



IMMOBILIENMARKTBERICHT

HAMBURG 2022

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 - 42 79 - 265 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. – 31.12.2021

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© 2022

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

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Titelfoto

Sven-Wilhelm Bartzen

Vorbemerkungen



Liebe Leserinnen und Leser des Immobilienmarktberichtes!

Sie haben den Immobilienmarktbericht 2022 vor sich – digital oder als Druck. Die Inhalte beruhen auf den Kaufpreisen und Daten des Jahres 2021. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle wollen dem gesetzlichen Auftrag, jederzeit die größtmögliche Markttransparenz zu bieten, gerecht werden. Dieser Immobilienmarktbericht, unsere interaktive Bodenrichtwertkarte „BORIS. HH“ und unser Rechner für vorläufige Vergleichswerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten „IDA. HH“ richten sich an alle Bürgerinnen und Bürger und das Fachpublikum. Gleichzeitig erweitern wir unser digitales Angebot. So wird es künftig für öffentlich bestellte oder zertifizierte Sachverständige möglich sein, mit der „AAK“, der automatisierten Auskunft aus der Kaufpreissammlung, selbst Vergleichspreise für die Wertermittlung zu recherchieren.

Regelmäßig untersuchen wir den Immobilienmarkt auch auf neue Entwicklungen. So haben wir die Kaufpreise von Einfamilienhäusern neu untersucht und auf eine aktuelle Basis gestellt. Das Ergebnis finden Sie in Kapitel 7 unter „Einfamilienhäuser“. Soweit die seit Anfang dieses Jahres neu erlassene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unbebaute Grundstücke und für die Ableitung von Daten für bebaute Grundstücke neue Vorgaben macht, haben wir diese berücksichtigt.

Wir hoffen sehr, Sie mit diesem Immobilienmarktbericht bei Ihren Fragen und Ihrer Arbeit unterstützen zu können und wünschen Ihnen viel Erfolg!

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	27
2.3.6	Indexreihe	29
2.4	Büro- und Geschäftshäuser	
2.4.1	Vertragszahlen	30
2.4.2	Flächenumsatz	30
2.4.3	Geldumsatz	30
2.4.4	Preise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	33
2.4.5	Ertragsfaktoren	34
2.5	Produktions- und Logistikgebäude	
2.5.1	Vertragszahlen	35
2.5.2	Flächenumsatz	35
2.5.3	Geldumsatz	35

3 Der Eigentumswohnungsmarkt

3.1	Vertragszahlen	38
3.2	Geldumsatz	38
3.3	Gesamtkaufpreise	41
3.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	42
3.5	Indexreihe	45

4 Der Baulandmarkt

4.1	Übersicht	
4.1.1	Vertragszahlen	46
4.1.2	Flächenumsatz	46
4.1.3	Geldumsatz	46
4.2	Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau	
4.2.1	Vertragszahlen	48
4.2.2	Flächenumsatz	48
4.2.3	Geldumsatz	48
4.2.4	Gesamtkaufpreise	52
4.2.5	Quadratmeterpreise	54
4.2.6	Bodenrichtwerte	56
4.2.7	Indexreihen	59
4.3	Bauplätze für den Geschosswohnungsbau	
4.3.1	Vertragszahlen	60
4.3.2	Flächenumsatz	60
4.3.3	Geldumsatz	60
4.3.4	Quadratmeterpreise	61
4.3.5	Bodenrichtwerte	62
4.3.6	Indexreihe	65
4.4	Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser	
4.4.1	Vertragszahlen	66
4.4.2	Flächenumsatz	66
4.4.3	Geldumsatz	66
4.4.4	Quadratmeterpreise	68
4.4.5	Bodenrichtwerte	70
4.4.6	Indexreihen	76
4.5	Bauplätze für Produktion und Logistik	
4.5.1	Vertragszahlen	77
4.5.2	Flächenumsatz	77
4.5.3	Geldumsatz	77

4.5.4	Quadratmeterpreise	78
4.5.5	Bodenrichtwerte	79
4.5.6	Indexreihe	82
4.6	Erbbaurechte	83

5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1	Vertragszahlen	84
5.2	Flächenumsatz	84
5.3	Geldumsatz	84
5.4	Quadratmeterpreise	86
5.5	Bodenrichtwerte	86
5.6	Indexreihen	87

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	94
7.1.2	Methodenbericht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte	98
7.1.3	Methodenbericht zur Ermittlung von Immobilien-Preisindizes	104
7.2	Einfamilienhäuser	
7.2.1	Gebäundefaktor	111
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	118
7.2.3	Sachwertfaktor	119
7.2.4	Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser	128
7.2.5	Erbbaurechte	129

7.3	Mehrfamilienhäuser		7.6.3	Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen	172	7.11.4	Erbbaurechtsgrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	178
7.3.1	Gebäundefaktor	130						
7.3.2	Ertragsfaktor	135	7.6.4	Wohnungs-Erbbaurechte	172	7.12	Landwirtschaftliche Flächen	179
7.3.3	Liegenschaftszinssatz	139	7.6.5	Gebäundefaktor für Stellplätze	173	7.13	Sonstige Nutzungen	180
7.3.4	Marktübliche Miete	143						
7.3.5	Erbbaurechte	145	7.7	Einfamilienhausbauplätze	174	Anhang		
7.4	Büro- und Geschäftshäuser		7.8	Geschosswohnungsbauplätze	175	Abkürzungsverzeichnis 184		
7.4.1	Gebäundefaktor	146	7.9	Büro- und Geschäftshausbauplätze	176	Glossar 185		
7.4.2	Ertragsfaktor	149				Tabellen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) 195		
7.4.3	Liegenschaftszinssatz	152	7.10	Produktions- und Logistikbauplätze	177	Karte der Stadtteile 198		
7.4.4	Marktübliche Miete	155	7.11	Erbbaurechtsgrundstücke		Unsere Dienstleistungen und Produkte 199		
7.4.5	Erbbaurechte	155	7.11.1	Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke	177			
7.5	Produktions- und Logistikimmobilien		7.11.2	Erbbaurechtsgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	178			
7.5.1	Gebäundefaktor	156	7.11.3	Erbbaurechtsgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau	178			
7.5.2	Ertragsfaktor	159						
7.5.3	Liegenschaftszinssatz	162						
7.5.4	Marktübliche Miete	164						
7.5.5	Erbbaurechte	164						
7.6	Eigentumswohnungen							
7.6.1	Gebäundefaktor	165						
7.6.2	Liegenschaftszinssatz	171						

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

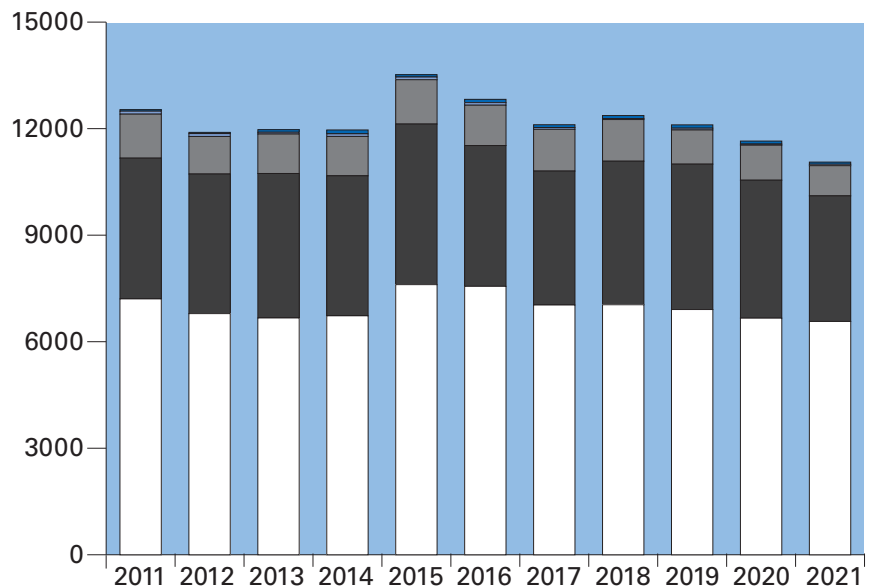
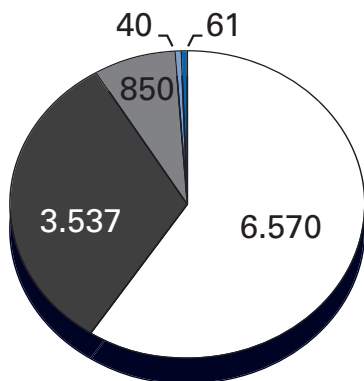
1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vertragszahlen

Anzahl der Kaufverträge

Jahr	Eigentumswohnungen und Teileigentum	bebaute Grundstücke	unbebaute Bauflächen	landwirtsch. Flächen	sonstige Flächen	SUMME
2011	7.206	3.963	1.239	84	43	12.535
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

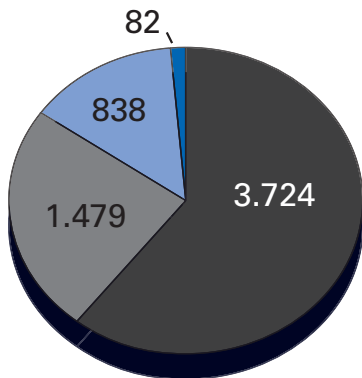
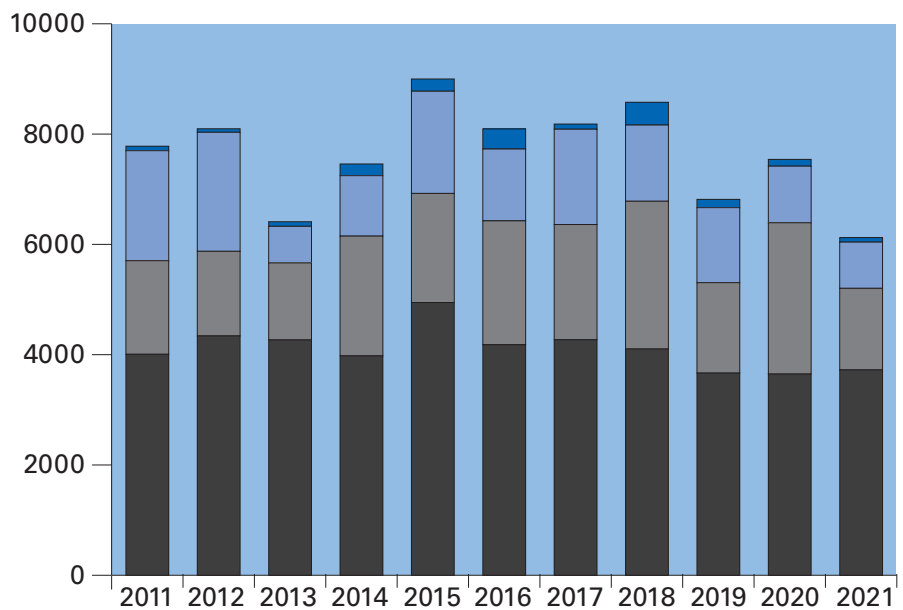
Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2021



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]
2011	4.007	1.697	1.995	81	7.780
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

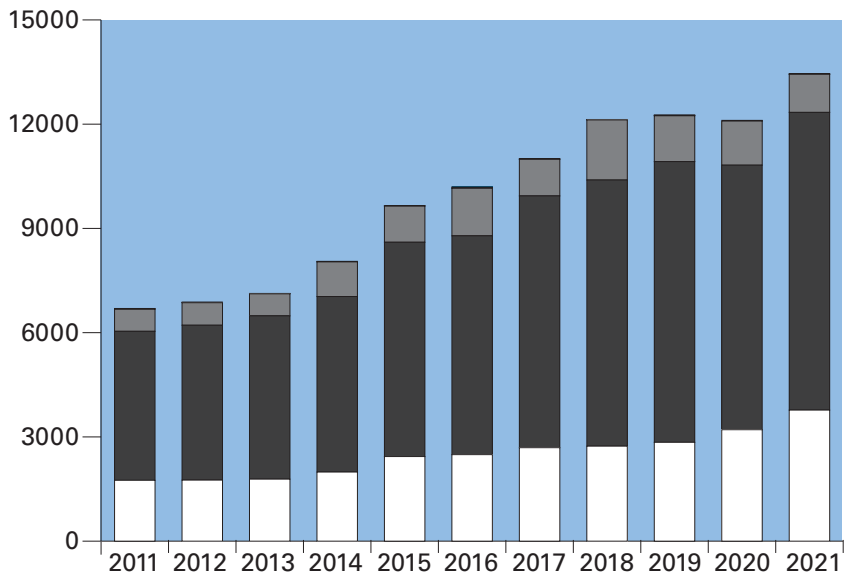
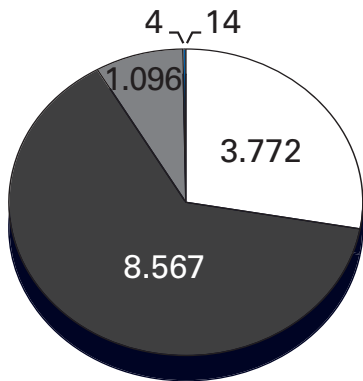
Flächenumsatz des Jahres 2021 in 1000 m²



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]
2011	1.751	4.288	634	14,6	8,4	6.696
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

Geldumsatz des Jahres 2021 in Millionen Euro



1.4 Preisentwicklung

Die Preise von **bebauten Grundstücken** zogen im Jahr 2021 überwiegend an.

Der Durchschnittspreis von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lag im Jahr 2021 rund 25 % höher als 2020, was jedoch nicht notwendigerweise auch einer entsprechenden Preissteigerung im Einzelfall entspricht, da der ermittelte Durchschnittspreis von der Größe, der Ausstattung und der Lage der jeweils verkauften Häuser abhängt. Um diese Einflüsse bereinigt sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser aber auch um 17 % gestiegen. Der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses kostete im Jahr 2021 einschließlich Grundstück in mittlerer Lage rund 7.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei **Eigentumswohnungen** stieg der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 15 %, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 16 %.

Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 7.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch die Preise von **Mehrfamilienhäusern** stiegen im Jahr 2021 deutlich an. Sie kosteten im Schnitt rund 4.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissteigerung von 12 %. Im Mittel wurde das 32,5-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Für **Büro- und Geschäftshäuser** wurde im Mittel das 28,1-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt, für **Produktions- und Logistikimmobilien** das 24,5-fache.

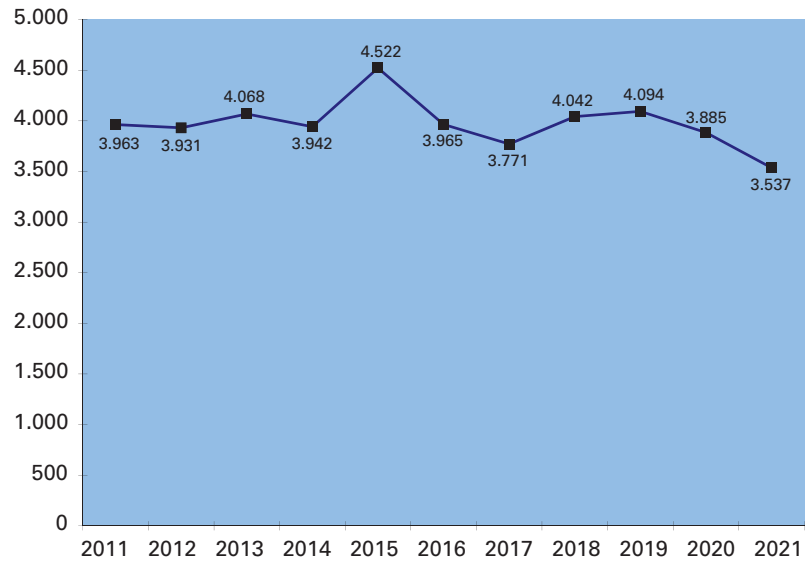
Der **Baulandmarkt** zeigt ausweislich der bereinigten Durchschnittspreise 2021 ebenfalls überwiegend eine steigende Tendenz. Bei den Preisen von Bauplätzen ergaben sich folgende durchschnittliche Veränderungen:

- Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage:
+ 18 %
- Geschosswohnungsbauplätze alle Lagen:
+ 16 %
- Bürohausbauplätze:
+ 7 %
- Produktions- / Logistikbauplätze:
+ 21 %

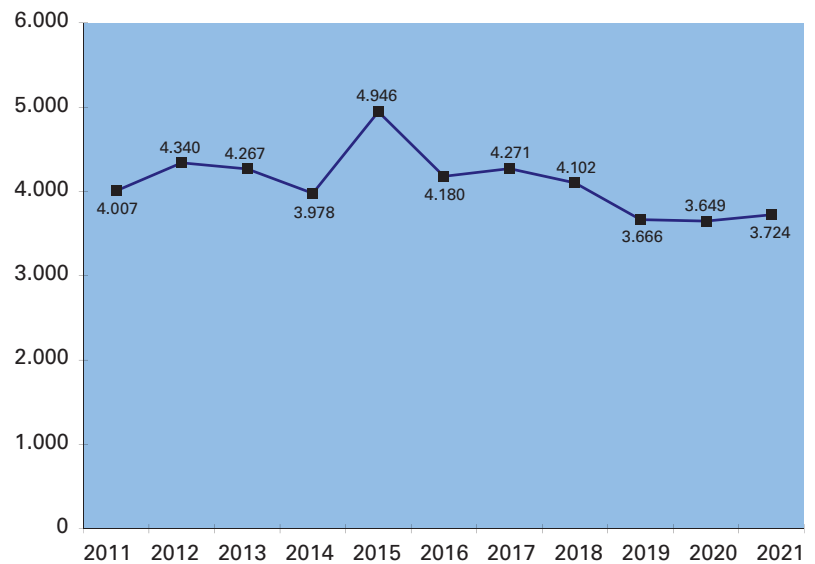
2 Der Immobilienmarkt bebauter Grundstücke

2.1 Übersicht

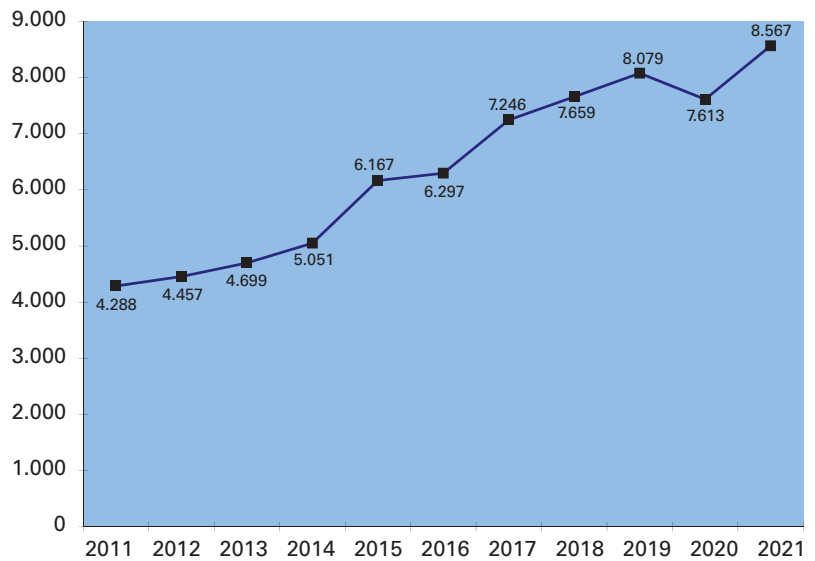
2.1.1 Vertragszahlen



2.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



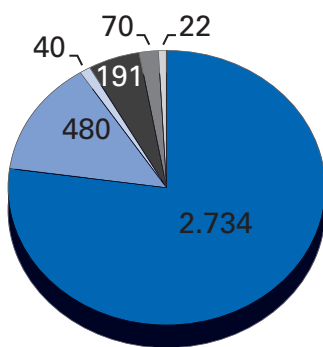
2.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



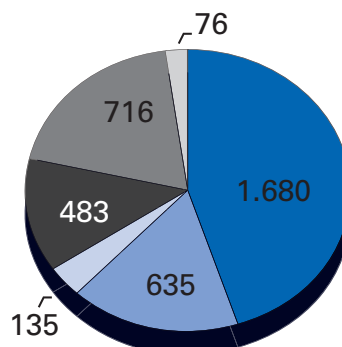
Umsätze von bebauten Grundstücken

	Vertragszahlen 2021 (2020 ± Prozent)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± Prozent)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± Prozent)
Gesamt	3.537 (3.885 - 9%)	3.724,2 (3.648,6 + 2%)	8.567,0 (7.612,8 + 13%)
Ein- und Zweifamilienhäuser siehe Kapitel 2.2	2.734 (3.183 - 14%)	1.679,7 (1.899,4 - 12%)	2.332,8 (2.215,1 + 5%)
Mehrfamilienhäuser siehe Kapitel 2.3	480 (382 + 26%)	635,0 (515,8 + 23%)	2.500,4 (1.453,6 + 72%)
sonstige Wohngebäude	40 (32 + 25%)	135,2 (76,2 + 77%)	129,0 (60,9 + 112%)
Büro- und Geschäftshäuser siehe Kapitel 2.4	191 (199 - 4%)	483,1 (505,2 - 4%)	2.849,9 (3.509,1 - 19%)
Produktions- und Logistik- gebäude siehe Kapitel 2.5	70 (54 + 30%)	715,7 (223,4 + 220%)	614,0 (132,9 + 362%)
sonstige Gebäude	22 (35 - 37%)	75,5 (428,6 - 82%)	140,9 (241,2 - 42%)

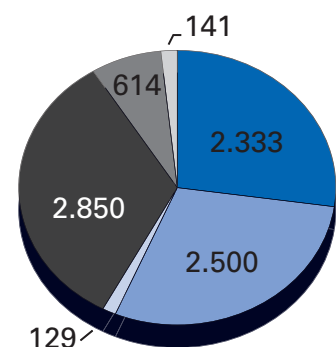
Vertragszahlen von bebauten Grundstücken 2021



Flächenumsatz [1000 m²] von bebauten Grundstücken 2021



Geldumsatz [Mio. Euro] von bebauten Grundstücken 2021



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

sonstige Wohngebäude

Büro- und Geschäftshäuser

Produktions- und Logistikgebäude

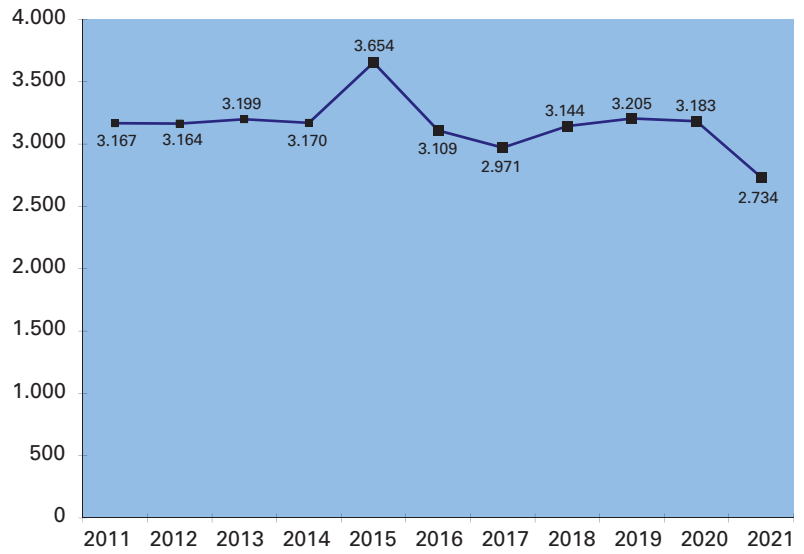
sonstige Gebäude

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

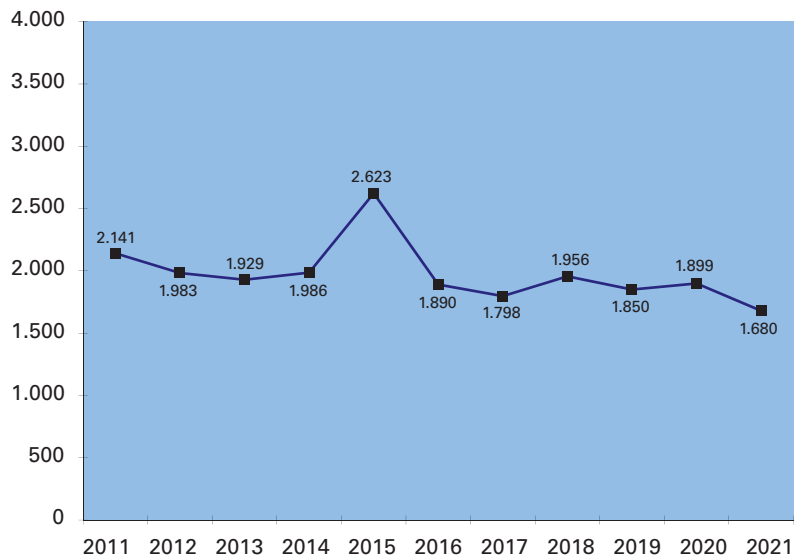
2.2.1 Vertragszahlen

44% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

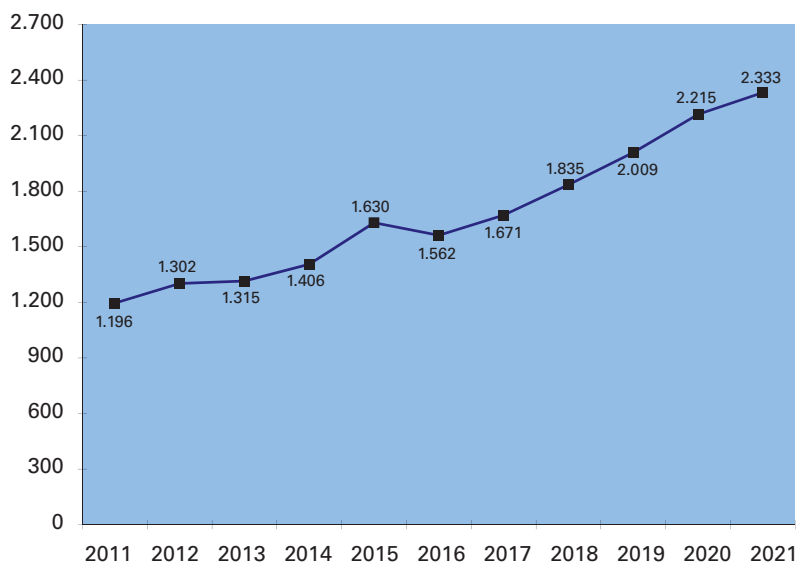
2 Objekte wurden von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



2.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



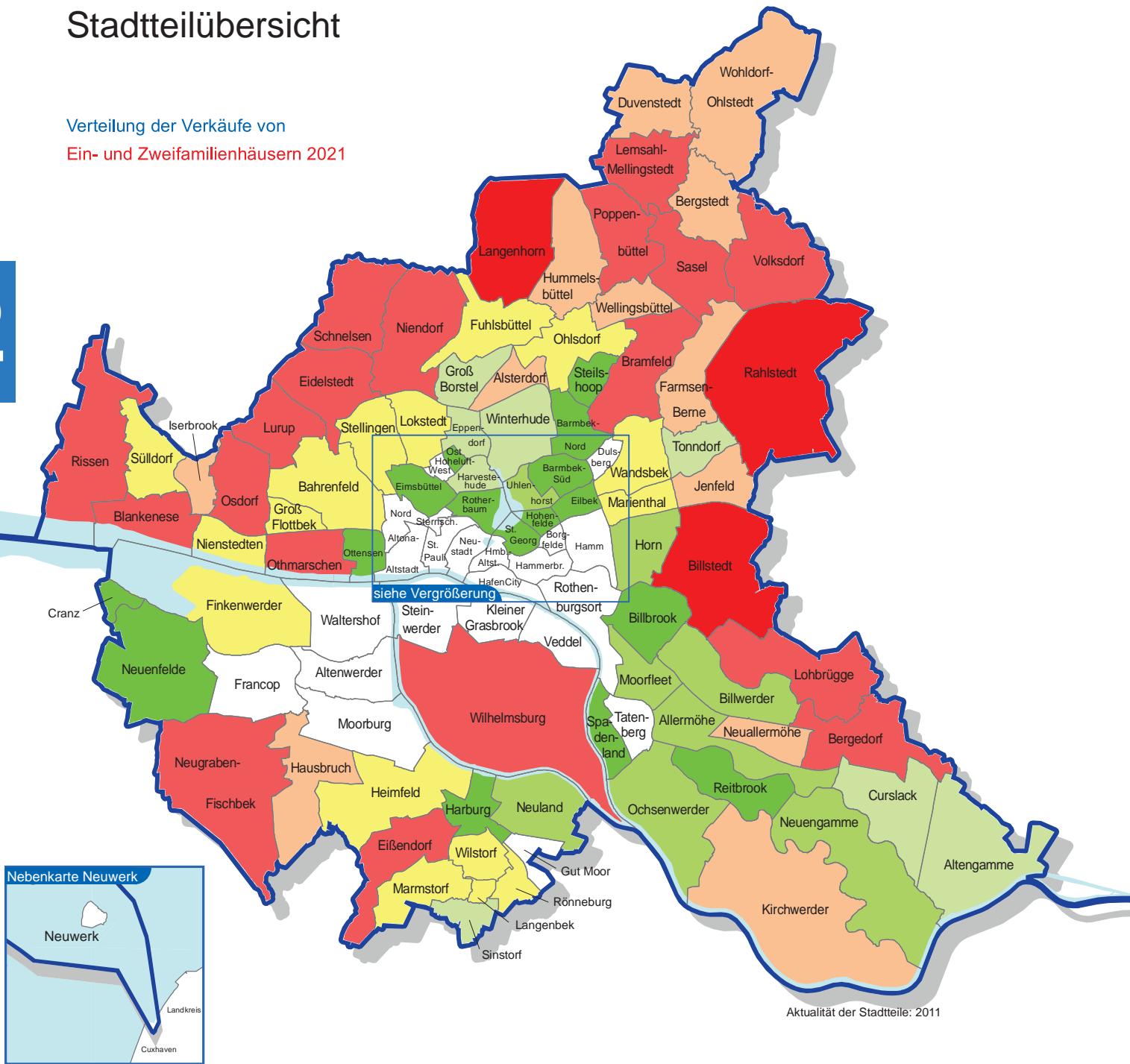
Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser

	Vertragszahlen 2021 (2020 ± Prozent)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± Prozent)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± Prozent)
Gesamt	2.734 (3.183 - 14%)	1.679,7 (1.899,4 - 12%)	2.332,8 (2.215,1 + 5%)
Mittelreihenhäuser	587 (766 - 23%)	146,9 (187,4 - 22%)	336,0 (372,7 - 10%)
Endreihenhäuser	312 (349 - 11%)	102,7 (107,6 - 5%)	189,1 (181,3 + 4%)
Doppelhaushälften	555 (618 - 10%)	265,8 (337,2 - 21%)	352,7 (375,5 - 6%)
freistehende Einfamilienhäuser	1.006 (1.172 - 14%)	956,3 (1.045,6 - 9%)	1.111,2 (985,3 + 13%)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	37 (39 - 5%)	33,0 (43,3 - 24%)	35,3 (26,7 + 32%)
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	113 (115 - 2%)	115,9 (105,4 + 10%)	111,4 (98,6 + 13%)
sonstige Einfamilienhäuser	124 (124 ± 0%)	59,1 (72,9 - 19%)	197,1 (175,0 + 13%)

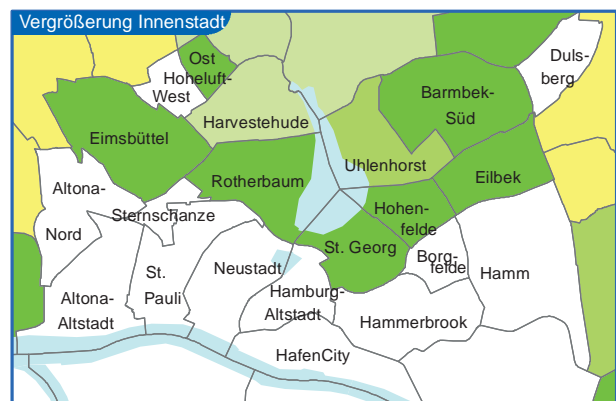
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2021

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 2021

Allermöhe	5
Alsterdorf	31
Altengamme	11
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	28
Barmbek-Nord	2
Barmbek-Süd	1
Bergedorf	56
Bergstedt	42
Billbrook	1
Billstedt	101
Billwerder	6
Blankenese	59
Borgfelde	-
Bramfeld	96
Cranz	3
Curslack	11
Dulsberg	-
Duvenstedt	35
Eidelstedt	60
Eilbek	1
Eimsbüttel	1
Eißendorf	54
Eppendorf	18
Farmsen-Berne	45
Finkenwerder	23
Francop	-
Fuhlsbüttel	23
Groß Borstel	12
Groß Flottbek	25
Gut Moor	-
HafenCity	-
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	3
Harvestehude	11
Hausbruch	41
Heimfeld	25
Hoheluft-Ost	2
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	1
Horn	8
Hummelsbüttel	30
Iserbrook	41
Jenfeld	45
Kirchwerder	32
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	21
Langenhorn	104
Lemsahl-Mellingstedt	50
Lohbrügge	72
Lokstedt	20
Lurup	91
Marienthal	24
Marmstorf	23
Moorburg	-
Moorfleet	6
Neuallermöhe	45
Neuenfelde	3
Neuengamme	7
Neugraben-Fischbek	93
Neuland	8
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	98
Nienstedten	27
Ochsenwerder	7
Ohlsdorf	25
Osdorf	73
Othmarschen	53
Ottensen	4
Poppenbüttel	68
Rahlstedt	191
Reitbrook	2
Rissen	68
Rönneburg	25
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	1
St. Georg	1
St. Pauli	-
Sasel	92
Schnelsen	95
Sinstorf	12
Spadenland	2
Steilshoop	3
Steinwerder	-
Stellingen	23
Sternschanze	-
Sülldorf	26
Tatenberg	-
Tonndorf	15
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volksdorf	77
Waltershof	-
Wandsbek	21
Wellingsbüttel	44
Wilhelmsburg	52
Wilstorf	26
Winterhude	11
Wohldorf-Ohlstedt	30
Hamburg gesamt	2.734

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

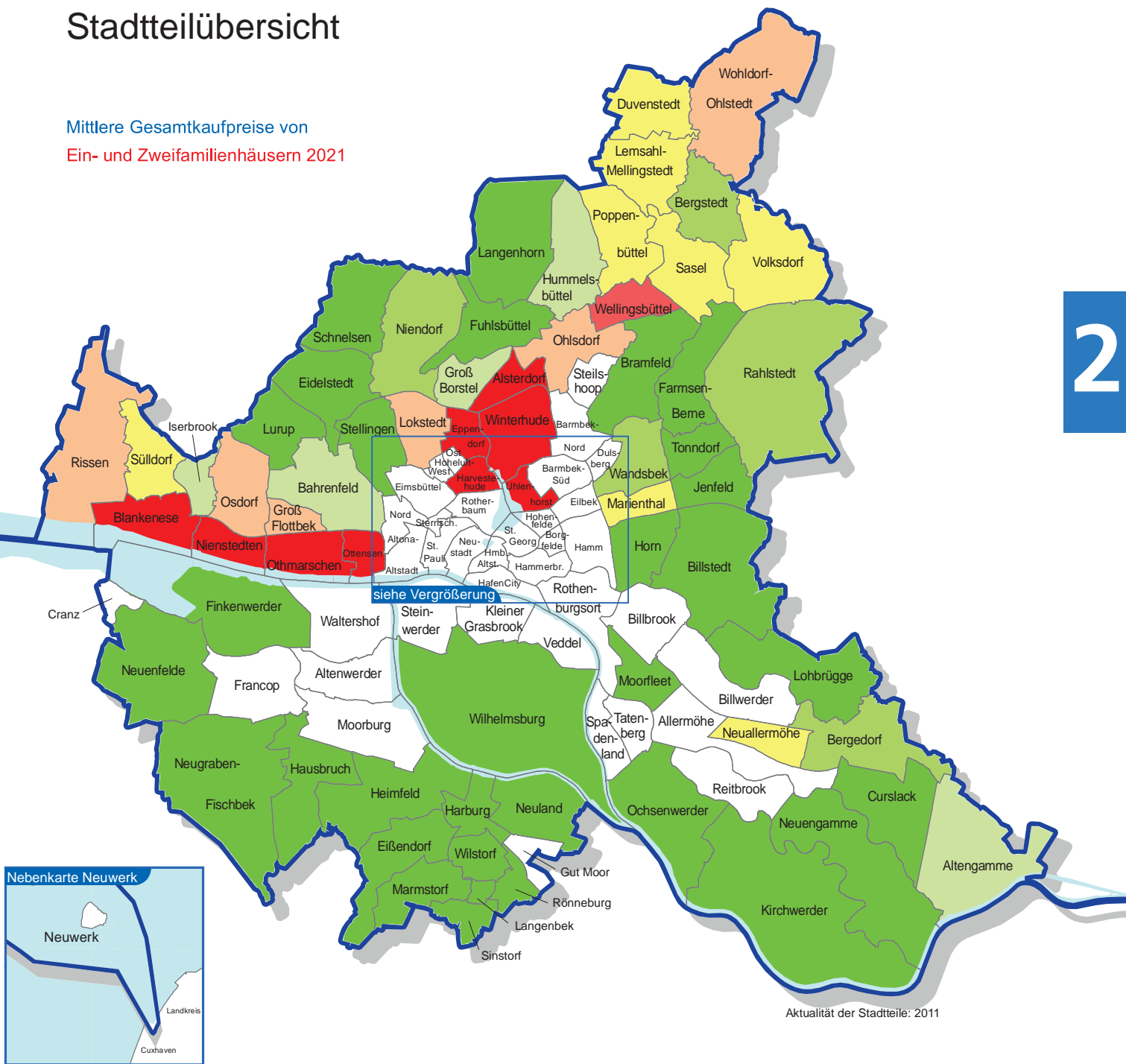
Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2020	2021	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	60.000	60.000	+25%
	Maximum	26.250.000	27.475.000	
	Mittelwert	759.000	946.000	
	Anzahl	2.113	1.846	
Mittelreihenhäuser	Minimum	90.000	142.000	+13%
	Maximum	3.800.000	11.300.000	
	Mittelwert	517.000	583.000	
	Anzahl	437	344	
Endreihenhäuser	Minimum	108.000	215.000	+12%
	Maximum	4.100.000	5.400.000	
	Mittelwert	558.000	625.000	
	Anzahl	174	182	
Doppelhaushälften	Minimum	170.000	110.000	+4%
	Maximum	9.450.000	3.400.000	
	Mittelwert	666.000	690.000	
	Anzahl	434	380	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	60.000	60.000	+35%
	Maximum	26.250.000	27.475.000	
	Mittelwert	903.000	1.223.000	
	Anzahl	872	750	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	190.000	300.000	+55%
	Maximum	2.000.000	7.700.000	
	Mittelwert	757.000	1.176.000	
	Anzahl	30	24	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	100.000	275.000	+18%
	Maximum	5.320.000	5.900.000	
	Mittelwert	918.000	1.085.000	
	Anzahl	86	85	

Stadtteilübersicht

Mittlere Gesamtkaufpreise von
Ein- und Zweifamilienhäusern 2021

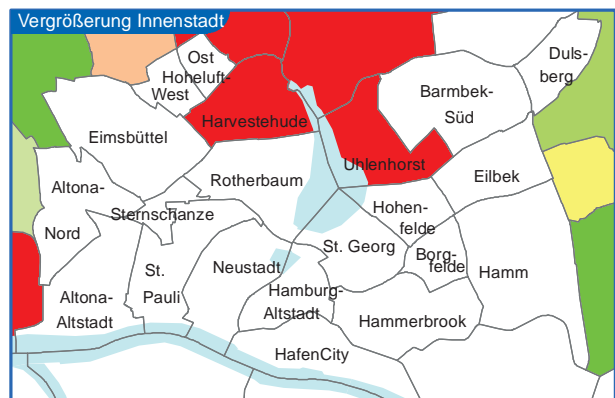
2



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Gesamtkaufpreise
[in 1000 €]

keine Kauffälle	
bis 662	(bis 70% des Hamburg-Mittels)
über 662 bis 757	(70% - 80%)
über 757 bis 851	(80% - 90%)
über 851 bis 1041	(90% - 110%)
über 1041 bis 1419	(110% - 150%)
über 1419 bis 1892	(150% - 200%)
über 1892	(über 200%)



Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2021
[in 1000 €]

Allermöhe	*
Alsterdorf	2.109
Altengamme	766
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	767
Barmbek-Nord	*
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	752
Bergstedt	756
Billbrook	*
Billstedt	524
Billwerder	*
Blankenese	3.070
Borgfelde	-
Bramfeld	634
Cranz	*
Curslack	537
Dulsberg	-
Duvenstedt	1.040
Eidelstedt	498
Eilbek	-
Eimsbüttel	*
Eißendorf	491
Eppendorf	3.079
Farmsen-Berne	567
Finkenwerder	441
Francop	-
Fuhlsbüttel	587
Groß Borstel	843
Groß Flottbek	1.399
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	298
Harvestehude	5.970
Hausbruch	619
Heimfeld	469
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	*
Horn	558
Hummelsbüttel	842
Iserbrook	831
Jenfeld	628
Kirchwerder	481
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	332
Langenhorn	502
Lemsahl-Mellingstedt	931
Lohbrügge	580
Lokstedt	1.294
Lurup	649
Marienthal	937
Marmstorf	492
Moorburg	-
Moorfleet	610
Neuallermöhe	913
Neuenfelde	463
Neuengamme	643
Neugraben-Fischbek	526
Neuland	565
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	693
Nienstedten	2.406

Ochsenwerder	460
Ohlsdorf	1.093
Osdorf	1.245
Othmarschen	2.982
Ottensen	2.408
Poppenbüttel	960
Rahlstedt	671
Reitbrook	*
Rissen	1.181
Rönneburg	557
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	*
St. Pauli	-
Sasel	936
Schnelsen	637
Sinstorf	660
Spadenland	*
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	639
Sternschanze	-
Sülldorf	1.022
Tatenberg	-
Tonndorf	543
Uhlenhorst	3.764
Veddel	-
Volksdorf	972
Waltershof	-
Wandsbek	733
Wellingsbüttel	1.621
Wilhelmsburg	480
Wilstorf	427
Winterhude	4.976
Wohldorf-Ohlstedt	1.217
Hamburg gesamt	946

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2021

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.000		1.741	4.375	7.316
	Maximum	6.000	*	9.322	10.754	17.925
	Mittelwert	3.476		5.858	7.146	12.477
	Anzahl	10	1	13	7	12
1920 bis 1939	Minimum	3.142	2.125	2.500	1.864	6.579
	Maximum	6.379	6.174	8.571	22.250	25.098
	Mittelwert	4.297	4.570	5.674	8.833	14.096
	Anzahl	9	14	21	31	9
1940 bis 1959	Minimum	2.667	2.314	3.333	4.609	
	Maximum	6.180	8.000	10.780	12.815	*
	Mittelwert	4.044	4.309	6.611	8.356	
	Anzahl	10	14	21	13	2
1960 bis 1979	Minimum	2.857	2.547	2.781	3.190	6.400
	Maximum	4.333	6.800	9.642	11.342	16.187
	Mittelwert	3.759	4.554	5.292	6.694	11.124
	Anzahl	8	35	45	32	9
1980 bis 1989	Minimum	3.000	4.034	4.304	5.469	
	Maximum	4.030	5.524	13.207	8.514	*
	Mittelwert	3.719	4.773	5.877	6.793	
	Anzahl	5	10	16	4	2
1990 bis 1999	Minimum	4.073	3.798	2.679	4.932	
	Maximum	6.385	6.805	10.769	8.368	*
	Mittelwert	4.973	5.093	6.218	6.953	
	Anzahl	6	14	8	3	0
2000 bis 2009	Minimum	3.268	4.269	5.058	5.900	
	Maximum	5.664	6.811	10.239	11.716	*
	Mittelwert	4.771	5.714	6.732	8.813	
	Anzahl	5	5	9	6	1
ab 2010	Minimum	3.592	4.899	5.000	5.820	8.787
	Maximum	5.464	9.417	10.250	11.666	12.458
	Mittelwert	4.775	6.541	7.043	8.438	11.521
	Anzahl	4	10	12	17	5

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mittelreihenhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2021

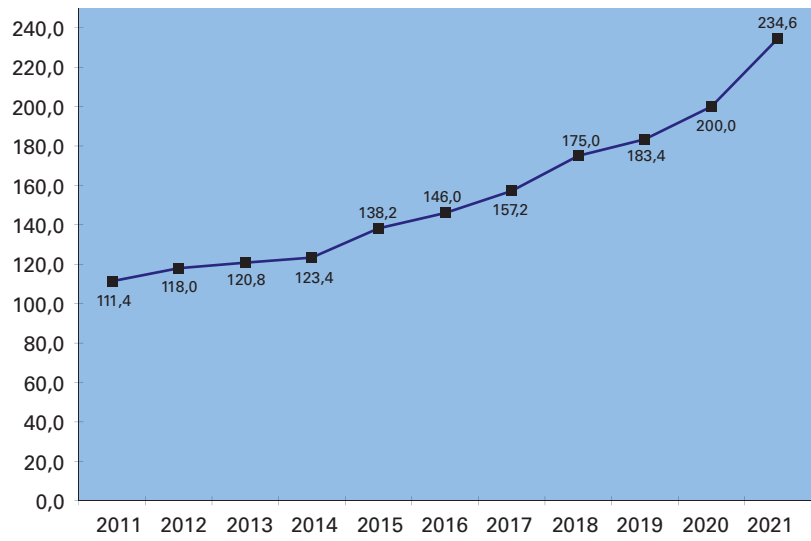
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum				5.938	
	Maximum	*	*	*	10.000	*
	Mittelwert				6.993	
	Anzahl	0	0	0	4	0
1920 bis 1939	Minimum				5.143	
	Maximum	*	*	*	8.654	*
	Mittelwert				6.521	
	Anzahl	1	1	1	6	0
1940 bis 1959	Minimum	3.250	2.361	2.874	2.947	6.276
	Maximum	4.362	5.843	5.865	6.527	8.846
	Mittelwert	3.706	4.422	4.591	4.528	7.909
	Anzahl	4	9	18	7	4
1960 bis 1979	Minimum	2.809	2.104	3.378	2.666	
	Maximum	4.030	6.333	5.810	9.563	*
	Mittelwert	3.498	4.182	4.553	6.153	
	Anzahl	5	25	32	16	1
1980 bis 1989	Minimum	3.700	2.675	3.435	3.704	
	Maximum	4.550	5.194	5.813	6.982	*
	Mittelwert	4.202	4.194	4.461	5.997	
	Anzahl	4	13	8	4	0
1990 bis 1999	Minimum		2.494	4.313		
	Maximum	*	5.831	4.807	*	*
	Mittelwert		4.370	4.580		
	Anzahl	1	13	5	0	0
2000 bis 2009	Minimum		3.461	4.444	6.160	
	Maximum	*	6.487	6.094	8.776	*
	Mittelwert		4.851	5.061	7.256	
	Anzahl	0	9	8	3	0
ab 2010	Minimum		1.086	4.708	2.580	
	Maximum	*	6.250	5.954	9.808	*
	Mittelwert		4.685	5.486	7.225	
	Anzahl	2	9	9	19	0

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.2.6 Indexreihen

Preisindex von Ein- und Zweifamilienhäusern (1.7.2010 = 100)



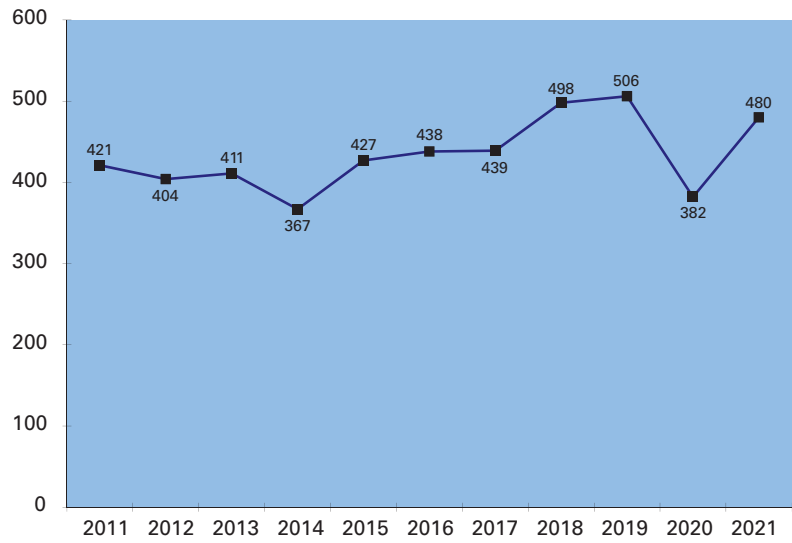
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

2.3 Mehrfamilienhäuser

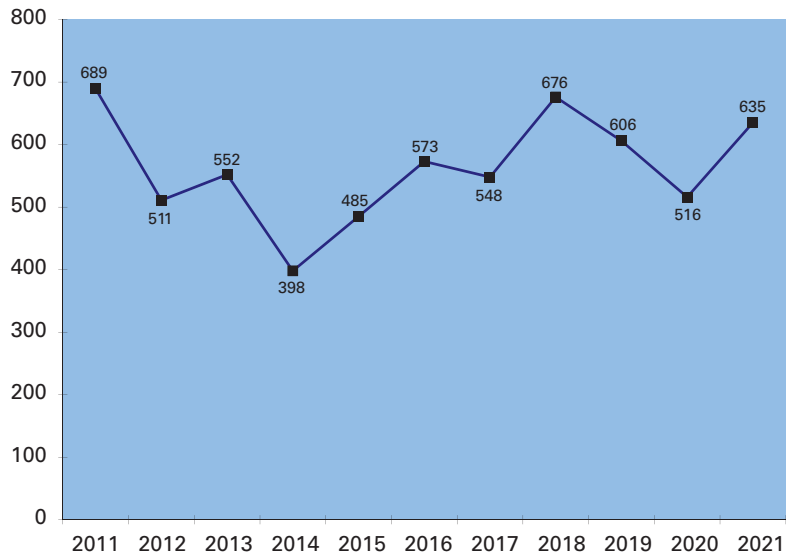
2.3.1 Vertragszahlen

51 % der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

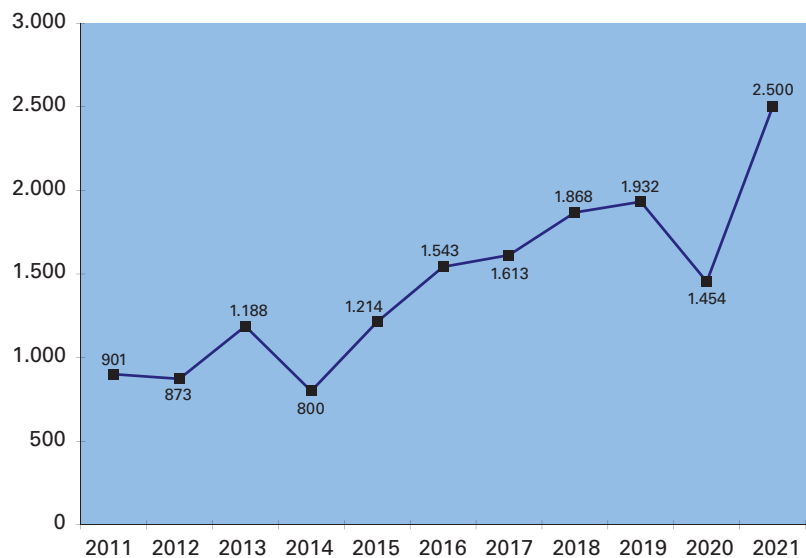
1 Objekt wurde von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



2.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



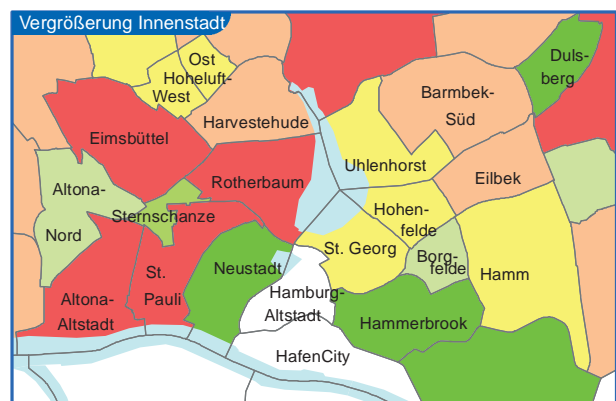
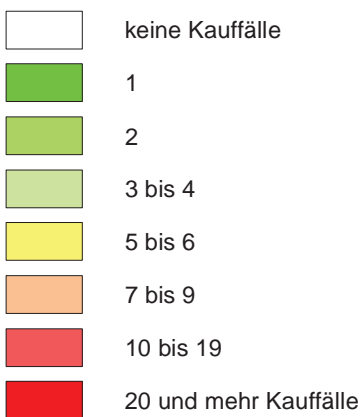
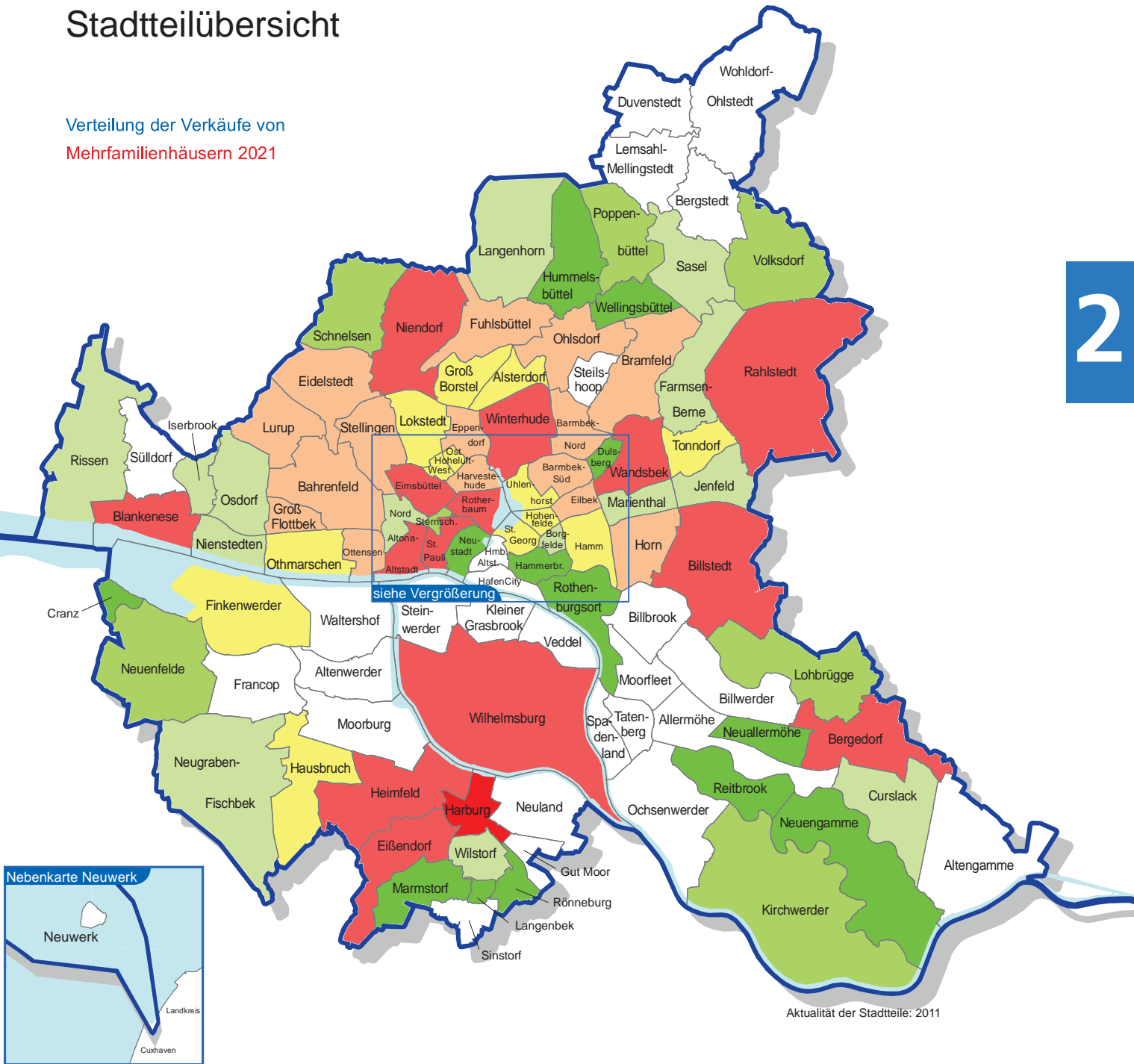
2.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Mehrfamilienhäusern 2021

2



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 2021

Allermöhe	-
Alsterdorf	5
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	12
Altona-Nord	4
Bahrenfeld	7
Barmbek-Nord	8
Barmbek-Süd	7
Bergedorf	17
Bergstedt	-
Billbrook	-
Billstedt	13
Billwerder	-
Blankenese	15
Borgfelde	3
Bramfeld	8
Cranz	1
Curslack	3
Dulsberg	1
Duvenstedt	-
Eidelstedt	7
Eilbek	8
Eimsbüttel	16
Eißendorf	12
Eppendorf	9
Farmsen-Berne	4
Finkenwerder	5
Francop	-
Fuhlsbüttel	7
Groß Borstel	6
Groß Flottbek	8
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	6
Hammerbrook	1
Harburg	23
Harvestehude	8
Hausbruch	5
Heimfeld	11
Hoheluft-Ost	6
Hoheluft-West	5
Hohenfelde	5
Horn	8
Hummelsbüttel	1
Iserbrook	3
Jenfeld	4
Kirchwerder	2
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	4
Lemsahl-Mellingstedt	-
Lohbrügge	2
Lokstedt	6
Lurup	8
Marienthal	4
Marmstorf	1
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	2
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	4
Neuland	-
Neustadt	1
Neuwerk	-
Niendorf	10
Nienstedten	3

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	7
Osdorf	4
Othmarschen	6
Ottensen	8
Poppenbüttel	2
Rahlstedt	19
Reitbrook	1
Rissen	4
Rönneburg	1
Rothenburgsort	1
Rotherbaum	10
St. Georg	6
St. Pauli	10
Sasel	3
Schnelsen	2
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	9
Sternschanze	2
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	6
Uhlenhorst	6
Veddel	-
Volksdorf	2
Waltershof	-
Wandsbek	13
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	13
Wilstorf	4
Winterhude	18
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	480

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	
2021	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	1	1	0	0	0	2
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	1.860	1.403	1.985	2.356	3.163	1.403
		Maximum	5.000	4.678	6.299	7.938	19.282	19.282
		Mittelwert	2.975	3.000	3.780	4.359	7.029	4.173
		Anzahl	17	22	79	46	24	188
	mit Teilungs- absicht	Minimum			3.159		5.667	3.159
		Maximum	*	*	7.495	*	12.095	12.095
		Mittelwert			4.666		9.410	6.145
		Anzahl	0	0	9	1	4	14
	alle	Minimum	1.050	1.403	1.985	2.356	3.163	1.050
		Maximum	5.000	5.030	7.495	7.938	19.282	19.282
		Mittelwert	2.868	3.088	3.871	4.403	7.369	4.297
		Anzahl	18	23	88	47	28	204

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2021

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		1.795	2.572	3.104	3.995
	Maximum	*	4.678	6.299	7.938	13.468
	Mittelwert		3.065	3.687	4.621	7.443
	Anzahl	2	9	11	11	12
1920 bis 1939	Minimum	1.860		2.730	3.681	
	Maximum	3.200	*	5.879	6.883	*
	Mittelwert	2.689		3.507	4.965	
	Anzahl	4	0	13	6	1
1940 bis 1959	Minimum			2.303	3.202	4.193
	Maximum	*	*	5.175	5.165	9.256
	Mittelwert			3.875	4.161	6.255
	Anzahl	2	1	13	5	4
1960 bis 1979	Minimum			1.985	2.807	
	Maximum	*	*	5.648	6.109	*
	Mittelwert			3.457	4.115	
	Anzahl	1	2	22	7	2
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	2	1	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	2	0	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	1	1	0	0
ab 2010	Minimum			3.929		
	Maximum	*	*	7.495	*	*
	Mittelwert			5.724		
	Anzahl	1	0	10	2	1

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	
2021	mit Miet- bindung	Minimum						
		Maximum	*	*	*	*	*	
		Mittelwert						
		Anzahl	1	0	0	0	0	1
	ohne Teilungs- absicht	Minimum	19,2	14,6	16,9	23,2	27,3	14,6
		Maximum	32,2	33,9	57,0	72,2	79,8	79,8
		Mittelwert	27,0	25,8	31,2	36,3	42,6	32,7
		Anzahl	17	21	75	41	21	175
	mit Teilungs- absicht	Minimum			22,5			22,5
		Maximum	*	*	33,9	*	*	42,4
		Mittelwert			28,8			30,3
		Anzahl	1	0	7	0	1	9
	alle	Minimum	7,7	14,6	16,9	23,2	27,3	7,7
		Maximum	32,2	33,9	57,0	72,2	79,8	79,8
		Mittelwert	26,0	25,8	31,0	36,3	42,6	32,5
		Anzahl	19	21	82	41	22	185

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Mehrfamilienhäuser

Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete 2021

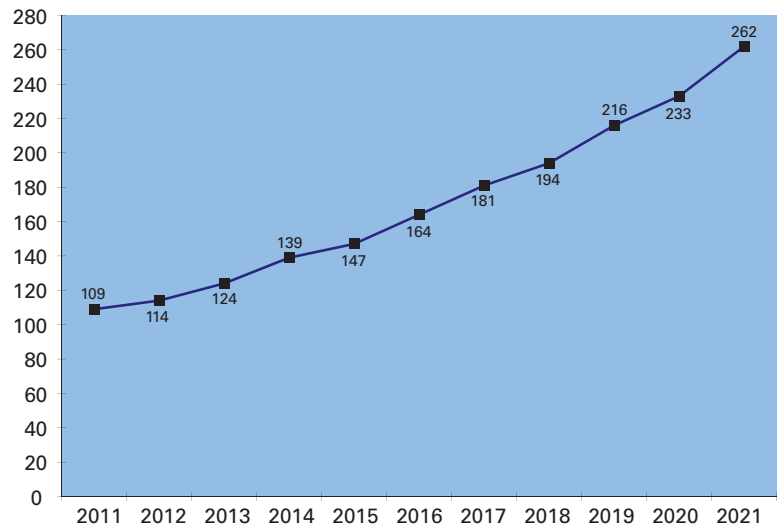
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum		15,4	20,2	26,7	27,3
	Maximum	*	33,9	39,1	56,9	79,8
	Mittelwert		26,1	30,2	37,4	43,0
	Anzahl	1	9	10	10	9
1920 bis 1939	Minimum	25,0		22,5	29,3	
	Maximum	28,8	*	43,0	65,9	*
	Mittelwert	27,6		28,8	41,3	
	Anzahl	4	0	13	5	1
1940 bis 1959	Minimum			28,0	30,4	29,2
	Maximum	*	*	40,8	34,2	44,3
	Mittelwert			32,8	32,8	34,9
	Anzahl	2	1	13	4	3
1960 bis 1979	Minimum			16,9	25,5	
	Maximum	*	*	37,6	48,5	*
	Mittelwert			28,2	35,3	
	Anzahl	1	2	21	7	1
1980 bis 1989	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	0	1	1	0
1990 bis 1999	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	0	1	1	0	0
2000 bis 2009	Minimum					
	Maximum	*	*	*	*	*
	Mittelwert					
	Anzahl	1	1	1	0	0
ab 2010	Minimum			21,0		
	Maximum	*	*	33,4	*	*
	Mittelwert			26,5		
	Anzahl	1	0	3	0	1

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)



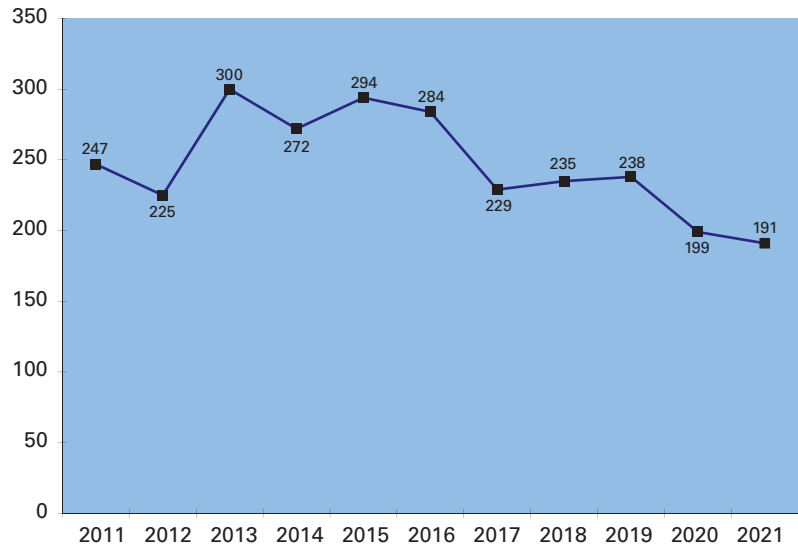
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

2.4 Büro- und Geschäftshäuser

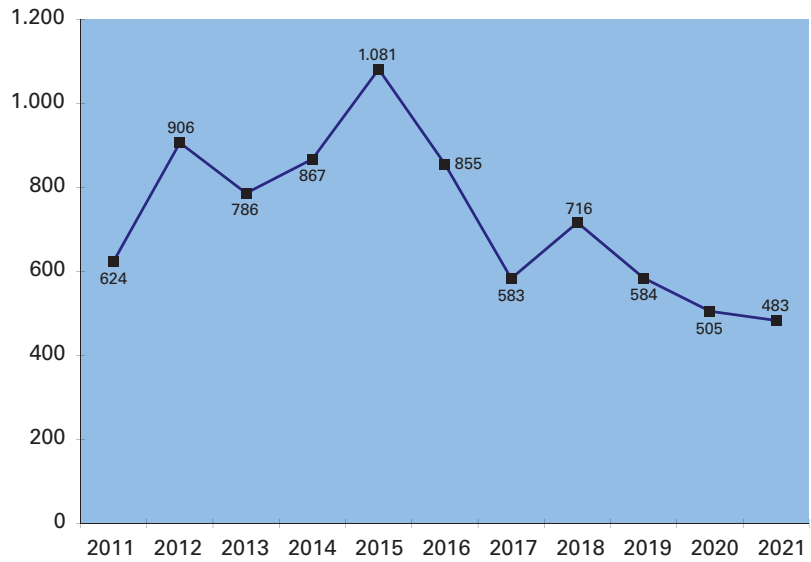
2.4.1 Vertragszahlen

29% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

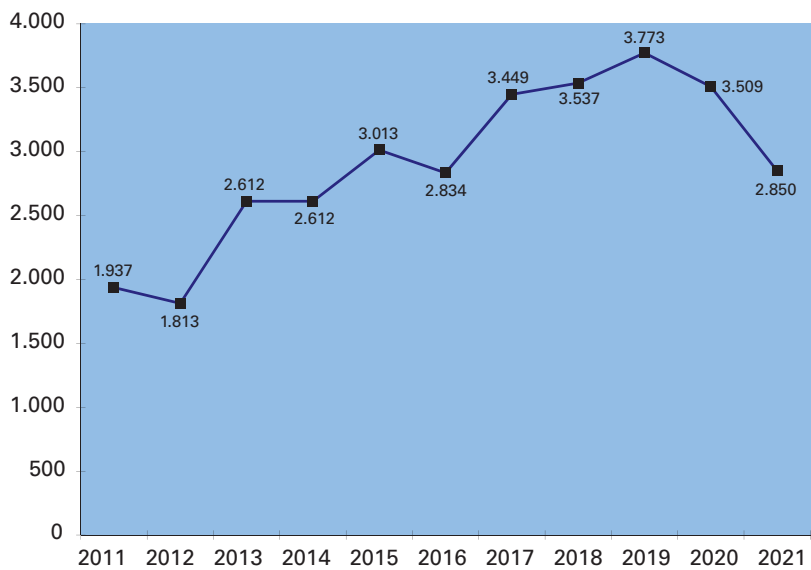
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



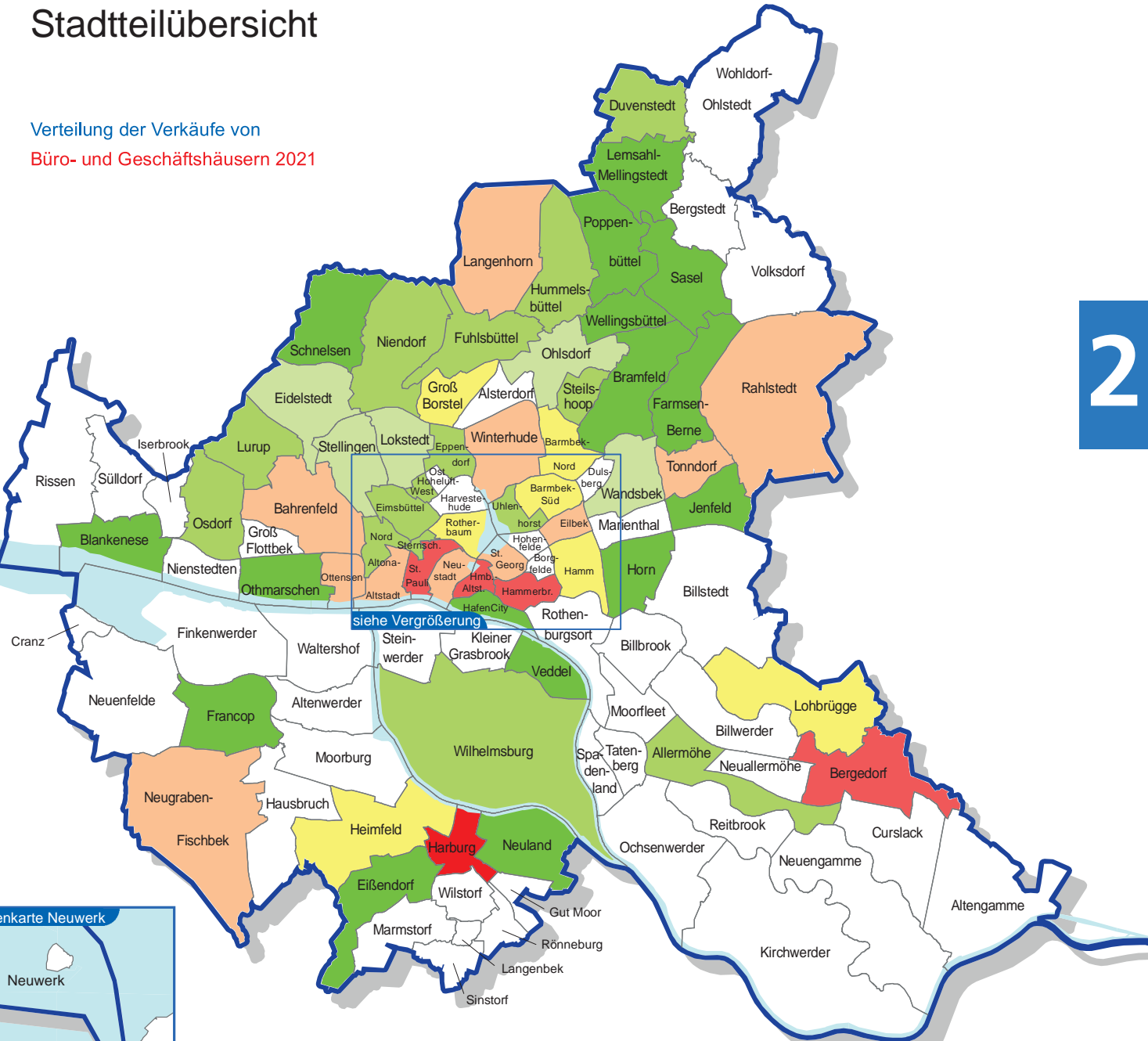
2.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

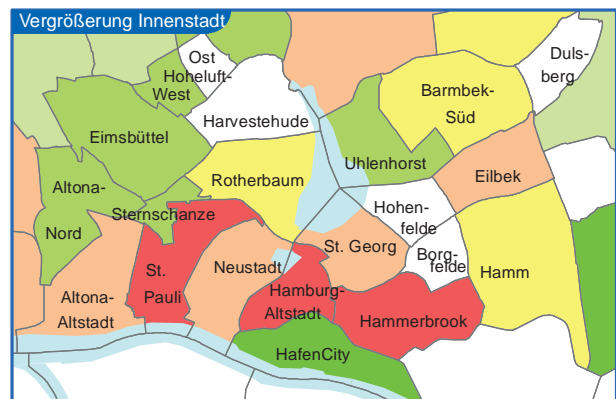
Verteilung der Verkäufe von
Büro- und Geschäftshäusern 2021

2



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern 2021

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

Hamburg-Altstadt	7
Hamm	4
Hammerbrook	9
Harburg	10
Harvestehude	-
Hausbruch	-
Heimfeld	4
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	2
Hohenfelde	-
Horn	1
Hummelsbüttel	2
Iserbrook	-
Jenfeld	1
Kirchwerder	-
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	-
Langenhorn	5
Lemsahl-Mellingstedt	1
Lohbrügge	4
Lokstedt	3
Lurup	2
Marienthal	-
Marmstorf	-
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	5
Neuland	1
Neustadt	6
Neuwerk	-
Niendorf	2
Nienstedten	-

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	3
Osdorf	2
Othmarschen	1
Ottensen	6
Poppenbüttel	1
Rahlstedt	6
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	-
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	4
St. Georg	6
St. Pauli	9
Sasel	1
Schnelsen	1
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	2
Steinwerder	-
Stellingen	3
Sternschanze	2
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	5
Uhlenhorst	2
Veddel	1
Volksdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	3
Wellingsbüttel	1
Wilhelmsburg	2
Wilstorf	-
Winterhude	5
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	191

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 2021

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	2.155	1.343	820	820
	Maximum	9.699	8.712	15.000	15.000
	Mittelwert	7.017	5.127	3.529	3.799
	Anzahl	3	9	80	92
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			1.600	1.600
	Maximum	*	*	3.829	3.829
	Mittelwert			2.826	2.826
	Anzahl	0	0	5	5
Bürohäuser	Minimum		1.343	1.096	1.096
	Maximum	*	6.242	8.171	8.171
	Mittelwert		4.150	2.867	3.143
	Anzahl	1	4	11	16
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			820	820
	Maximum	*	*	4.784	9.196
	Mittelwert			2.544	3.653
	Anzahl	1	0	5	6
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum		4.097	822	822
	Maximum	*	7.234	15.000	15.000
	Mittelwert		5.657	3.578	3.787
	Anzahl	1	3	55	59
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum			3.468	3.468
	Maximum	*	*	13.801	13.801
	Mittelwert			6.794	6.624
	Anzahl	0	2	4	6

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 2021

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum		6,6	5,8	5,8
	Maximum	*	40,7	82,0	82,0
	Mittelwert		25,3	27,9	28,1
	Anzahl	2	4	66	72
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			21,1	21,1
	Maximum	*	*	33,3	33,3
	Mittelwert			26,5	26,5
	Anzahl	0	0	4	4
Bürohäuser	Minimum			14,8	6,6
	Maximum	*	*	65,8	65,8
	Mittelwert			31,4	28,2
	Anzahl	0	2	8	10
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			15,3	15,3
	Maximum	*	*	37,3	37,3
	Mittelwert			23,7	26,5
	Anzahl	1	0	4	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			5,8	5,8
	Maximum	*	*	82,0	82,0
	Mittelwert			27,3	27,9
	Anzahl	1	2	48	51
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2

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

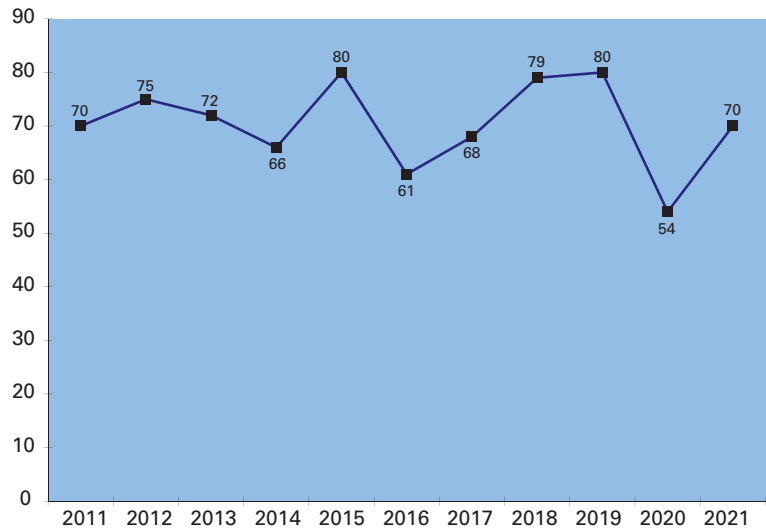
* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

2.5 Produktions- und Logistikgebäude

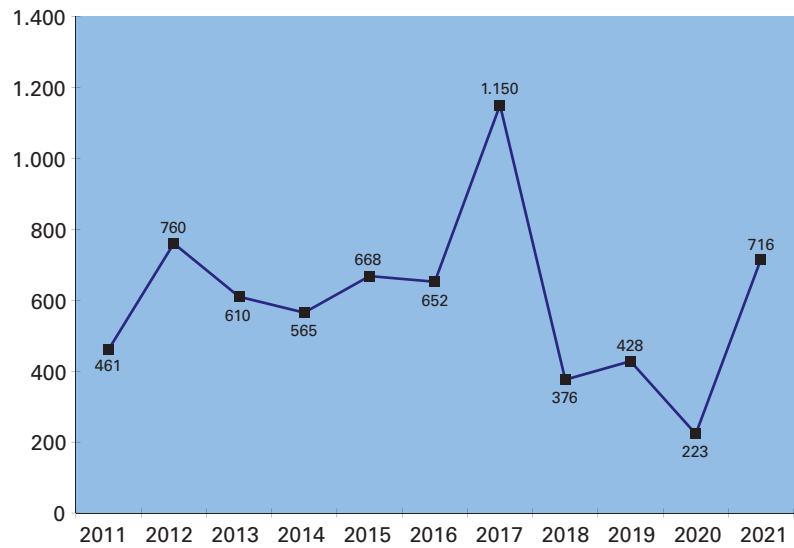
Dieser Abschnitt befasst sich mit Gewerbegrundstücken, die nicht hauptsächlich als Büro oder Laden genutzt werden, sondern überwiegend mit Industrie- und Lagerbauten sowie Werkstätten und ähnlichen Gebäuden bebaut sind.

2.5.1 Vertragszahlen

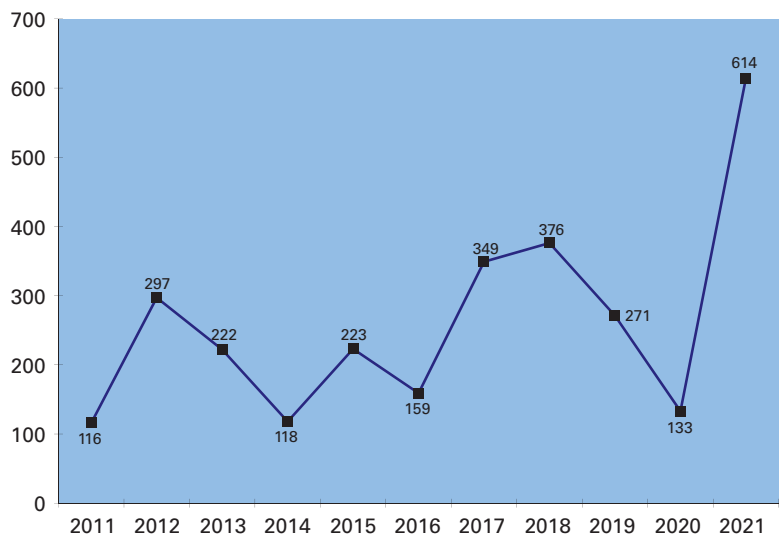
31% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



2.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



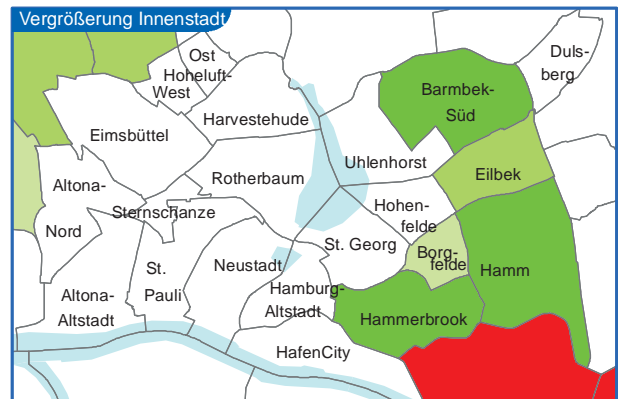
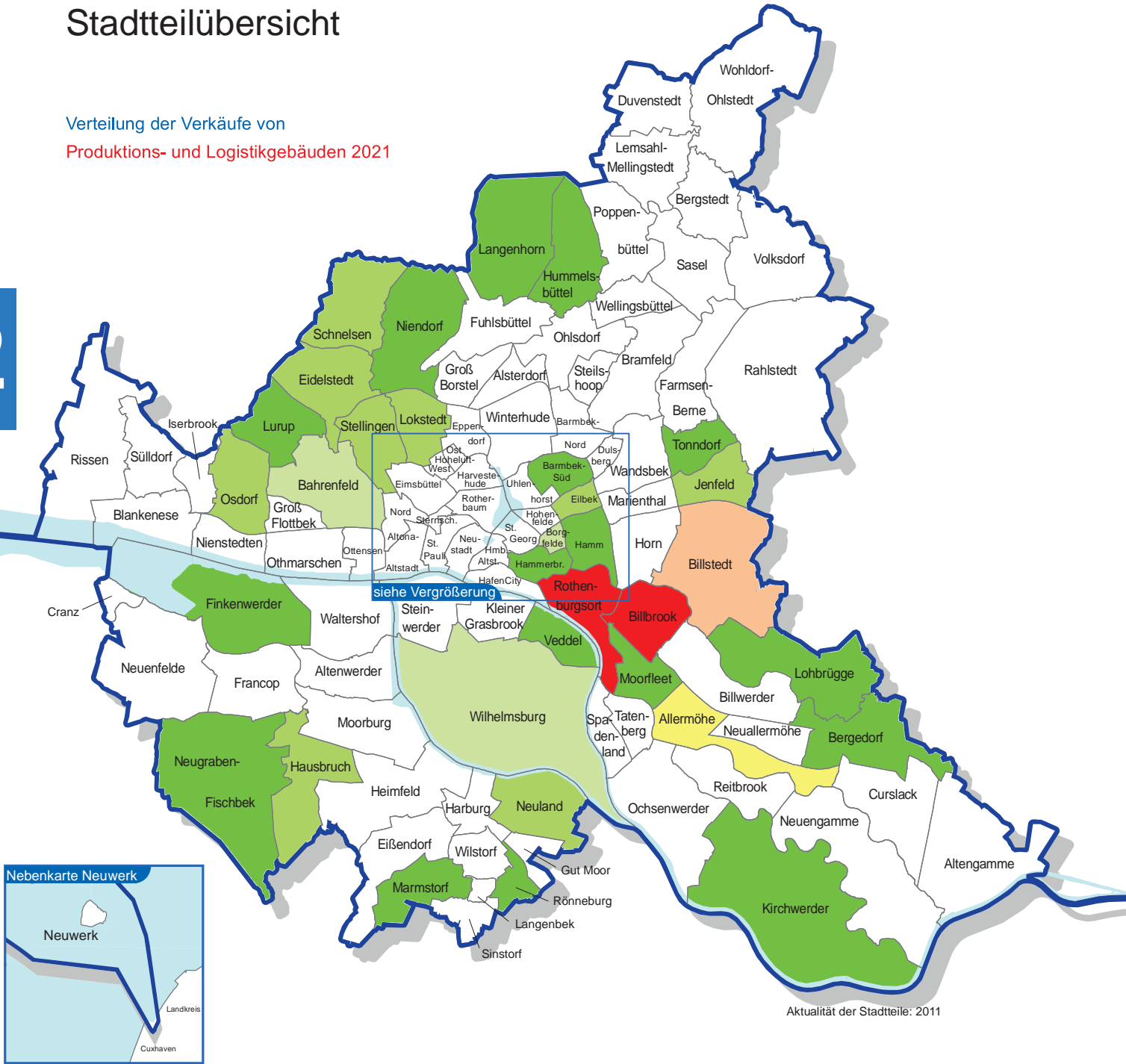
2.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Produktions- und Logistikgebäuden 2021

2



Verteilung der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden 2021

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

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

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	-
Osdorf	2
Othmarschen	-
Ottensen	-
Poppenbüttel	-
Rahlstedt	-
Reitbrook	-
Rissen	-
Rönneburg	1
Rothenburgsort	10
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	-
Schnelsen	2
Sinstorf	-
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	-
Tatenberg	-
Tonndorf	1
Uhlenhorst	-
Veddel	1
Volkssdorf	-
Waltershof	-
Wandsbek	-
Wellingsbüttel	-
Wilhelmsburg	3
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	-
Hamburg gesamt	70

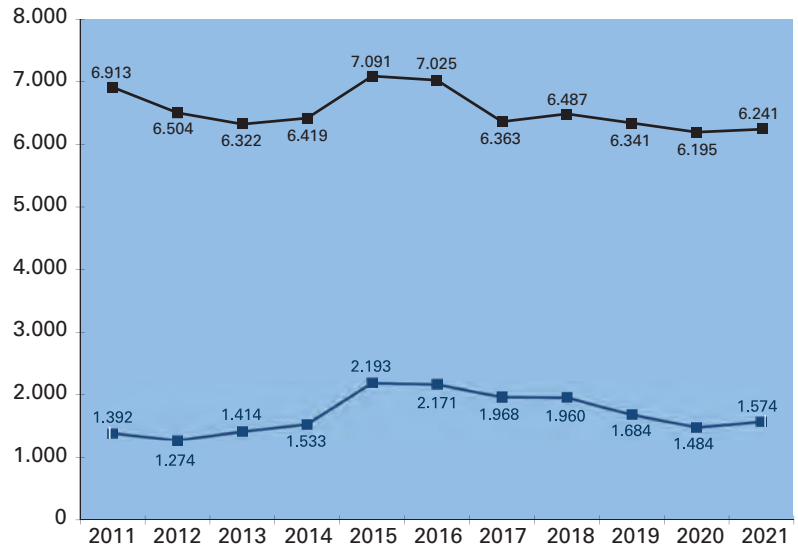


3 Der Eigentumswohnungsmarkt

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

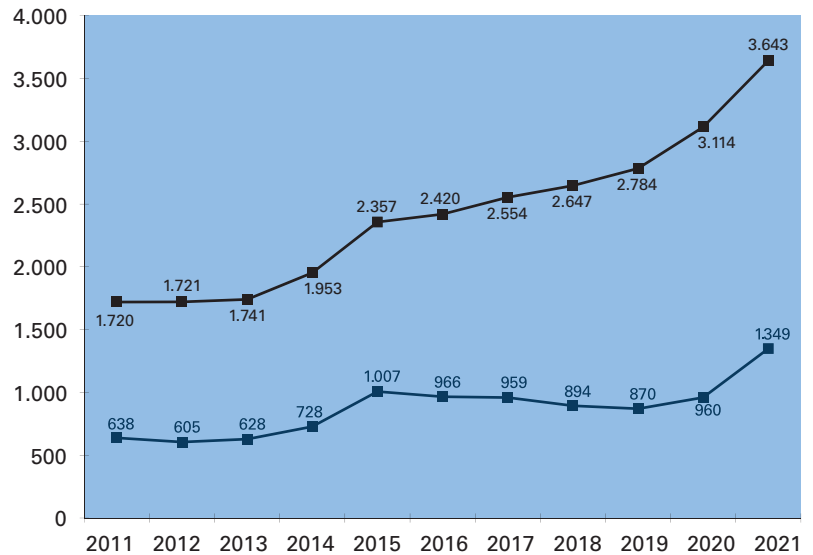
3.1 Vertragszahlen

52% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



3.2 Geldumsatz in Millionen Euro

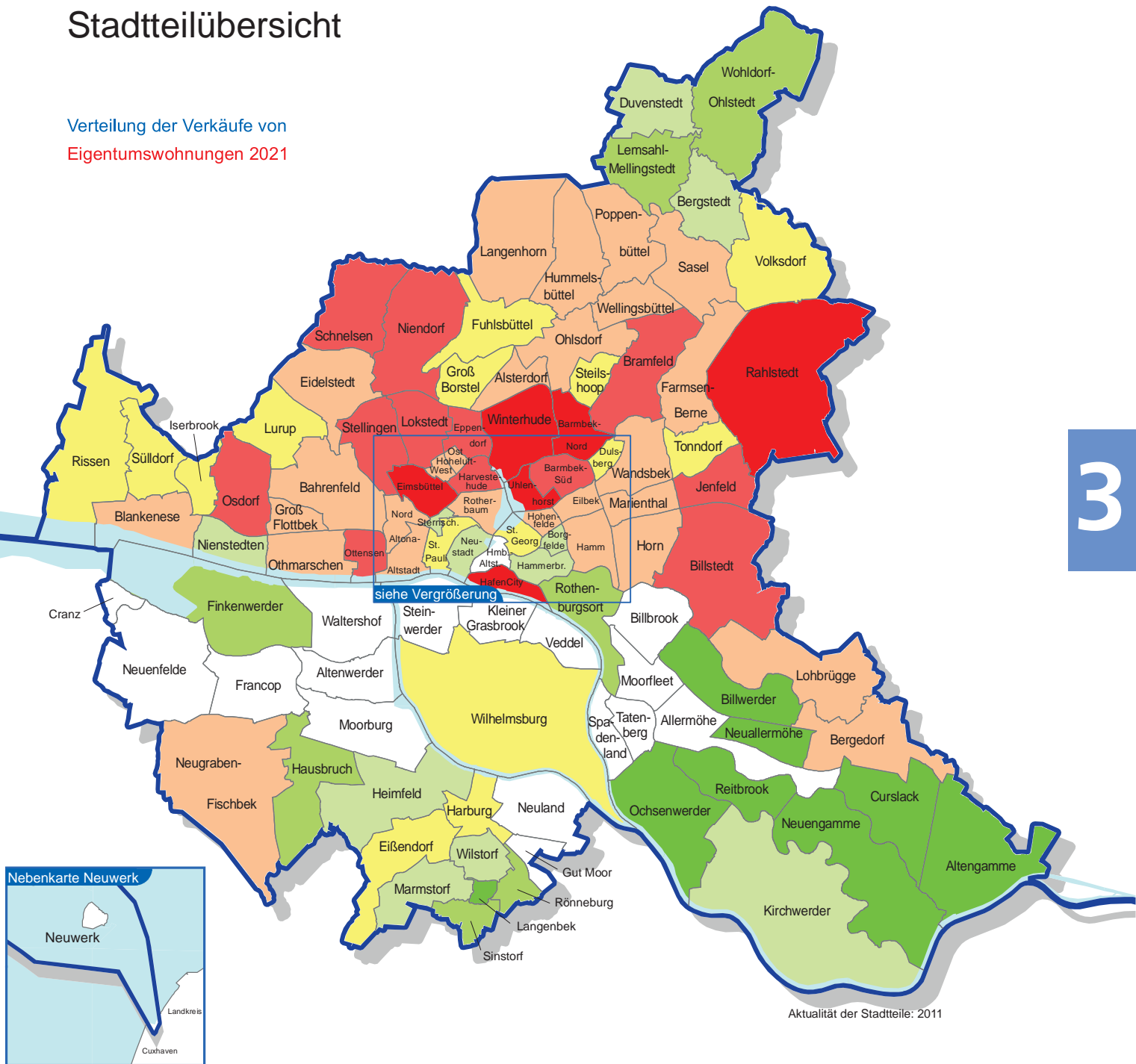
Bis 2014 wurde der Geldumsatz aus den ausgewerteten Verträgen auf die Gesamtzahl hochgerechnet.
Ab 2015 wurden alle Kauffälle erfasst.



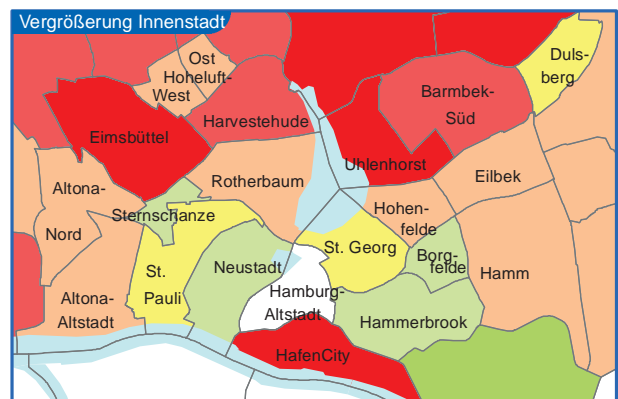
Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Eigentumswohnungen 2021

3



- 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 2021

Allermöhe	-
Alsterdorf	59
Altengamme	1
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	63
Altona-Nord	81
Bahrenfeld	77
Barmbek-Nord	205
Barmbek-Süd	178
Bergedorf	95
Bergstedt	11
Billbrook	-
Billstedt	105
Billwerder	1
Blankenese	54
Borgfelde	19
Bramfeld	149
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	31
Duvenstedt	10
Eidelstedt	86
Eilbek	79
Eimsbüttel	287
Eißendorf	45
Eppendorf	200
Farmsen-Berne	82
Finkenwerder	21
Francop	-
Fuhlsbüttel	38
Groß Borstel	45
Groß Flottbek	67
Gut Moor	-
HafenCity	298

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	83
Hammerbrook	16
Harburg	39
Harvestehude	115
Hausbruch	6
Heimfeld	22
Hoheluft-Ost	64
Hoheluft-West	75
Hohenfelde	59
Horn	74
Hummelsbüttel	73
Iserbrook	31
Jenfeld	140
Kirchwerder	24
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	2
Langenhorn	67
Lemsahl-Mellingstedt	9
Lohbrügge	78
Lokstedt	134
Lurup	31
Marienthal	70
Marmstorf	16
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	1
Neuenfelde	-
Neuengamme	1
Neugraben-Fischbek	56
Neuland	-
Neustadt	32
Neuwerk	-
Niendorf	176
Nienstedten	25

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	52
Osdorf	128
Othmarschen	58
Ottensen	177
Poppenbüttel	85
Rahlstedt	258
Reitbrook	1
Rissen	50
Rönneburg	7
Rothenburgsort	8
Rotherbaum	86
St. Georg	39
St. Pauli	38
Sasel	61
Schnelsen	164
Sinstorf	9
Spadenland	-
Steilshoop	40
Steinwerder	-
Stellingen	177
Sternschanze	20
Sülldorf	35
Tatenberg	-
Tonndorf	41
Uhlenhorst	236
Veddel	-
Volksdorf	44
Waltershof	-
Wandsbek	83
Wellingsbüttel	62
Wilhelmsburg	30
Wilstorf	13
Winterhude	323
Wohldorf-Ohlstedt	8
Hamburg gesamt	6.241

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
2011	264.000	42	82	2.889	4.344
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

Preise für Standardwohnungen

Jahr	Altbau	Neubau
2011	189.000	259.000
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

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 2020

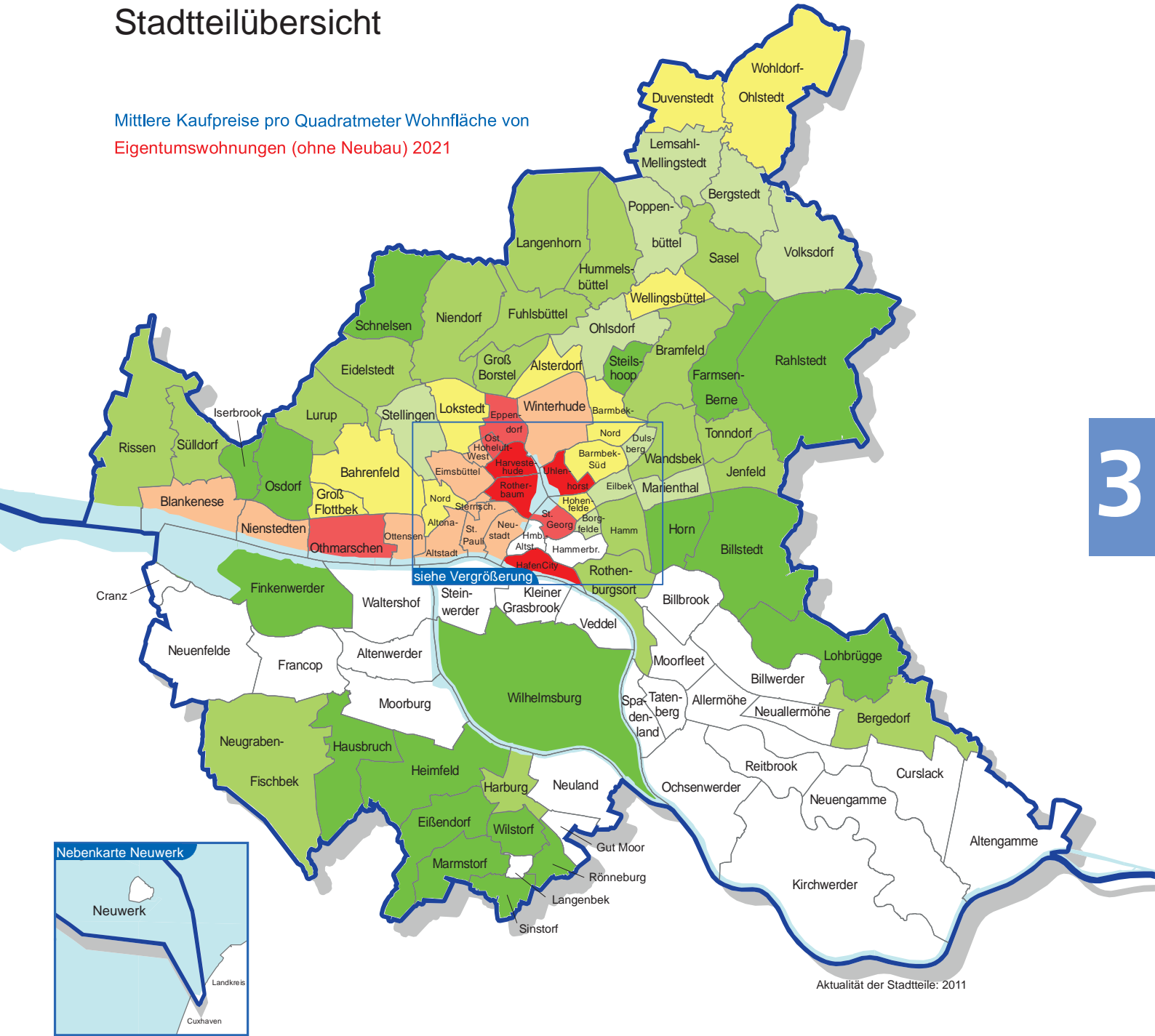
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	4.542	1.860	3.689	2.333	4.082
	Maximum	6.167	6.666	13.462	13.125	22.455
	Mittelwert	5.807	3.927	5.875	7.792	10.096
	Anzahl	6	8	18	143	129
1920 bis 1939	Minimum		4.167	222	2.300	5.821
	Maximum	*	5.807	6.667	10.163	17.246
	Mittelwert		4.935	4.471	6.872	9.184
	Anzahl	1	4	24	39	25
1940 bis 1959	Minimum		3.047	1.319	2.635	4.531
	Maximum	*	6.872	7.647	10.526	17.170
	Mittelwert		4.437	4.709	6.486	9.750
	Anzahl	2	6	83	72	38
1960 bis 1979	Minimum	2.451	1.797	2.125	2.727	2.359
	Maximum	4.429	7.105	8.552	11.080	20.904
	Mittelwert	3.916	4.068	4.510	6.080	8.501
	Anzahl	15	84	246	99	50
1980 bis 1989	Minimum		2.308	2.262	4.239	5.423
	Maximum	*	5.568	7.350	8.132	18.750
	Mittelwert		3.891	4.771	6.246	9.588
	Anzahl	0	19	52	38	10
1990 bis 1999	Minimum		2.431	2.752	4.466	6.392
	Maximum	*	5.555	7.750	9.438	12.160
	Mittelwert		4.127	4.857	6.574	8.834
	Anzahl	1	27	65	27	6
2000 bis 2009	Minimum		3.586	3.823	4.286	7.114
	Maximum	*	4.818	7.257	12.460	33.913
	Mittelwert		4.321	5.440	7.489	12.361
	Anzahl	2	3	34	47	24
ab 2010	Minimum	1.084	3.571	2.642	2.903	3.977
	Maximum	8.098	7.500	12.500	14.031	34.281
	Mittelwert	5.462	5.817	6.783	8.778	11.502
	Anzahl	8	116	338	240	381

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2021











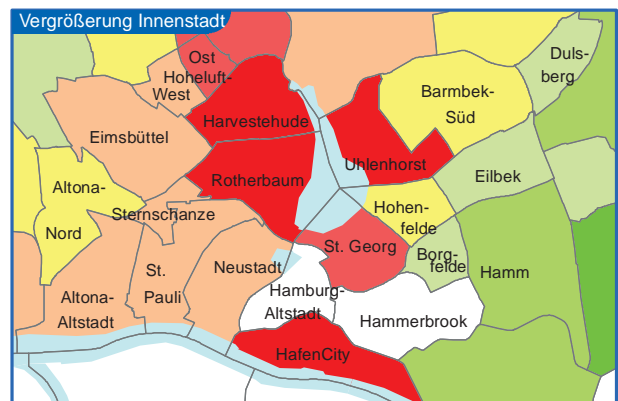
3



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche
[in Euro / Quadratmeter]

	keine Kauffälle
	bis 4315 (bis 70% des Hamburg-Mittels)
	über 4315 bis 4931 (70% - 80%)
	über 4931 bis 5548 (80% - 90%)
	über 5548 bis 6780 (90% - 110%)
	über 6780 bis 8013 (110% - 130%)
	über 8013 bis 9246 (130% - 150%)
	über 9246 (über 150%)



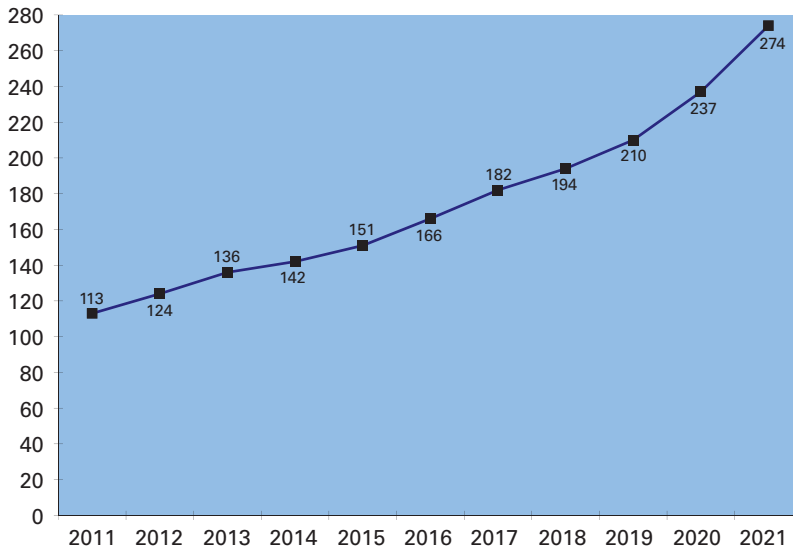
Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2021
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-	Hamburg-Altstadt	-	Ochsenwerder	-
Alsterdorf	6.767	Hamm	4.927	Ohlsdorf	5.200
Altengamme	-	Hammerbrook	*	Osdorf	3.787
Altenwerder	-	Harburg	4.587	Othmarschen	8.390
Altona-Altstadt	7.313	Harvestehude	11.173	Ottensen	7.868
Altona-Nord	6.603	Hausbruch	3.379	Poppenbüttel	5.374
Bahrenfeld	5.618	Heimfeld	3.847	Rahlstedt	4.153
Barmbek-Nord	5.698	Hoheluft-Ost	8.638	Reitbrook	-
Barmbek-Süd	6.177	Hoheluft-West	7.162	Rissen	4.858
Bergedorf	4.551	Hohenfelde	6.430	Rönneburg	2.691
Bergstedt	4.960	Horn	3.973	Rothenburgsort	4.814
Billbrook	-	Hummelsbüttel	4.731	Rotherbaum	10.782
Billstedt	4.012	Iserbrook	4.119	St. Georg	9.152
Billwerder	*	Jenfeld	4.469	St. Pauli	7.313
Blankenese	7.044	Kirchwerder	*	Sasel	4.929
Borgfelde	5.266	Kleiner Grasbrook	-	Schnelsen	4.137
Bramfeld	4.750	Langenbek	*	Sinstorf	3.788
Cranz	-	Langenhorn	4.594	Spadenland	-
Curslack	*	Lemsahl-Mellingstedt	5.439	Steilshoop	3.827
Dulsberg	5.309	Lohbrügge	3.876	Steinwerder	-
Duvenstedt	6.456	Lokstedt	6.365	Stellingen	5.544
Eidelstedt	4.538	Lurup	4.623	Sternschanze	7.643
Eilbek	5.512	Marienthal	5.263	Sülldorf	4.902
Eimsbüttel	7.504	Marmstorf	3.231	Tatenberg	-
Eißendorf	3.956	Moorburg	-	Tonndorf	4.547
Eppendorf	9.001	Moorfleet	-	Uhlenhorst	10.159
Farmsen-Berne	4.288	Neuallermöhe	*	Veddel	-
Finkenwerder	3.337	Neuenfelde	-	Volkisdorf	5.505
Francop	-	Neuengamme	-	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	4.733	Neugraben-Fischbek	4.712	Wandsbek	4.905
Groß Borstel	4.866	Neuland	-	Wellingsbüttel	5.761
Groß Flottbek	5.758	Neustadt	7.330	Wilhelmsburg	4.311
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	3.891
HafenCity	12.487	Niendorf	4.726	Winterhude	7.943
		Nienstedten	7.938	Wohldorf-Ohlstedt	6.069
				Hamburg gesamt	6.164

* = 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.

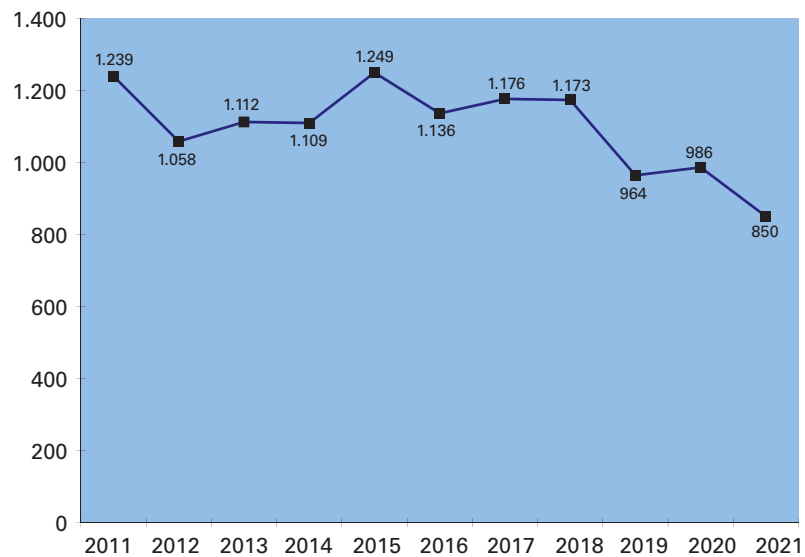
4 Der Baulandmarkt

4.1 Übersicht

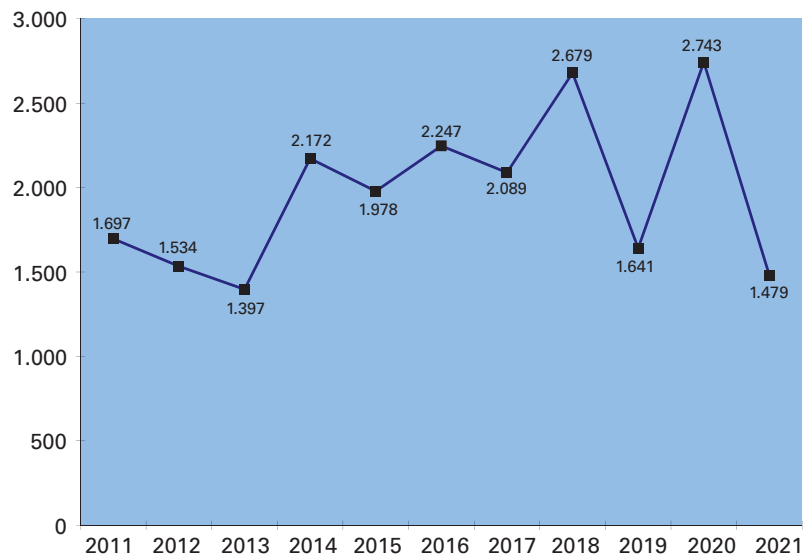
4.1.1 Vertragszahlen

37% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.

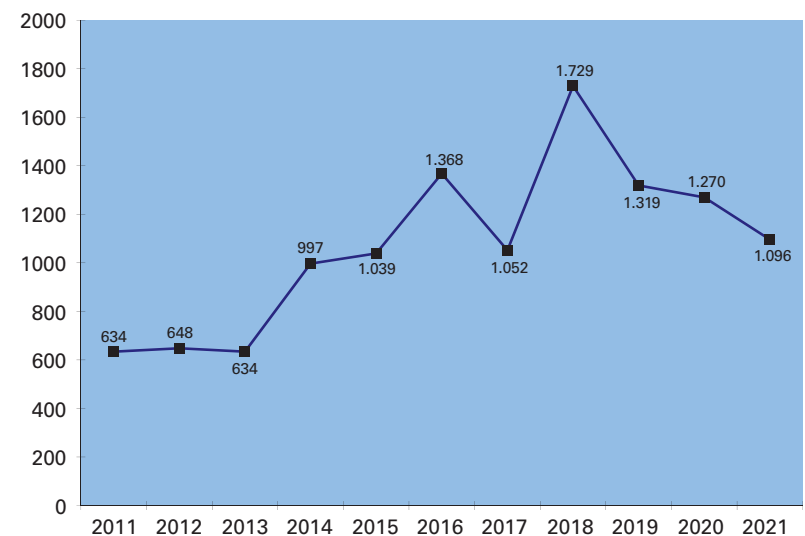
Es wurden 44 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.1.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von unbebauten Bauflächen 2021

	Vertragszahlen 2021 (2020 ± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	850 (986 - 14%)	1.478,9 (2.743,0 - 46%)	1.095,8 (1.269,9 - 14%)
Bauerwartungsland	16 (29 - 45%)	105,7 (1.567,4 - 93%)	2,9 (106,3 - 97%)
Rohbauland	3 (2 + 50%)	1,5 (10,0 - 85%)	1,4 (1,0 + 40%)
unselbstständiges / ungeteiltes Bauland	82 (94 - 13%)	108,3 (125,2 - 13%)	79,0 (112,5 - 30%)
selbstständiges Bauland	674 (773 - 13%)	955,4 (836,1 + 14%)	952,3 (992,5 - 4%)
mit Erbbaurechten belastete Grundstücke siehe Kapitel 4.6	50 (56 - 11%)	118,2 (132,8 - 11%)	40,3 (43,2 - 7%)
Erbbaurechte ohne Bausubstanz (Begründung, Verkauf, Verlängerungen...) siehe Kapitel 4.6	25 (32 - 22%)	189,8 (71,5 + 165%)	19,9 (14,4 + 38%)

Zu den Begriffsdefinitionen siehe Glossar.

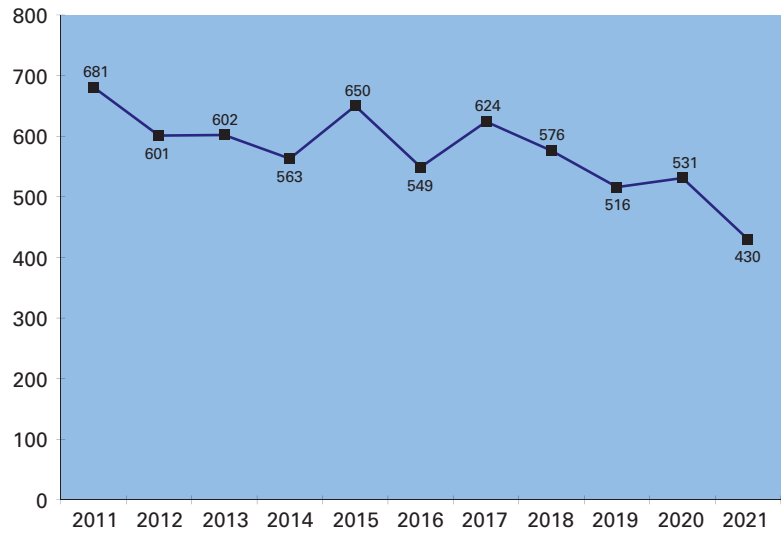
Umsätze von selbstständigen Baugrundstücken 2021

	Vertragszahlen 2021 (2020 ± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	674 (773 - 13%)	955,4 (836,1 + 14%)	952,3 (992,5 - 4%)
individueller Wohnungsbau siehe Kapitel 4.2	430 (531 - 19%)	352,8 (398,6 - 11%)	302,6 (257,8 + 17%)
Geschosswohnungsbau siehe Kapitel 4.3	149 (164 - 9%)	269,6 (266,6 + 1%)	379,9 (446,6 - 15%)
sonstige Wohnungsnutzung	41 (29 + 41%)	56,7 (31,1 + 82%)	79,8 (40,0 + 100%)
Büro- und Geschäftshaus- grundstücke siehe Kapitel 4.4	22 (30 - 27%)	84,5 (113,5 - 26%)	108,6 (231,4 - 53%)
Produktions- und Logistik- grundstücke siehe Kapitel 4.5	17 (5 + 240%)	75,1 (9,9 + 659%)	35,6 (3,1 + 1048%)
sonstige Baugrundstücke	15 (14 + 7%)	116,7 (16,4 + 612%)	45,8 (13,6 + 237%)

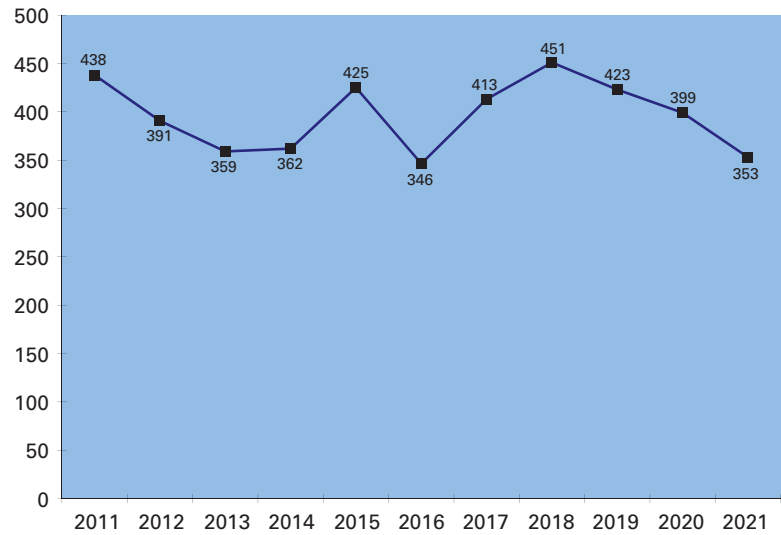
4.2 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau

4.2.1 Vertragszahlen

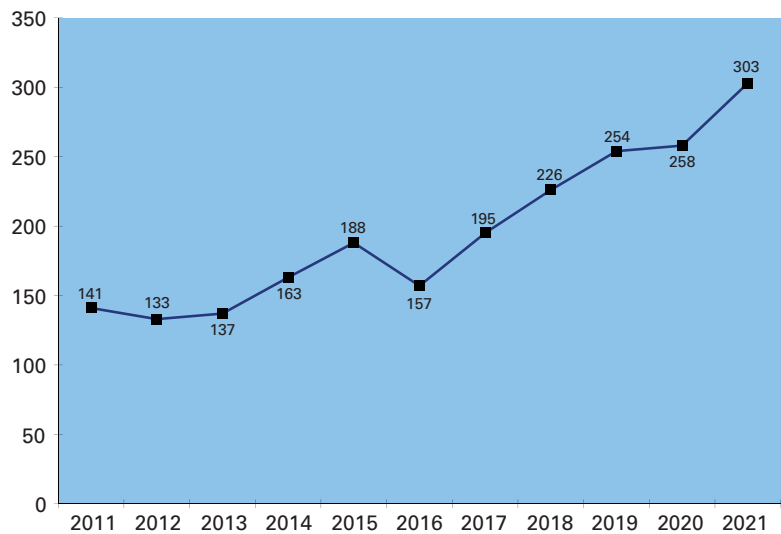
45% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 11 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.2.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.2.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Jahresumsätze von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus 2021

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 2021 (2020 ± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	430 (531 - 19%)	352,8 (398,6 - 11%)	302,6 (257,8 + 17%)
Reihenhäuser	31 (17 + 82%)	20,9 (8,9 + 135%)	27,2 (8,4 + 224%)
Doppelhaushälften	81 (114 - 29%)	38,2 (55,2 - 31%)	29,9 (38,1 - 22%)
freistehende Einfamilienhäuser	211 (270 - 22%)	180,6 (210,8 - 14%)	144,8 (135,1 + 7%)
Ein- / Zweifamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung	30 (47 - 36%)	35,8 (44,8 - 20%)	28,7 (25,1 + 14%)
Wohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung	0 (1 - 100%)	0,0 (0,7 - 100%)	0,0 (0,2 - 100%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Wohnhäuser	77 (82 - 6%)	77,3 (78,2 - 1%)	72,0 (50,9 + 41%)

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2021

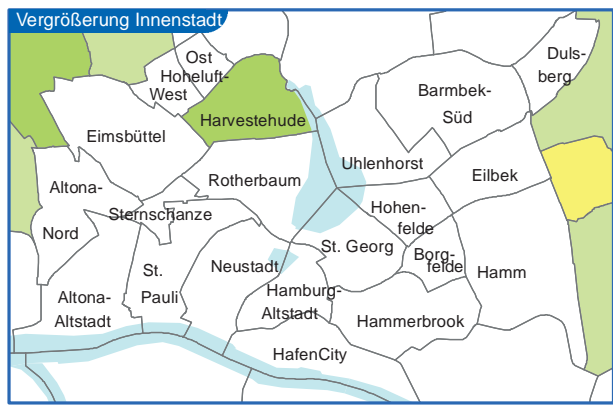


4



Aktualität der Stadtteile: 2011

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



Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2021

Allermöhe	-
Alsterdorf	-
Altengamme	5
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	-
Altona-Nord	-
Bahrenfeld	3
Barmbek-Nord	-
Barmbek-Süd	-
Bergedorf	9
Bergstedt	19
Billbrook	-
Billstedt	5
Billwerder	-
Blankenese	10
Borgfelde	-
Bramfeld	13
Cranz	-
Curslack	1
Dulsberg	-
Duvenstedt	11
Eidelstedt	7
Eilbek	-
Eimsbüttel	-
Eißendorf	9
Eppendorf	-
Farmsen-Berne	11
Finkenwerder	2
Francop	-
Fuhlsbüttel	-
Groß Borstel	1
Groß Flottbek	2
Gut Moor	-
HafenCity	-

Hamburg-Altstadt	-
Hamm	-
Hammerbrook	-
Harburg	1
Harvestehude	2
Hausbruch	5
Heimfeld	-
Hoheluft-Ost	-
Hoheluft-West	-
Hohenfelde	-
Horn	4
Hummelsbüttel	5
Iserbrook	3
Jenfeld	6
Kirchwerder	4
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	1
Langenhorn	6
Lemsahl-Mellingstedt	19
Lohbrügge	1
Lokstedt	4
Lurup	22
Marienthal	6
Marmstorf	3
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	-
Neuenfelde	-
Neuengamme	2
Neugraben-Fischbek	8
Neuland	-
Neustadt	-
Neuwerk	-
Niendorf	14
Nienstedten	2

Ochsenwerder	1
Ohlsdorf	4
Osdorf	2
Othmarschen	1
Ottensen	-
Poppenbüttel	20
Rahlstedt	41
Reitbrook	-
Rissen	20
Rönneburg	7
Rothenburgsort	-
Rotherbaum	-
St. Georg	-
St. Pauli	-
Sasel	39
Schnelsen	6
Sinstorf	1
Spadenland	-
Steilshoop	-
Steinwerder	-
Stellingen	2
Sternschanze	-
Sülldorf	8
Tatenberg	-
Tonndorf	7
Uhlenhorst	-
Veddel	-
Volksdorf	21
Waltershof	-
Wandsbek	4
Wellingsbüttel	11
Wilhelmsburg	6
Wilstorf	-
Winterhude	-
Wohldorf-Ohlstedt	3
Hamburg gesamt	430



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	105.600		105.600
	Maximum	6.340.000	*	6.340.000
	Mittelwert	1.230.300		1.178.500
	Größe	788		766
	Anzahl	20	1	21
Doppelhaushälfte	Minimum	16.000		16.000
	Maximum	2.195.000	*	2.195.000
	Mittelwert	383.700		383.700
	Größe	487		487
	Anzahl	68	0	68
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	130.000	180.000	130.000
	Maximum	8.850.000	1.031.100	8.850.000
	Mittelwert	710.100	440.500	704.700
	Größe	857	1.123	862
	Anzahl	195	4	199
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	400.000		208.900
	Maximum	4.170.000	*	4.170.000
	Mittelwert	1.081.400		1.014.700
	Größe	1.298		1.247
	Anzahl	24	2	26
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	22.500		22.500
	Maximum	4.270.000	*	4.270.000
	Mittelwert	984.100		969.900
	Größe	1.114		1.103
	Anzahl	57	1	58

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 2021 (mit FHH-Verkäufen)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		141.400		375.000		105.600
	Maximum	*	927.000	*	1.625.000	*	6.340.000
	Mittelwert		268.800		965.800		1.178.500
	Größe		326		794		766
	Anzahl	1	11	1	6	2	21
Doppelhaus-hälfte	Minimum	145.000	162.500	190.800	16.000		16.000
	Maximum	470.000	675.000	525.000	2.195.000	*	2.195.000
	Mittelwert	253.300	332.200	294.300	486.100		383.700
	Größe	813	599	399	466		487
	Anzahl	3	13	22	28	2	68
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	150.000	130.000	160.000	310.000	655.000	130.000
	Maximum	575.000	1.821.800	1.420.000	2.230.000	8.850.000	8.850.000
	Mittelwert	303.300	564.000	567.000	871.100	3.165.000	704.700
	Größe	1.179	981	703	842	2.210	862
	Anzahl	13	35	87	59	5	199
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum		437.000	415.000	400.000		208.900
	Maximum	*	750.000	4.170.000	1.255.000	*	4.170.000
	Mittelwert		593.000	1.334.200	820.000		1.014.700
	Größe		801	1.780	844		1.247
	Anzahl	2	6	11	5	2	26
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	25.000	25.000	22.500	60.000	1.770.000	22.500
	Maximum	1.900.000	930.000	4.061.500	3.230.000	4.270.000	4.270.000
	Mittelwert	441.900	432.300	1.106.300	1.250.700	2.790.000	969.900
	Größe	1.287	669	1.263	1.114	1.714	1.103
	Anzahl	9	14	15	17	3	58
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	25.000	25.000	22.500	16.000	463.000	16.000
	Maximum	1.900.000	1.821.800	4.950.000	3.230.000	8.850.000	8.850.000
	Mittelwert	329.000	463.600	676.700	836.200	2.834.400	737.525
	Größe	1.105	758	843	788	1.505	855
	Anzahl	28	79	136	115	14	372

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 2021

Bauplätze für ein ...		Verkäufer		
		Privat	FHH	alle
Reihenhaus	Minimum	328		328
	Maximum	9.845	*	9.845
	Mittelwert	1.698		1.644
	Anzahl	22	1	23
Doppelhaushälfte	Minimum	213		213
	Maximum	2.167	*	2.167
	Mittelwert	837		836
	Anzahl	76	1	77
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	57	226	57
	Maximum	3.083	550	3.083
	Mittelwert	862	336	849
	Anzahl	201	5	206
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum	511		322
	Maximum	2.090	*	2.090
	Mittelwert	921		882
	Anzahl	28	2	30
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	133		133
	Maximum	2.087	*	2.087
	Mittelwert	832		823
	Anzahl	60	1	61
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	57	226	57
	Maximum	9.845	803	9.845
	Mittelwert	905	394	892
	Anzahl	387	10	397

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 2021 (ohne FHH-Verkäufe)

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum		479		933		328
	Maximum	*	1.492	*	1.933	*	9.845
	Mittelwert		906		1.261		1.698
	Anzahl	1	11	1	7	2	22
Doppelhaus-hälfte	Minimum	213	375	505	659		213
	Maximum	574	854	1.027	2.167	*	2.167
	Mittelwert	333	573	759	1.106		837
	Anzahl	4	16	24	30	2	76
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum	57	267	476	595	1.176	57
	Maximum	593	1.136	1.383	1.974	3.083	3.083
	Mittelwert	368	636	812	1.074	1.784	862
	Anzahl	11	35	89	61	5	201
Ein- / Zwei-familienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum		587	511	679	1.327	511
	Maximum	*	1.137	1.207	1.462	2.090	2.090
	Mittelwert		776	827	956	1.645	921
	Anzahl	0	9	11	5	3	28
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	133	176	346	526	1.420	133
	Maximum	575	1.016	1.393	1.750	2.087	2.087
	Mittelwert	382	608	840	1.124	1.772	832
	Anzahl	10	14	16	17	3	60
alle Ein- und Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	57	176	346	526	856	57
	Maximum	593	1.492	1.393	2.167	9.845	9.845
	Mittelwert	367	670	807	1.095	2.555	905
	Anzahl	26	85	141	120	15	387

Mittel = mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Anzahl = Anzahl der Fälle

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

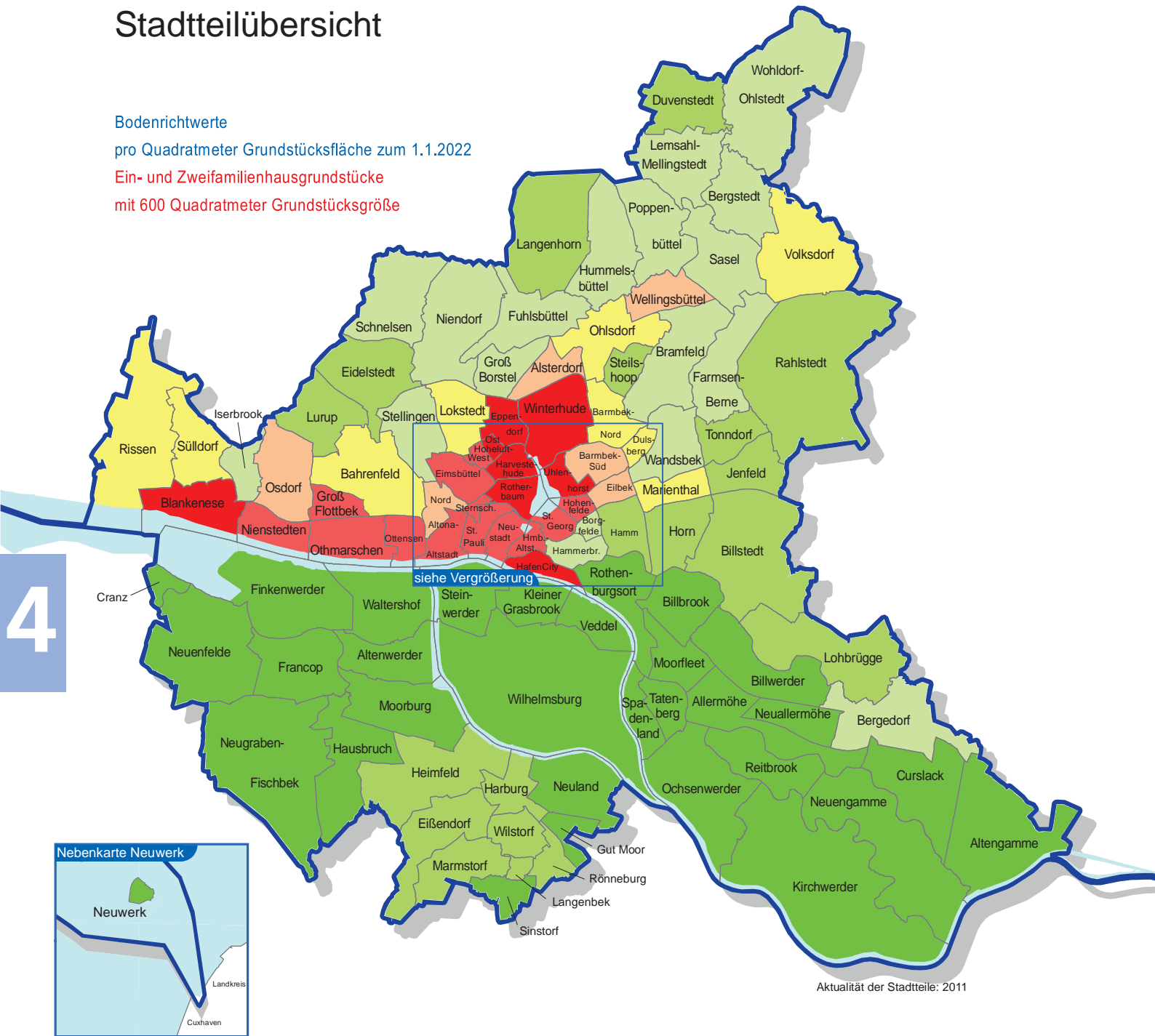
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2022

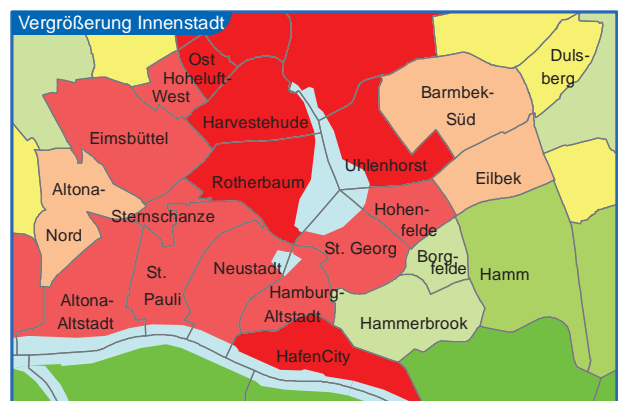
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

□	keine Bodenrichtwerte
■ (dark green)	bis 615 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
■ (medium green)	über 615 bis 861 (50% - 70%)
■ (light green)	über 861 bis 1107 (70% - 90%)
■ (yellow-green)	über 1107 bis 1353 (90% - 110%)
■ (orange)	über 1353 bis 1845 (110% - 150%)
■ (red-orange)	über 1845 bis 2460 (150% - 200%)
■ (red)	über 2460 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße zum 1.1.2022

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	492	515	507
Alsterdorf	250	858	3.433	1.466
Altengamme	53	446	458	457
Altenwerder	16	389	389	389
Altona-Altstadt	436	1.030	4.921	2.024
Altona-Nord	273	1.007	2.060	1.707
Bahrenfeld	475	618	2.117	1.204
Barmbek-Nord	613	767	1.602	1.121
Barmbek-Süd	435	1.018	2.632	1.573
Bergedorf	719	412	1.373	866
Bergstedt	305	801	1.202	921
Billbrook	86	446	458	456
Billstedt	1069	458	824	712
Billwerder	30	458	618	520
Blankenese	573	1.259	4.463	2.542
Borgfelde	75	584	1.202	1.021
Bramfeld	789	767	1.316	891
Cranz	14	389	492	451
Curslack	59	446	584	536
Dulsberg	235	767	1.259	1.225
Duvenstedt	197	595	1.018	861
Eidelstedt	582	618	1.007	843
Eilbek	280	813	2.632	1.573
Eimsbüttel	563	710	2.975	1.983
Eißendorf	421	618	813	717
Eppendorf	270	858	7.782	3.391

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	599	755	961	863
Finkenwerder	341	389	641	502
Francop	14	412	446	427
Fuhlsbüttel	287	561	1.259	1.062
Groß Borstel	197	664	1.316	1.074
Groß Flottbek	332	755	2.403	2.013
Gut Moor	7	412	412	412
HafenCity	201	1.831	12.588	3.031
Hamburg-Altstadt	336	1.259	9.956	2.366
Hamm	474	584	1.018	859
Hammerbrook	172	584	2.289	918
Harburg	480	343	767	672
Harvestehude	211	1.888	12.588	7.207
Hausbruch	328	355	641	541
Heimfeld	359	355	813	646
Hoheluft-Ost	105	1.373	4.005	2.611
Hoheluft-West	78	1.259	3.319	2.199
Hohenfelde	132	858	5.150	1.955
Horn	437	515	1.018	717
Hummelsbüttel	357	710	1.545	998
Iserbrook	212	755	1.259	1.039
Jenfeld	368	675	1.018	785
Kirchwerder	223	412	641	479
Kleiner Grasbrook	24	320	504	343
Langenbek	113	561	698	642
Langenhorn	983	549	973	710



Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	710	1.144	863
Lohbrügge	525	515	1.121	779
Lokstedt	366	675	2.232	1.252
Lurup	469	641	961	782
Marienthal	341	813	1.430	1.269
Marmstorf	260	504	755	712
Moorburg	28	389	401	390
Moorfleet	51	446	446	446
Neuallermöhe	337	412	618	546
Neuenfelde	110	355	492	401
Neuengamme	125	412	584	505
Neugraben-Fischbek	927	355	664	554
Neuland	63	366	446	402
Neustadt	364	1.259	9.956	2.304
Neuwerk	1	64	64	64
Niendorf	757	664	1.373	999
Nienstedten	253	1.602	3.433	2.169
Ochsenwerder	77	412	549	443
Ohlsdorf	291	767	1.373	1.203
Osdorf	455	755	2.289	1.383
Othmarschen	376	1.202	4.578	2.247
Ottensen	433	1.018	4.921	2.126
Poppenbüttel	710	790	1.945	1.010
Rahlstedt	1391	675	1.064	852
Reitbrook	25	412	446	444
Rissen	399	755	1.430	1.156

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	106	343	675	628
Rothenburgsort	180	469	927	585
Rotherbaum	263	1.545	14.305	6.039
St. Georg	212	824	6.981	1.996
St. Pauli	310	1.018	2.861	1.998
Sasel	656	858	1.659	1.051
Schnelsen	514	664	1.121	864
Sinstorf	115	492	698	569
Spadenland	19	446	446	446
Steilshoop	137	767	1.018	813
Steinwerder	45	320	320	320
Stellingen	382	618	1.259	949
Sternschanze	78	1.030	2.289	2.022
Sülldorf	177	767	2.289	1.299
Tatenberg	23	446	446	446
Tonndorf	277	675	1.076	861
Uhlenhorst	220	1.018	13.732	3.168
Veddel	100	298	504	431
Volksdorf	633	755	1.545	1.173
Waltershof	18	389	389	389
Wandsbek	645	767	1.430	906
Wellingsbüttel	357	984	1.945	1.526
Wilhelmsburg	865	298	664	450
Wilstorf	253	458	813	681
Winterhude	644	1.018	13.732	2.579
Wohldorf-Ohlstedt	263	767	1.110	960
Hamburg gesamt	33.139	64	14.305	1.230

4.2.7 Indexreihen

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

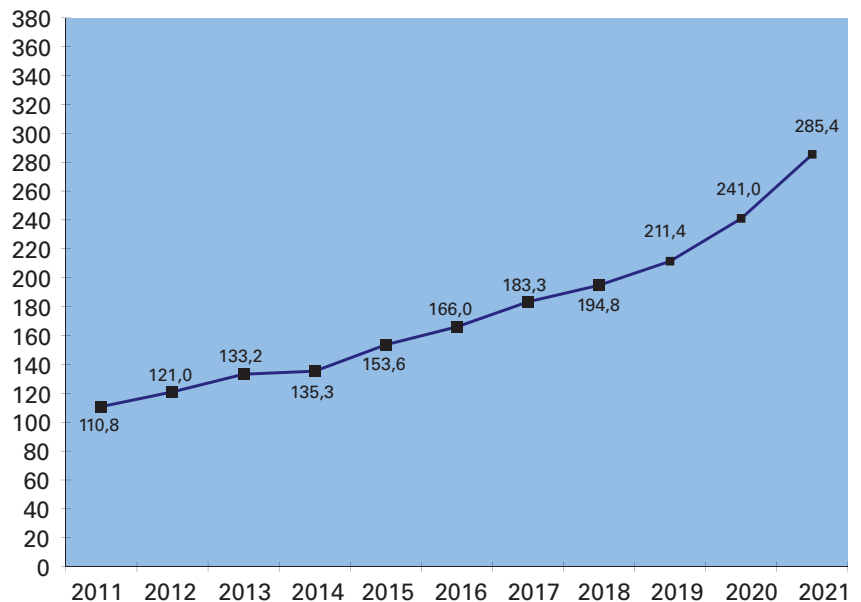
Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2011	115,5	110,5	110,8	113,1	125,1
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

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar.

4

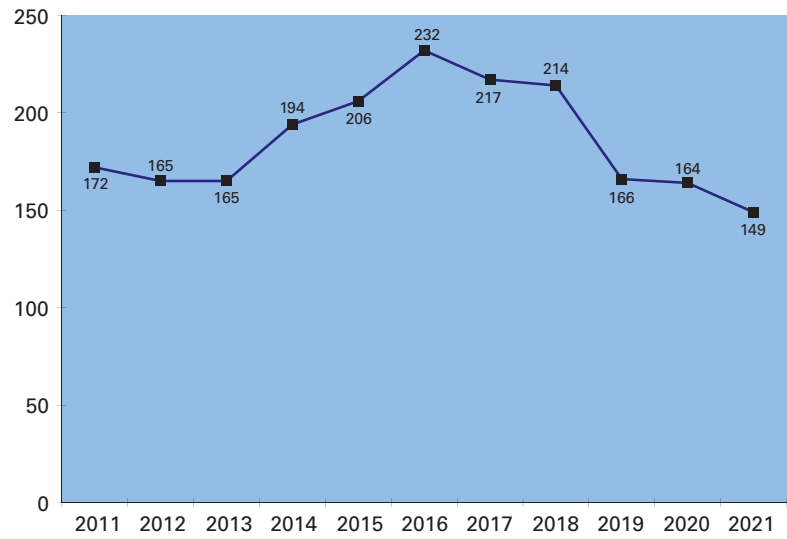
Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)



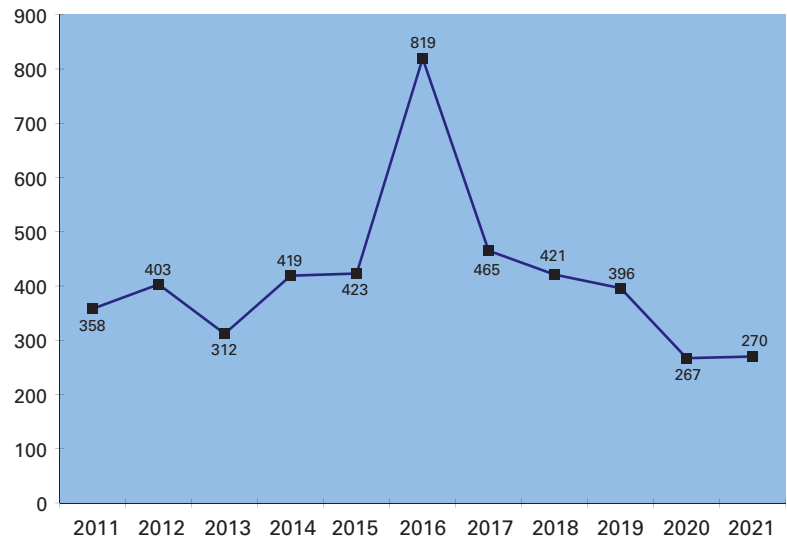
4.3 Bauplätze für den Geschosswohnungsbau

4.3.1 Vertragszahlen

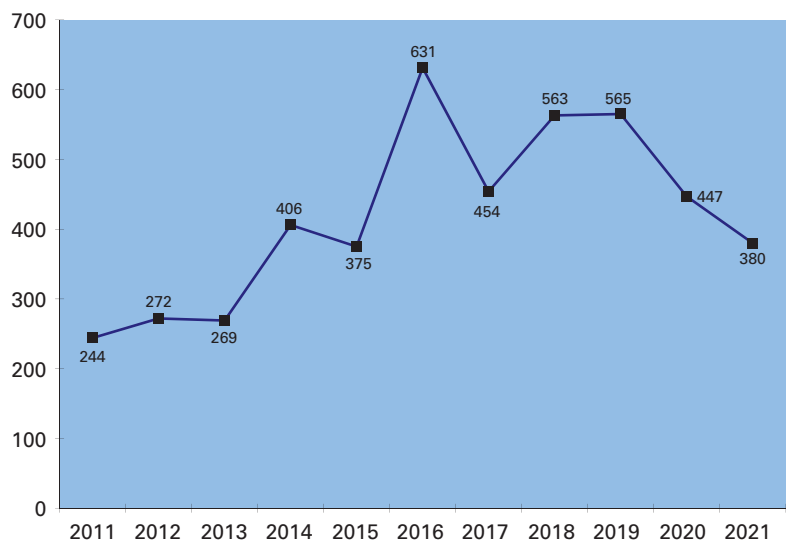
42% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 10 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.3.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.3.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen des Geschosswohnungsbaus 2021

	Vertragszahlen 2021 (2020± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	149 (164 - 9%)	269,6 (266,6 + 1%)	379,9 (446,6 - 15%)
Aufteilung nach gewerblichen Nutzungsanteilen			
mit teilgewerblicher Nutzung	13 (17 - 24%)	39,6 (56,7 - 30%)	57,1 (139,0 - 59%)
ohne teilgewerbliche Nutzung	136 (147 - 7%)	230,0 (209,9 + 10%)	322,8 (307,6 + 5%)
Aufteilung nach Art der Wohnnutzung			
Eigentumswohnungsbau	43 (59 - 27%)	56,5 (65,8 - 14%)	89,8 (99,4 - 10%)
freifinanzierter Mietwohnungsbau	98 (96 + 2%)	186,1 (190,3 - 2%)	264,5 (334,2 - 21%)
öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – alle Verkäufe	8 (9 - 11%)	27,0 (10,5 + 157%)	25,6 (13,0 + 97%)
(öffentlich geförderter Mietwohnungsbau – nur FHH-Verkäufe)	3 (3 ± 0%)	18,8 (3,5 + 437%)	13,4 (3,6 + 272%)

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 2021

		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Minimum	657	152	546	1.029	666	152
	Maximum	2.035	2.603	12.395	10.253	2.387	12.395
	Mittelwert	1.129	1.039	1.901	2.552	1.643	1.806
	Mittlere GSF	964	2.571	1.485	1.294	1.358	1.668
	Anzahl	3	22	44	21	6	96
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	Minimum		517	654	992	3.207	517
	Maximum	*	2.208	7.608	4.057	4.868	7.608
	Mittelwert		1.368	2.236	2.544	3.645	2.214
	Mittlere GFZ		1,15	1,35	1,42	0,68	1,27
	Anzahl	2	15	31	19	5	72

GSF = Grundstücksfläche

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Wohnfläche zum 1.1.2022

Geschosswohnungsbau

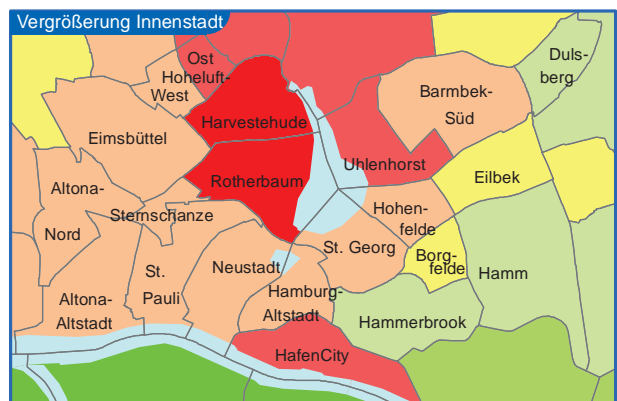
mit ortstypischer Geschossflächenzahl

4



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 1229 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 1229 bis 1720 (50% - 70%)
	über 1720 bis 2211 (70% - 90%)
	über 2211 bis 2703 (90% - 110%)
	über 2703 bis 3686 (110% - 150%)
	über 3686 bis 4914 (150% - 200%)
	über 4914 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Wohnfläche
für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2022

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	63	1.086	1.337	1.274
Alsterdorf	250	1.923	5.128	3.545
Altengamme	53	1.205	1.337	1.332
Altenwerder	16	647	797	759
Altona-Altstadt	436	1.541	6.400	3.366
Altona-Nord	273	2.219	3.840	3.142
Bahrenfeld	475	1.252	4.125	3.004
Barmbek-Nord	613	1.717	3.579	2.451
Barmbek-Süd	435	2.091	3.556	2.910
Bergedorf	719	1.089	3.129	2.003
Bergstedt	305	1.923	2.987	2.288
Billbrook	86	1.158	1.351	1.310
Billstedt	1069	990	1.826	1.473
Billwerder	30	1.086	1.337	1.279
Blankenese	573	3.256	8.676	4.845
Borgfelde	75	1.568	2.996	2.284
Bramfeld	789	1.502	2.205	2.028
Cranz	14	820	967	932
Curslack	59	1.337	1.849	1.353
Dulsberg	235	1.712	2.692	1.906
Duvenstedt	197	1.923	2.845	2.221
Eidelstedt	582	1.128	2.630	1.875
Eilbek	280	1.805	3.974	2.618
Eimsbüttel	563	1.954	4.905	3.394
Eißendorf	421	1.271	1.920	1.770
Eppendorf	270	2.329	6.400	4.299

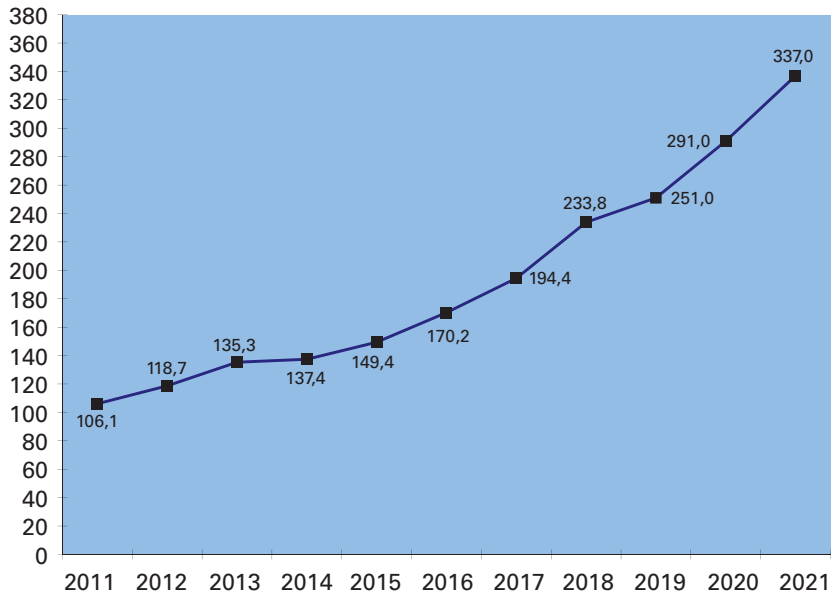
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	599	1.559	2.133	1.952
Finkenwerder	341	1.038	1.565	1.496
Francop	14	797	797	797
Fuhlsbüttel	287	1.167	2.845	2.390
Groß Borstel	197	1.859	3.271	2.700
Groß Flottbek	332	1.987	4.694	4.180
Gut Moor	7	1.493	1.493	1.493
HafenCity	201	2.899	11.805	4.046
Hamburg-Altstadt	336	2.702	5.676	3.568
Hamm	474	1.376	2.564	2.038
Hammerbrook	172	1.524	4.389	2.131
Harburg	480	798	1.868	1.451
Harvestehude	211	1.965	13.512	6.905
Hausbruch	328	881	1.707	1.335
Heimfeld	359	1.026	2.347	1.626
Hoheluft-Ost	105	2.868	5.048	3.892
Hoheluft-West	78	2.654	4.616	3.478
Hohenfelde	132	1.900	4.876	3.167
Horn	437	1.518	2.145	1.774
Hummelsbüttel	357	1.603	3.271	2.151
Iserbrook	212	1.733	3.271	2.446
Jenfeld	368	1.099	1.778	1.644
Kirchwerder	223	1.337	1.337	1.337
Kleiner Grasbrook	24	868	1.394	1.049
Langenbek	113	1.337	1.565	1.471
Langenhorn	983	1.252	2.062	1.769

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	262	2.774	3.414	2.791
Lohbrügge	525	1.227	2.205	1.700
Lokstedt	366	1.721	4.267	3.052
Lurup	469	883	2.702	1.485
Marienthal	341	1.489	2.845	2.415
Marmstorf	260	1.337	1.636	1.533
Moorburg	28	797	982	810
Moorfleet	51	1.280	1.337	1.281
Neuallermöhe	337	1.182	1.849	1.541
Neuenfelde	110	716	967	783
Neuengamme	125	1.337	1.337	1.337
Neugraben-Fischbek	927	1.064	1.707	1.407
Neuland	63	987	1.493	1.290
Neustadt	364	2.509	6.400	3.487
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	757	1.849	8.676	2.646
Nienstedten	253	3.698	8.676	5.014
Ochsenwerder	77	1.337	1.394	1.381
Ohlsdorf	291	1.849	3.556	2.655
Osdorf	455	949	4.125	2.727
Othmarschen	376	2.907	11.236	4.682
Ottensen	433	2.800	11.236	3.641
Poppenbüttel	710	1.776	3.271	2.635
Rahlstedt	1391	1.471	2.702	2.101
Reitbrook	25	1.337	1.394	1.342
Rissen	399	967	4.267	2.716

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	106	936	1.493	1.390
Rothenburgsort	180	1.012	1.799	1.482
Rotherbaum	263	3.069	14.934	6.292
St. Georg	212	1.907	5.616	3.363
St. Pauli	310	2.288	6.400	3.342
Sasel	656	1.954	3.271	2.636
Schnelsen	514	1.514	2.560	2.011
Sinstorf	115	1.337	1.636	1.425
Spadenland	19	1.394	1.394	1.394
Steilshoop	137	885	1.778	1.267
Steinwerder	45	736	868	828
Stellingen	382	1.190	3.414	2.299
Sternschanze	78	2.346	3.598	3.168
Sülldorf	177	1.954	4.267	2.822
Tatenberg	23	1.394	1.394	1.394
Tonndorf	277	1.293	2.205	1.894
Uhlenhorst	220	2.699	15.916	4.748
Veddel	100	829	1.394	1.071
Volksdorf	633	2.353	3.460	2.922
Waltershof	18	647	797	780
Wandsbek	645	1.471	2.560	2.078
Wellingsbüttel	357	1.920	3.556	3.189
Wilhelmsburg	865	577	1.493	1.013
Wilstorf	253	1.123	1.778	1.442
Winterhude	644	1.852	16.357	4.012
Wohldorf-Ohlstedt	263	2.205	2.845	2.711
Hamburg gesamt	33.138	577	16.357	2.457

4.3.6 Indexreihe

Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

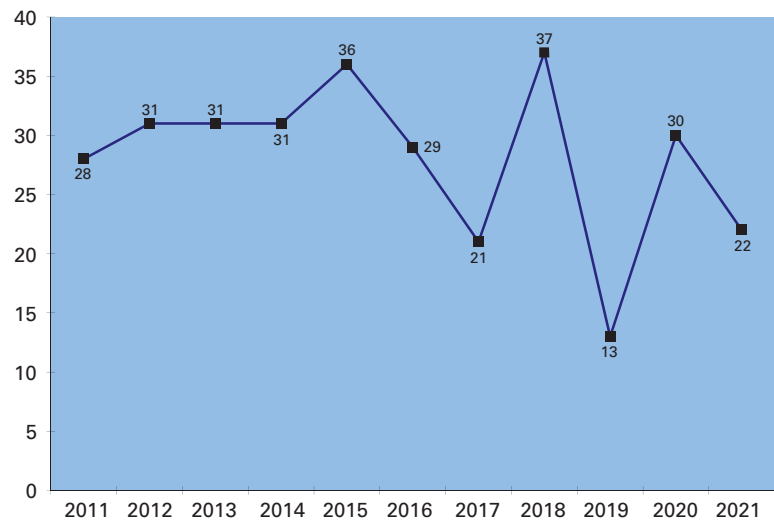


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

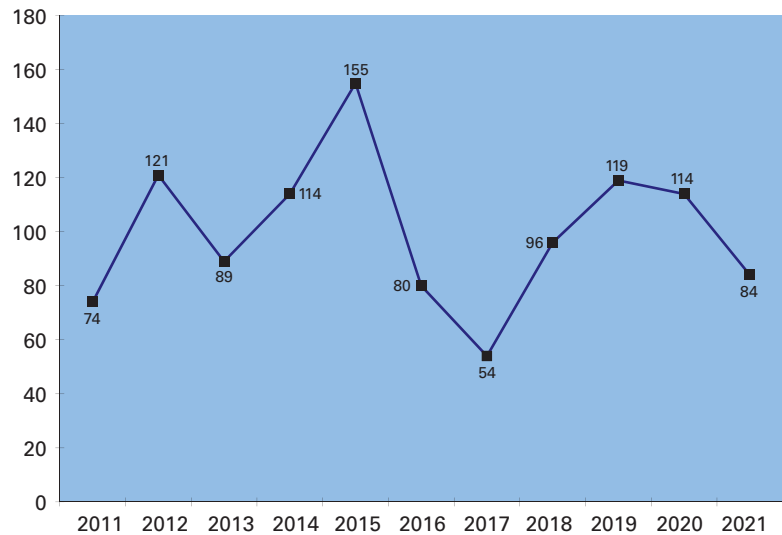
4.4 Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

4.4.1 Vertragszahlen

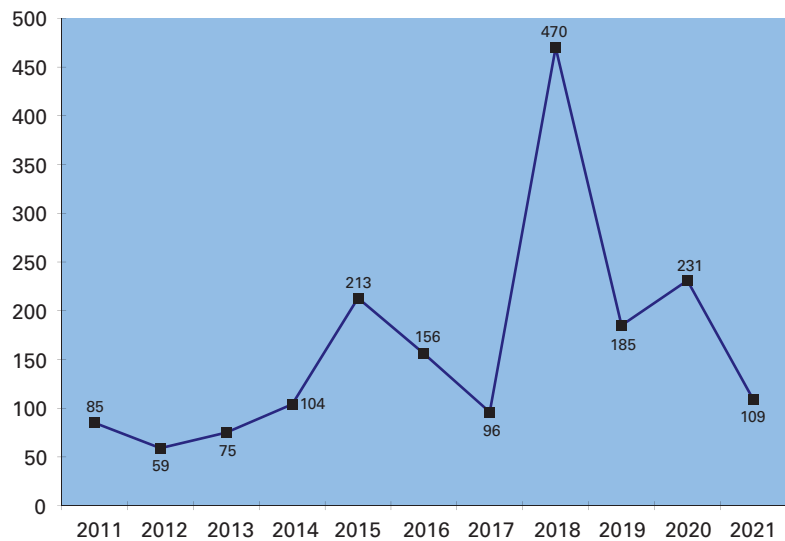
27% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurden 5 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.4.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.4.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser 2021

	Vertragszahlen 2021 (2020 ± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	22 (30 - 27%)	84,5 (113,5 - 26%)	108,6 (231,4 - 53%)
Aufteilung nach Nutzungsart			
reine Geschäftshäuser und Läden	2 (7 - 71%)	20,8 (24,3 - 14%)	20,6 (32,3 - 36%)
reine Bürohäuser	5 (11 - 55%)	14,5 (53,8 - 73%)	19,0 (60,5 - 69%)
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	12 (12 ± 0%)	44,0 (35,4 + 24%)	60,1 (138,6 - 57%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	3 (0)	5,2 (0,0)	8,9 (0,0)
Aufteilung nach Lage			
Innenstadt	1 (2 - 50%)	0,5 (6,9 - 93%)	5,3 (43,2 - 88%)
Innenstadtrand	1 (3 - 67%)	1,5 (2,1 - 29%)	1,7 (39,2 - 96%)
sonstige Lagen	20 (25 - 20%)	82,5 (104,5 - 21%)	101,6 (149,0 - 32%)

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 Siedbaubeiträge.

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 2021

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2021	2021	2021
Gesamt	2.001	18	3.057
reine Geschäftshäuser	*	1	*
reine Bürohäuser	3.069	5	2.893
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	1.642	9	3.367
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser, Stellplätze	1.627	3	1.737

In der folgenden Tabelle wird der mittlere Kaufpreis je m² wertrelevanter Geschossfläche (WGFZ) 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 2021

Büro- und Geschäftshäuser	Preise pro Quadratmeter Geschossfläche [in Euro/m ² WGF]	Anzahl der Fälle	Mittlere WGFZ
	2021	2021	2021
Gesamt	868	9	2,97
Reine Geschäftshäuser	*	0	*
Reine Bürohäuser	801	5	2,81
gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser	982	3	2,98
sonstige und nicht näher spezifizierte Büro- und Geschäftshäuser	*	1	*

4.4.5 Bodenrichtwerte

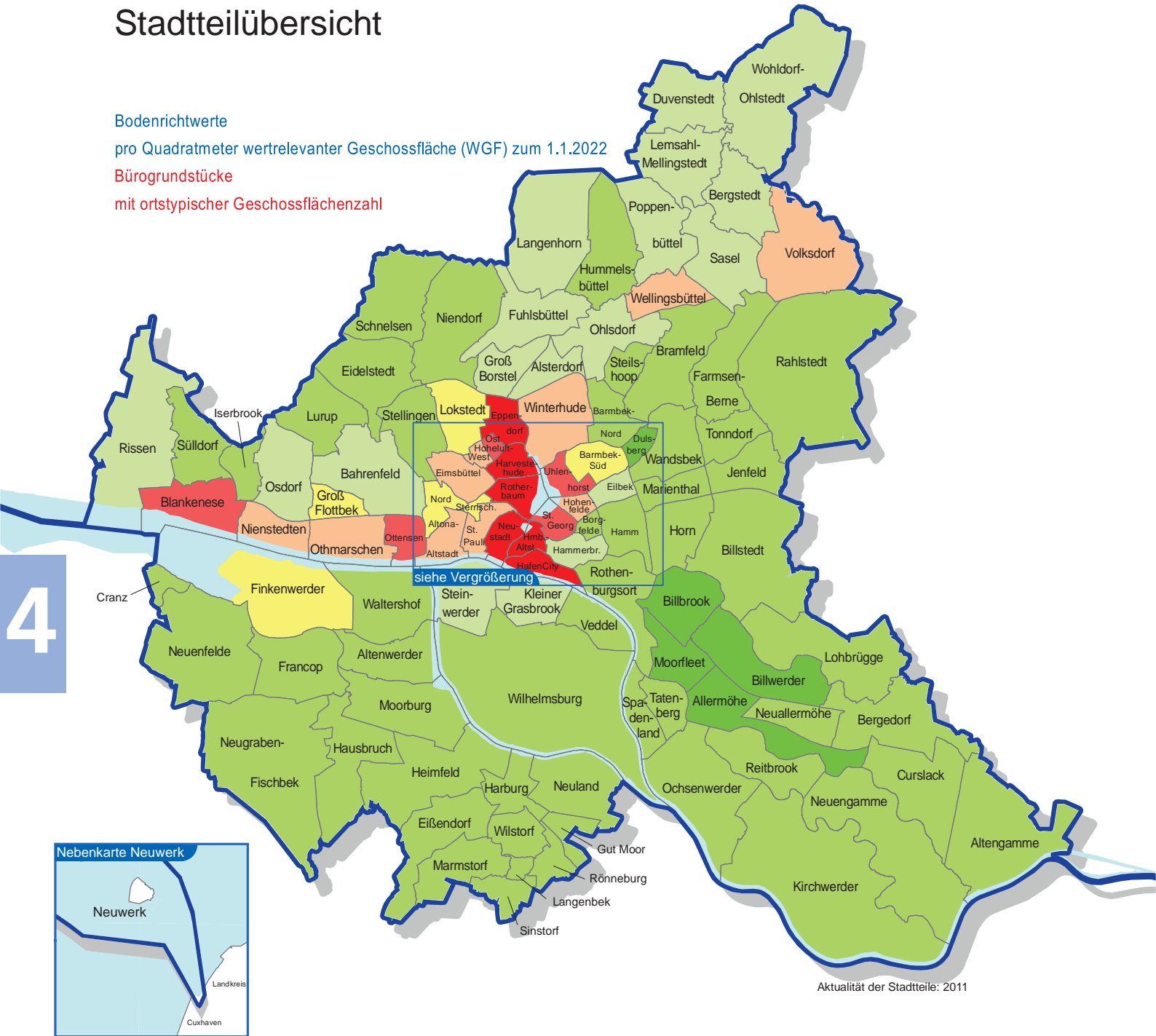
Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter werterelevanter Geschossfläche (WGF) zum 1.1.2022

Bürogrundstücke

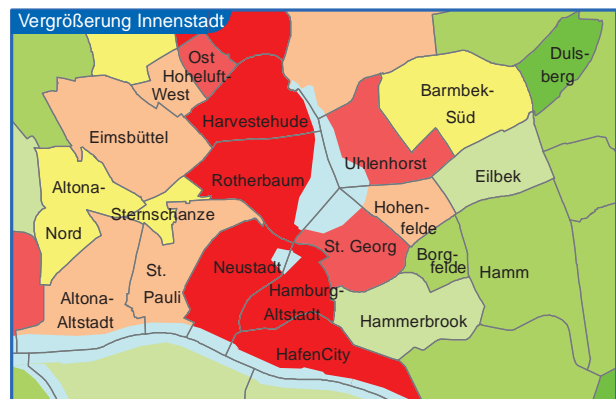
mit ortstypischer Geschossflächenzahl



Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 467 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 467 bis 654 (50% - 70%)
	über 654 bis 841 (70% - 90%)
	über 841 bis 1027 (90% - 110%)
	über 1027 bis 1401 (110% - 150%)
	über 1401 bis 1868 (150% - 200%)
	über 1868 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF)
für Bürogrundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl zum 1.1.2022

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	47	363	565	428
Alsterdorf	111	738	1.171	840
Altengamme	21	500	565	562
Altenwerder	21	416	531	517
Altona-Altstadt	300	568	3.770	1.160
Altona-Nord	193	554	1.947	855
Bahrenfeld	281	443	1.582	841
Barmbek-Nord	297	428	1.229	644
Barmbek-Süd	280	480	1.144	876
Bergedorf	348	397	1.017	578
Bergstedt	183	580	949	689
Billbrook	75	368	441	425
Billstedt	296	389	755	527
Billwerder	21	363	441	429
Blankenese	170	599	2.712	1.485
Borgfelde	61	456	724	585
Bramfeld	429	479	802	625
Cranz	11	438	531	506
Curslack	28	565	621	567
Dulsberg	88	395	551	448
Duvenstedt	151	655	1.243	770
Eidelstedt	187	455	881	573
Eilbek	275	523	1.017	782
Eimsbüttel	439	534	1.888	1.082
Eißendorf	118	499	655	590
Eppendorf	189	782	3.616	2.083

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	379	475	949	605
Finkenwerder	119	497	1.243	877
Francop	8	531	531	531
Fuhlsbüttel	123	510	1.477	772
Groß Borstel	104	521	949	709
Groß Flottbek	105	840	2.445	1.019
Gut Moor	1	565	565	565
HafenCity	207	1.807	5.537	3.176
Hamburg-Altstadt	353	881	6.004	2.826
Hamm	240	391	707	509
Hammerbrook	173	481	1.178	684
Harburg	374	390	1.243	596
Harvestehude	185	1.157	7.005	3.094
Hausbruch	81	493	599	561
Heimfeld	181	373	1.243	552
Hoheluft-Ost	82	965	3.380	1.700
Hoheluft-West	74	696	1.473	1.065
Hohenfelde	105	715	4.618	1.053
Horn	162	409	565	505
Hummelsbüttel	178	449	802	636
Iserbrook	59	488	655	621
Jenfeld	307	375	655	537
Kirchwerder	95	565	565	565
Kleiner Grasbrook	29	768	768	768
Langenbek	13	531	599	536
Langenhorn	289	470	1.400	742

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	196	655	881	658
Lohbrügge	199	441	811	612
Lokstedt	212	580	1.130	911
Lurup	145	455	919	601
Marienthal	299	470	1.149	638
Marmstorf	72	531	655	592
Moorburg	15	416	531	516
Moorfleet	25	441	441	441
Neuallermöhe	49	568	689	635
Neuenfelde	41	479	531	529
Neuengamme	43	565	565	565
Neugraben-Fischbek	204	416	650	537
Neuland	34	531	565	551
Neustadt	352	1.511	7.400	2.788
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	471	493	1.144	650
Nienstedten	104	919	2.712	1.401
Ochsenwerder	34	497	565	561
Ohlsdorf	114	545	881	719
Osdorf	123	506	1.243	785
Othmarschen	126	782	4.520	1.345
Ottensen	294	765	3.819	1.468
Poppenbüttel	471	528	2.203	706
Rahlstedt	1186	446	1.017	590
Reitbrook	10	565	565	565
Rissen	108	591	1.243	715

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	28	438	531	523
Rothenburgsort	138	368	621	478
Rotherbaum	246	1.396	7.005	2.932
St. Georg	204	512	3.682	1.508
St. Pauli	271	807	3.727	1.329
Sasel	541	540	1.299	671
Schnelsen	207	506	1.130	630
Sinstorf	42	531	531	531
Spadenland	6	441	565	544
Steilshoop	120	419	621	554
Steinwerder	63	633	768	744
Stellingen	240	468	1.300	618
Sternschanze	76	726	1.404	974
Sülldorf	48	540	949	613
Tatenberg	6	565	565	565
Tonndorf	174	449	949	616
Uhlenhorst	170	823	5.362	1.754
Veddel	73	396	621	470
Volkssdorf	368	856	2.203	1.078
Waltershof	28	513	655	635
Wandsbek	594	406	1.149	530
Wellingsbüttel	266	655	1.525	1.084
Wilhelmsburg	472	400	802	562
Wilstorf	101	433	580	503
Winterhude	391	592	5.537	1.287
Wohldorf-Ohlstedt	184	655	949	665
Hamburg gesamt	18.630	363	7.400	934

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte
pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2022
1-geschossige Läden

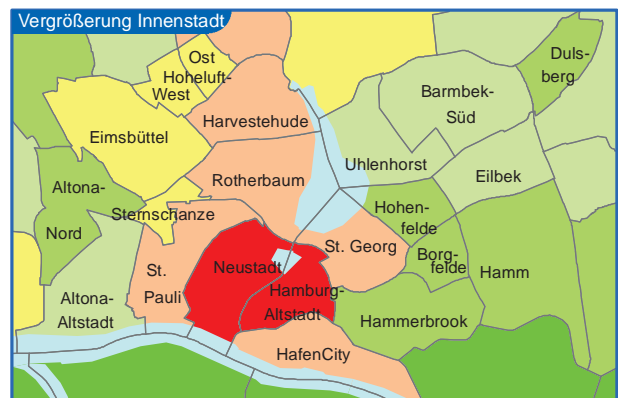


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 526 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 526 bis 736 (50% - 70%)
	über 736 bis 946 (70% - 90%)
	über 946 bis 1156 (90% - 110%)
	über 1156 bis 1577 (110% - 150%)
	über 1577 bis 2102 (150% - 200%)
	über 2102 (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 1.1.2022

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	36	470	550	497
Alsterdorf	70	830	830	830
Altengamme	20	550	550	550
Altenwerder	7	380	380	380
Altona-Altstadt	261	620	3.500	925
Altona-Nord	172	550	1.700	677
Bahrenfeld	220	550	1.000	744
Barmbek-Nord	284	620	2.600	811
Barmbek-Süd	245	620	1.200	796
Bergedorf	264	550	4.100	830
Bergstedt	69	620	720	662
Billbrook	51	380	620	385
Billstedt	241	380	830	595
Billwerder	16	380	720	508
Blankenese	128	910	2.300	1.098
Borgfelde	51	550	1.200	703
Bramfeld	262	550	830	637
Cranz	7	380	380	380
Curslack	22	550	550	550
Dulsberg	127	620	620	620
Duvenstedt	40	910	1.550	958
Eidelstedt	144	620	1.300	663
Eilbek	148	720	1.200	771
Eimsbüttel	390	620	3.500	952
Eißendorf	102	620	830	649
Eppendorf	159	830	3.100	1.235

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	215	620	1.100	661
Finkenwerder	111	470	620	506
Francop	9	380	380	380
Fuhlsbüttel	102	620	1.000	681
Groß Borstel	76	830	830	830
Groß Flottbek	52	830	2.900	1.100
Gut Moor	2	380	380	380
HafenCity	158	1.200	2.300	1.547
Hamburg-Altstadt	325	1.550	43.000	6.084
Hamm	211	550	720	634
Hammerbrook	143	550	1.700	689
Harburg	353	380	1.300	670
Harvestehude	164	720	4.100	1.158
Hausbruch	50	550	720	557
Heimfeld	122	470	720	610
Hoheluft-Ost	78	720	3.100	1.034
Hoheluft-West	68	830	1.550	964
Hohenfelde	85	550	910	650
Horn	126	620	720	621
Hummelsbüttel	102	620	720	700
Iserbrook	33	620	720	653
Jenfeld	115	620	1.000	667
Kirchwerder	93	550	550	550
Kleiner Grasbrook	12	380	550	451
Langenbek	14	550	550	550
Langenhorn	241	620	910	655

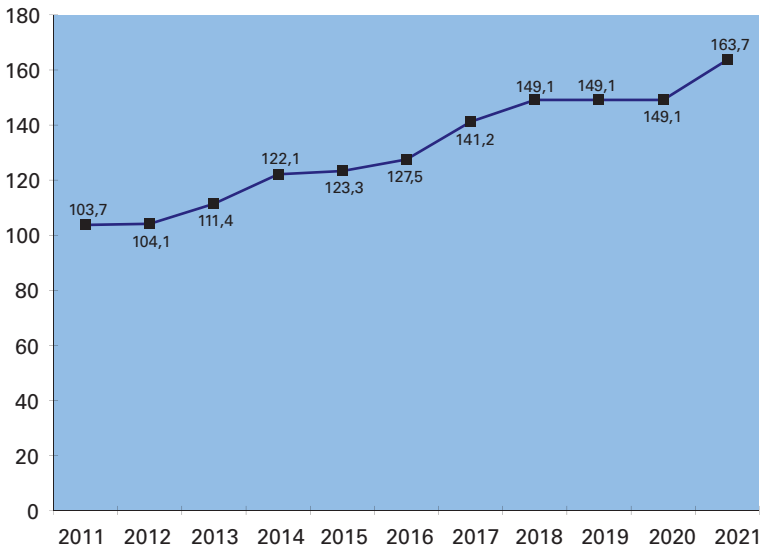
4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	25	910	910	910
Lohbrügge	168	550	910	620
Lokstedt	182	620	1.200	806
Lurup	97	620	1.400	680
Marienthal	137	620	2.900	765
Marmstorf	64	550	620	604
Moorburg	13	380	380	380
Moorfleet	26	380	620	483
Neuallermöhe	27	550	910	579
Neuenfelde	33	380	380	380
Neuengamme	40	550	620	554
Neugraben-Fischbek	161	550	1.000	622
Neuland	19	380	550	496
Neustadt	306	910	37.000	6.024
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	205	620	2.900	672
Nienstedten	70	910	2.300	1.029
Ochsenwerder	32	550	550	550
Ohlstedt	83	620	910	759
Osdorf	82	620	910	752
Othmarschen	75	720	1.700	792
Ottensen	284	720	3.500	1.011
Poppenbüttel	153	720	2.200	842
Rahlstedt	523	620	1.200	670
Reitbrook	7	550	550	550
Rissen	69	620	1.100	680

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	12	380	550	522
Rothenburgsort	112	380	720	500
Rotherbaum	228	830	3.500	1.271
St. Georg	179	720	3.500	1.534
St. Pauli	282	910	3.500	1.330
Sasel	270	720	1.000	737
Schnelsen	164	620	1.550	677
Sinstorf	35	550	550	550
Spadenland	6	550	550	550
Steilshoop	74	620	720	717
Steinwerder	14	380	380	380
Stellingen	251	620	830	693
Sternschanze	75	620	1.550	1.093
Sülldorf	27	620	720	664
Tatenberg	5	550	550	550
Tonndorf	137	550	1.100	635
Uhlenhorst	154	720	1.550	867
Veddel	53	380	550	495
Volksdorf	118	620	2.200	844
Waltershof	4	380	550	465
Wandsbek	359	620	2.900	742
Wellingsbüttel	69	620	1.700	949
Wilhelmsburg	310	380	830	543
Wilstorf	81	550	620	559
Winterhude	357	620	2.900	1.049
Wohldorf-Ohlstedt	23	830	830	830
Hamburg gesamt	12.876	380	43.000	1.051

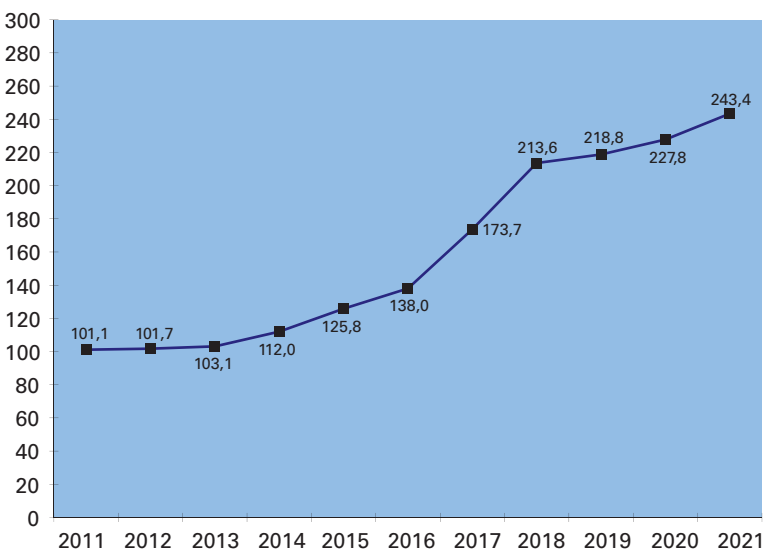
4.4.6 Indexreihen

Indexreihe für Bauplätze von Läden (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)

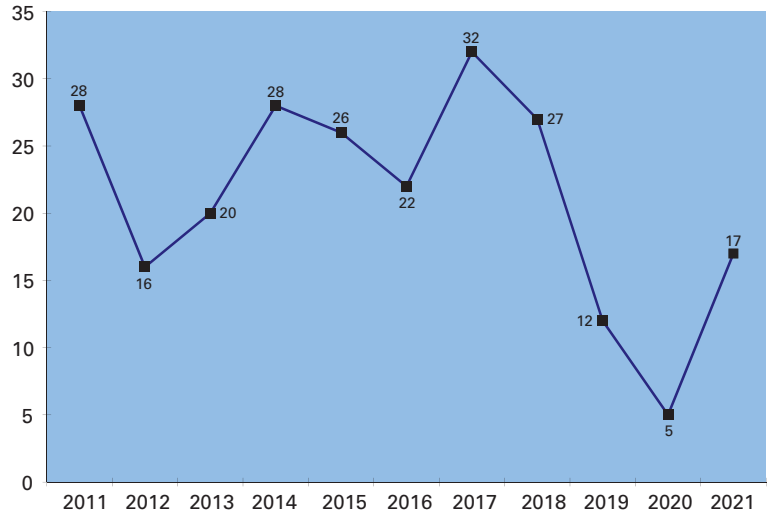


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

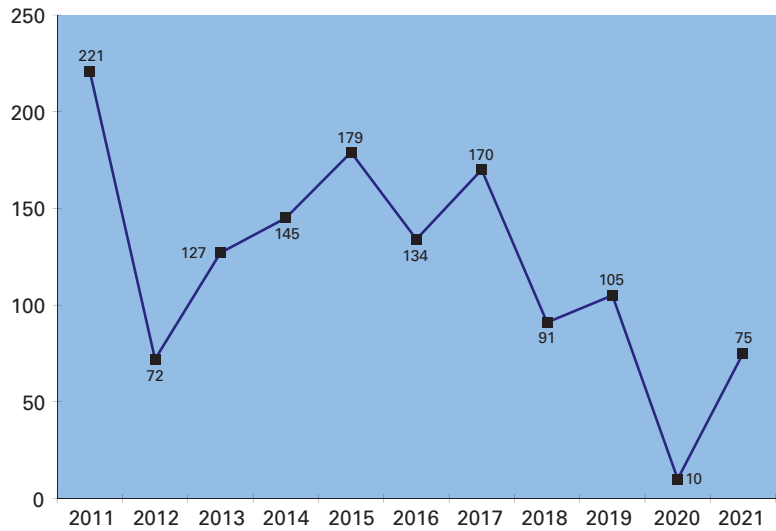
4.5 Bauplätze für Produktion und Logistik

4.5.1 Vertragszahlen

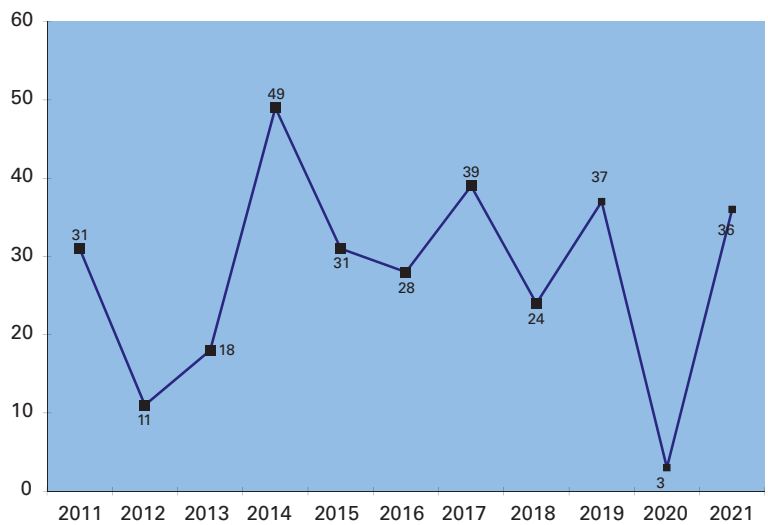
12% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
 Es wurden 2 Objekte von der FHH in der Regel ohne Makler verkauft.



4.5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



4.5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Umsätze von Bauplätzen für Produktion und Logistik 2021

	Vertragszahlen 2021 (2020 ± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	17 (5 + 240%)	75,1 (9,9 + 659%)	35,6 (3,1 + 1048%)
klassisches Gewerbe, Industrie	11 (5 + 120%)	51,7 (9,9 + 422%)	27,2 (3,1 + 777%)
kundenorientiertes Gewerbe	2 (0 ± 0%)	4,0 (0,0 ± 0%)	1,6 (0,0 ± 0%)
landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke	0 (0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)	0,0 (0,0 ± 0%)
sonstige und nicht näher spezifizierte Gewerbenutzung	4 (0 ± 0%)	19,4 (0,0 ± 0%)	6,8 (0,0 ± 0%)

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

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

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

4.5.4 Quadratmeterpreise

Eingeflossen sind selbstständige Grundstücke, keine Zukäufe, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, alle Vertragsparteien. Angegeben wird der mittlere Kaufpreis je m² Grundstück.

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

Bauplätze für Produktion und Logistik	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/m ²]	Anzahl der Fälle	Mittlere Grundstücksgröße [in m ²]
	2021	2021	2021
Gesamt	438	15	4.843

4.5.5 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Bodenrichtwerte

pro Quadratmeter Grundstücksfläche zum 1.1.2022

Produktion und Logistik

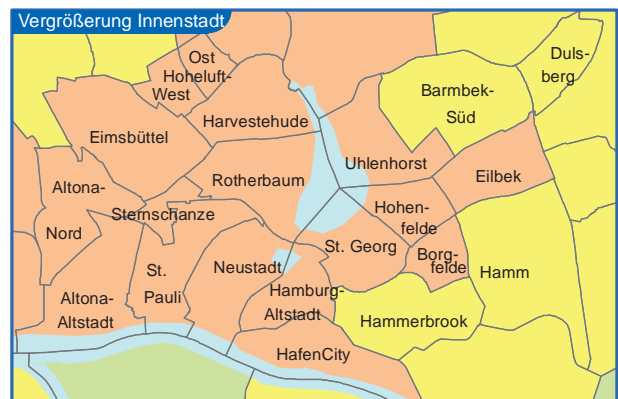


4

Aktualität der Stadtteile: 2011

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 221 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 221 bis 309 (50% - 70%)
	über 309 bis 398 (70% - 90%)
	über 398 bis 486 (90% - 110%)
	über 486 bis 663 (110% - 150%)
	über 663 bis 884 (150% - 200%)
	über 884 (über 200%)



Stadtteilübersicht über Bodenrichtwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche
für Produktion und Logistik zum 1.1.2022

4

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Allermöhe	64	350	420	386
Alsterdorf	83	460	520	502
Altengamme	35	290	350	293
Altenwerder	39	420	420	420
Altona-Altstadt	156	490	520	498
Altona-Nord	116	500	500	500
Bahrenfeld	216	440	520	510
Barmbek-Nord	175	460	460	460
Barmbek-Süd	173	460	520	472
Bergedorf	258	350	420	376
Bergstedt	119	410	420	410
Billbrook	97	350	420	388
Billstedt	256	360	440	365
Billwerder	26	350	350	350
Blankenese	94	460	520	518
Borgfelde	43	490	580	497
Bramfeld	193	420	440	428
Cranz	11	310	310	310
Curslack	44	290	420	346
Dulsberg	39	460	460	460
Duvenstedt	55	410	410	410
Eidelstedt	184	410	490	431
Eilbek	86	460	490	490
Eimsbüttel	203	460	500	500
Eißendorf	75	370	420	374
Eppendorf	99	490	500	500

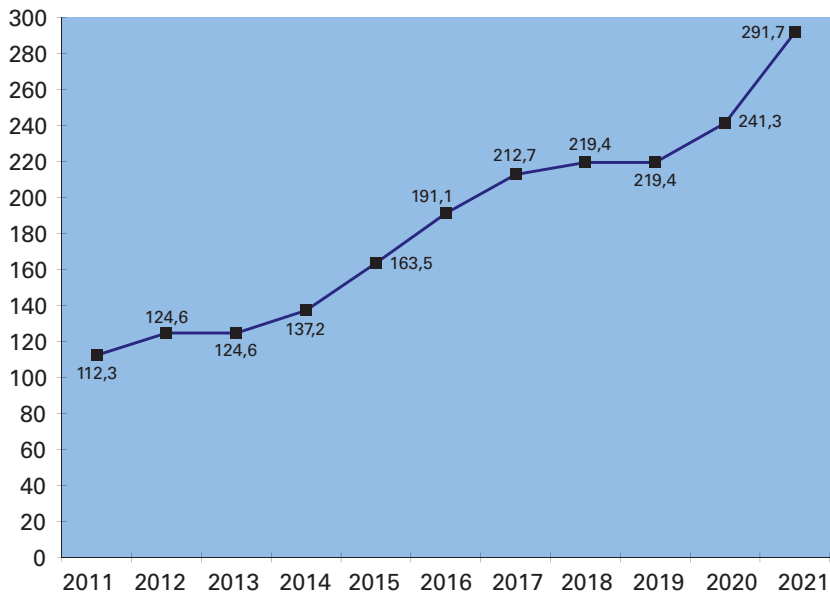
Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Farmsen-Berne	133	410	460	434
Finkenwerder	111	420	520	445
Francop	17	310	420	316
Fuhlsbüttel	83	420	520	487
Groß Borstel	85	490	520	502
Groß Flottbek	53	500	500	500
Gut Moor	7	370	370	370
HafenCity	119	440	600	562
Hamburg-Altstadt	96	490	600	598
Hamm	168	420	500	484
Hammerbrook	149	420	580	485
Harburg	223	370	460	435
Harvestehude	50	500	520	519
Hausbruch	82	310	440	372
Heimfeld	151	310	460	425
Hoheluft-Ost	41	500	500	500
Hoheluft-West	32	500	500	500
Hohenfelde	57	500	520	507
Horn	113	360	490	418
Hummelsbüttel	115	440	440	440
Iserbrook	50	460	520	469
Jenfeld	188	440	460	441
Kirchwerder	185	290	290	290
Kleiner Grasbrook	49	370	440	416
Langenbek	18	370	370	370
Langenhorn	235	420	490	433

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Lemsahl-Mellingstedt	30	410	430	411
Lohbrügge	170	350	370	370
Lokstedt	203	410	500	478
Lurup	102	410	550	435
Marienthal	113	460	490	461
Marmstorf	46	370	370	370
Moorburg	39	310	440	325
Moorfleet	40	350	420	418
Neuallermöhe	43	370	370	370
Neuenfelde	54	310	520	314
Neuengamme	88	290	350	319
Neugraben-Fischbek	173	310	370	339
Neuland	51	310	460	399
Neustadt	153	490	600	599
Neuwerk	0	-	-	-
Niendorf	200	420	500	427
Nienstedten	61	500	500	500
Ochsenwerder	67	290	350	316
Ohlsdorf	83	460	520	475
Osdorf	108	410	550	484
Othmarschen	77	500	500	500
Ottensen	166	500	520	501
Poppenbüttel	245	420	430	430
Rahlstedt	581	410	460	415
Reitbrook	23	350	350	350
Rissen	72	460	460	460

Stadtteil	Anzahl der Richtwerte	Niedrigster Richtwert [€/qm]	Höchster Richtwert [€/qm]	Mittel der Richtwerte [€/qm]
Rönneburg	33	370	370	370
Rothenburgsort	146	420	490	431
Rotherbaum	96	500	880	543
St. Georg	95	500	600	575
St. Pauli	160	490	880	564
Sasel	81	420	420	420
Schnelsen	174	420	430	424
Sinstorf	39	370	370	370
Spadenland	16	350	350	350
Steilshoop	44	460	460	460
Steinwerder	77	310	420	350
Stellingen	191	410	520	456
Sternschanze	70	490	600	590
Sülldorf	57	460	490	487
Tatenberg	21	350	350	350
Tonndorf	157	410	460	441
Uhlenhorst	89	460	520	513
Veddel	101	370	420	419
Volkssdorf	271	410	410	410
Waltershof	42	420	420	420
Wandsbek	370	460	490	461
Wellingsbüttel	42	420	460	421
Wilhelmsburg	486	290	440	391
Wilstorf	69	370	460	381
Winterhude	224	460	500	498
Wohldorf-Ohlstadt	43	410	410	410
Hamburg gesamt	11.731	290	880	442

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 430 Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen, die 2021 als Eigentum verkauft wurden, steht die Vergabe von zwei Einfamilienhausbauplätzen im Erbbaurecht. Der Marktanteil der Erbbaurechte liegt hier also unter 1%.

Verlängerung von Erbbaurechten

Aus dem Jahr 2021 liegen dem Gutachterausschuss drei Erbbaurechtsverlängerungen vor.

Handel mit Erbbaurechten ohne Gebäudesubstanz

Erbbaurechte werden bestellt, um Gebäude zu errichten. Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Erbbaurechte ohne Gebäudesubstanz werden relativ selten weiterverkauft. 2021 war dies in Hamburg fünfmal der Fall.

Handel mit

Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahre 2021 wurden in Hamburg insgesamt 50 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 41 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 35 Jahre bei einer Spanne von 3 bis zu 46 Jahren.

Käufer waren in 42 Fällen die Erbbauberechtigten. In 8 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

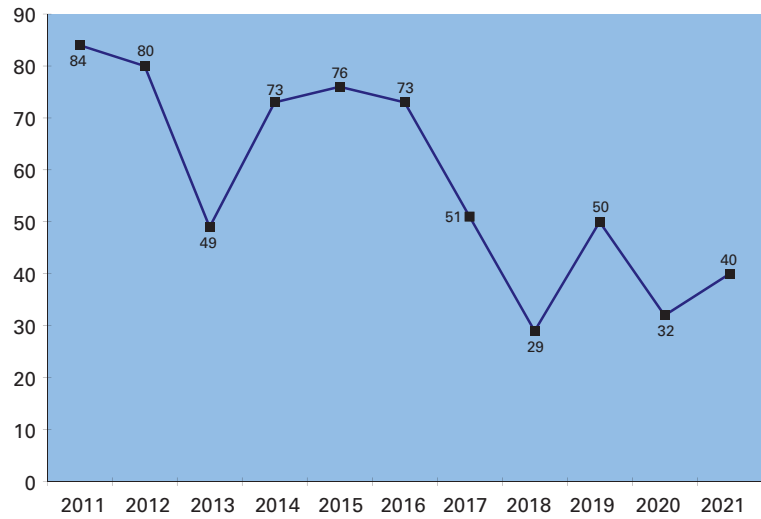
Verkäufer waren in 3 Fällen die FHH, in 47 Fällen private Erbbaurechtsgeber.

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%).

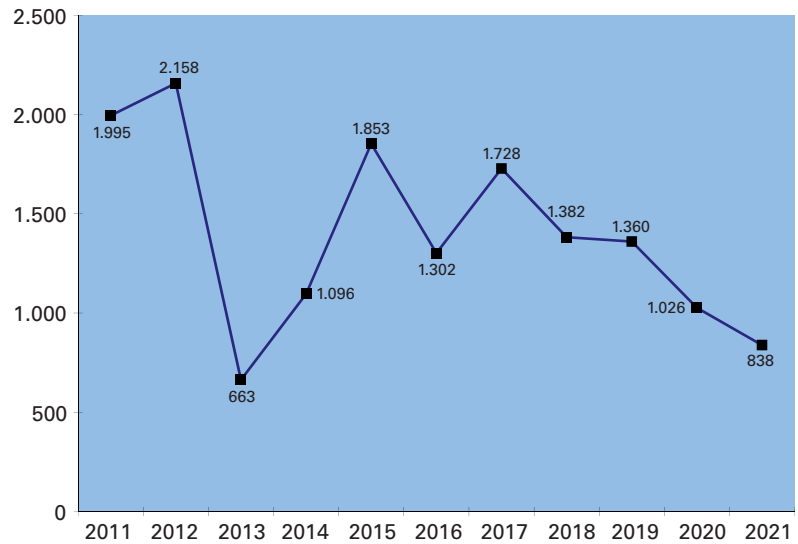
5 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

5.1 Vertragszahlen

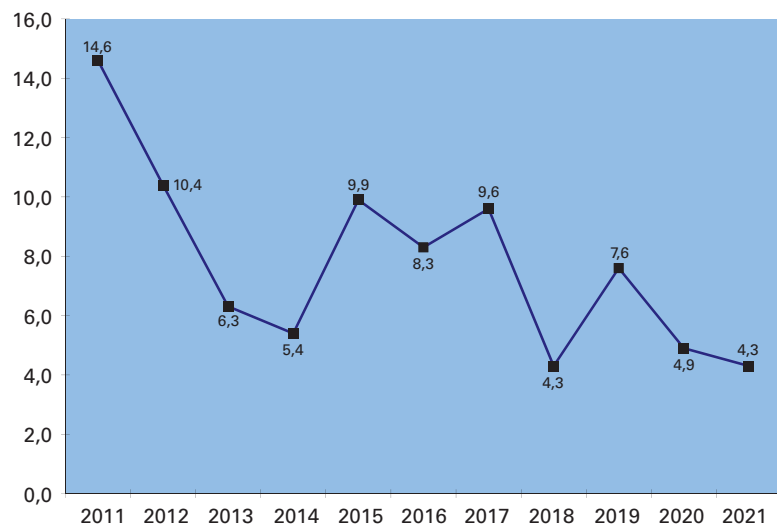
10% der Verkäufe wurden durch Makler vermittelt.
Es wurde kein Objekt von der FHH verkauft.



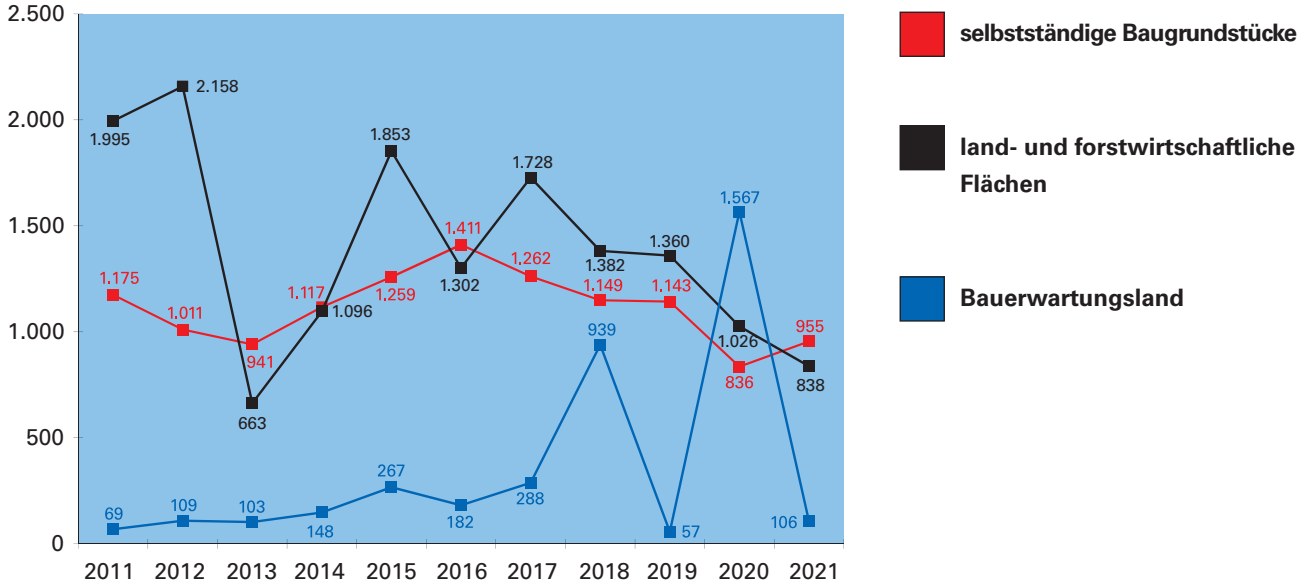
5.2 Flächenumsatz in 1000 m²



5.3 Geldumsatz in Millionen Euro



Flächenumsatz in 1000 m²



Jahresumsätze 2021 von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Vertragszahlen 2021 (2020 ± %)	Flächenumsatz 2021 [in 1000 m ² Grundstücksfläche] (2020 ± %)	Geldumsatz 2021 [in Millionen Euro] (2020 ± %)
Gesamt	40 (32 + 25%)	837,7 (1.026,3 - 18%)	4,3 (4,9 - 12%)
Acker	5 (5 ± 0%)	52,4 (143,5 - 63%)	0,2 (0,5 - 60%)
Grünland	16 (15 + 7%)	330,8 (381,8 - 13%)	1,7 (2,1 - 19%)
Erwerbsgartenbauflächen	9 (5 + 80%)	65,6 (56,6 + 16%)	0,6 (0,2 + 200%)
Waldflächen	5 (3 + 67%)	25,3 (106,0 - 76%)	0,1 (0,4 - 75%)
Geringstland	1 (1 ± 0%)	5,3 (0,1 + 5200%)	0,0 (0,0 ± 0%)
gemischte und nicht spezifizierte landwirtschaftliche Flächen	4 (3 + 33%)	358,3 (338,3 + 6%)	1,7 (1,7 ± 0%)

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

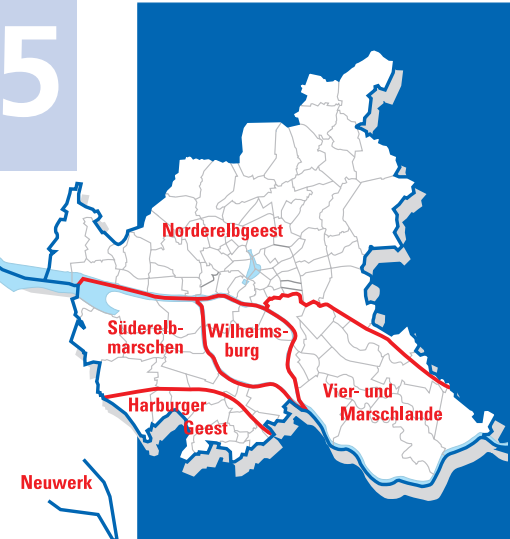
(z. B. Zukäufe) und solche unter Beteiligung der öffentlichen Hand. Von den 40 Verkäufen aus dem Jahr 2021 mussten daher 24 ausgesondert werden. Nutzungsspezifische Angaben sind daher nicht möglich.

	Preise pro Quadratmeter Grundstücksfläche [in Euro/ m ²]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße [in m ²]
Gesamt	7,66	16	41.238

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.2022

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	3,50	6,50	4,20	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	3,70	7,00	4,20	-	-

Zum 1.1.2022 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.

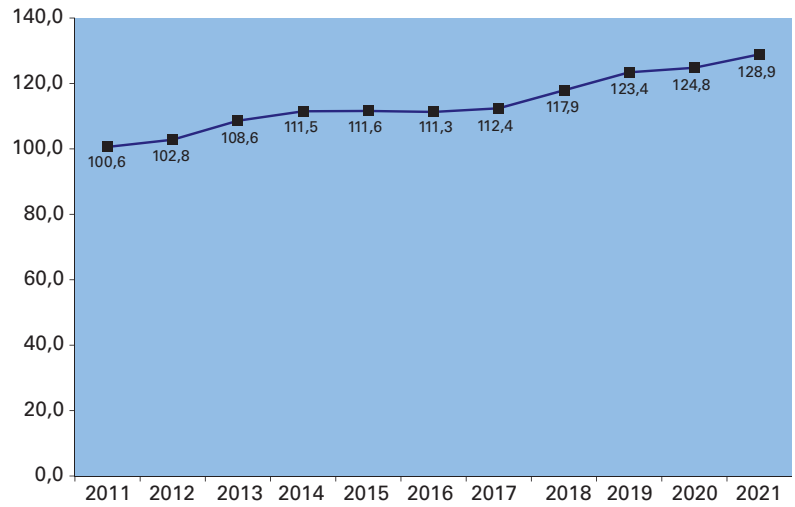
5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

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.

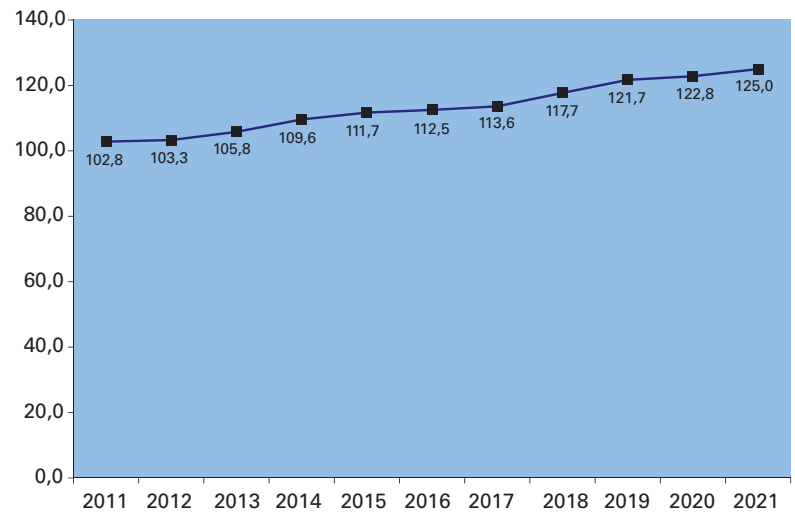
Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

5.6 Indexreihen

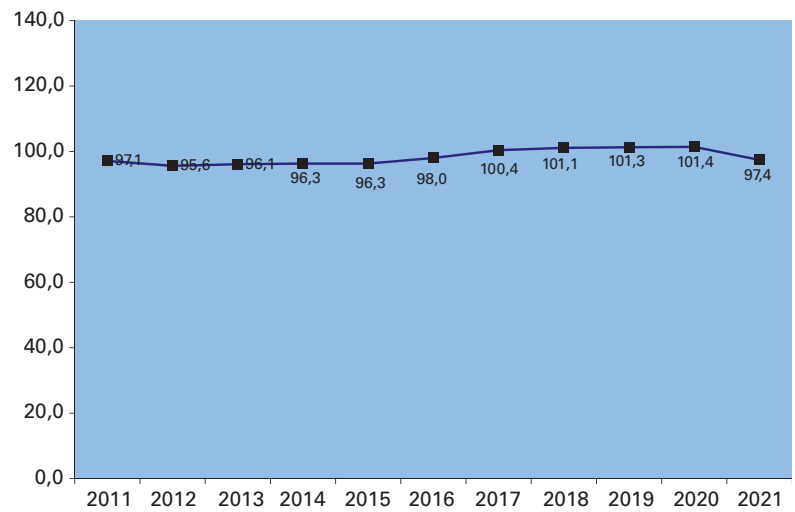
Indexreihe für Acker
(Jahresmittel 2010 = 100)



Indexreihe für Grünland
(Jahresmittel 2010 = 100)

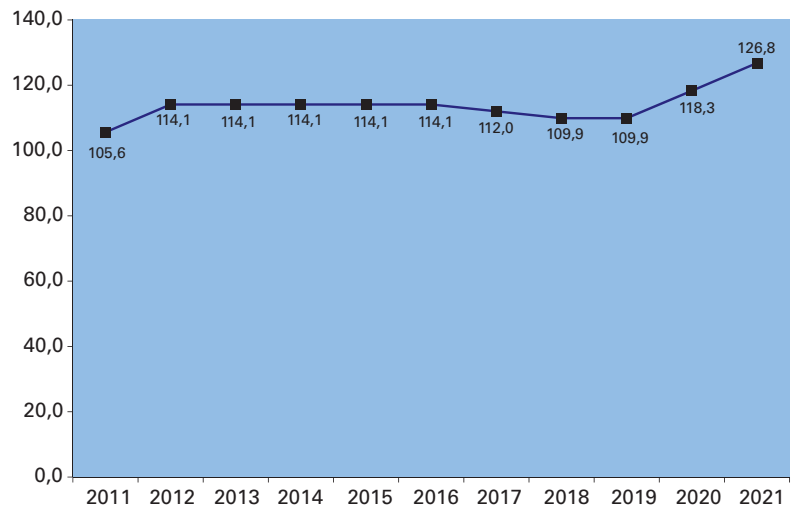


Indexreihe für Erwerbsgartenanbauflächen
(Jahresmittel 2010 = 100)

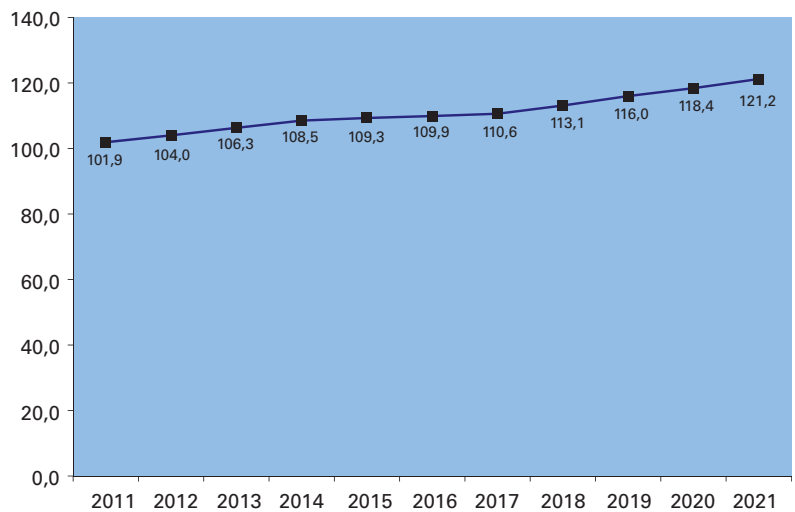


Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.

**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 %.

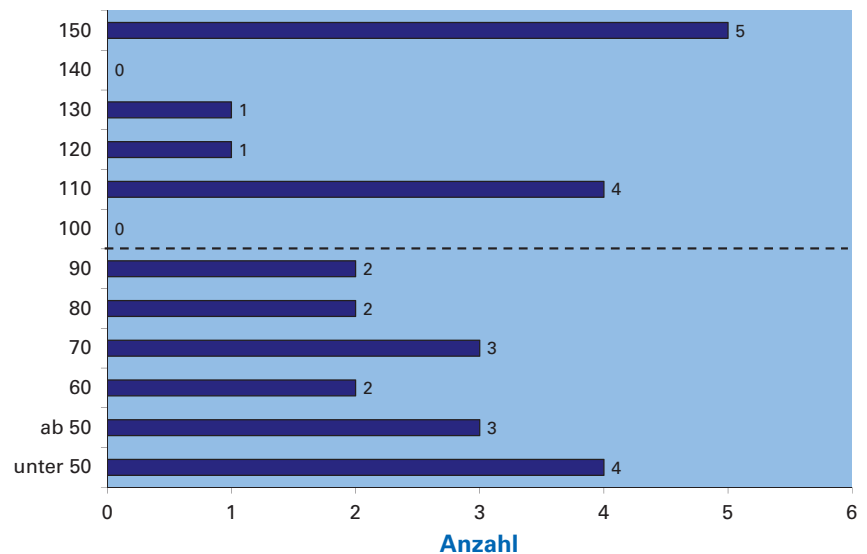
Zu beachten ist auch, dass die Verkehrswertermittlungen zum Zeitpunkt des Zwangsversteigerungstermins teilweise bereits länger als ein Jahr zurückliegen. Dennoch lässt sich feststellen, dass es auch in Zwangsversteigerungen nicht einfach ist, ein „Schnäppchen“ zu machen. Lediglich bei „Ladenhütern“ ist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

Zwangsversteigerungen 2021

	Zuschläge	Verkehrswertquote [in Prozent]	Geldumsatz [in Millionen Euro]
	2021	2021	2021
Eigentumswohnungen	15	143	8
Ein- und Zweifamilienhäuser	10	112	9
Mehrfamilienhäuser	0	-	-
gewerbliche Objekte	2	105	3
unbebaute Grundstücke	0	-	-
sonstige Grundstücke	0	-	-
Zwangsversteigerungen insgesamt	27	-	20

Verteilung der Verkehrswertquoten bei Zwangsversteigerungen 2021

Quoten in Prozent



TEIL II

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

7 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Hinweise zu Kapitel 7

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

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

Für die Anwendung der Daten möchten wir auf Folgendes hinweisen:

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

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich 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 2022 voraussichtlich im April 2023 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 Baulalter von 30 Jahren und baustypischem 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 Baujahrklassen 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 § 14 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 § 14 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 § 14 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 Hochwassersicherung 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 Logistikkimmobilien(PL)) wurde der Zusammenhang zwischen BRW-Niveau und normierten Laden-, Büro- und Hallen-Mieten untersucht. Für jeden Eckwertbereich wurde anhand der Mieten jeweils eine Referenzmiete berechnet. Die Referenzmieten wurden im Gutachterausschuss Eckwert für Eckwert beraten und zusammen mit der Umrechnungsformel von der Referenzmiete zum Eckwert als Grundlage der Bodenrichtwertermittlung beschlossen.

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

7. Ermittlung des absoluten Niveaus der Eckwerte für Bauland

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

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

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

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

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

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

8. Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Eckwerte

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

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

9. Ermittlung der Bodenrichtwerte

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

7.1.3 Methodenbericht zur Ermittlung von Immobilien-Preisindizes

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

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

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

1. Allgemeines

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

1. Die Zahl der Verkäufe verändert sich bei unverändertem Umsatz

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

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

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

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

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

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

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

Gebädefaktoren) abzustimmen und zu harmonisieren.

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

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

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

2. Kaufpreissammlung

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

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

Bei der Stichprobenselektion werden Fälle mit ungewöhnlichen und per-

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

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

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

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

3. Preisindexreihen für Ein-/Zweifamilienhausbauplätze

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

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

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

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche werden auf normierte Grundstückseigenschaften

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

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

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

	Anzahl Kauffälle für EFH-Bauland-indizes												
	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 $P_i = \text{Summe}(BRW_i / BRW_{i-1})$

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

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

8. Preisindexreihen für Ein-/Zweifamilienhäuser

Der Preisindex für Ein-/Zweifamili-

enhäuser wird in gleicher Weise aus den Aktualisierungsfaktoren berechnet. Das Verhältnis der Indexzahlen I_{i+1} / I_i entspricht wieder dem Verhältnis dieser Aktualisierungsfaktoren A_{i+1} / A_i .

9. Preisindexreihen für Mehrfamilienhäuser

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

Mieten, sondern auch die Preisentwicklung aufgrund der allgemeinen Mietentwicklung. Das Verhältnis der Indexzahlen I_{i+1} / I_i entspricht wieder dem Verhältnis dieser Aktualisierungsfaktoren A_{i+1} / A_i .

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

10. Genauigkeit der Preisindizes

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

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

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

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

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

neu

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 * Stadtteilfaktor * 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>

7

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 197</i>	

7

Ecklagefaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Ecklage: 1)	0,987
Wohnungszahlfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (1 Wohnung: 1)	2 Wohnungen: 0,897 3 Wohnungen: 0,818
Einbauküchenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (keine Einbauküche: 1)	1,030
Geschossfaktor:	
für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser (eingeschossig mit Dachgeschossausbau: 1)	1-Vollgeschoss außer Bungalow: 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

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 Grund-
stückswerte 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

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:	vermietete 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 %.

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 197
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 * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

7

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	$(\text{NormBRW20} / 630)^{0,1902}$ <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)	$(\text{Vorl. Sachwert} / \text{Normsachwert})^{-0,3558}$ wenn $(\text{Vorl. Sachwert} / \text{Normsachwert}) >= 1,87$: 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)	$(\text{Grundstücksfläche} / 600 \text{ m}^2)^{-0,1138}$	
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 \leq 15 Jahre: 1,016 wenn Restnutzungsdauer 16 bis 50 Jahre: $-0,0013 * \text{Restnutzungsdauer} + 1,065$ 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)	$(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{0,3881}$ wenn Wohnfläche \geq 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																		

7

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

Stadtteilkoeffizient 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	1.014.773	64 [%]	1,486

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 [€/m ²]	250	7.000	699	3.556
Sachwerthöhe	54.000	5.300.000	590.000	3.556
Bodenwertanteil [%]	0,14	0,97	0,53	3.556
Grundstücksgröße [m ²]	60	8.740	620	3.556
Baujahr	1645	2022	1970	3.556
Restnutzungsdauer	12	80	44	3.556
Wohnfläche [m ²]	50	940	142	3.556
Modernisierungspunktzahl	0,00	20,00	3,98	3.179

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

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

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

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

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

(für den 1.1.2021 = 853.000 €)

(für den 1.7.2021 = 946.000 €)

(für den 1.1.2022 = 1.028.000 €)

7.3 Mehrfamilienhäuser

7.3.1 Gebäudefaktor 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:	
Gebäudefaktor	$= 1.493 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnungszahlfaktor * Miethöhenfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:		
für den Gebäudefaktor 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 Gebäudefaktor 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 Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnung, dessen Baujahr im Kalenderjahr des Kaufabschlusses oder in den drei Jahren davor liegt)	1,13	
Baujahrsfaktor:		
für den Gebäudefaktor 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 143	

Stadtteilkoeffizient für den Gebäudewert für Mehrfamilienhäuser

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

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

Ohlsdorf	1,00
Osdorf	1,00
Othmarschen	1,00
Ottensen	1,00
Poppenbüttel	1,00
Rahlstedt	1,00
Reitbrook	1,00
Rissen	1,00
Rönneburg	0,93
Rothenburgsort	1,00
Rotherbaum	1,00
St. Georg	1,00
St. Pauli	1,00
Sasel	1,00
Schnelsen	1,00
Sinstorf	0,93
Spadenland	1,00
Steilshoop	1,00
Steinwerder	1,14
Stellingen	1,00
Sternschanze	1,00
Sülldorf	1,00
Tatenberg	1,00
Tonndorf	1,00
Uhlenhorst	1,00
Veddel	1,14
Volkendorf	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

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 Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse und kein sozialer Wohnungsbau

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.142 Kauffälle

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

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 Kaufabschlusses oder in den drei Jahren davor liegt)	1,07	
Baujahrsfaktor:		
für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser (bei Baujahr ab 1980: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1979	1,00
	ab 1980	1,09

Stadtteifaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. 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

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.142 Kauffälle

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

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 Kaufabschlusses 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
Neugamme	1,18
Neugraben-Fischbek	1,14
Neuland	1,14
Neustadt	1,00
Neuwerk	
Niendorf	1,00
Nienstedten	1,00
Ochsenwerder	1,18

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

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. 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

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

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

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

1.104 Kauffälle

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

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 Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 17 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 Sanitäranlagen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

Referenzmiete [€/m² Wfl. monatlich] = 8,21

- * Lagefaktor
- * Baualtersfaktor
- * Aufzugsfaktor
- * Mietenindex

Lagefaktor: (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 Baulter ab 30 Jahren

1,60 – 0,02 * Baulter bei einem Baulter unter 30 Jahren

Aufzugsfaktor: 1,01, wenn Aufzug vorhanden, sonst 1,00

Mietenindex des Statistischen Bundesamtes (bis 2015 für Deutschland, ab 2015 für Hamburg, jeweils 2015 = 100): siehe <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61111-0021&leerzeilen=false#breadcrumb>

Stichtag 1.1.2022: 107,5

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

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 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= (- 754 \text{ €/m}^2 \text{ Nutzfläche} \\ + \text{ Miethöhenfaktor} \\ + \text{ Lagefaktor}) \\ * \text{ Aktualisierungsfaktor}$

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Miethöhenfaktor	
für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$224,69 * \text{NKM/m}^2$ <i>NKM/m² = Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche monatlich</i> <i>Zur marktüblichen Miete siehe 7.4.4</i>
Lagefaktor :	
für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$0,5529 * \text{NormBRW11}$ <i>NormBRW11 = Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0</i>

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	1,00
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,96
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	1,01
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,05
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	1,03
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,99
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,04
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,12
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,21
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,31
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,45
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	1,51
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,44
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,37
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,70
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,70

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in den Jahren 2009 bis 2013

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

223 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	32
2010	41
2011	54
2012	38
2013	48
2014	40
2015	45
2016	49
2017	47
2018	42
2019	29
2020	25
2021	24

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.2 Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= (13,09 + \text{Lagefaktor}) * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor :	
für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser	$0,003988 * \text{NormBRW11}$ <i>NormBRW11 = Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0</i>

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,97
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,95
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,99
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,05
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	1,01
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,97
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,04
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,08
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,22
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,36
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,53
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	1,54
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,48
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,41
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,72
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,77

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in den Jahren 2009 bis 2013

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

223 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	32
2010	41
2011	54
2012	38
2013	48
2014	41
2015	47
2016	54
2017	46
2018	45
2019	29
2020	26
2021	27

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.3 Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Büro- und Geschäftshäuser
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 25 Jahren zu verwenden ist
Anzuwendende Formel:	
Liegenschaftszinssatz	$= (5,81$ <ul style="list-style-type: none"> - Altersfaktor - Lagefaktor) * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Altersfaktor:	
für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser	$0,0246 * \text{Alter}$ wenn Alter höchstens 60 Jahre <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>
Lagefaktor :	
für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser	$0,000945 * \text{NormBRW11}$ <i>NormBRW11 = Bodenrichtwert zum 31.12.2011 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0</i>

Aktualisierungsfaktor für den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	1,04
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	1,04
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	1,00
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	0,99
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,95
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	1,02
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	0,98
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,96
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	0,90
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	0,78
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	0,71
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	0,72
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	0,73
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	0,77
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	0,54
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	0,51

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern in den Jahren 2009 bis 2013

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

223 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	32
2010	41
2011	54
2012	38
2013	48
2014	33
2015	39
2016	50
2017	46
2018	43
2019	25
2020	23
2021	17

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 18 %.



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.4.4 Marktübliche Miete von Büro- und Geschäftshäusern

Ladenmiete

Eine Untersuchung von 3.165 Ladenmieten der Jahre 2009-2014 ergab folgenden Zusammenhang mit den Laden-Bodenrichtwerten zum 31.12.2015 (LAD-BRW15):

monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 31.12.2014 = 0,07*(LAD-BRW15[€/m²])^{0,80}

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

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

Büromiete

Eine Untersuchung von 12.921 Büromieten der Jahre 2009-2016 ergab folgenden Zusammenhang mit den auf WGFZ 1,0 normierten Büro-Bodenrichtwerten zum 31.12.2016 (BH-BRW16):

monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 31.12.2015 = 1,77*(BH-BRW16)^{0,28}

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

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

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)

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 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= (456 \text{ €/m}^2 \text{ Nutzfläche} \\ + \text{Bodenwertfaktor} \\ + \text{Altersfaktor}) \\ * \text{Nutzflächenfaktor} \\ * \text{Aktualisierungsfaktor}$

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Bodenwertfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$0,6604 * (\text{BOWE/NFL} [\text{Euro/m}^2])$ <i>BOWE/NFL [Euro/m²] = Bodenwert im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche in Euro/m²</i> <i>Der Bodenwert muss sich auf denselben (Modell-)Stichtag beziehen wie der Aktualisierungsfaktor</i>
Altersfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	wenn Alter < 30 Jahre: $15,63 * (30 - \text{Alter})$ <i>Alter = Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr</i>
Nutzflächenfaktor:	
für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$(\text{NFL} / 1000 \text{ m}^2)^{-0,116}$ <i>NFL = Gesamtnutzfläche</i>

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,94
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,83
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,96
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,15
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,99
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	1,06
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,17
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	0,95
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,27
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,34
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,36
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	1,36
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,36
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,80
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,80
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,80

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien in den Jahren 2009 bis 2015

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

185 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	18
2010	28
2011	29
2012	27
2013	31
2014	22
2015	30
2016	22
2017	16
2018	15
2019	19
2020	13
2021	27

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 34 %.



¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.2 Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Ertragsfaktor	$= 10,69$ <ul style="list-style-type: none"> + Lagefaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor :	
für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien	$0,003133 * \text{NormBRW14}$ <i>NormBRW14 = Bodenrichtwert zum 31.12.2014 für Produktions- und Logistik-Immobilien</i>

Aktualisierungsfaktor für den Ertragsfaktor für Produktions- und Logistik-Immobilien

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	1,12
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,95
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,90
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	1,15
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	0,90
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	0,99
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	1,03
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	1,07
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	1,14
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	1,39
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	1,37
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	1,45
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,55
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,66
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,50
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,50

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien in den Jahren 2009 bis 2015

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

101 Kauffälle



Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	11
2010	14
2011	14
2012	16
2013	18
2014	8
2015	20
2016	14
2017	10
2018	9
2019	9
2020	9
2021	16

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 24 %.

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistik-Immobilien

Sachlicher Geltungsbereich:	Produktions- und Logistik-Immobilien
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2009 für die angegebenen Stichtage Interpolation zulässig
Ertragswertmodell:	Entsprechend der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 15 Jahren zu verwenden ist

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Liegenschaftszinssatz
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	5,9 %
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	8,1 %
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	7,9 %
1.1. bis 31.12.2012	01.07.2012	5,3 %
1.1. bis 31.12.2013	01.07.2013	7,2 %
1.1. bis 31.12.2014	01.07.2014	7,3 %
1.1. bis 31.12.2015	01.07.2015	6,5 %
1.1. bis 31.12.2016	01.07.2016	7,1 %
1.1. bis 31.12.2017	01.07.2017	7,1 %
1.1. bis 31.12.2018	01.07.2018	6,0 %
1.1. bis 31.12.2019	01.07.2019	5,5 %
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2020	4,5 %
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	3,5 %
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	2,5 %
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	3,0 %
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	3,0 %

7

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien:

Verkäufe von Produktions- und Logistik-Immobilien in den Jahren 2009 bis 2015

Ausgewählte Stichprobenkennzahlen:

102 Kauffälle

Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ¹
2009	11
2010	14
2011	14
2012	16
2013	18
2014	8
2015	20
2016	14
2017	10
2018	9
2019	9
2020	9
2021	16

Ermittlungsmethodik:

Siehe 7.1.1 Methodenbericht – erforderliche Daten

Qualitätskennzahl:

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

¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

7.5.4 Marktübliche Miete von Produktions- und Logistik-Immobilien

Eine Untersuchung von 13.173 Mieten von Produktions- und Logistikgrundstücken der Jahre 2010-2017 ergab folgenden Zusammenhang mit den PL-Bodenrichtwerten zum 31.12.2017:

monatliche Nettokaltmiete [€/m² Mietfläche] zum 31.12.2017 = 1,29*(PL-BRW17[€/m²])^{0,24}

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

Stadtteiffaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

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

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

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

Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
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

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
2014	2.624
2015	3.463
2016	3.254
2017	2.972
2018	2.747
2019	2.295
2020	2.419
2021	2.305

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:	vermietete 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 %.

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

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.

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	$(\text{Fläche} / 1000 \text{ m}^2)^{-0,2640}$

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 2021 bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken (mit 75 Jahren Laufzeit) als laufenden Erbbauzins 1,5 % des Bodenwertes an (2020: 1,5%), bei gewerblichen Zwecken (mit 60 Jahren Laufzeit) 1,8 % (2020: 1,8%).

Die Erbbauzinssätze der FHH 2022 waren bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt.

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 % 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 (= 1,50 - 3,00 €/m ²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 1,50 - 3,00 €/m ²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 13,00 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 13,00 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 13,00 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 13,00 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (= 7,00 - 13,00 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (=14,00 - 26,00 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 52,00 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 52,00 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (=28,00 - 52,00 €/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 19.5.2010 (BGBl. I Seite 639)
AKS	= Automatisierte Kaufpreissammlung	SW-RL	= Sachwert-Richtlinie vom 05.9.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
BauGB	= Baugesetzbuch	VW-RL	= Vergleichswert-Richtlinie vom 20.3.2014 (Bundesanzeiger vom 11.4.2014)
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
BGBI	= Bundesgesetzblatt	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien, neu bekannt gegeben am 1.3.2006
BRW-RL	= Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger S. 597)	WFL	= Wohnfläche (siehe Glossar)
EW-RL	= Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 4.12.2015)	WGF	= Wertrelevante Geschossfläche (siehe Glossar)
FHH	= Freie und Hansestadt Hamburg	WGFZ	= Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Glossar)
GutVO	= Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 12.5.2009 (GVBl. Seite 124)	WNF	= Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche (siehe Glossar)
GVBI	= Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt		

Glossar

Abbauland

Flächen mit zum Abbau geeigneten Bodenschätzen wie Sand oder Kies.

Abbruchgrundstück

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

Agrarland

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

Angebotsmiete

In einem Mietangebot des Vermieters geforderte Miete.

Atriumhaus

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

Aufenthaltsräume

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

Außenanlagen

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

Bauerwartungsland

Flächen, die nicht als Bauland

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

Bauflächen

siehe Bauland Ziffer 2.

Baujahr

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

Bauland

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

Bauliche Anlagen

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

Bauplatz

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

Baupreisindex

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

Bauwerk

= bauliche Anlage.

Bebautes Grundstück

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

Begünstigtes Agrarland

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

Belegenheit

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

Bestandsmiete

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

hende Mietminderungen oder Mietausfälle bleiben unberücksichtigt. Siehe auch Istmiete.

Betriebskosten

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

Bewirtschaftungskosten

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

Brache

zurzeit nicht bewirtschaftete, aber grundsätzlich bewirtschaftbare landwirtschaftliche Fläche.

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Büronutzung

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

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

Büro- und Geschäftshaus

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

Dachgeschoss

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

Doppelhaus

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

Dreifamilienhaus

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

Eigentumswohnung

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

Einfamilienhaus

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

Einliegerwohnung

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

Einzelhaus, auch freistehendes Haus

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

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

Erbbaurecht

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

Ertragsfaktor

Verhältnis des Kaufpreises oder des vorläufigen Vergleichswerts zur Jahresnettokaltmiete.

Erwerbsgartenanbau

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

Feingemüseland

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

Feuerversicherungswert 1914

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

Forstwirtschaftliche Fläche

siehe Wald

Funktionsfläche

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

Gartenhofhaus

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

Gartenland

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

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

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

Gebäude

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

Geringstland

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

Geschäftshaus

Gebäude mit Läden oder Einzelhandelsgeschäften auf einem oder mehreren Geschossen.

Geschoss

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

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

Geschossfläche

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

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

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe

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

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

Grabeland

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

Grundfläche

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

Grundstück

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

Grundstücksfläche

Grundfläche des Grundstücks laut Angabe im Liegenschaftskataster.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 2 stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und z. Zt. 66 weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern aus verschiedenen Branchen (Stand April 2022):
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 §§ 9 – 14 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 31.12.2011 bzw. 31.12.2018 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande und die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum.

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 31. 12. 2011

Schlechte Lage:

38 €/m² bis 175 €/m²

Mäßige Lage:

über 175 €/m² bis 250 €/m²

Mittlere Lage:

über 250 €/m² bis 340 €/m²

Gute Lage:

über 340 €/m² bis 700 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 700 €/m² bis 4.500 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2018

Schlechte Lage:

350 €/m² bis 690 €/m²

Mäßige Lage:

700 €/m² bis 920 €/m²

Mittlere Lage:

930 €/m² bis 1.400 €/m²

Gute Lage:

1.450 €/m² bis 2.400 €/m²

Bevorzugte Lage:

2.500 €/m² bis 9.500 €/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 (§§17–20 ImmoWertV).

Marktmiete

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

Marktübliche Miete

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

Mehrfamilienhaus

Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen.

Miete

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

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

Mietfläche

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

(Wohnfläche, gewerbliche Nutzfläche, sonstige Nutzfläche).

Nebenflächen

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

Nettogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktionsfläche.

Siehe DIN 277.

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

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 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 €



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. Pfeilervorläufe, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente <input type="checkbox"/>	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer <input type="checkbox"/>	11 %
Fußböden	ohne Belag <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten <input type="checkbox"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstr. <input type="checkbox"/>	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="checkbox"/>	5 %
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest <input type="checkbox"/>	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität <input type="checkbox"/>	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendeckers) <input type="checkbox"/>	9 %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung <input type="checkbox"/>	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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

4.522 € (in der Schwierigkeitsstufe: 5.854,80 €) zuzüglich 1,4161 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 1,8326 Promille) des ermittelten Wertes bis 50 Mio. Euro und 0,3570 Promille (in der Schwierigkeitsstufe: 0,4522 Promille) des 50 Mio. Euro übersteigenden Wertes.

Zum Beispiel: bei einem Verkehrswert von 300.000 € beträgt die Gebühr 4.946,83 € 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

420 € für bis zu 30 Kauffälle, 4,20 € für jeden weiteren Kauffall, 105 € 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: 126 € für einen Wert, 63 € 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: 126 € für einen Wert, 63 € 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 21 € / Auskunft.

Immobilienmarktberichte

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

Kosten

Druckexemplare sind nur für Abokunden erhältlich (52 € 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

25,50 € 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.

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**

