



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2026

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 9.00 – 12.00 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. – 31.12.2025

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2026

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

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Nikolaifleet mit Elbphilharmonie
Mediaserver Hamburg/
Andreas Vallbracht

Zum Dashboard
Immobilienmarktberichte:



Vorbemerkungen



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir blicken auf das Jahr 2025 am Hamburger Immobilienmarkt zurück und können vorsichtig optimistisch sein.

Nach dem starken Einbruch im Jahr 2022 (IMB 2023) ist die Anzahl der Kaufverträge in diesem Jahr erneut gestiegen. Das Niveau von 2021 wurde jedoch noch nicht wieder erreicht. Ähnlich verhält es sich beim Flächenumsatz: Auch hier ist ein Anstieg zu verzeichnen, das Vorkrisenniveau bleibt jedoch weiterhin unerreicht. Der Geldumsatz hat sich ebenfalls positiv entwickelt, liegt aber nach wie vor unter dem Wert von 2021.

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

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte zeigt insgesamt eine Stabilisierung

trotz eines leichten Sinkens bei Grundstücken für den Wohnungsbau. Für Einfamilienhausbauplätze ist ein durchschnittlicher Rückgang der Bodenrichtwerte um rund 5 % zu verzeichnen, in einzelnen Stadtteilen fiel der Rückgang noch deutlicher aus. Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuserbauplätze im unteren Preissegment sind um etwa 5 % gesunken, während sie sich im oberen Bereich weitgehend stabil gezeigt haben. Bodenrichtwerte für gewerbliche Nutzungen wie Büro, Läden und Produktion und Logistik sind zum Vorjahr unverändert geblieben.

Die Bestandsimmobilien von Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich im Wert stabilisiert. Bei Eigentumswohnungen ist sowohl im Neubau als auch im Bestand eine leicht positive Tendenz zu beobachten. Für die Mehrfamilienhäuser ist ein Preisanstieg zu verzeichnen.

In diesem Jahr wurde keine vollständig neue Untersuchung für die für die Wertermittlung erforderlichen Daten durchgeführt. Selbstverständlich stehen jedoch Aktualisierungsfaktoren für alle bestehenden Formeln auch im neuen Berichtsjahr zur Verfügung.

Für aktuelle Daten zum Immobilienmarkt in Hamburg möchten wir Sie gerne auf das Dashboard zum Immobilienmarktbericht Hamburg hinweisen. Im Dashboard stehen quartalsweise aktuelle Kennzahlen zum Grundstücksmarkt in Hamburg bereits unterjährig zur Verfügung.

Das Dashboard begleitet uns nun seit gut einem Jahr und ist aus unserer

täglichen Arbeit nicht mehr wegzudenken.

Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung digitaler Tools wie dem Dashboard tragen wir dazu bei, die Markttransparenz im Sinne der Digitalstrategie des Landes Hamburg weiter zu erhöhen.

Im Sommer diesen Jahres endet die aktuelle Bestellungsperiode des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Neubestellung steht an. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitgliedern des Gutachterausschusses für ihre aktive und engagierte Mitarbeit herzlich bedanken. Wir wissen, dass dieses Ehrenamt zusätzlich zur Haupttätigkeit ausgeübt wird, und schätzen das große Interesse und die hohe Einsatzbereitschaft sehr.

Mein Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen aus der Geschäftsstelle für die engagierte Unterstützung und wünsche uns weiterhin eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und freue mich auf den weiteren Austausch.

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

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt
im Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswoh-
nungsmarkt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

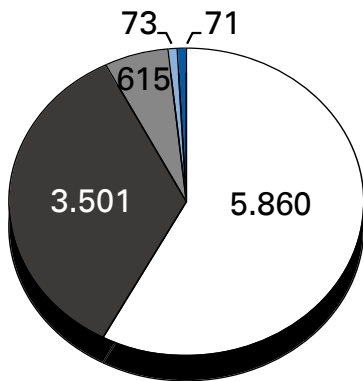
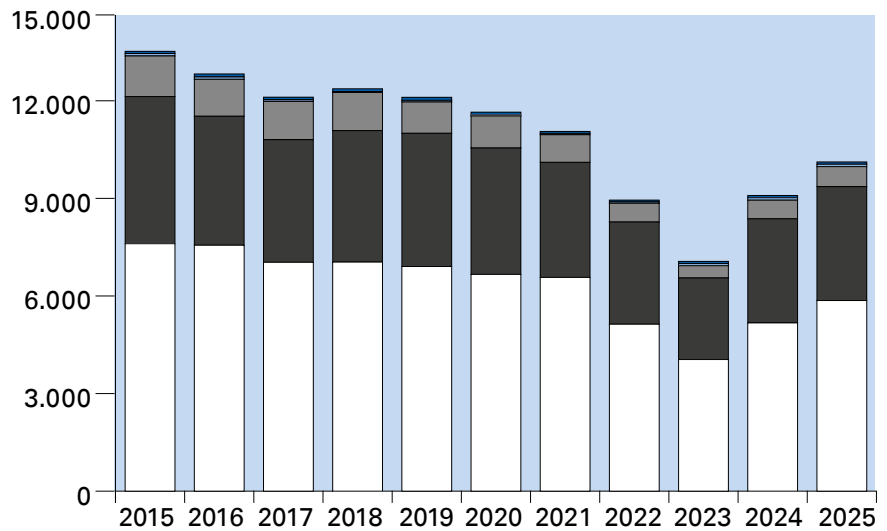
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Bauflächen	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
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
2025	5.860	3.501	615	73	71	10.120

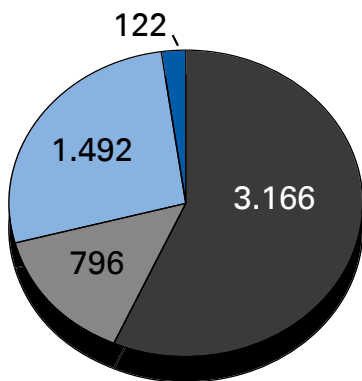
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2025



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1.000 m ²]	unbebaute Bauflächen [1.000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1.000 m ²]	sonstige Flächen [1.000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1.000 m ²]
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	4.890
2025	3.166	796	1.492	122	5.576

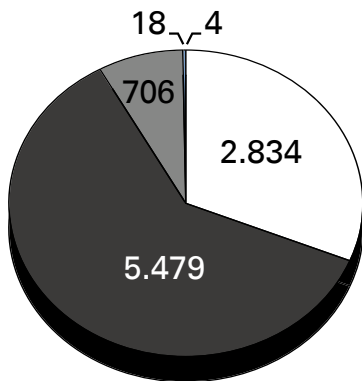
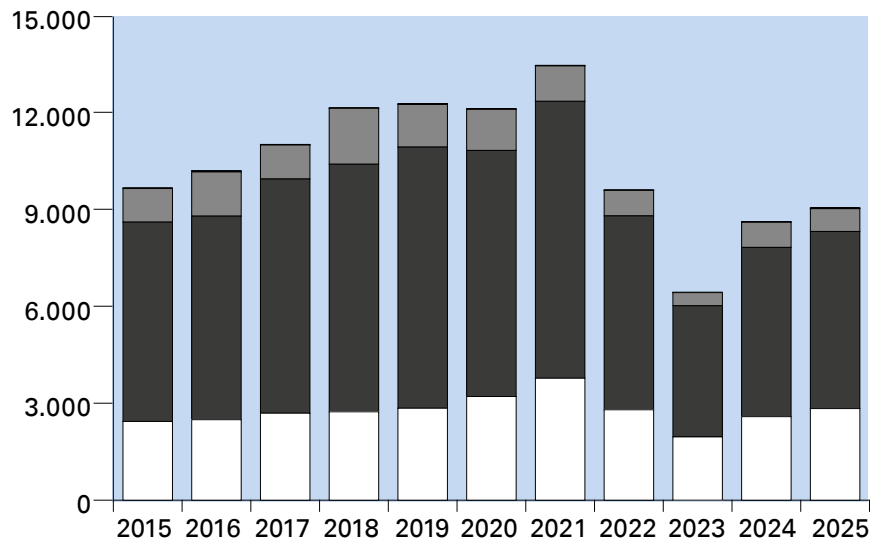
Flächenumsatz des Jahres 2025 in 1.000 m²



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]
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
2025	2.834	5.479	706	18	4	9.040

Geldumsatz des Jahres 2025 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von bebauten Grundstücken waren im Jahr 2025 etwa auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Die nachfolgenden Angaben mit Ausnahme des Baulandmarkts beruhen auf einer Auswertung des gesamten Jahres 2025. Sie stellen jedoch den Zustand am Stichtag 1.7.2025 dar oder beziehen sich auf das Jahresmittel.

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** ist eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis der verkauften Objekte sank zwar um 6 % gegenüber dem Vorjahr, aber diese Zahl entspricht nicht notwendigerweise der realen Preisveränderung im Einzelfall, denn sie wird stark von der Größe, der Ausstattung und der Lage der im jeweiligen Berichtsjahr verkauften Häuser beeinflusst. Um diese Einfüsse bereinigt, sind die Preise marginal um 1 % gestiegen. Der Median für Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt für das Jahr 2025 etwa 565.000 Euro und bestätigt die Steigerung um 1 %.

Bei **Eigentumswohnungen** zeigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 1 % eine leicht positive Tendenz gegenüber dem Vorjahr. Lage-, größen- und ausstattungsbereinigt wird +5 % Änderung angezeigt. Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 8.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Preise von **Mehrfamilienhäusern** sind zwischen Jahresmitte 2024 bis Mitte 2025 gestiegen. Sie kosteten im Durchschnitt rund 3.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 8 %. Im Mittel wurde das 22,1-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 18,1-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt. Diese Zahl beruht auf wenigen und sehr heterogenen Kauffällen. Bei den bereinigten Zahlen zeichnet sich ein leichter Rückgang ab.

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

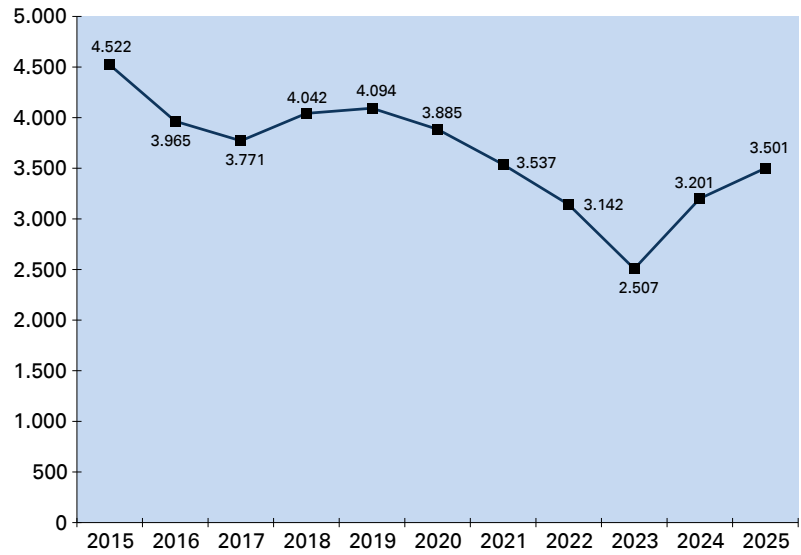
Der **Baulandmarkt** wird anhand der fortgeschriebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2026 beschrieben. Für die Bodenrichtwerte von Bauplätzen ergeben sich somit folgende Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze: -5 % durchschnittliche Veränderung über gesamt Hamburg
- Geschosswohnungsbauplätze: -4 % durchschnittliche Veränderung über gesamt Hamburg
- Bürohausbauplätze: ±0 % einheitlich über gesamt Hamburg
- Produktions- / Logistikbauplätze: ±0 % einheitlich über gesamt Hamburg

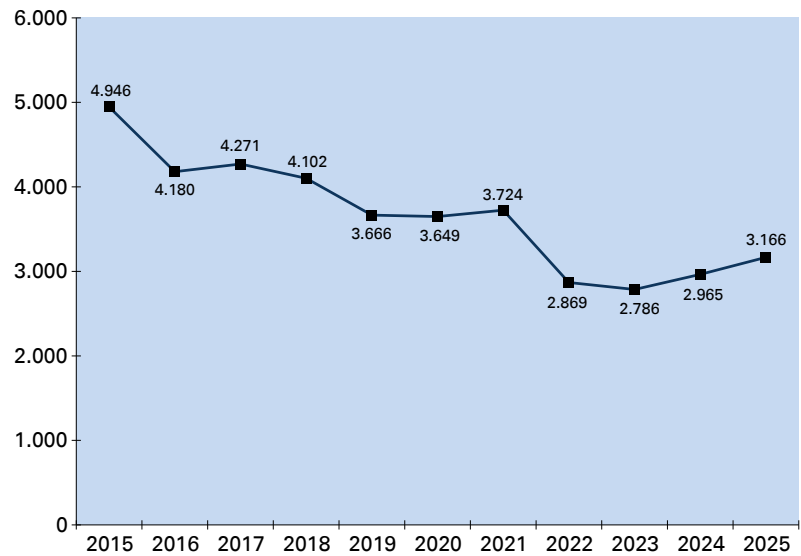
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

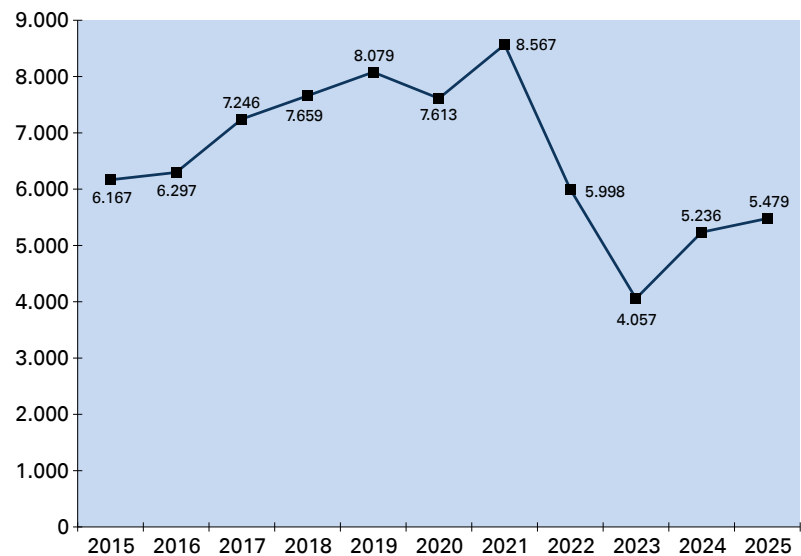
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



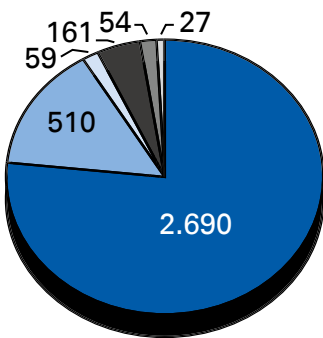
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



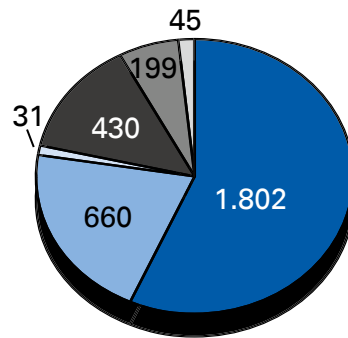
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± Prozent)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± Prozent)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± Prozent)
Gesamt	3.501 (3.201 + 9%)	3.165,5 (2.965,0 + 7%)	5.479,0 (5.235,8 + 5%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	2.690 (2.551 + 5%)	1.802,1 (1.629,5 + 11%)	1.947,5 (1.939,3 ± 0%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	510 (400 + 27%)	659,9 (438,7 + 50%)	1.819,7 (1.096,7 + 66%)
sonstige Wohngebäude	59 (44 + 34%)	30,5 (24,2 + 26%)	59,9 (28,2 + 112%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	161 (142 + 13%)	429,6 (361,0 + 19%)	1.470,0 (1.576,9 - 7%)
Produktions- und Logistikgebäude siehe Kapitel 2.5	54 (42 + 29%)	198,6 (457,2 - 57%)	135,7 (507,7 - 73%)
sonstige Gebäude	27 (22 + 23%)	45,0 (54,5 - 17%)	46,2 (87,0 - 47%)

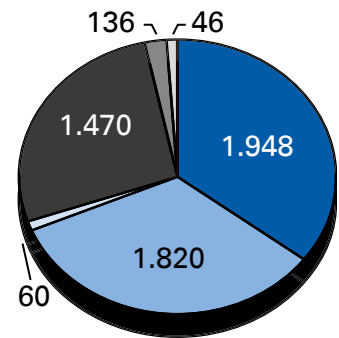
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2025



Flächenumsatz [1.000 m²] von bebauten Grundstücken 2025



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2025



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

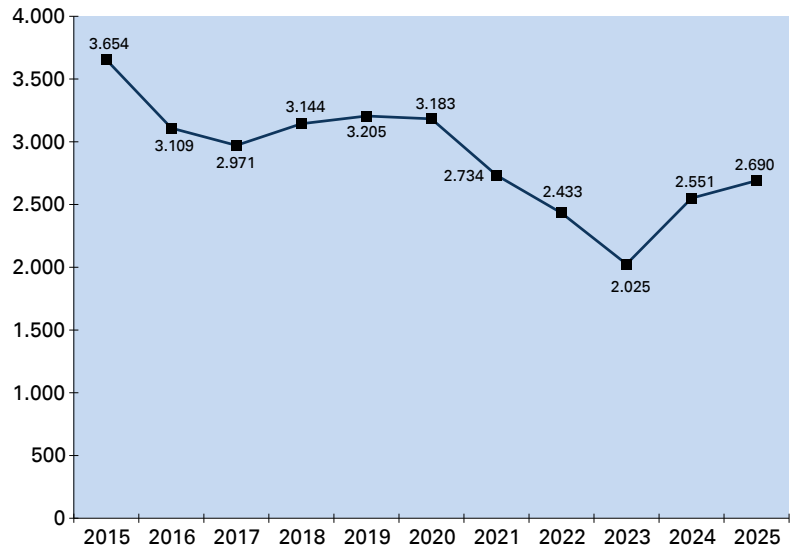
Produktions- und Logistikgebäude

sonstige Gebäude

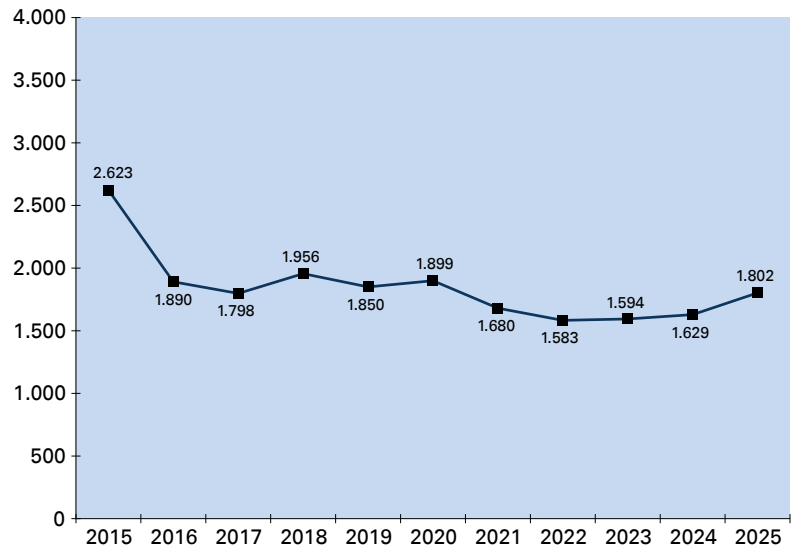
2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.1 Vertragszahlen

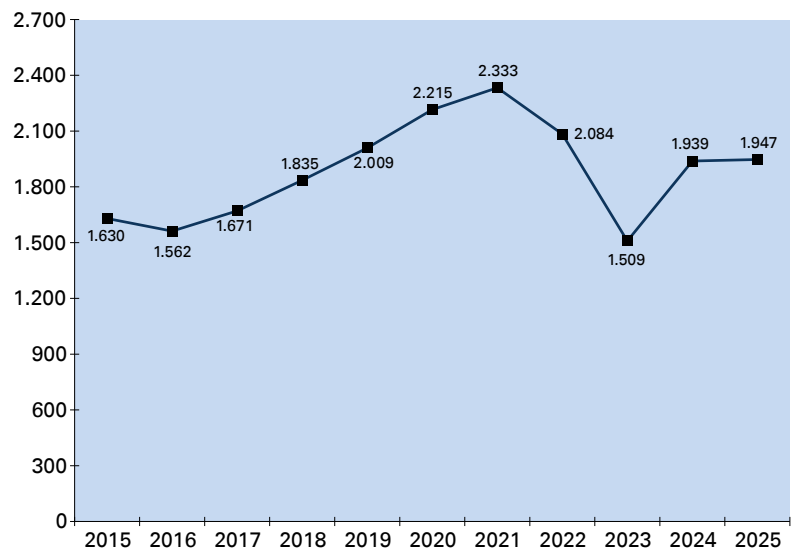
56% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.



2.2.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± Prozent)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± Prozent)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± Prozent)
Gesamt	2.690 (2.551 + 5%)	1.802,1 (1.629,5 + 11%)	1.947,5 (1.939,3 ± 0%)
Mittelreihenhäuser	570 (585 - 3%)	143,5 (134,8 + 6%)	257,8 (266,9 - 3%)
Endreihenhäuser	259 (269 - 4%)	86,6 (86,7 - 0%)	142,4 (143,1 - 0%)
Doppelhaushälften	537 (453 + 19%)	277,1 (234,9 + 18%)	315,4 (269,9 + 17%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.056 (1.027 + 3%)	987,9 (966,6 + 2%)	940,7 (994,5 - 5%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	39 (36 + 8%)	39,0 (36,7 + 6%)	33,3 (31,1 + 7%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	121 (100 + 21%)	148,6 (114,9 + 29%)	98,2 (82,9 + 18%)
sonstige Einfamilienhäuser	108 (81 + 33%)	119,3 (54,9 + 117%)	159,8 (159,5 ± 0%)

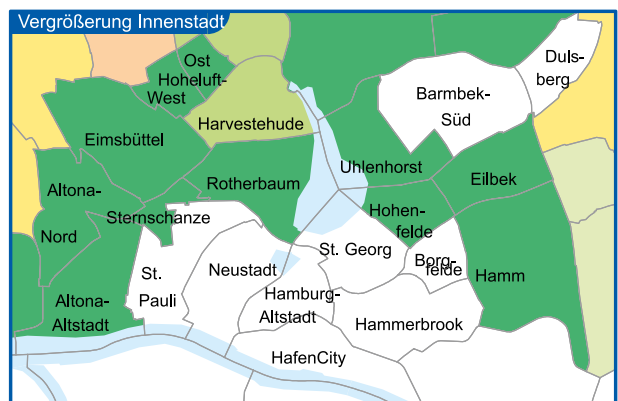
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2025

2



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 2025

Allermöhe	7
Alsterdorf	18
Altengamme	10
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	1
Altona-Nord	3
Bahrenfeld	27
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	73
Bergstedt	46
Billbrook	-
Billstedt	90
Billwerder	4
Blankenese	47
Borgfelde	-
Bramfeld	95
Cranz	4
Curslack	16
Dulsberg	-
Duvenstedt	28
Eidelstedt	63
Eilbek	3
Eimsbüttel	2
Eißenhof	62
Eppendorf	6
Farmsen-Berne	55
Finkenwerder	16
Francop	1
Fuhlsbüttel	9
Groß Borstel	13
Groß Flottbek	41
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	2
Hammerbrook	-
Harburg	2
Harvestehude	9
Hausbruch	37
Heimfeld	17
Hoheluft-Ost	1
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	2
Horn	13
Hummelsbüttel	41
Iserbrook	36
Jenfeld	36
Kirchwerder	29
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	20
Langenhorn	120
Lemsahl-Mellingstedt	35
Lohbrügge	72
Lokstedt	39
Lurup	68
Marienthal	18
Marmstorf	36
Moorburg	-
Moorfleet	4
Neuallermöhe	31
Neuenfelde	6
Neuengamme	14
Neugraben-Fischbek	83
Neuland	7
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	123
Nienstedten	40
Ochsenwerder	12
Ohlsdorf	27
Osdorf	60
Othmarschen	37
Ottensen	1
Poppenbüttel	93
Rahlstedt	204
Reitbrook	3
Rissen	49
Rönneburg	9
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	3
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	103
Schnelsen	80
Sinstorf	8
Spadenland	4
Steilshoop	8
Steinwerder	-
Stellingen	23
Sternschanze	4
Sülldorf	22
Tatenberg	1
Tonndorf	13
Uhlenhorst	4
Veddel	-
Volksdorf	78
Waltershof	-
Wandsbek	22
Wellingsbüttel	34
Wilhelmsburg	55
Wilstorf	22
Winterhude	4
Wohldorf-Ohlstedt	23
Hamburg gesamt	2.690

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

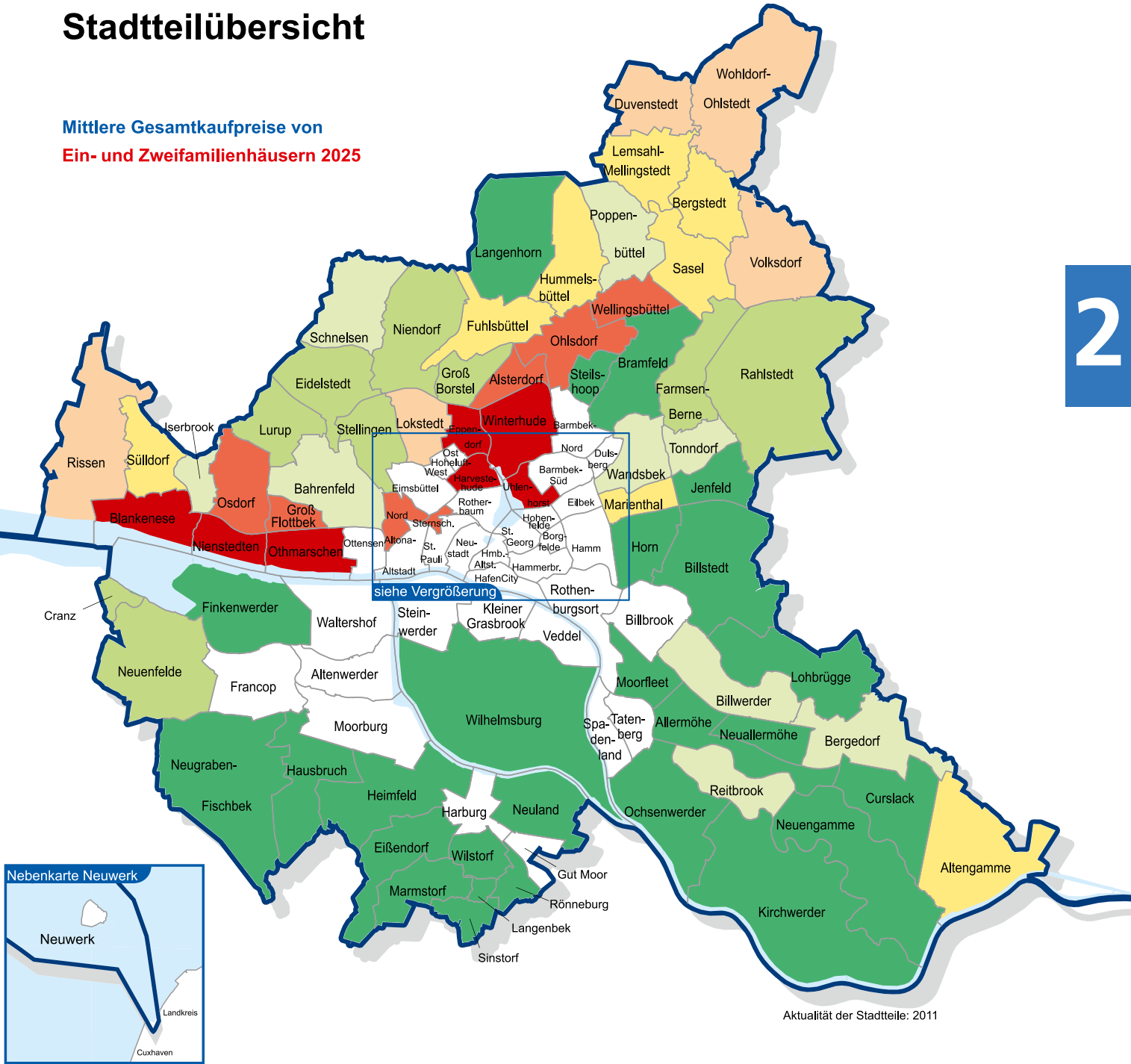
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2024	2025	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	67.000	45.000	-6%
	Maximum	25.450.000	10.000.000	
	Mittelwert	808.000	759.000	
	Median	558.000	565.000	
	Anzahl	1.869	1.949	
Mittelreihenhäuser	Minimum	150.000	120.000	-1%
	Maximum	2.100.000	2.075.000	
	Mittelwert	476.000	473.000	
	Median	425.000	430.000	
	Anzahl	369	351	
Endreihenhäuser	Minimum	156.000	190.000	+7%
	Maximum	2.400.000	2.246.000	
	Mittelwert	530.000	565.000	
	Median	465.000	500.000	
	Anzahl	179	171	
Doppelhaushälften	Minimum	200.000	150.000	-2%
	Maximum	6.340.000	3.700.000	
	Mittelwert	636.000	624.000	
	Median	550.000	545.000	
	Anzahl	324	402	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	67.000	45.000	-8%
	Maximum	25.450.000	10.000.000	
	Mittelwert	1.011.000	927.000	
	Median	650.000	681.000	
	Anzahl	831	819	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	380.000	355.000	+21%
	Maximum	1.950.000	3.635.000	
	Mittelwert	768.000	930.000	
	Median	620.000	685.000	
	Anzahl	25	30	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	225.000	100.000	+8%
	Maximum	3.639.000	7.800.000	
	Mittelwert	792.000	857.000	
	Median	600.000	650.000	
	Anzahl	78	97	

Stadtteilübersicht

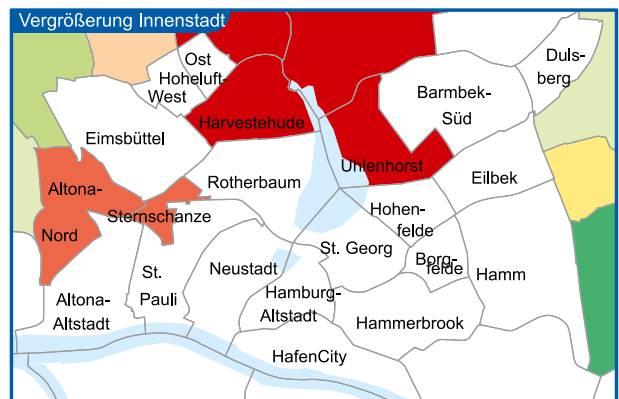
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2025

2



Mittlere Gesamtkaufpreise [in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 531 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 531 bis 607 (70% - 80%)
	über 607 bis 683 (80% - 90%)
	über 683 bis 835 (90% - 110%)
	über 835 bis 1139 (110% - 150%)
	über 1139 bis 1518 (150% - 200%)
	über 1518 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2025

[in 1000 €]

Allermöhe	454
Alsterdorf	1.313
Altengamme	718
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	*
Altona-Nord	1.347
Bahrenfeld	655
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	650
Bergstedt	687
Billbrook	-
Billstedt	471
Billwerder	653
Blankenese	1.654
Borgfelde	-
Bramfeld	507
Cranz	569
Curslack	412
Dulsberg	-
Duvenstedt	895
Eidelstedt	539
Eilbek	*
Eimsbüttel	*
Eißendorf	485
Eppendorf	1.624
Farmsen-Berne	579
Finkenwerder	422
Francop	*
Fuhlsbüttel	716
Groß Borstel	588
Groß Flottbek	1.494
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	*
Harvestehude	5.744
Hausbruch	468
Heimfeld	403
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	*
Horn	476
Hummelsbüttel	728
Iserbrook	645
Jenfeld	487
Kirchwerder	438
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	436
Langenhorn	481
Lemsahl-Mellingstedt	808
Lohbrügge	486
Lokstedt	1.111
Lurup	578
Marienthal	817
Marmstorf	427
Moorburg	-
Moorfleet	323
Neuallermöhe	472
Neuenfelde	594
Neuengamme	436
Neugraben-Fischbek	442
Neuland	349
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	605
Nienstedten	2.257

Ochsenwerder	482
Ohlsdorf	1.318
Osdorf	1.376
Othmarschen	1.722
Ottensen	-
Poppenbüttel	621
Rahlstedt	550
Reitbrook	611
Rissen	1.045
Rönneburg	448
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	736
Schnelsen	650
Sinstorf	404
Spadenland	*
Steilshoop	475
Steinwerder	-
Stellingen	591
Sternschanze	1.210
Sülldorf	698
Tatenberg	-
Tonndorf	639
Uhlenhorst	2.707
Veddel	-
Volksdorf	926
Waltershof	-
Wandsbek	638
Wellingsbüttel	1.231
Wilhelmsburg	452
Wilstorf	389
Winterhude	3.548
Wohldorf-Ohlstedt	1.025
Hamburg gesamt	759

* = keine Angabe,
da weniger als
3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2025

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.719		3.041	5.237	7.357
	Maximum	5.215	*	7.893	13.415	18.766
	Mittelwert	3.022		5.051	8.196	11.351
	Anzahl	13	1	14	12	10
1920 bis 1939	Minimum	2.713	1.589	2.945	4.167	6.578
	Maximum	4.773	5.489	8.302	14.583	12.169
	Mittelwert	3.276	3.567	4.617	7.800	9.550
	Anzahl	7	18	30	29	8
1940 bis 1959	Minimum	2.174	2.225	1.417	4.500	
	Maximum	3.802	5.200	7.469	15.719	*
	Mittelwert	3.220	3.610	4.951	7.561	
	Anzahl	3	9	34	14	2
1960 bis 1979	Minimum	1.838	1.345	2.672	5.422	
	Maximum	4.517	6.200	7.692	8.500	*
	Mittelwert	3.153	3.717	4.540	7.106	
	Anzahl	15	32	86	10	0
1980 bis 1989	Minimum	3.415	2.438	1.553	4.843	
	Maximum	3.960	5.303	7.300	6.471	*
	Mittelwert	3.776	4.056	5.033	5.728	
	Anzahl	4	6	20	5	0
1990 bis 1999	Minimum		4.621	1.869	5.795	
	Maximum	*	5.000	8.666	10.097	*
	Mittelwert		4.866	4.838	7.818	
	Anzahl	2	5	19	5	0
2000 bis 2009	Minimum	2.669		3.283	5.878	
	Maximum	4.624	*	6.851	16.033	*
	Mittelwert	3.922		5.608	8.742	
	Anzahl	3	2	12	7	0
2010 bis 2019	Minimum	4.446	2.852	3.200	6.190	
	Maximum	4.762	7.484	8.027	12.051	*
	Mittelwert	4.630	5.051	6.049	8.545	
	Anzahl	3	5	19	9	0
ab 2020	Minimum			4.753	11.136	
	Maximum	*	*	8.850	12.624	*
	Mittelwert			6.922	11.962	
	Anzahl	1	0	18	3	2

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2025

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				4.378	
	Maximum	*	*	*	9.091	*
	Mittelwert				6.564	
	Anzahl	1	0	0	4	1
1920 bis 1939	Minimum		1.817	1.071	4.375	
	Maximum	*	3.629	6.239	6.694	*
	Mittelwert		2.866	4.593	5.567	
	Anzahl	0	3	4	3	0
1940 bis 1959	Minimum		2.324	2.136	4.850	
	Maximum	*	5.076	7.464	9.409	*
	Mittelwert		3.705	4.484	7.021	
	Anzahl	0	8	30	7	2
1960 bis 1979	Minimum		2.000	2.896	3.077	
	Maximum	*	5.308	6.451	7.770	*
	Mittelwert		3.664	4.292	5.208	
	Anzahl	0	24	67	7	0
1980 bis 1989	Minimum		2.400	2.524		
	Maximum	*	4.690	5.938	*	*
	Mittelwert		3.665	4.483		
	Anzahl	2	7	16	2	0
1990 bis 1999	Minimum			3.926		
	Maximum	*	*	5.521	*	*
	Mittelwert			4.659		
	Anzahl	1	0	9	2	0
2000 bis 2009	Minimum	3.191	3.525	3.609		
	Maximum	3.840	4.435	7.783	*	*
	Mittelwert	3.455	4.039	5.238		
	Anzahl	3	3	11	1	0
2010 bis 2019	Minimum	3.646		2.178		
	Maximum	4.630	*	5.943	*	*
	Mittelwert	3.997		3.929		
	Anzahl	6	1	4	2	2
ab 2020	Minimum			3.783		
	Maximum	*	*	12.889	*	*
	Mittelwert			7.325		
	Anzahl	2	2	6	2	2

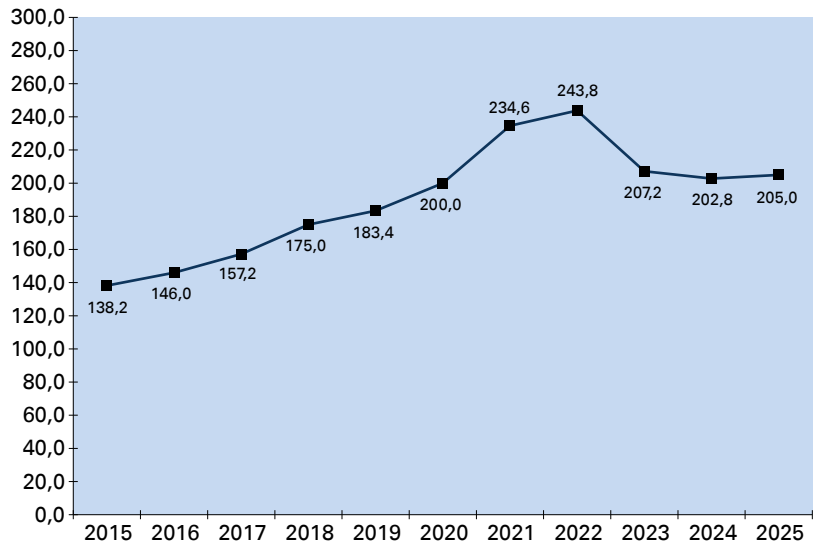
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von Ein- und Zweifamilienhäusern (1.7.2010 = 100)

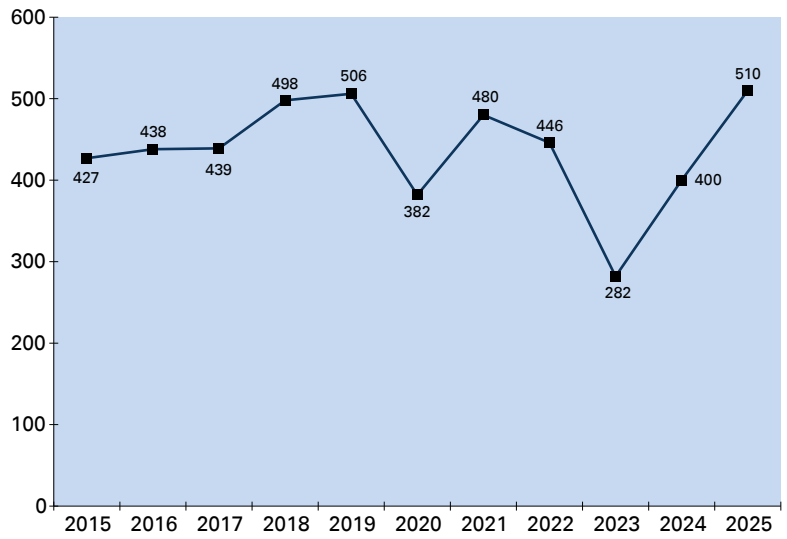
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.



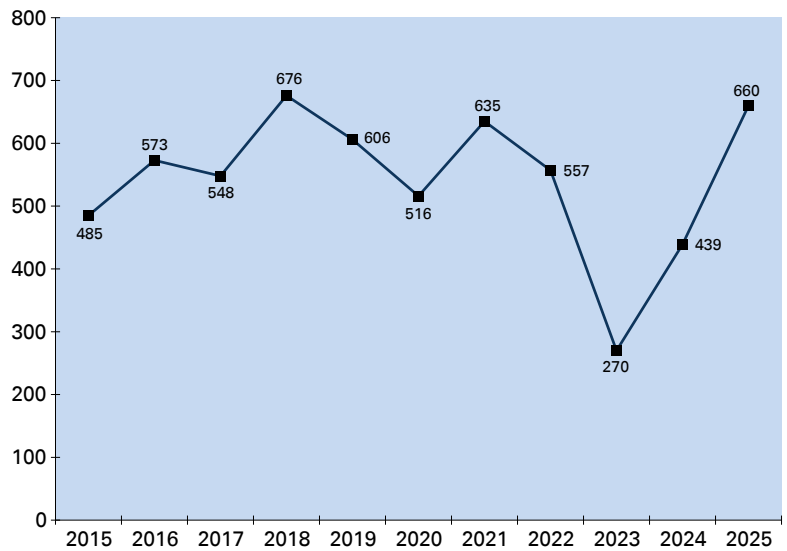
2.3 Mehrfamilienhäuser

2.3.1 Vertragszahlen

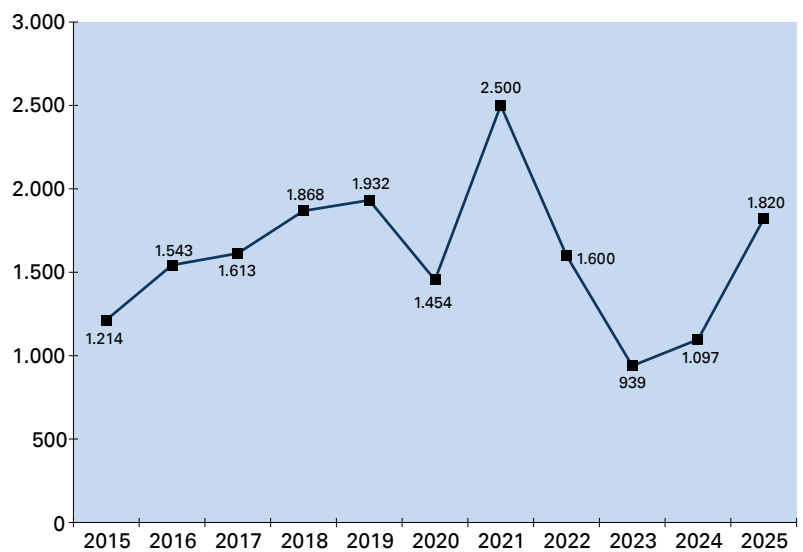
62% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 2 Objekte wurden von der FHH ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



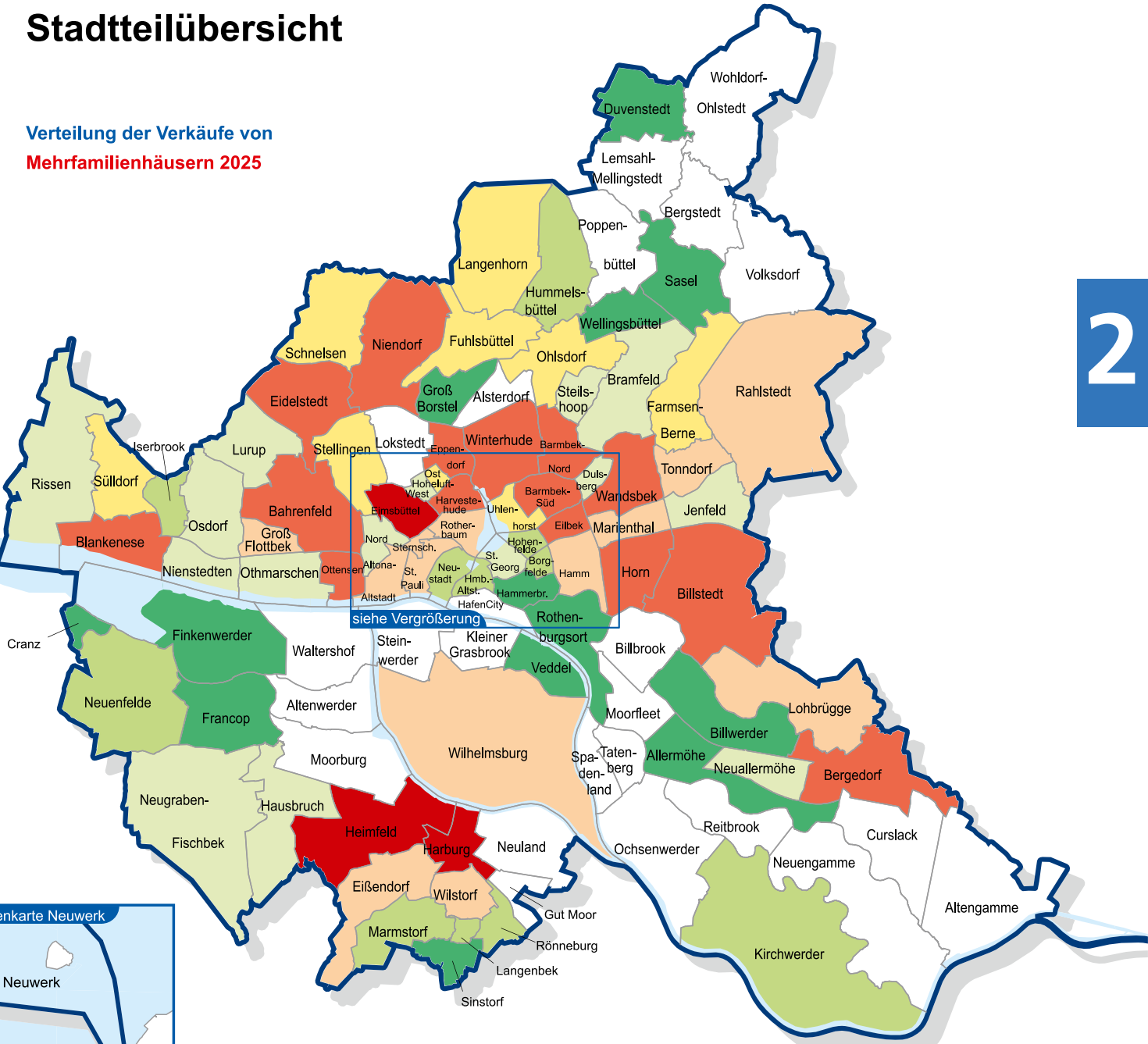
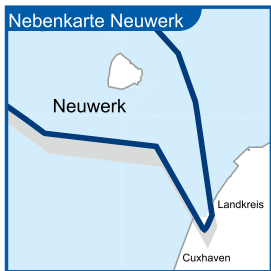
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

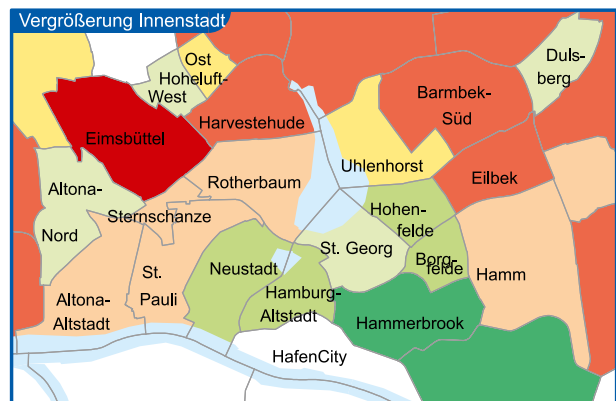
Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2025

2



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2025

Allermöhe	1
Alsterdorf	-
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	8
Altona-Nord	3
Bahrenfeld	10
Barmbek-Nord	11
Barmbek-Süd	14
Bergedorf	15
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	17
Billwerder	1
Blankenese	10
Borgfelde	2
Bramfeld	3
Cranz	1
Curslack	-
Dulsberg	4
Duvenstedt	1
Eidelstedt	11
Eilbek	17
Eimsbüttel	24
Eißendorf	8
Eppendorf	12
Farmsen-Berne	6
Finkenwerder	1
Francop	1
Fuhlsbüttel	5
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	7
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	2
Hamm	8
Hammerbrook	1
Harburg	32
Harvestehude	14
Hausbruch	3
Heimfeld	20
Hoheluft-Ost	5
Hoheluft-West	4
Hohenfelde	2
Horn	11
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	2
Jenfeld	3
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2
Langenhorn	5
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	7
Lokstedt	-
Lurup	4
Marienthal	8
Marmstorf	2
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	4
Neuenfelde	2
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	2
Neuwerk	-
Niendorf	12
Nienstedten	3

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	5
Osdorf	3
Othmarschen	4
Ottensen	14
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	9
Reitbrook	-
Rissen	3
Rönneburg	2
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	8
St. Georg	3
St. Pauli	7
Sasel	1
Schnelsen	6
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	6
Sternschanze	7
Sülldorf	5
Tatenberg	-
Tonndorf	8
Uhlenhorst	5
Veddel	1
Volkendorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	14
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	7
Wilstorf	9
Winterhude	18
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	510

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	
2025	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	1	0	0	0	1	2
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	1.555	1.364	814	1.638	2.321	814
		Maximum	3.667	4.000	4.564	6.709	13.846	13.846
		Mittelwert	2.283	2.206	2.540	3.193	5.710	3.122
		Anzahl	5	31	87	42	31	196
	mit Teilungs- absicht	Minimum		2.000	1.796	2.613	3.925	1.796
		Maximum	*	7.682	6.257	6.567	11.048	11.048
		Mittelwert		4.253	3.290	4.103	7.703	4.529
		Anzahl	1	3	9	6	5	24
	alle	Minimum	1.555	1.364	814	1.638	2.321	814
		Maximum	6.668	7.682	6.257	6.709	13.846	13.846
		Mittelwert	3.040	2.386	2.610	3.307	5.920	3.292
		Anzahl	7	34	96	48	37	222

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	
2025	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	1	0	0	0	1	2
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	15,2	12,7	6,7	10,9	15,9	6,7
		Maximum	26,5	28,5	37,6	37,9	62,7	62,7
		Mittelwert	20,3	19,7	19,7	23,5	27,1	21,7
		Anzahl	6	30	82	41	27	186
	mit Teilungs- absicht	Minimum			18,5	16,0		16,0
		Maximum	*	*	23,0	35,6	*	35,6
		Mittelwert			20,6	25,0		22,9
		Anzahl	1	1	7	6	2	17
	alle	Minimum	15,2	12,7	6,7	10,9	15,9	6,7
		Maximum	51,7	28,5	37,6	37,9	63,8	63,8
		Mittelwert	24,5	19,6	19,8	23,7	28,3	22,1
		Anzahl	8	31	89	47	30	205

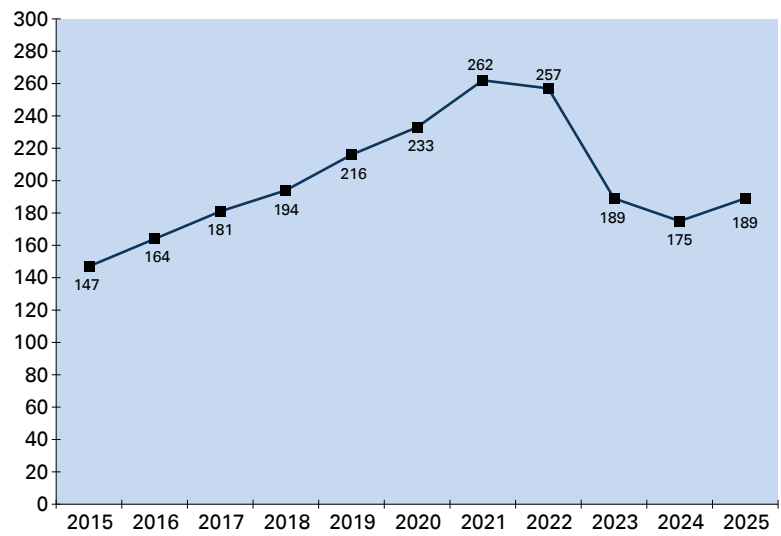
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

Preisindex für Mehrfamilienhäuser (1.7.2010 = 100)

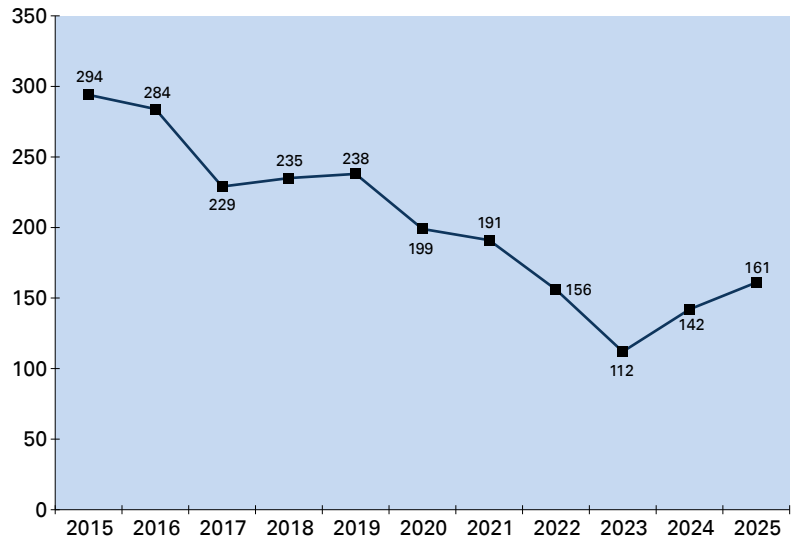
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.



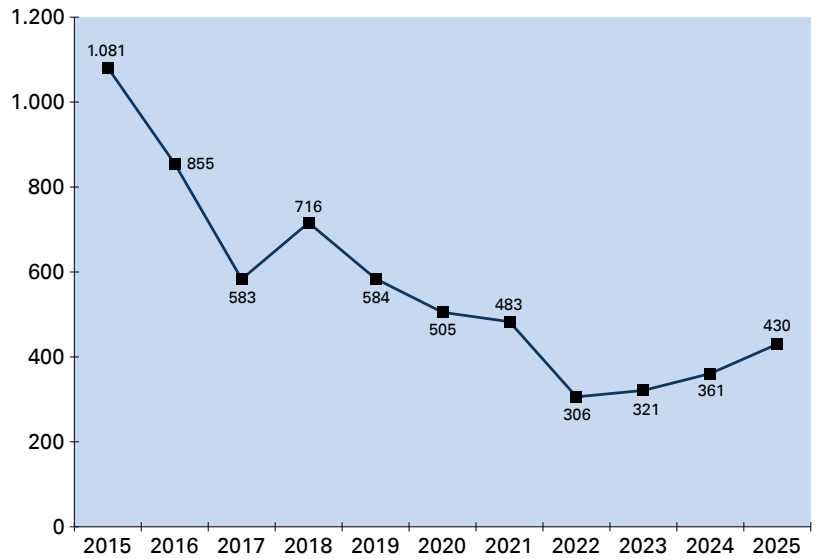
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

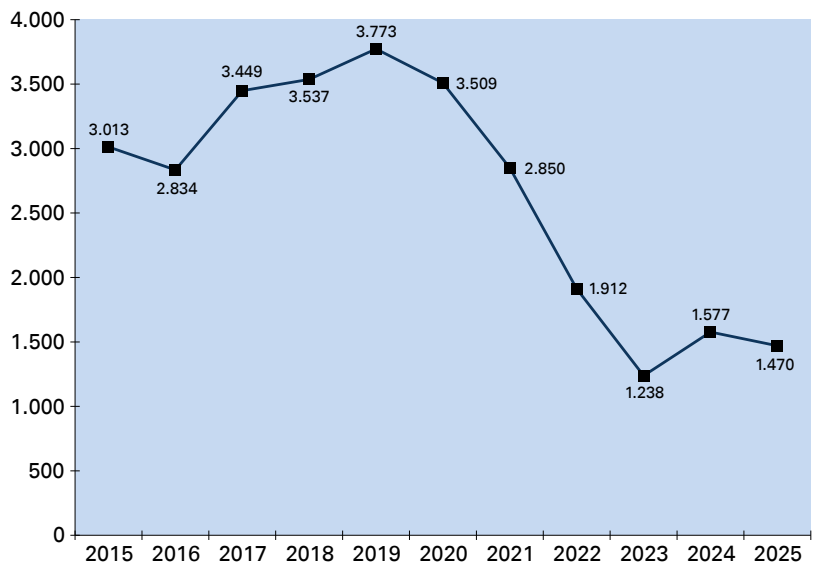
42% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



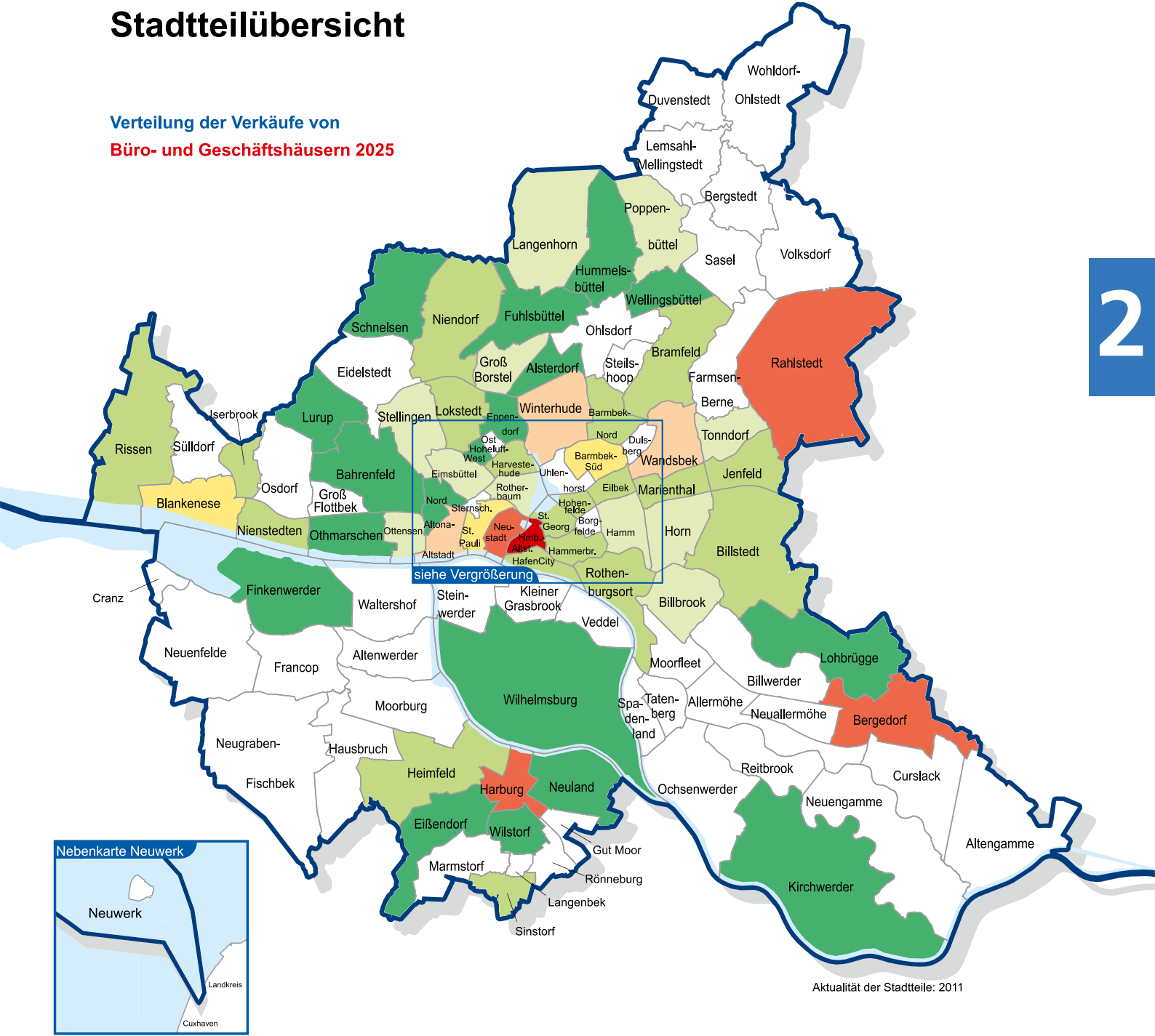
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



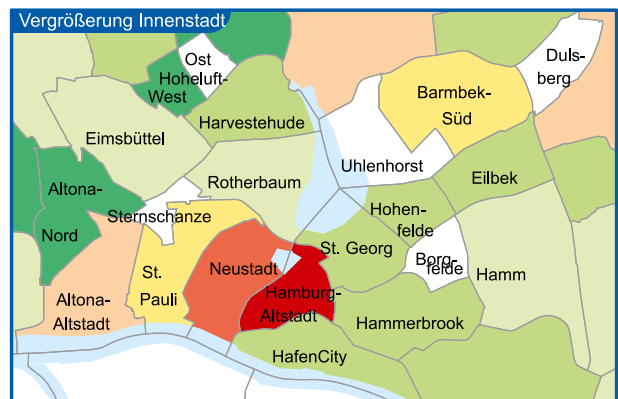
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2025

2



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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2025

Allermöhe	-	Hamburg-Altstadt	12	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	1	Hamm	3	Ohlsdorf	-
Altengamme	-	Hammerbrook	2	Osdorf	-
Altenwerder	-	Harburg	7	Othmarschen	1
Altona-Altstadt	5	Harvestehude	2	Ottensen	3
Altona-Nord	1	Hausbruch	-	Poppenbüttel	3
Bahrenfeld	1	Heimfeld	2	Rahlstedt	9
Barmbek-Nord	2	Hoheluft-Ost	-	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	4	Hoheluft-West	1	Rissen	2
Bergedorf	9	Hohenfelde	2	Rönneburg	-
Bergstedt	-	Horn	3	Rothenburgsort	2
Billbrook	3	Hummelsbüttel	1	Rotherbaum	3
Billstedt	2	Iserbrook	2	St. Georg	2
Billwerder	-	Jenfeld	2	St. Pauli	4
Blankenese	4	Kirchwerder	1	Sasel	-
Borgfelde	-	Kleiner Grasbrook	-	Schnelsen	1
Bramfeld	2	Langenbek	-	Sinstorf	2
Cranz	-	Langenhorn	3	Spadenland	-
Curslack	-	Lemsahl-Mellingstedt	-	Steilshoop	-
Dulsberg	-	Lohbrügge	1	Steinwerder	-
Duvenstedt	-	Lokstedt	2	Stellingen	3
Eidelstedt	-	Lurup	1	Sternschanze	-
Eilbek	2	Marienthal	2	Sülldorf	-
Eimsbüttel	3	Marmstorf	-	Tatenberg	-
Eißendorf	1	Moorburg	-	Tonndorf	3
Eppendorf	1	Moorfleet	-	Uhlenhorst	-
Farmsen-Berne	-	Neuallermöhe	-	Veddel	-
Finkenwerder	1	Neuenfelde	-	Volksdorf	-
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	1	Neugraben-Fischbek	-	Wandsbek	6
Groß Borstel	3	Neuland	1	Wellingsbüttel	1
Groß Flottbek	-	Neustadt	7	Wilhelmsburg	1
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	1
HafenCity	2	Niendorf	2	Winterhude	5
		Nienstedten	2	Wohldorf-Ohlstedt	-
				Hamburg gesamt	161

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 2025

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	3.026	1.490	557	557
	Maximum	8.502	7.581	6.232	8.502
	Mittelwert	5.721	4.458	2.731	3.146
	Anzahl	9	6	75	90
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			557	557
	Maximum	*	*	5.947	7.581
	Mittelwert			3.158	3.836
	Anzahl	0	2	8	10
Bürohäuser	Minimum			996	996
	Maximum	*	*	4.968	4.968
	Mittelwert			2.495	2.544
	Anzahl	1	1	13	15
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	3.026		750	750
	Maximum	8.065	*	4.084	8.065
	Mittelwert	5.329		2.141	3.936
	Anzahl	6	1	5	12
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			728	728
	Maximum	*	*	6.232	8.502
	Mittelwert			2.780	3.011
	Anzahl	2	2	47	51
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

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	16,3	10,2	7,7	7,7
	Maximum	25,8	26,9	42,1	42,1
	Mittelwert	19,7	20,6	17,6	18,1
	Anzahl	8	6	62	76
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			10,9	10,9
	Maximum	*	*	18,8	26,3
	Mittelwert			15,1	17,2
	Anzahl	0	2	5	7
Bürohäuser	Minimum			9,9	9,9
	Maximum	*	*	34,8	34,8
	Mittelwert			16,0	15,5
	Anzahl	0	1	11	12
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	16,3		9,8	9,8
	Maximum	25,8	*	24,3	26,9
	Mittelwert	19,6		15,0	18,3
	Anzahl	6	1	5	12
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			7,7	7,7
	Maximum	*	*	42,1	42,1
	Mittelwert			18,7	18,9
	Anzahl	2	2	39	43
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).

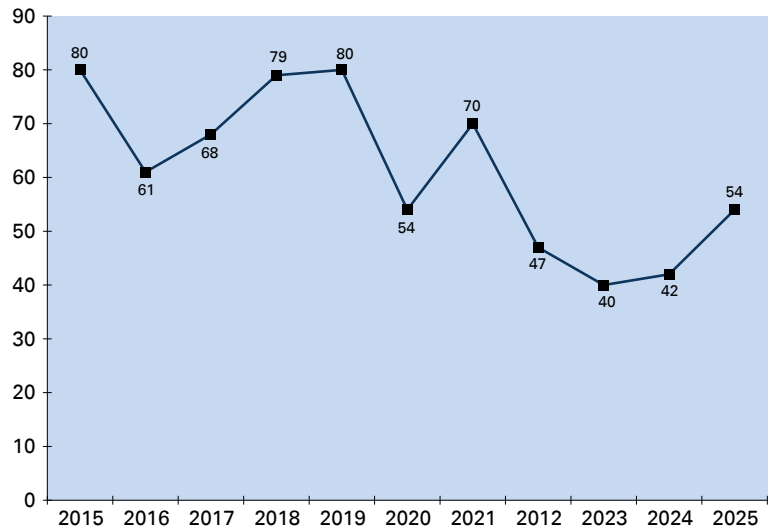
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

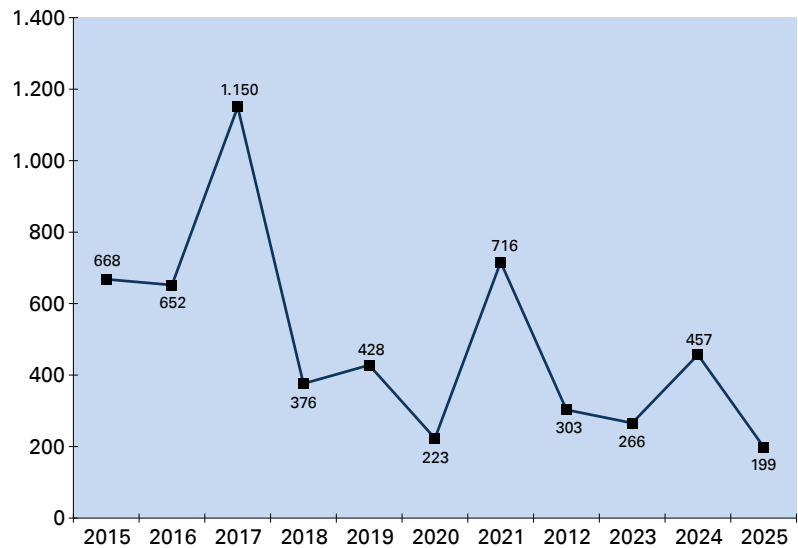
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

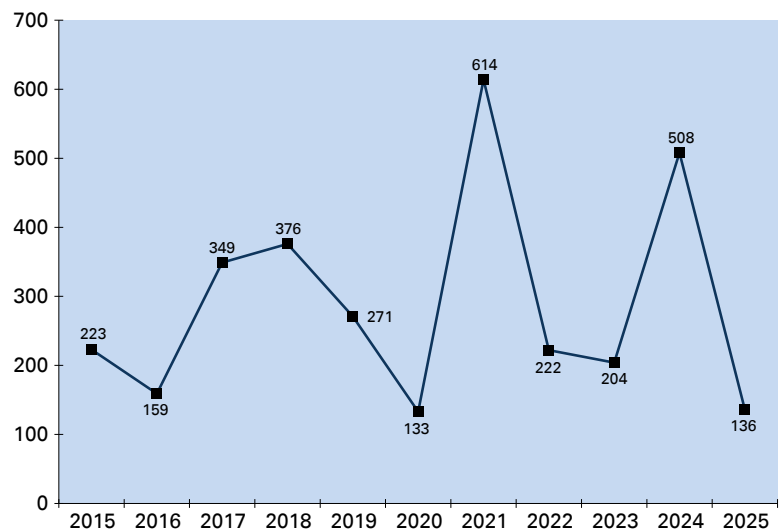
30% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



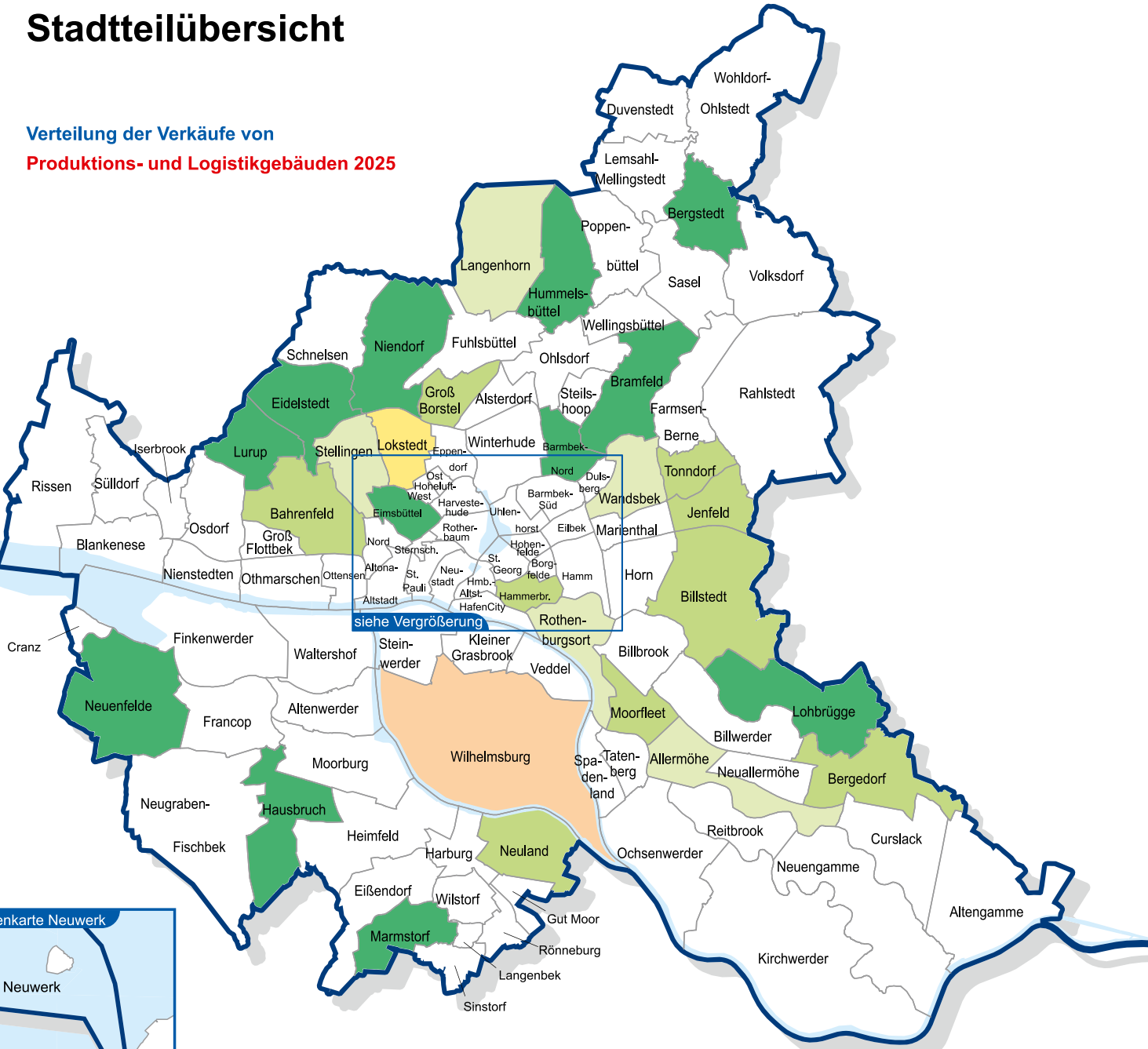
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



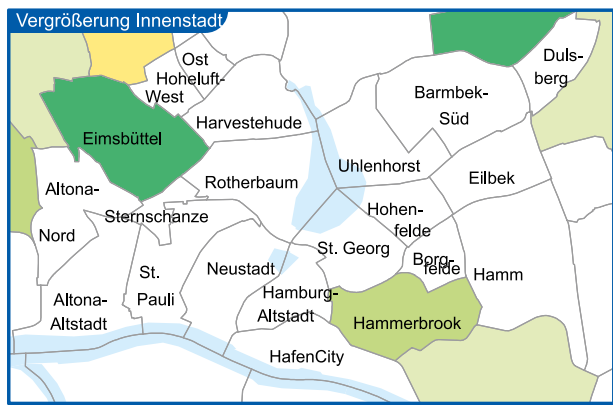
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2025

2



Aktualität der Stadtteile: 2011



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2025

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

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

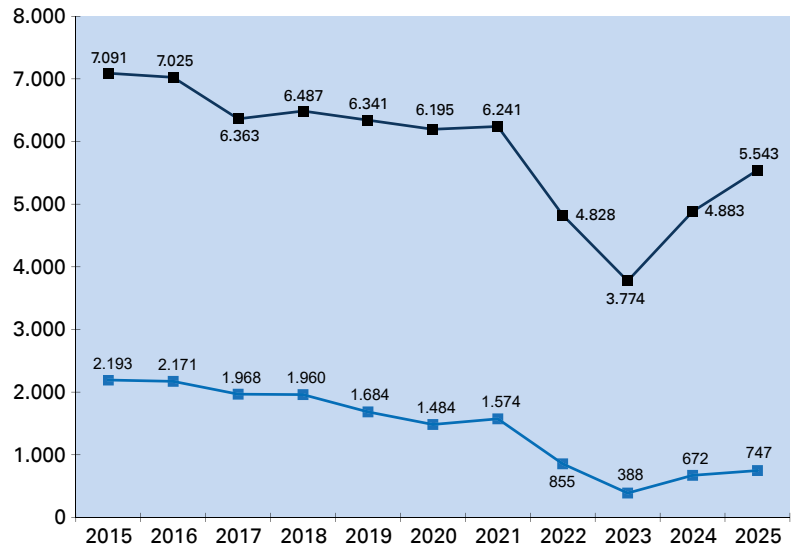
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	-
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	-
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	-
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkisdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	54

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

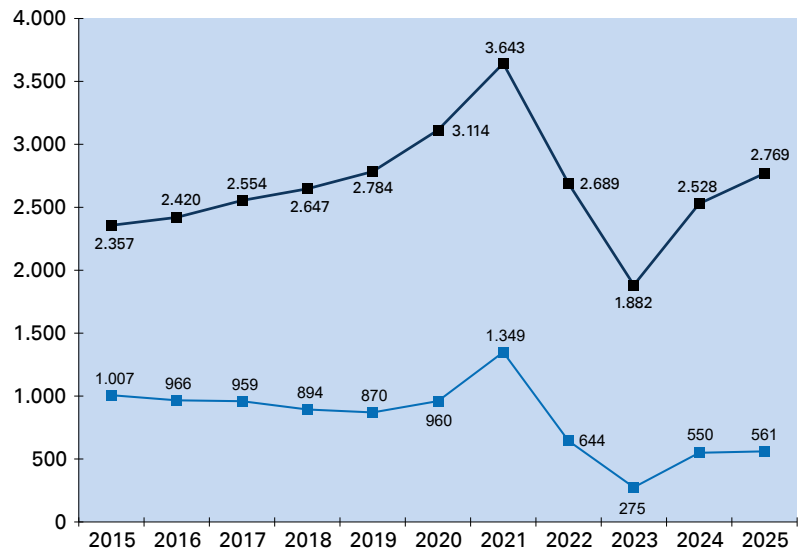
Dargestellt ist der Gesamtumsatz und der Anteil an Neubau-Erstverkäufen.

3.1 Vertragszahlen

51% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

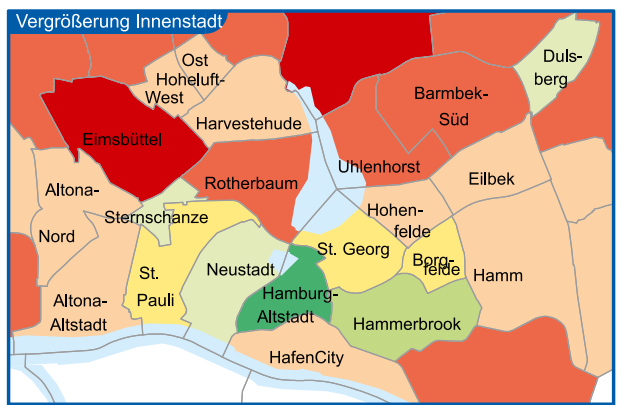


Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2025



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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2025

Allermöhe	1
Alsterdorf	53
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	83
Altona-Nord	59
Bahrenfeld	81
Barmbek-Nord	156
Barmbek-Süd	176
Bergedorf	49
Bergstedt	12
Billbrook	-
Billstedt	107
Billwerder	1
Blankenese	54
Borgfelde	45
Bramfeld	145
Cranz	-
Curslack	3
Dulsberg	19
Duvenstedt	10
Eidelstedt	83
Eilbek	87
Eimsbüttel	287
Eißendorf	55
Eppendorf	145
Farmsen-Berne	66
Finkenwerder	9
Francop	-
Fuhlsbüttel	77
Groß Borstel	37
Groß Flottbek	48
Gut Moor	-
HafenCity	55

Hamburg-Altstadt	3
Hamm	77
Hammerbrook	7
Harburg	44
Harvestehude	99
Hausbruch	5
Heimfeld	21
Hoheluft-Ost	79
Hoheluft-West	77
Hohenfelde	59
Horn	70
Hummelsbüttel	57
Iserbrook	16
Jenfeld	52
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	10
Langenhorn	56
Lemsahl-Mellingstedt	2
Lohbrügge	101
Lokstedt	140
Lurup	30
Marienthal	67
Marmstorf	18
Moorburg	-
Moorfleet	1
Neuallermöhe	6
Neuenfelde	-
Neuengamme	3
Neugraben-Fischbek	40
Neuland	-
Neustadt	15
Neuwerk	-
Niendorf	186
Nienstedten	31

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	42
Osdorf	68
Othmarschen	67
Ottensen	184
Poppenbüttel	86
Rahlstedt	224
Reitbrook	-
Rissen	42
Rönneburg	5
Rothenburgsort	126
Rotherbaum	103
St. Georg	32
St. Pauli	34
Sasel	52
Schnelsen	106
Sinstorf	6
Spadenland	1
Steilshoop	37
Steinwerder	-
Stellingen	128
Sternschanze	23
Sülldorf	25
Tatenberg	-
Tonndorf	56
Uhlenhorst	139
Veddel	-
Volkendorf	46
Waltershof	-
Wandsbek	104
Wellingsbüttel	48
Wilhelmsburg	29
Wilstorf	17
Winterhude	327
Wohldorf-Ohlstedt	8
Hamburg gesamt	5.543

3.3 Gesamtkaufpreise

Die folgenden Zahlen geben die Mittelwerte der in den jeweiligen Jahren verkauften Eigentumswohnungen an.

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Alter [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
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
2025	515.000	53	76	6.345	3.115

Preise für Standardwohnungen

(jeweils zum 1.7.)

Jahr	Altbau	Neubau
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
2025	441.000	674.000

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 2025**

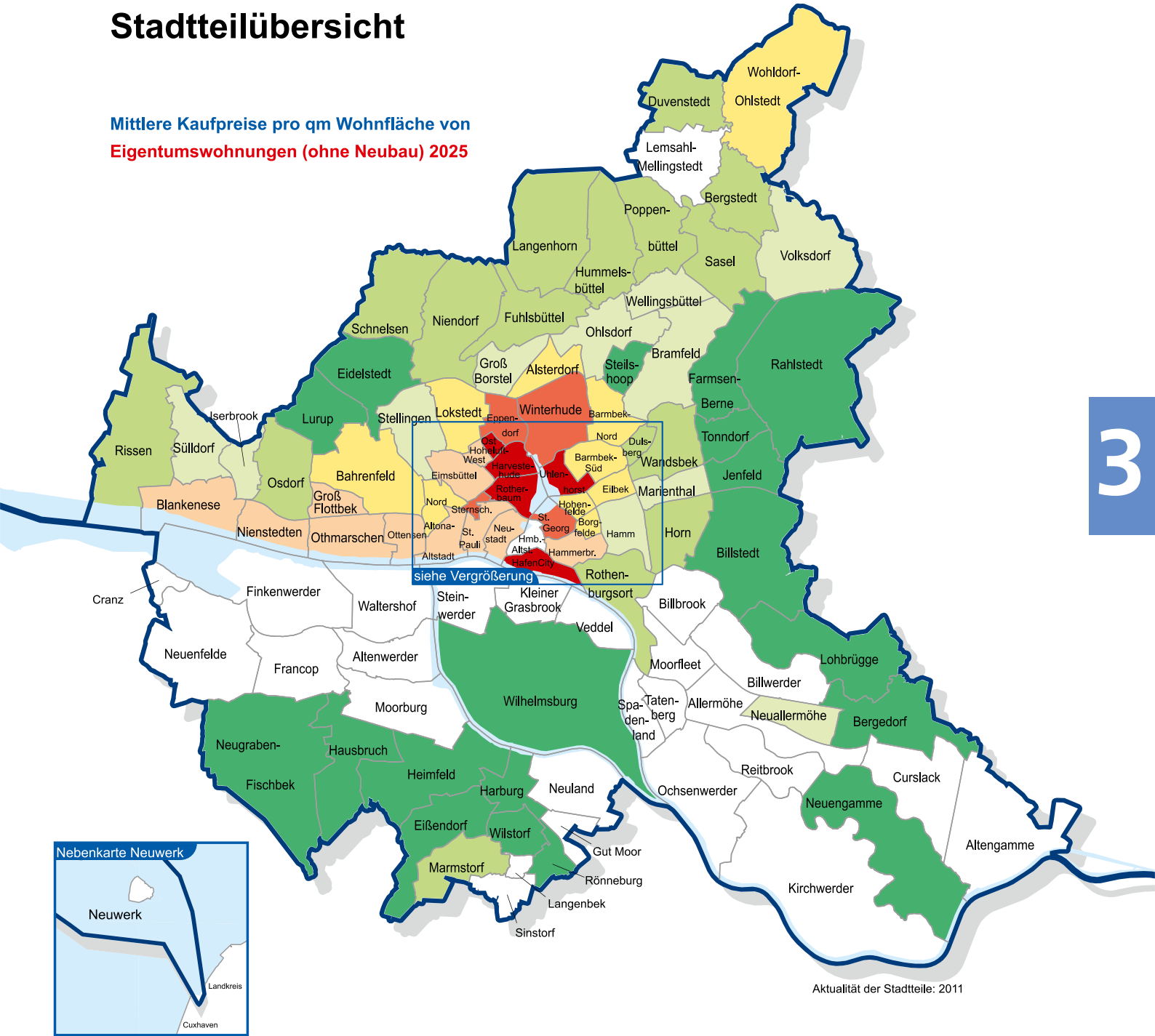
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum			1.617	2.419	2.884
	Maximum	*	*	10.000	11.222	24.060
	Mittelwert			5.656	7.068	9.186
	Anzahl	1	2	29	149	154
1920 bis 1939	Minimum		2.982	2.368	3.000	6.209
	Maximum	*	4.600	7.800	9.102	21.061
	Mittelwert		3.725	4.674	6.575	9.867
	Anzahl	0	3	30	54	44
1940 bis 1959	Minimum		2.500	1.053	2.333	5.862
	Maximum	*	4.551	8.909	10.576	18.194
	Mittelwert		3.766	4.664	5.886	8.565
	Anzahl	1	3	101	88	43
1960 bis 1979	Minimum	2.245	1.628	1.791	2.350	3.829
	Maximum	4.421	5.452	9.459	12.904	21.005
	Mittelwert	3.383	3.574	4.152	5.699	8.913
	Anzahl	19	84	350	111	83
1980 bis 1989	Minimum	3.651	2.290	2.282	3.625	2.222
	Maximum	4.026	5.071	8.404	8.876	14.968
	Mittelwert	3.863	3.379	4.374	5.803	7.573
	Anzahl	3	21	80	37	28
1990 bis 1999	Minimum		2.600	2.156	4.360	3.503
	Maximum	*	5.714	6.915	8.578	12.623
	Mittelwert		3.921	4.615	6.210	8.236
	Anzahl	1	22	88	34	20
2000 bis 2009	Minimum		4.438	1.260	3.601	6.643
	Maximum	*	7.023	7.000	9.903	27.615
	Mittelwert		5.190	5.019	7.112	10.421
	Anzahl	1	7	42	43	25
2010 bis 2019	Minimum	3.535	4.632	3.880	3.333	6.438
	Maximum	5.833	7.313	7.761	15.157	22.912
	Mittelwert	4.804	5.467	5.957	8.078	12.924
	Anzahl	3	17	34	59	23
ab 2020	Minimum	3.646	2.326	3.796	6.000	5.273
	Maximum	6.344	12.433	11.615	15.588	30.427
	Mittelwert	4.880	7.860	7.530	9.521	13.600
	Anzahl	9	119	201	137	78

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

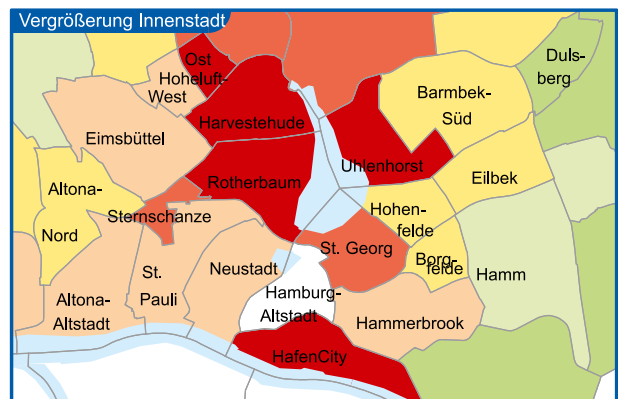
Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2025



3

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

- keine Kauffälle
- bis 4066 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
- über 4066 bis 4646 (70% - 80%)
- über 4646 bis 5227 (80% - 90%)
- über 5227 bis 6389 (90% - 110%)
- über 6389 bis 7550 (110% - 130%)
- über 7550 bis 8712 (130% - 150%)
- über 8712 (über 150%)



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2025
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	*
Alsterdorf	5.377
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	7.085
Altona-Nord	6.148
Bahrenfeld	5.497
Barmbek-Nord	5.268
Barmbek-Süd	5.961
Bergedorf	3.996
Bergstedt	4.181
Billbrook	-
Billstedt	3.328
Billwerder	*
Blankenese	6.595
Borgfelde	5.707
Bramfeld	4.728
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	4.607
Duvenstedt	4.527
Eidelstedt	3.988
Eilbek	5.263
Eimsbüttel	6.946
Eißendorf	3.484
Eppendorf	7.869
Farmsen-Berne	3.766
Finkenwerder	*
Francop	-
Fuhlsbüttel	4.202
Groß Borstel	4.788
Groß Flottbek	6.942
Gut Moor	-
HafenCity	13.465

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	5.150
Hammerbrook	6.890
Harburg	3.689
Harvestehude	10.650
Hausbruch	3.573
Heimfeld	3.499
Hoheluft-Ost	9.882
Hoheluft-West	7.318
Hohenfelde	6.301
Horn	4.269
Hummelsbüttel	4.313
Iserbrook	4.911
Jenfeld	3.708
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	4.153
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	3.656
Lokstedt	5.791
Lurup	3.731
Marienthal	5.214
Marmstorf	4.173
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	4.731
Neuenfelde	-
Neuengamme	3.178
Neugraben-Fischbek	3.708
Neuland	-
Neustadt	6.541
Neuwerk	-
Niendorf	4.506
Nienstedten	6.861

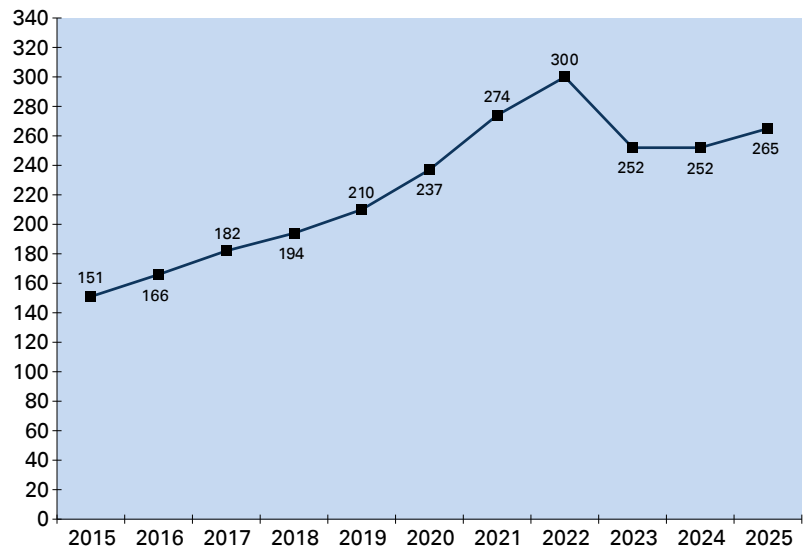
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4.682
Osdorf	4.626
Othmarschen	7.210
Ottensen	7.082
Poppenbüttel	4.611
Rahlstedt	3.805
Reitbrook	-
Rissen	4.475
Rönneburg	3.189
Rothenburgsort	4.379
Rotherbaum	10.494
St. Georg	8.215
St. Pauli	6.681
Sasel	4.243
Schnelsen	4.113
Sinstorf	*
Spadenland	-
Steilshoop	3.437
Steinwerder	-
Stellingen	5.196
Sternschanze	7.619
Sülldorf	5.017
Tatenberg	-
Tonndorf	3.871
Uhlenhorst	8.769
Veddel	-
Volksdorf	5.122
Waltershof	-
Wandsbek	4.407
Wellingsbüttel	5.173
Wilhelmsburg	3.918
Wilstorf	3.380
Winterhude	8.667
Wohldorf-Ohlstedt	5.509
Hamburg gesamt	5.808

* = 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.

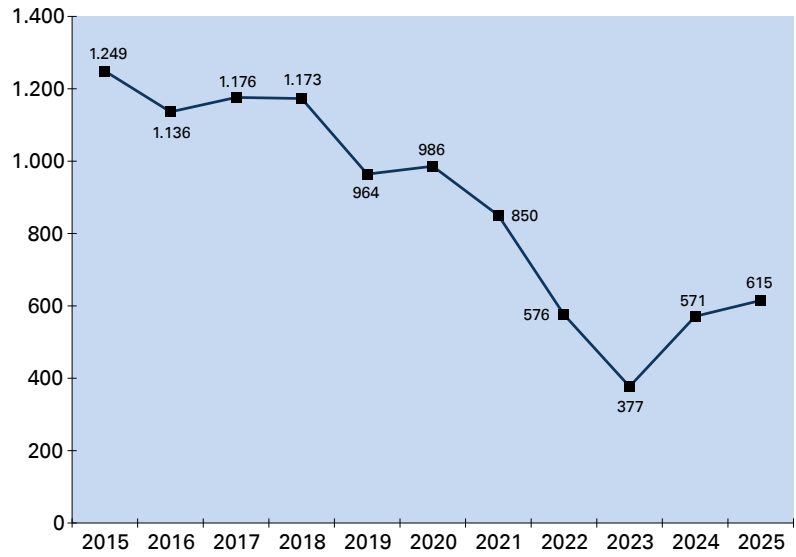


4 Der Baulandmarkt

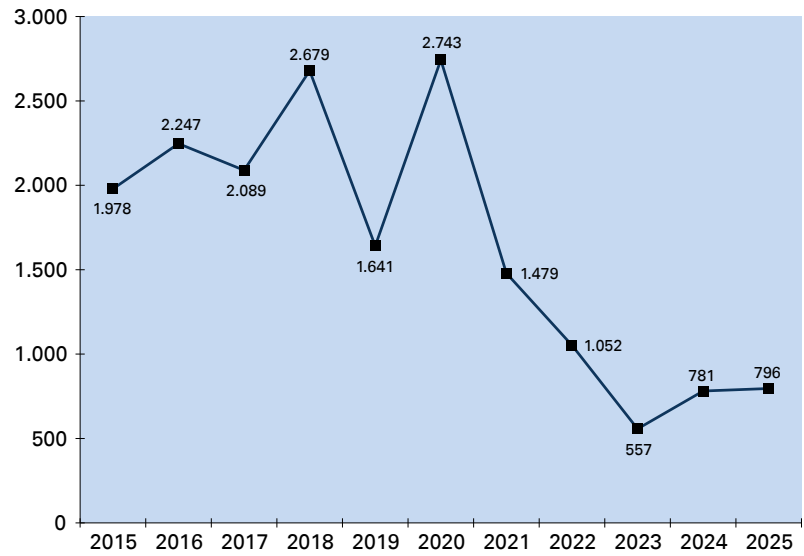
4.1 Übersicht

4.1.1 Vertragszahlen

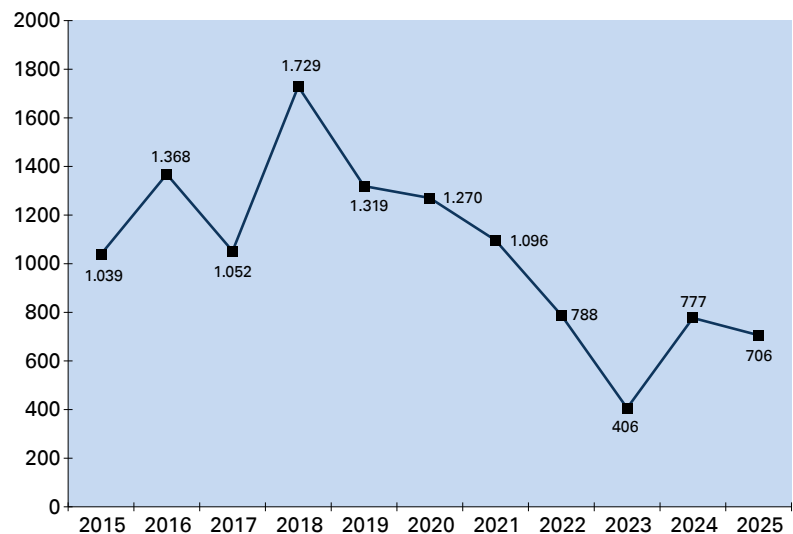
46% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 37 Objekte von der FHH ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2025

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	615 (571 + 8%)	796,2 (780,8 + 2%)	705,8 (776,5 - 9%)
Bauerwartungsland	23 (27 - 15%)	55,7 (4,5 + 1.138%)	20,7 (1,5 + 1.280%)
Rohbauland	1 (4 - 75%)	0,5 (2,3 - 78%)	0,3 (1,4 - 79%)
unselbstständiges/ ungeteiltes Bauland	43 (49 - 12%)	44,6 (41,9 + 6%)	32,2 (41,7 - 23%)
selbstständiges Bauland	489 (443 + 10%)	577,7 (682,4 - 15%)	597,1 (705,2 - 15%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	42 (37 + 14%)	79,1 (34,9 + 127%)	30,2 (19,2 + 57%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	17 (11 + 55%)	38,6 (14,8 + 161%)	25,3 (7,5 + 237%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

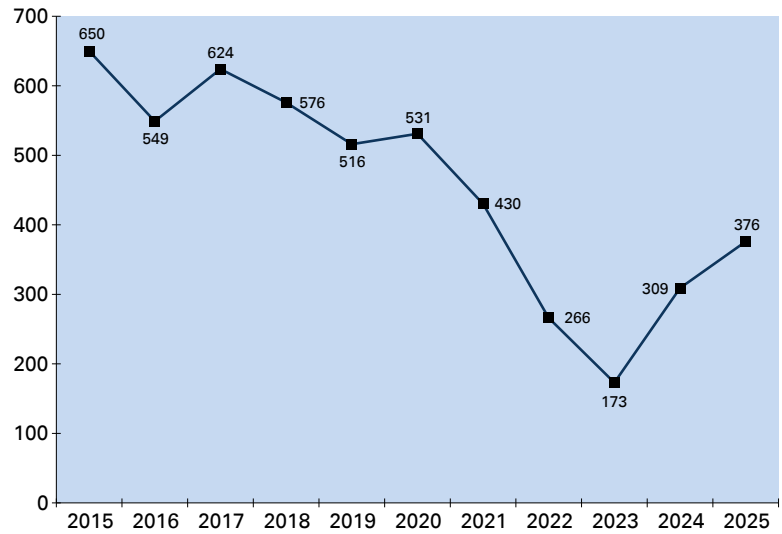
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2025

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	489 (443 + 10%)	577,7 (682,4 - 15%)	597,1 (705,2 - 15%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	376 (309 + 22%)	297,4 (233,2 + 28%)	202,0 (175,3 + 15%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	72 (70 + 3%)	198,8 (140,8 + 41%)	316,6 (200,0 + 58%)
sonstige Wohnungsnutzung	26 (15 + 73%)	38,7 (28,0 + 38%)	24,7 (20,4 + 21%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	5 (15 - 67%)	10,0 (23,5 - 57%)	33,5 (125,5 - 73%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	5 (17 - 71%)	11,7 (127,3 - 91%)	4,5 (65,9 - 93%)
sonstige Baugrundstücke	5 (17 - 71%)	21,1 (129,7 - 84%)	15,9 (118,1 - 87%)

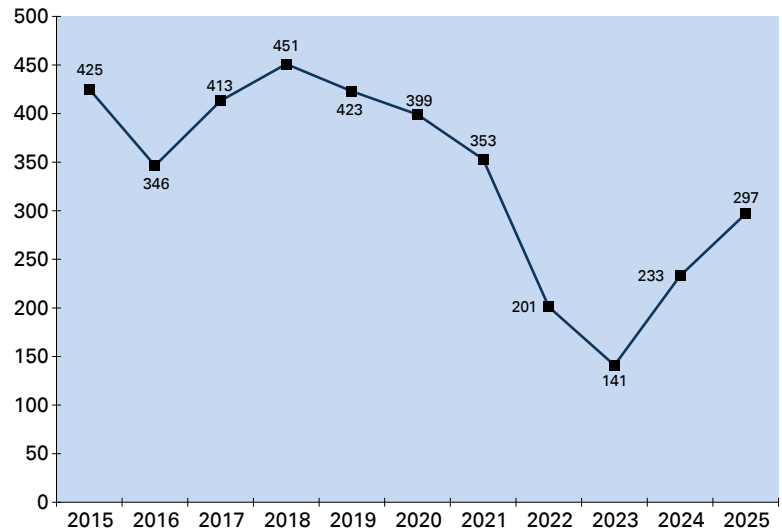
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

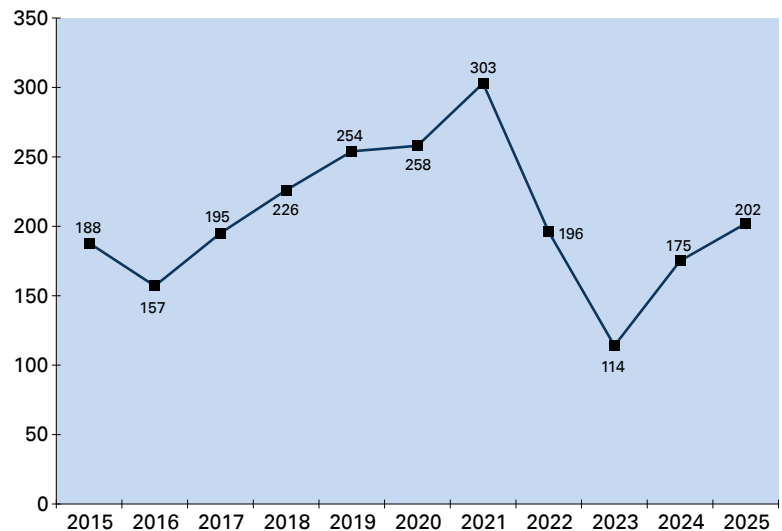
57% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 15 Objekte von der FHH ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2025

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.

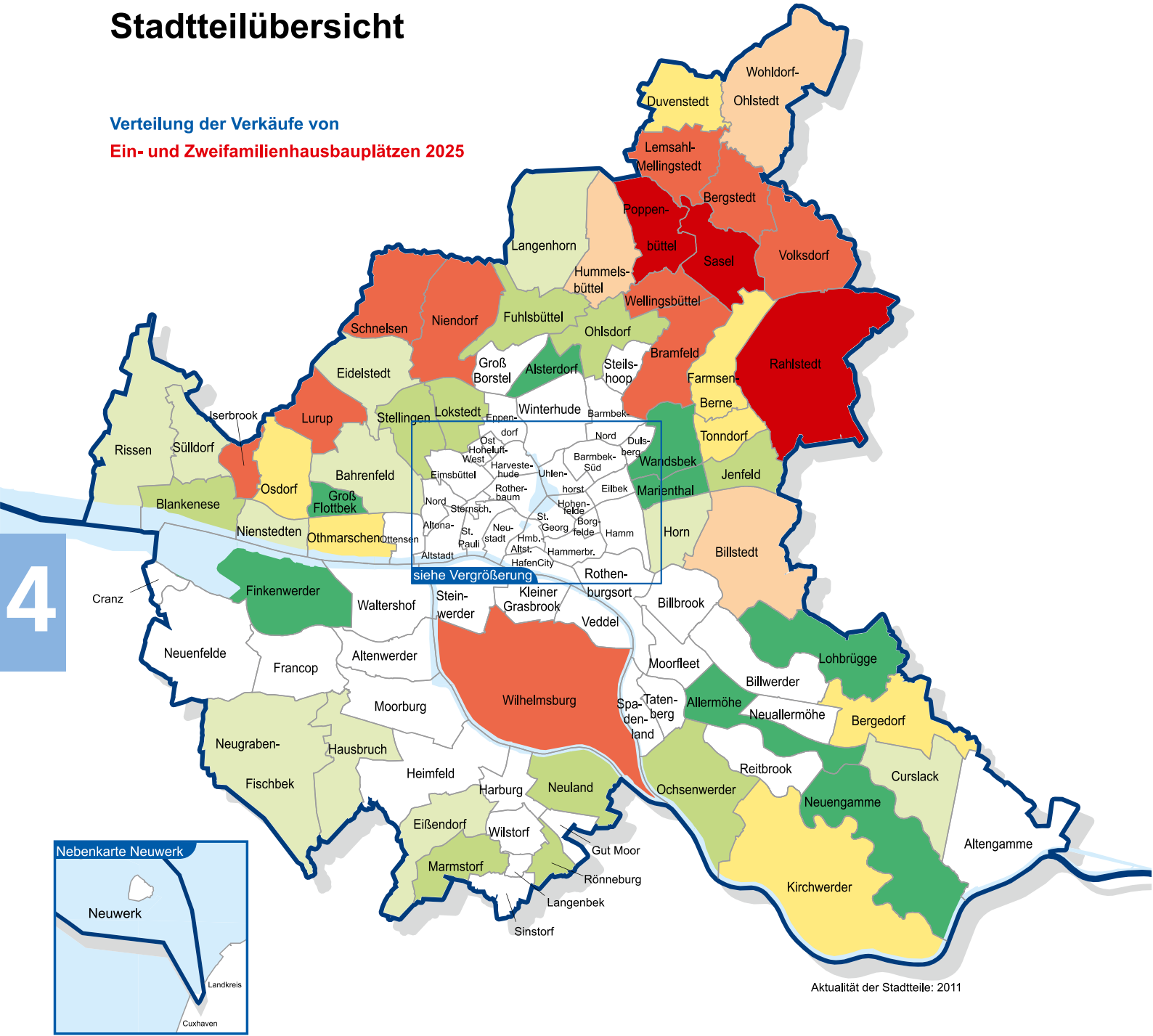
individueller Wohnungsbau	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	376 (309 + 22%)	297,4 (233,2 + 28%)	202,0 (175,3 + 15%)
Reihenhäuser	16 (17 - 6%)	6,2 (5,9 + 5%)	4,6 (5,9 - 22%)
Doppelhaushälften	46 (58 - 21%)	17,8 (22,8 - 22%)	14,6 (17,1 - 15%)
freistehende Einfamilienhäuser	210 (152 + 38%)	173,4 (129,4 + 34%)	127,5 (108,9 + 17%)
Ein-/Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	30 (22 + 36%)	23,5 (25,7 - 9%)	17,2 (13,9 + 24%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	1 (1 ± 0%)	3,3 (0,8 + 313%)	0,9 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	73 (59 + 24%)	73,2 (48,7 + 50%)	37,2 (29,3 + 27%)



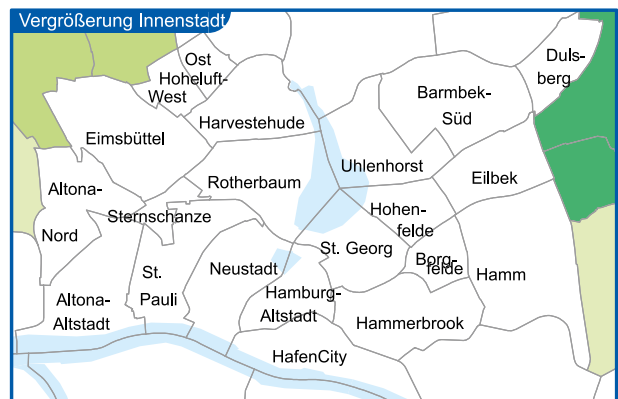
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von

Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2025



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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2025

Allermöhe	1
Alsterdorf	1
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	3
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	6
Bergstedt	11
Billbrook	-
Billstedt	9
Billwerder	-
Blankenese	2
Borgfelde	-
Bramfeld	14
Cranz	-
Curslack	3
Dulsberg	-
Duvenstedt	5
Eidelstedt	4
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	4
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	6
Finkenwerder	1
Francop	-
Fuhlsbüttel	2
Groß Borstel	-
Groß Flottbek	1
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	-
Hausbruch	4
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	3
Hummelsbüttel	8
Iserbrook	16
Jenfeld	2
Kirchwerder	5
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	4
Lemsahl-Mellingstedt	10
Lohbrügge	1
Lokstedt	2
Lurup	11
Marienthal	1
Marmstorf	2
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	2
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	18
Nienstedten	3

Ochsenwerder	2
Ohlsdorf	2
Osdorf	6
Othmarschen	6
Ottensen	-
Poppenbüttel	32
Rahlstedt	40
Reitbrook	-
Rissen	4
Rönneburg	2
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	35
Schnelsen	14
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	4
Tatenberg	-
Tonndorf	5
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volkendorf	18
Waltershof	-
Wandsbek	1
Wellingsbüttel	11
Wilhelmsburg	15
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	8
Hamburg gesamt	376

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.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden, im Gegensatz zur Umsatzstatistik, ausgeschlossen.

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	134.000		134.000
	Maximum	1.569.000	*	1.569.000
	Mittelwert	272.400		272.400
	Größe	347		347
	Anzahl	15	0	15
Doppelhaushälfte	Minimum	169.000		169.000
	Maximum	1.000.000	*	1.000.000
	Mittelwert	317.000		317.000
	Größe	384		384
	Anzahl	44	0	44
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	121.000	227.300	121.000
	Maximum	10.450.000	266.000	10.450.000
	Mittelwert	654.100	239.100	634.700
	Größe	858	595	846
	Anzahl	183	9	192
Ein-/Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	245.000		200.900
	Maximum	1.250.000	*	1.250.000
	Mittelwert	626.900		597.000
	Größe	814		792
	Anzahl	26	2	28
sonstige Bauplätze für ein Ein-/Zweifamilienhaus	Minimum	155.000		155.000
	Maximum	1.750.000	*	1.750.000
	Mittelwert	603.500		603.500
	Größe	1.105		1.105
	Anzahl	47	0	47

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 2025 (mit FHH-Verkäufen)**

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			134.000			134.000
	Maximum	*	*	1.569.000	*	*	1.569.000
	Mittelwert			272.400			272.400
	Größe			347			347
	Anzahl	0	0	15	0	0	15
Doppelhaus-hälfte	Minimum			169.000	355.000		169.000
	Maximum	*	*	680.500	690.000	*	1.000.000
	Mittelwert			266.800	471.000		317.000
	Größe			370	416		384
	Anzahl	0	2	35	5	2	44
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	121.000	230.000	200.000	300.000	700.000	121.000
	Maximum	475.000	630.000	2.070.000	1.400.000	10.450.000	10.450.000
	Mittelwert	249.800	345.000	492.200	787.000	3.470.300	634.700
	Größe	614	708	759	885	2.693	846
	Anzahl	11	20	122	31	8	192
Ein-/Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	200.900		245.000	725.000		200.900
	Maximum	330.000	*	797.000	1.250.000	*	1.250.000
	Mittelwert	248.500		546.600	1.033.000		597.000
	Größe	674		787	923		792
	Anzahl	3	1	19	5	0	28
sonstige Bauplätze für ein Ein-/Zweifamilienhaus	Minimum	190.000	155.000	200.000	642.500		155.000
	Maximum	340.000	610.000	1.750.000	1.350.000	*	1.750.000
	Mittelwert	248.000	314.000	667.700	950.800		603.500
	Größe	1.956	650	1.081	714		1.105
	Anzahl	5	5	34	3	0	47
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	121.000	155.000	134.000	300.000	700.000	121.000
	Maximum	475.000	630.000	2.070.000	1.400.000	10.450.000	10.450.000
	Mittelwert	249.100	330.500	473.600	790.200	2.965.300	567.400
	Größe	977	660	722	825	2.290	793
	Anzahl	19	28	225	44	10	326

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 2025

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	446		446
	Maximum	1.557	*	1.557
	Mittelwert	843		843
	Anzahl	17	0	17
Doppelhaushälfte	Minimum	420		420
	Maximum	2.012	*	2.012
	Mittelwert	810		810
	Anzahl	49	0	49
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	131	376	131
	Maximum	2.776	509	2.776
	Mittelwert	734	470	722
	Anzahl	190	9	199
Ein-/Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	324		324
	Maximum	1.477	*	1.477
	Mittelwert	790		769
	Anzahl	26	2	28
sonstige Bauplätze für ein Ein-/Zweifamilienhaus	Minimum	132		132
	Maximum	1.429	*	1.429
	Mittelwert	614		607
	Anzahl	47	1	48
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	131	281	131
	Maximum	2.776	509	2.776
	Mittelwert	738	459	728
	Anzahl	329	12	341

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 2025 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			446			446
	Maximum	*	*	1.557	*	*	1.557
	Mittelwert			837			843
	Anzahl	0	1	16	0	0	17
Doppelhaus-hälfte	Minimum			420	775		420
	Maximum	*	*	1.411	2.012	*	2.012
	Mittelwert			744	1.177		810
	Anzahl	1	2	39	5	2	49
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	190	379	131	300	955	131
	Maximum	456	637	1.326	1.585	2.776	2.776
	Mittelwert	340	507	678	911	1.633	734
	Anzahl	4	20	125	33	8	190
Ein-/Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum			406	886		324
	Maximum	*	*	1.113	1.477	*	1.477
	Mittelwert			715	1.177		790
	Anzahl	1	1	19	5	0	26
sonstige Bauplätze für ein Ein-/Zweifamilienhaus	Minimum	132	134	376	1.166		132
	Maximum	239	913	932	1.429	*	1.429
	Mittelwert	195	464	628	1.309		614
	Anzahl	4	6	34	3	0	47
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	132	134	131	300	955	131
	Maximum	456	936	1.557	2.012	2.776	2.776
	Mittelwert	290	535	696	995	1.600	738
	Anzahl	10	30	233	46	10	329

Mittelwert = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

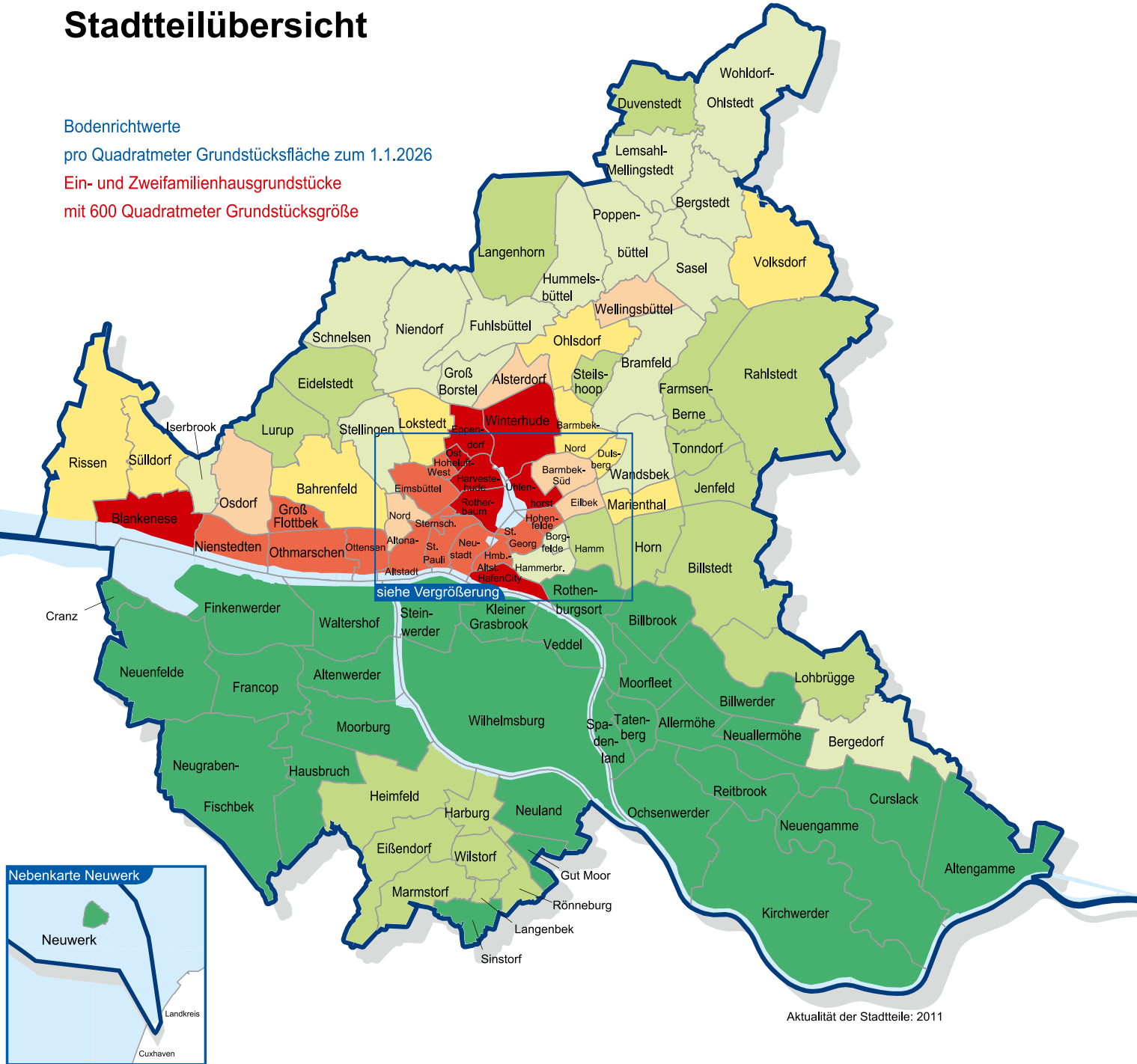
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2026

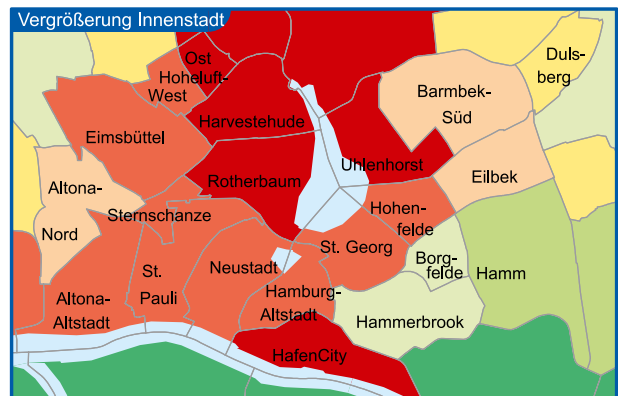
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte [in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 444 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 444 bis 621 (50% - 70%)
	über 621 bis 798 (70% - 90%)
	über 798 bis 976 (90% - 110%)
	über 976 bis 1331 (110% - 150%)
	über 1331 bis 1774 (150% - 200%)
	über 1774 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 1.1.2026

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	352	375	367
Alsterdorf	250	625	2.499	1.057
Altengamme	52	329	341	340
Altenwerder	15	284	284	284
Altona-Altstadt	437	750	3.522	1.465
Altona-Nord	276	727	1.477	1.241
Bahrenfeld	482	454	1.534	869
Barmbek-Nord	623	534	1.136	812
Barmbek-Süd	448	738	1.931	1.121
Bergedorf	725	295	1.011	633
Bergstedt	307	579	875	666
Billbrook	89	329	341	339
Billstedt	1069	341	591	515
Billwerder	30	341	454	382
Blankenese	571	909	3.294	1.858
Borgfelde	75	420	875	741
Bramfeld	780	534	966	624
Cranz	13	284	352	322
Curslack	60	329	420	388
Dulsberg	235	557	909	885
Duvenstedt	195	432	738	621
Eidelstedt	574	454	727	607
Eilbek	279	579	1.931	1.107
Eimsbüttel	560	523	2.102	1.437
Eißendorf	420	454	579	522
Eppendorf	270	625	5.566	2.454

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	595	545	682	607
Finkenwerder	341	284	466	364
Francop	14	295	329	310
Fuhlsbüttel	286	398	909	771
Groß Borstel	200	477	966	785
Groß Flottbek	332	545	1.704	1.447
Gut Moor	8	295	295	295
HafenCity	205	1.363	9.088	2.208
Hamburg-Altstadt	338	909	7.157	1.703
Hamm	479	420	738	619
Hammerbrook	173	420	1.647	661
Harburg	481	250	557	492
Harvestehude	211	1.420	9.088	5.233
Hausbruch	325	261	466	393
Heimfeld	357	261	579	471
Hoheluft-Ost	105	1.011	2.954	1.888
Hoheluft-West	78	909	2.386	1.589
Hohenfelde	132	625	3.749	1.435
Horn	433	375	738	522
Hummelsbüttel	356	523	1.079	721
Iserbrook	213	545	909	753
Jenfeld	361	488	738	567
Kirchwerder	218	295	466	354
Kleiner Grasbrook	25	227	364	245
Langenbek	110	398	511	464
Langenhorn	985	398	716	517

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	523	829	622
Lohbrügge	524	375	807	566
Lokstedt	367	488	1.647	911
Lurup	463	466	704	563
Marienthal	340	579	1.056	929
Marmstorf	264	364	545	518
Moorburg	28	284	295	285
Moorfleet	51	329	329	329
Neuallermöhe	334	295	454	396
Neuenfelde	109	261	352	293
Neuengamme	126	295	420	368
Neugraben-Fischbek	929	261	477	400
Neuland	61	273	329	296
Neustadt	364	909	7.157	1.677
Neuwerk	1	47	47	47
Niendorf	760	477	1.011	720
Nienstedten	253	1.136	2.499	1.570
Ochsenwerder	78	295	398	325
Ohlsdorf	284	534	1.011	876
Osdorf	453	545	1.647	1.002
Othmarschen	374	875	3.294	1.619
Ottensen	447	738	3.522	1.520
Poppenbüttel	707	568	1.420	730
Rahlstedt	1381	432	682	551
Reitbrook	25	295	329	327
Rissen	399	545	1.056	837

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	105	250	488	455
Rothenburgsort	181	341	670	426
Rotherbaum	257	1.079	10.565	4.334
St. Georg	214	591	5.112	1.444
St. Pauli	310	738	2.102	1.447
Sasel	655	602	1.193	729
Schnelsen	515	477	807	626
Sinstorf	115	352	511	410
Spadenland	18	329	329	329
Steilshoop	136	534	738	573
Steinwerder	43	227	227	227
Stellingen	384	454	909	688
Sternschanze	78	750	1.647	1.457
Sülldorf	177	557	1.647	943
Tatenberg	23	329	329	329
Tonndorf	273	488	772	619
Uhlenhorst	221	738	10.110	2.295
Veddel	100	210	364	311
Volksdorf	633	545	1.079	853
Waltershof	18	284	284	284
Wandsbek	639	557	1.056	654
Wellingsbüttel	357	693	1.420	1.093
Wilhelmsburg	868	210	477	327
Wilstorf	253	341	579	495
Winterhude	641	738	10.110	1.873
Wohldorf-Ohlstedt	260	557	795	698
Hamburg gesamt	33.117	47	10.565	887

4.2.7 Indexreihen

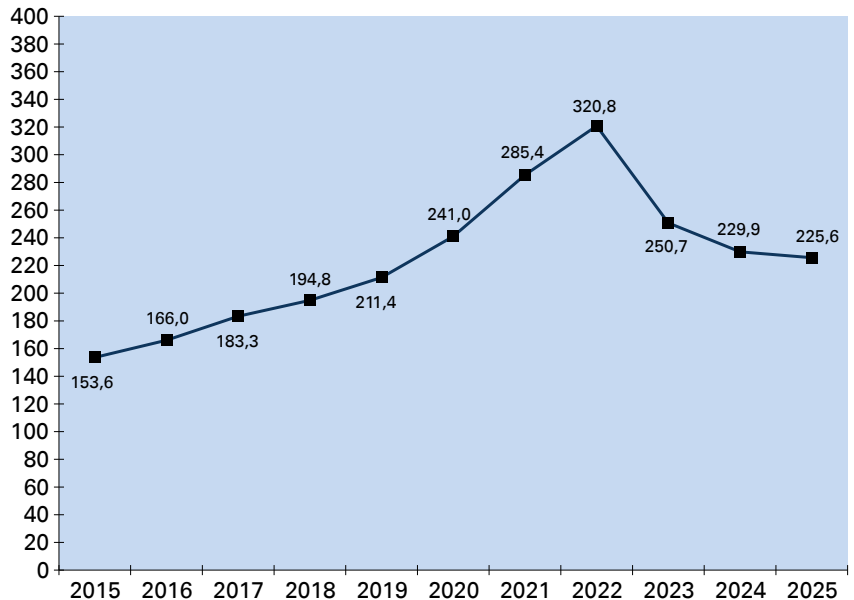
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
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	-
2025	-	258,4	225,6	227,9	-

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

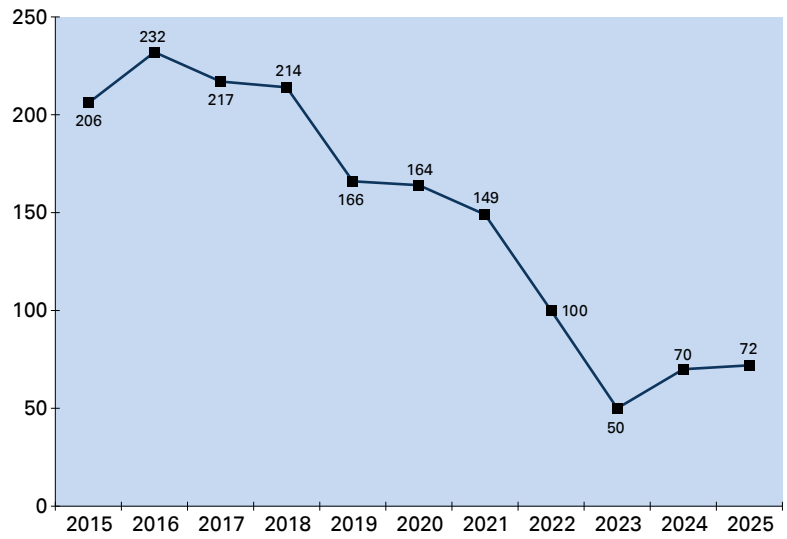
Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)



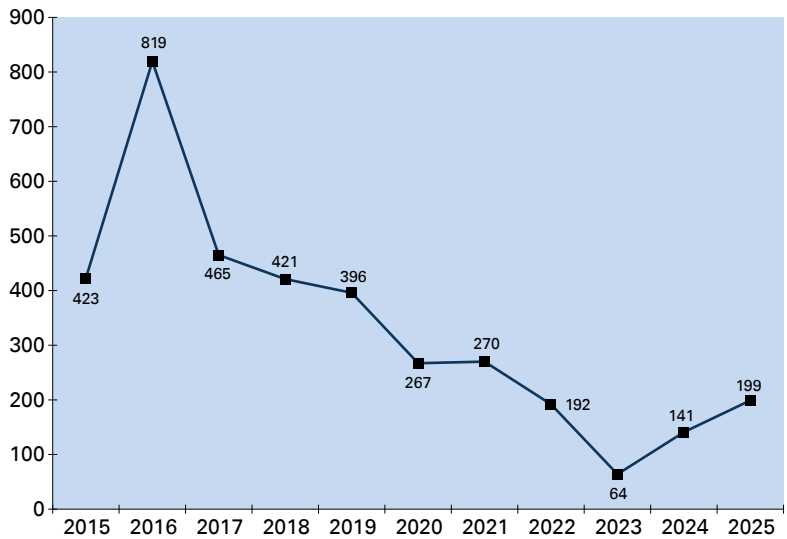
4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

4.3.1 Vertragszahlen

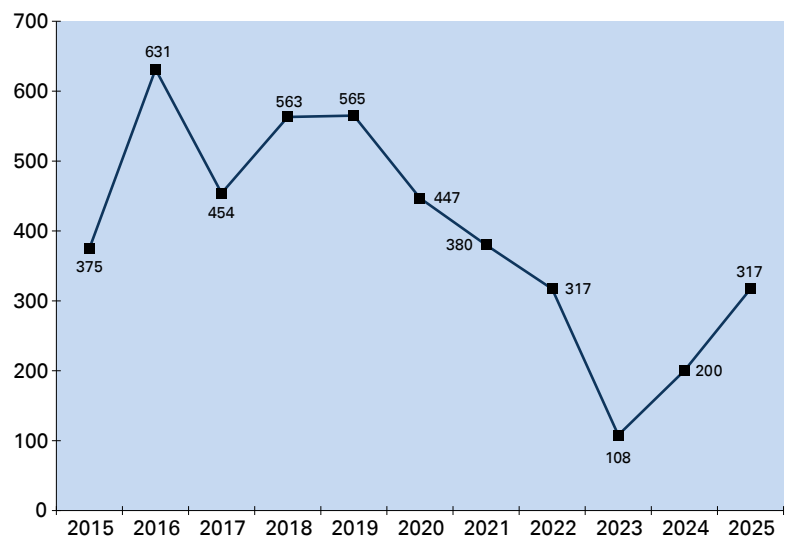
45% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 2 Objekte von der FHH ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2025

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	72 (70 + 3%)	198,8 (140,8 + 41%)	316,8 (200,0 + 58%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	4 (12 - 67%)	29,8 (50,2 - 41%)	82,8 (68,9 + 20%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	68 (58 + 17%)	169,0 (90,5 + 87%)	233,8 (131,1 + 78%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	20 (9 + 122%)	31,1 (6,7 + 364%)	68,9 (13,5 + 410%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	43 (56 - 23%)	149,0 (102,6 + 45%)	215,2 (159,7 + 35%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	9 (5 + 80%)	18,7 (31,5 - 41%)	32,5 (26,8 + 21%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	1 (1 ± 0%)	4,3 (4,3 ± 0%)	3,2 (3,2 ± 0%)

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 2025

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum		526	316	773	992	316
	Maximum	*	3.508	5.205	8.452	7.570	8.452
	Mittelwert		1.506	1.131	3.700	2.933	1.962
	Mittlere GSF		2.455	1.218	10.530	1.396	3.185
	Anzahl	1	5	27	10	8	51
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum		673	262	1.531	2.719	262
	Maximum	*	1.381	2.844	2.668	4.699	4.699
	Mittelwert		976	1.394	2.048	3.549	1.864
	Mittlere GFZ		2,09	1,09	2,09	1,16	1,40
	Anzahl	1	4	19	7	7	38

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 1.1.2026

Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

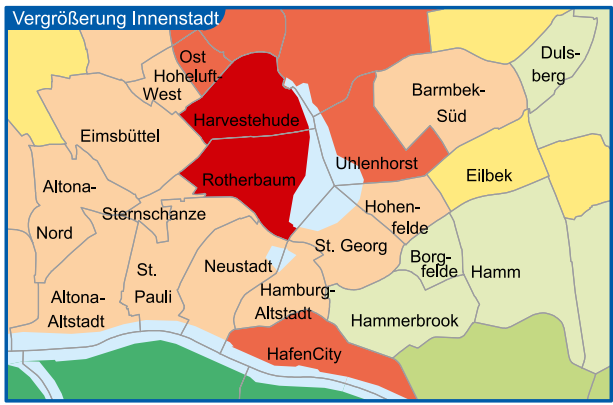
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

White	keine Bodenrichtwerte
Dark Green	bis 802 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
Light Green	über 802 bis 1122 (50% - 70%)
Yellow-Green	über 1122 bis 1443 (70% - 90%)
Yellow	über 1443 bis 1763 (90% - 110%)
Light Orange	über 1763 bis 2405 (110% - 150%)
Orange	über 2405 bis 3206 (150% - 200%)
Red	über 3206 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2026

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	688	880	824
Alsterdorf	250	1.282	3.462	2.332
Altengamme	52	769	880	875
Altenwerder	15	404	528	494
Altona-Altstadt	437	936	4.398	2.182
Altona-Nord	276	1.274	2.639	1.900
Bahrenfeld	482	821	2.932	1.945
Barmbek-Nord	623	1.088	2.335	1.554
Barmbek-Süd	448	1.281	2.272	1.836
Bergedorf	725	661	2.052	1.300
Bergstedt	307	1.282	1.979	1.515
Billbrook	89	733	894	855
Billstedt	1069	598	1.181	962
Billwerder	30	688	880	836
Blankenese	571	1.982	6.010	3.327
Borgfelde	75	914	1.795	1.426
Bramfeld	780	931	1.466	1.362
Cranz	13	522	645	623
Curslack	60	880	1.217	894
Dulsberg	235	1.058	1.731	1.207
Duvenstedt	195	1.282	1.906	1.482
Eidelstedt	574	705	1.612	1.223
Eilbek	279	1.132	2.517	1.660
Eimsbüttel	560	1.308	3.225	2.167
Eißendorf	420	796	1.261	1.156
Eppendorf	270	1.472	4.398	2.797

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	595	978	1.466	1.287
Finkenwerder	341	665	1.041	989
Francop	14	528	528	528
Fuhlsbüttel	286	750	1.906	1.566
Groß Borstel	200	1.205	2.126	1.748
Groß Flottbek	332	1.259	3.225	2.875
Gut Moor	8	982	982	982
HafenCity	205	1.715	7.692	2.486
Hamburg-Altstadt	338	1.442	3.598	2.185
Hamm	479	831	1.686	1.284
Hammerbrook	173	949	2.718	1.292
Harburg	481	490	1.217	902
Harvestehude	211	1.770	9.382	4.608
Hausbruch	325	557	1.099	873
Heimfeld	357	640	1.539	1.050
Hoheluft-Ost	105	1.746	3.319	2.492
Hoheluft-West	78	1.639	2.970	2.216
Hohenfelde	132	1.181	3.225	2.039
Horn	433	922	1.415	1.130
Hummelsbüttel	356	1.013	2.126	1.419
Iserbrook	213	1.065	2.126	1.624
Jenfeld	361	648	1.158	1.054
Kirchwerder	218	769	880	878
Kleiner Grasbrook	25	552	909	691
Langenbek	110	880	1.041	967
Langenhorn	985	821	1.378	1.158

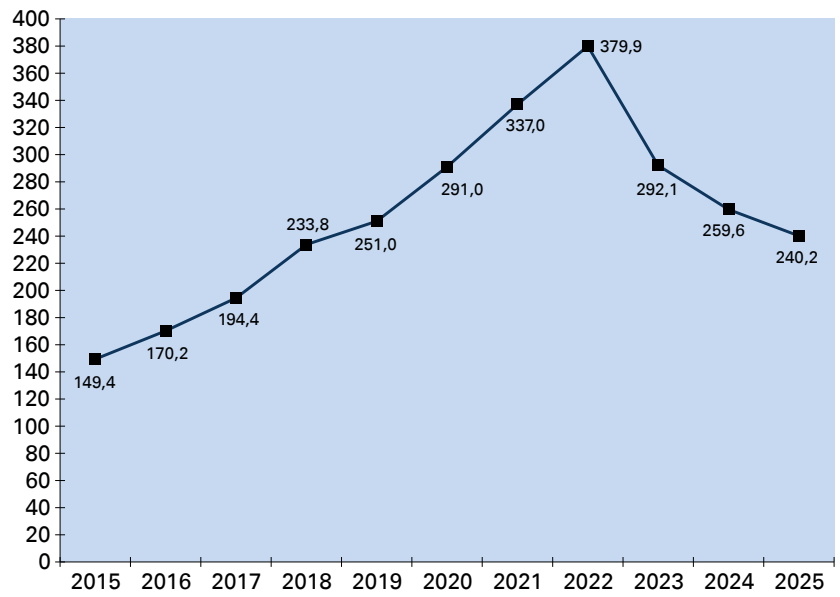
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	1.832	2.272	1.844
Lohbrügge	524	749	1.466	1.104
Lokstedt	367	1.111	2.932	1.995
Lurup	463	555	1.759	971
Marienthal	340	905	1.906	1.589
Marmstorf	264	877	1.085	1.011
Moorburg	28	528	605	533
Moorfleet	51	850	880	851
Neuallermöhe	334	735	1.217	993
Neuenfelde	109	458	645	513
Neuengamme	126	880	880	880
Neugraben-Fischbek	929	651	1.099	924
Neuland	61	646	982	849
Neustadt	364	1.502	4.121	2.159
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	760	1.019	2.052	1.654
Nienstedten	253	2.492	6.010	3.392
Ochsenwerder	78	877	909	902
Ohlsdorf	284	1.171	2.419	1.728
Osdorf	453	609	2.932	1.829
Othmarschen	374	1.620	7.769	3.191
Ottensen	447	1.741	7.769	2.363
Poppenbüttel	707	1.157	2.126	1.725
Rahlstedt	1381	906	1.759	1.395
Reitbrook	25	880	909	882
Rissen	399	645	2.932	1.802

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	105	603	982	916
Rothenburgsort	181	628	1.175	938
Rotherbaum	257	2.002	10.261	4.094
St. Georg	214	1.109	3.624	2.121
St. Pauli	310	1.369	4.398	2.129
Sasel	655	1.308	2.126	1.740
Schnelsen	515	940	1.686	1.323
Sinstorf	115	880	1.085	940
Spadenland	18	909	909	909
Steilshoop	136	532	1.158	812
Steinwerder	43	462	572	542
Stellingen	384	769	2.272	1.490
Sternschanze	78	1.384	2.406	2.051
Sülldorf	177	1.308	2.932	1.864
Tatenberg	23	909	909	909
Tonndorf	273	801	1.466	1.251
Uhlenhorst	221	1.626	11.038	3.103
Veddel	100	529	909	680
Volksdorf	633	1.557	2.335	1.932
Waltershof	18	404	528	514
Wandsbek	639	906	1.686	1.350
Wellingsbüttel	357	1.261	2.419	2.092
Wilhelmsburg	868	349	982	656
Wilstorf	253	702	1.158	938
Winterhude	641	1.171	11.434	2.628
Wohldorf-Ohlstedt	260	1.466	1.906	1.770
Hamburg gesamt	33.116	349	11.434	1.603

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

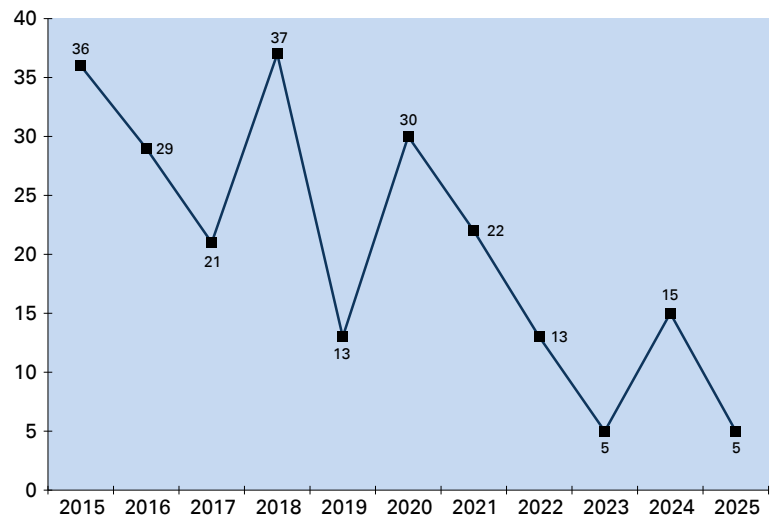
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.



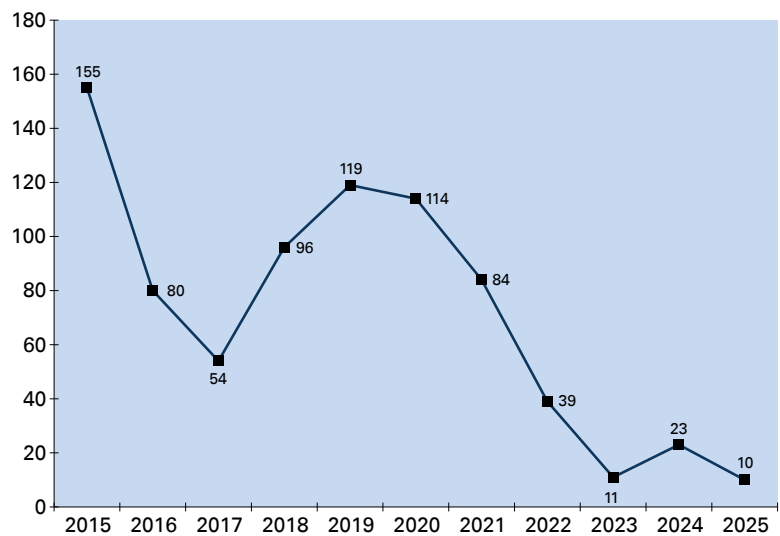
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

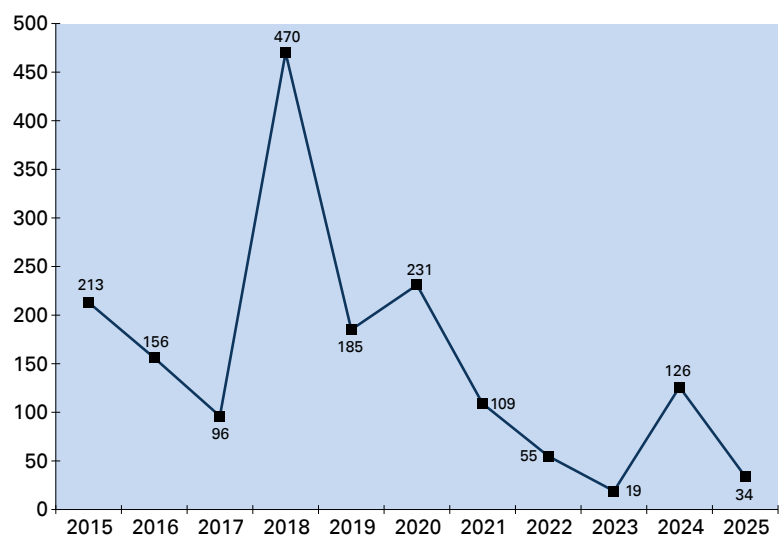
20% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2025

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	5 (15 - 67%)	10,0 (23,5 - 57%)	33,5 (125,5 - 73%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	0 (1 - 100%)	0,0 (0,9 - 100%)	0,0 (1,5 - 100%)
reine Bürohäuser	0 (2 - 100%)	0,0 (1,7 - 100%)	0,0 (1,4 - 100%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	4 (11 - 64%)	9,8 (20,1 - 51%)	30,5 (122,4 - 75%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (1 ± 0%)	0,1 (0,8 - 88%)	3,1 (0,3 + 933%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	1 (1 ± 0%)	0,1 (3,9 - 97%)	3,1 (86,5 - 96%)
Innenstadtrand	0 (1 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)	0,0 (0,1 - 100%)
sonstige Lagen	4 (13 - 69%)	9,8 (19,3 - 49%)	30,5 (38,9 - 22%)

Gemischte Geschäfts-, Büro- und 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 2025

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2025	2025	2025
Gesamt	7.898	5	1.991
reine Geschäftshäuser	*	0	*
reine Bürohäuser	*	0	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	3.869	4	2.457
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	*	1	*

4

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

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

Preise pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2025

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2025	2025	2025
Gesamt	*	1	*
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	*	0	*
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	*	1	*
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

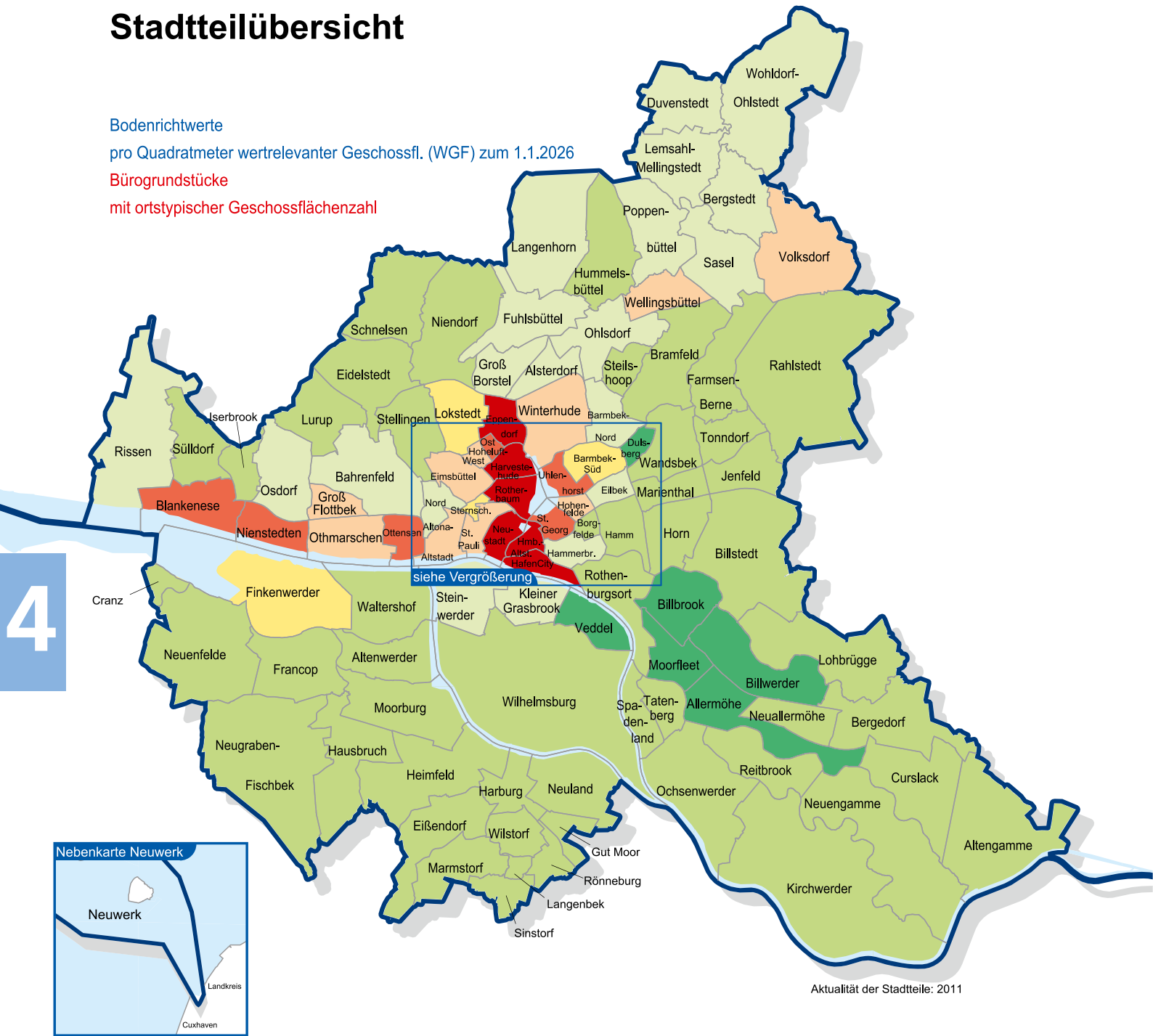
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF) zum 1.1.2026

Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

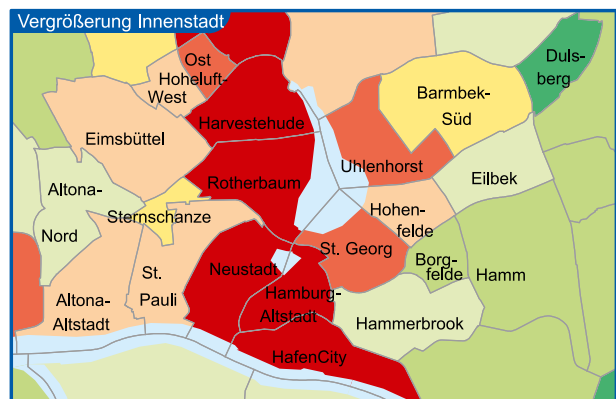


Aktualität der Stadtteile: 2011

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 1.1.2026

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	48	251	384	291
Alsterdorf	111	499	809	571
Altengamme	21	340	384	382
Altenwerder	21	283	452	357
Altona-Altstadt	302	399	2.550	806
Altona-Nord	194	382	1.372	552
Bahrenfeld	285	301	1.012	567
Barmbek-Nord	315	291	915	451
Barmbek-Süd	302	330	760	597
Bergedorf	356	250	701	402
Bergstedt	185	400	667	476
Billbrook	77	254	305	293
Billstedt	299	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	29	384	441	386
Dulsberg	89	269	385	303
Duvenstedt	149	452	859	536
Eidelstedt	185	317	610	386
Eilbek	275	360	701	537
Eimsbüttel	439	368	1.307	740
Eißendorf	118	349	452	410
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	107	364	667	485
Groß Flottbek	107	580	1.681	711
Gut Moor	3	384	384	384
HafenCity	215	1.226	3.729	2.139
Hamburg-Altstadt	356	509	4.164	1.932
Hamm	240	263	489	347
Hammerbrook	172	339	786	462
Harburg	376	265	859	408
Harvestehude	184	771	4.859	2.099
Hausbruch	80	344	418	388
Heimfeld	179	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	178	306	554	438
Iserbrook	59	330	452	431
Jenfeld	304	261	452	367
Kirchwerder	96	340	384	383
Kleiner Grasbrook	29	514	531	529
Langenbek	11	362	418	367
Langenhorn	290	320	950	509

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	196	452	610	454
Lohbrügge	202	305	540	430
Lokstedt	215	382	859	631
Lurup	144	310	601	416
Marienthal	300	322	799	441
Marmstorf	80	362	452	413
Moorburg	21	283	362	354
Moorfleet	26	305	305	305
Neuallermöhe	50	391	475	437
Neuenfelde	42	326	362	360
Neuengamme	43	384	384	384
Neugraben-Fischbek	215	259	447	366
Neuland	34	362	384	373
Neustadt	353	1.013	5.100	1.882
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	473	344	790	447
Nienstedten	106	646	1.864	964
Ochsenwerder	34	350	384	382
Ohlsdorf	114	369	610	494
Osdorf	125	353	859	547
Othmarschen	128	549	3.164	921
Ottensen	308	522	2.599	1.006
Poppenbüttel	468	364	1.525	486
Rahlstedt	1179	301	701	406
Reitbrook	11	384	384	384
Rissen	109	400	859	490

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	27	298	362	356
Rothenburgsort	137	254	441	324
Rotherbaum	240	958	4.859	2.006
St. Georg	207	353	2.501	1.034
St. Pauli	272	558	2.369	906
Sasel	540	372	904	463
Schnelsen	207	359	780	443
Sinstorf	42	362	362	362
Spadenland	7	305	384	373
Steilshoop	119	297	441	391
Steinwerder	63	438	531	513
Stellingen	242	324	865	429
Sternschanze	76	504	936	662
Sülldorf	50	377	667	426
Tatenberg	7	384	384	384
Tonndorf	173	306	646	422
Uhlenhorst	171	558	3.611	1.195
Veddel	74	269	441	321
Volksdorf	368	601	1.525	754
Waltershof	28	354	452	438
Wandsbek	589	276	825	358
Wellingsbüttel	266	438	1.017	751
Wilhelmsburg	479	270	554	391
Wilstorf	102	295	405	342
Winterhude	392	410	3.729	892
Wohldorf-Ohlstedt	183	452	667	459
Hamburg gesamt	18.747	250	5.100	641

Stadtteilübersicht

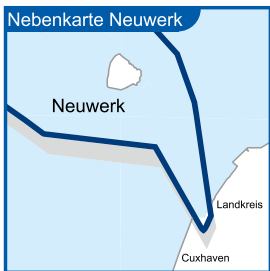
Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2026

1-geschossige Läden



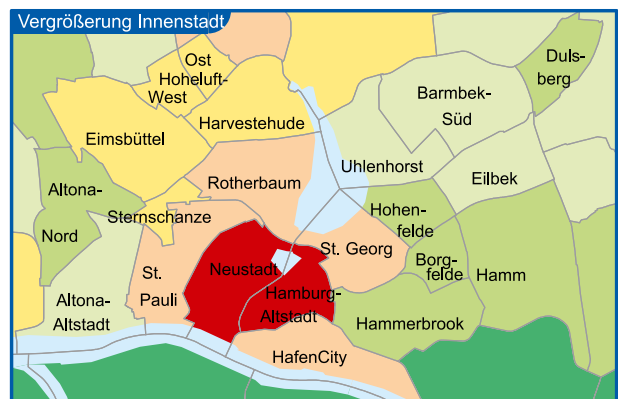
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

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 1.1.2026

4

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	8	260	260	260
Altona-Altstadt	263	430	2.400	652
Altona-Nord	173	390	1.150	472
Bahrenfeld	221	390	690	520
Barmbek-Nord	303	430	1.750	578
Barmbek-Süd	259	430	850	559
Bergedorf	273	390	2.800	591
Bergstedt	69	430	500	459
Billbrook	54	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
Eißendorf	103	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	4	260	260	260
HafenCity	163	850	1.600	1.084
Hamburg-Altstadt	327	1.100	30.000	4.225
Hamm	212	390	500	441
Hammerbrook	146	390	1.150	481
Harburg	354	260	880	467
Harvestehude	164	500	2.800	797
Hausbruch	51	390	500	394
Heimfeld	122	320	500	424
Hoheluft-Ost	79	500	2.200	712
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

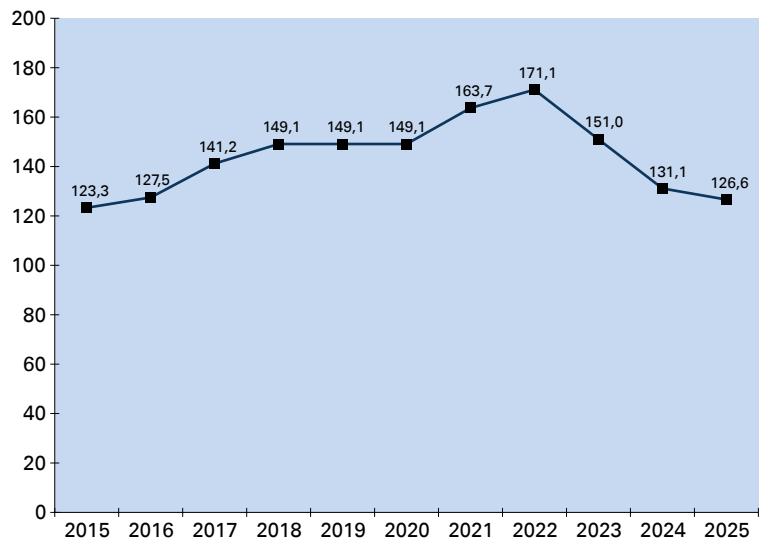
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	630	630	630
Lohbrügge	168	390	630	433
Lokstedt	183	430	850	562
Lurup	96	430	950	472
Marienthal	137	430	2.000	529
Marmstorf	72	390	430	422
Moorburg	12	260	260	260
Moorfleet	26	260	430	337
Neuallermöhe	27	390	630	408
Neuenfelde	34	260	260	260
Neuengamme	40	390	430	392
Neugraben-Fischbek	165	390	690	436
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	519	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	112	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	498
Steinwerder	14	260	260	260
Stellingen	251	430	580	482
Sternschanze	75	430	1.100	765
Sülldorf	27	430	500	461
Tatenberg	6	390	390	390
Tonndorf	135	390	760	442
Uhlenhorst	154	500	1.100	606
Veddel	53	260	390	348
Volkssdorf	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	12.941	260	30.000	730

4.4.6 Indexreihen

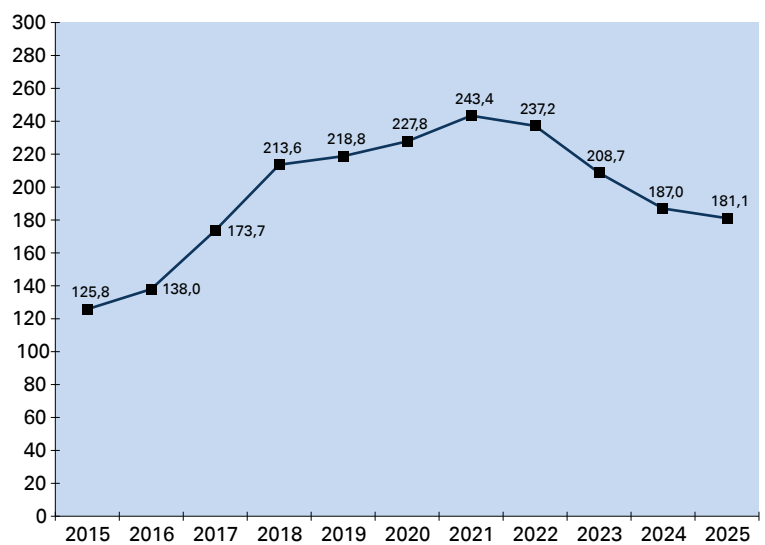
Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.



Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

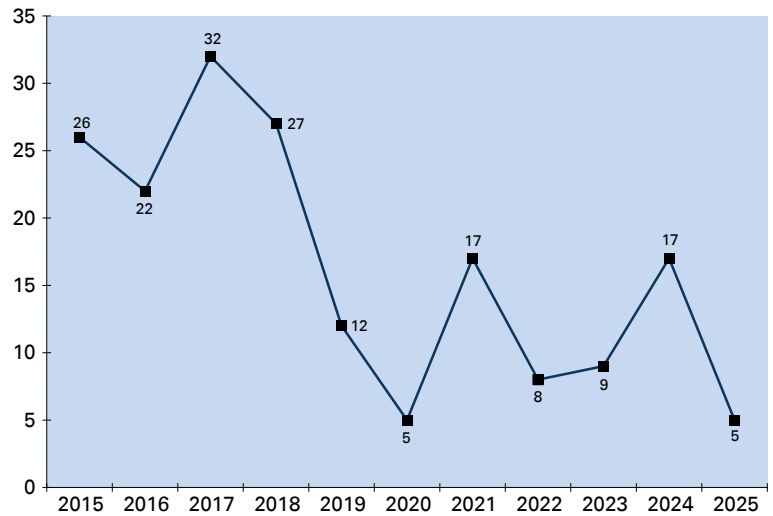
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.



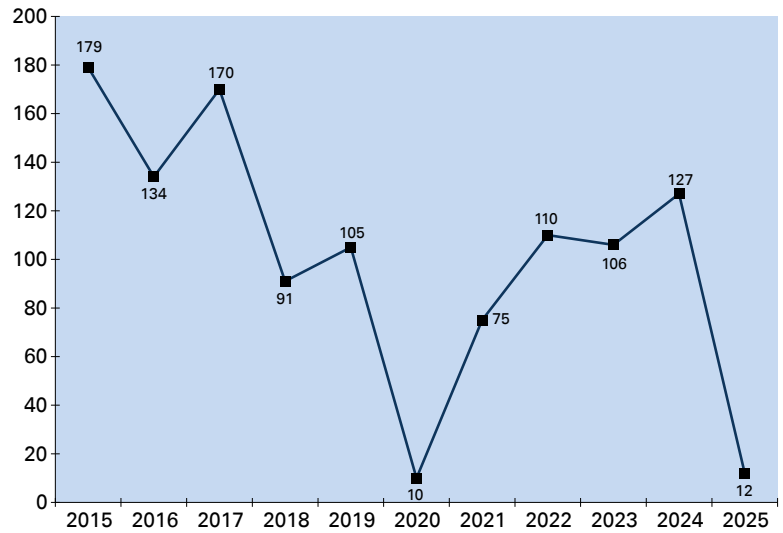
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

4.5.1 Vertragszahlen

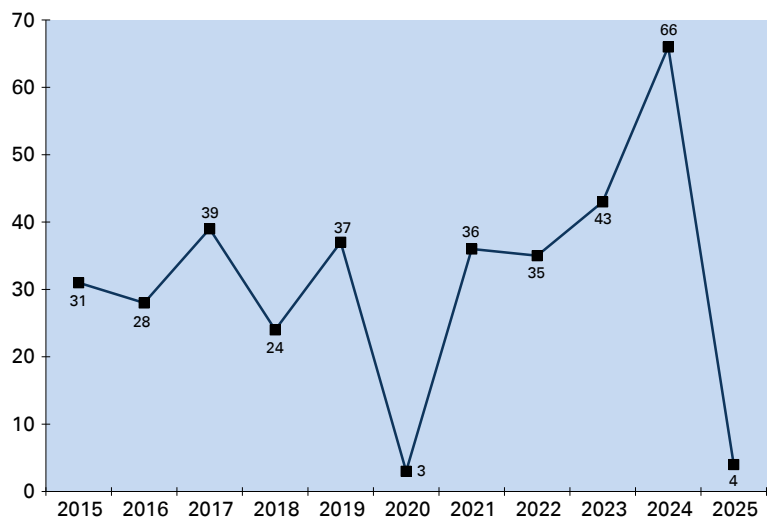
0% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2025

	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	5 (17 - 71%)	11,7 (127,3 - 91%)	4,5 (65,9 - 93%)
klassisches Gewerbe, Industrie	3 (12 - 75%)	9,0 (110,3 - 92%)	2,2 (59,2 - 96%)
kundenorientiertes Gewerbe	1 (2 - 50%)	0,7 (5,5 - 87%)	1,5 (3,0 - 50%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	1 (3 - 67%)	2,0 (11,5 - 83%)	0,9 (3,8 - 76%)

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

sen sind und gleichzeitig 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 sowie alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2025	2025	2025
Gesamt	862	4	2.342

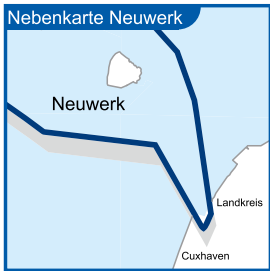
4.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2026

Produktion und Logistik



Aktualität der Stadtteile: 2011

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%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Produktion und Logistik zum 1.1.2026

4

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	40	320	430	425
Altona-Altstadt	158	500	530	512
Altona-Nord	117	520	520	520
Bahrenfeld	219	460	530	522
Barmbek-Nord	213	480	480	480
Barmbek-Süd	190	480	530	488
Bergedorf	265	360	430	385
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	202	480	520	520
Eißendorf	75	380	430	384
Eppendorf	99	500	520	519

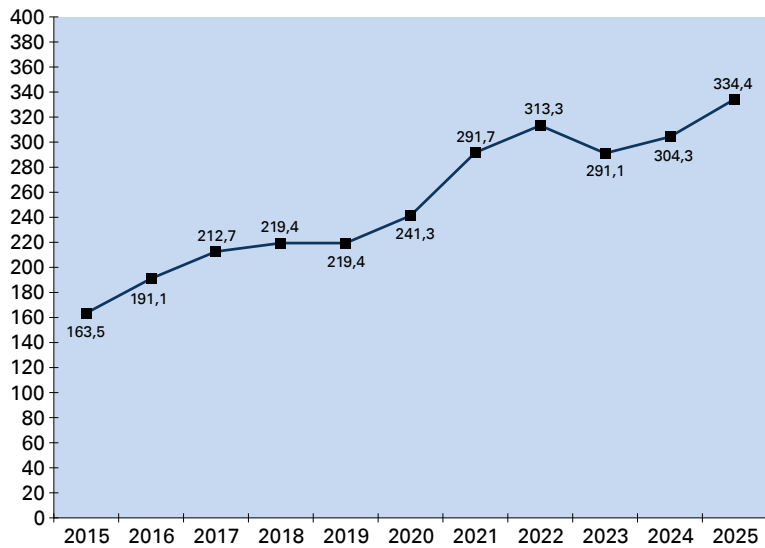
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	138	420	480	447
Finkenwerder	111	430	530	455
Francop	16	320	320	320
Fuhlsbüttel	82	430	530	497
Groß Borstel	85	500	530	513
Groß Flottbek	53	520	520	520
Gut Moor	7	380	380	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	117	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	205	420	520	498
Lurup	101	420	560	448
Marienthal	113	480	500	481
Marmstorf	55	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	179	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	109	420	560	500
Othmarschen	79	520	520	520
Ottensen	180	520	530	520
Poppenbüttel	245	430	440	440
Rahlstedt	581	420	480	425
Reitbrook	23	360	360	360
Rissen	73	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	192	420	530	475
Sternschanze	70	500	610	600
Sülldorf	58	480	500	498
Tatenberg	20	360	360	360
Tonndorf	153	420	480	459
Uhlenhorst	89	480	530	523
Veddel	96	380	430	428
Volksdorf	271	420	420	420
Waltershof	42	430	430	430
Wandsbek	369	480	500	481
Wellingsbüttel	42	430	480	431
Wilhelmsburg	488	300	460	403
Wilstorf	70	380	480	392
Winterhude	223	480	520	518
Wohldorf-Ohlstedt	43	420	420	420
Hamburg gesamt	11.807	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 376 (309) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2025 (2024) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 1 (0) Einfamilienhausbauplatz im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also bei unter 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2025 liegen dem Gutachterausschuss acht 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. 2025 war dies in Hamburg dreimal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahr 2025 wurden in Hamburg insgesamt 42 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 33 Fällen handelte es sich um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 36 Jahre bei einer Spanne von 30 bis 48 Jahren.

Ein Verkauf erfolgte an die/den Erbbauberechtigte(n). In 11 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

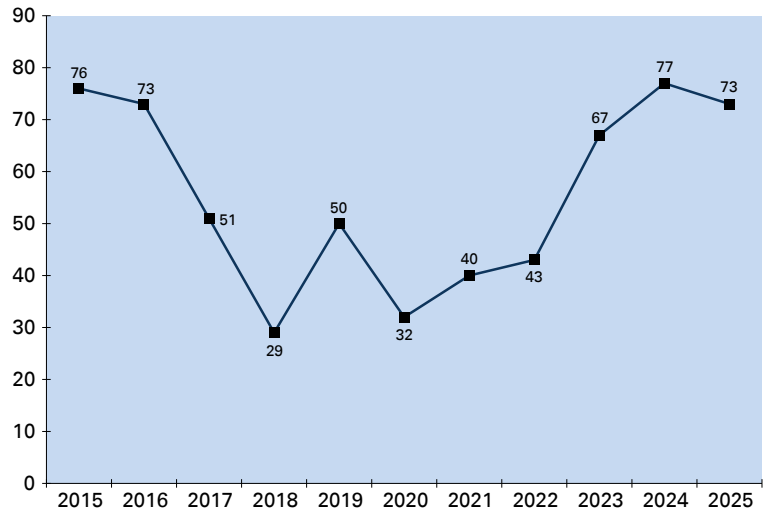
Verkäufer war in einem Fall die FHH, in 41 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2009 - 2023 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der unbelasteten Bodenwerte erreichen, sondern im Mittel nur 42% davon (bei einer Spanne von 8 - 138%). Weitere Informationen, insbesondere zum finanzmathematischen Wert, sind in Kapitel 7.11.2 verfügbar.

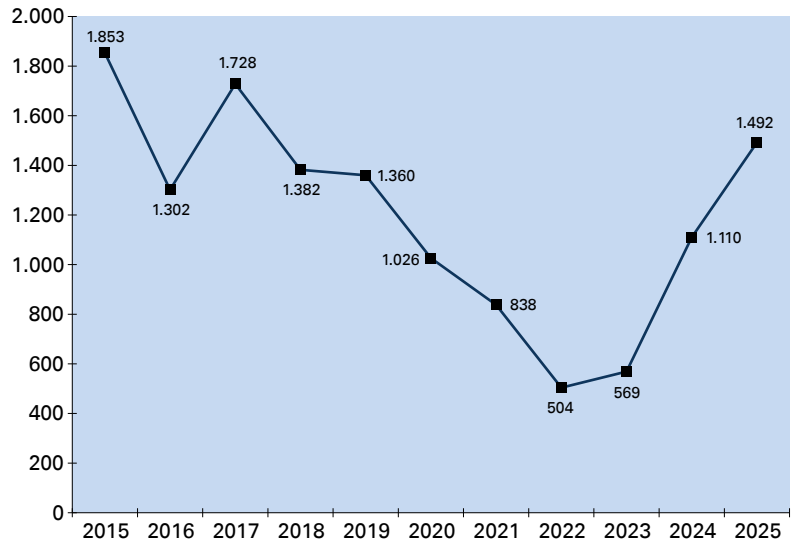
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

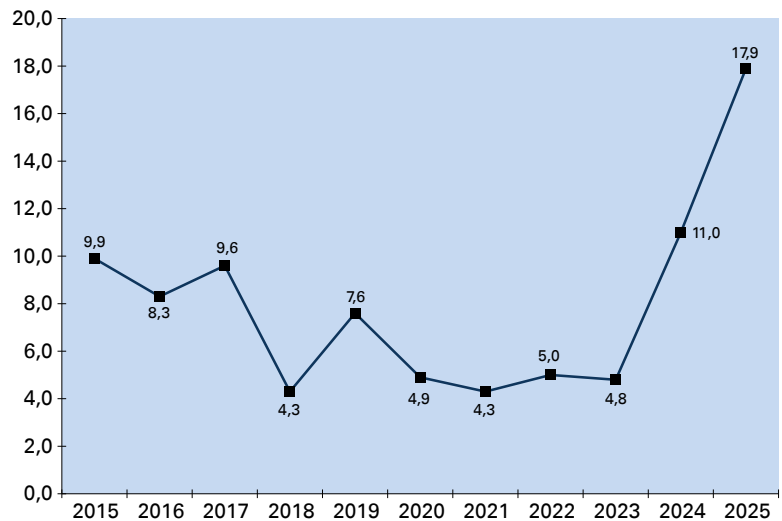
1% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
3 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



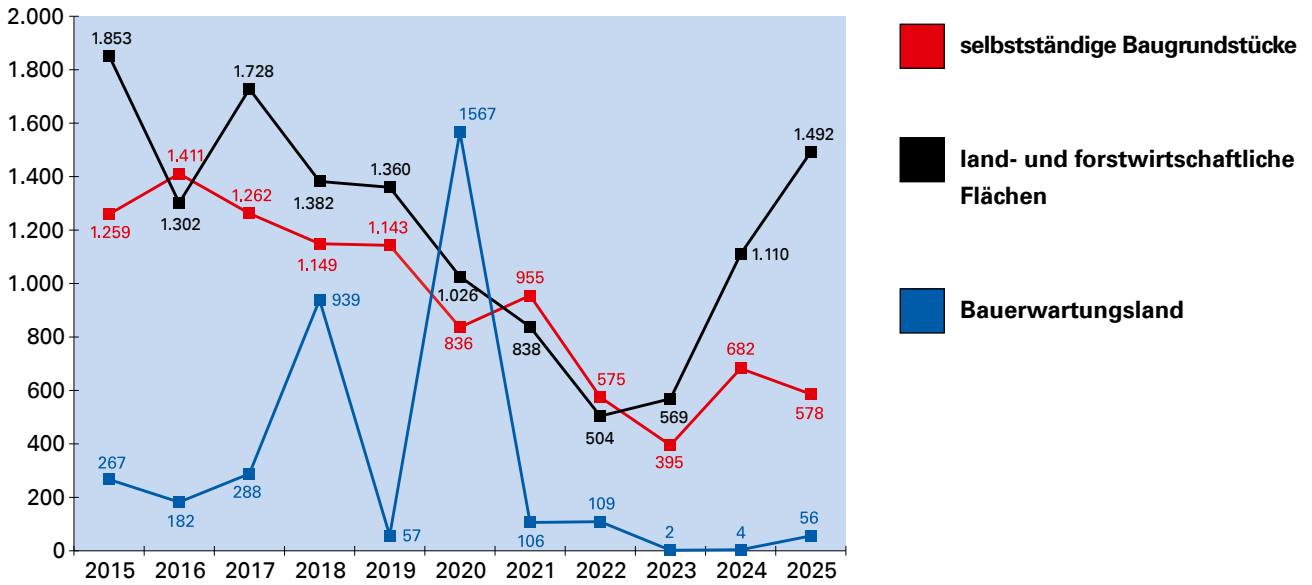
5.2 Flächenumsatz in 1.000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1.000 m²



Jahresumsätze 2025 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2025 (2024 ± %)	Flächenumsatz 2025 [in 1.000 m ² Grundstücksfläche] (2024 ± %)	Geldumsatz 2025 [in Millionen Euro] (2024 ± %)
Gesamt	73 (77 - 5%)	1.492,2 (1.110,4 + 34%)	17,9 (11,0 + 63%)
Acker	5 (7 - 29%)	119,2 (84,6 + 41%)	6,4 (3,5 + 83%)
Grünland	11 (21 - 48%)	61,7 (312,0 - 80%)	0,4 (1,7 - 76%)
Erwerbsgartenbauflächen	13 (16 - 19%)	144,1 (390,4 - 63%)	0,9 (2,6 - 65%)
Waldflächen	10 (10 ± 0%)	526,1 (59,0 + 792%)	3,1 (0,6 + 417%)
Geringstland	1 (3 - 67%)	3,1 (33,3 - 91%)	0,0 (0,1 - 100%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	33 (20 + 65%)	638,1 (231,1 + 176%)	7,0 (2,6 + 169%)

5.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken. Nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind


(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 73 Verkäufen aus dem Jahr 2025 mussten daher 53 ausgesondert werden.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	10,14	20	8.484

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.2026

5



	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	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	-
Grünland	5,50	3,80	6,00	3,50	3,50	1,70
Acker	5,50	4,20	6,00	4,00	4,00	1,70
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	4,50	6,50	5,00	5,00	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	4,30	7,00	4,50	-	-
Erwerbsgartenanbau mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	4,50	7,00	5,00	-	-

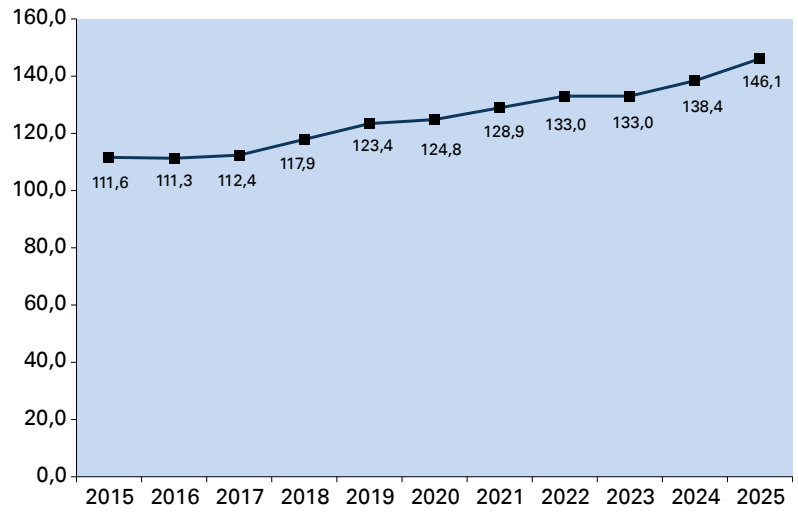
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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.

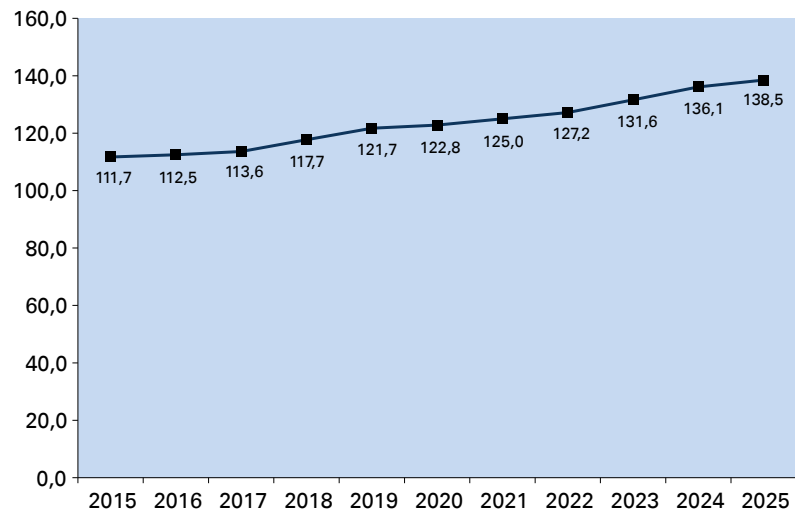
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

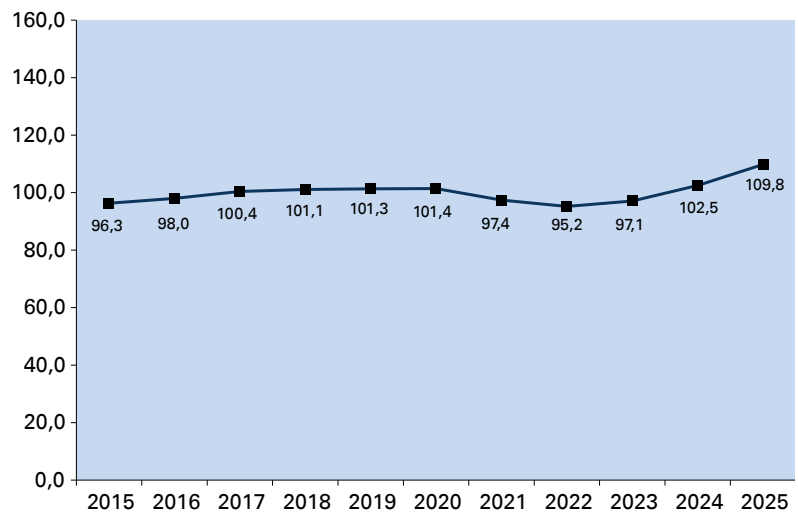
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

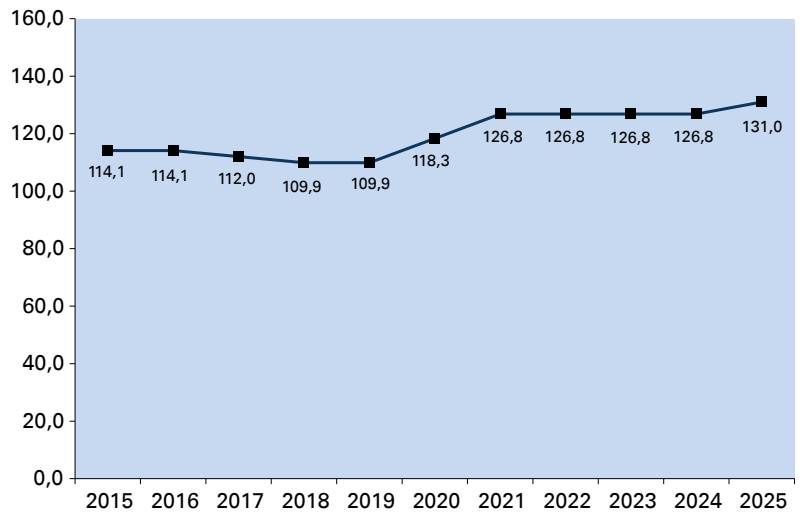


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

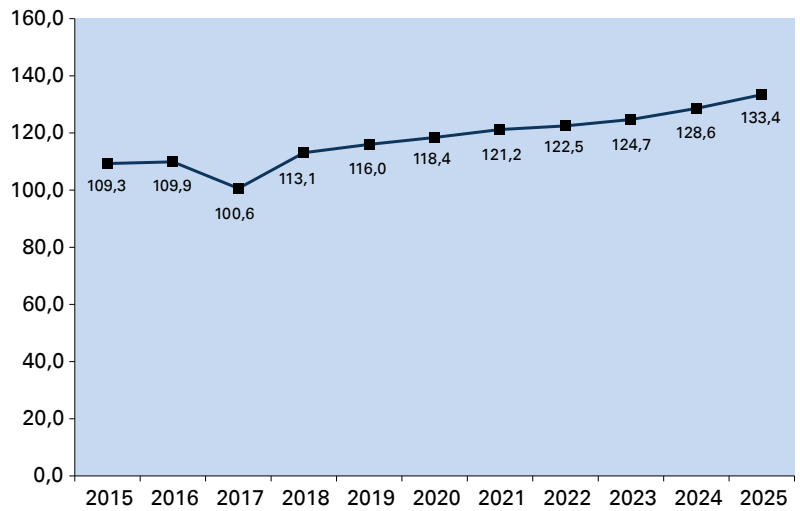


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

**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 %.

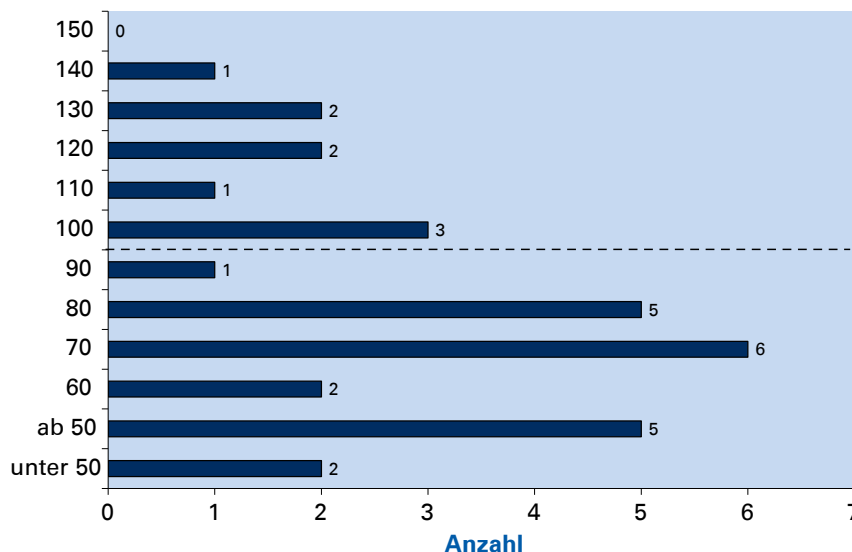
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2025

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2025	2025	2025
Eigentumswohnungen	12	89	5
Ein- und Zweifamilienhäuser	13	76	7
Mehrfamilienhäuser	3	88	3
gewerbliche Objekte	1	88	20
unbebaute Grundstücke	1	121	2
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	30	-	37

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2025

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 2026 voraussichtlich im Mai 2027 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 jahr-

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 Grundstückspreise 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 gestützt mit Hilfe der Baublockgrenzen und der Flurstücksgrenzen an öffentlichen Wegen gebildet.

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

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

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

Die Automatisierte Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen kann in Einzelfällen zu Ergebnissen führen, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig zu interpretieren sind. Insbesondere wenn ein Flurstück in mehreren Zonen liegt, ist zu

prüfen, ob und wie das Grundstück in wertunterschiedliche Teile zerfällt oder welchem Bodenrichtwert das Grundstück in Gänze zuzuordnen ist. Eine solche sachverständige Einzelbeurteilung ist im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung nicht leistbar. Soweit steuerliche Vorschriften eine solche Einzelbeurteilung und einen dafür erforderlichen Beurteilungsspielraum nicht zulassen, muss auf die automatisiert ermittelten Abgrenzungen zurückgegriffen werden.

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

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

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

sind besonders gekennzeichnet. Beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den sanierungsbeeinflussten Zustand am Stichtag, dann berücksichtigen sie die allgemeine konjunkturelle (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 regel-

mäßig 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 Siebbaubeiträge 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 Stichtages 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 forstwirtschaftliche Eckwerte erfordert ein anderes Verfahren, da hierfür nur vereinzelte und für Teilmärkte auch jahrelang gar keine Vergleichspreise

vorliegen.

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

9. Ermittlung der Bodenrichtwerte

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

7.1.3 Methodenbericht zur Ermittlung von Immobilien-Preisindizes

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

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

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

1. Allgemeines

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

1. Die Zahl der Verkäufe verändert sich bei unverändertem Umsatz

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

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

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

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

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

Für die allgemeine Grundstücksmarkttransparenz sind jedoch häufig auch übergreifende Informationen gefragt. Es geht um allgemeine Tendenzen und nicht um die konkrete Wertentwicklung einer konkreten 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,

Gebäudefaktoren) 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, sondern mäßige und schlechte Lage werden zusammengefasst. Stattdessen wurde einer stadträumlichen Besonderheit Hamburgs dadurch Rechnung getragen, dass eine „ländliche Lage“ definiert wurde. Sie umfasst die ländlich-dörflich strukturierten Stadtteile in den Vier- und Marschlanden und im Alten Land, die sich von den großstädtisch strukturierten Gebieten deutlich unterscheiden. Die bevorzugte Lage leidet zwar auch unter einer geringen Zahl geeigneter Kauffälle, die entsprechende Indexreihe stößt bei den Nutzern jedoch auf besonderes Interesse.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche werden auf normierte Grundstückseigenschaften

(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 Grundstückes lässt sich zwar nicht direkt beobachten, aber spätestens bei Abriss der vorhandenen Bebauung wird er wieder sichtbar.

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

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

4. Preisindex für Mehrfamilienhausbauplätze

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

5. Preisindexreihen für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien

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

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

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

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

7. Preisindex für Eigentumswohnungen

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

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

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:

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

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 Jahresnettokaltniete, und der Mietpreisentwicklung abgeleitet werden. Dieser Ansatz wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

10. Genauigkeit der Preisindizes

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

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

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

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

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

7.2 Einfamilienhäuser

7.2.1 Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

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

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW20} / 630)^{0,6798}$ wenn NormBRW20 > 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 Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Alter 30 Jahre: 1)	$1,09 - 0,003 * \text{Alter}$ wenn Alter > 30: 1,0 <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungstichtages – Baujahr</i>

Baujahrsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser für Gebäude älter als 30 Jahre (bei Baujahr ab 1990: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1919	0,926
	1920 bis 1929	0,935
	1930 bis 1939	0,951
	1940 bis 1949	0,931
	1950 bis 1959	0,913
	1960 bis 1969	0,881
	1970 bis 1979	0,889
	1980 bis 1989	0,966
	ab 1990	1,000
Grundstücksgrößenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Grundstücksgröße 600 m ² : 1)	0,9109 + 0,0001485 * Grundstücksfläche [m ²]	
Kellerfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (ohne Keller: 1)	Keller über mindestens 75 % der Grundfläche: 1,042	
Garagenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (ohne Garage: 1)	Für freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte: 1,008 Für Mittel- oder Endreihenhaus: 1,026	
Wohnflächenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei 120 m ² Wohnfläche: 1)	Für freistehendes Einfamilienhaus: (Wohnfläche / 120 m ²) ^{-0,2855} wenn Wohnfläche >= 260 m ² : 0,802 Für Doppelhaushälfte: (Wohnfläche / 120 m ²) ^{-0,1824} wenn Wohnfläche >= 260 m ² : 0,868 Für Mittelreihenhaus: (Wohnfläche / 120 m ²) ^{-0,1772} wenn Wohnfläche >= 260 m ² : 0,872 Für Endreihenhaus: (Wohnfläche / 120 m ²) ^{-0,2338} wenn Wohnfläche >= 260 m ² : 0,835	
Standardstufenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (bei Standardstufe 3,0: 1)	0,8452 + 0,0516 * Standardstufe <i>Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 205</i>	



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

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Einfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,267
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,219
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,159
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,036
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,009
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,014
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,029
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,025
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,025

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

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

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

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

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	1.485
2010	1.688
2011	1.606
2012	1.503
2013	1.342
2014	1.252
2015	1.335
2016	1.268
2017	1.158
2018	1.113
2019	1.147
2020	1.040
2021	544
2022	526
2023	524
2024	703
2025	701

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises 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 Aktualisierungsfaktor bezieht</i>
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer <i>nach ImmoWertV</i> entsprechend der Modernisierungspunktzahl
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

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

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

7

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Modernisierungsfaktor:																			
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser	1+ 0,0076 * (Tatsächliche Modernisierungspunktzahl - Mittel Baujahrsklasse)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baujahrsklasse</th> <th>baujahrstypische Modernisierungspunktzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 1919</td> <td>5,74</td> </tr> <tr> <td>1920 bis 1939</td> <td>5,25</td> </tr> <tr> <td>1940 bis 1959</td> <td>5,23</td> </tr> <tr> <td>1960 bis 1969</td> <td>4,70</td> </tr> <tr> <td>1970 bis 1979</td> <td>4,10</td> </tr> <tr> <td>1980 bis 1989</td> <td>3,53</td> </tr> <tr> <td>1990 bis 1999</td> <td>2,32</td> </tr> <tr> <td>2000 bis 2009</td> <td>1,79</td> </tr> </tbody> </table>	Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl	bis 1919	5,74	1920 bis 1939	5,25	1940 bis 1959	5,23	1960 bis 1969	4,70	1970 bis 1979	4,10	1980 bis 1989	3,53	1990 bis 1999	2,32	2000 bis 2009	1,79
	Baujahrsklasse	baujahrstypische Modernisierungspunktzahl																	
	bis 1919	5,74																	
	1920 bis 1939	5,25																	
	1940 bis 1959	5,23																	
	1960 bis 1969	4,70																	
	1970 bis 1979	4,10																	
	1980 bis 1989	3,53																	
	1990 bis 1999	2,32																	
2000 bis 2009	1,79																		
Wenn Baujahr > 2009 dann Faktor : 1,000 <i>Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV</i> (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

Stadtteifaktor für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor	Normsachwert [€]	Bodenwertanteil vom Normsachwert	Baupreisindex Mai 2010 = 1
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,000	970.665	62 [%]	1,502
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,993	1.043.850	61 [%]	1,657
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,932	995.826	57 [%]	1,742
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,947	936.338	53 [%]	1,782
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,971	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
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	0,957	947.263	51 [%]	1,892
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	0,973	939.645	50 [%]	1,911

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 [€/m ²]	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 [m ²]	60	8.740	620	3.556
Baujahr	1645	2022	1970	3.556
Restnutzungsdauer	12	80	44	3.556
Wohnfläche [m ²]	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
2025	246

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises vom marktangepassten vorläufigen Sachwert 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

1.7.2025 = 759.000

1.1.2026 = 750.000

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	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 2%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 3%	Erbbaurechtsfaktor 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

1.7.2025 = 759.000 €

1.1.2026 = 750.000 €

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 [€/m ²]	320	1.550	588	477
Tatsächliche Erbbau- zinsen [€/m ²]	0,03	4,94	0,92	477
Grundstücksfläche [m ²]	108	2.752	596	477
Restlaufzeit	1	99	40	477

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

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

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

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

Stadtteifaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	2,35
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	2,560
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	2,742
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	2,506
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	2,167
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,851
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,669
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,710
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,818
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,847
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,847

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
2025	134

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

Stadtteifaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,90
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	2,032
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	2,175
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,960
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,691
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,413
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,272
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,275
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,340
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,340
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,340

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.142 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	90
2010	122
2011	115
2012	102
2013	107
2014	101
2015	79
2016	107
2017	103
2018	110
2019	106
2020	90
2021	119
2022	85
2023	62
2024	100
2025	131

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises 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	$= 4,37 \%$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Stadtteilfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Stadtteifaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	0,43
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	0,415
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	0,330
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,508
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,679
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,803
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,969
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,806
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,732
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	0,732
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	0,732

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.104 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	86
2010	119
2011	110
2012	101
2013	105
2014	101
2015	75
2016	102
2017	101
2018	102
2019	102
2020	85
2021	121
2022	83
2023	64
2024	95
2025	126

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises 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 [€/m ² 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 * 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
	01.07.2025	1,134
	01.01.2026	1,140

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

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

Erstbezugsmiete von Neubauwohnungen

Der Gutachterausschuss gibt hier nur Umrechnungskoeffizienten an.

Die absolute Höhe ist aus Vergleichsmieten oder anderen geeigneten Quellen abzuleiten

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

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

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

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

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

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

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

Erbbaurechtsfaktor	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 3%	Erbbaurechtsfaktor Erbbauzins- satz 4%	Erbbaurechtsfaktor 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 [€/m ²]	0,08	12,34	4,94	15
Grundstücksfläche [m ²]	978	12.598	3.576	17
Restlaufzeit	4	61	45	17

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.4 Büro- und Geschäftshäuser

7.4.1 Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 3.893 \text{ €/m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Baualtersfaktor * Baujahrsfaktor * Faktor Ladenanteil an Nutzfläche * Miethöhenfaktor * Gebäudeartfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,87
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,80
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,73
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,67
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,67
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	0,66
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	0,65

Keinen Einfluss auf den Gebäudefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

-

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

314 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

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

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	19
2010	39
2011	31
2012	19
2013	27
2014	19
2015	32
2016	25
2017	25
2018	28
2019	14
2020	13
2021	9
2022	16
2023	12
2024	18
2025	29

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 23 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

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

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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



Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,72
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,64
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,57
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,57
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,57
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	0,56
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	0,55

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
2025	29

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 20\%$.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

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

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,07
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,36
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,65
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,71
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,71
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,74
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,77

Keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter

Anteil Laden an der Nutzfläche

Miethöhe

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

300 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

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

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	16
2010	38
2011	31
2012	20
2013	27
2014	21
2015	30
2016	24
2017	22
2018	27
2019	11
2020	10
2021	4
2022	12
2023	12
2024	14
2025	29

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 19 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.4 Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Referenzmiete für den Gebädefaktor von Büro- und Geschäftshäusern

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

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

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:		
Referenzmiete [€/m²WNFL, monatlich]	= 11,35 * Lagefaktor * Mietflächenfaktor * Mietenindex	
Lagefaktor:	$(\text{NormBRW22} / 900)^{0,3673}$	
Mietflächenfaktor:	$(0,990 + 2,992 / \text{Mietfläche})$	
Mietenindex:	1.1.2023	1,357
	1.7.2023	1,373
	1.1.2024	1,390
	1.7.2024	1,364
	1.1.2025	1,360
	1.7.2025	1,404
	1.1.2026	1,424

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 €/m ² Wohn- und Nutzfläche * Lagefaktor * Miethöhenfaktor * Erstbezugsfaktor * Freiflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,03
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,00
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,82
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,90
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,00
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,05
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,10

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)

Baujahr

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

132 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

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

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	7
2010	9
2011	8
2012	9
2013	14
2014	8
2015	12
2016	4
2017	10
2018	8
2019	8
2020	7
2021	17
2022	8
2023	8
2024	3
2025	11

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises 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	$= 17,29$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Miethöhenfaktor * Erstbezugsfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,90
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	0,88
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	0,86
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	0,90
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	0,90
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	0,92
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	0,94

Keinen Einfluss auf den Ertragsfaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)
Baujahr
Grundstücksgröße / WNFL

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

132 Kauffälle



Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

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

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	7
2010	9
2011	8
2012	9
2013	14
2014	8
2015	12
2016	4
2017	10
2018	8
2019	8
2020	7
2021	17
2022	8
2023	7
2024	3
2025	11

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises 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	$= 4,11 [\%]$ * 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 169
Erstbezugsfaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz Produktions- und Logistik-Immobilien	0,84 (Objekt, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)

7

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,10
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,15
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,20
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,15
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,15
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,12
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,10

Keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)
Baujahr
Grundstücksgröße / WNFL

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

110 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

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

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	8
2010	8
2011	8
2012	10
2013	14
2014	5
2015	10
2016	4
2017	7
2018	5
2019	6
2020	7
2021	11
2022	5
2023	7
2024	3
2025	6

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 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 Sanitäreinrichtungen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:		
Referenzmiete [€/m ² 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
	1.7.2025	1,652
	1.1.2026	1,667

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	$= 2.990 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Erdgeschossfaktor * Dachgeschossfaktor * Einbauküchenfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

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

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

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Eigentumswohnungen

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

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

Ohlsdorf	0,98
Osdorf	1,02
Othmarschen	1,05
Ottensen	1,04
Poppenbüttel	0,96
Rahlstedt	0,93
Reitbrook	0,88
Rissen	1,03
Rönneburg	1,03
Rothenburgsort	1,17
Rotherbaum	1,00
St. Georg	0,98
St. Pauli	0,95
Sasel	0,96
Schnelsen	0,98
Sinstorf	1,03
Spadenland	0,88
Steilshoop	1,05
Steinwerder	1,00
Stellingen	1,03
Sternschanze	1,13
Sülldorf	0,99
Tatenberg	0,88
Tonndorf	0,99
Uhlenhorst	1,07
Veddel	1,01
Volkendorf	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
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.07.2025	1,365	1,600
1.1.2025 bis 1.1.2026	01.01.2026	1,382	1,613

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
2025	1.640	478

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung des Kaufpreises 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 des Kaufpreises 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 Wohnungserbbaurechte

Sachlicher Geltungsbereich:	Eigentumswohnungen
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk

Erbbaukoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaukoeffizient

Erbbaukoeffizient	
Im Mittel	0,89

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.6.5 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 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben zu der Erkenntnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im individuellen Wohnungsbau die Quadratmeterpreise in der Regel vom Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängig sind. Dies bedeutet, dass der Markt für Flächen, die zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht unbedingt benötigt werden, pro Quadratmeter weniger zu zahlen bereit ist. Demzufolge werden

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhausbauplätze
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 01.01.2025
Anzuwendende Formel:	
Umrechnungskoeffizient	= (Fläche / 1.000 m ²) ^{-0,2496} * Stellungsfaktor * 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 Reihenhäuser gebaut werden kann. Bei einem Doppelhaus ergibt sich dagegen ein Zuschlag. Grundstücke für mehrere Reihenhäuser, Doppelhäuser usw. sind wie Pakete von Einzelgrundstücken zu betrachten, d. h. sie sind gedanklich entsprechend 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.

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 Einfamilienhausbauplätzen in den Jahren 01.01.2015 bis 31.12.2023, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, keine FHH-Verkäufe

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

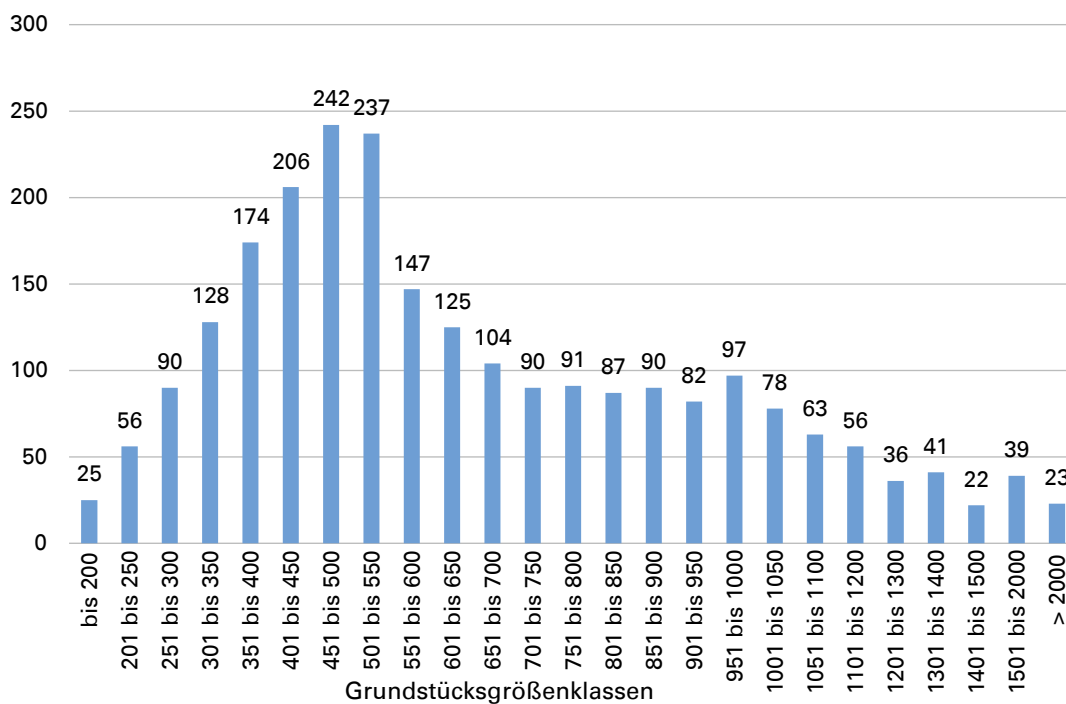
2.429 Kauffälle

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

Anzahl der Fälle

Anzahl pro Klassenbereich



Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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



7.8 Geschosswohnungsbauplätze

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:	Geschosswohnungsbauplätze
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 01.01.2025
Anzuwendende Formel:	
Umrechnungskoeffizient	= $WGFZ^{0,8067}$, mindestens 0,379

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

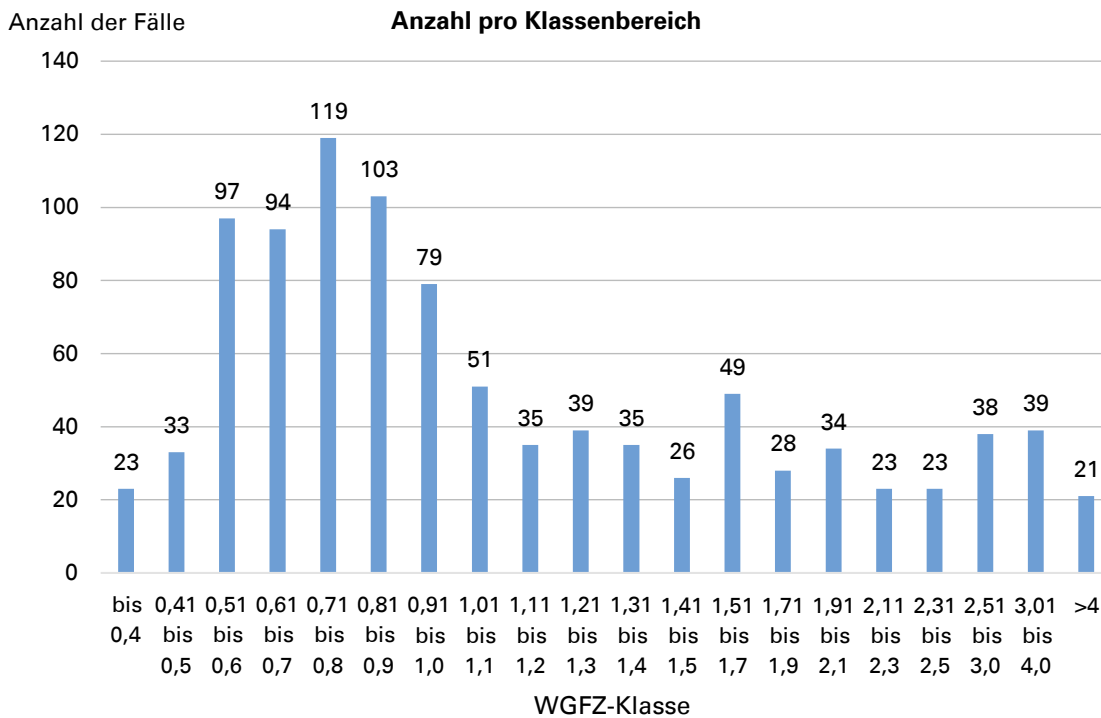
Selektionskriterien:

Verkäufe von baureifen Geschosswohnungsbauplätzen 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



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 dem 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 2023 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	$0,87 + 0,067 * \ln(\text{TEZ}/\text{BW})$

Vergleichende mittlere Erbbaugrundstückskoeffizienten nach Restlaufzeit auf Basis der Stichprobe

Restlaufzeit Erbaurecht	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

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

RLZ = Restlaufzeit

Anwendungshinweis:

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

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

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

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

7.11.4 Erbbaugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien

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

7.12 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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 (= 9,00 - 15,60 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 9,00 - 15,60 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 9,00 - 15,60 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 9,00 - 15,60 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (= 9,00 - 15,60 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (= 18,00 - 31,20 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (= 36,00 - 62,40 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (= 36,00 - 62,40 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (= 36,00 - 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. Bahnhofsgebäude:	Einzelbewertung
8. Verkehrsflughafen:	Einzelbewertung
9. Öffentliche Grünfläche:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
10. Öffentliche Verkehrsfläche:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
11. Bahntrasse:	ohne Wert (= 0 €/m ²)
12. Wasserstraße:	ohne Wert (= 0 €/m ²)

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

**Tabellen zur 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

Die in einem Mietangebot der Vermieter*in geforderte Miete.

Atriumhaus

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

Aufenthaltsräume

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

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland

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

Bauflächen

siehe Bauland Ziffer 2.

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Bestandsmiete

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

hende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Siehe auch Istmiete.

Betriebskosten

Kosten, die beim Betrieb eines Gebäudes entstehen und in der Regel auf die Mieter*innen 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

eine Einliegerwohnung ist eine zusätzliche, in sich abgeschlossene Wohnung in einem Eigenheim, die im Vergleich zur Hauptwohnung eine untergeordnete Bedeutung hat.

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 Einzelhauses, 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 Reihenhauszeile ist z. B. im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ein Einzelhaus. Ein Haus, das an eine Grundstücksgrenze angebaut ist, ohne dass ein anderes Haus oder dessen Nebengebäude daran gebaut ist bzw. gebaut werden darf, gilt ebenfalls als Einzelhaus.

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises oder des vorläufigen Vergleichswerts zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald.

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

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

Gebäude

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

samte Gebäudegrundfläche erstrecken, z. B. bei Galerie- oder anderen Zwischengeschoßen. Keine Geschosse sind geschossartige Einbauten wie Arbeitsbühnen oder Installationssebenen. Die lichte Höhe spielt für die Geschosseigenschaft in der Wertermittlung 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 im Wertermittlungsrecht. 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 Absatz 2 BauNVO.

Grundstück

Ein Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt unter einer eigenen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen ist. Die grundbuchrechtliche Behandlung von Grundstücken ist in der Grundbuchordnung (GBO) geregelt.

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg wird gemäß BauGB § 192ff und der Verordnung über den Gutachter-

ausschuss für Grundstückswerte (GutVO) gebildet.

Der Gutachterausschuss besteht aus den vorsitzenden und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen, hinzu kommen Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz.

Haus

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

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

Innenstadt

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

Innenstadtrand

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

Istmiete

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

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

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

Kaufpreissammlung

Wesentliche Erkenntnisquelle des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die dort geführte Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB besteht für Notare die Pflicht, von allen Grundstückskaufverträgen u. Ä. eine Ausfertigung zur Kaufpreissammlung zu übersenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Pflicht im Allgemeinen Folge geleistet wird. Die Geschäftsstelle holt darüber hinaus auf der Grundlage des § 197 BauGB weitere Informationen zu den Kauffällen ein, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 12 – 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Kellergeschoss

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

Kernsanierung

Der Begriff Kernsanierung umfasst sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut. Gegebenenfalls sind diese ebenfalls instand zu setzen. Zu den Bestandteilen einer Kernsanierung können das Erneuern der Dachkonstruktion samt Dacheindeckung sowie die Fassade mit Fenstern und Türen gehören. Des Weiteren wird im Inneren die Haustechnik, also Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation, erneuert. Die Kernsanierung ist nicht mit der Entkernung eines Gebäudes gleichzusetzen. Bei dieser Maßnahme wird der gesamte Baukörper mit Ausnahme der Fassade abgetragen und völlig neu wieder aufgebaut. (Quelle: Wikipedia)

Kettenhäuser

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

1. wie ein Einzelhaus mit Abständen zu den seitlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen gebaut sind, wobei der Raum zwischen dem Haus und beiden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen mit Nebengebäuden,



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

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

Konstruktionsfläche

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

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 Süderelbraum.

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 Mehrfamilienhäuser 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, Ökotop) 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, 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.

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

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

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) dienen als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes im Rahmen des Sachwertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gemäß Anlage 4.

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 Abbauland. Nicht zu verwechseln mit Brache. Siehe Abbauland.

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 1 ½ Geschossen), verfügen aber über Nebengebäude wie Kleintierställe und ein relativ tiefes Grundstück. Siedlungshäuser werden im Grundstücksmarktbericht wie normale Einfamilienhäuser behandelt.

Siel

Abwasserkanal. Preise für unbesetzte Bauplätze werden zur Vergleichbar-

keit 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.

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist ein Kennwert zur Bewertung von Grundstücken im Rahmen der Bodenwertermittlung. Sie beschreibt das Verhältnis der zulässigen oder tatsächlich realisierbaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Im Gegensatz zur bauplanungsrechtlichen GFZ (nur Vollgeschoss) berücksichtigt die WGFZ auch ausgebaute Dachgeschosse (oft zu 75 %) oder Keller. Sie dient dazu, die bauliche Ausnutzung und den Bodenwert präziser abzubilden. Siehe auch Geschossfläche

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohn-/Nutzfläche (WNF)

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

Wohnung

Eine abgeschlossene Wohnung ist eine Mehrzahl von Räumen, die dem Wohnen von Menschen dient und die Anforderungen von § 48 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.

A

Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

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



Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

Jahr	Verwaltungs-kosten pro Wohnung	Verwaltungs-kosten pro ETW	Verwaltungs-kosten pro EFH/ZFH	Verwaltungs-kosten pro Stellplatz	Instand-haltungs-kosten pro m ² Wohnen / Büro	Instand-haltungs-kosten pro m ² SB-Märkte	Instand-haltungs-kosten pro m ² Prod./Logistik	Instand-haltungs-kosten pro Garage
1992	189,00 €	225,00 €	189,00 €	25,00 €	7,40 €	3,70 €	2,20 €	56,00 €
1993	195,00 €	233,00 €	195,00 €	25,00 €	7,60 €	3,80 €	2,30 €	58,00 €
1994	204,00 €	243,00 €	204,00 €	27,00 €	8,00 €	4,00 €	2,40 €	60,00 €
1995	208,00 €	249,00 €	208,00 €	27,00 €	8,20 €	4,10 €	2,40 €	62,00 €
1996	212,00 €	253,00 €	212,00 €	28,00 €	8,30 €	4,10 €	2,50 €	63,00 €
1997	215,00 €	257,00 €	215,00 €	28,00 €	8,40 €	4,20 €	2,50 €	64,00 €
1998	220,00 €	263,00 €	220,00 €	29,00 €	8,60 €	4,30 €	2,60 €	65,00 €
1999	220,00 €	264,00 €	220,00 €	29,00 €	8,60 €	4,30 €	2,60 €	65,00 €
2000	222,00 €	266,00 €	222,00 €	29,00 €	8,70 €	4,30 €	2,60 €	66,00 €
2001	226,00 €	270,00 €	226,00 €	29,00 €	8,80 €	4,40 €	2,70 €	67,00 €
2002	230,00 €	275,00 €	230,00 €	30,00 €	9,00 €	4,50 €	2,70 €	68,00 €
2003	233,00 €	278,00 €	233,00 €	30,00 €	9,10 €	4,60 €	2,70 €	69,00 €
2004	236,00 €	282,00 €	236,00 €	31,00 €	9,20 €	4,60 €	2,80 €	70,00 €
2005	240,00 €	287,00 €	240,00 €	31,00 €	9,40 €	4,70 €	2,80 €	71,00 €
2006	244,00 €	292,00 €	244,00 €	32,00 €	9,60 €	4,80 €	2,90 €	72,00 €
2007	247,00 €	295,00 €	247,00 €	32,00 €	9,70 €	4,80 €	2,90 €	73,00 €
2008	254,00 €	304,00 €	254,00 €	33,00 €	9,90 €	5,00 €	3,00 €	75,00 €
2009	260,00 €	311,00 €	260,00 €	34,00 €	10,20 €	5,10 €	3,10 €	77,00 €
2010	260,00 €	311,00 €	260,00 €	34,00 €	10,20 €	5,10 €	3,10 €	77,00 €
2011	263,00 €	315,00 €	263,00 €	34,00 €	10,30 €	5,20 €	3,10 €	78,00 €
2012	269,00 €	322,00 €	269,00 €	35,00 €	10,50 €	5,30 €	3,20 €	80,00 €
2013	275,00 €	329,00 €	275,00 €	36,00 €	10,80 €	5,40 €	3,20 €	81,00 €
2014	278,00 €	333,00 €	278,00 €	36,00 €	10,90 €	5,40 €	3,30 €	82,00 €
2015	280,00 €	335,00 €	280,00 €	37,00 €	11,00 €	5,50 €	3,30 €	83,00 €
2016	283,00 €	338,00 €	283,00 €	37,00 €	11,10 €	5,50 €	3,30 €	84,00 €
2017	285,00 €	341,00 €	285,00 €	37,00 €	11,20 €	5,60 €	3,30 €	84,00 €
2018	289,00 €	345,00 €	289,00 €	38,00 €	11,30 €	5,70 €	3,40 €	85,00 €
2019	296,00 €	354,00 €	296,00 €	39,00 €	11,60 €	5,80 €	3,50 €	87,00 €
2020	299,00 €	358,00 €	299,00 €	39,00 €	11,70 €	5,90 €	3,50 €	88,00 €
2021	298,00 €	357,00 €	298,00 €	39,00 €	11,70 €	5,80 €	3,50 €	88,00 €
2022	312,00 €	373,00 €	312,00 €	41,00 €	12,20 €	6,10 €	3,70 €	92,00 €
2023	339,00 €	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 €
2026	367,00 €	439,00 €	367,00 €	48,00 €	14,40 €	7,20 €	4,30 €	108,00 €



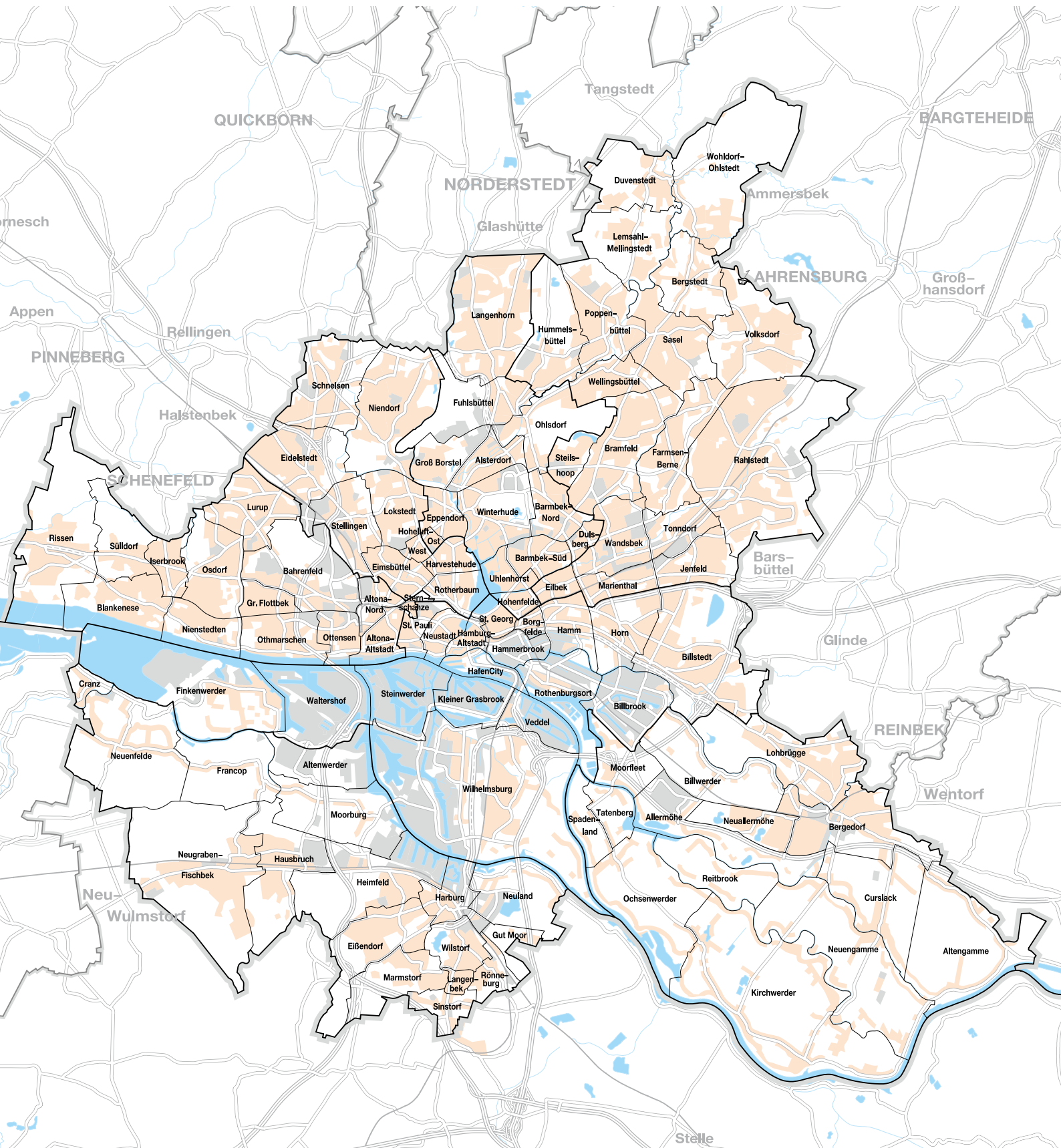
Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anlage 4 der ImmoWertV 2021

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



Karte der Stadtteile

-  Wohnflächen
-  Gewerbeflächen



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

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

Kosten

Die Gebühr setzt sich zusammen aus einem Grundbetrag und einem vom ermittelten Wert abhängigen Anteil. Die genauen Beträge sind in der aktuellen Gebührenordnung unter Nummer 11 aufgeführt.

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

Die Kosten für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind in der aktuellen Gebührenordnung unter Nummer 12.1 aufgeführt.

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

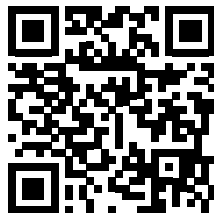
siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form oder
- » im Internet: Die Interaktive Bodenrichtwertkarte BORIS.HH finden Sie im Internet unter:



Die Kosten für Auskünfte zu Daten des Immobilienmarktes sind im aktuellen Preisverzeichnis unter Nummer 9.2 aufgeführt.

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

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

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form
- » im Internet: Die Immobilienwertdatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter:



Die Kosten für Auskünfte zu Daten des Immobilienmarktes sind im aktuellen Preisverzeichnis unter Nummer 9.2 aufgeführt.

Immobilienmarktberichte

mit Umsatzzahlen, Durchschnittspreisen und sonstigen Daten zum Grundstücksmarkt, erscheinen jährlich als Druckexemplar und als PDF. Die jährlich veröffentlichten Produkte werden zudem durch ein Dashboard ergänzt. Dieses interaktive Werkzeug stellt für mehrere Berichtsjahre eine Vielzahl der Daten aus Teil I zur Verfügung. Vier Jahre sind vollständig enthalten, das fünfte Jahr wird quartalsweise ergänzt.

Kosten

Die Immobilienmarktberichte als PDF sowie das Dashboard stehen kostenfrei zur Verfügung. Die Druckversion ist nur für Abokunden erhältlich. Die Kosten dafür sind in der aktuellen Gebührenordnung unter Nummer 12.4. aufgeführt. Bestellungen bitte bis 31. März des Erscheinungsjahres an gutachterausschuss@gv.hamburg.de.

- » Das Archiv der Immobilienmarktberichte als PDF finden Sie unter:



- » Das Dashboard ist hier aufrufbar:



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

Immobilienmarktbericht der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland

Mit dem Immobilienmarktbericht Deutschland (IMB-DE) wird die bundesweite Grundstücksmarkttransparenz weiter verbessert sowie dem in der Immobilienwirtschaft und der steuerlichen Bewertung herrschenden Bedarf an bundesweit vergleichbaren, standardisierten Grundstücksmarktdaten Rechnung getragen. Die Herausgabe obliegt dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA). Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 390 Gutachterausschüsse in Deutschland.



Veröffentlichung des IMB-DE als Bericht

Der IMB-DE wird alle 2 Jahre herausgegeben. Der aktuelle Bericht 2025 umfasst den Berichtszeitraum 01.01.2009 - 31.12.2024. Enthalten sind 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.
<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/224020>



Veröffentlichung des IMB-DE als interaktives Dashboard

Ausgewählte Inhalte des IMB-DE werden in einem interaktiven Dashboard bereitgestellt. Dieses wird jährlich aktualisiert. Das Dashboard finden Sie unter:



Weitere Informationen:

Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland
c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
E-Mail: redaktion-ak-oga@lgn.niedersachsen.de
<http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info>

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2027 erscheint voraussichtlich im Dezember 2027

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 – Standort 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

Langelohe 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 041 21 - 5 79 98 - 104
E-Mail: gutachterausschuss-pinneberg@lvermgeo.landsh.de
Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de

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.gutachterausschuesse-sh.de

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



Landesbetrieb
Geoinformation
und Vermessung