430	2.000	466
Nienstedten	70	630	1.600	713
Ochsenwerder	32	390	390	390
Ohlsdorf	83	430	630	528
Osdorf	82	430	630	521
Othmarschen	75	500	1.150	549
Ottensen	298	500	2.400	691
Poppenbüttel	153	500	1.550	587
Rahlstedt	520	430	850	465
Reitbrook	7	390	390	390
Rissen	69	430	760	471

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	260	390	368
Rothenburgsort	111	260	500	350
Rotherbaum	222	580	2.400	880
St. Georg	180	500	2.400	1.071
St. Pauli	282	630	2.400	920
Sasel	269	500	690	511
Schnelsen	162	430	1.100	471
Sinstorf	35	390	390	390
Spadenland	6	390	390	390
Steilshoop	74	430	500	496
Steinwerder	14	260	260	260
Stellingen	250	430	580	481
Sternschanze	75	430	1.100	765
Sülldorf	27	430	500	461
Tatenberg	5	390	390	390
Tonndorf	135	390	760	442
Uhlenhorst	154	500	1.100	606
Veddel	53	260	390	348
Volksdorf	118	430	1.550	587
Waltershof	4	260	390	325
Wandsbek	354	430	2.000	515
Wellingsbüttel	69	430	1.150	658
Wilhelmsburg	310	260	580	383
Wilstorf	81	390	430	395
Winterhude	356	430	2.000	733
Wohldorf-Ohlstedt	23	580	580	580
Hamburg gesamt	12.912	260	30.000	730

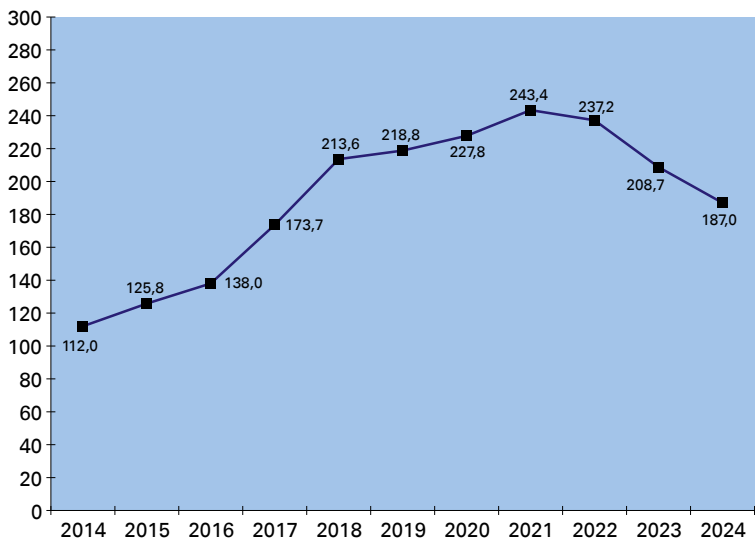
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

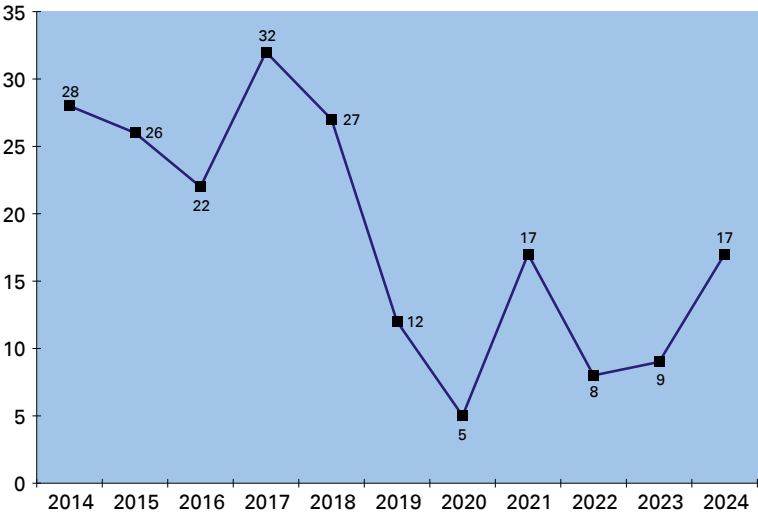


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

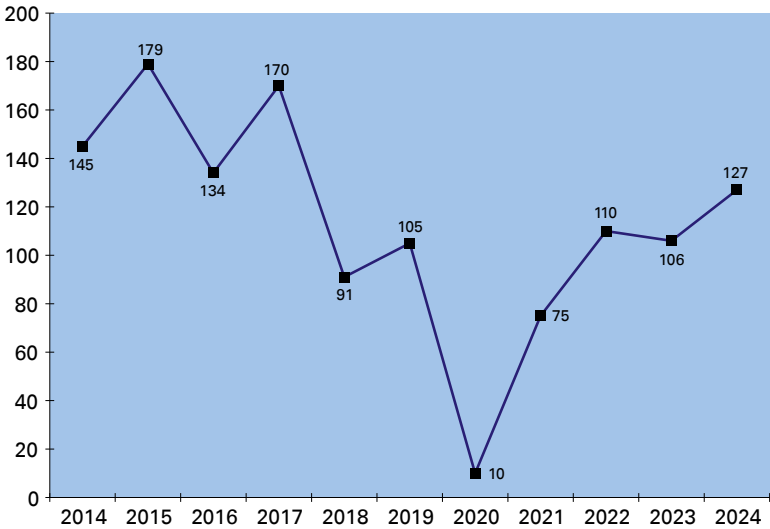
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

4.5.1 Vertragszahlen

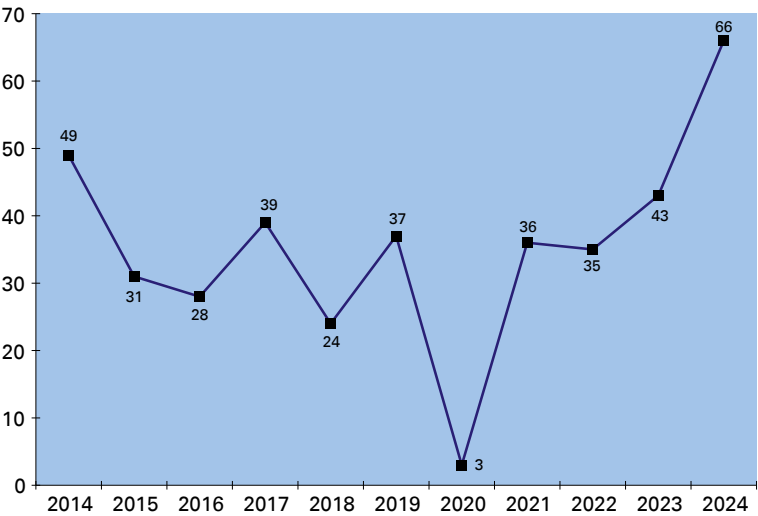
24% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 7 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2024

	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	17 (9 + 89%)	127,3 (105,8 + 20%)	65,9 (42,6 + 55%)
klassisches Gewerbe, Industrie	12 (3 + 300%)	110,3 (18,7 + 490%)	59,2 (13,3 + 345%)
kundenorientiertes Gewerbe	2 (2 ± 0%)	5,5 (5,0 + 10%)	3,0 (3,9 - 23%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	3 (4 - 25%)	11,5 (82,1 - 86%)	3,8 (25,4 - 85%)

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/m²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m²]
	2024	2024	2024
Gesamt	525	15	7.486

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2025

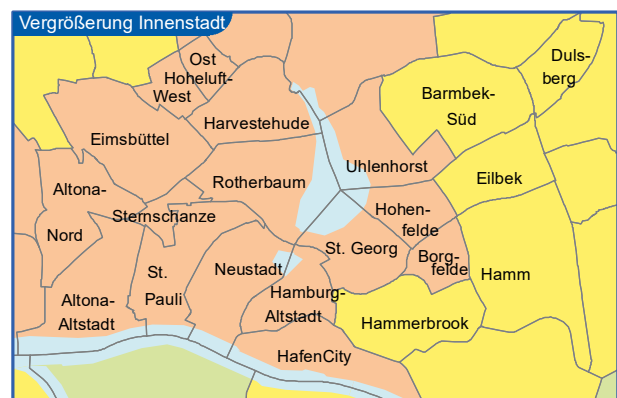
Produktion und Logistik



4

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 228 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 228 bis 319 (50% - 70%)
	über 319 bis 410 (70% - 90%)
	über 410 bis 502 (90% - 110%)
	über 502 bis 684 (110% - 150%)
	über 684 bis 912 (150% - 200%)
	über 912 (über 200%)



Aktualität der Stadtteile: 2011

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Produktion und Logistik zum 1.1.2025

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	64	360	430	396
Alsterdorf	83	480	530	518
Altengamme	35	300	360	303
Altenwerder	38	430	430	430
Altona-Altstadt	157	500	530	512
Altona-Nord	116	520	520	520
Bahrenfeld	219	460	530	522
Barmbek-Nord	212	480	480	480
Barmbek-Süd	189	480	530	488
Bergedorf	258	360	430	386
Bergstedt	121	420	430	420
Billbrook	99	360	430	399
Billstedt	255	370	460	376
Billwerder	26	360	360	360
Blankenese	93	480	530	528
Borgfelde	43	500	600	511
Bramfeld	190	430	460	443
Cranz	10	320	320	320
Curslack	44	300	430	356
Dulsberg	39	480	480	480
Duvenstedt	54	420	420	420
Eidelstedt	183	420	500	444
Eilbek	86	480	500	500
Eimsbüttel	203	480	520	520
Eißendorf	74	380	430	384
Eppendorf	99	500	520	519

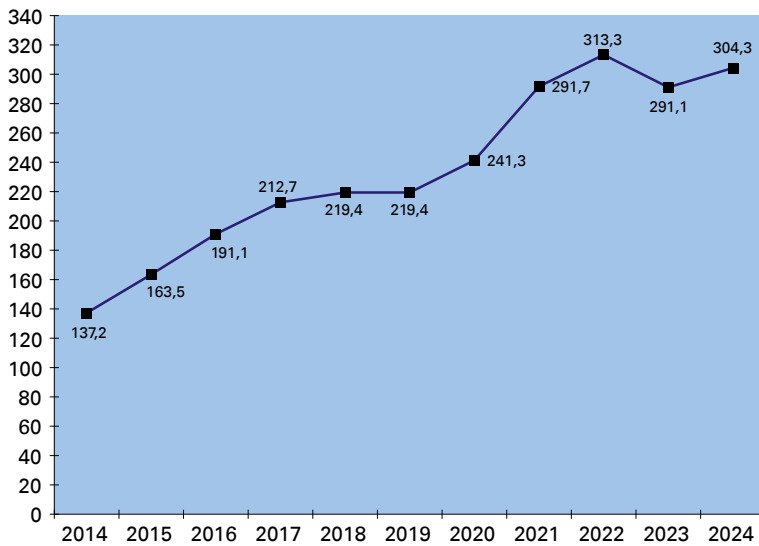
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	138	420	480	447
Finkenwerder	111	430	530	455
Francop	17	320	430	326
Fuhlsbüttel	82	430	530	497
Groß Borstel	85	500	530	513
Groß Flottbek	53	520	520	520
Gut Moor	7	380	380	380
HafenCity	128	460	610	568
Hamburg-Altstadt	98	500	610	608
Hamm	168	430	520	495
Hammerbrook	146	430	600	497
Harburg	226	380	480	449
Harvestehude	50	520	530	529
Hausbruch	79	320	460	384
Heimfeld	146	320	480	440
Hoheluft-Ost	41	520	520	520
Hoheluft-West	32	520	520	520
Hohenfelde	57	520	530	523
Horn	114	370	500	429
Hummelsbüttel	116	460	460	460
Iserbrook	50	480	530	488
Jenfeld	184	460	480	461
Kirchwerder	180	300	300	300
Kleiner Grasbrook	49	380	460	426
Langenbek	17	380	380	380
Langenhorn	235	430	500	448

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	30	420	440	421
Lohbrügge	169	360	380	380
Lokstedt	204	420	520	497
Lurup	99	420	560	447
Marienthal	113	480	500	481
Marmstorf	54	380	380	380
Moorburg	38	320	460	336
Moorfleet	39	360	430	428
Neuallermöhe	43	380	380	380
Neuenfelde	52	320	530	324
Neuengamme	88	300	360	329
Neugraben-Fischbek	174	320	380	349
Neuland	48	320	480	421
Neustadt	153	500	610	609
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	201	430	520	440
Nienstedten	61	520	520	520
Ochsenwerder	67	300	360	326
Ohlsdorf	83	480	530	492
Osdorf	108	420	560	500
Othmarschen	79	520	520	520
Ottensen	180	520	530	520
Poppenbüttel	245	430	440	440
Rahlstedt	580	420	480	425
Reitbrook	23	360	360	360
Rissen	72	480	480	480

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	32	380	380	380
Rothenburgsort	144	430	500	446
Rotherbaum	94	530	910	555
St. Georg	95	520	610	594
St. Pauli	160	500	910	576
Sasel	81	430	430	430
Schnelsen	172	430	440	434
Sinstorf	39	380	380	380
Spadenland	15	360	360	360
Steilshoop	47	480	480	480
Steinwerder	75	320	430	359
Stellingen	191	420	530	475
Sternschanze	70	500	610	600
Sülldorf	57	480	500	498
Tatenberg	19	360	360	360
Tonndorf	153	420	480	459
Uhlenhorst	89	480	530	523
Veddel	96	380	430	428
Volkssdorf	271	420	420	420
Waltershof	42	430	430	430
Wandsbek	369	480	500	481
Wellingsbüttel	42	430	480	431
Wilhelmsburg	485	300	460	403
Wilstorf	69	380	480	392
Winterhude	223	480	520	518
Wohldorf-Ohlstedt	43	420	420	420
Hamburg gesamt	11.775	300	910	456

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 309 (173) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2024 (2023) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von keinem Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also bei 0%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2024 liegen dem Gutachterausschuss sechs 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. 2024 war dies in Hamburg zweimal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2024 wurden in Hamburg insgesamt 37 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 28 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 40 Jahre bei einer Spanne von 29 bis zu 68 Jahren.

Käufer waren in 25 Fällen die Erbbauberechtigten. In 12 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

Verkäufer waren in 0 Fällen die FHH, in 37 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

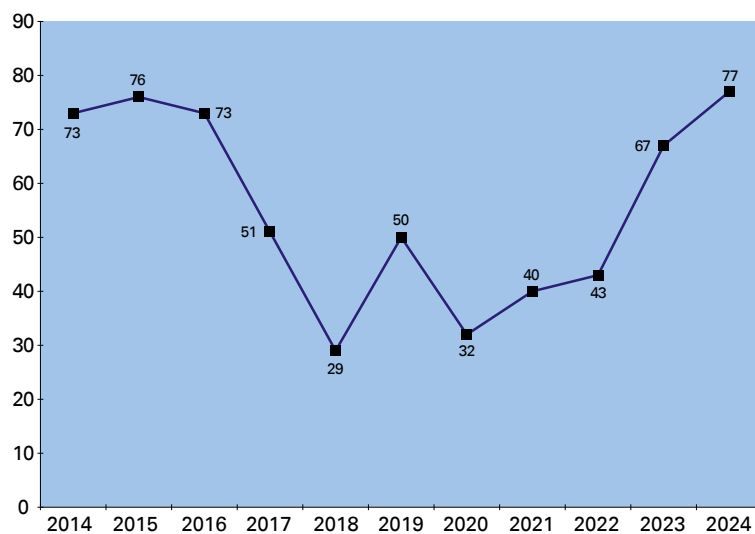
In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 - 2013 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 25% davon (bei einer Spanne von 10 - 130%). Allerdings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

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

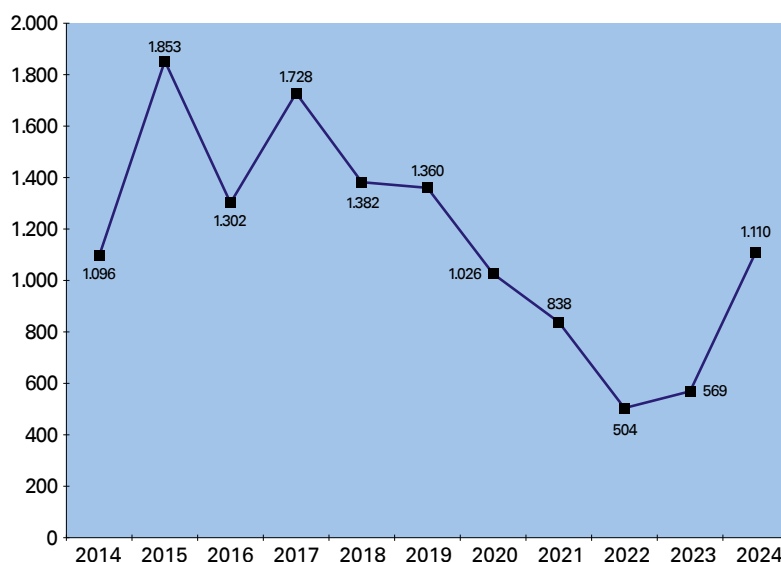
5.1 Vertragszahlen

9% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

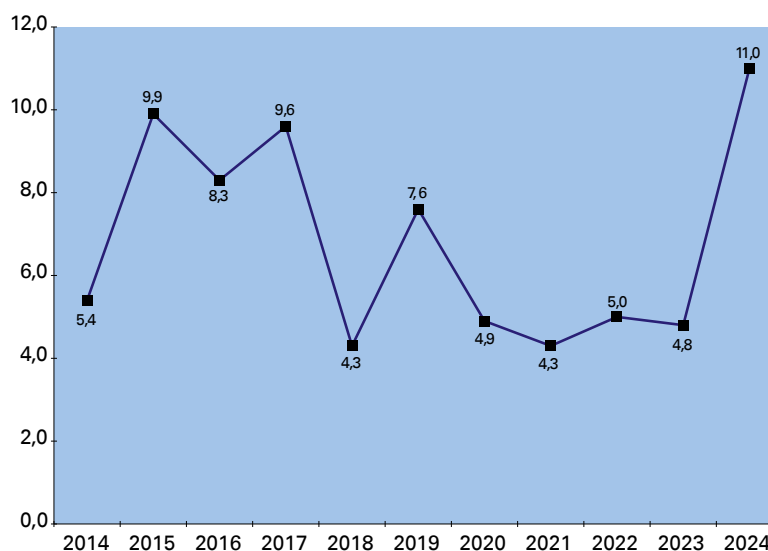
4 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



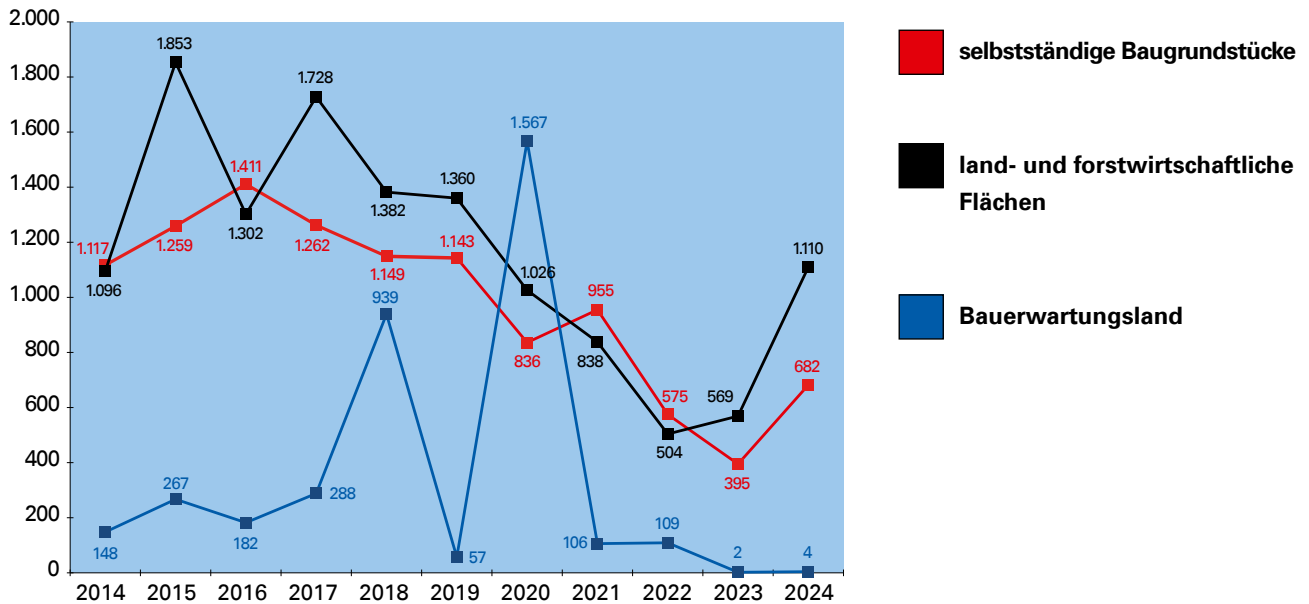
5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1.000 m²



Jahresumsätze 2024 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2024 (2023 ± %)	Flächenumsatz 2024 [in 1.000 m² Grundstücksfläche] (2023 ± %)	Geldumsatz 2024 [in Millionen Euro] (2023 ± %)
Gesamt	77 (67 + 15%)	1.110,4 (569,0 + 95%)	11,0 (4,8 + 129%)
Acker	7 (3 + 133%)	84,6 (91,9 - 8%)	3,5 (1,2 + 192%)
Grünland	21 (16 + 31%)	312,0 (151,8 + 106%)	1,7 (0,9 + 89%)
Erwerbsgartenanbauflächen	16 (24 - 33%)	390,4 (76,6 + 410%)	2,6 (1,1 + 136%)
Waldflächen	10 (7 + 43%)	59,0 (17,3 + 241%)	0,6 (0,1 + 500%)
Geringstland	3 (1 + 200%)	33,3 (10,0 + 233%)	0,1 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifi- zierte landwirtschaftliche Flächen	20 (16 + 25%)	231,1 (221,4 + 4%)	2,6 (1,5 + 73%)

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

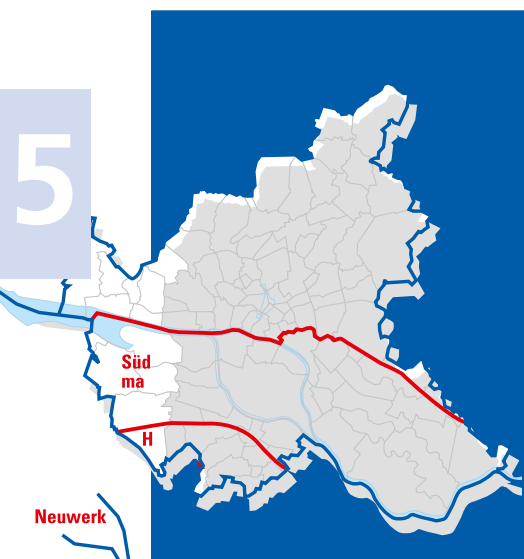
(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand.

Von den 77 Verkäufen aus dem Jahr 2024 mussten daher 58 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	7,54	19	18.782

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.2025



	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m ²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m ²]	Süderelbmarschen (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	4,00	6,00	4,00	3,50	1,70
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	4,00	6,50	5,00	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	4,00	7,00	4,40	-	-
Erwerbsgartenanbau mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	4,00	7,00	5,00	-	-

5.6 Ortsüblicher Pachtzins

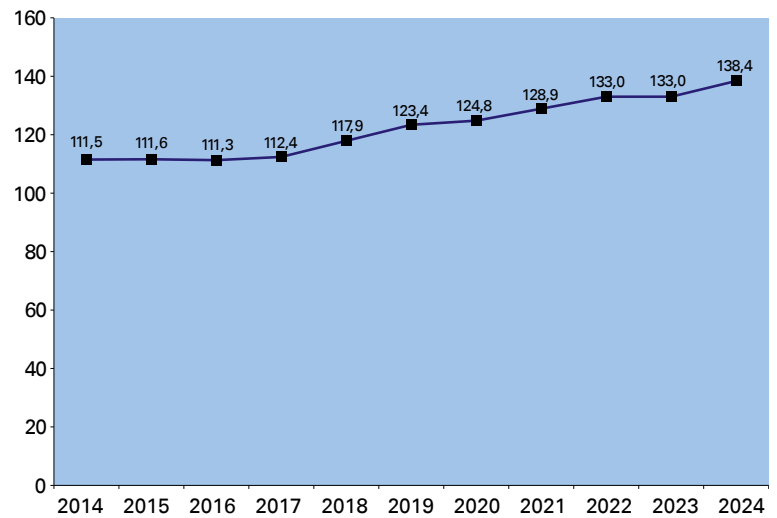
im Obst- und Gemüseanbau

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.

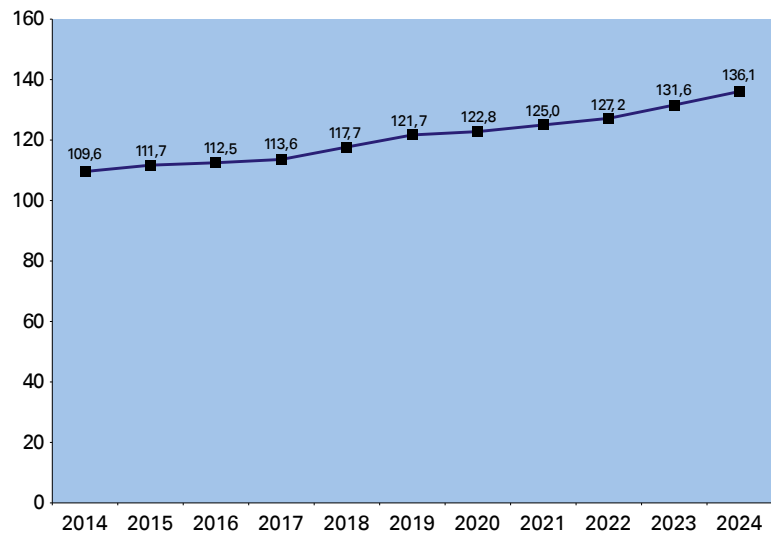
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

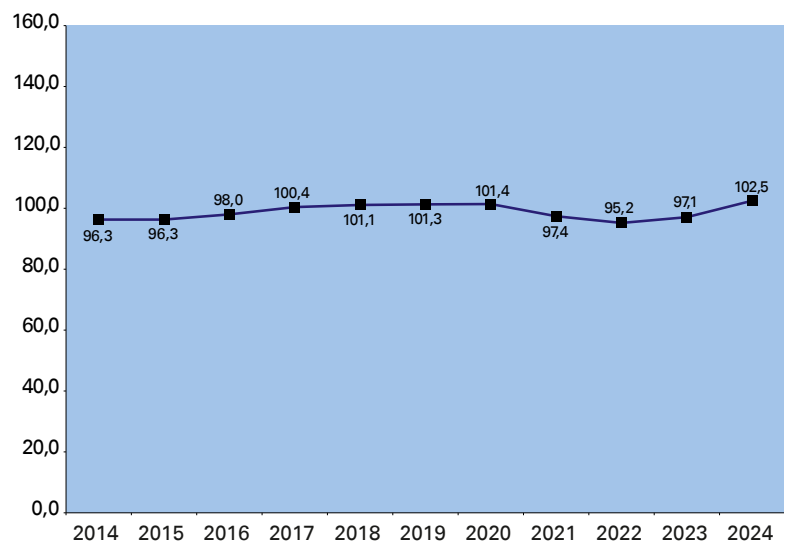
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

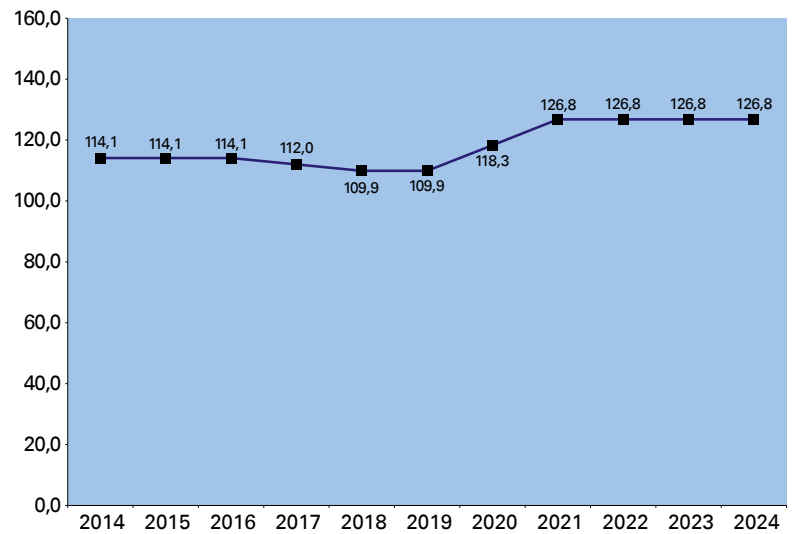


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

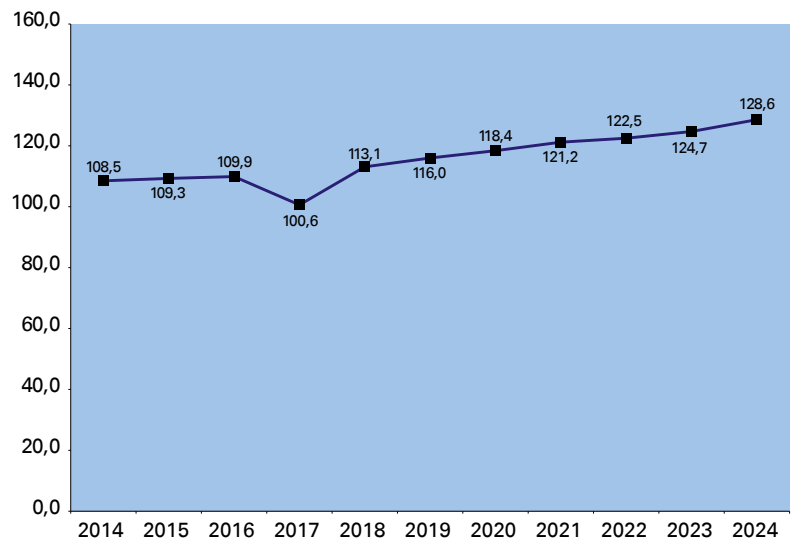


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

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 %.

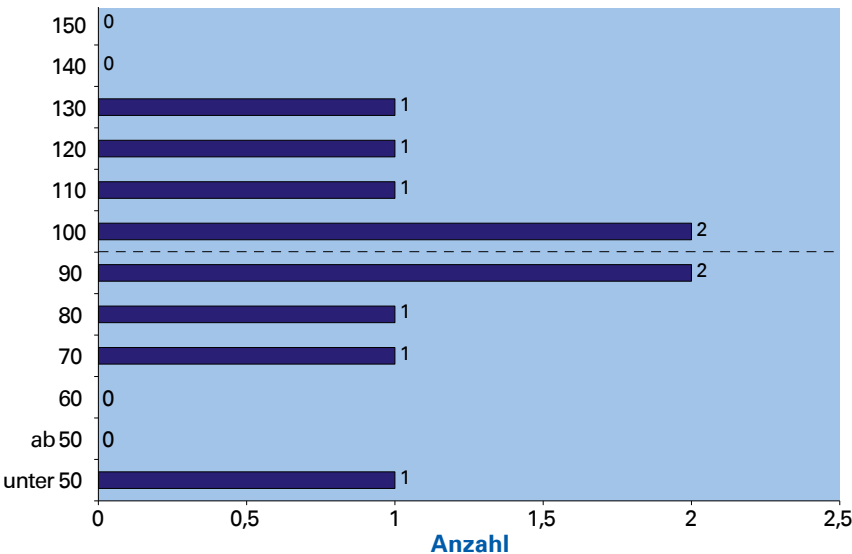
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2024

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2024	2024	2024
Eigentumswohnungen	7	107	8
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	71	1
Mehrfamilienhäuser	1	82	3
gewerbliche Objekte	0	-	-
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	10	-	12

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2024

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 2025 voraussichtlich im Mai 2026 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 Ver-

änderung 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 Grundstückswerte 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 typischerweise 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

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

Kaufpreise oder Vergleichsfaktoren auf der Grundlage der früheren Untersuchungen 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 Baualter von 30 Jahren und baujahrstypischem Standard und Modernisierungsgrad. 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

⁵ Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor

⁶ WEO = Wertermittlungsobjekt

⁷ §§ 26, 33, 39 ImmoWertV

⁸ Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren

sich auch herausstellen, dass die 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 Ver-

gleichsobjekt 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 Umrechnungs-

koeffizient 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 „Stadtteilmultiplikatoren“ 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 wer-

den¹⁶. Indexreihen beziehen sich also auf Preise. Die zeitliche Veränderung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenpreisen und von Gebäudedefaktoren 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 jähr-

gangsweise gemittelt und durch den Durchschnittswert des Basisjahrgangs 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

14 Median der normierten Bodenrichtwerte eines Bezugsstichtags

15 Ein „Stadtteilmultiplikator“ 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 2 ImmoWertV

Datenlage, nicht linearer Preisentwicklung und anderen fachlichen Gründen kann hiervon sachverständig abgewichen werden.

7.1.2 Methodenbericht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

1. Allgemeines

Der folgende Bericht stellt die Ermittlung der Bodenrichtwerte in Hamburg seit 2010 dar und erfüllt damit die Anforderungen von § 14 Absatz 5 der 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, 2025 ...

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 Möglich-

keit nach § 15 Abs. 3 ImmoWertV Gebrauch gemacht, sich deckungsgleich 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 Grundstückswerte in Hamburg.

Folgende Selektionskriterien gelten regelmäßig:

- nur unbebaute oder Abrissgrundstücke
- nur Verkäufe (keine Zwangsversteigerungen usw.)
- nur selbstständig nutzbare Objekte (keine Mischnutzungen, Pakete oder Anteilsverkäufe)
- 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 1.000 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 § 196 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 % betragen.

Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, dass eine Bodenricht-

wertzone 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 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 Bodenrichtwertkontinuität. 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 Geschosszahl 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 Siedbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge (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 1.000 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: Grundstücksgröße 1.000 m², freistehende Bebauung, WGFZ 1,0. Die Lage der Eckwertgrundstücke entsprach ursprünglich den früheren lagety-

pischen 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 Logistikimmobilien(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 Bodenricht-

wertstichtag. 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 Zusammenfassung 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 einzelnen 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,

Gebäudedefaktoren) 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 ImmoWertV 2021 vor, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen sind. Die Indexzahlen 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 persönlichen 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, sondernmäßige 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

(1.000 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 durchschnitt-

	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%	

liche Verhältnis der Kaufpreise des 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 Grundstücks 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 Preisveränderungs-

faktor $P_i = \text{Summe}(\text{BRW}_i / \text{BRW}_{i-1}) / n_i$ vom Anfang bis zum Ende des vorherigen Beobachtungszeitraums 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 $\text{NBRW}_{i+1} / \text{NBRW}_i$.

Für die Indexreihe für land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt werden die NBRW der vier Nutzungen Acker, Grünland, Erwerbsgartenanbauflächen 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 Grundstücksei-

genschaften 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., $a_0 \dots a_n$ an die entsprechenden Regressionskoeffizienten und r das durch die Regressionsformel nicht erklärte Residuum. Die Koeffizienten $a_0 \dots a_n$ werden durch eine

Untersuchungen 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 berech-

net. 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 Jahresnettokaltmiete, 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 Gebäudefaktor 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:	
Gebäudefaktor	$= 5.355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ * Lagefaktor * Altersfaktor * Baujahrsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Kellerfaktor * Garagenfaktor * Wohnflächenfaktor * Standardstufenfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Geschossfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Rechtsformfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Gebäudefaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW20} / 630)^{0,6798}$ wenn NormBRW20 > 3.700: 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 Gebäudefaktor für Einfamilienhäuser (bei Alter 30 Jahre: 1)	$1,09 - 0,003 \cdot \text{Alter}$ 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 m²: 1)	0,9109 + 0,0001485 * Grundstücksfläche [m²]	
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 m² Wohnfläche: 1)	Für freistehendes Einfamilienhaus: (Wohnfläche / 120 m²) ^{-0,2855} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,802 Für Doppelhaushälfte: (Wohnfläche / 120 m²) ^{-0,1824} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,868 Für Mittelreihenhaus: (Wohnfläche / 120 m²) ^{-0,1772} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,872 Für Endreihenhaus: (Wohnfläche / 120 m²) ^{-0,2338} wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,835	
Standardstufenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Standardstufe 3,0: 1)	0,8452 + 0,0516 * Standardstufe Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201	

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 Reihenhäuser: 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 (Voll Eigentum: 1)	Wenn Sondereigentum: Für freistehendes Einfamilienhaus: 0,916 Für Doppelhaushälfte: 0,946 Für Reihenhäuser: 0,971
Stellungsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (freistehend: 1)	Für Doppelhaushälfte: 0,910 Für Mittelreihenhaus: 0,827 Für Endreihenhaus: 0,862

Stadtteilkfaktor für den Gebädefaktor 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
Volkssdorf	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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,014
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,029

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der Immo-WertV 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 [€/m²]	220	7.000	729	15.937
Baujahr	1645	2022	1970	15.937
Grundstücksgröße [m²]	75	12.709	594	15.937
Wohnfläche [m²]	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
2024	703

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 16 \%$.

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 $\pm 37\%$.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser ist nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses vorgesehen, 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 Aktuali- sierungsfaktor bezieht</i>
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungs- dauer:	80 Jahre
Restnutzungs- dauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifi- zierte Restnutzungsdauer <i>nach ImmoWertV</i> entspre- chend der Modernisierungspunktzahl
Alterswert- minderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

Normsachwert:	= Vorläufiger Sachwert zum Modellstichtag eines (Norm-)Objekts mit folgenden Eigenschaften: - 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	= 0,788 * Lagefaktor * Sachwerthöhenfaktor * Bodenwertanteilsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Baujahrsfaktor * Restnutzungsdauerfaktor * Kellerfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Dachfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Wärmepumpenfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	(NormBRW20 / 630) ^{0,1902} 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	
Sachwerthöhenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei vorl. Sachwert = Normsachwert: 1)	(Vorl. Sachwert / Normsachwert) ^{-0,3558} wenn (Vorl. Sachwert / Normsachwert) >= 1,87: 0,8 Normsachwert = Vorl. Sachwert eines Normobjekts (siehe Tabelle der Aktualisierungsfaktoren)	
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 m²) ^{-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 / 120m²) ^{0,3881} wenn Wohnfläche >= 300 m²: 1,427	

Modernisierungsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser	1+ 0,0076 * (Tatsächliche Modernisierungspunktzahl - Mittel Baujahrsklasse)	
	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

Stadtteilkfaktor 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
Volkssdorf	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

Untersuchungs- zeitraum	Stichtag	Aktualisierungs- faktor	Normsachwert [€]	Bodenwertanteil vom Normsach- wert	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	940.707	52 [%]	1,808
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,939	948.127	52 [%]	1,838
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,933	952.249	52 [%]	1,854

Keinen Einfluss auf den Sachwertfaktor 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
2024	265

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 16\%$.

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 %

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

Rechnerisches Ergebnis durch Regressionsanalyse:

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

Vergleichende mittlere Erbbaurechtskoeffizienten nach Nutzungsart auf Basis der Stichprobe

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

Vergleichende mittlere Erbbaurechtskoeffizienten nach Restlaufzeit auf Basis der Stichprobe

Restlaufzeit Erbbaurecht	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 vergleichenden Mittelwerte sind einzeln zu betrachten und können nicht kombiniert werden.

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses

1.7.2024 = 808.000

1.1.2025 = 800.000

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

Erbbaurechtsfaktor

(Anpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§§ 22 und 50 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

Rechnerisches Ergebnis durch Regressionsanalyse

Nutzungsart	Erbbaurechts- faktor Erbbauzins- satz 2 %	Erbbaurechts- faktor Erbbauzins- satz 3 %	Erbbaurechts- faktor Erbbauzins- satz 4 %
freistehende Einfamilienhäuser:	$1,01 * (WFV / VWD)^{-0,19}$	$0,85 * (WFV / VWD)^{-0,19}$	$0,77 * (WFV / VWD)^{-0,19}$

Vergleichende mittlere Erbbaurechtsfaktoren nach Nutzungsart auf Basis der Stichprobe

Nutzungsart	Erbbau- rechtsfaktor Erbbauzins- satz 2 %	Erbbau- rechtsfaktor Erbbauzins- satz 3 %	Erbbau- rechtsfaktor Erbbauzins- satz 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

Vergleichende mittlere Erbbaurechtsfaktoren nach Restlaufzeit auf Basis der Stichprobe

Restlaufzeit Erbbaurecht	Erbbau- rechtsfaktor Erbbauzins- satz 2 %	Erbbau- rechtsfaktor Erbbauzins- satz 3 %	Erbbau- rechtsfaktor Erbbauzins- satz 4 %	Anzahl ¹
bis 29 Jahre	1,35	1,12	0,99	45
30 bis 39 Jahre	1,12	0,92	0,83	169
40 bis 49 Jahre	1,13	0,98	0,90	180
ab 50 Jahre	1,19	1,03	0,96	62

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses

1.7.2024 = 808.000 €

1.1.2025 = 800.000 €

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 [€/m²]	320	1.550	588	477
Tatsächliche Erbbau- zinsen [€ /m²]	0,03	4,94	0,92	477
Grundstücksfläche [m²]	108	2.752	596	477
Restlaufzeit	1	99	40	477

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	$= 1.493 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnungszahlfaktor * Miethöhenfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	(NormBRW19 / 1.100) ^{0,6181} Mittlere Lage = Median der auf eine WGFZ von 1,0 normierten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2019: 1.100 €/m²	
Altersfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	1,354 – 0,0118 * Alter wenn Baujahr >= 1980 Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr	
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)	$(MM/RM)^{0,4909}$ <i>Referenzmiete siehe Seite 144</i>	

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert 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
Volkssdorf	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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,710
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,818

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 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
2024	98

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 15\%$.

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	$= 14,87$ * Lagefaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	(NormBRW19 / 1.100) ^{0,3461} Mittlere Lage = Median der auf eine WGFZ von 1,0 normierten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, Median der NormBRW zum 31.12.2019: 1.100 €/m²	
Erstbezugsfaktor:		
Erstbezugsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungstichtages 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

Stadtteilkfaktor 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
Volkssdorf	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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,275
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,340

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 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
2024	100

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 15\%$.

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	$= 4,37 \%$ * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Stadtteilkfaktor 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
Neuallermöhe	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
Volksdorf	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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,806
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,732

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 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
2024	95

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 14\%$.

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 [€/m² WNFL, 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 $1,60 - 0,02 * \text{Baualter}$ 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
	01.07.2024	1,113
	01.01.2025	1,119

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 Wertermittlungstichtag 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 [m²]	Wohnflächenfaktor
< 45 m²	$1,75 - (0,015 * WFL)$
45 – 70 m²	$1,21 - (0,003 * WFL)$
> 70 m²	1,00

$$\text{Lagefaktor} = (\text{NormBRW16}/850)^{0,2339}$$

NormBRW16 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2016 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0

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 $\pm 11 \%$.

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

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

Erbbaurechtsfaktor

(Anpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§§ 22 und 50 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechts- faktor	Erbbaurechts- faktor Erbbauzins- satz 3%	Erbbaurechts- faktor Erbbauzins- satz 4%	Erbbaurechts- faktor Erbbauzins- satz 5%
Im Mittel	1,40	1,18	1,07
Nach Regressions- analyse	3,33 – 4,03 * (BW/WFV) mindestens 0,3 - maximal 2,0	2,74 – 3,26 * (BW/WFV) mindestens 0,3 - maximal 2,00	2,44 – 2,89 * (BW/WFV) mindestens 0,3 - maximal 2,00

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 [€/m²]	0,08	12,34	4,94	15
Grundstücksfläche [m²]	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	(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 * Alter wenn Alter > 15: 1,0	
	Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr	
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 Gebädefaktor 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 Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	0,83 wenn eingeschossiger Laden <i>(bei mehrgeschossigem Büro- und Geschäftshaus: 1)</i>

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor 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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,67
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,67

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor 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 [€/m²]	390	6.200	1.599	314
Baujahr	1780	2022	1960	314
Nutzfläche [m²]	33	46.722	3.921	314
Nettokaltmiete [€/m²]	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
2024	18

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 23 \%$.

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	(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 * Alter ² – 0,0091 * Alter + 1,156 wenn Alter > 30: 1,0	
	Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr	
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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,57
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	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
2024	16

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	$= 3,10 [\%]$ * 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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,71
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,71

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 [€/m²]	390	6.300	1.809	300
Baujahr	1780	2022	1962	300
Nutzfläche [m²]	33	33.833	3.904	300
Nettokaltmiete [€/m²]	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
2024	14

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 19\%$.

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 Sanitäranlagen 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
	1.7.2024	1,364
	1.1.2025	1,360

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:

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

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

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	$= 1.607 \text{ €/m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}$ * 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</i> <i>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 Wertermittlungstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)
Freiflächenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$0,7226 + 0,1387 \times (\text{Grundstücksfläche} / \text{WNFL})$ (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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,90
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,00

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 [€/m²]	290	520	432	132
Baujahr	1890	2021	1972	132
Nutzfläche [m²]	273	95.835	3.889	132
Nettokaltmiete [€/m²]	2,26	21,98	6,11	132

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle¹
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 Kauffälle¹
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
2024	3

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 30 \%$.

7.5.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 17,29$ * 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 Wertermittlungstichtages 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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,90
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,90

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 [€/m²]	290	520	432	132
Baujahr	1890	2021	1972	132
Nutzfläche [m²]	273	95.835	3.889	132
Nettokaltmiete [€/m²]	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
2024	3

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 26 \%$.

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	$= 4,11 \text{ [\%]}$ * 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 Wertermittlungstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)

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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,15
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,15

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 [€/m²]	290	520	429	110
Baujahr	1890	2021	1975	110
Nutzfläche [m²]	273	22.494	3.548	110
Nettokaltmiete [€/m²]	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
2024	3

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 26 \%$.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.4 Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

Referenzmiete für den Gebädefaktor, 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
	1.7.2024	1,623
	1.1.2025	1,660

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.

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	$= 2.990 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ * 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 Wertermittlungstichtages – Baujahr</i>
Erstbezugsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungstichtages 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 m² Wohnfläche: 1)	0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m²]	

Modernisierungsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen (bei Tatsächlichern Modernisierungspunkten - Mittel Baujahrsklasse: 1)	$1,00 + 0,013 \cdot (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel Baujahrsklasse})$	
	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
	Wenn Baujahr > 1999 dann Faktor : 1,000 <i>Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV</i>	

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
Volkssdorf	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
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,300	1,559
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,342	1,587

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 Neu- bauimmobilien
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
2024	1.540	477

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 20 \%$.

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 $\pm 39\%$.

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ist nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung vorgesehen, 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 %

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

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 [€ /m²]	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 Gebädefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

Datenbasis	Verkäufe von 6.706 Tiefgaragenstellplätzen, 319 Einzelgaragen und 505 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2014 – 2018
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (Vorläufiger Vergleichswert pro Stück)	
Gebädefaktor Tiefgaragenstellplatz [€]	= 23.207 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,4224} * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen ¹
Gebädefaktor Einzelgarage [€]	= 15.130 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,6139} * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen ¹
Gebädefaktor offener Stellplatz [€]	= 11.305 * (NormBRW18 / 1.100) ^{0,6535} * Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen ¹

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.

¹ Hier nicht den Aktualisierungsfaktor für Neubau verwenden

7.7 Einfamilienhaus Bauplätze

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

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhaus-Bauplätze
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 01.01.2025
Anzuwendende Formel:	
Umrechnungskoeffizient	$= (\text{Fläche} / 1.000 \text{ m}^2)^{-0,2496}$ $\quad * \text{Stellungsfaktor}$ $\quad * \text{Straßenlagefaktor}$

für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere.

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 Reihenhaus 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 aufzutei-

Stellungsfaktor (Gebäudestellung zur Nachbarbebauung)

	Anzahl	Stellungsfaktor
Freistehendes Einfamilienhaus	1.033	1,00
Doppelhaus	121	1,04
Doppelhaushälfte	423	0,90
Endreihenhaus	17	0,90
Mittelreihenhaus	20	0,90

len. Bei aneinandergebauten Häusern hat die Lage zur Straße keinen Werteeinfluss.

neu

Straßenlagefaktor

	Anzahl	Straßenlagefaktor freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Straßenlagefaktor alle Gebäudestellungsarten außer freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstück in Frontlage	1.033	1,00	1,00
Pfeifenstielgrundstücke mit Pfeifenstiel im Alleineigentum	257	0,92	1,00
Ecklage	103	1,00	1,00
Hinterlage (in 2. Reihe durch Wegerecht erschlossen)	14	0,94	1,00

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Einfamilienhaus-Bauplätzen in den Jahren 01.01.2015 bis 31.12.2023, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, keine FHH-Verkäufe

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

2.429 Kauffälle

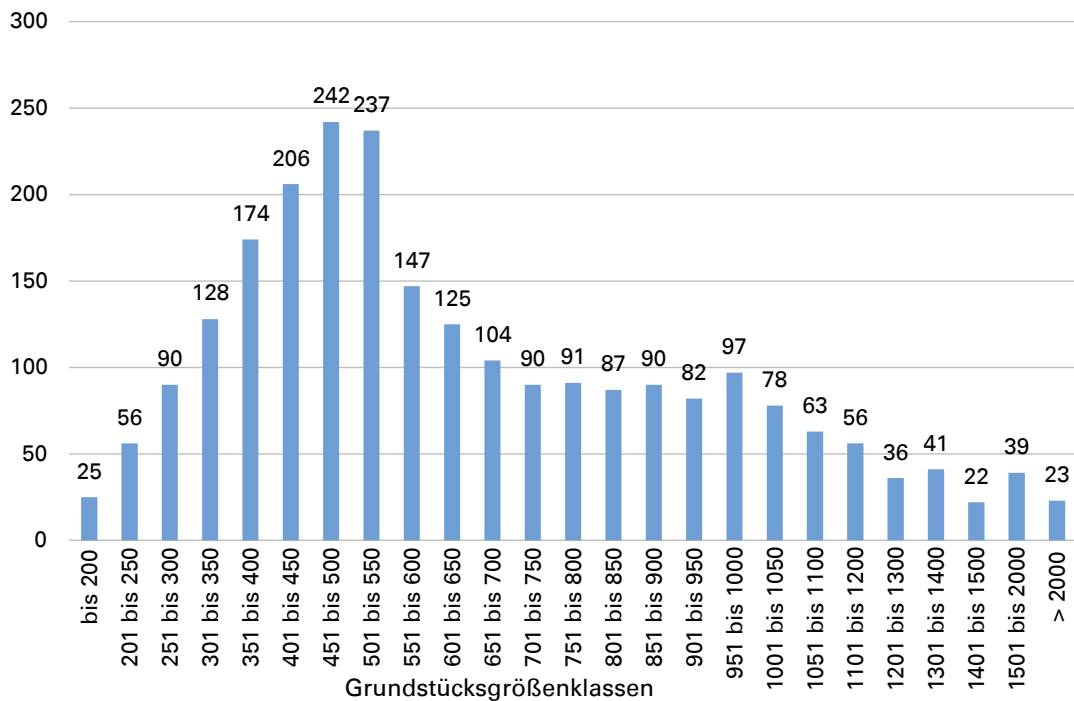
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Kaufpreis pro m ² Grundstücksfläche	107	9.845	650	2.429
Fläche [m ²]	98	7.525	685	2.429

	Anzahl	Mittlere Grundstücksgröße [m ²]
Freistehendes Einfamilienhaus	1.515	773
Mittelreihenhaus	42	267
Endreihenhaus	30	327
Doppelhaushälfte	614	434

neu

Anzahl der Fälle

Anzahl pro Klassenbereich



Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung beträgt $\pm 18 \%$.

7.8 Geschosswohnungs-Bauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

Untersuchungen des Hamburger Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Kaufpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Als Maßstab dafür verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sie gibt das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksfläche an.

Sachlicher Geltungsbereich:	Geschosswohnungs-Bauplätze
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 01.01.2025
Anzuwendende Formel:	
Umrechnungskoeffizient	$= \text{WGFZ}^{0,8067}$, mindestens 0,379

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

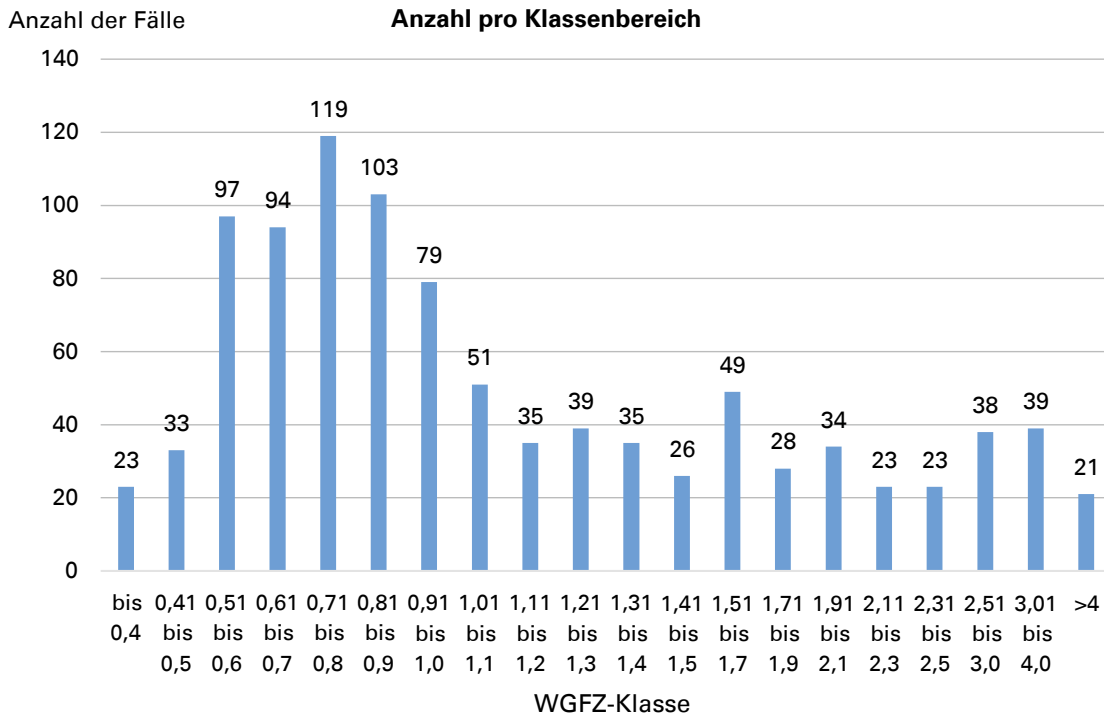
Verkäufe von baureifen Geschosswohnungs-Bauplätzen in den Jahren 01.01.2011 bis 31.12.2023, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, keine FHH-Verkäufe

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

989 Kauffälle

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Kaufpreis pro m ² Grundstücksfläche	109	21.625	1.329	989
WGFZ	0,15	7,95	1,28	989

neu



Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung beträgt $\pm 28 \%$.

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%).

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

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

Vergleichende mittlere Erbbaugrundstückskoeffizienten nach Restlaufzeit auf Basis der Stichprobe

Restlaufzeit Erbbaurecht	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.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

Erbbaugrundstücksfaktor

(Anpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks)

(§§ 22 und 52 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks

= finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks * Erbbaugrundstücksfaktor

	Erbbaugrund- stücksfaktor Erbbauzins- satz 2%	Erbbaugrund- stücksfaktor Erbbauzins- satz 3%	Erbbaugrund- stücksfaktor Erbbauzins- satz 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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
Tatsächliche Erbbau- zinsen [€ /m²]	0,04	9,90	1,09	287
Grundstücksfläche [m²]	104	1.250	523	287
Restlaufzeit	0	79	38	287

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

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)

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 [m²]	117	7.806	1.831	9
Restlaufzeit	11	59	31	9
Tatsächliche Erbbauzinsen [€ /m²]	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

Die sachverständige Würdigung der Untersuchungsergebnisse der Geschäftsstelle durch die Mitglieder des Gutachterausschusses hat ergeben, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße unabhängig sind.

Umrechnungskoeffizienten für Acker

Umrechnungskoeffizient für Acker zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	6 Verkäufe von Ackerflächen aus den Jahren 2011 – 2023, Größe 3.347 – 41.301 m ²
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von der Grundstücksgröße)

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Umrechnungskoeffizient für Grünland zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	11 Verkäufe von Grünlandflächen aus den Jahren 2011 – 2023, Größe 1.393 – 59.566 m ²
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von der Grundstücksgröße)

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

Umrechnungskoeffizient für Erwerbsgartenanbauflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	24 Verkäufe von Erwerbsgartenanbauflächen aus den Jahren 2011 – 2023, Größe 328 – 23.256 m ²
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von der Grundstücksgröße)

Umrechnungskoeffizienten für Forstflächen/Wald

Umrechnungskoeffizient für Forstflächen zur Umrechnung der Bodenwerte pro m ² Grundstücksfläche wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße	
Datenbasis	6 Verkäufe von Forstflächen aus den Jahren 2011 – 2023, Größe 200 – 13.207 m ²
Umrechnungskoeffizient	1 (unabhängig von der Grundstücksgröße)

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 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. Bahnhofsgelände:	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 Immobilien-
wertermittlungsverord-
nung 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 Bezugsfertigkeit, 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 Istmieta.

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. 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 Reihenhauseinheit 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 -> Baupreisindizes erhält man die Neuherstellungskosten in Hamburg zum Wertermittlungstichtag.

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. Umfassungswände 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 Zwischengeschoßen. 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 Geschossfläche (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 Grundstücksmarkt-

bericht 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. Reihengbungalows,
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 Sanierungs-Maßnahmen, 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 1.000 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, Ökoto) 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 Istmiete 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, Istmiete, 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

(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.

Nettokaltemiete

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 Nettokaltemiete 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. Siehe Abbau-land.

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 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. $WNF = WGF \cdot 0,78$.

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

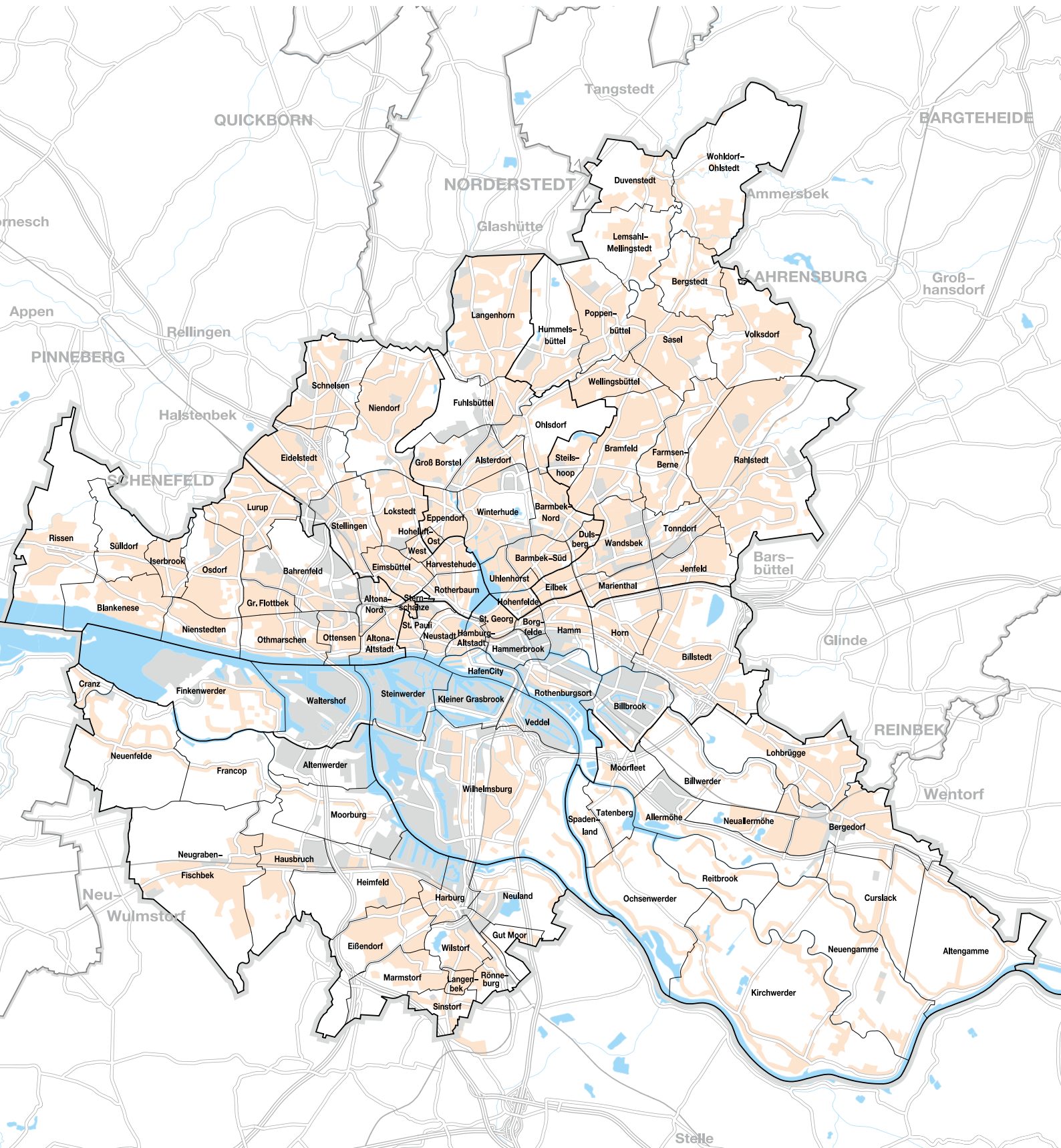
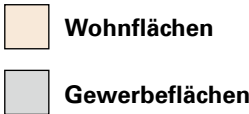
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

Jahr	Verwaltungs-kosten pro Wohnung	Verwaltungs-kosten pro ETW	Verwaltungs-kosten pro EFH/ZFH	Verwaltungs-kosten pro Stellplatz	Instand-haltungs-kosten pro m² Wohnen / Büro	Instand-haltungs-kosten pro m² SB-Märkte	Instand-haltungs-kosten pro m² 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 €	405,00 €	339,00 €	43,00 €	13,20 €	6,60 €	4,00 €	100,00 €
2024	351,00 €	420,00 €	351,00 €	46,00 €	13,80 €	6,90 €	4,10 €	104,00 €
2025	359,00 €	429,00 €	359,00 €	47,00 €	14,00 €	7,00 €	4,20 €	106,00 €

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

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

Karte der Stadtteile



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

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

Kosten

5.359 € (in der Schwierigkeitsstufe: 6.863 €) zuzüglich 1,6660 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 2,1182 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,4165 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,5355 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 500.000 € beträgt die Gebühr 6.192 € 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

470 € für bis zu 30 Kauffälle,
4,70 € für jeden weiteren Kauffall,
120 € 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 von Bauplätzen. Objektspezifische Grundstücksmerkmale werden jedoch nicht berücksichtigt. Die Genauigkeit eines Gutachtens wird

hiermit somit nicht erreicht.

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: 150 € für einen Wert, 75 € 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:
150 € für einen Wert, 75 € 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 25 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

mit Umsatzzahlen, Durchschnittspreisen und sonstigen Daten zum

Grundstücksmarkt, erscheinen jährlich als Druckexemplar und als PDF.

Kosten

Druckexemplare sind nur für Abokunden erhältlich (58 € inkl. Versand). Bestellungen bitte bis 31. März des Erscheinungsjahres an info@gv.hamburg.de.

Die Immobilienmarktberichte als PDF stehen kostenfrei auf der Internetseite des Gutachterausschusses 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@lgn.niedersachsen.de

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

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 erscheint voraussichtlich im Dezember 2025
Ausgewählte Inhalte des Immobilienmarktberichtes finden Sie in interaktiven Dashboards

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

Internet: 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

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Langeloh 65b

25337 Elmshorn

Telefon: 041 21 - 5 79 98 - 104

E-Mail: gutachterausschuss-pinneberg@lvermgeo.landsh.de

Internet: 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

Internet: 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: ga@Kreis-Stormarn.de

Internet: 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

Internet: 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

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



Hamburg

Landesbetrieb
Geoinformation
und Vermessung