

IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Hier finden Sie uns

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 - 115

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31
Haltestelle Wilhelmsburg

Vertrieb

Telefon: 040 - 4 28 26 - 57 20

E-Fax: 040 - 4 27 92 - 65 98

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet:

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

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer.

Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

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

Telefax: 040 - 4 27 92 60 00

E-Mail:

gutachterausschuss@gv.hamburg.de

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

Berichtszeitraum

01.01. – 31.12.2022

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2023

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

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Simone Vollstädt

Korrekturstand: 02.05.2023

Vorbemerkungen



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Erstaunt aber nicht verwundert reiben sich ausnahmslos alle, die mit Immobilien zu tun haben die Augen – das hat man in den letzten Jahren, um nicht zu sagen Jahrzehnten, noch nicht gesehen.

Dabei ist es gar nicht so einfach das, was wir da feststellen und erleben zu kategorisieren: Krise? Trendwende? Schockstarre?

Auch die in Frage kommenden Ursachen sind komplex: Krieg, Energiekosten, Zinsen, Baukosten?

Besinnen wir uns also als Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg auf unsere eigentliche Aufgabe und betrachten, was im Jahr 2022 wirklich passiert ist.

Zunächst ist festzustellen, dass es in allen Immobilienarten wesentlich weniger Verkäufe gab, das erste Mal seit dem Jahr 2000 lag die Gesamtzahl nicht mehr im fünfstelligen Bereich.

Auch die Preise bebauter und unbebauter Objekte sind – in der Regel eher im Bereich unter 10 % – zurückgegangen, wie die aktuellen Bodenrichtwerte und die Aktualisierungsfaktoren unserer Formeln für die Wertermittlung ausweisen.

Wir sind genauso gespannt wie Sie, wie es weitergehen wird und werden im gesetzlichen Auftrag den Markt weiterhin genau beobachten.

Was gibt es noch zu wissen?

Für die Immobilienarten Büro sowie Produktion und Logistik haben wir neue Formeln zu Gebäude- und Ertragsfaktoren, sowie zu Liegenschaftszinssätzen abgeleitet. Wir haben die Abhängigkeit zwischen Gewerbemieten und Bodenrichtwerten neu untersucht und ein neues Bezugsjahr für die Lagewertigkeit in unseren Abbildungen und Tabellen der Kapitel 1 – 6 eingeführt.

Zusätzlich haben wir in 2023 eine langjährige Darstellung des Immobilienmarktes in Hamburg herausgegeben: Der 10-Jahresbericht 2010-2020 ist bereits der Dritte seiner Art und steht als PDF-Datei kostenlos zur Verfügung.

Ich bedanke mich bei den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschuss und den Kolleginnen und Kollegen aus der Geschäftsstelle für die engagierte Unterstützung und wünsche allen, auch Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, von Herzen alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Lüders
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

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

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

4 Der Baulandmarkt

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

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

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

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

6 Zwangsversteigerungen

Teil II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

7.3	Mehrfamilienhäuser		7.6.3	Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen	176	7.11.4	Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	182
7.3.1	Gebäundefaktor	128						
7.3.2	Ertragsfaktor	133	7.6.4	Wohnungs-Erbbaurechte	176	7.12	Landwirtschaftliche Flächen	183
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	137	7.6.5	Gebäundefaktor für Stellplätze	177	7.13	Sonstige Nutzungen	184
7.3.4	Marktübliche Miete	141						
7.3.5	Erbbaurechte	144						
7.4	Büro- und Geschäftshäuser		7.7	Einfamilienhausbauplätze	178			
7.4.1	Gebäundefaktor	145				Anhang		
7.4.2	Ertragsfaktor	148	7.8	Geschosswohnungsbauplätze	179	Abkürzungsverzeichnis		188
7.4.3	Liegenschaftszinssatz	151	7.9	Büro- und Geschäftshausbauplätze	180	Glossar		189
7.4.4	Marktübliche Miete	154				Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)		199
7.4.5	Erbbaurechte	156	7.10	Produktions- und Logistikbauplätze	181	Karte der Stadtteile		202
7.5	Produktions- und Logistikimmobilien		7.11	Erbbaurechtsgrundstücke		Unsere Dienstleistungen und Produkte		203
7.5.1	Gebäundefaktor	157	7.11.1	Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke	181			
7.5.2	Ertragsfaktor	160	7.11.2	Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	182			
7.5.3	Liegenschaftszinssatz	163	7.11.3	Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau	182			
7.5.4	Marktübliche Miete	166						
7.5.5	Erbbaurechte	168						
7.6	Eigentumswohnungen							
7.6.1	Gebäundefaktor	169						
7.6.2	Liegenschaftszinssatz	175						

TEIL I

**1 Der Grundstücksmarkt im
Überblick**

**2 Der Immobilienmarkt
bebauter Grundstücke**

**3 Der Eigentumswohnungs-
markt**

4 Der Baulandmarkt

**5 Der landwirtschaftliche
Grundstücksmarkt**

6 Zwangsversteigerungen

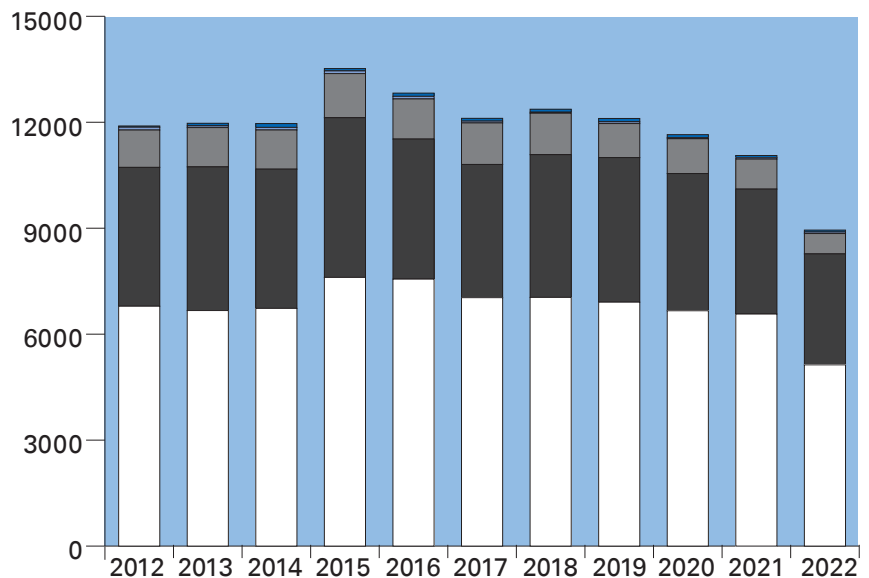
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Bauflächen	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2012	6.791	3.931	1.058	80	35	11.895
2013	6.669	4.068	1.112	49	73	11.971
2014	6.730	3.942	1.109	73	109	11.963
2015	7.607	4.522	1.249	76	66	13.520
2016	7.559	3.965	1.136	73	92	12.825
2017	7.034	3.771	1.176	51	79	12.111
2018	7.041	4.042	1.173	29	84	12.369
2019	6.906	4.094	963	50	94	12.107
2020	6.663	3.885	986	32	84	11.650
2021	6.570	3.537	850	40	61	11.058
2022	5.131	3.142	576	43	55	8.947

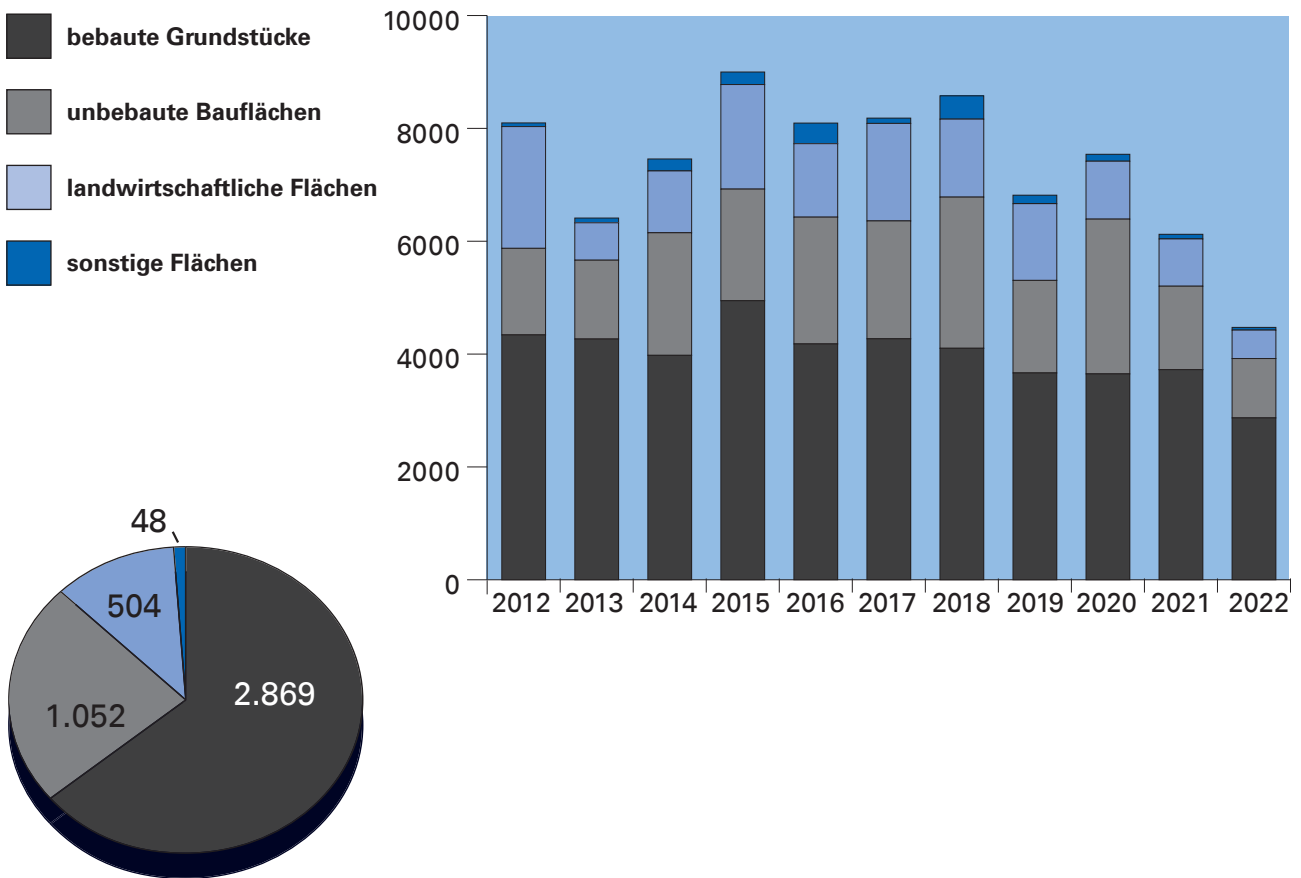
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2022



1.2 Flächenumsatz

Jahr	bebaute Grundstücke [1000 m ²]	unbebaute Bauflächen [1000 m ²]	landwirtsch. Flächen [1000 m ²]	sonstige Flächen [1000 m ²]	SUMME (ohne Eigentumswohnungen) [1000 m ²]
2012	4.340	1.534	2.158	65	8.097
2013	4.267	1.397	663	84	6.411
2014	3.978	2.172	1.096	212	7.458
2015	4.946	1.978	1.853	222	8.999
2016	4.180	2.247	1.302	365	8.094
2017	4.271	2.089	1.728	94	8.182
2018	4.103	2.679	1.382	413	8.577
2019	3.666	1.640	1.360	150	6.816
2020	3.649	2.743	1.026	123	7.541
2021	3.724	1.479	838	82	6.123
2022	2.869	1.052	504	48	4.473

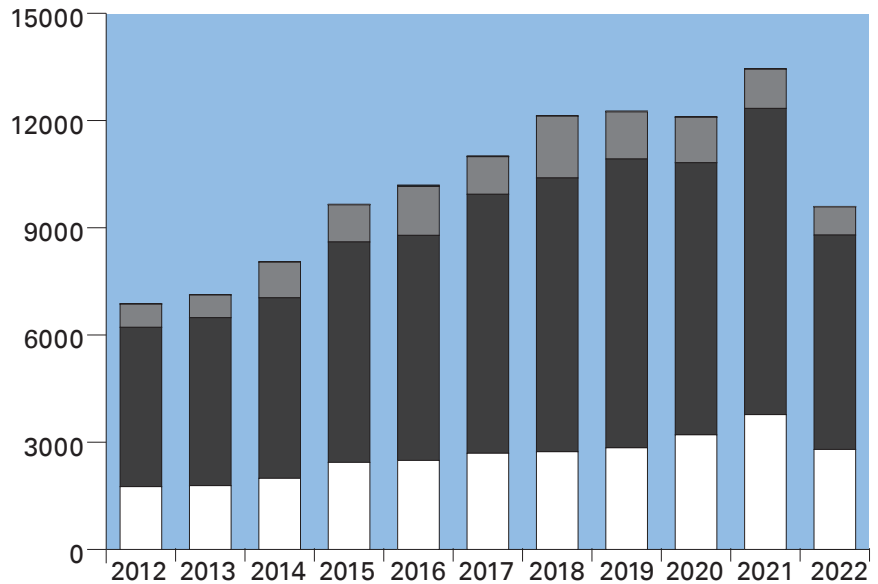
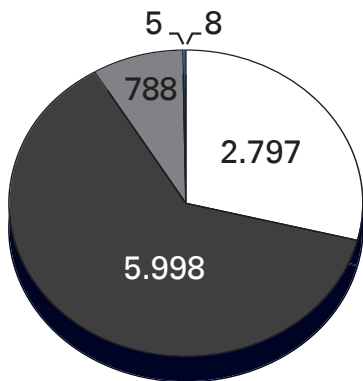
Flächenumsatz des Jahres 2022 in 1000 m²



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]
2012	1.757	4.457	648	10,4	1,6	6.874
2013	1.785	4.699	634	6,3	4,7	7.129
2014	1.989	5.051	997	5,4	10,0	8.052
2015	2.435	6.167	1.039	9,9	6,3	9.657
2016	2.490	6.297	1.368	8,3	31,7	10.195
2017	2.690	7.246	1.052	9,6	8,2	11.006
2018	2.734	7.659	1.729	4,3	8,3	12.135
2019	2.844	8.079	1.319	7,6	17,5	12.267
2020	3.207	7.613	1.270	4,9	14,3	12.109
2021	3.772	8.567	1.096	4,3	14,2	13.454
2022	2.797	5.998	788	5,0	8,4	9.596

Geldumsatz des Jahres 2022 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen bis zum 1.7.22 noch überwiegend an. Dieser Trend hat sich in der zweiten Jahreshälfte umgekehrt.

Die nachfolgenden Angaben (Ausnahme: Baulandmarkt) beruhen auf einer Auswertung des gesamten Jahres 2022, stellen dann aber den Zustand am Stichtag 1.7.22 dar oder beziehen sich auf das Jahresmittel.

Über das Jahr betrachtet lag der Durchschnittspreis der Immobilienart **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Jahr 2022 rund 1 % niedriger als 2021. Die in 2022 verkauften Objekte dieser Immobilienart kosteten im Mittel rund 935.000 Euro. Dieser Wert entspricht jedoch nicht notwendigerweise auch einem entsprechenden Preis im Einzelfall, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt.

Bei **Eigentumswohnungen** sank der durchschnittliche Gesamtkaufpreis (inklusive Stellplatzkosten) gegenüber dem Vorjahr um 4%. Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 8.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Preise von **Mehrfamilienhäusern** sind im Jahr 2022 gesunken. Sie kosteten im Schnitt rund 4.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht einer Preissenkung von 4 % in Relation zum Vorjahreswert. Im Mittel wurde das 31,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 24,4-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 24,7-fache.

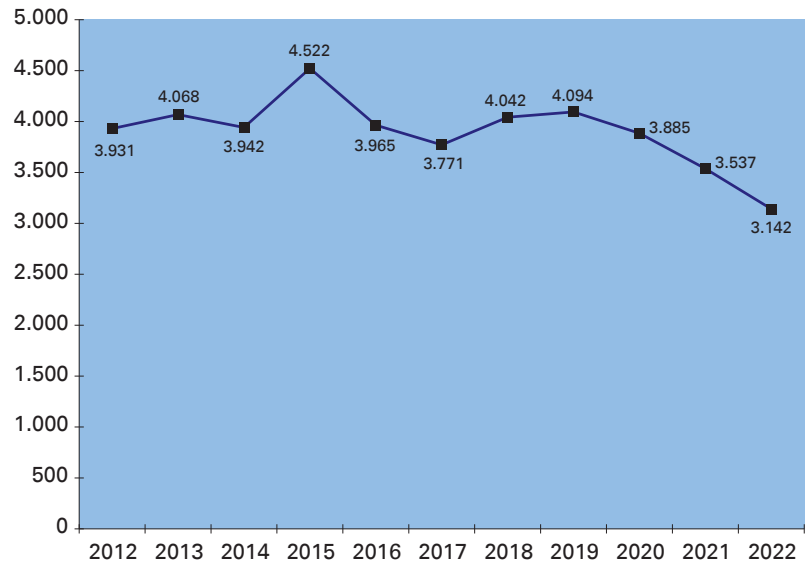
Der **Baulandmarkt** wird, anders als in den Vorjahresberichten, anhand der fortgeschriebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.23 beschrieben. Für die Bodenrichtwerte von Bauplätzen ergeben sich somit folgende Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze: -10 %
- Geschosswohnungsbauplätze: -15 %
- Bürohausbauplätze: -10 %
- Produktions- / Logistikbauplätze: -5 %

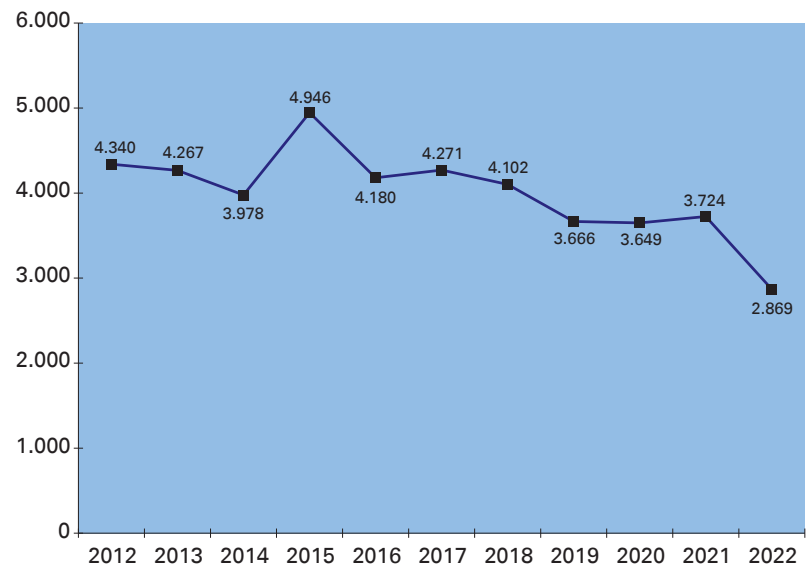
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

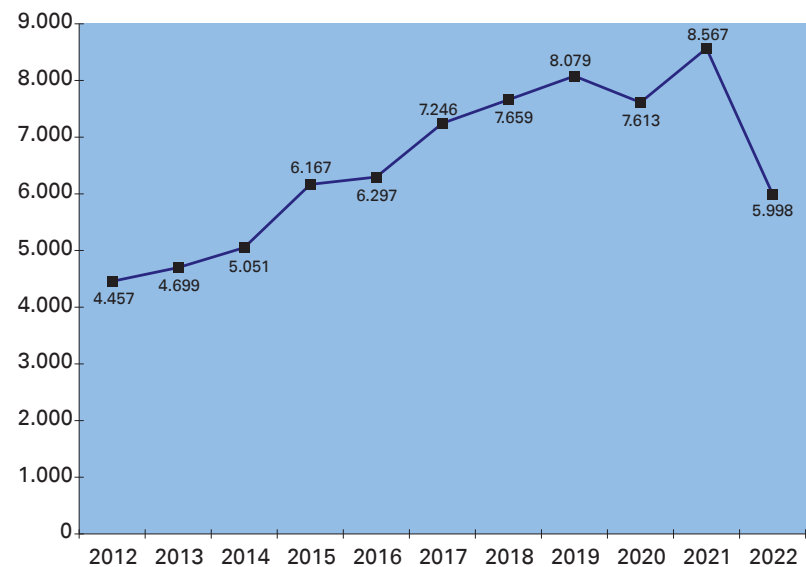
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



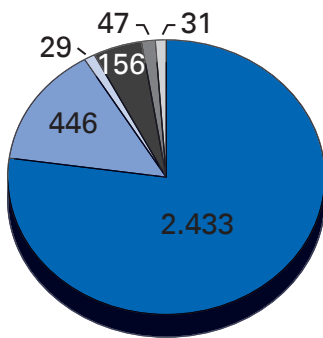
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



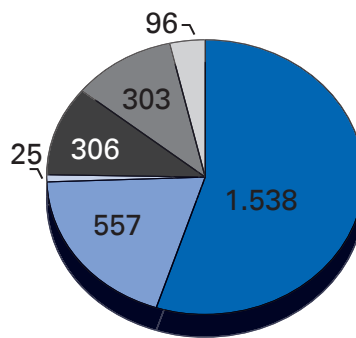
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2022 (2021 ± Prozent)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m² Grundstücksfläche] (2021 ± Prozent)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± Prozent)
Gesamt	3.142 (3.537 - 11%)	2.868,8 (3.724,2 - 23%)	5.998,1 (8.567,0 - 30%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	2.433 (2.734 - 11%)	1.582,8 (1.679,7 - 6%)	2.083,5 (2.332,8 - 11%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	446 (480 - 7%)	556,7 (635,0 - 12%)	1.600,2 (2.500,4 - 36%)
sonstige Wohngebäude	29 (40 - 28%)	24,6 (135,2 - 82%)	45,3 (129,0 - 65%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	156 (191 - 18%)	305,9 (483,1 - 37%)	1.912,0 (2.849,9 - 33%)
Produktions- und Logistikgebäude siehe Kapitel 2.5	47 (70 - 33%)	303,1 (715,7 - 58%)	222,1 (614,0 - 64%)
sonstige Gebäude	31 (22 + 41%)	95,7 (75,5 + 27%)	135,0 (140,9 - 4%)

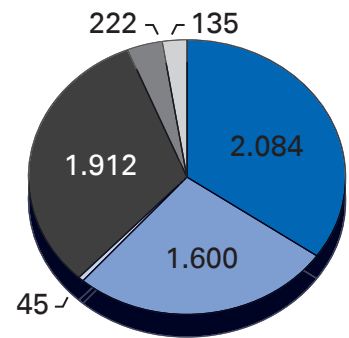
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2022



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2022



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2022



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

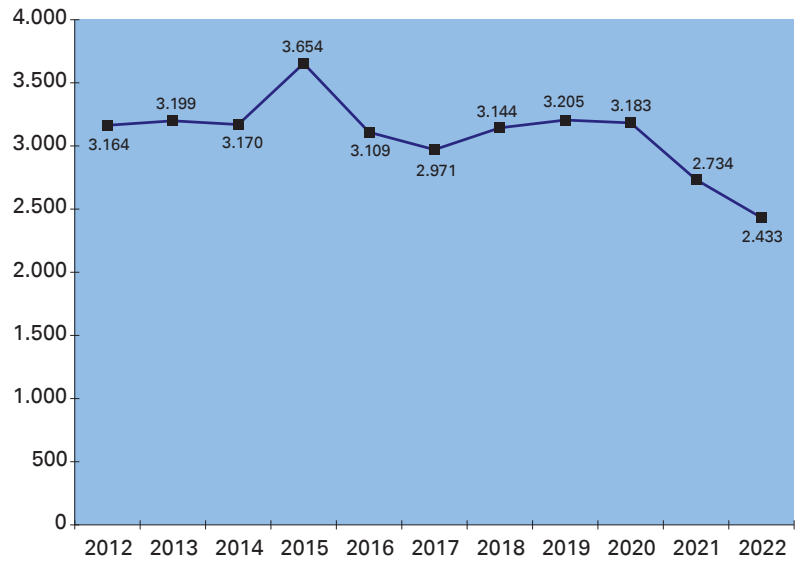
Produktions- und Logistikgebäude

sonstige Gebäude

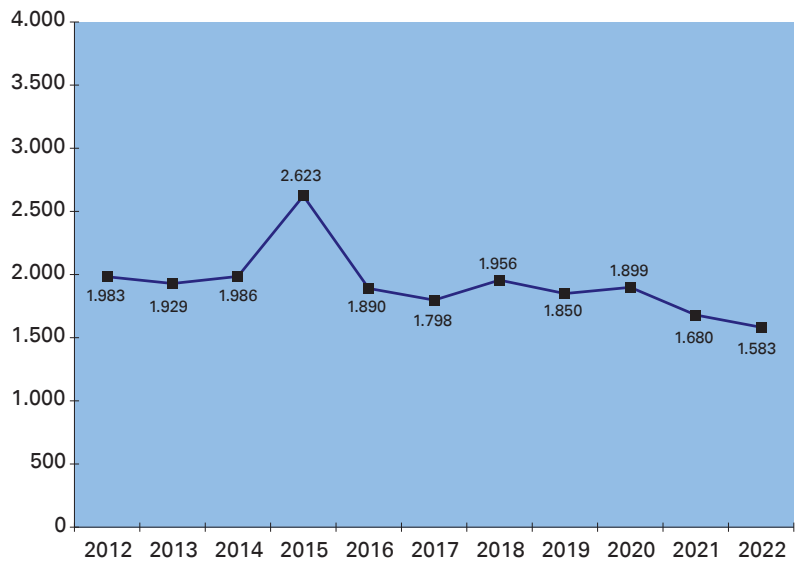
2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.1 Vertragszahlen

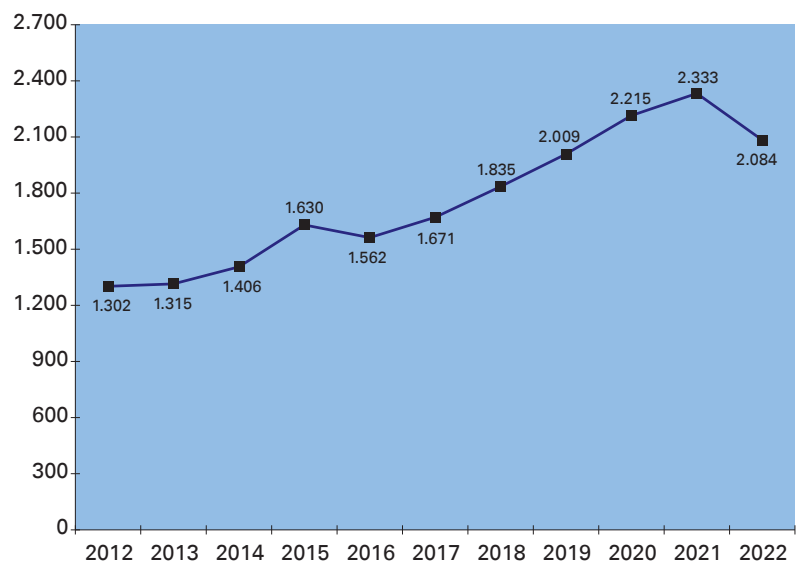
50% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



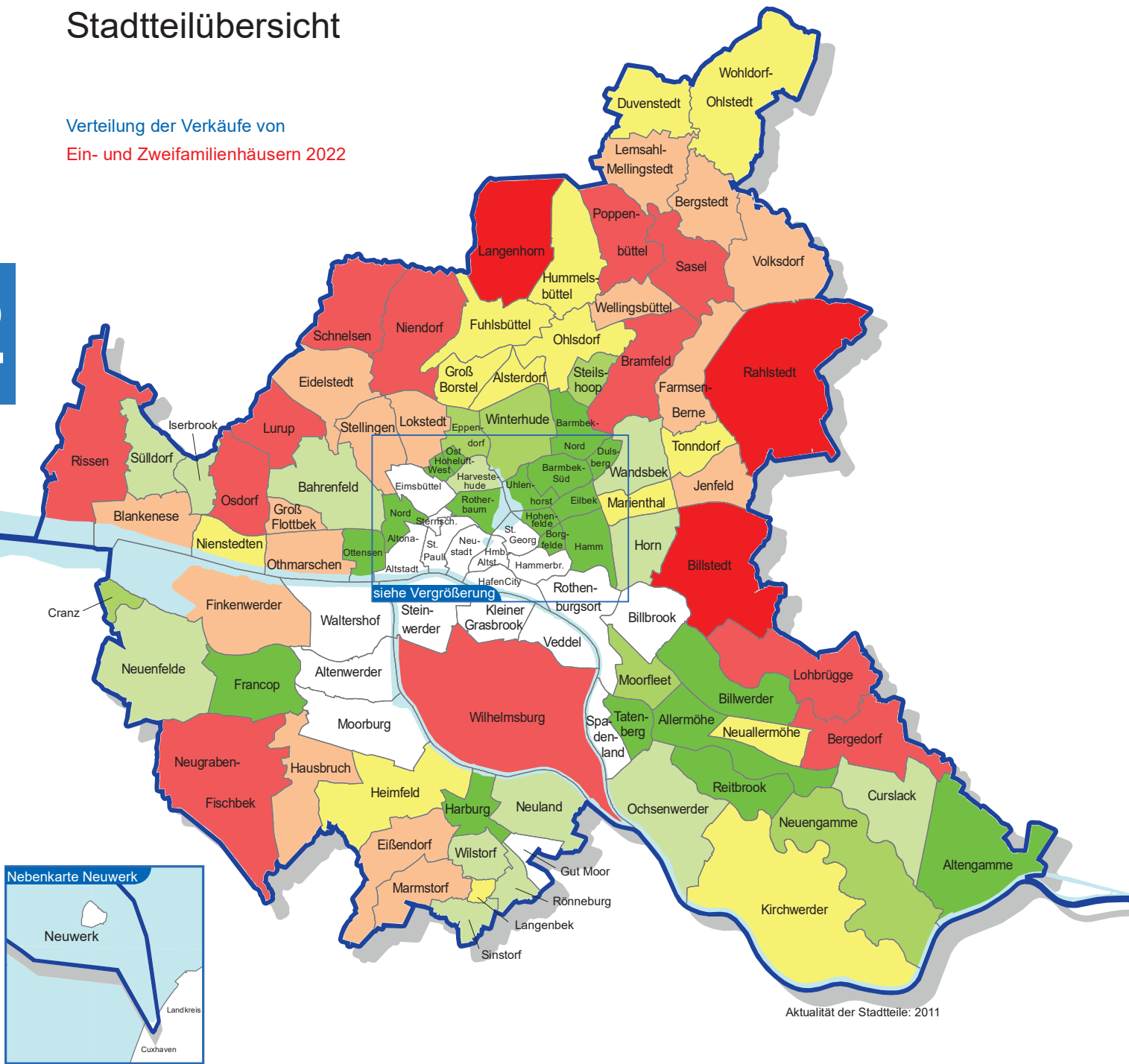
Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2022 (2021 ± Prozent)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± Prozent)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± Prozent)
Gesamt	2.433 (2.734 - 11%)	1.582,8 (1.679,7 - 6%)	2.083,5 (2.332,8 - 11%)
Mittelreihenhäuser	497 (587 - 15%)	138,7 (146,9 - 6%)	259,8 (336,0 - 23%)
Endreihenhäuser	225 (312 - 28%)	85,6 (102,7 - 17%)	137,8 (189,1 - 27%)
Doppelhaushälften	460 (555 - 17%)	255,8 (265,8 - 4%)	304,7 (352,7 - 14%)
freistehende Einfamilienhäuser	981 (1.006 - 2%)	875,5 (956,3 - 8%)	1.006,3 (1.111,2 - 9%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	44 (37 + 19%)	41,2 (33,0 + 25%)	52,3 (35,3 + 48%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	100 (113 - 12%)	100,3 (115,9 - 13%)	87,7 (111,4 - 21%)
sonstige Einfamilienhäuser	126 (124 + 2%)	85,7 (59,1 + 45%)	234,9 (197,1 + 19%)

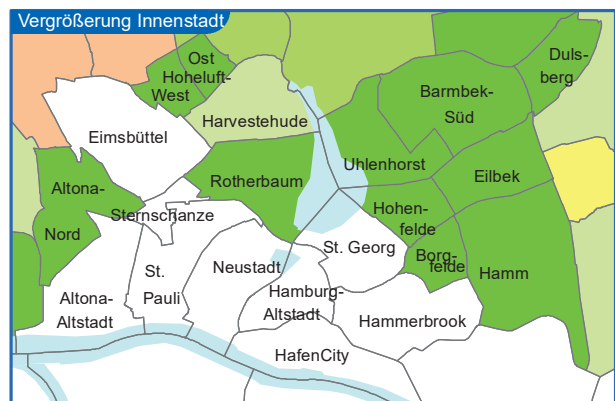
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2022

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 2022

Allermöhe	1	Hamburg-Altstadt	-	Ochsenwerder	14
Alsterdorf	22	Hamm	1	Ohlsdorf	29
Altengamme	3	Hammerbrook	-	Osdorf	57
Altenwerder	-	Harburg	2	Othmarschen	31
Altona-Altstadt	-	Harvestehude	10	Ottensen	1
Altona-Nord	1	Hausbruch	36	Poppenbüttel	78
Bahrenfeld	17	Heimfeld	21	Rahlstedt	149
Barmbek-Nord	4	Hoheluft-Ost	3	Reitbrook	1
Barmbek-Süd	1	Hoheluft-West	1	Rissen	62
Bergedorf	58	Hohenfelde	1	Rönneburg	12
Bergstedt	30	Horn	15	Rothenburgsort	-
Billbrook	-	Hummelsbüttel	28	Rotherbaum	4
Billstedt	105	Iserbrook	10	St. Georg	-
Billwerder	4	Jenfeld	35	St. Pauli	-
Blankenese	30	Kirchwerder	27	Sasel	89
Borgfelde	1	Kleiner Grasbrook	-	Schnelsen	70
Bramfeld	87	Langenbek	20	Sinstorf	16
Cranz	6	Langenhorn	138	Spadenland	-
Curslack	10	Lemsahl-Mellingstedt	38	Steilshoop	5
Dulsberg	1	Lohbrügge	54	Steinwerder	-
Duvenstedt	23	Lokstedt	34	Stellingen	31
Eidelstedt	48	Lurup	65	Sternschanze	-
Eilbek	3	Marienthal	29	Sülldorf	19
Eimsbüttel	-	Marmstorf	39	Tatenberg	1
Eißendorf	42	Moorburg	-	Tonndorf	25
Eppendorf	6	Moorfleet	7	Uhlenhorst	3
Farmsen-Berne	48	Neuallermöhe	27	Veddel	-
Finkenwerder	30	Neuenfelde	11	Volksdorf	48
Francop	4	Neuengamme	7	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	20	Neugraben-Fischbek	70	Wandsbek	18
Groß Borstel	21	Neuland	14	Wellingsbüttel	35
Groß Flottbek	40	Neustadt	-	Wilhelmsburg	58
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	17
HafenCity	-	Niendorf	89	Winterhude	9
		Nienstedten	28	Wohldorf-Ohlstedt	25
				Hamburg gesamt	2.433

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

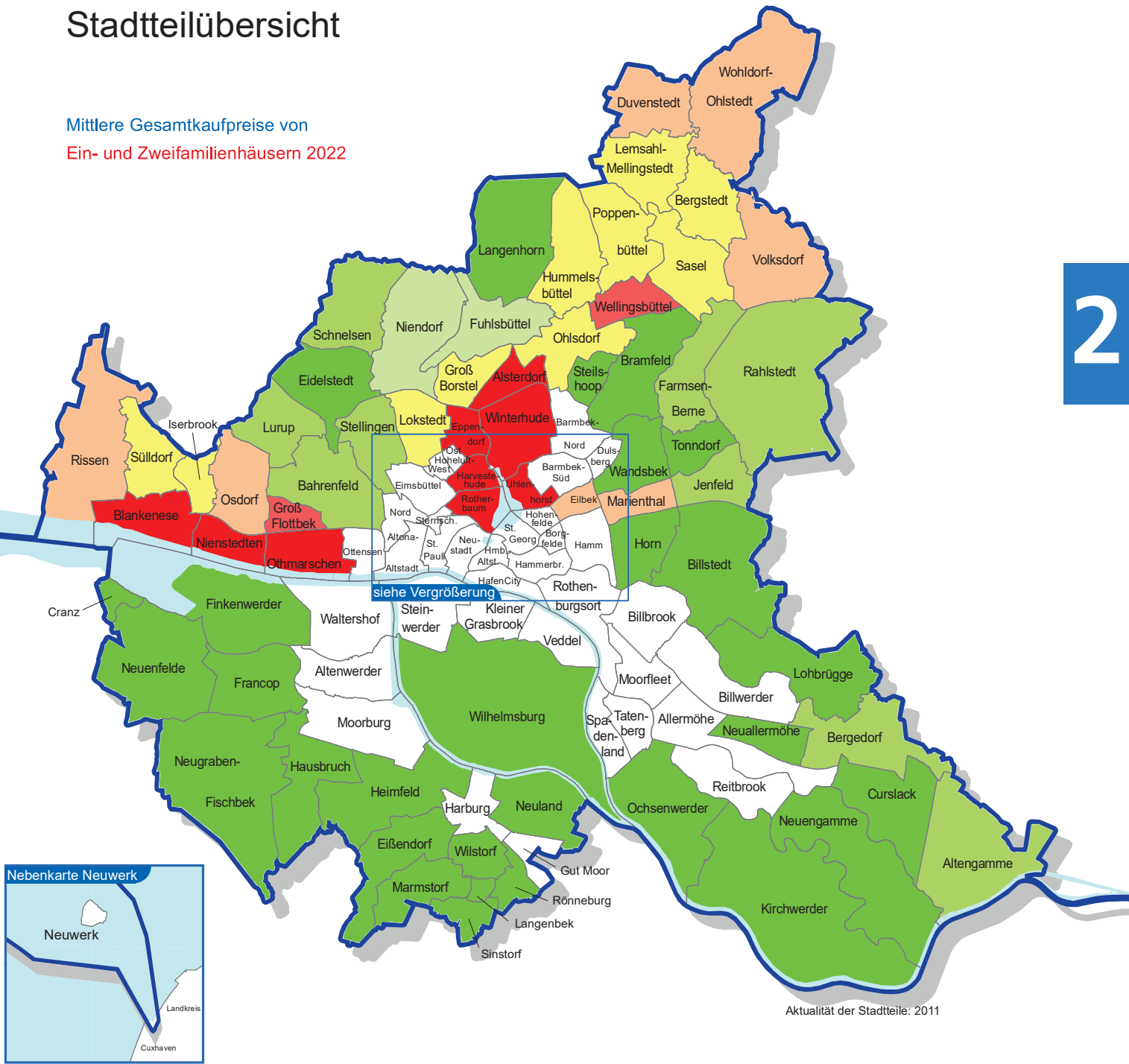
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2021	2022	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	60.000	83.000	- 1%
	Maximum	27.475.000	15.823.000	
	Mittelwert	946.000	935.000	
	Anzahl	1.846	1.669	
Mittelreihenhäuser	Minimum	142.000	83.000	- 7%
	Maximum	11.300.000	2.170.000	
	Mittelwert	583.000	545.000	
	Anzahl	344	308	
Endreihenhäuser	Minimum	215.000	230.000	+ 26%
	Maximum	5.400.000	15.823.000	
	Mittelwert	625.000	790.000	
	Anzahl	182	134	
Doppelhaushälften	Minimum	110.000	150.000	+ 3%
	Maximum	3.400.000	2.750.000	
	Mittelwert	690.000	709.000	
	Anzahl	380	313	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	60.000	100.000	- 11%
	Maximum	27.475.000	9.100.000	
	Mittelwert	1.223.000	1.090.000	
	Anzahl	750	722	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	300.000	350.000	+ 12%
	Maximum	7.700.000	7.250.000	
	Mittelwert	1.176.000	1.315.000	
	Anzahl	24	32	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	275.000	132.000	- 3%
	Maximum	5.900.000	8.150.000	
	Mittelwert	1.085.000	1.057.000	
	Anzahl	85	66	

Stadtteilübersicht

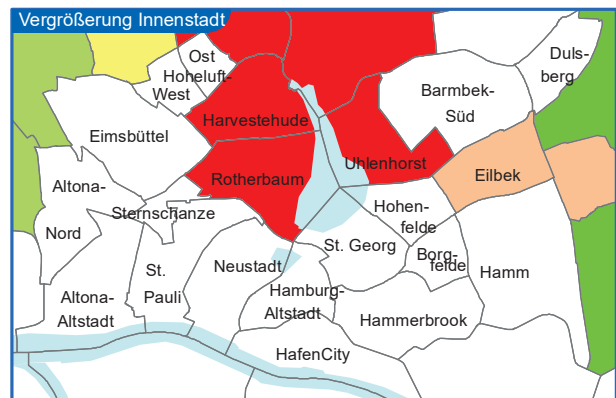
Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2022

2



Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1000 €]

	keine Kauffälle
	bis 655 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 655 bis 748 (70% - 80%)
	über 748 bis 842 (80% - 90%)
	über 842 bis 1029 (90% - 110%)
	über 1029 bis 1403 (110% - 150%)
	über 1403 bis 1870 (150% - 200%)
	über 1870 (über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2022
[in 1000 €]

Allermöhe	-
Alsterdorf	2.209
Altengamme	720
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	*
Bahrenfeld	722
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	*
Bergedorf	731
Bergstedt	928
Billbrook	-
Billstedt	568
Billwerder	*
Blankenese	2.321
Borgfelde	*
Bramfeld	594
Cranz	526
Curslack	459
Dulsberg	-
Duvenstedt	1.071
Eidelstedt	653
Eilbek	1.081
Eimsbüttel	-
Eißendorf	530
Eppendorf	2.678
Farmsen-Berne	666
Finkenwerder	453
Francop	320
Fuhlsbüttel	761
Groß Borstel	868
Groß Flottbek	1.830
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	*
Hammerbrook	-
Harburg	-
Harvestehude	7.046
Hausbruch	597
Heimfeld	622
Hoheluft-Ost	*
Hoheluft-West	*
Hohenfelde	*
Horn	585
Hummelsbüttel	959
Iserbrook	934
Jenfeld	684
Kirchwerder	533
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	372
Langenhorn	604
Lemsahl-Mellingstedt	982
Lohbrügge	616
Lokstedt	932
Lurup	695
Marienthal	1.040
Marmstorf	512
Moorburg	-
Moorfleet	*
Neuallermöhe	586
Neuenfelde	459
Neuengamme	404
Neugraben-Fischbek	553
Neuland	382
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	776
Nienstedten	2.157

Ochsenwerder	497
Ohlsdorf	869
Osdorf	1.304
Othmarschen	2.527
Ottensen	*
Poppenbüttel	855
Rahlstedt	690
Reitbrook	*
Rissen	1.263
Rönneburg	548
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	6.301
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	929
Schnelsen	728
Sinstorf	508
Spadenland	-
Steilshoop	559
Steinwerder	-
Stellingen	680
Sternschanze	-
Sülldorf	997
Tatenberg	-
Tonndorf	576
Uhlenhorst	2.482
Veddel	-
Volksdorf	1.300
Waltershof	-
Wandsbek	553
Wellingsbüttel	1.525
Wilhelmsburg	563
Wilstorf	432
Winterhude	8.364
Wohldorf-Ohlstedt	1.209
Hamburg gesamt	935

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2022

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.689		1.608	5.815	9.873
	Maximum	7.143	*	9.456	12.821	20.777
	Mittelwert	4.365		5.961	7.847	14.543
	Anzahl	11	0	13	5	4
1920 bis 1939	Minimum	2.000	1.354	1.185	4.600	6.500
	Maximum	8.722	11.500	9.000	12.300	15.315
	Mittelwert	3.972	5.670	5.565	8.795	10.427
	Anzahl	7	12	32	21	5
1940 bis 1959	Minimum	1.124	3.000	3.684	6.071	
	Maximum	4.369	6.857	8.786	20.357	*
	Mittelwert	2.952	5.171	5.763	10.044	
	Anzahl	5	12	19	7	2
1960 bis 1979	Minimum	2.548	3.415	3.727	4.230	
	Maximum	5.437	6.636	11.456	10.818	*
	Mittelwert	3.975	5.224	5.878	7.662	
	Anzahl	8	13	51	13	1
1980 bis 1989	Minimum	3.250	2.700	3.833	6.326	
	Maximum	10.784	7.283	10.661	10.000	*
	Mittelwert	5.992	4.720	5.929	7.869	
	Anzahl	5	7	25	6	1
1990 bis 1999	Minimum	3.433	4.731	3.619		
	Maximum	7.369	6.262	12.994	*	*
	Mittelwert	5.391	5.430	6.975		
	Anzahl	5	9	21	1	0
2000 bis 2009	Minimum	5.474	4.091	3.562	7.100	
	Maximum	5.810	6.571	9.917	11.136	*
	Mittelwert	5.686	5.485	6.954	9.567	
	Anzahl	3	3	15	5	1
ab 2010	Minimum	5.144	4.620	5.166	7.143	
	Maximum	6.370	8.883	9.844	16.115	*
	Mittelwert	5.705	6.655	7.435	11.293	
	Anzahl	5	5	17	8	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2022

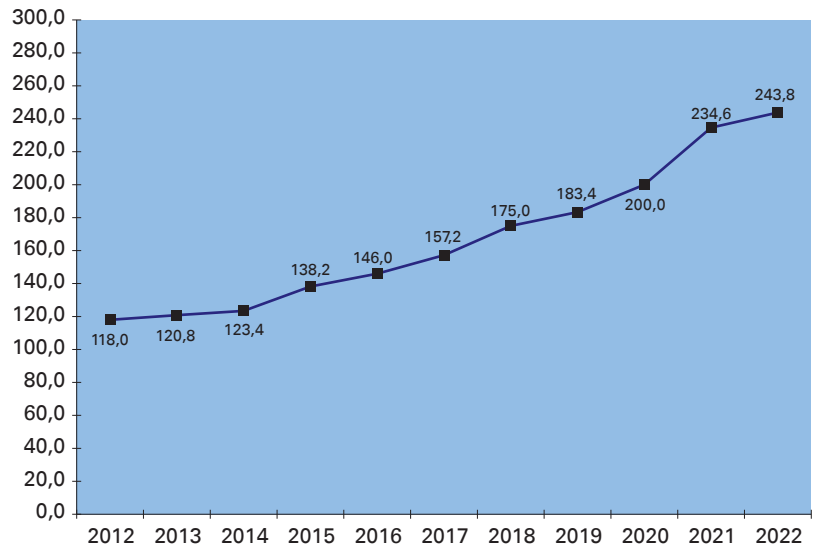
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	2	0
1920 bis 1939	Minimum			1.222		
	Maximum	*	*	3.000	*	*
	Mittelwert			1.971		
	Anzahl	0	0	3	1	0
1940 bis 1959	Minimum		2.695	3.736	5.039	
	Maximum	*	5.650	6.987	8.790	*
	Mittelwert		4.304	5.119	6.811	
	Anzahl	1	14	16	7	1
1960 bis 1979	Minimum		2.748	3.636	5.496	
	Maximum	*	6.364	9.478	7.748	*
	Mittelwert		4.303	5.138	6.452	
	Anzahl	1	18	48	6	0
1980 bis 1989	Minimum		3.750	3.750		
	Maximum	*	6.483	6.595	*	*
	Mittelwert		4.488	5.422		
	Anzahl	0	6	9	1	0
1990 bis 1999	Minimum	2.384	3.107	3.769		
	Maximum	5.454	5.217	5.594	*	*
	Mittelwert	4.058	4.242	4.926		
	Anzahl	4	5	6	1	0
2000 bis 2009	Minimum	4.793	4.000	4.435		
	Maximum	5.422	5.000	7.251	*	*
	Mittelwert	5.107	4.406	5.699		
	Anzahl	3	5	9	0	1
ab 2010	Minimum	3.787	3.368	3.121	8.198	
	Maximum	6.086	7.456	7.696	8.875	*
	Mittelwert	4.962	5.359	5.843	8.466	
	Anzahl	8	6	7	5	1

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

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

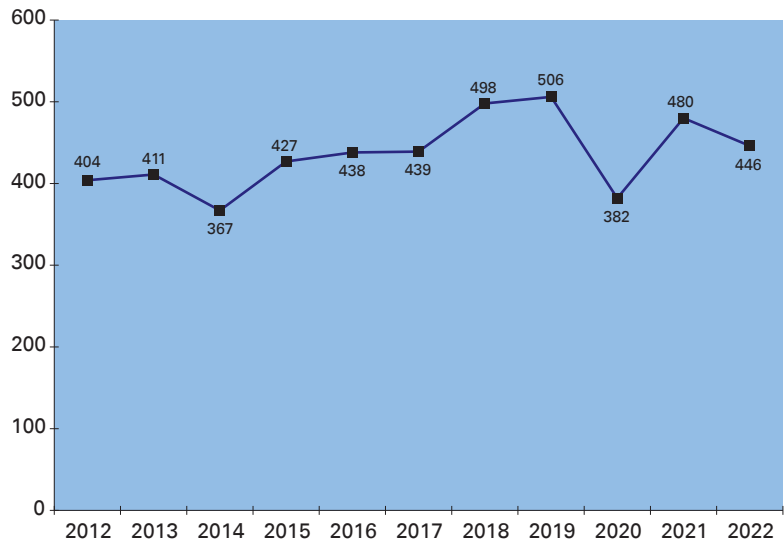


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

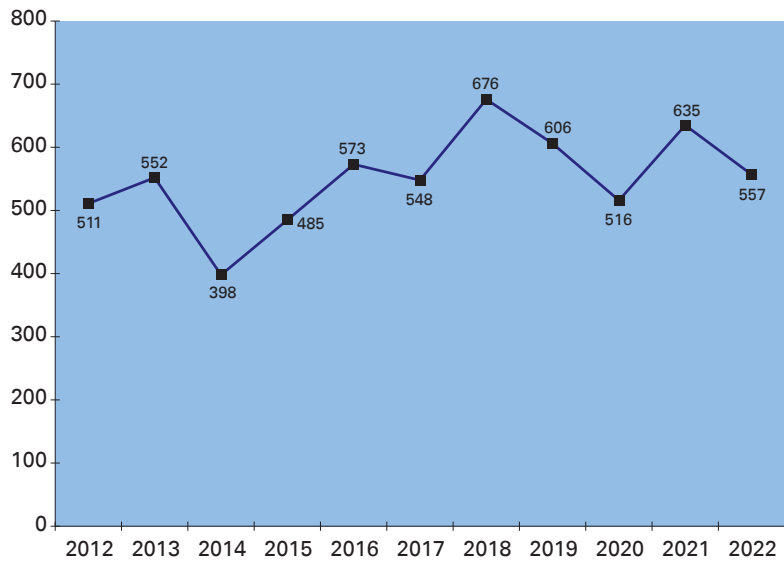
2.3 Mehrfamilienhäuser

2.3.1 Vertragszahlen

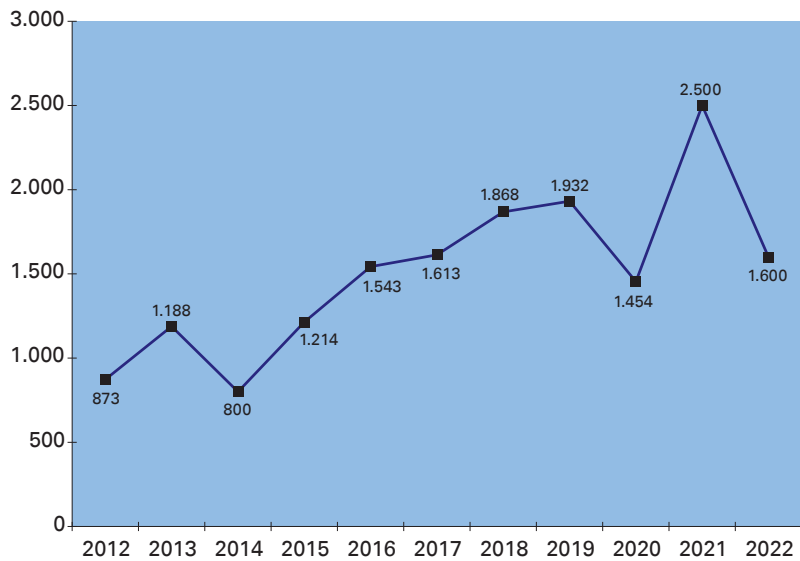
46% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



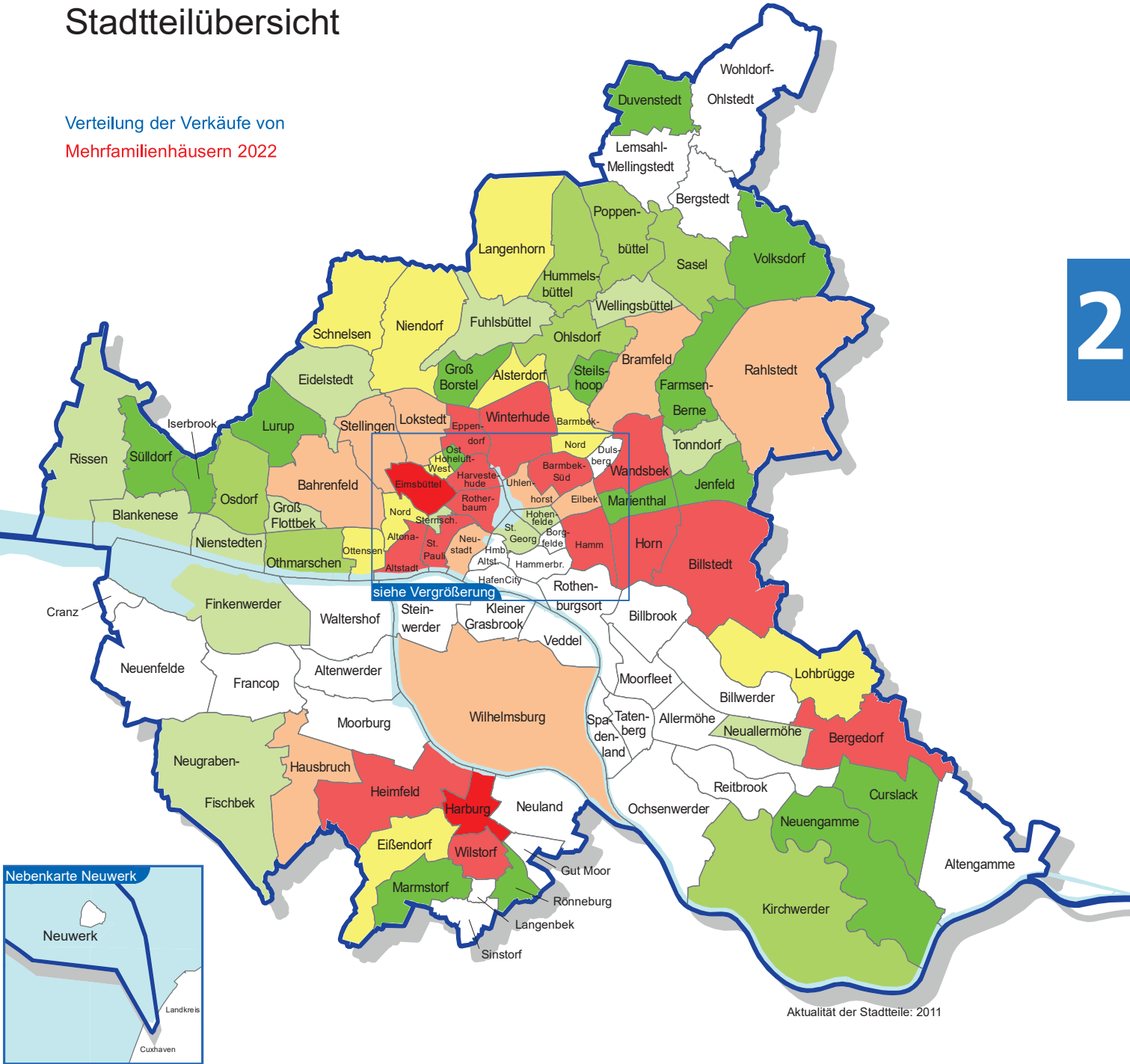
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



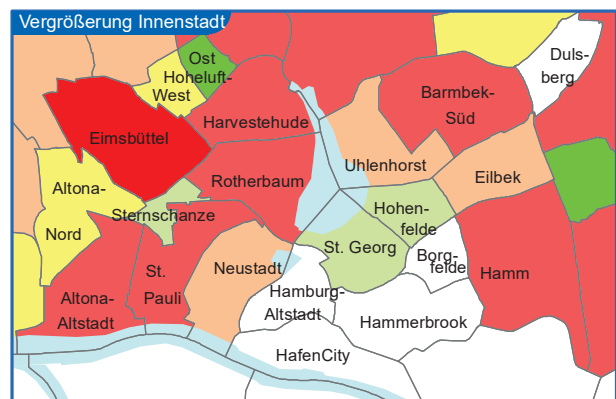
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2022

2



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



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2022

Allermöhe	-
Alsterdorf	5
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	12
Altona-Nord	6
Bahrenfeld	7
Barmbek-Nord	6
Barmbek-Süd	13
Bergedorf	13
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	14
Billwerder	-
Blankenese	4
Borgfelde	-
Bramfeld	8
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	1
Eidelstedt	4
Eilbek	7
Eimsbüttel	22
Eißendorf	5
Eppendorf	11
Farmsen-Berne	1
Finkenwerder	3
Francop	-
Fuhlsbüttel	4
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	3
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	13
Hammerbrook	-
Harburg	31
Harvestehude	10
Hausbruch	7
Heimfeld	19
Hoheluft-Ost	1
Hoheluft-West	6
Hohenfelde	3
Horn	10
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	1
Jenfeld	1
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	6
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	5
Lokstedt	8
Lurup	1
Marienthal	1
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	7
Neuwerk	-
Niendorf	5
Nienstedten	4

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	2
Osdorf	2
Othmarschen	2
Ottensen	6
Poppenbüttel	2
Rahlstedt	8
Reitbrook	-
Rissen	3
Rönneburg	1
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	10
St. Georg	4
St. Pauli	18
Sasel	2
Schnelsen	6
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	7
Sternschanze	3
Sülldorf	1
Tatenberg	-
Tonndorf	3
Uhlenhorst	9
Veddel	-
Volksdorf	1
Waltershof	-
Wandsbek	15
Wellingsbüttel	3
Wilhelmsburg	8
Wilstorf	13
Winterhude	14
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	446

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	
2022	mit Miet- bindung	Minimum					1.609	
		Maximum	*	*	*	*	4.003	
		Mittelwert					2.508	
		Anzahl	2	0	0	2	0	4
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	1.569	1.326	1.529	2.547	2.947	1.326
		Maximum	4.545	5.555	6.158	8.817	26.606	26.606
		Mittelwert	2.485	2.955	3.415	4.801	8.286	3.999
		Anzahl	14	30	60	22	16	142
	mit Teilungs- absicht	Minimum			3.503	2.766		2.766
		Maximum	*	*	4.312	8.971	*	10.341
		Mittelwert			4.041	5.816		5.884
		Anzahl	0	0	4	7	2	13
	alle	Minimum	1.569	1.326	1.529	1.609	2.947	1.326
		Maximum	4.545	5.555	6.158	8.971	26.606	26.606
		Mittelwert	2.538	2.955	3.454	4.901	8.455	4.116
		Anzahl	16	30	64	31	18	159

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.5 Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete

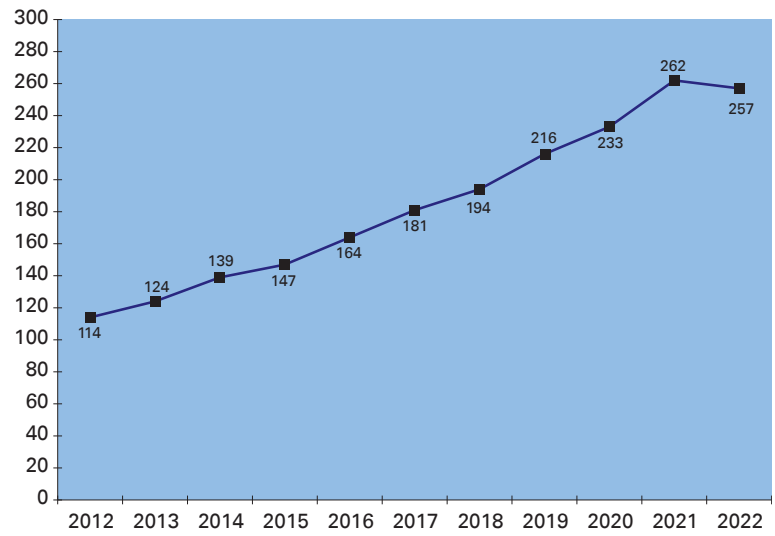
Vertrags- jahr		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	alle Lagen	
2022	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	2	0	0	0	0	2
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	15,2	13,2	17,2	17,4	22,6	13,2
		Maximum	38,5	41,1	53,6	53,3	71,9	71,9
		Mittelwert	25,8	25,8	29,5	35,6	43,6	30,8
		Anzahl	11	29	56	23	14	133
	mit Teilungs- absicht	Minimum			35,8	28,6		28,6
		Maximum	*	*	44,6	48,8	*	74,9
		Mittelwert			38,3	35,8		41,8
		Anzahl	0	0	4	6	2	12
	alle	Minimum	15,2	13,2	17,2	17,4	22,6	13,2
		Maximum	38,5	41,1	53,6	53,3	74,9	74,9
		Mittelwert	25,0	25,8	30,1	35,7	46,5	31,7
		Anzahl	13	29	60	29	16	147

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.3.6 Indexreihe

Preisindex für Mehrfamilien- häuser (1.7.2010 = 100)

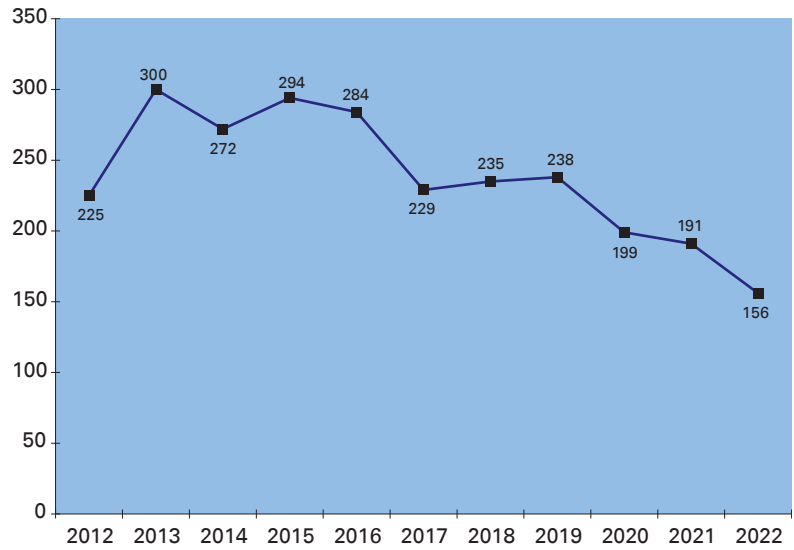


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

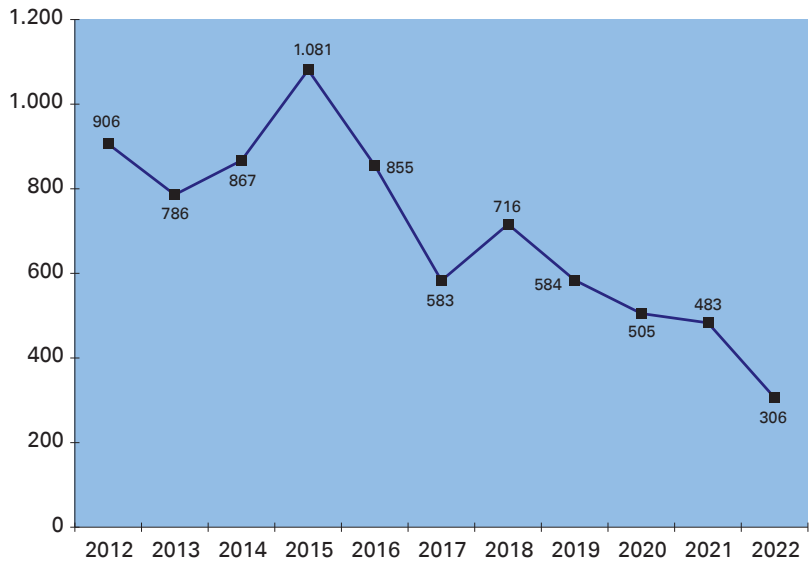
2.4 Büro- und Geschäftshäuser

2.4.1 Vertragszahlen

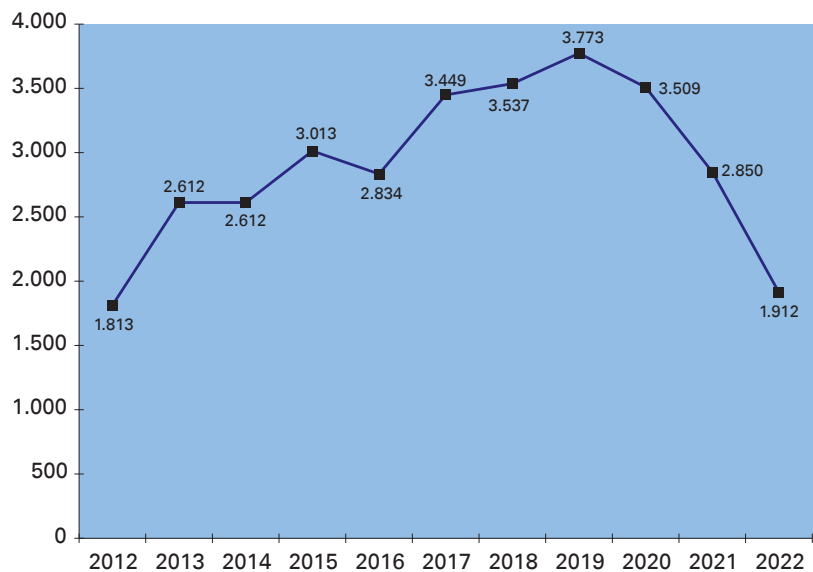
28% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



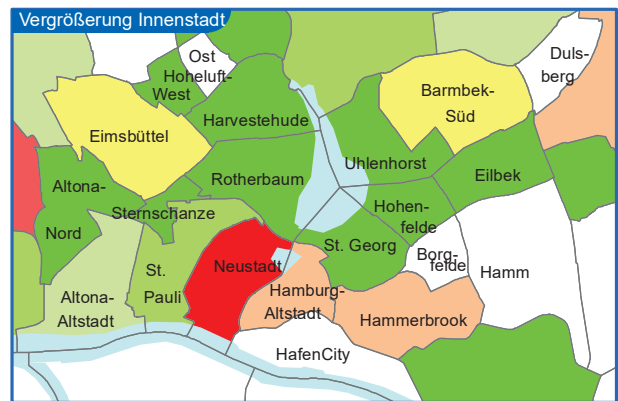
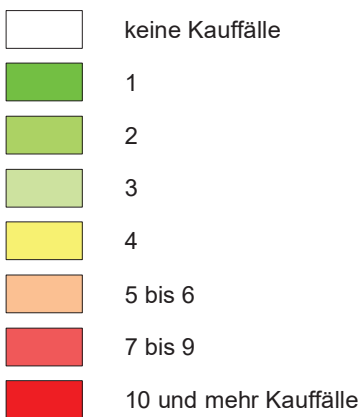
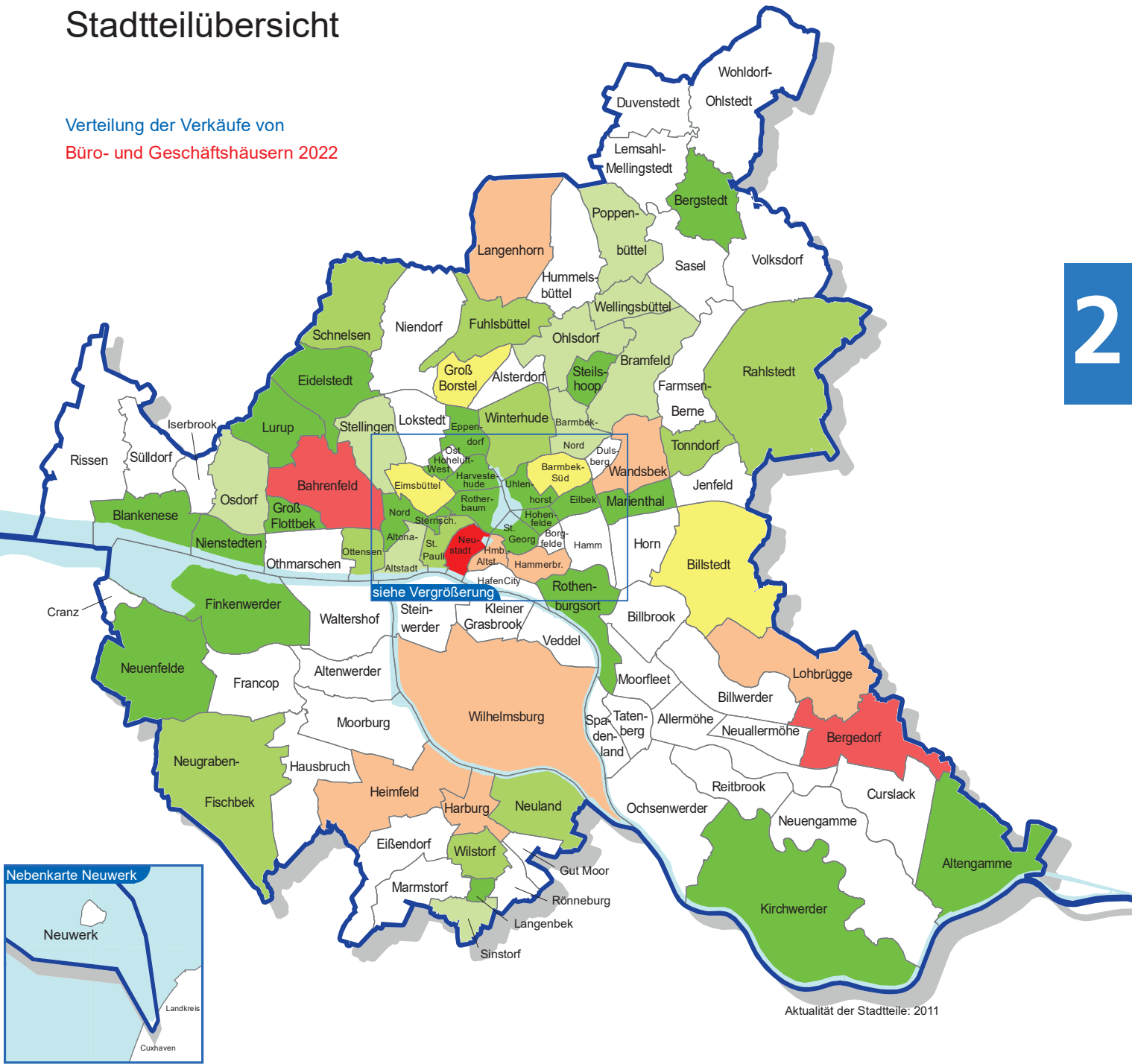
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2022

2



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2022

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

Hamburg-Altstadt	5
Hamm	-
Hammerbrook	6
Harburg	6
Harvestehude	1
Hausbruch	-
Heimfeld	5
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	1
Hohenfelde	1
Horn	-
Hummelsbüttel	-
Iserbrook	-
Jenfeld	-
Kirchwerder	1
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	5
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	6
Lokstedt	-
Lurup	1
Marienthal	1
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	1
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	2
Neuland	2
Neustadt	11
Neuwerk	-
Nienendorf	-
Nienstedten	1

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	3
Osdorf	3
Othmarschen	-
Ottensen	2
Poppenbüttel	3
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	1
St. Georg	1
St. Pauli	2
Sasel	-
Schnelsen	2
Sinstorf	3
Spadenland	-
Steilshoop	1
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	1
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	2
Uhlenhorst	1
Veddel	-
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	3
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	2
Winterhude	2
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	156

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 2022

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	2.159	2.920	833	833
	Maximum	14.705	4.090	7.484	14.705
	Mittelwert	7.291	3.463	3.207	3.615
	Anzahl	6	3	53	62
Geschäftshäuser und Läden	Minimum	*	*	*	*
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert	*	*	*	*
	Anzahl	1	0	0	1
Bürohäuser	Minimum			1.140	1.140
	Maximum	*	*	5.414	10.542
	Mittelwert			3.059	3.667
	Anzahl	1	1	12	14
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum				3.238
	Maximum	*	*	*	14.705
	Mittelwert				7.107
	Anzahl	1	1	1	3
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	2.159		833	833
	Maximum	5.437	*	7.484	7.484
	Mittelwert	4.238		3.382	3.436
	Anzahl	3	1	35	39
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			1.100	1.100
	Maximum	*	*	5.530	5.530
	Mittelwert			2.329	2.329
	Anzahl	0	0	5	5

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

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2022

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	19,0	20,3	5,8	5,8
	Maximum	50,9	29,2	68,1	68,1
	Mittelwert	31,1	23,7	23,9	24,4
	Anzahl	4	3	51	58
Geschäftshäuser und Läden	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2
Bürohäuser	Minimum			11,3	11,3
	Maximum	*	*	41,8	50,9
	Mittelwert			25,6	27,1
	Anzahl	1	1	11	13
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum				21,6
	Maximum	*	*	*	33,4
	Mittelwert				27,4
	Anzahl	1	1	1	3
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			5,8	5,8
	Maximum	*	*	68,1	68,1
	Mittelwert			25,2	25,2
	Anzahl	2	1	33	36
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			6,9	6,9
	Maximum	*	*	18,3	18,3
	Mittelwert			12,6	12,6
	Anzahl	0	0	4	4

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).

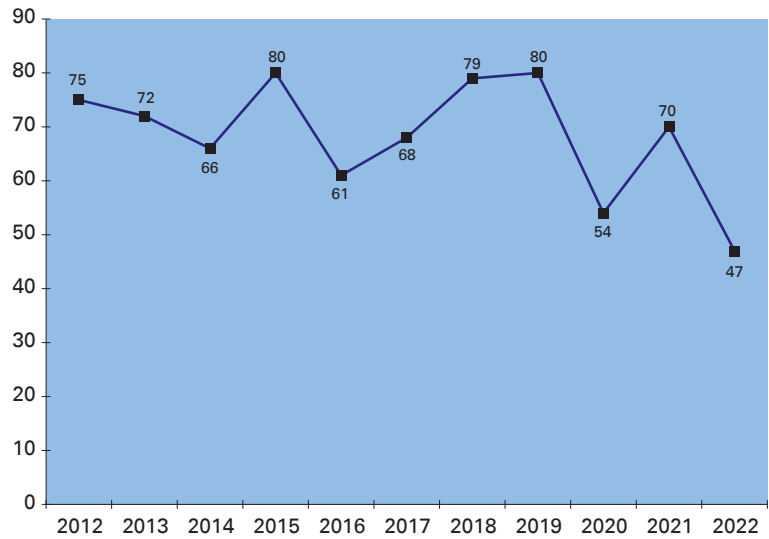
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

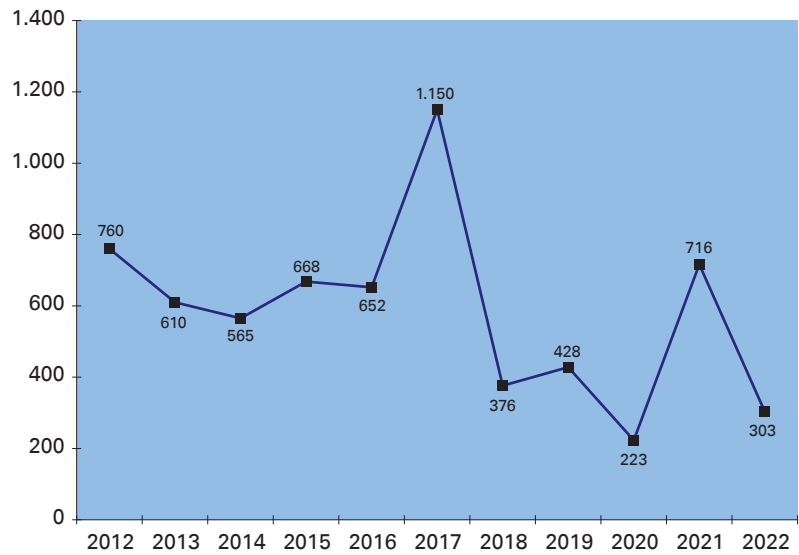
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

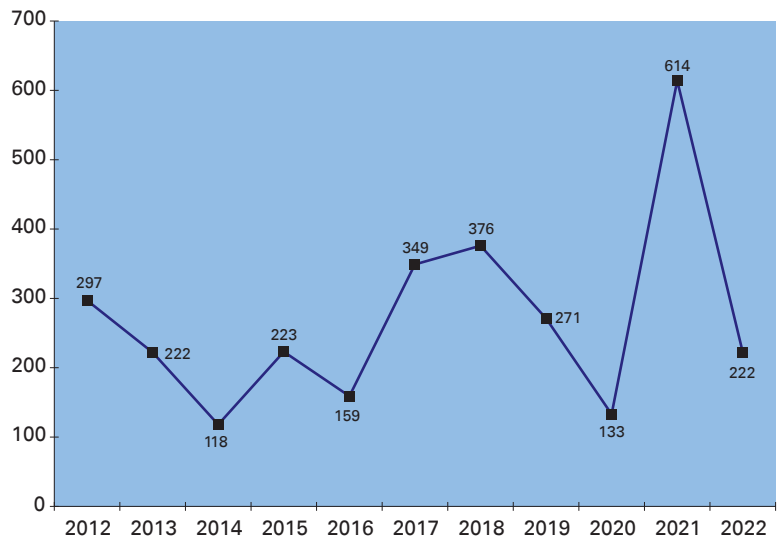
23% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



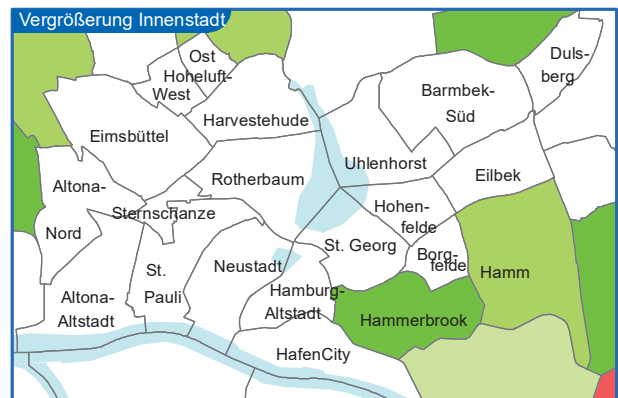
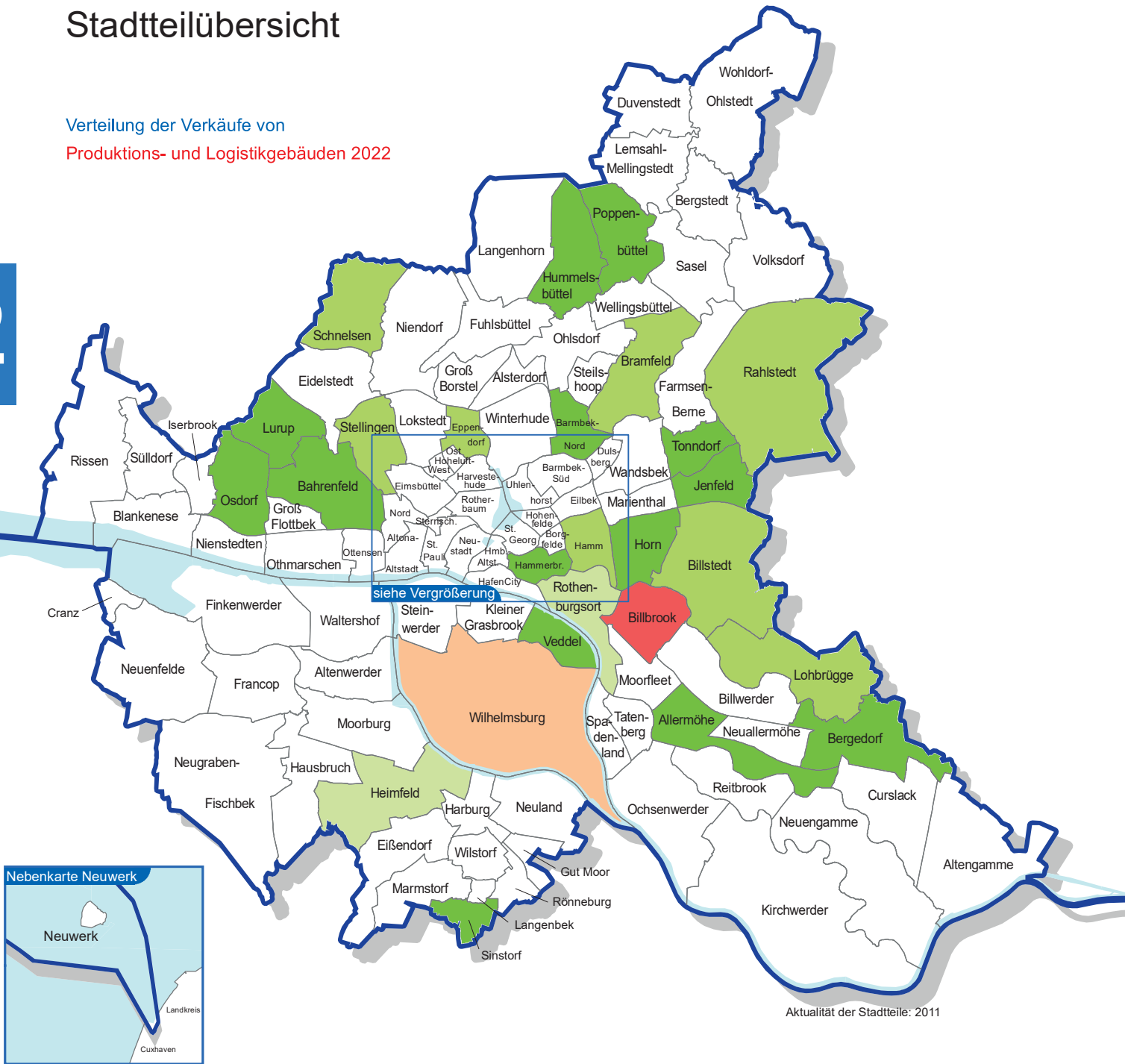
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2022

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2022

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	1
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	2
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	3
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	2
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	1
Volkssdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	5
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	47

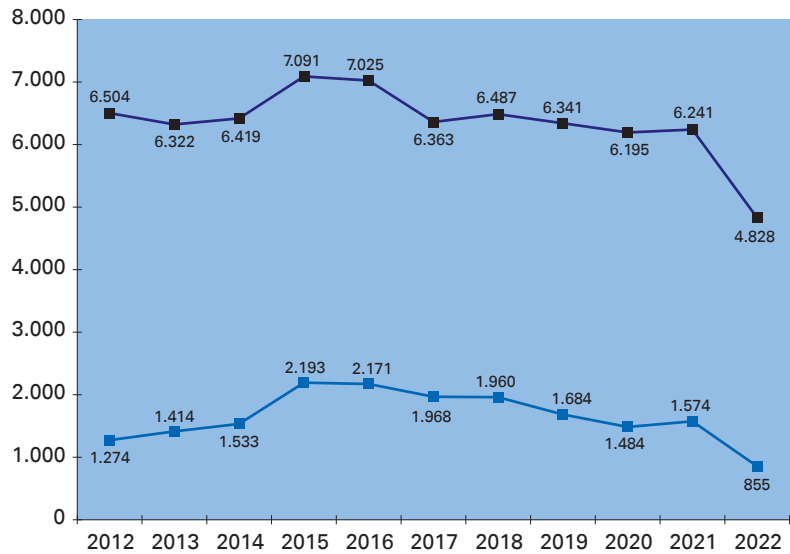


3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

3.1 Vertragszahlen

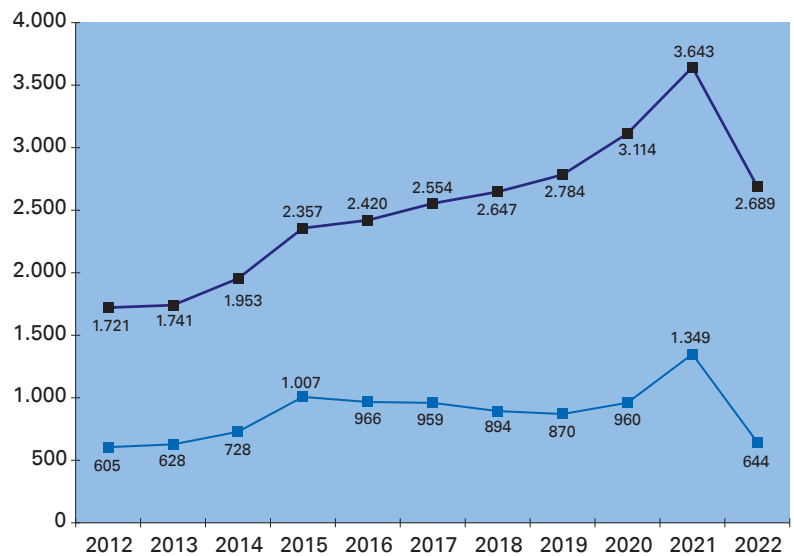
49% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

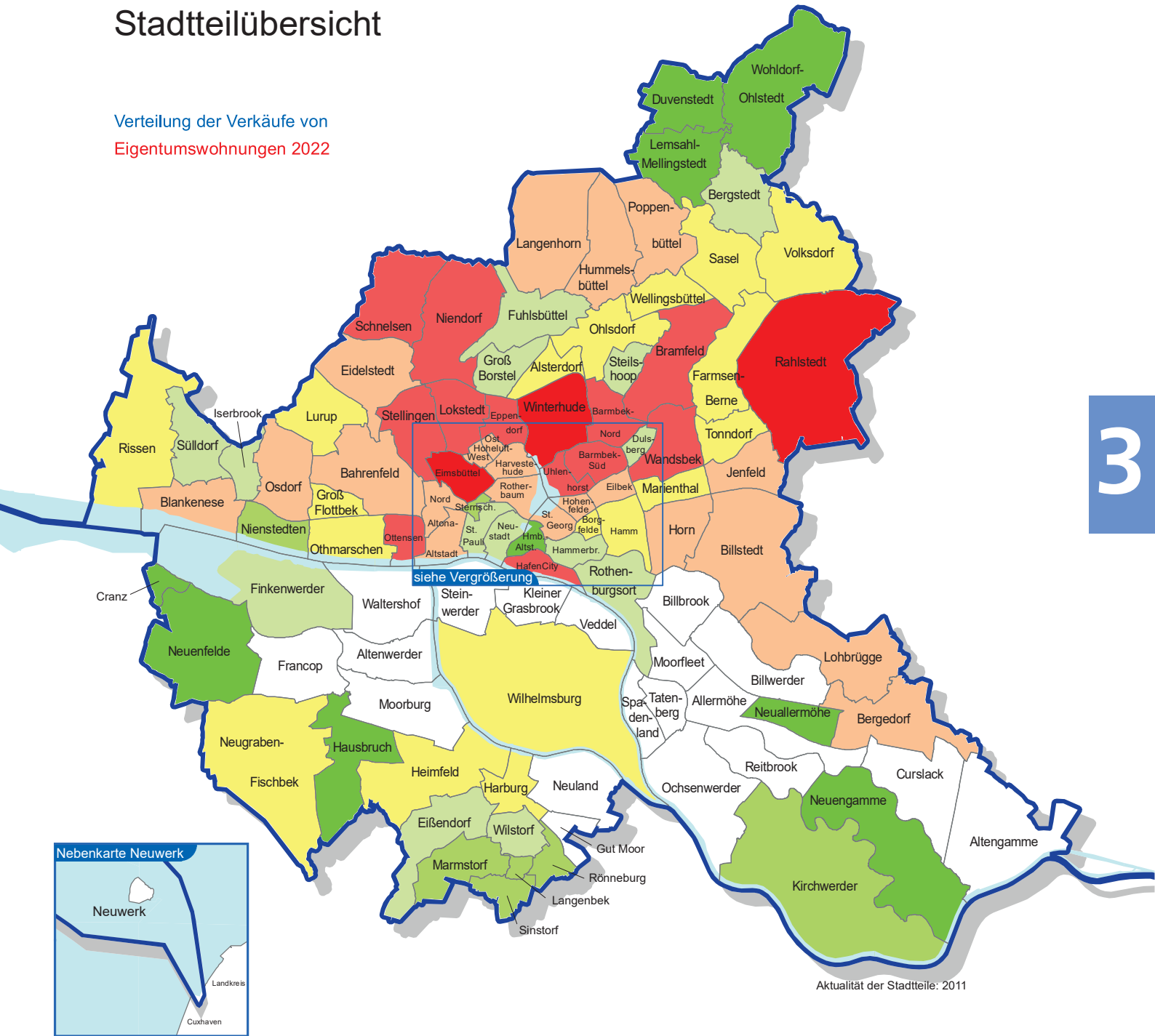
Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.

Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



Stadtteilübersicht

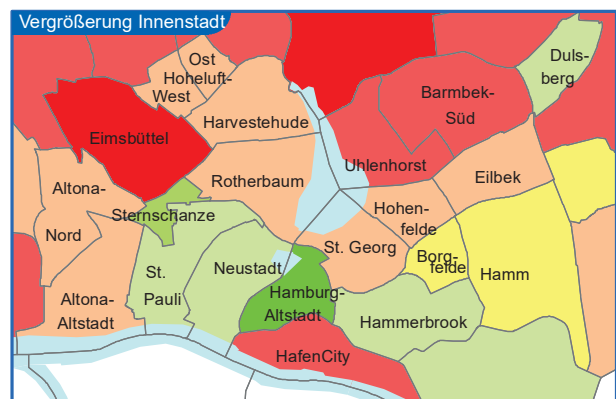
Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2022



3

Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen 2022

Allermöhe	-
Alsterdorf	48
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	51
Altona-Nord	87
Bahrenfeld	70
Barmbek-Nord	128
Barmbek-Süd	170
Bergedorf	67
Bergstedt	11
Billbrook	-
Billstedt	99
Billwerder	-
Blankenese	54
Borgfelde	32
Bramfeld	113
Cranz	2
Curslack	-
Dulsberg	19
Duvenstedt	2
Eidelstedt	61
Eilbek	63
Eimsbüttel	257
Eißendorf	26
Eppendorf	133
Farmsen-Berne	44
Finkenwerder	10
Francop	-
Fuhlsbüttel	21
Groß Borstel	29
Groß Flottbek	43
Gut Moor	-
HafenCity	143

Hamburg-Altstadt	1
Hamm	49
Hammerbrook	15
Harburg	41
Harvestehude	83
Hausbruch	4
Heimfeld	33
Hoheluft-Ost	59
Hoheluft-West	83
Hohenfelde	51
Horn	65
Hummelsbüttel	55
Iserbrook	21
Jenfeld	89
Kirchwerder	7
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	8
Langenhorn	65
Lemsahl-Mellingstedt	3
Lohbrügge	66
Lokstedt	125
Lurup	49
Marienthal	49
Marmstorf	8
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	3
Neuenfelde	2
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	32
Neuland	-
Neustadt	22
Neuwerk	-
Niendorf	133
Nienstedten	9

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	39
Osdorf	69
Othmarschen	47
Ottensen	168
Poppenbüttel	54
Rahlstedt	227
Reitbrook	-
Rissen	31
Rönneburg	5
Rothenburgsort	13
Rotherbaum	75
St. Georg	50
St. Pauli	26
Sasel	43
Schnelsen	120
Sinstorf	8
Spadenland	-
Steilshoop	20
Steinwerder	-
Stellingen	130
Sternschanze	8
Sülldorf	16
Tatenberg	-
Tonndorf	40
Uhlenhorst	157
Veddel	-
Volksdorf	41
Waltershof	-
Wandsbek	123
Wellingsbüttel	47
Wilhelmsburg	31
Wilstorf	16
Winterhude	205
Wohldorf-Ohlstedt	4
Hamburg gesamt	4.828

3

3.3 Gesamtkaufpreise

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

Jahr	Gesamtkaufpreis [Euro]	Alter [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Quadratmeterpreis [Euro]	Größe der Stichprobe Anzahl
2012	278.000	43	81	3.060	3.989
2013	296.000	40	81	3.328	3.414
2014	318.000	44	81	3.573	3.493
2015	345.000	42	82	3.828	4.561
2016	366.000	41	80	4.185	4.086
2017	402.000	39	79	4.628	3.830
2018	410.000	37	76	4.915	3.481
2019	461.000	38	81	5.310	3.095
2020	513.000	41	79	6.007	3.500
2021	605.000	42	80	6.927	3.124
2022	582.000	47	81	7.035	2.566

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2012	207.000	284.000
2013	229.000	314.000
2014	241.000	331.000
2015	257.000	353.000
2016	281.000	386.000
2017	310.000	425.000
2018	330.000	460.000
2019	358.000	488.000
2020	394.000	514.000
2021	454.000	593.000
2022	499.000	637.000

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 2022**

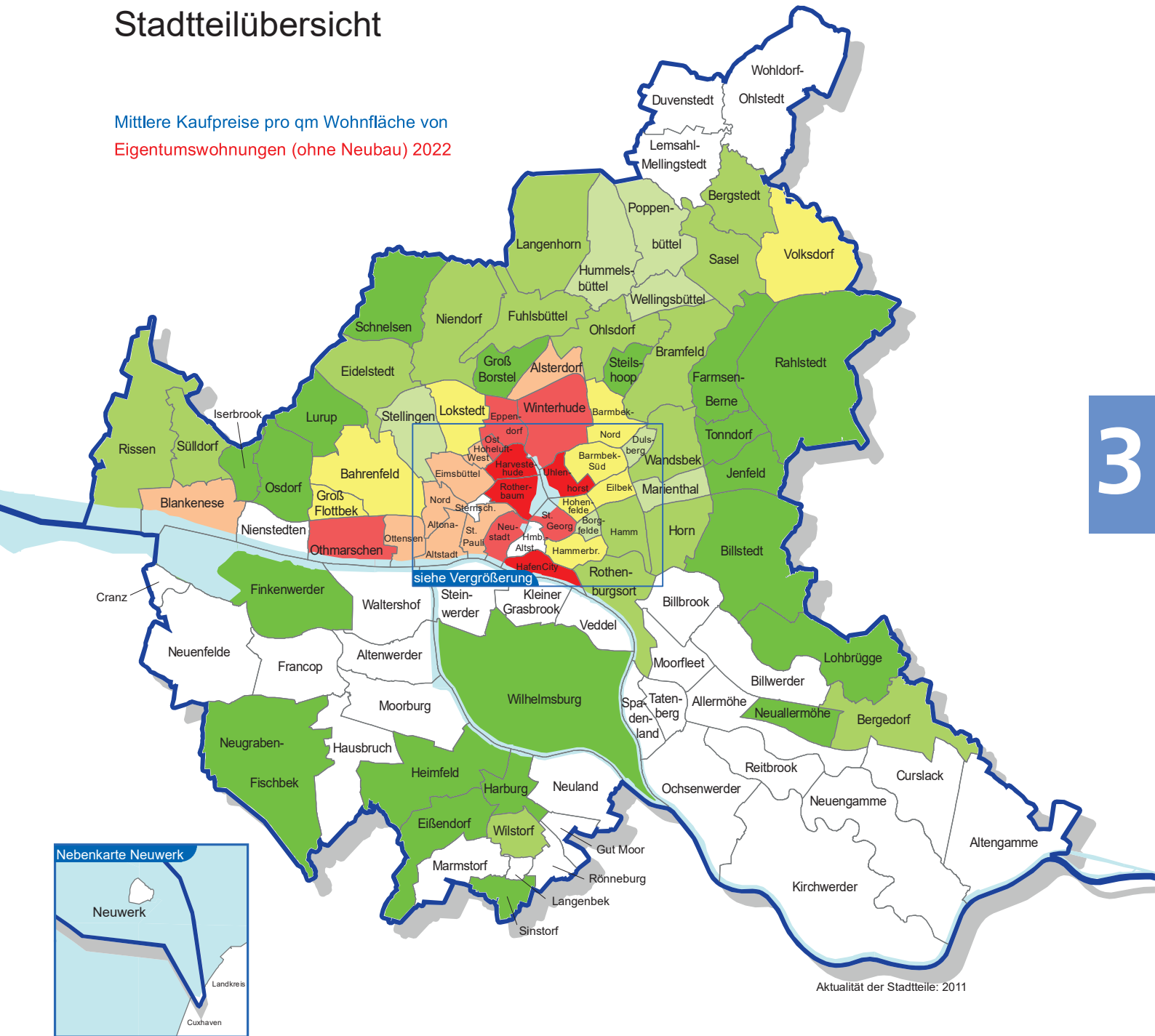
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		3.055	3.051	3.138	5.000
	Maximum	*	6.286	8.584	12.822	19.578
	Mittelwert		4.677	5.953	7.809	10.006
	Anzahl	2	5	23	124	144
1920 bis 1939	Minimum		2.607	3.235	2.982	3.963
	Maximum	*	4.697	7.959	10.036	14.506
	Mittelwert		3.691	5.672	7.210	9.506
	Anzahl	1	4	15	41	12
1940 bis 1959	Minimum		3.283	3.492	4.214	2.894
	Maximum	*	6.200	7.592	9.167	16.788
	Mittelwert		4.675	5.364	6.475	9.339
	Anzahl	1	10	87	78	51
1960 bis 1979	Minimum	2.500	2.214	1.603	2.833	5.882
	Maximum	6.926	5.980	7.878	9.912	15.571
	Mittelwert	4.149	4.163	4.615	6.342	9.044
	Anzahl	13	58	226	80	35
1980 bis 1989	Minimum		1.053	2.803	3.968	6.643
	Maximum	*	5.551	8.100	9.542	16.803
	Mittelwert		3.630	4.933	6.706	9.669
	Anzahl	2	11	54	23	15
1990 bis 1999	Minimum		1.000	2.754	4.575	7.386
	Maximum	*	5.778	7.788	9.216	14.038
	Mittelwert		3.957	5.031	6.394	10.346
	Anzahl	2	16	48	28	11
2000 bis 2009	Minimum		5.238	4.206	5.076	5.909
	Maximum	*	7.322	8.125	11.767	30.400
	Mittelwert		5.834	5.729	7.778	11.127
	Anzahl	1	5	25	36	16
ab 2010	Minimum	4.000	2.549	2.542	1.917	7.580
	Maximum	5.904	8.138	12.500	15.220	36.336
	Mittelwert	5.322	6.215	7.217	9.414	13.801
	Anzahl	5	103	300	244	118

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2022

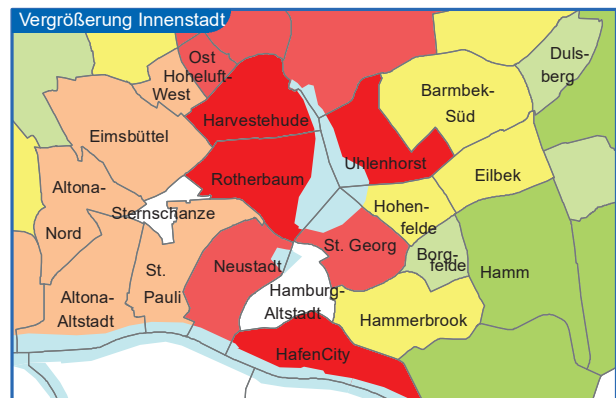


3

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

keine Kauffälle	
bis 4531 (bis 70% des Hamburg-Mittels)	
über 4531 bis 5178 (70% - 80%)	
über 5178 bis 5826 (80% - 90%)	
über 5826 bis 7120 (90% - 110%)	
über 7120 bis 8415 (110% - 130%)	
über 8415 bis 9710 (130% - 150%)	
über 9710 (über 150%)	



Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2022
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	7.659
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	8.099
Altona-Nord	7.746
Bahrenfeld	6.196
Barmbek-Nord	6.345
Barmbek-Süd	6.432
Bergedorf	4.578
Bergstedt	4.957
Billbrook	-
Billstedt	3.952
Billwerder	-
Blankenese	7.636
Borgfelde	5.600
Bramfeld	4.853
Cranz	-
Curslack	-
Dulsberg	5.452
Duvenstedt	*
Eidelstedt	4.854
Eilbek	6.119
Eimsbüttel	7.706
Eißendorf	4.067
Eppendorf	8.956
Farmsen-Berne	4.480
Finkenwerder	3.848
Francop	-
Fuhlsbüttel	4.753
Groß Borstel	4.445
Groß Flottbek	6.412
Gut Moor	-
HafenCity	14.694

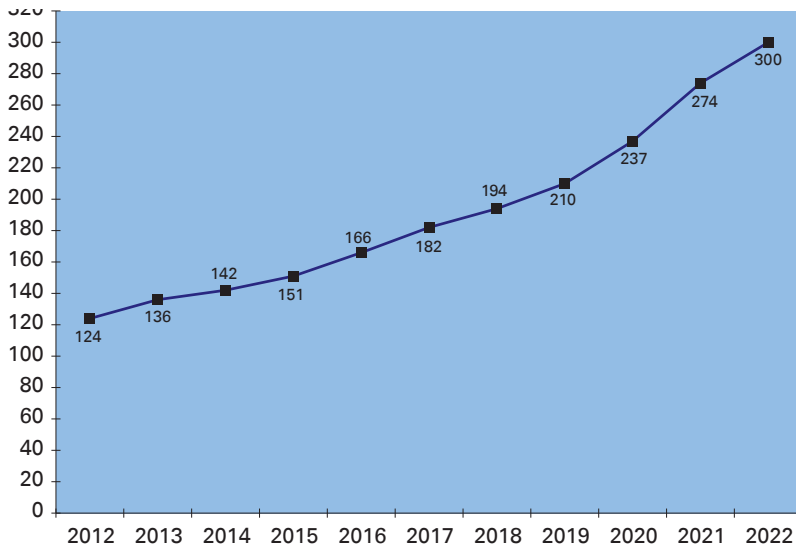
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	5.168
Hammerbrook	7.013
Harburg	3.526
Harvestehude	11.374
Hausbruch	*
Heimfeld	4.436
Hoheluft-Ost	9.066
Hoheluft-West	7.982
Hohenfelde	6.916
Horn	4.956
Hummelsbüttel	5.201
Iserbrook	4.431
Jenfeld	4.258
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	4.814
Lemsahl-Mellingstedt	*
Lohbrügge	3.582
Lokstedt	6.792
Lurup	3.675
Marienthal	5.435
Marmstorf	*
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	4.325
Neuenfelde	-
Neuengamme	*
Neugraben-Fischbek	3.968
Neuland	-
Neustadt	9.037
Neuwerk	-
Niendorf	4.994
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	4.926
Osdorf	4.464
Othmarschen	8.521
Ottensen	8.031
Poppenbüttel	5.355
Rahlstedt	4.352
Reitbrook	-
Rissen	4.889
Rönneburg	*
Rothenburgsort	4.846
Rotherbaum	11.372
St. Georg	8.571
St. Pauli	7.793
Sasel	4.801
Schnelsen	4.427
Sinstorf	4.064
Spadenland	-
Steilshoop	3.706
Steinwerder	-
Stellingen	5.725
Sternschanze	*
Sülldorf	4.585
Tatenberg	-
Tonndorf	4.433
Uhlenhorst	10.660
Veddel	-
Volkssdorf	6.085
Waltershof	-
Wandsbek	4.687
Wellingsbüttel	5.821
Wilhelmsburg	4.304
Wilstorf	4.719
Winterhude	8.830
Wohldorf-Ohlstedt	*
Hamburg gesamt	6.473

* = 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.

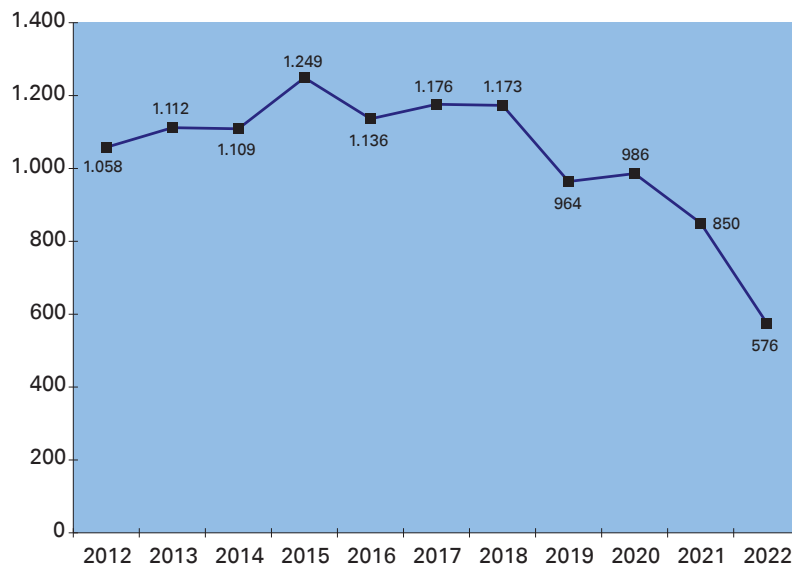
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

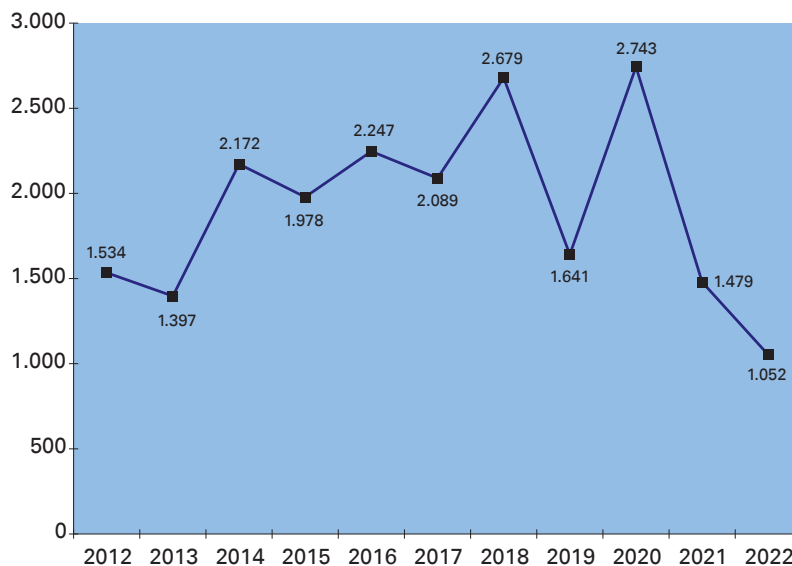
4.1.1 Vertragszahlen

38% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

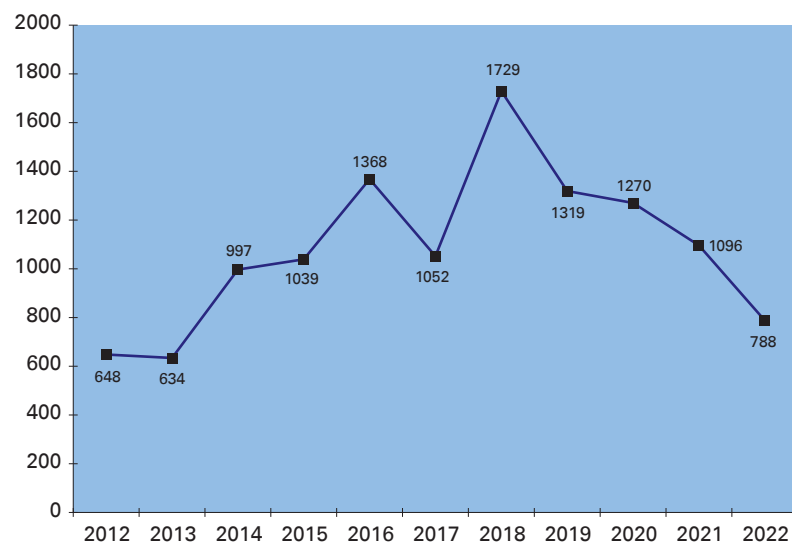
Es wurden 50 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2022

	Vertragszahlen 2022 (2021 ± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	576 (850 - 32%)	1.052,4 (1.478,9 - 29%)	787,6 (1.095,8 - 28%)
Bauerwartungsland	18 (16 + 13%)	108,7 (105,7 + 3%)	7,2 (2,9 + 148%)
Rohbauland	3 (3 ± 0%)	24,6 (1,5 + 1.540%)	3,1 (1,4 + 121%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	67 (82 - 18%)	74,4 (108,3 - 31%)	54,0 (79,0 - 32%)
selbstständiges Bauland	417 (674 - 38%)	575,3 (955,4 - 40%)	643,3 (952,3 - 32%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	49 (50 - 2%)	136,2 (118,2 + 15%)	42,8 (40,3 + 6%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	22 (25 - 12%)	133,2 (189,8 - 30%)	37,2 (19,9 + 87%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

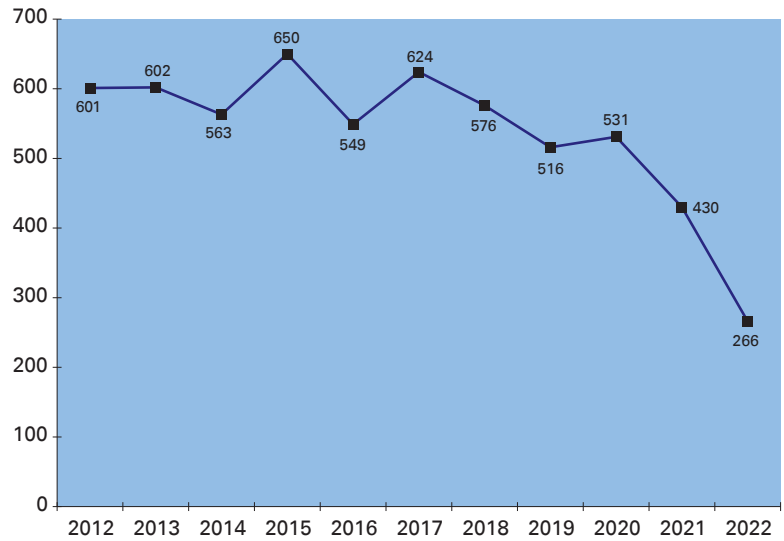
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2022

	Vertragszahlen 2022 (2021 ± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	417 (674 - 38%)	575,3 (955,4 - 40%)	643,3 (952,3 - 32%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	266 (430 - 38%)	201,1 (352,8 - 43%)	195,6 (302,6 - 35%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	100 (149 - 33%)	191,8 (269,6 - 29%)	317,0 (379,9 - 17%)
sonstige Wohnungsnutzung	26 (41 - 37%)	26,8 (56,7 - 53%)	36,7 (79,8 - 54%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	13 (22 - 41%)	39,0 (84,5 - 54%)	55,0 (108,6 - 49%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	8 (17 - 53%)	109,8 (75,1 + 46%)	34,6 (35,6 - 3%)
sonstige Baugrundstücke	4 (15 - 73%)	6,8 (116,7 - 94%)	4,4 (45,8 - 90%)

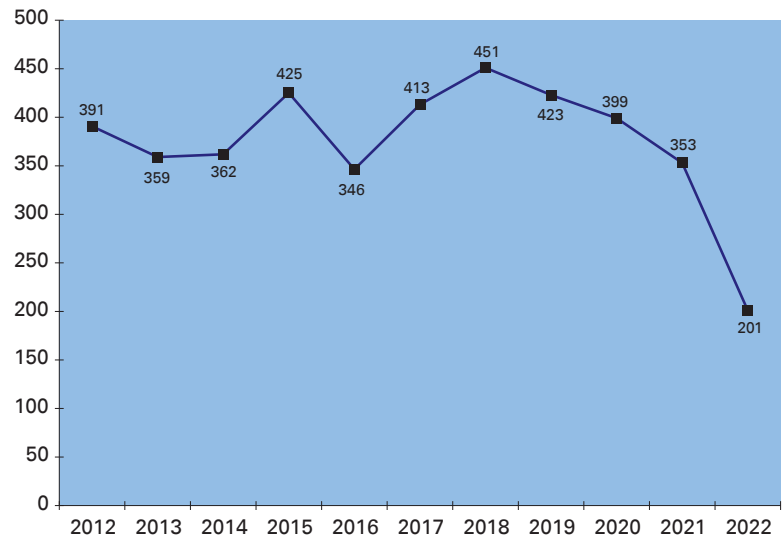
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

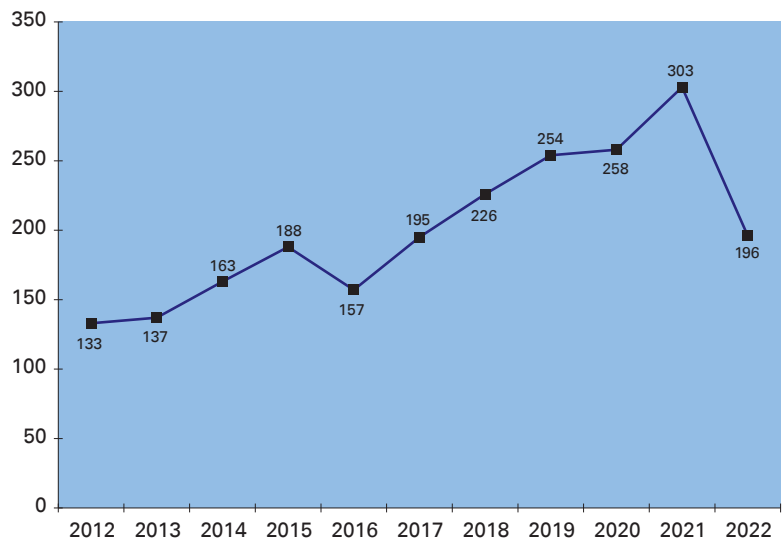
48% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 11 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



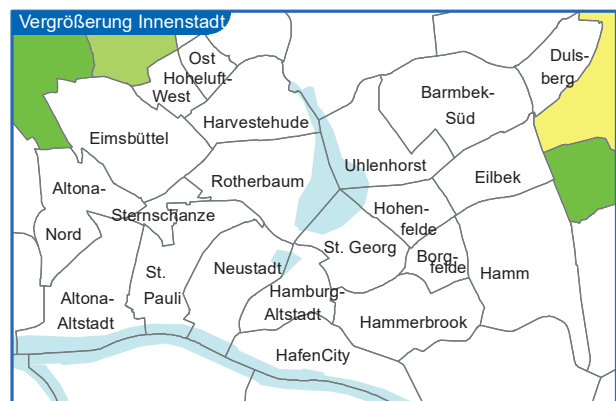
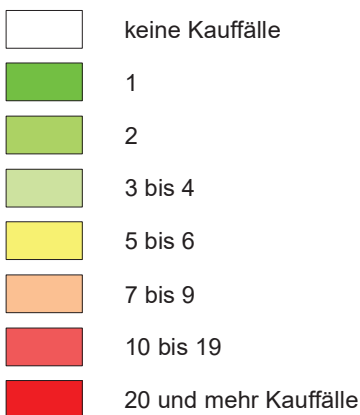
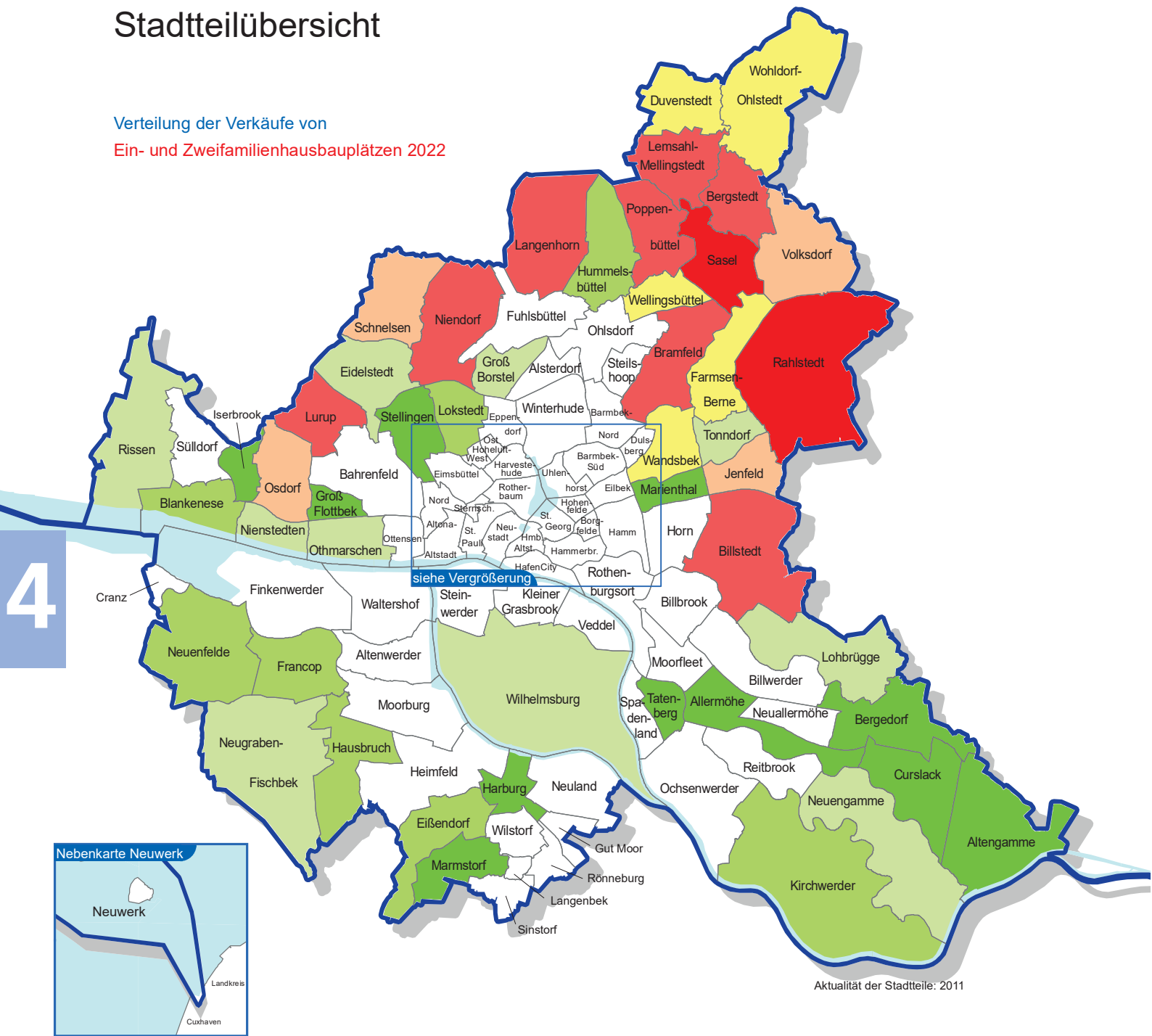
Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2022

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 2022 (2021 ± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	266 (430 - 38%)	201,1 (352,8 - 43%)	195,6 (302,6 - 35%)
Reihenhäuser	16 (31 - 48%)	5,1 (20,9 - 76%)	6,2 (27,2 - 77%)
Doppelhaushälften	47 (81 - 42%)	19,5 (38,2 - 49%)	17,8 (29,9 - 40%)
freistehende Einfamilienhäuser	123 (211 - 42%)	99,4 (180,6 - 45%)	108,2 (144,8 - 25%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	25 (30 - 17%)	26,0 (35,8 - 27%)	20,8 (28,7 - 28%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	55 (77 - 29%)	51,1 (77,3 - 34%)	42,6 (72,0 - 41%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2022



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2022

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

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	1
Harvestehude	-
Hausbruch	2
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	-
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	1
Jenfeld	8
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	11
Lemsahl-Mellingstedt	11
Lohbrügge	4
Lokstedt	2
Lurup	11
Marienthal	1
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	2
Neuengamme	3
Neugraben-Fischbek	3
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	17
Nienstedten	3

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	8
Othmarschen	3
Ottensen	-
Poppenbüttel	12
Rahlstedt	23
Reitbrook	-
Rissen	3
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	28
Schnelsen	9
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	1
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	1
Tonndorf	3
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	9
Waltershof	-
Wandsbek	5
Wellingsbüttel	6
Wilhelmsburg	4
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	6
Hamburg gesamt	266



4.2.4 Gesamtkaufpreise

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

werden sollen.

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

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	136.000		136.000
	Maximum	875.000	*	875.000
	Mittelwert	387.300		387.300
	Größe	309		309
	Anzahl	15	0	15
Doppelhaushälfte	Minimum	245.000	274.700	245.000
	Maximum	714.000	362.000	714.000
	Mittelwert	382.400	312.700	376.300
	Größe	389	603	407
	Anzahl	42	4	46
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	140.000	152.000	140.000
	Maximum	5.130.000	380.200	5.130.000
	Mittelwert	948.200	268.400	917.600
	Größe	847	604	836
	Anzahl	106	5	111
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	150.000		150.000
	Maximum	2.830.000	*	2.830.000
	Mittelwert	833.900		833.900
	Größe	1.040		1.040
	Anzahl	25	0	25
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	131.100		131.100
	Maximum	2.800.000	*	2.800.000
	Mittelwert	854.900		854.900
	Größe	1.006		1.006
	Anzahl	48	0	48

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 2022 (mit FHH-Verkäufen)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			136.000			136.000
	Maximum	*	*	875.000	*	*	875.000
	Mittelwert			387.300			387.300
	Größe			309			309
	Anzahl	0	0	15	0	0	15
Doppelhaus-hälfte	Minimum		245.000	264.000			245.000
	Maximum	*	355.000	590.000	*	*	714.000
	Mittelwert		296.500	384.500			376.300
	Größe		333	420			407
	Anzahl	0	8	37	1	0	46
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	140.000	227.700	215.000	1.065.000	700.000	140.000
	Maximum	420.000	1.425.000	2.025.000	5.130.000	4.060.000	5.130.000
	Mittelwert	277.700	617.600	715.700	2.003.700	2.420.000	917.600
	Größe	544	779	779	1.125	1.508	836
	Anzahl	6	7	79	16	3	111
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	298.000	400.000	150.000	1.328.500		150.000
	Maximum	530.000	675.000	1.935.000	2.830.000	*	2.830.000
	Mittelwert	408.500	574.200	782.400	1.917.800		833.900
	Größe	1.293	1.028	994	940		1.040
	Anzahl	4	3	15	3	0	25
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	131.100	254.100	199.000	1.300.000		131.100
	Maximum	1.050.000	1.325.000	2.375.000	2.800.000	*	2.800.000
	Mittelwert	377.400	574.400	968.100	1.826.700		854.900
	Größe	1.021	948	1.012	1.079		1.006
	Anzahl	8	10	26	3	1	48
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	131.100	227.700	136.000	714.000	700.000	131.100
	Maximum	1.050.000	1.425.000	2.375.000	5.130.000	4.060.000	5.130.000
	Mittelwert	351.100	493.300	645.700	1.913.300	2.220.000	758.700
	Größe	922	709	712	1.070	1.400	775
	Anzahl	18	28	172	23	4	245

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 2022

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	724		724
	Maximum	3.152	*	3.152
	Mittelwert	1.310		1.310
	Anzahl	20	0	20
Doppelhaushälfte	Minimum	436	504	436
	Maximum	1.473	532	1.473
	Mittelwert	997	520	962
	Anzahl	49	4	53
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	305	300	300
	Maximum	4.706	552	4.706
	Mittelwert	1.103	439	1.073
	Anzahl	105	5	110
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	183		183
	Maximum	4.054	*	4.054
	Mittelwert	891		891
	Anzahl	26	0	26
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	257		257
	Maximum	2.169	*	2.169
	Mittelwert	814		814
	Anzahl	41	0	41
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	183	300	183
	Maximum	4.706	552	4.706
	Mittelwert	1.027	475	1.007
	Anzahl	241	9	250

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Quadratmeterpreise

von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2022 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			724			724
	Maximum	*	*	2.680	*	*	3.152
	Mittelwert			1.234			1.310
	Anzahl	0	2	17	1	0	20
Doppelhaus-hälfte	Minimum		630	720			436
	Maximum	*	1.195	1.473	*	*	1.473
	Mittelwert		911	1.033			997
	Anzahl	2	9	37	1	0	49
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	305	604	465	794	1.378	305
	Maximum	959	1.425	1.778	4.706	1.782	4.706
	Mittelwert	638	821	950	1.951	1.594	1.103
	Anzahl	4	5	77	16	3	105
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	183		250	1.296		183
	Maximum	531	*	1.259	4.054	*	4.054
	Mittelwert	431		808	2.268		891
	Anzahl	5	2	16	3	0	26
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	257	272	345	1.054		257
	Maximum	499	744	1.393	2.169	*	2.169
	Mittelwert	378	608	912	1.506		814
	Anzahl	8	9	19	4	1	41
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	183	272	250	794	1.378	183
	Maximum	959	1.425	2.680	4.706	1.782	4.706
	Mittelwert	466	783	980	1.942	1.572	1.027
	Anzahl	19	27	166	25	4	241

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

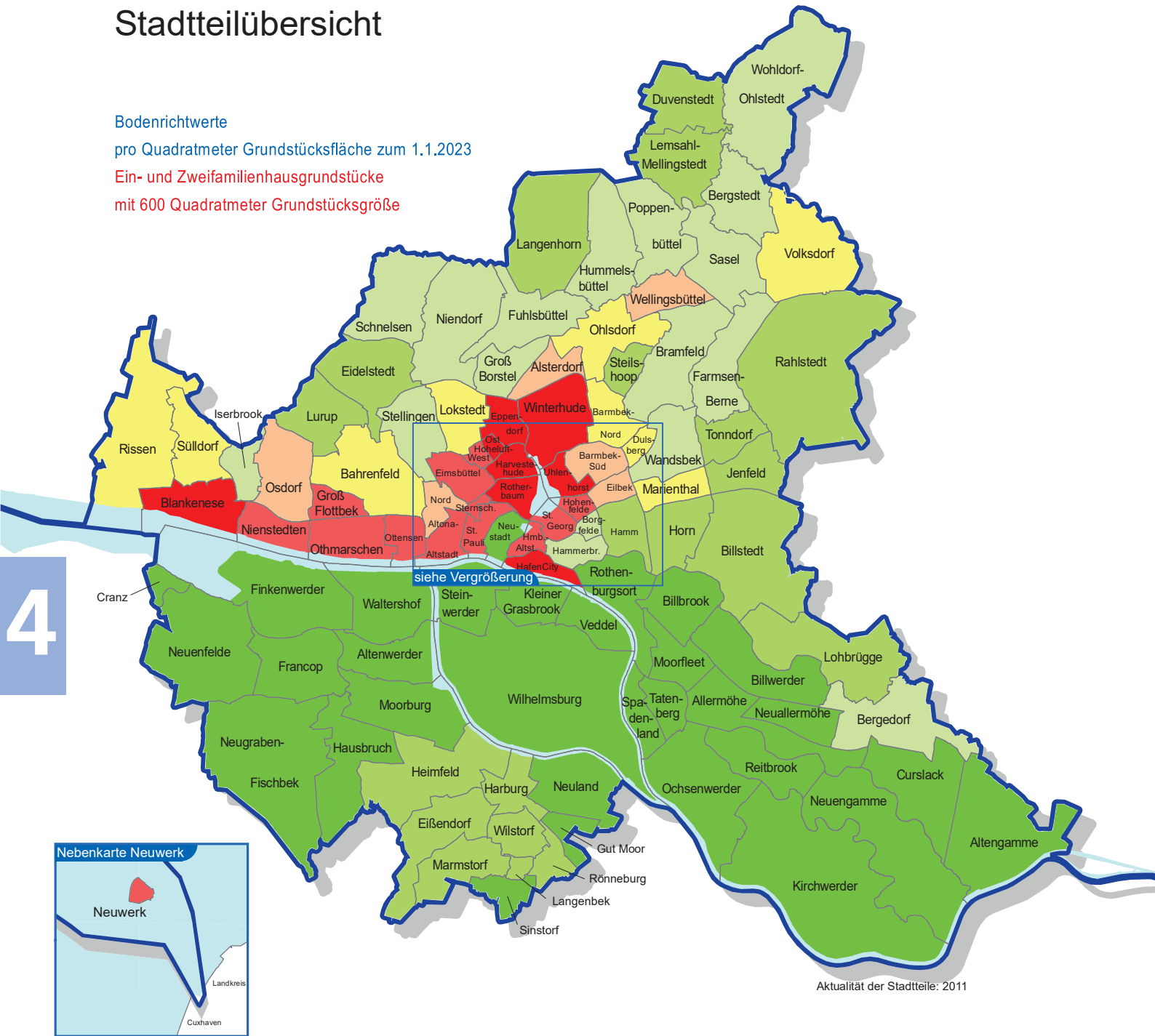
4.2.6 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2023

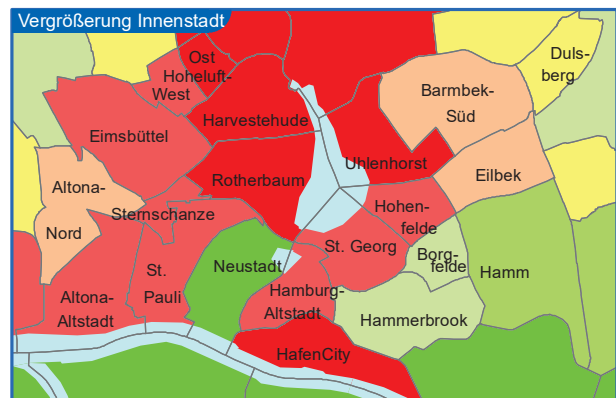
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 555 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 555 bis 777 (50% - 70%)
	über 777 bis 999 (70% - 90%)
	über 999 bis 1221 (90% - 110%)
	über 1221 bis 1665 (110% - 150%)
	über 1665 bis 2220 (150% - 200%)
	über 2220 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 1.1.2023

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	446	469	461
Alsterdorf	250	778	3.090	1.320
Altengamme	53	401	412	411
Altenwerder	16	355	355	355
Altona-Altstadt	436	927	4.463	1.814
Altona-Nord	275	904	1.831	1.537
Bahrenfeld	479	561	1.888	1.088
Barmbek-Nord	613	687	1.430	1.011
Barmbek-Süd	435	916	2.403	1.408
Bergedorf	718	366	1.259	784
Bergstedt	305	721	1.087	830
Billbrook	86	401	412	410
Billstedt	1069	412	744	642
Billwerder	30	412	561	472
Blankenese	573	1.133	4.005	2.301
Borgfelde	75	526	1.087	920
Bramfeld	785	687	1.202	802
Cranz	14	355	446	409
Curslack	59	401	526	483
Dulsberg	235	687	1.133	1.103
Duvenstedt	197	538	916	776
Eidelstedt	581	561	904	760
Eilbek	280	732	2.403	1.401
Eimsbüttel	562	641	2.632	1.783
Eißendorf	418	561	732	647
Eppendorf	271	778	6.981	3.062

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	599	675	870	779
Finkenwerder	341	355	572	454
Francop	14	366	401	381
Fuhlsbüttel	286	504	1.133	960
Groß Borstel	198	595	1.202	973
Groß Flottbek	332	675	2.174	1.805
Gut Moor	7	366	366	366
HafenCity	202	1.659	11.329	2.752
Hamburg-Altstadt	336	1.133	8.926	2.128
Hamm	475	526	916	772
Hammerbrook	172	526	2.060	826
Harburg	479	309	687	606
Harvestehude	212	1.717	11.329	6.512
Hausbruch	327	320	572	488
Heimfeld	357	320	732	583
Hoheluft-Ost	105	1.259	3.662	2.370
Hoheluft-West	78	1.133	2.975	1.996
Hohenfelde	132	778	4.692	1.770
Horn	437	469	916	644
Hummelsbüttel	357	641	1.373	898
Iserbrook	213	675	1.133	935
Jenfeld	368	607	916	707
Kirchwerder	223	366	572	431
Kleiner Grasbrook	24	286	458	308
Langenbek	115	504	629	574
Langenhorn	984	492	881	639

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	641	1.030	775
Lohbrügge	523	469	1.007	700
Lokstedt	366	607	2.003	1.132
Lurup	468	572	870	704
Marienthal	341	732	1.316	1.157
Marmstorf	260	458	675	640
Moorburg	28	355	366	356
Moorfleet	51	401	401	401
Neuallermöhe	337	366	561	495
Neuenfelde	110	320	446	364
Neuengamme	125	366	526	455
Neugraben-Fischbek	927	320	595	499
Neuland	63	332	401	362
Neustadt	1	57	57	57
Neuwerk	364	1.133	8.926	2.067
Niendorf	758	595	1.259	898
Nienstedten	252	1.430	3.090	1.960
Ochsenwerder	77	366	492	397
Ohlsdorf	291	687	1.259	1.090
Osdorf	456	675	2.060	1.240
Othmarschen	376	1.087	4.120	2.028
Ottensen	447	916	4.463	1.903
Poppenbüttel	710	710	1.774	910
Rahlstedt	1389	607	961	768
Reitbrook	25	366	401	398
Rissen	399	675	1.316	1.043

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	106	309	607	564
Rothenburgsort	180	423	835	528
Rotherbaum	264	1.373	13.160	5.431
St. Georg	212	744	6.294	1.794
St. Pauli	310	916	2.632	1.791
Sasel	656	778	1.488	946
Schnelsen	516	595	1.007	780
Sinstorf	115	446	629	514
Spadenland	19	401	401	401
Steilshoop	137	687	916	731
Steinwerder	45	286	286	286
Stellingen	383	561	1.133	856
Sternschanze	78	927	2.060	1.818
Sülldorf	177	687	2.060	1.176
Tatenberg	23	401	401	401
Tonndorf	277	607	973	774
Uhlenhorst	220	916	12.588	2.873
Veddel	100	263	458	389
Volksdorf	633	675	1.373	1.061
Waltershof	18	355	355	355
Wandsbek	645	687	1.316	816
Wellingsbüttel	357	881	1.774	1.370
Wilhelmsburg	864	263	595	408
Wilstorf	253	412	732	613
Winterhude	644	916	12.588	2.322
Wohldorf-Ohlstedt	262	687	996	867
Hamburg gesamt	33.151	57	13.160	1.110

4.2.7 Indexreihen

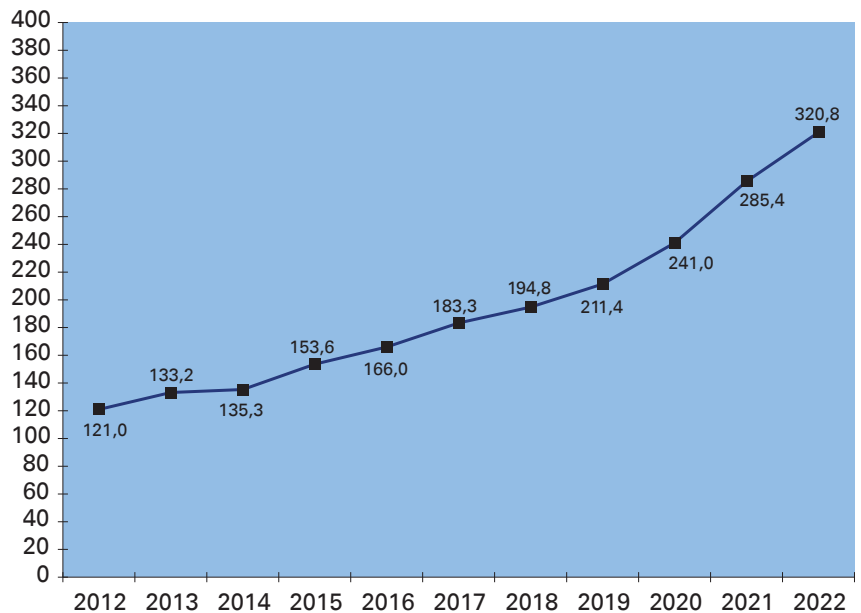
Baulandindex (Jahresmittel 2010 = 100) für Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2012	108,4	121,5	121,0	123,2	149,5
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2
2020	218,9	240,1	241,0	247,9	263,6
2021	-	285,6	285,4	297,6	327,5
2022	-	376,4	320,8	352,3	-

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

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

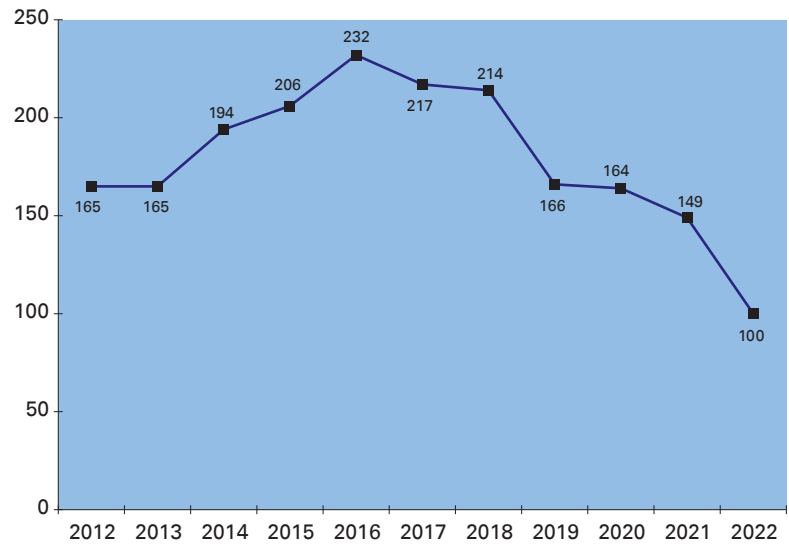


4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

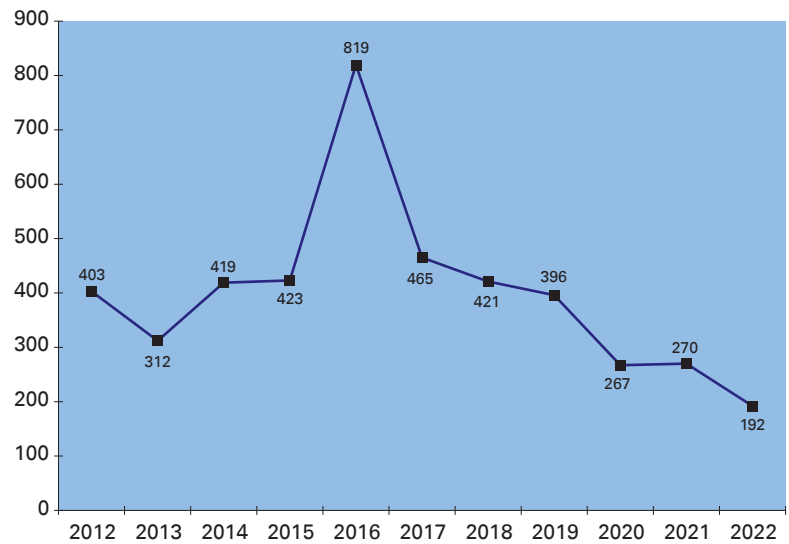
4.3.1 Vertragszahlen

36% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

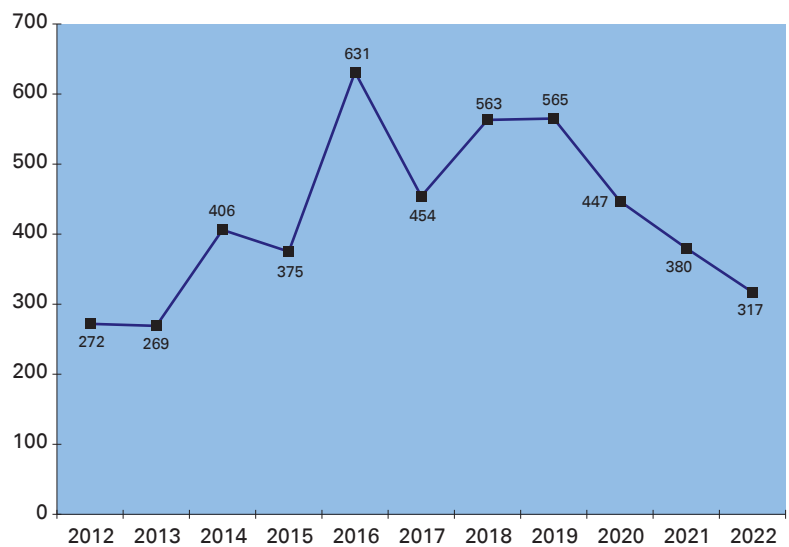
Es wurden 10 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2022

	Vertragszahlen 2022 (2021± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	100 (149 - 33%)	191,8 (269,9 - 29%)	317,0 (379,9 - 17%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	12 (13 - 8%)	76,8 (39,6 + 94%)	165,7 (57,1 + 190%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	88 (136 - 35%)	115,0 (230,0 - 50%)	151,3 (322,8 - 53%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	27 (43 - 37%)	37,4 (56,5 - 34%)	52,9 (89,8 - 41%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	68 (98 - 31%)	111,2 (186,1 - 40%)	190,2 (264,5 - 28%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	5 (8 - 38%)	43,2 (27,0 + 60%)	73,9 (25,6 + 189%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	3 (3 ± 0%)	13,3 (18,8 - 29%)	41,0 (13,4 + 206%)

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 2022

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	454	478	471	1.104	1.450	454
	Maximum	1.433	1.610	4.787	4.986	5.263	5.263
	Mittelwert	922	1.132	1.622	2.641	2.767	1.766
	Mittlere GSF	1.082	1.147	1.899	816	1.464	1.515
	Anzahl	4	11	41	14	4	74
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum		1.000	792	1.629		632
	Maximum	*	2.016	4.874	5.089	*	5.089
	Mittelwert		1.579	2.117	3.304		2.309
	Mittlere GFZ		1,02	1,17	1,13		1,12
	Anzahl	2	7	29	11	2	51

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

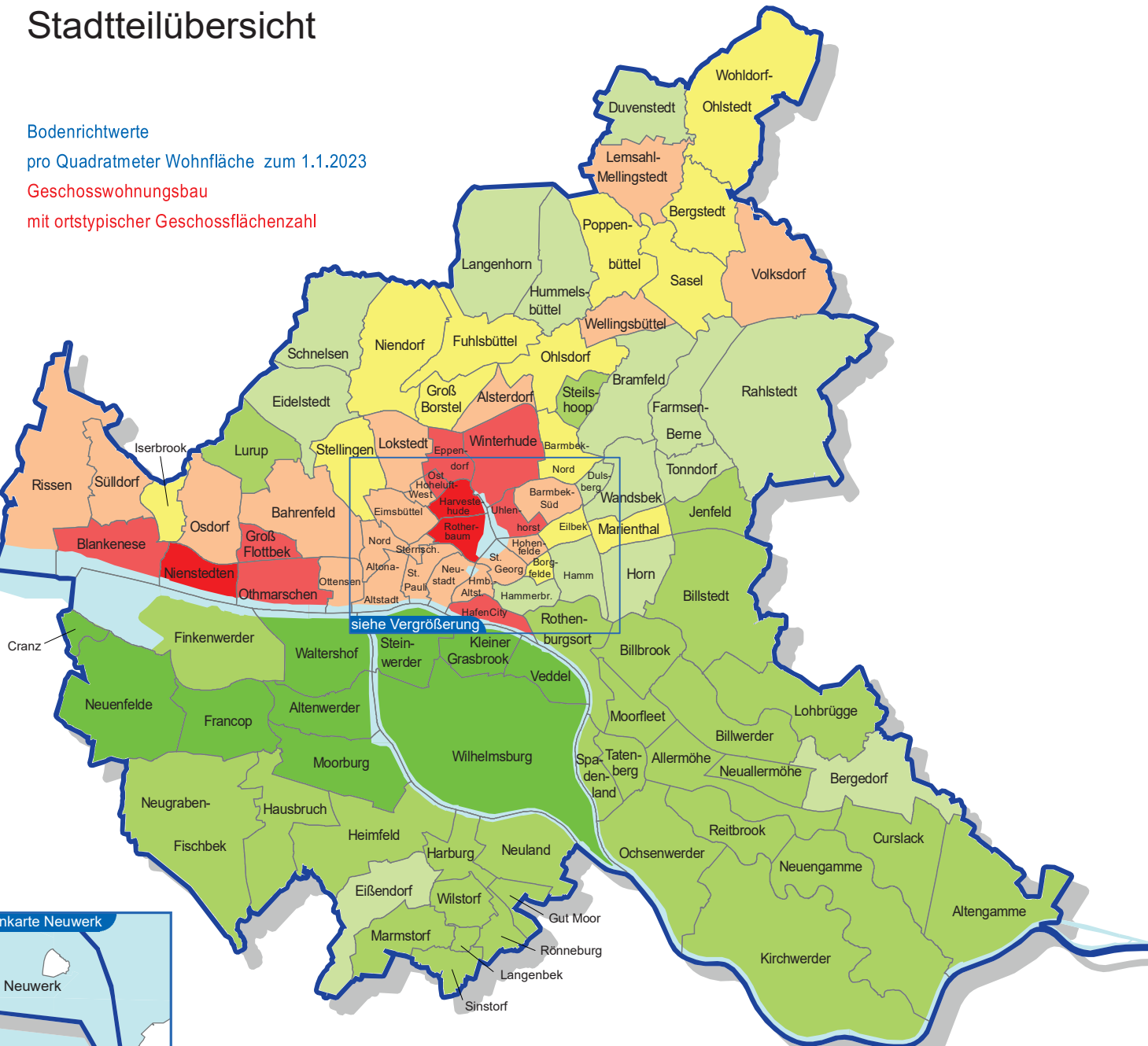
Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 1.1.2023

Geschosswohnungsbau

mit ortstypischer Geschossflächenzahl

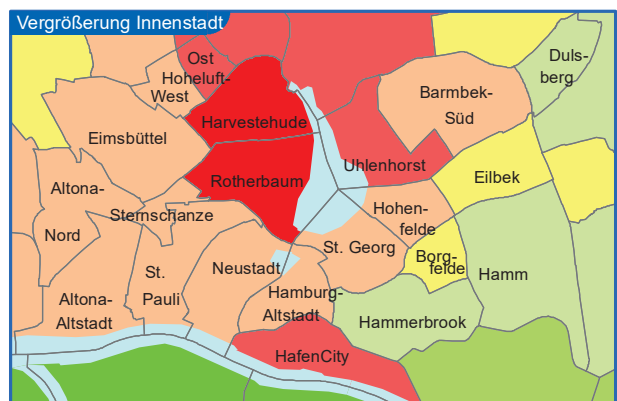
4



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 1044 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 1044 bis 1462 (50% - 70%)
	über 1462 bis 1879 (70% - 90%)
	über 1879 bis 2297 (90% - 110%)
	über 2297 bis 3132 (110% - 150%)
	über 3132 bis 4176 (150% - 200%)
	über 4176 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2023

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	929	1.138	1.087
Alsterdorf	250	1.667	4.359	2.983
Altengamme	53	1.026	1.138	1.134
Altenwerder	16	555	683	651
Altona-Altstadt	436	1.328	5.405	2.869
Altona-Nord	275	1.911	3.271	2.662
Bahrenfeld	479	1.067	3.556	2.540
Barmbek-Nord	613	1.480	3.049	2.085
Barmbek-Süd	435	1.778	2.987	2.458
Bergedorf	718	922	2.631	1.698
Bergstedt	305	1.667	2.560	1.925
Billbrook	86	987	1.152	1.117
Billstedt	1069	844	1.555	1.252
Billwerder	30	929	1.138	1.090
Blankenese	573	2.735	7.396	4.133
Borgfelde	75	1.327	2.540	1.945
Bramfeld	785	1.271	1.849	1.747
Cranz	14	700	825	795
Curslack	59	1.138	1.565	1.151
Dulsberg	235	1.436	2.308	1.599
Duvenstedt	197	1.667	2.418	1.871
Eidelstedt	581	962	2.214	1.594
Eilbek	280	1.514	3.333	2.222
Eimsbüttel	562	1.693	4.109	2.884
Eißendorf	418	1.086	1.636	1.499
Eppendorf	271	1.980	5.405	3.653

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	599	1.310	1.849	1.671
Finkenwerder	341	882	1.337	1.278
Francop	14	683	683	683
Fuhlsbüttel	286	994	2.418	2.042
Groß Borstel	198	1.603	2.774	2.283
Groß Flottbek	332	1.667	3.983	3.572
Gut Moor	7	1.266	1.266	1.266
HafenCity	202	2.513	10.099	3.443
Hamburg-Altstadt	336	2.276	4.865	3.063
Hamm	475	1.164	2.205	1.727
Hammerbrook	172	1.280	3.779	1.814
Harburg	479	678	1.592	1.229
Harvestehude	212	2.405	11.521	5.887
Hausbruch	327	748	1.422	1.132
Heimfeld	357	869	1.991	1.382
Hoheluft-Ost	105	2.409	4.344	3.315
Hoheluft-West	78	2.232	3.867	2.934
Hohenfelde	132	1.621	4.145	2.697
Horn	437	1.293	1.799	1.508
Hummelsbüttel	357	1.346	2.774	1.826
Iserbrook	213	1.494	2.774	2.094
Jenfeld	368	937	1.493	1.386
Kirchwerder	223	1.138	1.138	1.138
Kleiner Grasbrook	24	740	1.181	893
Langenbek	115	1.138	1.337	1.246
Langenhorn	984	1.067	1.778	1.499



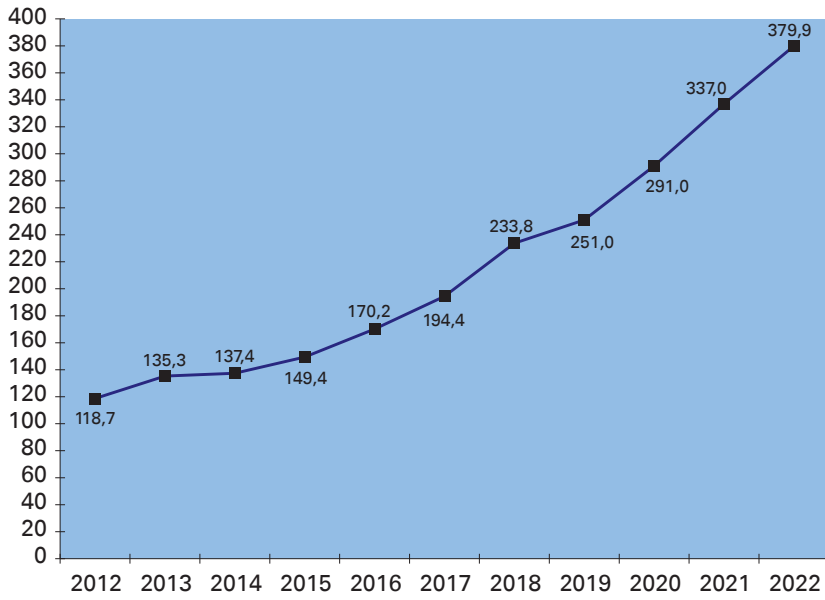
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	2.347	2.845	2.360
Lohbrügge	523	1.046	1.849	1.438
Lokstedt	366	1.491	3.698	2.590
Lurup	468	757	2.276	1.260
Marienthal	341	1.284	2.418	2.051
Marmstorf	260	1.138	1.394	1.305
Moorburg	28	683	832	693
Moorfleet	51	1.095	1.138	1.096
Neuallermöhe	337	1.001	1.565	1.304
Neuenfelde	110	612	825	669
Neuengamme	125	1.138	1.138	1.138
Neugraben-Fischbek	927	910	1.422	1.200
Neuland	63	839	1.266	1.095
Neustadt	364	2.163	5.405	2.995
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	758	1.387	2.631	2.132
Nienstedten	252	3.129	7.396	4.230
Ochsenwerder	77	1.138	1.181	1.171
Ohlsdorf	291	1.553	2.987	2.249
Osdorf	456	814	3.556	2.311
Othmarschen	376	2.452	9.530	3.969
Ottensen	447	2.370	9.530	3.101
Poppenbüttel	710	1.493	2.774	2.252
Rahlstedt	1389	1.245	2.276	1.791
Reitbrook	25	1.138	1.181	1.141
Rissen	399	825	3.698	2.317

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	106	795	1.266	1.181
Rothenburgsort	180	866	1.522	1.254
Rotherbaum	264	2.646	12.659	5.357
St. Georg	212	1.634	4.780	2.858
St. Pauli	310	1.922	5.405	2.864
Sasel	656	1.693	2.774	2.234
Schnelsen	516	1.281	2.205	1.714
Sinstorf	115	1.138	1.394	1.212
Spadenland	19	1.181	1.181	1.181
Steilshoop	137	752	1.493	1.073
Steinwerder	45	627	740	706
Stellingen	383	1.014	2.845	1.952
Sternschanze	78	1.989	3.045	2.709
Sülldorf	177	1.693	3.698	2.389
Tatenberg	23	1.181	1.181	1.181
Tonndorf	277	1.102	1.849	1.614
Uhlenhorst	220	2.249	13.563	4.041
Veddel	100	707	1.181	909
Volkssdorf	633	2.007	2.906	2.485
Waltershof	18	555	683	668
Wandsbek	645	1.245	2.205	1.770
Wellingsbüttel	357	1.636	2.987	2.698
Wilhelmsburg	864	487	1.266	863
Wilstorf	253	956	1.493	1.225
Winterhude	644	1.553	13.939	3.414
Wohldorf-Ohlstedt	262	1.849	2.418	2.285
Hamburg gesamt	33.150	487	13.939	2.088

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke

(Jahresmittel 2010 = 100)

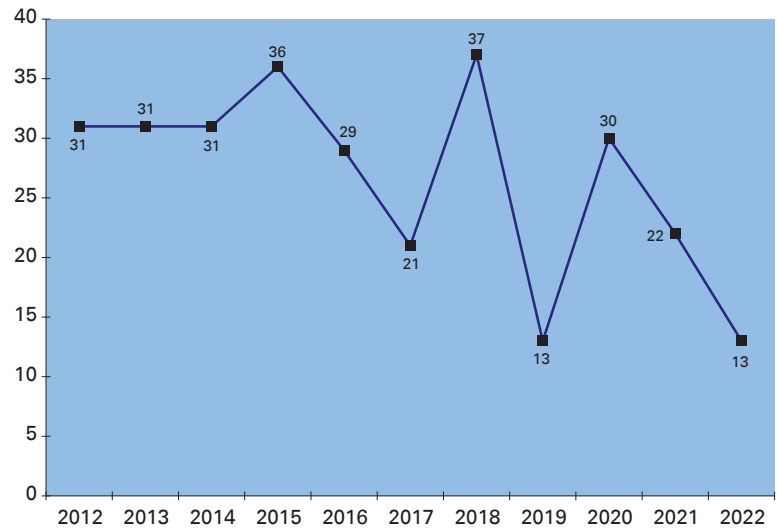


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

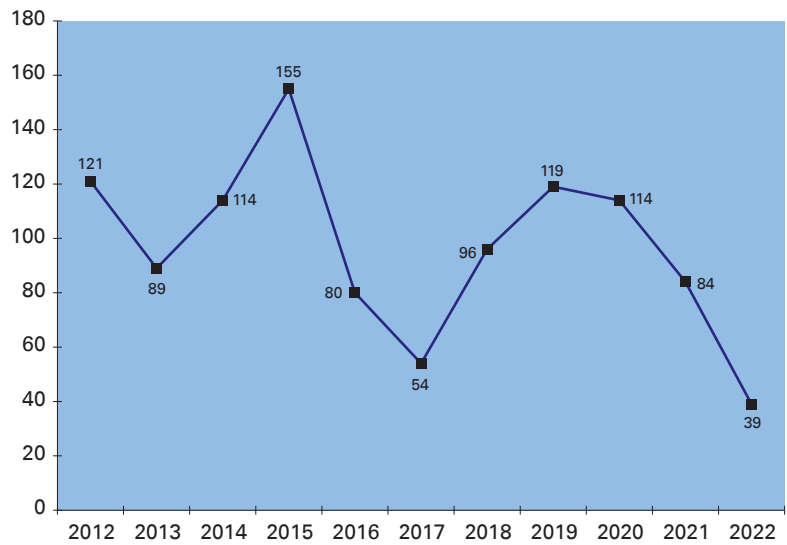
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

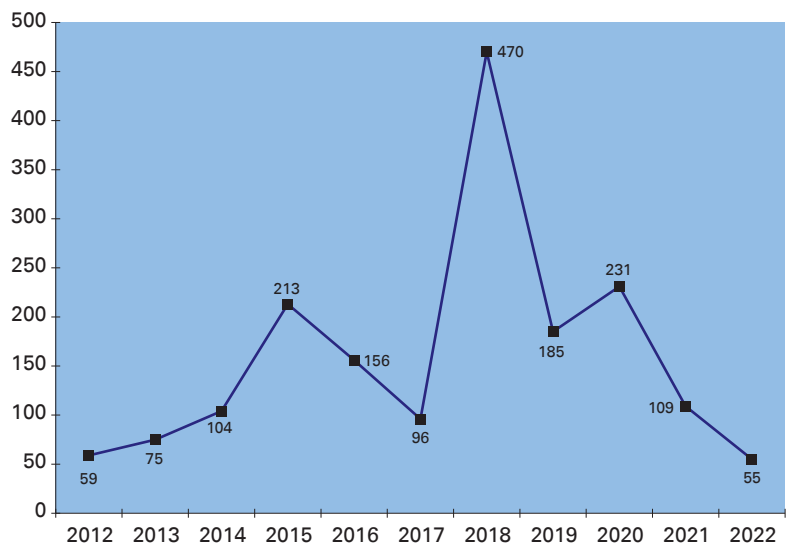
38% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2022

	Vertragszahlen 2022 (2021 ± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	13 (22 - 41%)	39,0 (84,5 - 54%)	55,0 (108,6 - 49%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	2 (2 ± 0%)	9,1 (20,8 - 56%)	14,5 (20,6 - 30%)
reine Bürohäuser	5 (5 ± 0%)	11,5 (14,5 - 21%)	16,4 (19,0 - 14%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	5 (12 - 58%)	17,4 (44,0 - 60%)	22,8 (60,1 - 62%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	1 (3 - 67%)	1,0 (5,2 - 81%)	1,3 (8,9 - 85%)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	0 (1 - 100%)	0,0 (0,5 - 100%)	0,0 (5,3 - 100%)
Innenstadtrand	1 (1 ± 0%)	0,4 (1,5 - 73%)	0,7 (1,7 - 59%)
sonstige Lagen	12 (20 - 40%)	38,6 (82,5 - 53%)	54,3 (101,6 - 47%)

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

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

4.4.4 Quadratmeterpreise

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

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

Quadratmeterpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2022

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2022	2022	2022
Gesamt	1.846	12	3.001
reine Geschäftshäuser	*	2	*
reine Bürohäuser	1.594	5	2.303
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	2.621	4	3.480
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 2022

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2022	2022	2022
Gesamt	1.243	6	2,21
Reine Geschäftshäuser	*	1	*
Reine Bürohäuser	1.629	3	1,94
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	*	2	*
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	0	*

4.4.5 Bodenrichtwerte

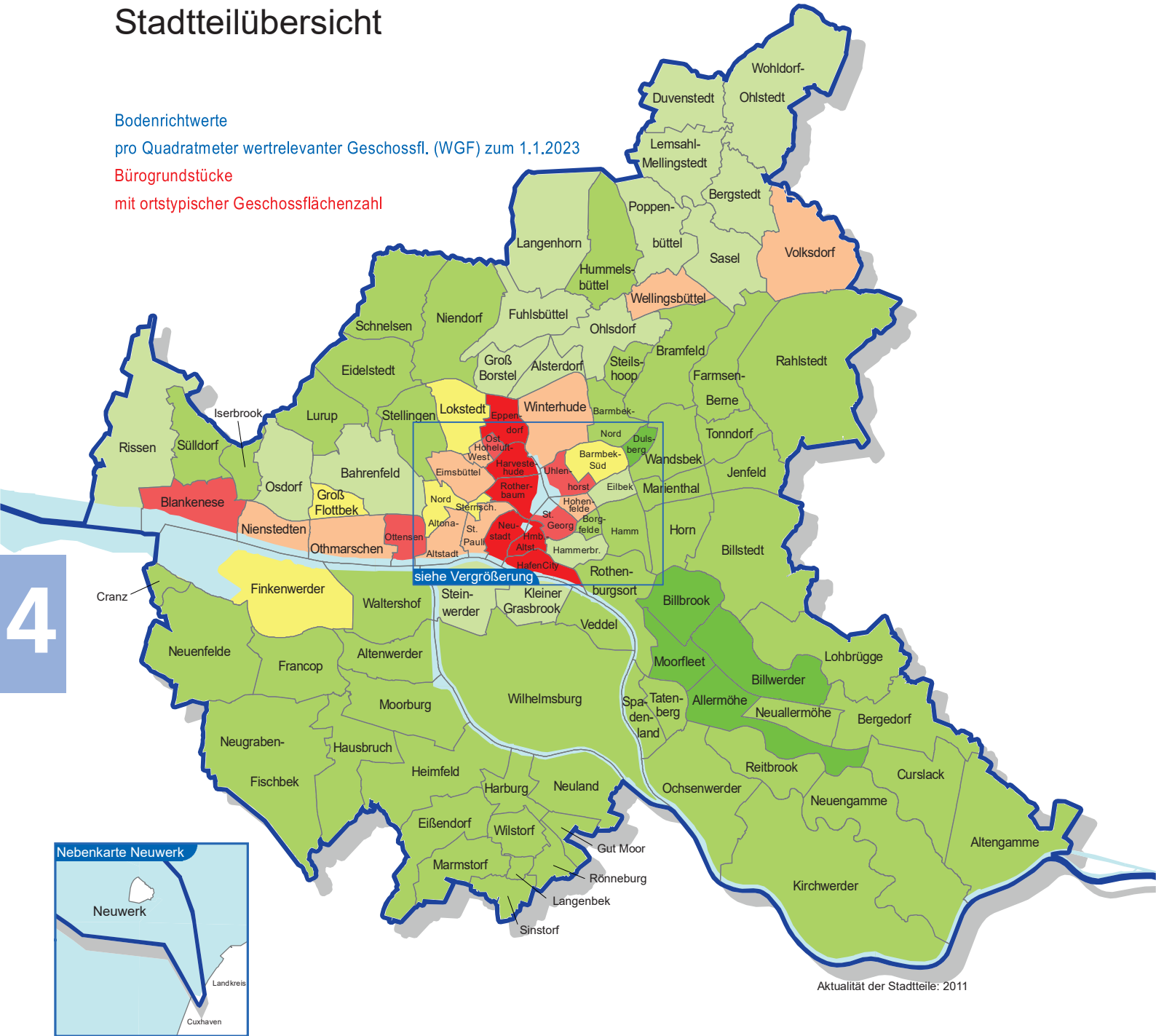
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter werterelevanter Geschossfl. (WGF) zum 1.1.2023

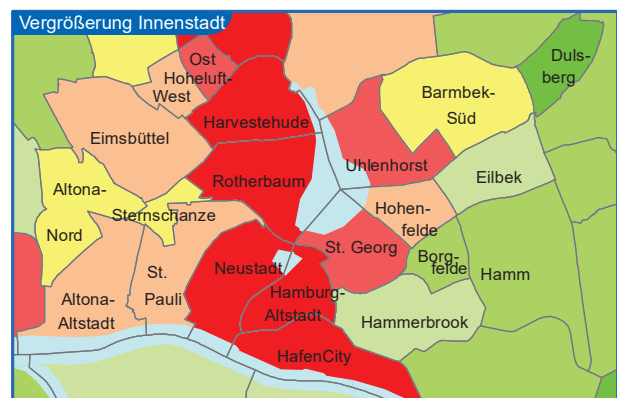
Bürogrundstücke

mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 421 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 421 bis 589 (50% - 70%)
	über 589 bis 758 (70% - 90%)
	über 758 bis 926 (90% - 110%)
	über 926 bis 1263 (110% - 150%)
	über 1263 bis 1684 (150% - 200%)
	über 1684 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfl. (WGF)
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2023

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	47	326	508	384
Alsterdorf	110	666	1.054	755
Altengamme	21	450	508	506
Altenwerder	21	372	475	463
Altona-Altstadt	300	514	3.393	1.047
Altona-Nord	193	497	1.770	773
Bahrenfeld	281	396	1.412	754
Barmbek-Nord	297	383	1.131	582
Barmbek-Süd	280	433	1.030	789
Bergedorf	348	361	915	524
Bergstedt	183	520	859	618
Billbrook	75	330	395	382
Billstedt	296	354	678	474
Billwerder	21	326	395	385
Blankenese	170	542	2.486	1.357
Borgfelde	61	410	650	527
Bramfeld	428	428	723	567
Cranz	11	391	475	452
Curslack	28	508	565	510
Dulsberg	88	353	499	400
Duvenstedt	151	588	1.119	693
Eidelstedt	187	410	791	515
Eilbek	275	471	915	705
Eimsbüttel	438	479	1.695	977
Eißendorf	117	452	588	533
Eppendorf	189	708	3.277	1.883

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	379	426	859	543
Finkenwerder	119	452	1.119	788
Francop	8	475	475	475
Fuhlsbüttel	122	458	1.313	696
Groß Borstel	104	472	859	638
Groß Flottbek	105	760	2.241	924
Gut Moor	1	508	508	508
HafenCity	208	1.614	4.972	2.844
Hamburg-Altstadt	352	791	5.423	2.557
Hamm	240	351	634	458
Hammerbrook	173	438	1.084	616
Harburg	374	348	1.119	536
Harvestehude	185	1.028	6.327	2.771
Hausbruch	80	447	542	506
Heimfeld	179	355	1.119	498
Hoheluft-Ost	82	869	3.042	1.544
Hoheluft-West	74	630	1.335	954
Hohenfelde	105	647	4.147	954
Horn	162	366	508	453
Hummelsbüttel	178	401	723	570
Iserbrook	59	442	588	560
Jenfeld	307	340	588	484
Kirchwerder	95	508	508	508
Kleiner Grasbrook	29	689	689	689
Langenbek	13	475	542	480
Langenhorn	289	420	1.250	667

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	196	588	791	590
Lohbrügge	199	395	728	555
Lokstedt	212	520	1.017	824
Lurup	145	410	832	544
Marienthal	299	424	1.039	577
Marmstorf	72	475	588	535
Moorburg	20	372	475	464
Moorfleet	25	395	395	395
Neuallermöhe	49	511	621	571
Neuenfelde	41	428	475	473
Neuengamme	43	508	508	508
Neugraben-Fischbek	204	372	586	481
Neuland	34	475	508	495
Neustadt	352	1.385	6.700	2.524
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	471	447	1.030	583
Nienstedten	104	832	2.486	1.263
Ochsenwerder	34	452	508	505
Ohlsdorf	114	491	791	646
Osdorf	123	458	1.119	709
Othmarschen	126	708	4.068	1.213
Ottensen	308	692	3.437	1.316
Poppenbüttel	471	474	1.977	633
Rahlstedt	1184	401	915	532
Reitbrook	10	508	508	508
Rissen	108	530	1.119	641

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	28	391	475	468
Rothenburgsort	138	330	565	430
Rotherbaum	246	1.277	6.327	2.639
St. Georg	204	462	3.314	1.359
St. Pauli	271	726	3.408	1.201
Sasel	541	484	1.186	603
Schnelsen	207	460	1.017	572
Sinstorf	42	475	475	475
Spadenland	6	395	508	490
Steilshoop	120	381	565	504
Steinwerder	63	568	689	667
Stellingen	240	425	1.196	560
Sternschanze	76	657	1.248	877
Sülldorf	48	489	859	553
Tatenberg	6	508	508	508
Tonndorf	173	401	859	553
Uhlenhorst	170	740	4.814	1.588
Veddel	73	358	565	424
Volkendorf	368	774	1.977	973
Waltershof	28	460	588	569
Wandsbek	594	363	1.039	474
Wellingsbüttel	266	588	1.356	978
Wilhelmsburg	472	357	723	508
Wilstorf	101	387	525	450
Winterhude	391	531	4.972	1.164
Wohldorf-Ohlstedt	184	588	859	597
Hamburg gesamt	18.638	326	6.700	842

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2023

1-geschossige Läden

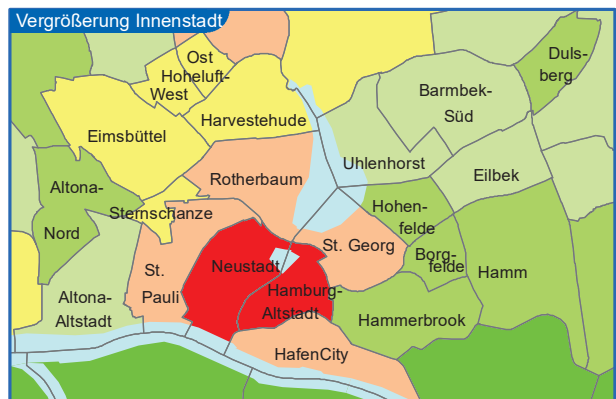


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 475 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 475 bis 665 (50% - 70%)
	über 665 bis 855 (70% - 90%)
	über 855 bis 1045 (90% - 110%)
	über 1045 bis 1425 (110% - 150%)
	über 1425 bis 1900 (150% - 200%)
	über 1900 (über 200%)



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

Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche für 1-geschossige Läden zum 1.1.2023

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	36	420	500	447
Alsterdorf	69	750	750	750
Altengamme	20	500	500	500
Altenwerder	7	340	340	340
Altona-Altstadt	261	560	3.200	835
Altona-Nord	172	500	1.550	613
Bahrenfeld	220	500	900	673
Barmbek-Nord	284	560	2.300	731
Barmbek-Süd	245	560	1.100	719
Bergedorf	264	500	3.700	751
Bergstedt	69	560	650	598
Billbrook	51	340	560	344
Billstedt	241	340	750	539
Billwerder	16	340	650	459
Blankenese	128	820	2.100	993
Borgfelde	51	500	1.100	635
Bramfeld	261	500	750	575
Cranz	7	340	340	340
Curslack	22	500	500	500
Dulsberg	127	560	560	560
Duvenstedt	40	820	1.400	864
Eidelstedt	144	560	1.150	598
Eilbek	148	650	1.100	697
Eimsbüttel	389	560	3.200	861
Eißendorf	102	560	750	586
Eppendorf	159	750	2.800	1.108

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	216	560	990	597
Finkenwerder	111	420	560	456
Francop	9	340	340	340
Fuhlsbüttel	101	560	900	615
Groß Borstel	76	750	750	750
Groß Flottbek	52	750	2.600	992
Gut Moor	2	340	340	340
HafenCity	159	1.100	2.100	1.406
Hamburg-Altstadt	325	1.400	39.000	5.500
Hamm	211	500	650	573
Hammerbrook	143	500	1.550	623
Harburg	353	340	1.150	606
Harvestehude	164	650	3.700	1.043
Hausbruch	50	500	650	506
Heimfeld	121	420	650	551
Hoheluft-Ost	78	650	2.800	934
Hoheluft-West	68	750	1.400	868
Hohenfelde	85	500	820	589
Horn	126	560	650	561
Hummelsbüttel	102	560	650	632
Iserbrook	33	560	650	590
Jenfeld	115	560	900	602
Kirchwerder	93	500	500	500
Kleiner Grasbrook	12	340	500	407
Langenbek	14	500	500	500
Langenhorn	241	560	820	592

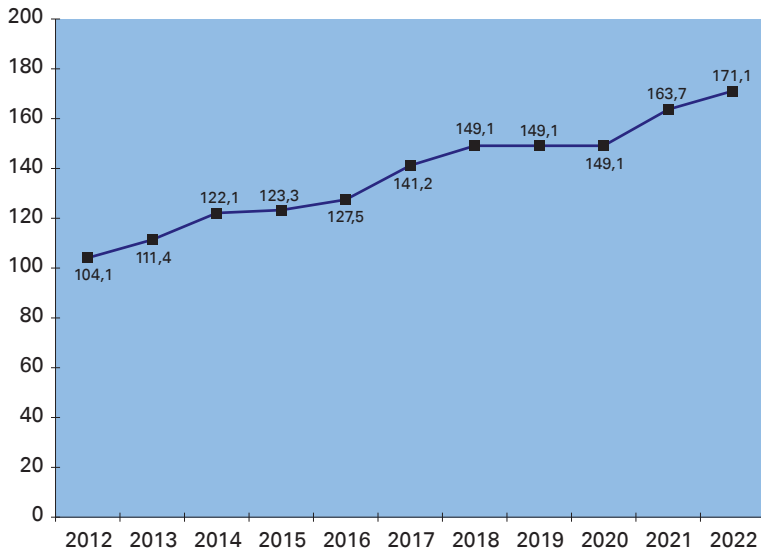
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	820	820	820
Lohbrügge	168	500	820	561
Lokstedt	182	560	1.100	728
Lurup	97	560	1.250	614
Marienthal	137	560	2.600	690
Marmstorf	64	500	560	546
Moorburg	13	340	340	340
Moorfleet	26	340	560	436
Neuallermöhe	27	500	820	525
Neuenfelde	33	340	340	340
Neuengamme	40	500	560	503
Neugraben-Fischbek	161	500	900	564
Neuland	19	340	500	449
Neustadt	306	820	33.000	5.453
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	205	560	2.600	607
Nienstedten	70	820	2.100	930
Ochsenwerder	32	500	500	500
Ohlsdorf	83	560	820	685
Osdorf	82	560	820	678
Othmarschen	75	650	1.550	716
Ottensen	298	650	3.200	901
Poppenbüttel	153	650	2.000	761
Rahlstedt	522	560	1.100	605
Reitbrook	7	500	500	500
Rissen	69	560	990	614

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	340	500	473
Rothenburgsort	112	340	650	453
Rotherbaum	228	750	3.200	1.150
St. Georg	179	650	3.200	1.398
St. Pauli	282	820	3.200	1.207
Sasel	270	650	900	665
Schnelsen	164	560	1.400	611
Sinstorf	35	500	500	500
Spadenland	6	500	500	500
Steilshoop	74	560	650	648
Steinwerder	14	340	340	340
Stellingen	251	560	750	626
Sternschanze	75	560	1.400	986
Sülldorf	27	560	650	600
Tatenberg	5	500	500	500
Tonndorf	137	500	990	574
Uhlenhorst	154	650	1.400	784
Veddel	53	340	500	449
Volkssdorf	118	560	2.000	762
Waltershof	4	340	500	420
Wandsbek	359	560	2.600	670
Wellingsbüttel	69	560	1.550	859
Wilhelmsburg	310	340	750	493
Wilstorf	81	500	560	507
Winterhude	357	560	2.600	951
Wohldorf-Ohlstedt	23	750	750	750
Hamburg gesamt	12.886	340	39.000	950

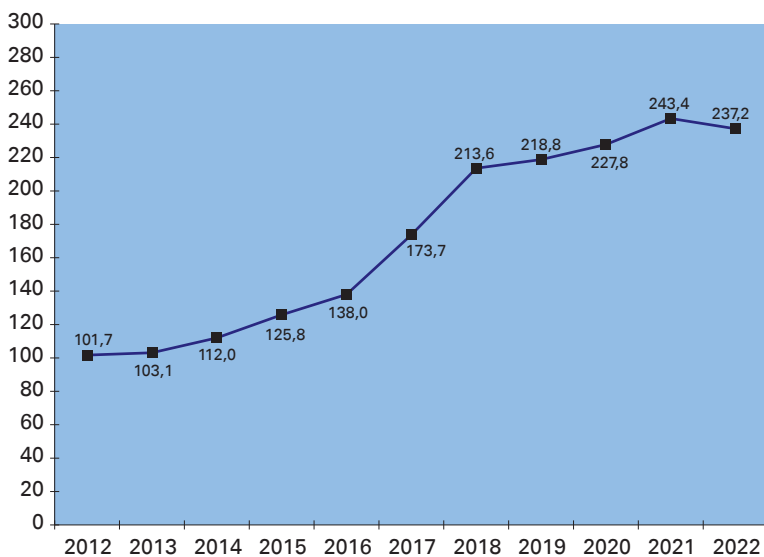
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

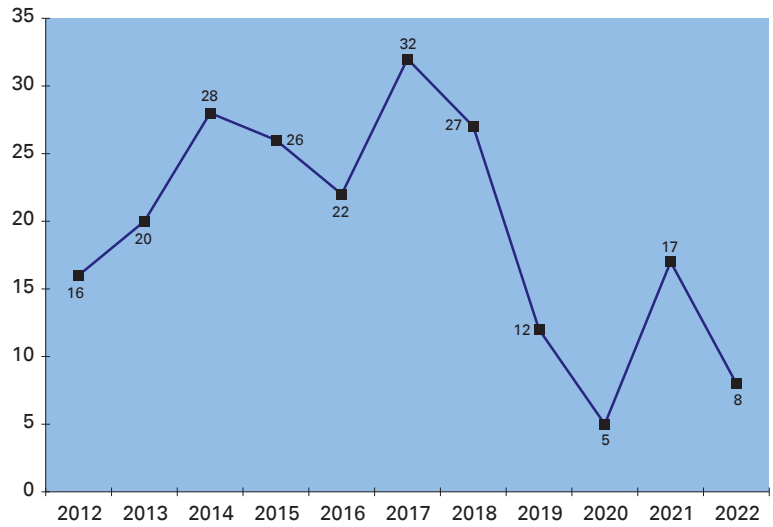


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

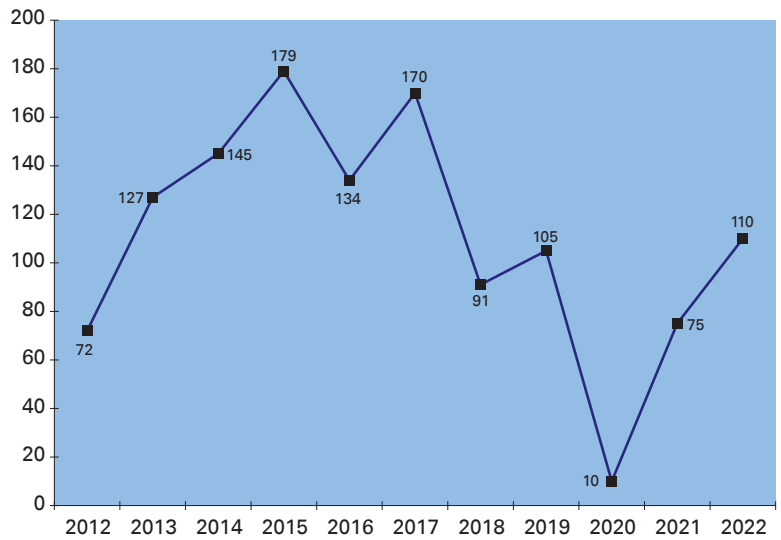
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

4.5.1 Vertragszahlen

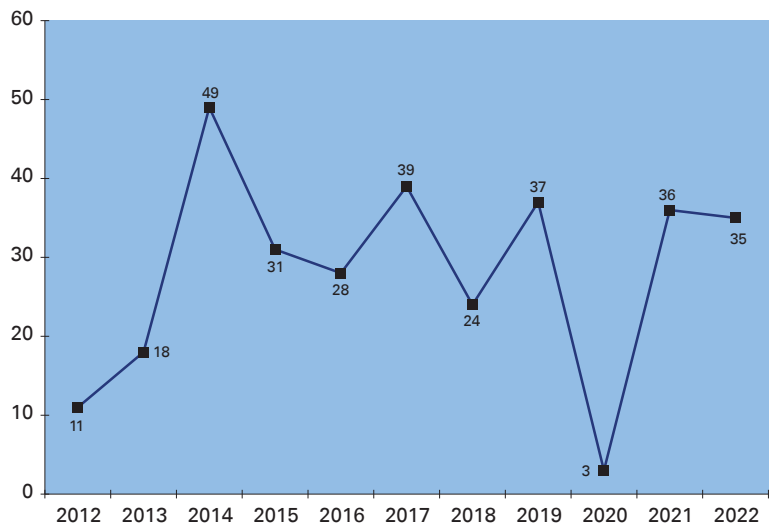
13% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2022

	Vertragszahlen 2022 (2021 ± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	8 (17 - 53%)	109,8 (75,1 + 46%)	34,6 (35,6 - 3%)
klassisches Gewerbe, Industrie	3 (11 - 73%)	14,6 (51,7 - 72%)	3,3 (27,2 - 88%)
kundenorientiertes Gewerbe	0 (2 - 100%)	0,0 (4,0 - 100%)	0,0 (1,6 - 100%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	5 (4 + 25%)	95,2 (19,4 + 391%)	31,3 (6,8 + 360%)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der

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]
	2022	2022	2022
Gesamt	401	7	4.240

4.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2023

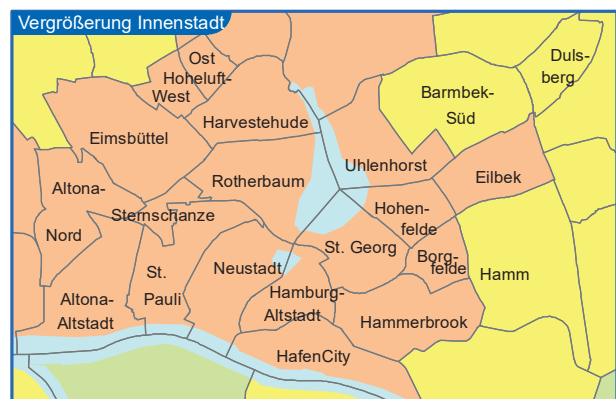
Produktion und Logistik



4

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte	
	bis 211	(bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 211 bis 295	(50% - 70%)
	über 295 bis 380	(70% - 90%)
	über 380 bis 464	(90% - 110%)
	über 464 bis 633	(110% - 150%)
	über 633 bis 844	(150% - 200%)
	über 844	(über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Produktion und Logistik zum 1.1.2023

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	64	330	400	366
Alsterdorf	83	440	490	479
Altengamme	35	280	330	283
Altenwerder	39	400	400	400
Altona-Altstadt	156	470	490	477
Altona-Nord	116	480	480	480
Bahrenfeld	216	420	490	483
Barmbek-Nord	175	440	440	440
Barmbek-Süd	173	440	490	451
Bergedorf	258	330	400	356
Bergstedt	119	390	400	390
Billbrook	97	330	400	368
Billstedt	256	340	420	345
Billwerder	26	330	330	330
Blankenese	94	440	490	488
Borgfelde	43	470	550	477
Bramfeld	191	400	420	409
Cranz	11	300	300	300
Curslack	44	280	400	327
Dulsberg	39	440	440	440
Duvenstedt	55	390	390	390
Eidelstedt	184	390	470	411
Eilbek	86	440	470	470
Eimsbüttel	203	440	480	480
Eißendorf	74	350	400	354
Eppendorf	99	470	480	480

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	138	390	440	414
Finkenwerder	111	400	490	422
Francop	17	300	400	306
Fuhlsbüttel	83	400	490	467
Groß Borstel	85	470	490	478
Groß Flottbek	53	480	480	480
Gut Moor	7	350	350	350
HafenCity	126	420	570	530
Hamburg-Altstadt	96	470	570	568
Hamm	168	400	480	464
Hammerbrook	149	400	550	465
Harburg	223	350	440	415
Harvestehude	50	480	490	489
Hausbruch	81	300	420	358
Heimfeld	149	300	440	405
Hoheluft-Ost	41	480	480	480
Hoheluft-West	32	480	480	480
Hohenfelde	57	480	490	483
Horn	113	340	470	398
Hummelsbüttel	115	420	420	420
Iserbrook	50	440	490	448
Jenfeld	188	420	440	421
Kirchwerder	185	280	280	280
Kleiner Grasbrook	49	350	420	396
Langenbek	18	350	350	350
Langenhorn	235	400	470	413

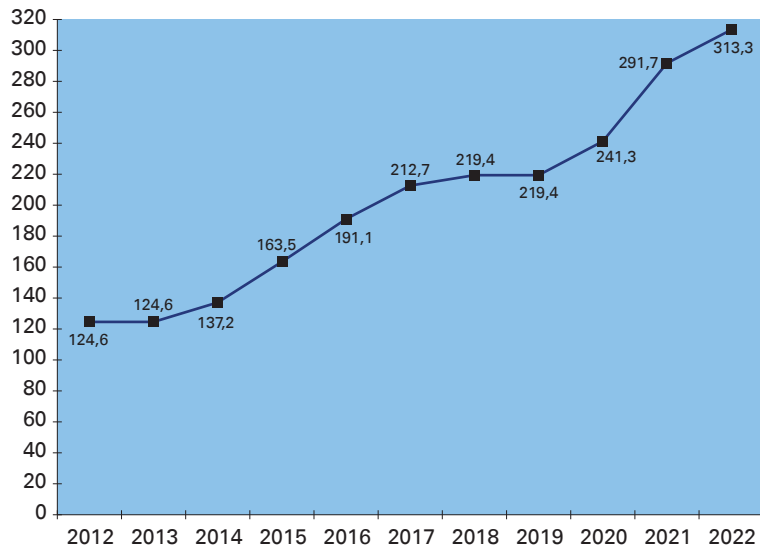
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	30	390	410	391
Lohbrügge	169	330	350	350
Lokstedt	203	390	480	458
Lurup	102	390	520	415
Marienthal	113	440	470	441
Marmstorf	46	350	350	350
Moorburg	42	300	420	313
Moorfleet	40	330	400	398
Neuallermöhe	43	350	350	350
Neuenfelde	54	300	490	304
Neuengamme	88	280	330	304
Neugraben-Fischbek	173	300	350	325
Neuland	51	300	440	383
Neustadt	153	470	570	569
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	200	400	480	407
Nienstedten	61	480	480	480
Ochsenwerder	67	280	330	302
Ohlsdorf	83	440	490	453
Osdorf	108	390	520	463
Othmarschen	77	480	480	480
Ottensen	180	480	490	480
Poppenbüttel	245	400	410	410
Rahlstedt	581	390	440	395
Reitbrook	23	330	330	330
Rissen	72	440	440	440

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	33	350	350	350
Rothenburgsort	146	400	470	411
Rotherbaum	96	480	840	513
St. Georg	95	480	570	545
St. Pauli	160	470	840	537
Sasel	81	400	400	400
Schnelsen	174	400	410	404
Sinstorf	39	350	350	350
Spadenland	16	330	330	330
Steilshoop	44	440	440	440
Steinwerder	77	300	400	332
Stellingen	191	390	490	436
Sternschanze	70	470	570	561
Sülldorf	57	440	470	467
Tatenberg	21	330	330	330
Tonndorf	157	390	440	421
Uhlenhorst	89	440	490	485
Veddel	98	350	400	398
Volkssdorf	271	390	390	390
Waltershof	42	400	400	400
Wandsbek	370	440	470	441
Wellingsbüttel	42	400	440	401
Wilhelmsburg	486	280	420	371
Wilstorf	69	350	440	361
Winterhude	224	440	480	478
Wohldorf-Ohlstedt	43	390	390	390
Hamburg gesamt	11.750	280	840	422

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 Erbbaurechte

Neben den 266 (430) Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2022 (2021) als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von 0 (2) Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also bei 0%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2022 liegen dem Gutachterausschuss fünf 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. 2022 war dies in Hamburg fünfmal der Fall.

Handel mit Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2022 wurden in Hamburg insgesamt 48 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 30 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 36 Jahre bei einer Spanne von 4 bis zu 94 Jahren.

Käufer waren in 35 Fällen die Erbbauberechtigten. In 13 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

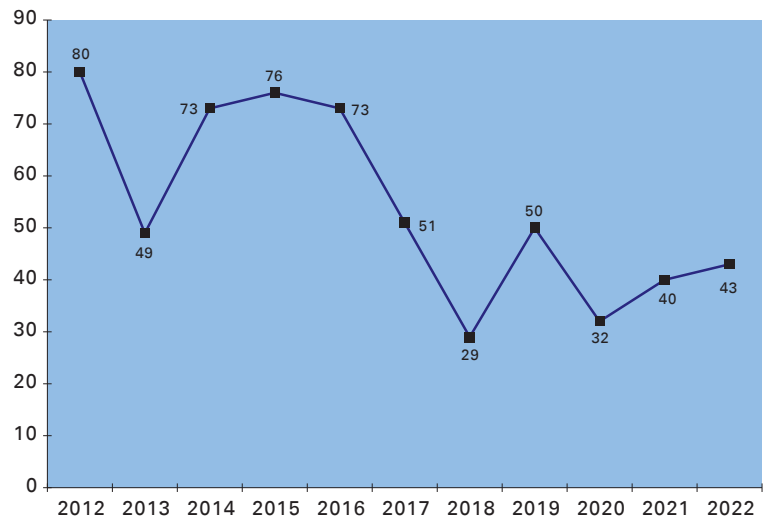
Verkäufer waren in 2 Fällen die FHH, in 46 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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

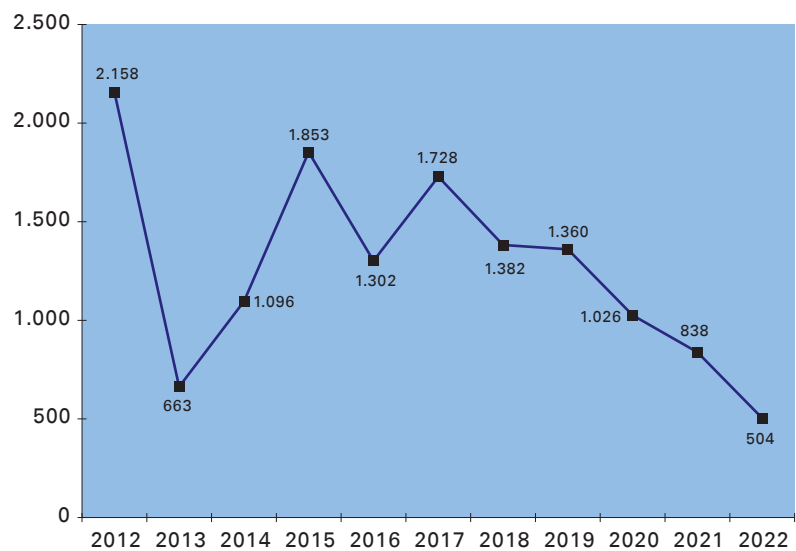
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

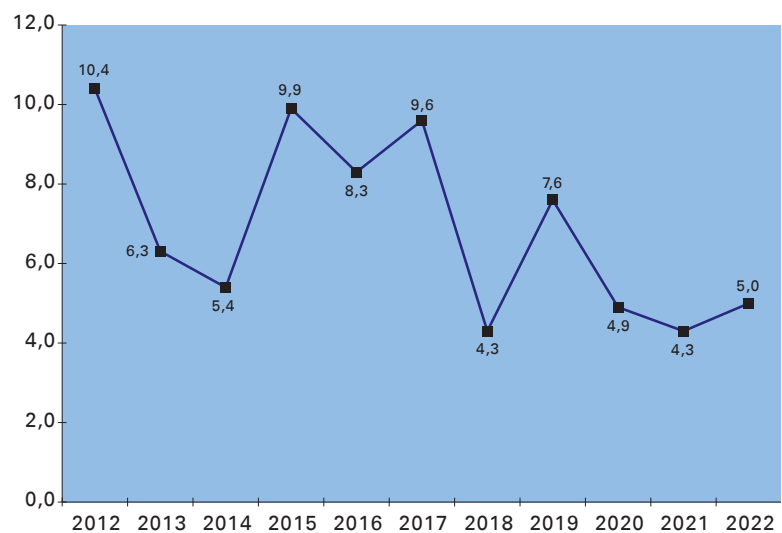
5% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
4 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



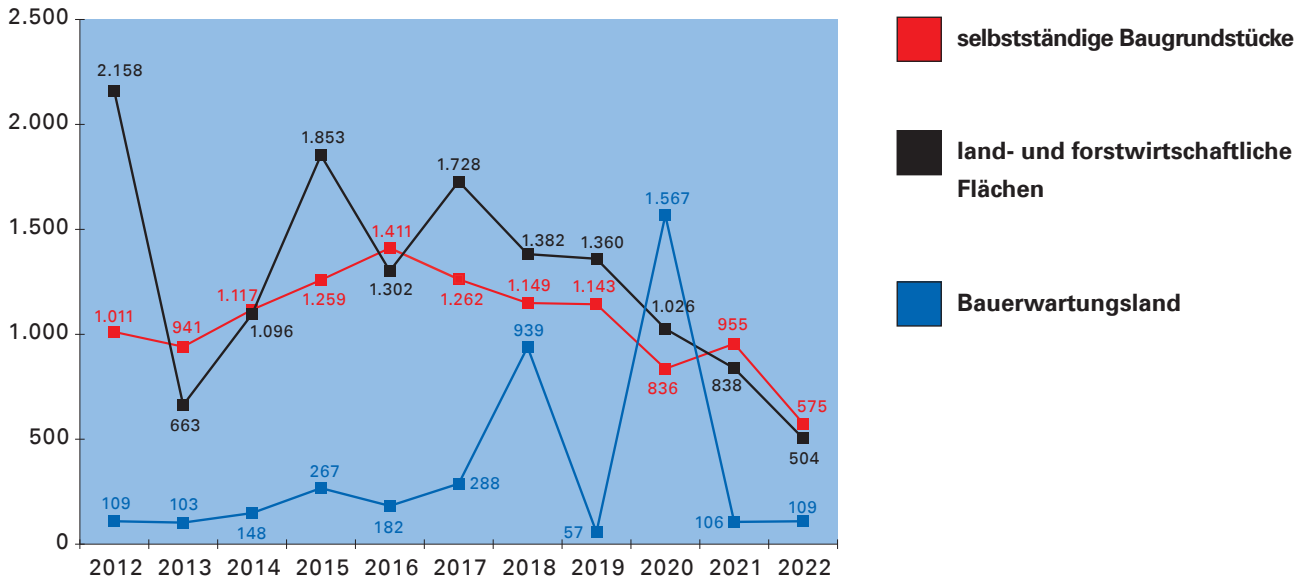
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2022 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2022 (2021 ± %)	Flächenumsatz 2022 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2021 ± %)	Geldumsatz 2022 [in Millionen Euro] (2021 ± %)
Gesamt	43 (40 + 8%)	504,2 (837,7 - 40%)	5,0 (4,3 + 16%)
Acker	2 (5 - 60%)	92,6 (52,4 + 77%)	1,3 (0,2 + 550%)
Grünland	18 (16 + 13%)	269,7 (330,8 - 18%)	1,7 (1,7 ± 0%)
Erwerbsgartenanbauflächen	8 (9 - 11%)	39,3 (65,6 - 40%)	0,3 (0,6 - 50%)
Waldflächen	8 (5 + 60%)	26,0 (25,3 + 3%)	0,3 (0,1 + 200%)
Geringstland	0 (1 - 100%)	0,0 (5,3 - 100%)	0,0 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifizier- te landwirtschaftliche Flächen	7 (4 + 75%)	76,6 (358,3 - 79%)	1,4 (1,7 - 18%)

5.4 Quadratmeterpreise

Berücksichtigt wurden Verkäufe von selbstständig nutzbaren Grundstücken im Sinne der angegebenen Nutzungsart, nicht berücksichtigt wurden Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind

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

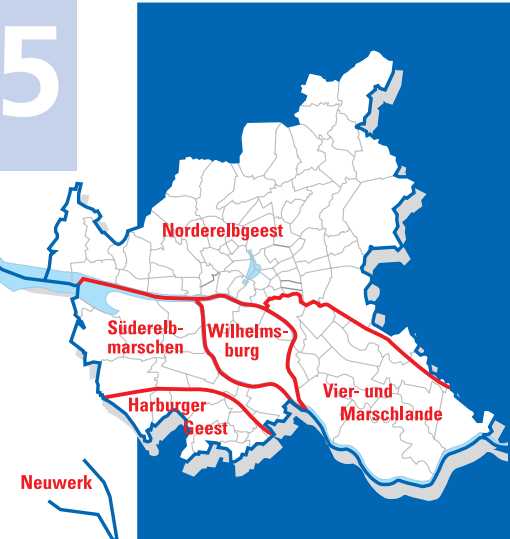
Von den 43 Verkäufen aus dem Jahr 2022 mussten daher 29 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	7,19	14	14.152

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.2023

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	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
Grünland	5,50	3,10	6,00	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	3,50	6,00	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	4,00	6,50	4,20	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	4,00	7,00	4,40	-	-

Zum 1.1.2023 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

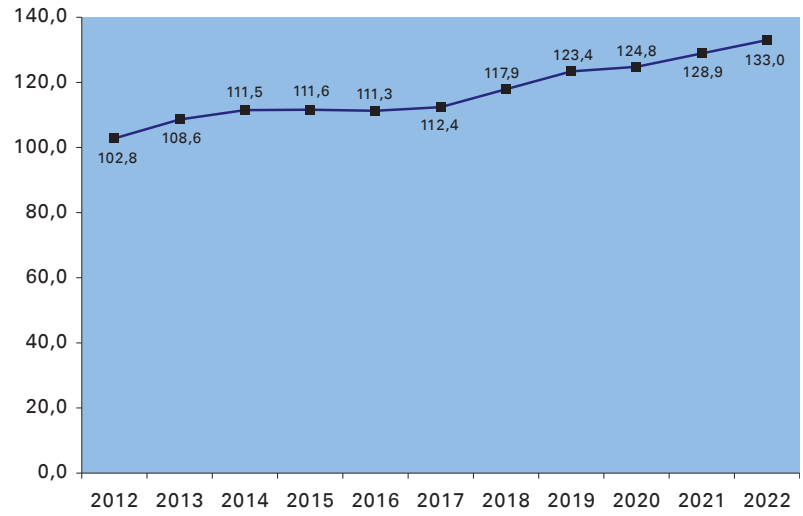
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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

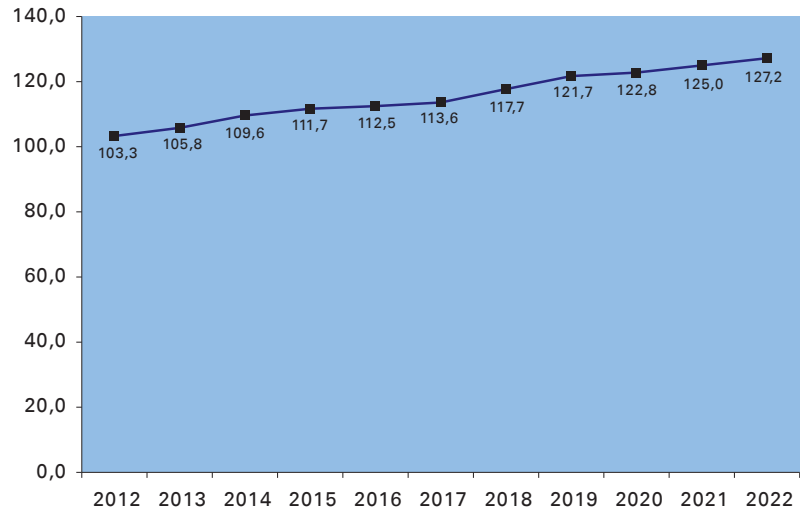
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

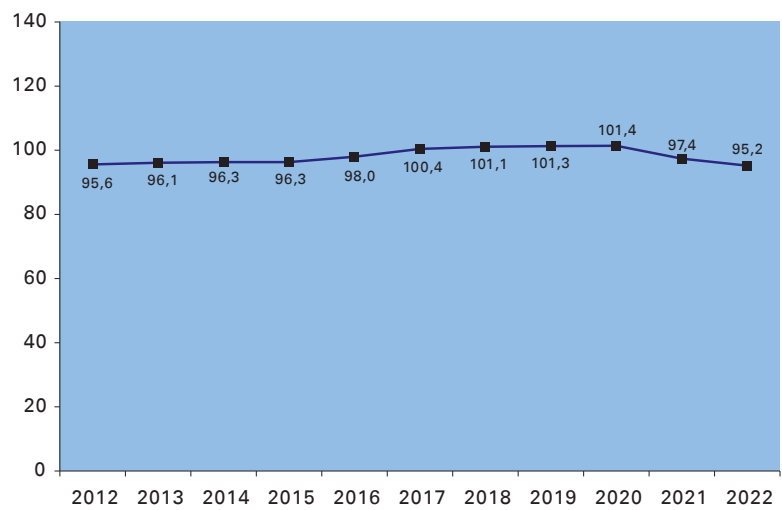
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

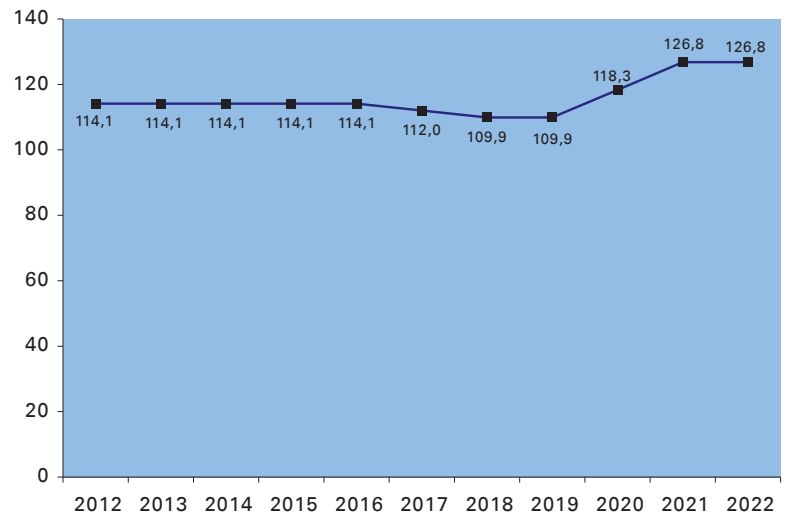


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

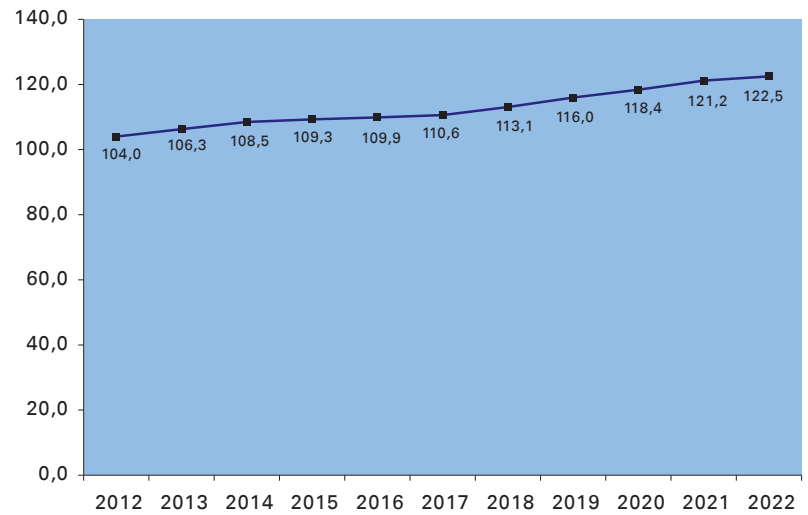


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Forstflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)



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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

6 Zwangsversteigerungen

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

Die „sonstigen Grundstücke“ umfassen z. B. Rohbauten, landwirtschaftliche und Freizeit-Grundstücke. Hinter der durchschnittlichen Verkehrswertquote, d. h. dem Verhältnis des Gebotes, das den Zuschlag erhielt, zu dem im Verfahren festgelegten Verkehrswert, verbergen sich stark streuende Quoten im Einzelfall von unter 70 % bis weit über 100 %.

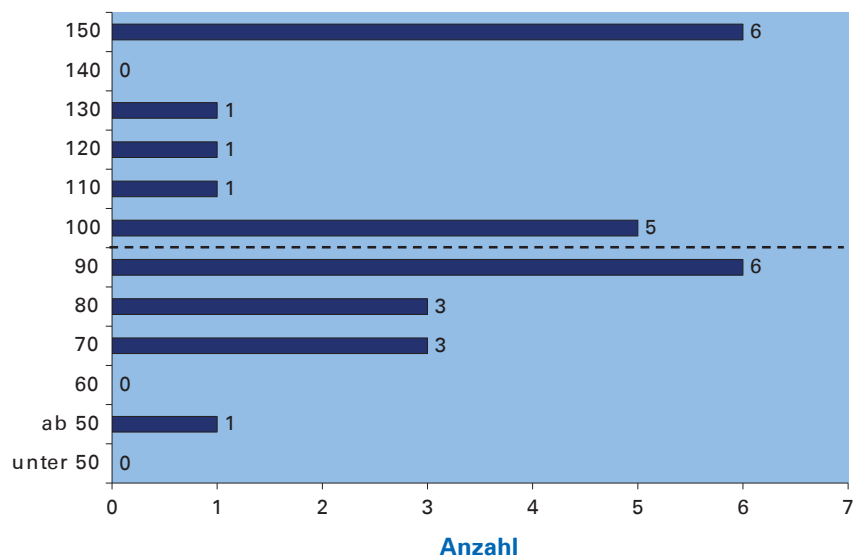
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2022

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2022	2022	2022
Eigentumswohnungen	18	113	7
Ein- und Zweifamilienhäuser	9	107	5
Mehrfamilienhäuser	0	-	-
gewerbliche Objekte	0	-	-
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	27	-	12

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2022

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 Stadtteilmfaktoren. Es ist nicht möglich, aus den Stadtteilmfaktoren 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 regelmäßig auf die Jahresmitte (bei Bodenrichtwerten: auf das Jahresende) des Berichtsjahres oder des angegebenen Kalenderjahres (Modellstichtag). Wenn kein Mo-

dellstichtag angegeben ist, geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die entsprechenden Daten (Umrechnungskoeffizienten usw.) auch aktuell anwendbar sind. Die Daten können sich durch neuere Erkenntnisse des Gutachterausschusses auch rückwirkend ändern. Daher sind immer die zum Zeitpunkt der Wertermittlung oder Gutachtenerstellung für den Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichten Daten zu verwenden. Der Unterschied der Wertverhältnisse zwischen dem Modellstichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist vom Sachverständigen individuell zu berücksichtigen (Spitzen-Marktanpassung).

Beispiel: Die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für 2018 sind im Internet unter www.ida-hamburg.de seit dem 18.6.2019 verfügbar, die für 2017 seit dem 13.4.2018. Für den Wertermittlungsstichtag 2.2.2018 waren bis zum 12.4.2018 die Daten des Jahres 2016 zu verwenden, vom 13.4.2018 bis zum 17.6.2019 die Daten des Jahres 2017 und seit dem 18.6.2019 die Daten des Jahres 2018. Für die Verkehrswertermittlung sind diese Daten individuell auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

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).

Es wird angestrebt, die Formeln künftig so zu vereinfachen, 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 (Gebäudefaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind auch im Internet unter www.ida-hamburg.de erhältlich. Diese Auskünfte geben immer den aktuellsten Erkenntnisstand des Gutachterausschusses wieder. Bitte beachten Sie, dass die Daten für das Jahr 2023 voraussichtlich im April 2024 im Internet verfügbar sein werden.

7.1 Methodenberichte

7.1.1 Methodenbericht zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

2. Datengrundlage

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

3. Selektion der Vergleichspreise

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

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

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

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

4. Ausreißer-Eliminierung

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

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

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

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

4 keine Mischnutzungen, Pakete oder Anteilsverkäufe

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

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

5. Vor-Regression

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

6. Analyse-Strategie

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

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

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

Y_{WEO} = objektspezifisch angepasstes Datum⁷

Y_0 = Datum des Normobjekts am Basisstichtag

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

UK_T = Aktualisierungsfaktor für den Wertermittlungsstichtag T

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

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

5 Vergleichsfaktor, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor

6 WEO = Wertermittlungsobjekt

7 §§ 26, 33, 39 ImmoWertV

8 Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren

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

7. Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten

Es gibt Einflussgrößen verschiedener Art:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 abgesehen vom Vertragszeitpunkt

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

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

8. Aktualisierungsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

Bei neueren Untersuchungen werden Aktualisierungsfaktoren jeweils für den 1.1. und den 1.7. eines jeden Jahres sowie den 1.1. des jeweiligen Folgejahres ermittelt, und zwar durch eine lineare Regression der Vergleichswerte eines Kalenderjahres. Die doppelt ermittelten Aktualisierungsfaktoren zum 1.1. werden anschließend gemittelt. Alternativ können die Aktualisierungsfaktoren zum 1.1. auch durch eine lineare Regression über den Zeitraum vom 1.7. bis 30.6. ermittelt werden. Bei unzureichender Datenlage, nicht linearer Preisentwicklung und anderen fachlichen Gründen kann hiervon sachverständig abgewichen werden.

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 Basis-

14 Median der normierten Bodenrichtwerte eines Bezugsstichtags

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

16 § 18 Absatz 2 Satz 1-2 ImmoWertV

untersuchung folgenden Jahre wird daher jährlich der Aktualisierungsfaktor zum 1.7. eines Jahres und zum 1.1. des Folgejahres ermittelt. Dies geschieht grundsätzlich durch eine lineare Regression der normierten Vergleichsdaten des betreffenden Kalenderjahres. Bei unzureichender Datenlage, nicht linearer Preisentwicklung und anderen fachlichen Gründen kann hiervon sachverständig abgewichen werden.

7.1.2 Methodenbericht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

1. Allgemeines

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

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

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

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

untersuchung wird der zeitliche, insbesondere konjunkturelle Einfluss untersucht, insbesondere die Veränderung der normierten Bodenrichtwerte gegenüber dem davor liegenden Bodenrichtwertstichtag.

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

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

2. Selektion der Vergleichspreise

Die für die Bodenrichtwertermittlung verwendeten Vergleichspreise werden wie folgt behandelt:

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

Folgende Selektionskriterien gelten regelmäßig:

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

Bei Abrissgrundstücken wurden die Abrisskosten bereits bei der Vertragsauswertung zu dem beurkundeten Kaufpreis hinzuaddiert. Kaufpreise von gemischt genutzten Grundstücken werden entsprechend ihrer Nutzungsanteile und Nutzungswertigkeiten (Mieten, Bodenrichtwertanteile) aufgeteilt.

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

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

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

3. Bodenrichtwertzonen

Nach § 195 Abs. 1 Satz 3 BauGB müssen die Bodenrichtwertzonen jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV müssen die Zonen jeweils räumlich in sich geschlossen sein und die lagebe-

dingten Abweichungen der Bodenwerte vom Bodenrichtwert dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, dass eine Bodenrichtwertzone jeweils eine Blockseite umfasst, d. h. alle Flurstücke und Flurstücksteile eines Baublocks, die durch eine Baublockseite, d. h. einen Straßenabschnitt mit amtlichem Straßenschlüssel, erschlossen werden. Die Blockseiten werden begrenzt durch andere Straßen oder Baublockgrenzen. Sie sind in der Bodenrichtwertkarte durch 10 m breite Blockrandstreifen dargestellt. Die Blockrandstreifen wurden automatisch gestützt mit Hilfe der Baublockgrenzen und der Flurstücksgrenzen an öffentlichen Wegen gebildet.

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

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

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

Die Automatisierte Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen kann in Einzelfällen zu Ergebnissen führen, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig zu interpretieren sind. Insbesondere wenn ein Flurstück in mehreren Zonen liegt, ist zu prüfen, ob und wie das Grundstück in wertunterschiedliche Teile zerfällt oder welchem Bodenrichtwert das Grundstück in Gänze zuzuordnen ist. Eine solche sachverständige Einzelbeurteilung ist im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung nicht leistbar. Soweit steuerliche Vorschriften eine solche Einzelbeurteilung und einen dafür erforderlichen Beurteilungsspielraum nicht zulassen, muss auf die automatisiert ermittelten Abgrenzungen zurückgegriffen werden.

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

Die Blockseiten besitzen jeweils eine Nummer. Die Nummern der sich überlagernden Bodenrichtwertzonen und Bodenrichtwertgrundstücke dieser Blockseite setzen sich jeweils

aus einer Zahl, die die Nutzungsart kennzeichnet, und der Blockseitennummer zusammen. Bsp.: 011 für EFH & 12345 für die Blockseite 12345 = 011 12345.

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

hältnissen des jeweiligen Baublocks abgeleitet. In unbebauten Neubaugebieten werden die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks aus dem Bebauungsplan abgeleitet.

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

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

Die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung wurde aus der Grundstücksgröße abgeleitet:

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

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

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

Das Merkmal „ökologisches Ausgleichspotenzial“ wurde vergeben, wenn Flächen in dem Baublock von der Behörde für Umwelt, Klima,

Energie und Agrarwirtschaft entsprechend gekennzeichnet wurden.

Die Bodenrichtwerte, die in Sanierungsgebieten liegen, in denen Ausgleichsbeträge erhoben werden, beziehen sich auf den sanierungsbeeinflussten Zustand am Stichtag. Sie berücksichtigen die allgemeine (nicht sanierungsbedingte) Entwicklung bis zum Stichtag, sowie die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und – unter Berücksichtigung der Wartezeit und des Realisierungsrisikos – die noch zu erwartenden Wirkungen der Sanierung. Sie sind identisch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB.

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

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

1. Es ist immer von einer hochwassersicheren oder hochwassergeschützten Lage der Bodenrichtwertgrundstücke auszugehen. Die Erschwernisse, die sich aus einem Bauvorhaben an einem Tidegewässer ergeben, sind in den Bodenrichtwerten regelmäßig nicht berücksichtigt.
2. Außerdem wird ein für ganz Hamburg ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

3. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke unmittelbar an der Straße (keine Hinterland- oder Pfeifenstielgrundstücke), bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird lediglich eine ausreichende Erschließung unterstellt.
4. Außerdem wird unterstellt, dass keine Erschließungs- und Siedbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.
5. Besondere öffentlich-rechtliche Bindungen, wie sie z. B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau oder im Bereich von Erhaltungsverordnungen oder durch städtebauliche Verträge oder durch besondere Bestimmungen von Bebauungsplänen bestehen, sind bei der Definition der Bodenrichtwerte unberücksichtigt geblieben.

Bei den einzelnen Nutzungsarten werden außerdem folgende weitere Eigenschaften unterstellt:

1. Bei Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten wird regelmäßig unterstellt: Bebauung mit 1 oder 2 Vollgeschossen, Keller als Weiße Wanne auf Bodenplatte im Sandbett ohne Pfahlgründung, Stellplatz auf dem Grundstück.
2. Bei Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten für Reihenhäuser oder Doppelhaus-hälften sind

die Einschränkungen durch die Grenzbebauung in den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, es wird jedoch ein zeitgleicher Bau unterstellt, so dass kein Baugrubenverbau erforderlich ist. Anstelle des Stellplatzes auf dem Grundstück wird ein Stellplatz in einer Gemeinschaftsanlage in der Nähe angenommen.

3. Bei Mehrfamilien-, Büro- und Geschäftshaus-Bodenrichtwerten wird unterstellt: Bebauung regelmäßig mit 4 oder mehr oberirdischen Geschossen, Keller als Weiße Wanne auf Pfahlgründung, Stellplätze auf dem Grundstück oder in der Tiefgarage, geschlossene Bebauung in einer Baulücke, Sicherung der Baugrube gegen die Nachbarbebauung und Wasserhaltung gegen Grundwasser erforderlich. Die Einschränkungen einer dichteren Bebauung sind in den WGFZ-Umrechnungskoeffizienten enthalten, ebenso die Vorteile einer offenen, weniger dichten Bebauung, z. B. von 2- bis 3-geschossigen Stadtvillen.
4. Bei Laden- und Produktions-/Logistik-Bodenrichtwerten wird unterstellt: freistehende Bebauung mit nur 1 Vollgeschoss ohne Keller, Bodenplatte auf Streifenfundamenten im Sandbett ohne Pfahlgründung, Stellplätze auf dem Grundstück.
5. Die Bodenrichtwerte für Forstflächen gehen davon aus, dass die Grundstücke mit Bäumen

bestanden sind, ein besonderer Wertanteil in den Bodenrichtwerten aber nicht enthalten ist.

5. Umrechnungskoeffizienten

Zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte und Quadratmeterpreise unbebauter Grundstücke wird auf den Methodenbericht für die für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwiesen.

6. Ermittlung der Niveau-Unterschiede der Bodenrichtwerte

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

Als Eckwertgrundstück dient regelmäßig ein Bodenrichtwertgrundstück, jedoch mit einheitlichen,

normierten Eigenschaften: Grundstücksgröße 1000 m², freistehende Bebauung, WGFZ 1,0. Die Lage der Eckwertgrundstücke entsprach ursprünglich den früheren lagetypischen Bodenrichtwerten bis 2008.

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

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

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

Bei den Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten wurden zum einen die Kaufpreise der Einfamilienhausbauplätze seit 1991 und zum anderen der Zusammenhang zwischen EFH-BRW-Niveau und dem normierten Mehrfamilienhaus-Bodenrichtwert untersucht. Für jeden Eckwertbereich wurden anhand der normierten Vergleichspreise und des normierten MFH-BRW jeweils zwei daraus abgeleitete Eckwert-Entwürfe berechnet. Die Entwürfe wurden im Gutachterausschuss Eckwert für Eckwert beraten und als Grundlage der Bodenrichtwertermittlung beschlossen.

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

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

7. Ermittlung des absoluten Niveaus der Eckwerte für Bauland

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

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

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

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

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

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

8. Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Eckwerte

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

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

9. Ermittlung der Bodenrichtwerte

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

7.1.3 Methodenbericht zur Ermittlung von Immobilien-Preisindizes

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

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

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

1. Allgemeines

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

1. Die Zahl der Verkäufe verändert sich bei unverändertem Umsatz

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

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

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

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

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

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

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

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vor, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Stichtag zu beziehen sind. Die In-

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

2. Kaufpreissammlung

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

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

Bei der Stichprobenselektion werden Fälle mit ungewöhnlichen und per-

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

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

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

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

3. Preisindexreihen für Ein-/Zweifamilienhausbauplätze

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

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

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

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche werden auf normierte Grundstückseigenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Preisindex für Mehrfamilienhausbauplätze

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

5. Preisindexreihen für Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien

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

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

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

i / 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 $NBRW_{i+1} / NBRW_i$.

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

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

7. Preisindex für Eigentumswohnungen

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss in Hamburg verwendet ein etwas komplexeres Modell:

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

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

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

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

8. Preisindexreihen für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

9. Preisindexreihen für Mehrfamilienhäuser

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

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

Alternativ könnte die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern auch aus der Entwicklung der Ertragsfaktoren, d. h. dem Verhältnis der Kaufpreise zur Jahresnettokaltemiete, 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
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 5.355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Baujahrsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Kellerfaktor * Garagenfaktor * Wohnflächenfaktor * Standardstufenfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Geschossfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Rechtsformfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

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



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: 1,000 Freistehender Bungalow: 1,027 Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus: 1,068 2-Vollgeschosse: 1,023
Fußbodenheizungsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Fußbodenheizung: 1)	1,022
Solarenergiefaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Solarenergie: 1)	Wenn Fotovoltaik und/oder Solarthermie vorhanden: 1,021
Rechtsformfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (Volleigentum: 1)	Wenn Sondereigentum: Für freistehendes Einfamilienhaus: 0,916 Für Doppelhaushälfte: 0,946 Für Reihenhaus: 0,971
Stellungsfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (freistehend: 1)	Für Doppelhaushälfte: 0,910 Für Mittelreihenhaus: 0,827 Für Endreihenhaus: 0,862

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Einfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,463
1.4. bis 30.9.2009	01.07.2009	0,475
1.10.2009 bis 31.3.2010	01.01.2010	0,484
1.4 bis 30.9.2010	01.07.2010	0,500
1.10.2010 bis 31.3.2011	01.01.2011	0,510
1.4 bis 30.9.2011	01.07.2011	0,557
1.10.2011 bis 31.3.2012	01.01.2012	0,538
1.4 bis 30.9.2012	01.07.2012	0,590
1.10.2012 bis 31.3.2013	01.01.2013	0,588
1.4 bis 30.9.2013	01.07.2013	0,604
1.10.2013 bis 31.3.2014	01.01.2014	0,611
1.4 bis 30.9.2014	01.07.2014	0,617
1.10.2014 bis 31.3.2015	01.01.2015	0,630
1.4 bis 30.9.2015	01.07.2015	0,691
1.10.2015 bis 31.3.2016	01.01.2016	0,716
1.4 bis 30.9.2016	01.07.2016	0,730
1.10.2016 bis 31.3.2017	01.01.2017	0,770
1.4 bis 30.9.2017	01.07.2017	0,786
1.10.2017 bis 31.3.2018	01.01.2018	0,789
1.4 bis 30.9.2018	01.07.2018	0,875
1.10.2018 bis 31.3.2019	01.01.2019	0,870
1.4 bis 30.9.2019	01.07.2019	0,917
1.10.2019 bis 31.3.2020	01.01.2020	0,973
1.4 bis 30.9.2020	01.07.2020	1,000
1.10.2020 bis 31.3.2021	01.01.2021	1,054
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,173
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

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

Ermittlungsmethodik

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl vor Ausreißer-Eliminierung

7.2.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= 0,85 * LIZI(MFH) - 0,53\%$

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von vermieteten Einfamilienhäusern in den Jahren 2011 bis 2016

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

216 Kauffälle

Ermittlungsmethodik:

7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

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

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

7.2.3 Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Anzuwendendes Modell zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:

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

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

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert).
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig

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 * Stadteilkfaktor * Aktualisierungsfaktor
-----------------------	---



Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

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

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

¹ Keine Doppelberücksichtigung von Wärmepumpe und Fotovoltaik

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. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,861	432.338	43 [%]	0,990
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,873	435.995	44 [%]	0,990
interpoliert	01.01.2010	0,908	439.669	44 [%]	0,992
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,942	445.403	44 [%]	1,002
interpoliert	01.01.2011	0,936	458.826	45 [%]	1,013
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,929	473.484	46 [%]	1,029
interpoliert	01.01.2012	0,936	486.588	47 [%]	1,041
interpoliert	01.07.2012	0,943	500.104	48 [%]	1,055
interpoliert	01.01.2013	0,951	514.635	49 [%]	1,065
1.1 bis 31.12.2013	01.07.2013	0,958	529.578	50 [%]	1,077
1.7.2013 bis 30.6.2014	01.01.2014	0,961	533.852	50 [%]	1,086
1.1 bis 31.12.2014	01.07.2014	0,965	538.126	50 [%]	1,094
1.7 2014 bis 30.6.2015	01.01.2015	0,973	558.274	51 [%]	1,103
1.1 bis 31.12.2015	01.07.2015	0,973	578.421	52 [%]	1,111
1.7.2015 bis 30.6.2016	01.01.2016	0,982	592.875	53 [%]	1,120
1.1 bis 31.12.2016	01.07.2016	1,002	608.840	54 [%]	1,135
1.7.2016 bis 30.6.2017	01.01.2017	1,008	629.236	55 [%]	1,148
1.1 bis 31.12.2017	01.07.2017	1,010	651.693	56 [%]	1,170
1.7.2017 bis 30.6.2018	01.01.2018	1,018	668.555	56 [%]	1,192
1.1 bis 31.12.2018	01.07.2018	1,005	687.066	56 [%]	1,221
1.7.2018 bis 30.6.2019	01.01.2019	1,009	710.480	57 [%]	1,249
1.1 bis 31.12.2019	01.07.2019	1,017	733.069	57 [%]	1,274
1.7.2019 bis 30.6.2020	01.01.2020	1,006	767.133	58 [%]	1,294
1.1.2020 bis 1.1.2021	30.06.2020	0,996	800.372	60 [%]	1,310
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,000	792.128	60 [%]	1,277
1.1.2020 bis 1.1.2021	31.12.2020	1,011	830.480	61 [%]	1,297
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,007	838.725	61 [%]	1,330
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,034	921.557	62 [%]	1,416
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	1.062.536	60 [%]	1,732

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

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

Pfeifenstiel
 Wegerecht
 Endenergiebedarf
 Rechtsform

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

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

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

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

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

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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

² Gesamtzahl vor Ausreißer-Eliminierung

7.2.4 Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser

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

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



7.2.5 Erbbaurechte von Einfamilienhäusern

Datenbasis	251 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, keine größeren Bauschäden, Baujahr zwischen 1900 und 2011 (im Mittel 1960), Restlaufzeit 7 bis 99 Jahre (im Mittel 44 Jahre): 4 Zweifamilienhäuser 67 freistehende Einfamilienhäuser 53 Doppelhaushälften 2 Gartenhofhäuser 37 Endreihenhäuser 88 Mittelreihenhäuser
-------------------	---

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor Erbbaurecht zum Wert des fiktiven Volleigentums)

(§ 23 und § 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Erbbaurechtskoeffizient		
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts / Verkehrswert des fiktiven Volleigentums	Zweifamilienhäuser:	0,63
	freistehende	
	Einfamilienhäuser:	0,66
	Doppelhaushälften:	0,65
	Gartenhofhäuser:	0,56
	Endreihenhäuser:	0,81
	Mittelreihenhäuser:	0,85
Als Regression:	0,60 * (WFV / VWD) ^{-0,31}	

Erbbaurechtsfaktor (Anpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§ 22 und § 49 ImmoWertV 2021) auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5%):

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtsfaktor		
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts / Finanzmath. Wert	Zweifamilienhäuser:	0,74
	freistehende	
	Einfamilienhäuser:	0,79
	Doppelhaushälften:	0,78
	Gartenhofhäuser:	0,62
	Endreihenhäuser:	0,91
	Mittelreihenhäuser:	0,92
Als Regression:	0,71 * (WFV / VWD) ^{-0,26}	

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses in Hamburg

1.1.2022 = 941.000 €

1.7.2022 = 935.000 €

1.1.2023 = 929.000 €

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 1.493 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnungszahlfaktor * Miethöhenfaktor * Stadtteilfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Aufzugsfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (ohne Aufzug: 1)	1,09	
Wohnungszahlfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (7 bis 50 Wohnungen: 1)	Wohnungszahl	Wohnungszahlfaktor
	3	1,10
	4	1,07
	5	1,05
	6	1,03
	7 bis 50	1,00
	> 50	0,96
Miethöhenfaktor:		
für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser (MM Marktübliche Miete = RM Referenzmiete: 1)	$(MM/RM)^{0,4909}$ Referenzmiete siehe Seite 141	

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
Volkisdorf	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. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,91
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	1,00
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	1,07
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,19
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	1,26
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	1,34
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,49
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,60
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,81
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,94
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	2,11
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	2,21
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	2,28
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

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von frei verfügbaren Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2009 bis 2019, ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbau-rechte, 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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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



² Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.3.2 Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 14,87$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Stadtteiffaktor 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. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,93
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	1,00
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	1,05
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,13
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	1,19
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	1,23
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,31
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,44
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,57
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,64
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,76
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	1,82
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,86
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

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von frei verfügbaren Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2009 bis 2019, ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbau-rechte, 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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.3.3 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
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. bis 31.12.2009	01.07.2009	1,14
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	1,00
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,96
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	0,90
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,84
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,79
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,72
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,63
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,53
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	0,54
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	0,51
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	0,49
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	0,46
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

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.104 Kauffälle

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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.3.4 Marktübliche Miete von Mehrfamilienhäusern

Referenzmiete

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

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

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

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:		
Referenzmiete [€/m²WNFL, monatlich]	= 8,21 * Lagefaktor * Baualtersfaktor * Aufzugsfaktor * Mietenindex	
Lagefaktor:	$(\text{NormBRW19} / 1.100)^{0,3116}$	
Baualtersfaktor:	1,10 bei einem Baujahr bis 1919 0,99 bei einem Baujahr von 1920 bis 1939 0,89 bei einem Baujahr von 1940 bis 1979 1,00 bei einem Baujahr ab 1980 und einem Baualter ab 30 Jahren 1,60 – 0,02 * Baualter bei einem Baualter unter 30 Jahren	
Aufzugsfaktor:	1,01, wenn Aufzug vorhanden, sonst 1,00	
Mietenindex:	01.01.2009	92,1
	01.07.2009	92,6
	01.07.2010	93,7
	01.07.2011	94,9
	01.07.2012	96,0
	01.07.2013	97,2
	01.07.2014	98,7
	01.07.2015	100,0
	01.07.2016	101,4
	01.07.2017	103,4
	01.07.2018	104,2
	01.07.2019	104,9
	01.07.2020	105,9
	01.01.2021	106,4
	01.07.2021	106,6
	01.01.2022	107,5
01.07.2022	108,3	
01.01.2023	109,2	

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

Datenbasis

13 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1952 und 1972, Restlaufzeit 41 bis 56 Jahre

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§ 23 und § 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Im Mittel:	0,76
Als Regression:	$1,14 - 0,75 * (BW / WFV)$, maximal 1,00

Erbbaurechtsfaktor (Anpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§ 22 und § 49 ImmoWertV 2021) auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5%:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

Im Mittel:	1,00
Als Regression:	$1,71 - 1,31 * (BW / WFV)$

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums

BW = unbelasteter Bodenwert



neu

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
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
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%	

7

Miethöhenfaktor:	
für den Gebäudefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$(MM/RM)^{0,6986}$ Referenzmiete (RM) siehe Seite 154 Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 155
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. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,35
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,35
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,37
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,45
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	0,42
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,46
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,45
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,54
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,58
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,62
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	0,65
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	0,93
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	0,83
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,00
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,00
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,07
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,87

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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

neu

7.4.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 24,78$ * Lagefaktor * Baualtersfaktor * Baujahrsfaktor * Gebäudeartfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,44
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,49
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,48
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,55
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	0,54
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,58
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,59
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,62
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,61
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,69
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	0,68
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	0,96
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	0,86
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,00
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,03
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,99
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,72

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 [€/m ²]	390	7.400	1.877	334
Baujahr	1780	2022	1959	334
Nutzfläche [m ²]	33	46.722	3.984	334
Nettokaltmiete [€/m ²]	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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

neu

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	= 3,10 [%] * Lagefaktor * Baujahrsfaktor * Gebäudeartfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

7

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.01.2009	2,09
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	2,09
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	2,13
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	1,84
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,86
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	1,72
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	1,56
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,51
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,46
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,39
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,48
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,05
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,23
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,00
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	0,94
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,91
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,07

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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.4 Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Referenzmiete für den Gebädefaktor von Büro- und Geschäftshäusern

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

- » besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- » baulicher Zustand, Alter der Sanitäreanlagen 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:	1.1.2009 90,1
	1.7.2009 90,9
	1.7.2010 92,5
	1.7.2011 93,3
	1.7.2012 95,9
	1.7.2013 97,2
	1.7.2014 98,9
	1.7.2015 100,0
	1.7.2016 105,6
	1.7.2017 109,3
	1.7.2018 113,6
	1.7.2019 116,2
	1.7.2020 119,8
	1.7.2021 123,0
	1.1.2022 128,5
	1.7.2022 134,0
1.1.2023 139,5	

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

Datenbasis

7 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Büro- und Geschäftshausgrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1964 und 1992, Restlaufzeit 42 bis 67 Jahre

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§ 23 und § 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

0,74

Erbbaurechtsfaktor (Anpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§ 22 und § 49 ImmoWertV 2021) auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 6%:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

1,00 (analog zu MFH, siehe Kapitel 7.3.5)

neu

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
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 1.607 \text{ €/m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}$ * Lagefaktor * Miethöhenfaktor * Erstbezugsfaktor * Freiflächenfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor :	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(BRW22 / 440)^{1,6943}$ <i>BRW22 = Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Produktions- und Logistik-Immobilien</i>
Miethöhenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(MM/RM)^{0,5888}$ <i>Referenzmiete (RM) siehe Seite 166</i> <i>Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 167</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	$0,7226 + 0,1387 \times$ (Grundstücksfläche / WNFL) (Bei einem Verhältnis der Grundstücksfläche zur Wohn- und Nutzfläche (WNFL) von 2,0: 1)

7

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,48
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,48
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,48
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,50
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	0,50
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,51
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,54
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,57
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,65
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,83
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	0,90
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,01
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,30
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,00
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,00
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,20
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,03

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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

neu

7.5.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
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 166</i> Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 167
Erstbezugsfaktor:	
für den Ertragsfaktor Produktions- und Logistik-Immobilien	1,29 (Objekt, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages oder in den drei Jahren davor liegt)

1 Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,70
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,70
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,76
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,66
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	0,64
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,67
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,71
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,75
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,85
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,99
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,10
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,09
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,17
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,00
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,00
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,10
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	0,90

Keinen Einfluss auf den Ertragsfaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Baualter (ausgenommen Erstbezug)

Baujahr

Grundstücksgröße / WNFL

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

132 Kauffälle

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl Kauffälle
BRW22 [€/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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

neu

7.5.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage Interpolation zulässig
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 166</i> Marktübliche Miete (MM) = Tatsächliche Miete Alternative zur marktüblichen Miete siehe Seite 167
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. bis 31.12.2009	01.01.2009	1,20
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	1,30
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	1,51
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	1,50
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,43
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	1,35
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	1,25
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,14
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,12
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,10
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	0,86
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	0,86
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	0,75
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,00
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,00
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	0,90
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.4 Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

Referenzmiete für den 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 [€/m² WNFL, monatlich]	= 5,45 * Lagefaktor * Mietenindex	
Lagefaktor:	$(BRW22 / 440)^{0,8595}$	
Mietenindex:	1.1.2009:	94,1
	1.7.2009:	94,9
	1.7.2010:	96,5
	1.7.2011:	98,7
	1.7.2012:	104,2
	1.7.2013:	101,3
	1.7.2014:	100,5
	1.7.2015:	100,0
	1.7.2016:	104,6
	1.7.2017:	109,5
	1.7.2018:	119,6
	1.7.2019:	128,3
	1.7.2020:	122,0
	1.7.2021:	130,1
	1.1.2022:	137,2
	1.7.2022:	144,3
1.1.2023:	151,4	

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

Datenbasis

3 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Produktions- und Logistik-Immobilien aus den Jahren 2010 - 2013, Baujahr zwischen 1978 und 2003, Restlaufzeit 22 bis 55 Jahre

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§ 23 und § 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

0,82

Erbbaurechtsfaktor (Anpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

(§ 22 und § 49 ImmoWertV 2021) auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 7%:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * Erbbaurechtsfaktor

1,00 (analog zu Mehrfamilienhäusern und Büro- und Geschäftshäusern, siehe Kapitel 7.3.5 und 7.4.5)

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
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2014 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
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 * Stadtteilfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

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

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

7

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

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Eigentumswohnungen

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor	Aktualisierungsfaktor Neubauimmobilien
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,72	-
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,77	-
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,84	-
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,93	-
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,00	-
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,08	-
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

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

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

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

15.060 Kauffälle

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

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.6.2 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Sachlicher Geltungsbereich:	Eigentumswohnungen
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= 1,16 * LIZI(MFH) - 2,30\%$

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen in den Jahren 2009 bis 2016

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

4.739 Kauffälle

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht - erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

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

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

7.6.3 Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

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

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

7.6.4 Wohnungs-Erbbaurechte

Erbbaurechtskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum)

(§ 23 und § 49 ImmoWertV 2021)

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

Datenbasis	132 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2014 - 2018, Baujahr zwischen 1952 und 2009, Restlaufzeit 32 – 99 Jahre
Umrechnungsfaktor:	
0,84	

7.6.5 Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

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

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

* Hier nicht den Aktualisierungsfaktor für Neubau verwenden

7.7 Einfamilienhausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhaus-Bauplätze

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

Abhängigkeit der Preise von der Lage zur Nachbarbebauung und zur Straße

Die oben zitierte Untersuchung des Preisverhaltens von Einfamilienhausbauplätzen hat auch ergeben, dass der Preis geringer ist, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus in „Normallage“ zur Straßenfront, sondern nur eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäuser gebaut werden kann. Bei einem Doppelhaus ergibt sich dagegen ein Zuschlag. Grundstücke für mehrere Reihenhäuser, Doppelhäuser usw. sind wie Pakete von Einzelgrundstücken zu betrachten, d. h. sie sind gedanklich entsprechend aufzuteilen. Bei aneinandergebauten Häusern hat die Lage zur Straße keinen Werteeinfluss.

Stellungsfaktoren

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

Straßenlagefaktoren

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

7.8 Geschosswohnungsbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungs-Bauplätze

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

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

7.9 Büro- und Geschäftshausbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Bürohausbauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für eingeschossige Laden-Bauplätze

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

Umrechnungskoeffizienten für Geschäftshausbauplätze

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

7.10 Produktions- und Logistikbauplätze

Abhängigkeit der Preise von der WGFZ

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

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

7.11 Erbaugrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Wertermittlung von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Zur Wertermittlung von Erbbaurechten siehe auch Kapitel 7.2.5, 7.3.5, 7.4.5, 7.5.5 und 7.6.4

7.11.1 Liegenschaftszinssatz für Erbaugrundstücke (Erbbauzinssatz):

Die Freie und Hansestadt Hamburg setzt 2023 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) 1,5 % (2022: 1,8%).

Die ev. Kirche vergibt Erbbaurechte zu einem Erbbauzinssatz von 2,5 % (Wohnen, 100 Jahre Laufzeit) bis zu 5 % (Gewerbe/Kindertagesstätte, Laufzeit 50–80 Jahre).

Von privaten Grundstückseigentümern sind seit 2012 folgende Erbbaurechte gegen laufende Erbbauzinszahlungen ausgegeben worden:
 Einfamilienhäuser: 4 Fälle, Erbbauzinssatz 1,73–3,12 %, im Mittel 2,31 %, Laufzeit 90–100 Jahre
 Mehrfamilienhäuser: 3 Fälle, Erbbauzinssatz 1,41–2,78 %, im Mittel 2,23 %, Laufzeit 40–75 Jahre

Handelsimmobilien: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 2,75–3,46 %, im Mittel 3,10 %, Laufzeit 30–35 Jahre

Sonstiges Gewerbe: 2 Fälle, Erbbauzinssatz 4,18–7,38 %, im Mittel 5,78 %, Laufzeit 18–33 Jahre

Zusammengefasst liegt der Erbbauzinssatz rund 1–2 %-Punkte unter dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz für Volleigentumsimmobilien der entsprechenden Nutzung.

7.11.2 Erbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Datenbasis

- vollständig auswertbare Verkäufe der Jahre 2010 – 2013
- nur Verkäufe an den Erbbauberechtigten
- 111 Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser
- Restlaufzeit 24 - 77 Jahre
- Unbelastete Bodenwerte 45.000 - 502.000 €
- Tatsächlicher Erbbauzinssatz 0,00 - 1,83 %

Erbaugrundstückskoeffizient

(Umrechnungsfaktor zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks)

(§ 23 und § 51 ImmoWertV 2021): Vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks

= Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks * Umrechnungsfaktor
Erbaugrundstücks

Spanne	0,10 - 1,30
im Mittel	0,25 (ohne 5 Ausreißer: 0,20)
Als Regression:	$0,88 + 0,083 * \ln(\text{TEZ} / \text{BW})$, mindestens 0,15

Erbaugrundstücksfaktor (Anpassungsfaktor für den Finanzmathematischen Wert des belasteten Grundstücks)

(§ 22 und § 51 ImmoWertV 2021) auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5%:

Vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks

= finanzmathematischer Wert des Erbaugrundstücks * Erbaugrundstücksfaktor

Spanne	0,55 - 8,99
im Mittel	1,45 (ohne 4 Ausreißer: 1,27)
Als Regression:	$0,01 + 0,0299 * \text{RLZ}$, mindestens 1,0 – maximal 2,0

\ln = logarithmus naturalis

TEZ = tatsächlicher jährlicher Erbbauzins

BW = unbelasteter Bodenwert

RLZ = Restlaufzeit [Jahre]

7.11.3 Erbaugrundstücke für den Mehrfamilienhausbau

Umrechnungsfaktor zum Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks

Bei 8 Verkäufen von **Mehrfamilienhausgrundstücken** (davon 7 an den Erbbauberechtigten) aus den Jahren 2008 bis 2016 lag der Umrechnungsfaktor zwischen 0,14 und 0,78, im Mittel bei **0,36** (der Median ebenfalls 0,36). Die Restlaufzeit betrug zwischen 23 und 68 Jahren, im Mittel 48 Jahre. Der tatsächliche Erbbauzinssatz lag zwischen 0,60% und 5,54%, im Mittel bei 1,97%

7.11.4 Erbaugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien

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

7.12 Landwirtschaftliche Flächen

Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Acker

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen

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

Umrechnungskoeffizienten für Forstflächen/Wald

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

7.13 Sonstige Nutzungen

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

BRW für Einfamilienhäuser (EFH):

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

BRW für Mehrfamilienhäuser (MFH):

- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BRW für Bürohäuser (BH):

- Hotel
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Uni-

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

BRW für Produktions- und Logistikgrundstücke (PL):

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

BRW für Läden (LAD):

- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

BRW für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA):

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

BRW für Forstwirtschaftliche Flächen (F):

- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

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

1. Heide, Geringstland (UN):	GR-BRW * 0,5 (= 0,50 - 3,90 €/m ²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 0,50 - 3,90 €/m ²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (=16,00 - 31,20 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (=32,00 - 62,40 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (=32,00 - 62,40 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (=32,00 - 62,40 €/m ²)

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

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

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

ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Glossar

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

Karte der Stadtteile

**Unsere Dienstleistungen
und Produkte**

Abkürzungsverzeichnis

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

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

Angebotsmiete

In einem Mietangebot des Vermieters geforderte Miete.

Atriumhaus

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

Aufenthaltsräume

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

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland

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

Bauflächen

siehe Bauland Ziffer 2.

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Bestandsmiete

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

hende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Siehe auch Istmiete.

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Büronutzung

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

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

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

Einfamilienhaus

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

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

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises oder des vorläufigen Vergleichswerts zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

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

Gebäude

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

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

Geschossfläche

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

mittlung nicht verwendet, weil diese Geschossflächendefinition abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan ist und regelmäßig die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen usw. unberücksichtigt lässt. Die Beibehaltung der GF in der alten Definition dient auch der Kontinuität in der Wertermittlung und der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren. Bei der Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten im Bereich neuerer Bebauungspläne ist der Definitionsunterschied zwischen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche und der für den Bodenwert entscheidenden realisierbaren WGF zu beachten und zu berücksichtigen. Für Vollgeschosse entspricht die WGF der bauplanungsrechtlichen Geschossfläche. Hinzu kommt dann noch die WGF in Nicht-Vollgeschossen. Siehe auch Wohn-/Nutzfläche.

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

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

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 59 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand Februar 2023):
Architekten

Sachverständige
Immobilienbranche
Bank
Verband
Landwirtschaft
sonstige

Hinzu kommen gemäß § 192 Absatz 3 BauGB

Bedienstete des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten mitwirken.

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

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisungsbefugnis des Gutachterausschusses unterstellt ist. Die Geschäftsstelle bereitet die Gutachten vor, ermittelt die Grundlagen für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte und leitet die für die Wertermittlung wesentlichen Daten ab. Sie hat auch den hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht erarbeitet.

Haus

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

Hausgruppe

Gruppenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen sind

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

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

Hochparterre

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

Individueller Wohnungsbau

Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen. Gegensatz: Geschosswohnungsbau.

Industrie

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

Innenstadt

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

Innenstadtrand

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

Istmiete

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

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

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

Kaufpreissammlung

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

sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 12 – 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Kellergeschoss

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

Kernsanierung

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

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

(Quelle: Wikipedia)

Kettenhäuser

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

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

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

Konstruktionsfläche

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

Kostenmiete

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

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

Laden

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

Lageklasse

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

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

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

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

Schlechte Lage:

56 €/m² bis 480 €/m²

Mäßige Lage:

490 €/m² bis 680 €/m²

Mittlere Lage:

690 €/m² bis 990 €/m²

Gute Lage:

1.000 €/m² bis 1.900 €/m²

Bevorzugte Lage:

1.950 €/m² bis 12.500 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilien- häuser und Eigentumswohnungen

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

Schlechte Lage:

510 €/m² bis 980 €/m²

Mäßige Lage:

990 €/m² bis 1.250 €/m²

Mittlere Lage:

1.300 €/m² bis 2.000 €/m²

Gute Lage:

2.100 €/m² bis 3.000 €/m²

Bevorzugte Lage:

3.100 €/m² bis 11.500 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche

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

Liegenschaftszinssatz

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

Marktmiete

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

Marktübliche Miete

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

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen.

Miete

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

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

Mietfläche

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

A

(Wohnfläche, gewerbliche Nutzfläche, sonstige Nutzfläche).

Nebenflächen

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

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktionsfläche.

Siehe DIN 277.

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

Nettokaltmiete

Miete ohne Bestandteile oder Umlagen für Heizung und andere Betriebskosten.

Neubau

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

Neuvermietungsmiete

Die Miete, die bei Neuvermietung

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

zu erzielen wäre oder vereinbart wurde.

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

Nutzfläche

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

Obergeschoss

Geschoss oberhalb des Erdgeschosses bzw. Hochparterres.

Obstanbaufläche

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

Ödland

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

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Pfeifenstiel

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

Produktionsgebäude

Oberbegriff für Werkstätten, Werkhallen, Maschinenhäuser usw.

Reihenhaus

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

Rohbauland

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

Selbstständiges Bauland

Bauplatz.

Siedlungshaus

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

Siel

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

Sonstige Grundstücke

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

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

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

bestimmte Gebäude.

Auf eine detaillierte Darstellung wird in diesem Bericht verzichtet.

Souterrain-Geschoss

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

Staffelgeschoss

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

Stellplatz

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

Teileigentum

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

Unbebautes Grundstück

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

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

Ungeteiltes Bauland

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

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

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

Unland

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

Unselbstständiges Bauland

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

Untergeschoss

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

Verkehrsfläche

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

Villa

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

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

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

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

Vollgeschoss

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

Wald

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

Wohnfläche

zum Wohnen bestimmte Fläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung.

Wohn-/Nutzfläche (WNF)

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

Wohnung

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

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

Wohnhaus

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

Wohnungseigentum

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

Wohnungserbbaurecht

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

Zweifamilienhaus

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

Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

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

Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021

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



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, Harfentreppe, 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 %



Unsere Dienstleistungen und Produkte

Gutachten

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

Kosten

4.641 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.973,80 €) zuzüglich 1,4518 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,8802 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3689 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4641 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 500.000 € beträgt die Gebühr 5.366,90 € inkl. MwSt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Kosten

440 € für bis zu 30 Kauffälle,
4,40 € für jeden weiteren Kauffall,
110 € für eine automatisierte Auskunft.

Vorläufige Vergleichswerte für Immobilien

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

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

Kosten

siehe Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

Antragsform und Kosten

- » in schriftlicher Form: 132 € für einen Wert, 66 € für jeden weiteren oder
- » im Internet: Die Interaktive Bodenrichtwertkarte BORIS.HH finden Sie im Internet unter: www.geoportal-hamburg.de/boris
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe ist kostenlos.

Auskünfte über sonstige Daten des Immobilienmarktes

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

Kosten

- » in schriftlicher Form: 132 € für einen Wert, 66 € für jeden weiteren oder
- » im Internet: Die Immobiliendatenauskunft Hamburg (IDA.HH) finden Sie im Internet unter www.geoportal-hamburg.de/ida
Die Nutzung einschließlich der Druckausgabe kostet 22 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

Druckexemplare sind nur für Abokunden erhältlich (3 € inkl. Versand). Bestellungen bitte bis 31. März des Erscheinungsjahres an info@gv.hamburg.de.

Die Immobilienmarktberichte als PDF stehen kostenfrei unter: www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7937012/immobilienwerte zum Download bereit.

Historische Bodenrichtwertkarten

auf Papier überwiegend im Maßstab 1 : 5000. Stichtage: 31.12.1973 - 1. 1. 2008.

Kosten

28,40 € pro Karte in analoger Form, zuzüglich 4 € Versandkosten, zu beziehen über das Kundenzentrum des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung oder per E-Mail unter: info@gv.hamburg.de.

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

Immobilienmarktbericht 2021 der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat den vorliegenden Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 für den Berichtszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2020 herausgegeben. Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 500 Gutachterausschüsse in Deutschland. Der Bericht enthält Angaben zu den Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt - wie Transaktionen-, Flächen- und Geldumsätze -, Preisniveaus sowie Preisentwicklungen zu den Teilmärkten Wohnimmobilien, bebaute Wirtschaftsimmobilien, Bauland sowie Agrar- und Forstimmobilien. Darüber hinaus wird die Metropolregion „Berlin-Brandenburg“ besonders untersucht.

Der Bericht steht kostenlos zum Download zur Verfügung.

Weitere Informationen:

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

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

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 erscheint voraussichtlich im Dezember 23.

BORIS-D – das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland

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

Für das Hamburger Umland sind folgende Gutachterausschüsse zuständig:

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

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

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

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

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

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg



**Geoinformation
Vermessung**

