



# Freie und Hansestadt Hamburg Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

## Fachliche Erläuterungen zur Immobilienwertdatenauskunft Hamburg (IDA.HH)

Stand 6.5.2024

### Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Verfügbare Werte	3
3.	Verfügbare Immobilienarten	4
4.	Verfügbare Stichtage	5
5.	(BR) Bodenrichtwerte	6
5.1	Stichtage	6
5.2	Nutzungsarten	7
5.3	Bodenrichtwertzuordnung	7
5.4	Umrechnung	9
6.	(BW) Vorläufige Bodenwerte	19
6.1	Stichtage	19
6.2	Auswahl passender Bodenrichtwerte	19
6.3	Berechnung	19
7.	(LZ) Liegenschaftszinssätze	20
7.1	(EFH) Ein-/Zweifamilienhäuser	20
7.2	(ETW) Eigentumswohnungen	20
7.3	(MFH) Mehrfamilienhäuser	21
7.4	(PL) Produktion und Logistik	30
7.5	(BGH) Büro- und Geschäftshäuser, Bürohäuser, Geschäftshäuser und Läden	32
8.	(SF) Sachwertfaktoren	36
8.1	(EFH) Ein-/Zweifamilienhäuser	36
8.2	(PL) Produktion und Logistik	44
9.	(GF) Gebädefaktoren	45
9.1	(EFH) Ein-/Zweifamilienhäuser	45
9.2	(ETW) Eigentumswohnungen	66
9.3	(TG, GAR, STP) Stellplätze	84
9.4	(MFH) Mehrfamilienhäuser	87
9.5	(PL) Produktion und Logistik	97
9.6	(BGH) Büro- und Geschäftshäuser	101

10.	(EF) Ertragsfaktoren	104
10.1	(MFH) Mehrfamilienhäuser	104
10.2	(PL) Produktion und Logistik	114
10.3	(BGH) Büro- und Geschäftshäuser, Bürohäuser, Geschäftshäuser und Läden	117
11.	(VW) Vorläufige Vergleichswerte	120
11.1	Stichtage	120
11.2	Auswahl passender Vergleichsfaktoren	120
11.3	Berechnung	120

## 1. Allgemeines

Im Folgenden werden die fachlichen Grundlagen der Immobilienwertdatenauskunft Hamburg (IDA.HH) erläutert. Zur technischen Handhabung siehe das Benutzerhandbuch.

Generell ist auf die Bodenrichtwert-Erläuterungen und die Immobilienmarktberichte hinzuweisen, die im Transparenzportal und auf der Internetseite des Gutachterausschusses als pdf zum Download bereitstehen.

<https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/bodenrichtwerte-hamburg14> (bzw. neueste Version)

<https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/immobilienmarktberichte-hamburg17> (bzw. neueste Version)

<https://www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7855880/immobilienmarktbericht/>

Verwendet werden immer die aktuellsten verfügbaren Daten. Die Ergebnisse können daher von früheren Veröffentlichungen abweichen.

## 2. Verfügbare Werte

IDA.HH stellt im Internet die wesentlichen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelten für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereit. Dies sind:

BR	Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, sowie auf Art und Maß der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte
BW	Vorläufige marktangepasste Bodenwerte gemäß § 40 und § 24 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV (vorläufig bedeutet, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks gemäß § 24 Abs. 4 ImmoWertV nicht berücksichtigt sind)
LZ	objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssätze gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB und § 33 ImmoWertV
SF	objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB und § 39 ImmoWertV
GF	objektspezifisch angepasste Gebädefaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB und § 26 Abs. 1 ImmoWertV
EF	objektspezifisch angepasste Ertragsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB und § 26 Abs. 1 ImmoWertV
VW	Vorläufige marktangepasste Vergleichswerte gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV

Weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Umrechnungskoeffizienten, Erbbaurechtskoeffizienten und -faktoren) werden möglicherweise in zukünftigen Versionen implementiert. Bis dahin wird auf die Bodenrichtwert-Erläuterungen und die Immobilienmarktberichte hingewiesen.

Bodenrichtwerte, Vorläufige marktangepasste Bodenwerte, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind nur für unbelastete Grundstücke im Volleigentum verfügbar, objektspezifisch angepasste Gebädefaktoren und Ertragsfaktoren

sowie vorläufige Vergleichswerte auch für Erbbaurechte und vermietete Eigentumswohnungen.

Für Neuwerk sind nur Bodenrichtwerte und Vorläufige Bodenwerte verfügbar.

### 3. Verfügbare Immobilienarten

Einige oder alle genannten Werte stehen für folgende Immobilienarten zur Verfügung:

Eigenheime:

EFH	Einfamilienhäuser
ZFH	Zweifamilienhäuser
ETW	Eigentumswohnungen
TG	Tiefgaragenstellplätze
GAR	Einzelgaragen
STP	Offene Stellplätze

Anlage-Immobilien:

MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser
LAD	Läden (eingeschossig)
BH	Bürohäuser
PL	Produktion und Logistik
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
WGB	Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:

A	Acker
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
GEM	Feingemüseland
F	Forstwirtschaftliche Fläche oder Wald
LW	Begünstigtes Agrarland

#### **4. Verfügbare Stichtage**

Die Bodenrichtwerte stehen zu den amtlichen Stichtagen ab 31.12.1973 (siehe unten) zur Verfügung. Bei der Auskunft für ein Kalenderjahr wird jeweils der Bodenrichtwertstichtag verwendet, der am Jahresanfang oder davor lag. Es wird daher beispielsweise verwendet:

- für das Kalenderjahr 2008 der Bodenrichtwert zum 1.1.2008,
- für das Kalenderjahr 2009 der Bodenrichtwert zum 1.1.2008,
- für das Kalenderjahr 2010 der Bodenrichtwert zum 1.1.2008,
- für das Kalenderjahr 2011 der Bodenrichtwert zum 31.12.2010

Vorläufige marktangepasste Bodenwerte stehen jeweils für die Jahresmitte der Kalenderjahre ab 1974 zur Verfügung. Sie werden aus den entsprechenden Bodenrichtwerten zeitlich linear interpoliert.

Die übrigen Daten stehen jeweils für die Jahresmitte der Kalenderjahre ab 1991 zur Verfügung. Sie sind, was die Aktualität der Daten betrifft, aus den Kaufpreisen des entsprechenden Kalenderjahres abgeleitet.

## 5. (BR) Bodenrichtwerte

### 5.1 Stichtage

Auf Art und Maß der Nutzung objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte stehen zu folgenden Stichtagen zur Verfügung:

- 31.12.1973
- 31.12.1975
- 31.12.1977
- 31.12.1980
- 31.12.1982
- 31.12.1984
- 31.12.1986
- 31.12.1988
- 31.12.1990
- 31.12.1992
- 31.12.1994
- 01.01.1996
- 01.01.1998
- 01.01.2000
- 01.01.2002
- 01.01.2004
- 01.01.2006
- 01.01.2008
- 31.12.2010
- 31.12.2011
- 31.12.2012
- 31.12.2013
- 31.12.2014
- 31.12.2015
- 31.12.2016
- 31.12.2017
- 31.12.2018
- 31.12.2019
- 31.12.2020
- 01.01.2022
- 01.01.2023
- 01.01.2024

## 5.2 Nutzungsarten

Bodenrichtwerte stehen für folgende Nutzungsarten zur Verfügung:

EFH	Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser
(ZFH	Zweifamilienhäuser siehe EFH)
(ETW	Eigentumswohnungen siehe MFH und auch WGH)
MFH	Mehrfamilienhäuser (siehe auch WGH)
GH	Geschäftshäuser (ab 2010 nur Erdgeschoss-Anteil, siehe auch WGH und BGH sowie EKZ)
LAD	Läden (eingeschossig)
BH	Bürohäuser (siehe auch BGH und WGH mit Büro-Anteilen)
PL	Produktion und Logistik
BGH	Büro- und Geschäftshäuser (bis 2008)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser (bis 2008)
(WGB	Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser siehe WGH, bis 2008)
A	Acker (ab 1996)
GR	Grünland (ab 1996)
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche (ab 1996)
GEM	Feingemüseland (1996-2008)
F	Forstwirtschaftliche Fläche oder Wald (ab 1996)
LW	Begünstigtes Agrarland, 1996-2008)

In IDA.HH nicht verfügbar sind:

- Bodenrichtwerte zum 1.1.1964
- Bodenrichtwerte zum 1.1.2006 mit abweichendem Qualitätsstichtag (steuerliche Werte)
- Besondere Bodenrichtwerte für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in der Sanierung
- Bodenrichtwerte ETW (MFH) für die Stichtage 1982 - 1990

## 5.3 Bodenrichtwertzuordnung

Bis auf die zuletzt genannten Bodenrichtwerte können alle Bodenrichtwerte auch in der Interaktiven Bodenrichtwertkarte von Hamburg (BORIS.HH) eingesehen und ausgedruckt werden:

<http://www.geoportal-hamburg.de/boris/>

Bis 2008 wurden Bodenrichtwerte regelmäßig als lagetypische Bodenrichtwerte beschlossen. Der räumliche Anwendungsbereich des jeweiligen Bodenrichtwertes ist vom Anwender durch sachverständige Interpretation zu ermitteln. Soweit in IDA.HH lagetypische Bodenrichtwerte benötigt werden, ist deshalb die manuelle Eingabe der in BORIS.HH ermittelten Bodenrichtwertnummer durch den Anwender erforderlich.

Einen abgegrenzten räumlichen Anwendungsbereich (Bodenrichtwertzone) gab es bis 2008 nur für landwirtschaftliche Bodenrichtwerte sowie für die Besonderen Bodenrichtwerte für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in der Sanierung.

Ab 2010 werden alle Bodenrichtwerte mit einem definierten räumlichen Anwendungsbereich (Bodenrichtwertzone) beschlossen. Die Bodenrichtwertzonen ab 2010 sind wie folgt

festgelegt: Eine Bodenrichtwertzone umfasst jeweils alle Grundstücke eines Baublocks, die durch eine Baublockseite, d.h. einen Straßenabschnitt mit amtlichem Straßenschlüssel erschlossen werden. Die Baublockseiten werden begrenzt durch andere Straßen oder Baublockgrenzen. Sie sind in der Bodenrichtwertkarte bis Jahrgang 2018 durch 10 m breite Blockrandstreifen dargestellt. Ab Jahrgang 2019 sind die Bodenrichtwertzonen in der Bodenrichtwertkarte durch flächenhafte Zonen dargestellt. Wenn ein Grundstück von mehreren Baublockseiten erschlossen wird, ist zu prüfen, ob sich das Grundstück wirtschaftlich in mehrere Teile zerlegen lässt, die den jeweiligen Baublockseiten und damit Zonen zugeordnet werden können. Ist dies nicht möglich, ist die amtlich vergebene Hausnummer maßgeblich. Führt auch dies zu keinem eindeutigen Ergebnis, ist die Baublockseite mit der höchsten Verkehrsbedeutung (Fußgängerzone, Durchgangsverkehr (Bundesstraße, Ring1-3), Ortsverkehr (Hauptverkehrsstraße), Anliegerverkehr, Wirtschaftsweg (Feldweg), Fußweg) maßgeblich. Führt auch dies zu keinem eindeutigen Ergebnis, ist die Baublockseite maßgeblich, mit der das Grundstück die längste Frontlänge gemeinsam hat.

Soweit in IDA.HH zonale Bodenrichtwerte benötigt werden, erfolgt die Zuordnung zum zu bewertenden Grundstück über die eingegebenen Grundstücksinformationen (Straße und Haus- oder Flurstücksnummer oder -koordinate) automatisch. Der Suchalgorithmus lautet wie folgt:

1. Selektiere alle Bodenrichtwertzonen des betreffenden Stichtages an der angegebenen Straße.
2. Wähle die Zone aus, deren Blockrandstreifen/flächenhafte Zone der (Haus- oder Flurstücks-)Koordinate des angegebenen Grundstücks am nächsten bzw. in ihr liegt.
3. Wähle den Bodenrichtwert mit der passenden Nutzung aus.

Der Algorithmus versagt, wenn sich die Straßenbezeichnung seit dem Bodenrichtwertstichtag geändert hat. In diesem Fall ist deshalb ebenfalls die manuelle Eingabe der in BORIS.HH ermittelten Bodenrichtwertnummer durch den Anwender erforderlich.

Wenn eine andere Straße angegeben wird als die, über die das Grundstück erschlossen wird, liefert der Algorithmus „natürlich“ ein falsches Ergebnis. Dies kann z.B. vorkommen, wenn die postalische Adresse nicht mit der Straße übereinstimmt, über die das Grundstück erschlossen wird. In diesem Fall ist die Lage nicht über die „falsche“ Straße und Hausnummer, sondern über die „richtige“ Straße und Flurstücksnummer einzugeben.

Insbesondere in bisher unbebauten Gebieten kann es vorkommen, dass es keinen zur Nutzung passenden Bodenrichtwert gibt. In diesen Fällen ist eine Auskunft nicht möglich.

In seltenen Fällen mit ungewöhnlicher Straßenführung oder Erschließung ist es theoretisch nicht ausgeschlossen, dass der Suchalgorithmus zu einem falschen Ergebnis führt. Derartige Fälle sind bei praktischen Tests bisher jedoch noch nicht aufgetreten. Zu beachten ist auch, dass nicht die postalische Adresse, sondern die tatsächliche Belegenheit für die anzugebende Straße maßgeblich ist.



## 5.4 Umrechnung

Zur Umrechnung werden die im Folgenden dargestellten vom Gutachterausschuss in den Bodenrichtwert-Erläuterungen und den Immobilienmarktberichten veröffentlichten Umrechnungsfaktoren verwendet.

Soweit vorhanden, werden zur Umrechnung von Bodenrichtwerten mit gemischter Nutzung (WGH, BGH) die zu dem Bodenrichtwert hinterlegten Schichtwerte herangezogen. Schichtwerte sind Bodenwerte oder Bodenrichtwerte bezogen auf einen Quadratmeter Wertrelevanter Geschossfläche einer bestimmten Nutzung oder Geschossebene. Norm-Schichtwerte sind Schichtwerte bezogen auf eine WGFZ von 1,0.

Zu beachten ist, dass die Umrechnung von Bodenrichtwerten nach den jeweiligen Bodenrichtwert-Erläuterungen erfolgt, selbst wenn diese veraltet sind. Zum einen berücksichtigen sie regelmäßig, wie die Kaufpreise umgerechnet wurden, die der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegt wurden. Zum anderen sind die Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerterläuterungen quasi als Bestandteile der Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss mit beschlossen worden.

In den zugrunde liegenden Bodenrichtwert-Datensätzen sind alle Werte, auch die für Zeitpunkte vor dem 1.1.2002, in € angegeben. Bei der Rückrechnung in DM-Werte kann es zu Rundungsfehlern in der Größenordnung von 0,01 DM/m<sup>2</sup> kommen.

### **5.4.1 (GTIE) Umrechnung wegen Grundstückstiefenabhängigkeit von EFH-**

#### **Bauplätzen**

Diese Umrechnung ist vorzunehmen, soweit die Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben ist

F = Umrechnungskoeffizient,

t = Grundstückstiefe in m,

T = Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwerte 1964-1975:

$t \leq T:$   $F = 1$

$t = T..2T:$   $F = 0,5 + 0,5 \times T/t$

$t \geq 2T:$   $F = 0,25 + T/t$

### **5.4.2 (FLAE) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit**

#### **5.4.2.1 (EFH) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von EFH-**

##### **Bauplätzen (ohne Reihenhäuser)**

F = Umrechnungskoeffizient,

f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

G = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwerte 1964-1975 (nur soweit keine Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben ist):

$$\begin{aligned} f \leq G: & \quad F = 1 \\ f = G..2G: & \quad F = 0,5 + 0,5 \times G/f \\ f \geq 2G: & \quad F = 0,25 + G/f \end{aligned}$$

Bodenrichtwerte 1977-1986:

$$\begin{aligned} f \leq 300 \text{ m}^2: & \quad F = 1,7820 \\ f = 300..1000 \text{ m}^2: & \quad F = ( 0,5285 \\ & \quad + 1,1839 \times 10^{-3} f \\ & \quad - 1,1269 \times 10^{-6} f^2 \\ & \quad + 0,4145 \times 10^{-9} f^3 )^{-2,5} \\ f \geq 1000 \text{ m}^2: & \quad F = 0,5 + 500 \times f^{-1} \end{aligned}$$

Bodenrichtwerte 1988-1990:

$$\begin{aligned} f \leq 300 \text{ m}^2: & \quad F = 1,5939 \\ f = 300..1000 \text{ m}^2: & \quad F = 14,5077 \times f^{-0,3872} = (f/1000)^{-0,3872} \\ f \geq 1000 \text{ m}^2: & \quad F = 0,5 + 500 \times f^{-1} \end{aligned}$$

Bodenrichtwerte 1992-1994

$$\begin{aligned} f \leq 300 \text{ m}^2: & \quad F = 1,5939 \\ f \geq 300 \text{ m}^2: & \quad F = 14,5077 \times f^{-0,3872} = (f/1000)^{-0,3872} \end{aligned}$$

Bodenrichtwerte 1996-2004

$$F = 10,3633 \times f^{-0,3385} = (f/1000)^{-0,3385}$$

Bodenrichtwerte 2006-2014

$$F = 7,4593 \times f^{-0,2909} = (f/1000)^{-0,2909}$$

Bodenrichtwerte 2015-.....

$$F = 6,1944 \times f^{-0,2640} = (f/1000)^{-0,2640}$$

#### **5.4.2.2 (RH) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von Reihenhaus-Bauplätzen**

F = Umrechnungskoeffizient,  
f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte 1964-1980: wie EFH (siehe 2.1)

## Bodenrichtwerte 1982-1988:

$$f \leq 150 \text{ m}^2: \quad F = 1,4$$

$$f = 150..200 \text{ m}^2: \quad F = 2,0 - 0,004 \times f$$

$$f = 200..300 \text{ m}^2: \quad F = 1,6 - 0,002 \times f$$

$$f \geq 300 \text{ m}^2: \quad F = 0,5 + 150 \times f^{-1}$$

$$(f = 1000 \text{ m}^2: F = 0,65)$$

## Bodenrichtwerte 1990:

$$f \leq 150 \text{ m}^2: \quad F = 1,4622$$

$$f = 150..300 \text{ m}^2: \quad F = 22,7882 \times f^{-0,5481} = (f/300)^{-0,5481}$$

$$f \geq 300 \text{ m}^2: \quad F = 0,5 + 150 \times f^{-1}$$

$$(f = 1000 \text{ m}^2: F = 0,65)$$

## Bodenrichtwerte 1992-1994

$$f \leq 150 \text{ m}^2: \quad F = 1,4622$$

$$f \geq 150 \text{ m}^2: \quad F = 22,7882 \times f^{-0,5481} = (f/300)^{-0,5481}$$

$$(f = 1000 \text{ m}^2: F = 0,5169)$$

Wenn freistehende EFH-Bodenrichtwerte der Jahre 1982 - 1994 auf Reihenhaus-Grundstücke angewendet werden sollen, wird der freistehende EFH-Bodenrichtwert zunächst auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße (siehe 2.1) umgerechnet, dann mit 0,9 multipliziert (siehe 3.) und schließlich entsprechend den o.g. Formeln (siehe 2.2) auf die Größe des Reihenhaus-Grundstücks umgerechnet.

Wenn Reihenhaus-EFH-Bodenrichtwerte der Jahre 1982 - 1994 auf Nicht-Reihenhaus-EFH-Grundstücke angewendet werden sollen, wird der Reihenhaus-EFH-Bodenrichtwert entsprechend zunächst auf 300 m<sup>2</sup> umgerechnet (siehe 2.2), dann durch 0,9 dividiert (siehe 3.) und schließlich entsprechend den o.g. Formeln (siehe 2.1) auf die Größe des Nicht-Reihenhaus-EFH-Grundstücks umgerechnet.

Bis 1980 und ab 1996 entfällt dieser Zwischenschritt.

## Bodenrichtwerte 1996-2004

$$\text{wie EFH} \quad F = 10,3633 \times f^{-0,3385} = (f/1000)^{-0,3385}$$

## Bodenrichtwerte 2006-2014

$$\text{wie EFH} \quad F = 7,4593 \times f^{-0,2909} = (f/1000)^{-0,2909}$$

## Bodenrichtwerte 2015-.....

$$\text{wie EFH} \quad F = 6,1944 \times f^{-0,2640} = (f/1000)^{-0,2640}$$

#### **5.4.2.3 (LW) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von begünstigtem Agrarland**

F = Umrechnungskoeffizient,

f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte 1996-2004

$$F = 6,8140 \times f^{-0,2778} = (f/1000)^{-0,2778}$$

Bodenrichtwerte 2006-2008

$$F = (f/1000)^{-0,1594}$$

Ab dem Bodenrichtwertjahrgang 2010 wurden keine Bodenrichtwerte für begünstigtes Agrarland mehr ermittelt.

#### **5.4.2.4 (EGA,GEM) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von Erwerbsgartenbauflächen / Feingemüseland**

F = Umrechnungskoeffizient,

f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte 1996-2004

$$F = 1$$

Bodenrichtwerte 2006-.....

$$F = (f/1000)^{-0,1371}$$

Bodenrichtwerte mit ökologischem Ausgleichspotenzial (ab 2010) werden nicht umgerechnet.

#### **5.4.2.5 (A) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von Acker**

F = Umrechnungskoeffizient,

f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte 1996-2004

$$F = 1$$

Bodenrichtwerte 2006-.....

$$F = (f/1000)^{-0,1105}$$

Bodenrichtwerte mit ökologischem Ausgleichspotenzial (ab 2010) werden nicht umgerechnet.

#### **5.4.2.6 (GR) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von Grünland**

F = Umrechnungskoeffizient,

f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte 1996-2004

$$F = 1$$

Bodenrichtwerte 2006-.....

$$F = (f/1000) - 0,0633$$

Bodenrichtwerte mit ökologischem Ausgleichspotenzial (ab 2010) werden nicht umgerechnet.

#### **5.4.2.7 (F) Umrechnung wegen Grundstücksgrößenabhängigkeit von Wald**

F = Umrechnungskoeffizient,

f = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte 1996-2004

$$F = 1$$

Bodenrichtwerte 2006-.....

$$F = (f/1000) - 0,1449$$

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial kommen nicht vor.

#### **5.4.3 (BAUW) Umrechnung wegen der Abhängigkeit von der Gebäudestellung (Bauweise) und der Lage zur Straße von EFH-Bauplätzen**

F = Umrechnungskoeffizient

freistehend in Normallage    F = 1

freistehend in Ecklage	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 1
	Bodenrichtwerte 1996-2004	F = 0,93
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 1

	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 1,04
freistehend mit Pfeifenstiel	Bodenrichtwerte 1964-2004	F = 1
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 0,93
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 0,95
ganzes Doppelhaus (bezogen auf Grundstücksfläche zweier Doppelhaushälften)	Bodenrichtwerte 1988-1994	F = 1,31
	Bodenrichtwerte 1996-2004	F = 1,19
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 1,09
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 1,07
ganzes Doppelhaus (bezogen auf Grundstücksfläche je Doppelhaushälfte)	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 1
	Bodenrichtwerte 1996-2004	F = 1,19/1,26 = 0,94
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 1,09/1,22 = 0,89
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 1,07/1,20 = 0,89
Doppelhaushälfte	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 1
	Bodenrichtwerte 1996-1998	F = 0,94
	Bodenrichtwerte 2000-2004	F = 0,98
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 0,93
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 0,95
Gartenhofhaus	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 1
	Bodenrichtwerte 1996-1998	F = 0,94
	Bodenrichtwerte 2000-2004	F = 0,92
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 0,91
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 0,99
End-Reihenhaus, End-Kettenhaus	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 0,9
	Bodenrichtwerte 1996-2004	F = 0,92
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 0,97
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 0,99
Mittel-Reihenhaus, Mittel-Kettenhaus	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 0,9
	Bodenrichtwerte 1996-2004	F = 0,92
	Bodenrichtwerte 2006-2014	F = 0,91
	Bodenrichtwerte 2015-.....	F = 0,99
in geschlossener Bebauung	Bodenrichtwerte 1964-1994	F = 1
	Bodenrichtwerte 1996-2004	F = 0,92

Bodenrichtwerte 2006-2014 F = 0,91

Bodenrichtwerte 2015-..... F = 0,99

#### **5.4.4 (WGFZ) Umrechnung wegen Geschossflächenabhängigkeit**

Bis Inkrafttreten der neuen ImmoWertV im Jahre 2021 bezog sich die maßgebliche Einflussgröße, die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren wertrelevanten Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksgröße, auf die Definition im Sinne der Bodenrichtwert Richtlinie vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger S. 597).

Mit der neuen ImmoWertV ist der hier verwendete Begriff der wertrelevanten Geschossfläche in § 16 Abs. 4 ImmoWertV definiert. Danach sind

"die Flächen aller 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."

Er ist **nicht** identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Gutachterausschuss geht auch aufgrund neuerer Untersuchungen davon aus, dass die realisierbare Wohnfläche gemäß WohnflächenVO und gewerbliche Nutzfläche (MF-G) nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die letztlich den Bodenwert bestimmen, durchschnittlich 78 % der WGF betragen. In IDA.HH wird daher ein Verhältnis Wohn-/Nutzfläche / Wertrelevante Geschossfläche von 0,78 zur Umrechnung verwendet. Entsprechend wird nicht die WGFZ direkt abgefragt, sondern die Wohn- und die gewerbliche Nutzfläche sowie die Grundstücksgröße.

#### **5.4.4.1 (MFH) Umrechnung wegen Geschossflächenabhängigkeit von Mehrfamilienhaus-Bauplätzen (einschließlich WGH, wenn keine Schichtwerte vorliegen)**

F = Umrechnungskoeffizient,

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bodenrichtwerte 1964-1986:

$$F = \text{WGFZ}$$

Bodenrichtwerte 1988-2004

$$F = \text{WGFZ}^{0,7331}$$

Bodenrichtwerte 2006-.....:

$$\text{WGFZ} \leq 0,3 \quad F = 0,359$$

$$\text{WGFZ} \geq 0,3 \quad F = \text{WGFZ}^{0,8502}$$

#### **5.4.4.2 (BH) Umrechnung wegen Geschossflächenabhängigkeit von Bürohaus-Bauplätzen**

**(einschließlich BGH, wenn keine Schichtwerte vorliegen)**

F = Umrechnungskoeffizient,

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bodenrichtwerte 1964-1998:

$$F = \text{WGFZ}$$

Bodenrichtwerte 2000-2004:

$$\text{WGFZ} \leq 1 \quad F = 0,441 \times e^{(0,8187 \times \text{WGFZ})}$$

$$\text{WGFZ} \geq 1 \quad F = \text{WGFZ}^{0,9174}$$

Bodenrichtwerte 2006-.....:

$$\text{WGFZ} \leq 0,4 \quad F = 0,470$$

$$\text{WGFZ} \geq 0,4 \quad F = \text{WGFZ}^{0,8238}$$

#### **5.4.4.3 (GH) Umrechnung wegen Geschossflächenabhängigkeit von mehrgeschossigen Geschäftshaus-Bauplätzen**

F = Umrechnungskoeffizient,

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bodenrichtwerte 1964-1998:

$$F = \text{WGFZ}$$

Bodenrichtwerte 2000-.....:

$$\text{WGFZ} \leq 0,5 \quad F = 0,5$$

$$\text{WGFZ} \geq 0,5 \quad F = \text{WGFZ}$$

#### **5.4.4.4 (LAD) Umrechnung wegen Geschossflächenabhängigkeit von eingeschossigen Laden-Bauplätzen**

F = Umrechnungskoeffizient,

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl



Bodenrichtwerte 1964-1998:

$$F = \text{WGFZ}$$

Bodenrichtwerte 2000:

$$\text{WGFZ} \leq 0,5 \quad F = 0,5$$

$$\text{WGFZ} > 0,5 \quad F = \text{WGFZ}$$

Bodenrichtwerte 2002-.....:

$$F = 1 \text{ (keine WGFZ-Abhängigkeit)}$$

#### **5.4.4.5 (PL) Umrechnung wegen Geschossflächenabhängigkeit von Produktions-/Logistik-Bauplätzen in Geschossbauweise**

F = Umrechnungskoeffizient,

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bodenrichtwerte 1964-1998:

$$F = \text{WGFZ}$$

Bodenrichtwerte 2000-.....:

$$F = 1 \text{ (keine WGFZ-Abhängigkeit)}$$

#### **5.4.4.6 Randbedingungen für Umrechnungen wegen WGFZ-Abhängigkeit**

5.4.4.6.1 Die Wohn-Schichtwerte dürfen folgende Werte nicht unterschreiten, es sei denn, der Norm-Schichtwert liegt bereits darunter (dann ist dieser die Untergrenze):

1977	200 DM/m <sup>2</sup> WGF
1980	210
1982/84	220
1986/88	250
1990	270
1992	280
1994	300
1996	340
1998	340
2000	340
2002	170 Euro/m <sup>2</sup> WGF
2004 - .....	0 (keine Untergrenze mehr)

5.4.4.6.2 Die Büro- und Laden-Schichtwerte in Erd- (bis 1998) und Obergeschossen dürfen die Wohn-Schichtwerte nicht unterschreiten. Ab 2000 dürfen die Schichtwerte im Erdgeschoss niedriger liegen als in den Obergeschossen.

#### **5.4.4.7 Schichtwert-Umrechnung**

FS = Umrechnungskoeffizient für Schichtwert

FR = Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert

$$FS = FR / WGFZ$$

#### **5.4.4.8 (WGH,BGH) Umrechnung nach der Schichtwertmethode**

Diese Umrechnungsmethode ist nur anwendbar, soweit dem Bodenrichtwert Schichtwerte für die verschiedenen Nutzungen bzw. Geschossebenen vorliegen.

Falls die Nutzungsmischung des Grundstücks, auf das der Bodenrichtwert umzurechnen ist, nicht bekannt ist (Fall A), wird die gleiche Nutzungsmischung wie im Bodenrichtwertgrundstück unterstellt.

1. Schritt: Berechnung der WGFZ-Anteile aus angegebener Gesamt-WGFZ (Fall A: unspezifisch) oder aus angegebenen Wohn-/Nutzflächen und der Grundstücksgröße (Fall B: spezifisch)
2. Schritt: Umrechnung der (Norm-)Wohn-Schichtwerte, soweit vorhanden, auf die Gesamt-WGFZ unter Beachtung der Randbedingung 5.4.4.6.1
3. Schritt: Umrechnung der (Norm-)Büro- und Laden-Schichtwerte, soweit vorhanden, auf die Gesamt-WGFZ unter Beachtung der Randbedingung 5.4.4.6.2
4. Schritt: Multiplikation der umgerechneten Schichtwerte mit den zugehörigen WGFZ-Anteilen und Aufsummierung zum Ergebnis umgerechneter Bodenrichtwert

## 6. (BW) Vorläufige Bodenwerte

### 6.1 Stichtage

Vorläufige marktangepasste Bodenwerte werden für die Jahresmitte (1.7.) der Kalenderjahre ab 1974 angeboten.

### 6.2 Auswahl passender Bodenrichtwerte

Zur Berechnung des vorläufigen Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte der passenden Nutzung des letzten vor dem Stichtag liegenden und des nächsten nach dem Stichtag liegenden Bodenrichtwertstichtages verwendet.

Die passende Bodenrichtwertnutzung ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

#### *Immobilienart Bodenrichtwert-Nutzung*

EFH	EFH
ZFH	EFH
ETW	MFH, vor 2010 auch WGH (MFH-Anteil) nicht verfügbar MFH 1982-1990
MFH	MFH, vor 2010 auch WGH (MFH-Anteil)
GH	für EG-Anteil: GH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils GH-Anteil) für OG-Anteil: BH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils BH-Anteil)
LAD	LAD
BH	BH, vor 2010 auch BGH und WGH (jeweils BH-Anteil)
PL	PL
BGH	für EG-Anteil: GH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils GH-Anteil) für OG-Anteil: BH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils BH-Anteil)
WGH	für EG-Anteil: GH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils GH-Anteil) für OG-Anteil: MFH, vor 2010 auch WGH (MFH-Anteil)
WGB	für EG-Anteil: GH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils GH-Anteil) für OG-Gewerbe-Anteil: BH, vor 2010 auch WGH und BGH (jeweils BH-Anteil) für OG-Wohn-Anteil: MFH, vor 2010 auch WGH (MFH-Anteil)
A	A (ab 1996)
GR	GR (ab 1996)
EGA	EGA (ab 1996)
GEM	GEM (1996-2008)
F	F (ab 1996)
LW	LW (1996-2008)

### 6.3 Berechnung

Die Berechnung erfolgt in 4 Schritten:

1. Berechnung des Bodenwertes pro m<sup>2</sup> aus dem angepassten, d.h. auf die Grundstücksgröße, WGFZ, Gebäudestellung (Bauweise) und Lage zur Straße des zu bewertenden Grundstücks umgerechneten Bodenrichtwert zum letzten vor dem Stichtag liegenden Bodenrichtwertstichtag
2. Berechnung des Bodenwertes pro m<sup>2</sup> aus dem angepassten Bodenrichtwert zum nächsten nach dem Stichtag liegenden Bodenrichtwertstichtag
3. Lineare Interpolation zwischen den Werten der beiden Bodenrichtwertstichtage

#### 4. Multiplikation mit der Grundstücksfläche

Die Berechnung gemischter Bodenwerte für Geschäftshäuser (GH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), Büro- und Geschäftshäuser (BGH) und Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser (WGB) erfolgt genauso, wobei in den ersten beiden Schritten nicht nur ein einzelner Bodenrichtwert herangezogen wird, sondern je einer für die verschiedenen beteiligten Nutzungen:

- a. Berechnung des angepassten Bodenrichtwertes für Geschäftshäuser (GH)
- b. Berechnung des angepassten Bodenrichtwertes für Bürohäuser (BH)
- c. Berechnung des angepassten Bodenrichtwertes für Mehrfamilienhäuser (MFH)
- d. Bildung des gewichteten Mittels dieser 3 (bzw. 2) angepassten Bodenrichtwerte, als Gewicht dient dabei die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss für den GH-Anteil, die gewerbliche Nutzfläche in den Obergeschossen für den BH-Anteil und die Wohnfläche für den MFH-Anteil

Bei den lagetypischen Bodenrichtwerten bis 2008 ist dazu in BORIS.HH für jede Nutzung ein passender Bodenrichtwert (siehe oben) zu suchen.

Falls passende Bodenrichtwerte nicht zur Verfügung stehen, ist eine Berechnung nicht möglich.

## 7. (LZ) Liegenschaftszinssätze

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssätze stehen für folgende Nutzungen zur Verfügung:

- EFH Ein-/Zweifamilienhäuser (ab 2009)
- ETW Eigentumswohnungen (ab 2009)
- MFH Mehrfamilienhäuser (ab 1991)
- GH Geschäftshäuser (ab 1991, siehe BGH)
- LAD Läden (eingeschossig, ab 1991, siehe BGH)
- BH Bürohäuser (ab 1991, siehe BGH)
- PL Produktion und Logistik (ab 2007)
- BGH Büro- und Geschäftshäuser (ab 1991)

### 7.1 (EFH) Ein-/Zweifamilienhäuser

#### 7.1.1 Jahre ab 2009

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 116. Der Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser wird dabei abgeleitet aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (siehe 7.3).

Formel:

$$\text{LZ [\%]} = 0,85 * \text{Liegenschaftszinssatz für MFH [\%]} - 0,53$$

### 7.2 (ETW) Eigentumswohnungen

#### 7.2.1 Jahre ab 2009

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 176. Der Liegenschaftszinssatz

für Eigentumswohnungen wird dabei abgeleitet aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (siehe 7.3).

Formel:

$$LZ [\%] = 1,16 * \text{Liegenschaftszinssatz für MFH} [\%] - 2,30$$

## 7.3 (MFH) Mehrfamilienhäuser

### 7.3.1 Jahre 1991-2003

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2010, Seite 96-99.

Grundformel:

$$\begin{aligned} LZ0 [\%] &= 2,0581 \\ &- 0,001192 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]} \\ &+ 2,6917 * (\text{Jahresnettokaltmiete} / 12 / \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} / \\ &\quad \text{Mietenspiegelmittelwert}) \\ &+ 0,0253 * \text{WGFZ} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$LZ = LZ0 * \text{Baujahrsfaktor} * \text{Stadtteilmfaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Baujahrsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrsfaktor = 1,041
für die Baujahre 1920-1959:	Baujahrsfaktor = 0,991
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrsfaktor = 1,043
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsfaktor = 1,077
für die Baujahre ab 1980:	Baujahrsfaktor = 1,225

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 1,09
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,09
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,15
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 0,98
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 1,10
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 1,15
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,13
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,09
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 1,13
Bramfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,00

Cranz:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Curslack:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Eißendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Francop:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 0,77
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 1,20
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,21
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Horn:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,27
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,09

Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor = nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,09
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 0,91
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,27
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 1,27
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,94

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 1,06
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 1,04
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 1,11
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 1,08
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 1,19
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 1,14
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,08
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,05

### 7.3.2 Jahre 2004-2008

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2014, Seite 104-107.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{LZ0 [\%]} &= 4,5132 \\ &- 0,003028 * \text{Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]} \\ &+ 1,5402 * (\text{Jahresnettokaltmiete} / 12 / \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} / \\ &\quad \text{Mietenspiegelmittelwert}) \\ &- 0,246 * \text{WGFZ} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{LZ} = \text{LZ0} * \text{Baujahrsfaktor} * \text{Stadtteilmittelwert} * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Baujahrsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrsfaktor = 1,03
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrsfaktor = 1,22
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsfaktor = 0,90
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrsfaktor = 0,98
für die Baujahre 1953-1959:	Baujahrsfaktor = 0,93
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrsfaktor = 1,02
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsfaktor = 1,02
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrsfaktor = 0,99
für die Baujahre 1990-1999:	Baujahrsfaktor = 1,02
für die Baujahre ab 2000:	Baujahrsfaktor = 0,89



Der Stadtteilstadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilfaktor = 1,02
Alsterdorf:	Stadtteilfaktor = 0,9
Altengamme:	Stadtteilfaktor = 1,02
Altenwerder:	Stadtteilfaktor = 1,11
Altona-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 0,94
Altona-Nord:	Stadtteilfaktor = 0,94
Bahrenfeld:	Stadtteilfaktor = 0,87
Barmbek-Nord:	Stadtteilfaktor = 0,95
Barmbek-Süd:	Stadtteilfaktor = 0,95
Bergedorf:	Stadtteilfaktor = 1,05
Bergstedt:	Stadtteilfaktor = 0,97
Billbrook:	Stadtteilfaktor = 1,02
Billstedt:	Stadtteilfaktor = 1,02
Billwerder:	Stadtteilfaktor = 1,02
Blankenese:	Stadtteilfaktor = 0,87
Borgfelde:	Stadtteilfaktor = 1,03
Bramfeld:	Stadtteilfaktor = 1,00
Cranz:	Stadtteilfaktor = 1,11
Curslack:	Stadtteilfaktor = 1,02
Dulsberg:	Stadtteilfaktor = 0,95
Duvenstedt:	Stadtteilfaktor = 0,97
Eidelstedt:	Stadtteilfaktor = 0,94
Eilbek:	Stadtteilfaktor = 0,96
Eimsbüttel:	Stadtteilfaktor = 0,91
Eißendorf:	Stadtteilfaktor = 1,09
Eppendorf:	Stadtteilfaktor = 0,92
Farmsen-Berne:	Stadtteilfaktor = 1,00
Finkenwerder:	Stadtteilfaktor = 1,13
Francop:	Stadtteilfaktor = 1,11
Fuhlsbüttel:	Stadtteilfaktor = 0,99
Groß Borstel:	Stadtteilfaktor = 0,9
Groß Flottbek:	Stadtteilfaktor = 0,87
Gut Moor:	Stadtteilfaktor = 1,19
HafenCity:	Stadtteilfaktor = 0,96
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 0,96
Hamm:	Stadtteilfaktor = 1,03
Hamm-Mitte:	Stadtteilfaktor = 1,03
Hamm-Nord:	Stadtteilfaktor = 1,03
Hamm-Süd:	Stadtteilfaktor = 1,03
Hammerbrook:	Stadtteilfaktor = 1,03
Harburg:	Stadtteilfaktor = 1,19
Harvestehude:	Stadtteilfaktor = 0,96
Hausbruch:	Stadtteilfaktor = 1,11
Heimfeld:	Stadtteilfaktor = 1,11
Hoheluft-Ost:	Stadtteilfaktor = 0,92
Hoheluft-West:	Stadtteilfaktor = 0,94

Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Horn:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,13
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,19
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor = nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,02
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 0,96
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,13

Stellingen:	Stadtteifaktor = 0,94
Sternschanze:	Stadtteifaktor = 0,94
Sülldorf:	Stadtteifaktor = 1,00
Tatenberg:	Stadtteifaktor = 1,02
Tonndorf:	Stadtteifaktor = 1,00
Uhlenhorst:	Stadtteifaktor = 0,93
Veddel:	Stadtteifaktor = 1,13
Volksdorf:	Stadtteifaktor = 0,97
Waltershof:	Stadtteifaktor = 1,13
Wandsbek:	Stadtteifaktor = 0,96
Wellingsbüttel:	Stadtteifaktor = 0,97
Wilhelmsburg:	Stadtteifaktor = 1,13
Wilstorf:	Stadtteifaktor = 1,18
Winterhude:	Stadtteifaktor = 1,00
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteifaktor = 0,97

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 1,13
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,04
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,88
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,83
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,80
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,81

### 7.3.3 Jahre ab 2009

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 139-142.

LZ = 4,37 %

- \* Lagefaktor
- \* Baualtersfaktor
- \* Stadtteifaktor
- \* Aktualisierungsfaktor

Der Lagefaktor beträgt

Lagefaktor = (Normierter BRW für MFH zum 31.12.2019 / 1.100 €/m<sup>2</sup>) - 0,282

Der Baualtersfaktor beträgt:

für Baualter 0-3 Jahre:	Baualtersfaktor = (1,36 – 0,012 * Baualter [Jahre]) * 0,83
für Baualter 4-29 Jahre:	Baualtersfaktor = 1,36 – 0,012 * Baualter [Jahre]
für Baualter ≥ 30 Jahre:	Baualtersfaktor = 1,00

Der Stadtteilstadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilfaktor = 1,18
Alsterdorf:	Stadtteilfaktor = 1,00
Altengamme:	Stadtteilfaktor = 1,18
Altenwerder:	Stadtteilfaktor = 1,18
Altona-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 1,00
Altona-Nord:	Stadtteilfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilfaktor = 1,00
Barmbek-Nord:	Stadtteilfaktor = 1,00
Barmbek-Süd:	Stadtteilfaktor = 1,00
Bergedorf:	Stadtteilfaktor = 1,00
Bergstedt:	Stadtteilfaktor = 1,00
Billbrook:	Stadtteilfaktor = 1,00
Billstedt:	Stadtteilfaktor = 1,00
Billwerder:	Stadtteilfaktor = 1,18
Blankenese:	Stadtteilfaktor = 1,00
Borgfelde:	Stadtteilfaktor = 1,00
Bramfeld:	Stadtteilfaktor = 1,00
Cranz:	Stadtteilfaktor = 1,18
Curslack:	Stadtteilfaktor = 1,18
Dulsberg:	Stadtteilfaktor = 1,00
Duvenstedt:	Stadtteilfaktor = 1,00
Eidelstedt:	Stadtteilfaktor = 1,00
Eilbek:	Stadtteilfaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteilfaktor = 1,00
Eißendorf:	Stadtteilfaktor = 1,14
Eppendorf:	Stadtteilfaktor = 1,00
Farmsen-Berne:	Stadtteilfaktor = 1,00
Finkenwerder:	Stadtteilfaktor = 1,00
Francop:	Stadtteilfaktor = 1,18
Fuhlsbüttel:	Stadtteilfaktor = 1,00
Groß Borstel:	Stadtteilfaktor = 1,00
Groß Flottbek:	Stadtteilfaktor = 1,00
Gut Moor:	Stadtteilfaktor = 1,14
HafenCity:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hammerbrook:	Stadtteilfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilfaktor = 1,14
Harvestehude:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hausbruch:	Stadtteilfaktor = 1,14
Heimfeld:	Stadtteilfaktor = 1,14
Hoheluft-Ost:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hoheluft-West:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hohenfelde:	Stadtteilfaktor = 1,00
Horn:	Stadtteilfaktor = 1,00
Hummelsbüttel:	Stadtteilfaktor = 1,00

Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,18
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,18

Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,14
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,90
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,79
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,72
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 0,63
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,53
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 0,54
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 0,51
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 0,46
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 0,415
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 0,508
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 0,803
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 0,969

## **7.4 (PL) Produktion und Logistik**

### **7.4.1 Jahre 2007-2008**

Das jeweils zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben in den Immobilienmarktberichten 2007 und 2008, jeweils Seite 103.

Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde der Liegenschaftszinssatz nicht durch eine Regressionsanalyse, sondern als einfaches arithmetisches Mittel der Kauffälle des entsprechenden Jahres ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz beträgt

für den 1.7.2007:	Liegenschaftszinssatz = 5,4 %
für den 1.7.2008:	Liegenschaftszinssatz = 5,5 %

### **7.4.2 Jahre ab 2009**

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 166-168.

LZ = 4,11 %

- \* Lagefaktor
- \* Miethöhenfaktor
- \* Erstbezugsfaktor
- \* Aktualisierungsfaktor

Der Lagefaktor beträgt

Lagefaktor = (BRW für PL zum 01.01.2022 / 440 €/m<sup>2</sup>) -1,4861

Der Erstbezugsfaktor beträgt

für Objekte als Erstbezug

Erstbezugsfaktor = 0,84

für Objekte als kein Erstbezug

Erstbezugsfaktor = 1,00

Der Miethöhenfaktor wird wie folgt berechnet:

(Marktübliche Miete [MM]/Referenzmiete [RM]) 0,0948

Marktübliche Miete (MM):

Es wird davon ausgegangen, dass die eingegebene Jahresnettokaltmiete der Jahresnettokaltmiete auf Basis einer marktüblichen Miete (MM) entspricht. Ansonsten ist eine solche „marktübliche“ Jahresnettokaltmiete anzugeben.

Marktübliche Miete [€/m<sup>2</sup> WNFL monatlich] = Jahresnettokaltmiete / Wohnfläche / 12

Referenzmiete (RM) für den Gebädefaktor, Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz von Produktion- und Logistikimmobilien:

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

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

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr.1 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

Referenzmiete [€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. monatlich] = 5,45

- \* Lagefaktor
- \* Mietenindex

Lagefaktor: (BRW22-PL / 440) 0,8595

Mietenindex: 2015 = 100

2009:	0,949 (Index 94,9)
2010:	0,965
2011:	0,987
2012:	1,042
2013:	1,013
2014:	1,005
2015:	1,000 (Index 100,0)
2016:	1,046
2017:	1,095
2018:	1,196
2019:	1,283
2020:	1,220
2021:	1,301
2022:	1,443
2023:	1,548
2024:	1,600 (Index 160,0)

Eine detaillierte Erklärung zur Referenzmiete befindet sich im Immobilienmarktbericht 2024 auf der Seite 169.

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,30
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,51
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,50
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,43
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,35
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 1,25
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 1,14
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 1,10
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 0,86
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 0,86
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 0,75
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 0,90
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,15
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 1,20

## **7.5 (BGH) Büro- und Geschäftshäuser, Bürohäuser, Geschäftshäuser und Läden**

### **7.5.1 Jahre 1991-2008**

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2014, Seite 109.



### 7.5.1.1 Innenstadt

Der Liegenschaftszinssatz für die Innenstadt (Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity) wurde nicht durch eine Regressionsanalyse, sondern als einfaches arithmetisches Mittel der Kauffälle des entsprechenden Jahres ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz beträgt

für den 1.7.1991:	Liegenschaftszinssatz = 3,0 %
für den 1.7.1992:	Liegenschaftszinssatz = 3,6 %
für den 1.7.1993:	Liegenschaftszinssatz = 3,9 %
für den 1.7.1994:	Liegenschaftszinssatz = 3,6 %
für den 1.7.1995:	Liegenschaftszinssatz = 3,8 %
für den 1.7.1996:	Liegenschaftszinssatz = 5,9 %
für den 1.7.1997:	Liegenschaftszinssatz = 5,0 %
für den 1.7.1998:	Liegenschaftszinssatz = 3,6 %
für den 1.7.1999:	Liegenschaftszinssatz = 4,5 %
für den 1.7.2000:	Liegenschaftszinssatz = 5,1 %
für den 1.7.2001:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.2002:	Liegenschaftszinssatz = 5,1 %
für den 1.7.2003:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.2004:	Liegenschaftszinssatz = 4,4 %
für den 1.7.2005:	Liegenschaftszinssatz = 4,7 %
für den 1.7.2006:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.2007:	Liegenschaftszinssatz = 4,3 %
für den 1.7.2008:	Liegenschaftszinssatz = 4,2 %
für den 1.7.2009:	Liegenschaftszinssatz = 4,5 %
für den 1.7.2010:	Liegenschaftszinssatz = 5,0 %
für den 1.7.2011:	Liegenschaftszinssatz = 4,1 %
für den 1.7.2012:	Liegenschaftszinssatz = 4,2 %
für den 1.7.2013:	Liegenschaftszinssatz = 3,7 %

### 7.5.1.2 außerhalb der Innenstadt

Der Liegenschaftszinssatz außerhalb der Innenstadt (Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity) wurde ebenfalls nicht durch eine Regressionsanalyse, sondern als einfaches arithmetisches Mittel der Kauffälle des entsprechenden Jahres ermittelt, wobei berücksichtigt wurde, dass der Liegenschaftszinssatz für die Baujahre ab 1940 um den Faktor 1,2 höher liegt als der für die Baujahre vor 1940.

Der Liegenschaftszinssatz beträgt für die Baujahre bis 1939

für den 1.7.1991:	Liegenschaftszinssatz = 4,9 %
für den 1.7.1992:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.1993:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.1994:	Liegenschaftszinssatz = 4,5 %
für den 1.7.1995:	Liegenschaftszinssatz = 4,8 %
für den 1.7.1996:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.1997:	Liegenschaftszinssatz = 4,4 %
für den 1.7.1998:	Liegenschaftszinssatz = 4,5 %

für den 1.7.1999:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.2000:	Liegenschaftszinssatz = 4,6 %
für den 1.7.2001:	Liegenschaftszinssatz = 4,4 %
für den 1.7.2002:	Liegenschaftszinssatz = 4,7 %
für den 1.7.2003:	Liegenschaftszinssatz = 5,2 %
für den 1.7.2004:	Liegenschaftszinssatz = 5,2 %
für den 1.7.2005:	Liegenschaftszinssatz = 5,2 %
für den 1.7.2006:	Liegenschaftszinssatz = 5,4 %
für den 1.7.2007:	Liegenschaftszinssatz = 5,1 %
für den 1.7.2008:	Liegenschaftszinssatz = 5,4 %
für den 1.7.2009:	Liegenschaftszinssatz = 5,4 %
für den 1.7.2010:	Liegenschaftszinssatz = 5,2 %
für den 1.7.2011:	Liegenschaftszinssatz = 5,0 %
für den 1.7.2012:	Liegenschaftszinssatz = 4,8 %
für den 1.7.2013:	Liegenschaftszinssatz = 4,5 %

Der Liegenschaftszinssatz für die Baujahre ab 1940 liegt entsprechend um den Faktor 1,2 höher und beträgt

für den 1.7.1991:	Liegenschaftszinssatz = 5,9 %
für den 1.7.1992:	Liegenschaftszinssatz = 5,6 %
für den 1.7.1993:	Liegenschaftszinssatz = 5,5 %
für den 1.7.1994:	Liegenschaftszinssatz = 5,3 %
für den 1.7.1995:	Liegenschaftszinssatz = 5,7 %
für den 1.7.1996:	Liegenschaftszinssatz = 5,6 %
für den 1.7.1997:	Liegenschaftszinssatz = 5,2 %
für den 1.7.1998:	Liegenschaftszinssatz = 5,3 %
für den 1.7.1999:	Liegenschaftszinssatz = 5,6 %
für den 1.7.2000:	Liegenschaftszinssatz = 5,6 %
für den 1.7.2001:	Liegenschaftszinssatz = 5,2 %
für den 1.7.2002:	Liegenschaftszinssatz = 5,7 %
für den 1.7.2003:	Liegenschaftszinssatz = 6,2 %
für den 1.7.2004:	Liegenschaftszinssatz = 6,3 %
für den 1.7.2005:	Liegenschaftszinssatz = 6,2 %
für den 1.7.2006:	Liegenschaftszinssatz = 6,5 %
für den 1.7.2007:	Liegenschaftszinssatz = 6,2 %
für den 1.7.2008:	Liegenschaftszinssatz = 6,5 %
für den 1.7.2009:	Liegenschaftszinssatz = 6,4 %
für den 1.7.2010:	Liegenschaftszinssatz = 6,3 %
für den 1.7.2011:	Liegenschaftszinssatz = 6,0 %
für den 1.7.2012:	Liegenschaftszinssatz = 5,8 %
für den 1.7.2013:	Liegenschaftszinssatz = 5,3 %

## 7.5.2 Jahre ab 2009

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Ertragswertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 154-156.

LZ = 3,10 %  
\* Lagefaktor  
\* Baujahrsfaktor  
\* Gebäudeartfaktor  
\* Aktualisierungsfaktor

Der Lagefaktor beträgt

Lagefaktor = (normierter BRW für BH zum 01.01.2022 / 900 €/m<sup>2</sup>) -0,3496

Der Baujahrsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 1939: Baujahrsfaktor = 0,71  
für die Baujahre 1940-1959: Baujahrsfaktor = 0,79  
für die Baujahre 1960-1979: Baujahrsfaktor = 0,89  
für die Baujahre ab 1990: Baujahrsfaktor = 1,00

Der Gebäudeartfaktor beträgt

für eingeschossige Ladenobjekte Gebäudeartfaktor = 1,26  
für sonstige Objekte Gebäudeartfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009: Aktualisierungsfaktor = 2,09  
für den 1.7.2010: Aktualisierungsfaktor = 2,13  
für den 1.7.2011: Aktualisierungsfaktor = 1,84  
für den 1.7.2012: Aktualisierungsfaktor = 1,86  
für den 1.7.2013: Aktualisierungsfaktor = 1,72  
für den 1.7.2014: Aktualisierungsfaktor = 1,56  
für den 1.7.2015: Aktualisierungsfaktor = 1,51  
für den 1.7.2016: Aktualisierungsfaktor = 1,46  
für den 1.7.2017: Aktualisierungsfaktor = 1,39  
für den 1.7.2018: Aktualisierungsfaktor = 1,48  
für den 1.7.2019: Aktualisierungsfaktor = 1,05  
für den 1.7.2020: Aktualisierungsfaktor = 1,23  
für den 1.7.2021: Aktualisierungsfaktor = 1,00  
für den 1.7.2022: Aktualisierungsfaktor = 0,91  
für den 1.7.2023: Aktualisierungsfaktor = 1,36  
für den 1.1.2024: Aktualisierungsfaktor = 1,65

## 8. (SF) Sachwertfaktoren

Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren stehen für folgende Nutzungen zur Verfügung:

- EFH Einfamilienhäuser (1991-...)
- ZFH Zweifamilienhäuser (1991-...)
- PL Produktion und Logistik (1991-1995)

### 8.1 (EFH) Ein-/Zweifamilienhäuser

#### 8.1.1 Jahre 1991-2008

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Sachwertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2010, Seite 90-91.

##### 8.1.1.1 (eh) Ein-/Zweifamilienhäuser ohne Reihenhäuser

Grundformel:

$$\begin{aligned}
 SF_0 [\%] &= 61,9 \\
 &+ 0,354 * \text{Bodenwert / Vorläufiger Sachwert} \\
 &- 0,0340 * \text{Vorläufiger Sachwert [1000 €]} \\
 &+ 0,0917 * \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \\
 &+ 0,0159 * \text{Normierter BRW für EFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]} \\
 &+ 4,1, \text{ wenn Vorläufiger Sachwert} < 210,000 \text{ €} \\
 &+ 3,8, \text{ wenn Vorläufiger Sachwert} > 560,000 \text{ €} \\
 &+ \text{Baujahrszuschlag}
 \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$SF = LZ_0 * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Baujahrszuschlag beträgt:

- für die Baujahre bis 1919: Baujahrszuschlag = + 1,6
- für die Baujahre 1920-1929: Baujahrszuschlag = + 0,9
- für die Baujahre 1930-1939: Baujahrszuschlag = + 0,9
- für die Baujahre 1940-1952: Baujahrsabschlag = - 0,4
- für die Baujahre 1953-1959: Baujahrsabschlag = - 2,4
- für die Baujahre 1960-1969: Baujahrsabschlag = - 4,6
- für die Baujahre 1970-1979: Baujahrsabschlag = - 0,4
- für die Baujahre 1980-1989: Baujahrszuschlag = + 3,8
- für die Baujahre ab 1990: Baujahrszuschlag = + 7,2

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

- für den 1.7.1991: Aktualisierungsfaktor = 0,91
- für den 1.7.1992: Aktualisierungsfaktor = 0,94
- für den 1.7.1993: Aktualisierungsfaktor = 0,96
- für den 1.7.1994: Aktualisierungsfaktor = 0,95
- für den 1.7.1995: Aktualisierungsfaktor = 0,99
- für den 1.7.1996: Aktualisierungsfaktor = 0,97
- für den 1.7.1997: Aktualisierungsfaktor = 1,00
- für den 1.7.1998: Aktualisierungsfaktor = 0,98
- für den 1.7.1999: Aktualisierungsfaktor = 0,98

für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,91

### 8.1.1.2 (rh) Reihenhäuser

Grundformel:

$$\begin{aligned}
 SF_0 [\%] &= 85,15 \\
 &- 0,21823 * \text{Vorläufiger Sachwert [1000 €]} \\
 &+ 0,3046 * \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \\
 &+ 0,06859 * \text{Normierter BRW für EFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]} \\
 &+ \text{Baujahrszuschlag}
 \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$SF = LZ_0 * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Baujahrszuschlag beträgt:

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrszuschlag = + 3,6
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrszuschlag = + 3,2
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsabschlag = - 3,6
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrsabschlag = - 5,8
für die Baujahre 1953-1959:	Baujahrsabschlag = - 1,0
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrszuschlag = + 0,5
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsabschlag = - 0,5
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrszuschlag = + 0,7
für die Baujahre ab 1990:	Baujahrszuschlag = + 0,8

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,93

für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,91

### 8.1.2 Jahre ab 2009

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Sachwertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 117-125

Grundformel:

SF = 0,788

- \* Lagefaktor
- \* Sachwerthöhenfaktor
- \* Bodenwertanteilsfaktor
- \* Grundstücksgrößenfaktor
- \* Baujahrsfaktor
- \* Restnutzungsdauerfaktor
- \* Kellerfaktor
- \* Wohnflächenfaktor
- \* Modernisierungsfaktor
- \* Ecklagefaktor
- \* Wohnungszahlfaktor
- \* Einbauküchenfaktor
- \* Dachfaktor
- \* Fußbodenheizungsfaktor
- \* Solarenergieartfaktor
- \* Wärmepumpenfaktor
- \* Stellungsfaktor
- \* Stadtteilmfaktor
- \* Aktualisierungsfaktor

Der Lagefaktor beträgt:

Lagefaktor = (Normierter BRW für EFH zum 31.12.2020 / 630 €/m<sup>2</sup>)<sup>0,1902</sup>

Der Sachwerthöhenfaktor beträgt:

Sachwerthöhenfaktor = (Vorläufiger Sachwert / Normsachwert)<sup>-0,3558</sup>

Wenn (Vorläufiger Sachwert / Normsachwert) >= 1,87 Sachwerthöhenfaktor = 0,800

Normsachwert = Vorläufiger Sachwert zum Modellstichtag eines (Norm-) Objekts mit folgenden Eigenschaften:

- Mittlere Lage (Median der normierten EFH-Bodenrichtwerte)
- Grundstücksgröße: 750 m<sup>2</sup>
- freistehend in Frontlage
- Bodenwert zum Modellstichtag
- 1-geschossig mit voll ausgebautem Dachgeschoss ohne Keller
- Bruttogrundfläche (A+B): 225 m<sup>2</sup>
- Standardstufe: 3,0
- NHK 2010: 1.005 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (A+B)
- Regionalfaktor: 1,75
- Außenanlagen im üblichen Umfang enthalten
- Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Der Normsachwert beträgt

für den 1.7.2009:	Normsachwert = 435.995 €
für den 1.7.2010:	Normsachwert = 445.403 €
für den 1.7.2011:	Normsachwert = 473.484 €
für den 1.7.2012:	Normsachwert = 500.104 €
für den 1.7.2013:	Normsachwert = 529.578 €
für den 1.7.2014:	Normsachwert = 538.126 €
für den 1.7.2015:	Normsachwert = 578.421 €
für den 1.7.2016:	Normsachwert = 608.840 €
für den 1.7.2017:	Normsachwert = 651.693 €
für den 1.7.2018:	Normsachwert = 687.066 €
für den 1.7.2019:	Normsachwert = 733.069 €
für den 1.7.2020:	Normsachwert = 792.128 €
für den 1.7.2021:	Normsachwert = 921.557 €
für den 1.7.2022:	Normsachwert = 1.043.850 €
für den 1.7.2023:	Normsachwert = 936.338 €
für den 1.1.2024:	Normsachwert = 915.202 €

Der Bodenwertanteilsfaktor beträgt:

Bodenwertanteilsfaktor =  $0,67318 + 0,5447 \cdot \text{Bodenwertanteil}$

Dabei ist Bodenwertanteil =  $\text{Bodenwert} / \text{vorläufiger Sachwert}$

Der Grundstücksgrößenfaktor beträgt:

Grundstücksgrößenfaktor =  $(\text{Grundstücksfläche} / 600 \text{ m}^2)^{-0,1138}$

Der Baujahrsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrsfaktor = 1,007
für die Baujahre 1920-1939:	Baujahrsfaktor = 0,997
für die Baujahre 1940-1959:	Baujahrsfaktor = 0,934
für die Baujahre 1960-1979:	Baujahrsfaktor = 0,961
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrsfaktor = 1,000
für die Baujahre ab 1990:	Baujahrsfaktor = 1,018

Der Restnutzungsdauerfaktor beträgt:

für eine Restnutzungsdauer  $\leq 15$  Jahre: = 1,016

für eine Restnutzungsdauer 16-50 Jahre =  $-0,0013 \cdot \text{Restnutzungsdauer} + 1,065$

für eine Restnutzungsdauer  $> 50$  Jahre: = 1,000

Der Kellerfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Keller: Kellerfaktor = 1,000

für Einfamilienhäuser mit Keller: Kellerfaktor = 1,054

Der Wohnflächenfaktor beträgt:

für Wohnflächen  $< 300 \text{ m}^2$ : Wohnflächenfaktor =  $(\text{Wohnflächen} / 120 \text{ m}^2)^{0,3881}$

für Wohnflächen ab  $300 \text{ m}^2$ : Wohnflächenfaktor = 1,427

Der Modernisierungsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 2009: Modernisierungsfaktor

$$= 1,00 + 0,0076 \cdot (\text{Tatsächliche Modernisierungspunktzahl} - \text{baujahrstypische Modernisierungspunktzahl})$$

für die Baujahre ab 2010: Modernisierungsfaktor = 1,00

Die baujahrstypische Modernisierungspunktzahl beträgt:

für die Baujahre bis 1919: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 5,74 Punkte

für die Baujahre 1920-1939: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 5,25 Punkte

für die Baujahre 1940-1959: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 5,23 Punkte

für die Baujahre 1960-1969: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 4,70 Punkte

für die Baujahre 1970-1979: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 4,10 Punkte

für die Baujahre 1980-1989: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 3,53 Punkte

für die Baujahre 1990-1999: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 2,32 Punkte

für die Baujahre 2000-2009: baujahrstypische Modernisierungspunktzahl = 1,79 Punkte

Der Ecklagefaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Ecklage: Ecklagefaktor = 1,000

für Einfamilienhäuser mit Ecklage: Ecklagefaktor = 0,976

Der Wohnungszahlfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser mit einer Wohnung: Wohnungszahlfaktor = 1,000

für Einfamilienhäuser mit zwei Wohnungen: Wohnungszahlfaktor = 0,895

Der Einbauküchenfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Einbauküche: Einbauküchenfaktor = 1,000

für Einfamilienhäuser mit Einbauküche: Einbauküchenfaktor = 1,049

Der Dachfaktor beträgt:

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

Der Fußbodenheizungsfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Fußbodenheizung: Fußbodenheizungsfaktor = 1,000  
für Einfamilienhäuser mit Fußbodenheizung: Fußbodenheizungsfaktor = 1,068

Der Solarenergiefaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Fotovoltaikanlage oder Solarthermie: Solarenergiefaktor = 1,000  
für Einfamilienhäuser mit Fotovoltaikanlage oder Solarthermie: Solarenergiefaktor = 1,043

Der Wärmepumpenfaktor beträgt:

wenn Wärmepumpe ohne Solarenergie vorhanden: Wärmepumpenfaktor = 1,020  
wenn Wärmepumpe mit Solarenergie vorhanden: Wärmepumpenfaktor = 1,000

Der Stellungsfaktor beträgt:

für freistehende EFH: Stellungsfaktor = 1,000  
für Doppelhaushälften: Stellungsfaktor = 0,977  
für Mittelreihenhäuser: Stellungsfaktor = 0,998  
für Endreihenhäuser: Stellungsfaktor = 0,981

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 1,035
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 1,193
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,035
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 0,915
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,000
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,000
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,063
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,000
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 1,000
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 1,053
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,002
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 0,914
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,914
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,035
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 1,063
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 0,952
Bramfeld:	Stadtteilmfaktor = 0,956
Cranz:	Stadtteilmfaktor = 0,915
Curslack:	Stadtteilmfaktor = 1,035
Dulsberg:	Stadtteilmfaktor = 1,000
Duvenstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,002
Eidelstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,018
Eilbek:	Stadtteilmfaktor = 1,000

Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Eißenndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 0,956
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,147
Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,978
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,193
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,063
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,915
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 0,952
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,952
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,952
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,978
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,063
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,956
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,035
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 0,978
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,002
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,951
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,018
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,018
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,956
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,035
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,035
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,035
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor =
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,018
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,063
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,035

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

#### Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,873
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,942
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,929
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,943
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,958
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,965
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,973
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 1,002
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 1,010
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,005
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 1,017

für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 1,000
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,034
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 0,993
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 0,947
für den 1.1.2024	Aktualisierungsfaktor = 0,971

## 8.2 (PL) Produktion und Logistik

Die Berechnungsformel, das zugrunde gelegte Sachwertmodell und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Grundstücksmarktbericht 1995, Seite 74.

Grundformel:

$$\text{SF0 [\%]} = 106,5 - 4,5 * \text{Vorläufiger Sachwert [Mio. DM]}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{SF} = \text{SF0} * \text{Baualtersfaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Baualtersfaktor beträgt:

für ein Baualter von 0-12 Jahren:	Baualtersfaktor = 0,85
für ein Baualter von 13-24 Jahren:	Baualtersfaktor = 1,00
für ein Baualter von 25 und mehr Jahren:	Baualtersfaktor = 1,14

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,82
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 1,09
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,09
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,18
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 0,84

## 9. (GF) Gebäudefaktoren

Objektspezifisch angepasste Gebäudefaktoren stehen für folgende Nutzungen zur Verfügung:

EFH	Einfamilienhäuser (ab 1991)
ZFH	Zweifamilienhäuser (ab 1991)
ETW	Eigentumswohnungen (ab 1991)
TG	Tiefgaragenstellplätze (ab 1991)
GAR	Einzelgaragen (ab 1991)
STP	Offene Stellplätze (ab 1991)
MFH	Mehrfamilienhäuser (ab 2004)
BH	Bürohäuser (ab 2009, siehe BGH)
PL	Produktion und Logistik (ab 2000)
BGH	Büro- und Geschäftshäuser (ab 2009)

### 9.1 (EFH) Ein-/Zweifamilienhäuser

#### 9.1.1 Jahre 1991-2001

##### 9.1.1.1 (eh) Ein-/Zweifamilienhäuser ohne Reihenhäuser

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Grundstücksmarktbericht 2008, Seite 86-87.

Grundformel:

$$\begin{aligned}
 GF_0 \text{ [DM/m}^2\text{]} &= 1605 \\
 &+ 0,8997 * \text{Bodenwert [DM] / Wohnfläche [m}^2\text{]} \\
 &+ 1,009 * \text{Normierter BRW für EFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]} \\
 &+ 6,875 * \text{Feuerkassenwert [M 1913] / Wohnfläche [m}^2\text{]} \\
 &- 20,43 * \text{Baualter [Jahre] (höchstens 100 Jahre)} \\
 &+ \text{Baujahrszuschlag} \\
 &+ 146, \text{ wenn Vorläufiger Vergleichswert} < 400.000 \text{ DM} \\
 &+ 197, \text{ wenn Vorläufiger Vergleichswert} > 1.000.000 \text{ DM}
 \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$GF = GF_0 * \text{Stellungsfaktor} * \text{Stadtteiffaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Wenn der Feuerkassenwert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht bekannt ist, wird er in IDA.HH durch folgende Standardwerte geschätzt:

für die Baujahre bis 1919:	FKW/Wfl. = 157
für die Baujahre 1920-1929:	FKW/Wfl. = 152
für die Baujahre 1930-1939:	FKW/Wfl. = 152
für die Baujahre 1940-1952:	FKW/Wfl. = 157
für die Baujahre 1953-1959:	FKW/Wfl. = 156
für die Baujahre 1960-1969:	FKW/Wfl. = 172
für die Baujahre 1970-1979:	FKW/Wfl. = 169
für die Baujahre 1980-1989:	FKW/Wfl. = 164
für die Baujahre ab 1990:	FKW/Wfl. = 175

Der Baujahrszuschlag beträgt

$$\text{für die Baujahre bis 1919: Baujahrszuschlag} = + 102$$

für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrsabschlag = -	23
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrszuschlag = +	96
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrszuschlag = +	33
für die Baujahre 1953-1959:	Baujahrsabschlag = -	103
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrsabschlag = -	222
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsabschlag = -	38
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrszuschlag = +	171
für die Baujahre ab 1990:	Baujahrszuschlag = +	267

#### Der Stellungsfaktor beträgt

für freistehende Gebäude:	Stellungsfaktor =	1,00
für Doppelhaushälften:	Stellungsfaktor =	1,01
für ganze Doppelhäuser:	Stellungsfaktor =	1,01
für Reihenhäuser:	Stellungsfaktor =	1,06
für Mittelreihenhäuser:	Stellungsfaktor =	1,06
für Endreihenhäuser:	Stellungsfaktor =	1,06
für Gebäude in geschlossener Bebauung:	Stellungsfaktor =	1,06
für Gartenhofhäuser:	Stellungsfaktor =	1,01

#### Der Stadtteilstadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilfaktor =	0,96
Alsterdorf:	Stadtteilfaktor =	1,20
Altengamme:	Stadtteilfaktor =	1,06
Altenwerder:	Stadtteilfaktor =	0,80
Altona-Altstadt:	Stadtteilfaktor =	1,00
Altona-Nord:	Stadtteilfaktor =	1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilfaktor =	1,10
Barmbek-Nord:	Stadtteilfaktor =	1,00
Barmbek-Süd:	Stadtteilfaktor =	1,00
Bergedorf:	Stadtteilfaktor =	1,17
Bergstedt:	Stadtteilfaktor =	1,00
Billbrook:	Stadtteilfaktor =	0,85
Billstedt:	Stadtteilfaktor =	0,93
Billwerder:	Stadtteilfaktor =	1,07
Blankenese:	Stadtteilfaktor =	1,21
Borgfelde:	Stadtteilfaktor =	1,00
Bramfeld:	Stadtteilfaktor =	1,01
Cranz:	Stadtteilfaktor =	1,01
Curslack:	Stadtteilfaktor =	1,06
Dulsberg:	Stadtteilfaktor =	1,00
Duvenstedt:	Stadtteilfaktor =	1,08
Eidelstedt:	Stadtteilfaktor =	0,94
Eilbek:	Stadtteilfaktor =	1,06
Eimsbüttel:	Stadtteilfaktor =	1,00
Eißendorf:	Stadtteilfaktor =	0,97
Eppendorf:	Stadtteilfaktor =	1,21
Farmsen-Berne:	Stadtteilfaktor =	1,00

Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,26
Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,25
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,85
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,80
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,81
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,19
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,06

Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 0,86
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,02
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,05

#### Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,87
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,98



für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,96

### 9.1.1.2 (rh) Reihenhäuser

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Grundstücksmarktbericht 2008, Seite 88-89.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [DM/m}^2\text{]} &= 3111 \\ &+ 0,3022 * \text{Bodenwert [DM]/ Wohnfläche [m}^2\text{]} \\ &+ 3,442 * \text{Normierter BRW für EFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]} \\ &+ 4,842 * \text{Feuerkassenwert [M 1913] / Wohnfläche [m}^2\text{]} \\ &- 14,10 * \text{Baualter [Jahre] (höchstens 100 Jahre)} \\ &+ \text{Baujahrszuschlag} \\ &- 9,612 * \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} * \text{Stadtteiffaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Wenn der Feuerkassenwert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht bekannt ist, wird er in IDA.HH durch folgende Standardwerte geschätzt:

für die Baujahre bis 1919:	FKW/Wfl. = 157
für die Baujahre 1920-1929:	FKW/Wfl. = 152
für die Baujahre 1930-1939:	FKW/Wfl. = 152
für die Baujahre 1940-1952:	FKW/Wfl. = 157
für die Baujahre 1953-1959:	FKW/Wfl. = 156
für die Baujahre 1960-1969:	FKW/Wfl. = 172
für die Baujahre 1970-1979:	FKW/Wfl. = 169
für die Baujahre 1980-1989:	FKW/Wfl. = 164
für die Baujahre ab 1990:	FKW/Wfl. = 175

Der Baujahrszuschlag beträgt

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrszuschlag = + 139
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrszuschlag = + 109
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsabschlag = - 161
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrsabschlag = - 199
für die Baujahre 1953-1959:	Baujahrsabschlag = - 38
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrszuschlag = + 42
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrszuschlag = + 33
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrsabschlag = - 6
für die Baujahre ab 1990:	Baujahrsabschlag = - 37

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 0,93
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 0,96
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,10
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,02
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,05
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 1,01
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Bramfeld:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Cranz:	Stadtteilmfaktor = 1,07
Curslack:	Stadtteilmfaktor = 1,10
Dulsberg:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Duvenstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,15
Eidelstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,92
Eilbek:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Eimsbüttel:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Eißendorf:	Stadtteilmfaktor = 0,96
Eppendorf:	Stadtteilmfaktor = 1,24
Farmsen-Berne:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Finkenwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,14
Francop:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Fuhlsbüttel:	Stadtteilmfaktor = 0,93
Groß Borstel:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Groß Flottbek:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Gut Moor:	Stadtteilmfaktor = 1,00
HafenCity:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Hamm-Mitte:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Hamm-Nord:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Hamm-Süd:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Hammerbrook:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Harvestehude:	Stadtteilmfaktor = 1,20
Hausbruch:	Stadtteilmfaktor = 0,93
Heimfeld:	Stadtteilmfaktor = 0,98
Hoheluft-Ost:	Stadtteilmfaktor = 1,20

Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,10
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,92

Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,20
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,05

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,76
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,79
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 0,87
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,98

### 9.1.1.3 Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Grundstücksmarktbericht 2008, Seite 92.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{Erbbaurechtskoeffizient} &= 0,9648 \\ &- 0,1966 * \text{Gebäudedefaktor [1000 €/m}^2\text{]} \end{aligned}$$

$$+ 0,00287 * \text{Restlaufzeit [Jahre]}$$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

## 9.1.2 Jahre 2002-2008

### 9.1.2.1 (eh) Ein-/Zweifamilienhäuser ohne Reihenhäuser

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2013, Seite 93-94.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/m}^2\text{]} &= 492 \\ &+ 0,539 * \text{Bodenwert [€/ Wohnfläche [m}^2\text{]} \\ &+ 3,953 * \text{Normierter BRW für EFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]} \\ &+ 22,7 * (35 - \text{Baualter [Jahre]}), \text{ wenn Baualter} < 35 \text{ Jahre} \\ &+ \text{Baujahrszuschlag} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} * \text{Wohnflächenfaktor} * \text{Stellungsfaktor} * \text{Stadtteifaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Der Baujahrszuschlag beträgt

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrszuschlag = + 126
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrszuschlag = + 58
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsabschlag = - 13
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrsabschlag = - 95
für die Baujahre 1953-1959:	Baujahrsabschlag = - 3
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrsabschlag = - 36
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsabschlag = - 14
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrszuschlag = + 58
für die Baujahre 1990-1999:	Baujahrszuschlag = + 39
für die Baujahre ab 2000:	Baujahrszuschlag = - 42

Der Wohnflächenfaktor beträgt

$$\text{Wohnflächenfaktor} = 0,94 + 0,0004 * \text{Wohnfläche [m}^2\text{]}$$

Der Stellungsfaktor beträgt

für freistehende Gebäude:	Stellungsfaktor = 1,00
für Doppelhaushälften:	Stellungsfaktor = 0,99
für ganze Doppelhäuser:	Stellungsfaktor = 0,99
für Reihenhäuser:	Stellungsfaktor = 0,95
für Mittelreihenhäuser:	Stellungsfaktor = 0,95
für Endreihenhäuser:	Stellungsfaktor = 0,95
für Gebäude in geschlossener Bebauung:	Stellungsfaktor = 0,95
für Gartenhofhäuser:	Stellungsfaktor = 0,95

Der Stadtteifaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteifaktor = 1,01
Alsterdorf:	Stadtteifaktor = 1,13

Altengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Altenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Altona-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Altona-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Barmbek-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Barmbek-Süd:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bergedorf:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Bergstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Billbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Billstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Billwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Blankenese:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Borgfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bramfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Cranz:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Curslack:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eißenndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,23
Francop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,17
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,13
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Horn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,97

Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,02

Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,96

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,06
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,20

### 9.1.2.2 (rh) Reihenhäuser

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2013, Seite 95-96.

Grundformel:

$$\begin{aligned}
 GF_0 \text{ [€/m}^2\text{]} &= 826 \\
 &+ 0,239 * \text{Bodenwert [€] / Wohnfläche [m}^2\text{]} \\
 &+ 3,485 * \text{Normierter BRW für EFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]} \\
 &+ 12,3 * (35 - \text{Baualter [Jahre]}), \text{ wenn Baualter} < 35 \text{ Jahre} \\
 &+ \text{Baujahrszuschlag}
 \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$GF = GF_0 * \text{Stadtteilkfaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Der Baujahrszuschlag beträgt

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrszuschlag = + 148
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrszuschlag = + 37
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsabschlag = - 31
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrsabschlag = - 230



für die Baujahre 1953-1959: Baujahrsabschlag = - 17  
für die Baujahre 1960-1969: Baujahrszuschlag = + 16  
für die Baujahre 1970-1979: Baujahrszuschlag = + 26  
für die Baujahre 1980-1989: Baujahrsabschlag = - 16  
für die Baujahre 1990-1999: Baujahrsabschlag = - 31  
für die Baujahre ab 2000: Baujahrszuschlag = + 5

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 1,04
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 1,11
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,07
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 0,93
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,98
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,01
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 0,98
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 1,04
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bramfeld:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Cranz:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Curslack:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Dulsberg:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Duvenstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Eidelstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,99
Eilbek:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Eißendorf:	Stadtteilmfaktor = 1,05
Eppendorf:	Stadtteilmfaktor = 1,20
Farmsen-Berne:	Stadtteilmfaktor = 0,98
Finkenwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,25
Francop:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Fuhlsbüttel:	Stadtteilmfaktor = 0,93
Groß Borstel:	Stadtteilmfaktor = 1,16
Groß Flottbek:	Stadtteilmfaktor = 1,10
Gut Moor:	Stadtteilmfaktor = 1,00
HafenCity:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamm-Mitte:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamm-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Hamm-Süd:	Stadtteilmfaktor = 1,00

Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,24
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,17
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,96

Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,10
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,15

### 9.1.2.3 Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2013, Seite 99.

Grundformel:

Erbbaurechtskoeffizient = 1,5655

- 0,2735 \* Gebädefaktor [1000 €/m<sup>2</sup>]
- 0,00135 \* Wohnfläche [m<sup>2</sup>]

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

### 9.1.3 Jahre ab 2009

#### 9.1.3.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 109-115.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/m}^2\text{]} &= 5.355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \\ &* \text{ Lagefaktor} \\ &* \text{ Altersfaktor} \\ &* \text{ Baujahrsfaktor} \\ &* \text{ Grundstücksgrößenfaktor} \\ &* \text{ Kellerfaktor} \\ &* \text{ Garagenfaktor} \\ &* \text{ Wohnflächenfaktor} \\ &* \text{ Standardstufenfaktor} \\ &* \text{ Ecklagefaktor} \\ &* \text{ Wohnungszahlfaktor} \\ &* \text{ Einbauküchenfaktor} \\ &* \text{ Geschossfaktor} \\ &* \text{ Fußbodenheizungsfaktor} \\ &* \text{ Solarenergiefaktor} \\ &* \text{ Rechtsformfaktor} \\ &* \text{ Stellungsfaktor} \\ &* \text{ Stadtteilstoffaktor} \\ &* \text{ Aktualisierungsfaktor} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} * \text{ Erbbaurechtskoeffizient}$$

Der Lagefaktor beträgt:

$$\begin{aligned} \text{Lagefaktor} &= (\text{Normierter BRW für EFH zum 31.12.2020} / 630 \text{ €/m}^2)^{0,6798} \\ \text{wenn NormBRW20} &> 3700: \text{ Lagefaktor} &= 3,381 \end{aligned}$$

Der Baualtersfaktor beträgt

$$\begin{aligned} \text{für Baualter 0-29 Jahre:} & \quad \text{Baualtersfaktor} = 1,090 - 0,003 * \text{ Baualter [Jahre]} \\ \text{für Baualter} \geq 30 \text{ Jahre:} & \quad \text{Baualtersfaktor} = 1,00 \end{aligned}$$

Der Baujahrsfaktor beträgt

$$\begin{aligned} \text{für die Baujahre bis 1919:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 0,926 \\ \text{für die Baujahre 1920-1929:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 0,935 \end{aligned}$$

für die Baujahre 1930-1939: Baujahrsfaktor = 0,951  
 für die Baujahre 1940-1949: Baujahrsfaktor = 0,931  
 für die Baujahre 1950-1959: Baujahrsfaktor = 0,913  
 für die Baujahre 1960-1969: Baujahrsfaktor = 0,881  
 für die Baujahre 1970-1979: Baujahrsfaktor = 0,889  
 für die Baujahre 1980-1989: Baujahrsfaktor = 0,966  
 für die Baujahre ab 1990: Baujahrsfaktor = 1,000

Der Grundstücksgrößenfaktor beträgt:

Grundstücksgrößenfaktor =  $0,9109 + 0,0001485 * \text{Grundstücksfläche}$

Der Kellerfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Keller: Kellerfaktor = 1,000  
 für Einfamilienhäuser mit Keller (mindestens 75 % der Grundfläche): Kellerfaktor = 1,042

Der Garagenfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Garage Garagenfaktor = 1,000  
 für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften: Garagenfaktor = 1,008  
 für Mittel- oder Endreihenhäuser: Garagenfaktor = 1,026

Der Wohnflächenfaktor beträgt:

für freist. Einfamilienhaus < 260 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2855}$   
 für freist. Einfamilienhaus  $\geq 260 \text{ m}^2$ : Wohnflächenfaktor = 0,802

für Doppelhaushälfte < 260 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1824}$   
 für Doppelhaushälfte  $\geq 260 \text{ m}^2$ : Wohnflächenfaktor = 0,868

für Mittelreihenhaus < 260 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1772}$   
 für Mittelreihenhaus  $\geq 260 \text{ m}^2$ : Wohnflächenfaktor = 0,872

für Endreihenhaus < 260 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2338}$   
 für Endreihenhaus  $\geq 260 \text{ m}^2$ : Wohnflächenfaktor = 0,835

Der Standardstufenfaktor beträgt:

Standardstufenfaktor =  $0,8452 + 0,0516 * \text{Standardstufe}$

Der Ecklagefaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Ecklage: Ecklagefaktor = 1,000  
 für Einfamilienhäuser mit Ecklage: Ecklagefaktor = 0,987

Der Wohnungszahlfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser mit einer Wohnung: Wohnungszahlfaktor = 1,000  
 für Einfamilienhäuser mit zwei Wohnungen: Wohnungszahlfaktor = 0,897  
 für Einfamilienhäuser mit drei Wohnungen: Wohnungszahlfaktor = 0,818

Der Einbauküchenfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Einbauküche:	Einbauküchenfaktor = 1,000
für Einfamilienhäuser mit Einbauküche:	Einbauküchenfaktor = 1,030

Der Geschossfaktor beträgt:

für 1 Vollgeschoss außer Bungalow:	Geschossfaktor = 1,000
für freistehenden Bungalow:	Geschossfaktor = 1,027
für ein Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus:	Geschossfaktor = 1,068
für 2 Vollgeschosse	Geschossfaktor = 1,023

Der Fußbodenheizungsfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Fußbodenheizung:	Fußbodenheizungsfaktor = 1,000
für Einfamilienhäuser mit Fußbodenheizung:	Fußbodenheizungsfaktor = 1,022

Der Solarenergiefaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser ohne Solarenergie:	Solarenergiefaktor = 1,000
für Einfamilienhäuser mit Fotovoltaik und/oder Solarthermie:	Solarenergiefaktor = 1,021

Der Rechtsformfaktor beträgt:

für Einfamilienhäuser im Volleigentum:	Rechtsformfaktor = 1,000
für freist. Einfamilienhaus im Sondereigentum:	Rechtsformfaktor = 0,916
für Doppelhaushälfte im Sondereigentum:	Rechtsformfaktor = 0,946
für Reihenhaus im Sondereigentum:	Rechtsformfaktor = 0,971

Der Stellungsfaktor beträgt:

für freistehende EFH:	Stellungsfaktor = 1,000
für Doppelhaushälften:	Stellungsfaktor = 0,910
für Mittelreihenhäuser:	Stellungsfaktor = 0,827
für Endreihenhäuser:	Stellungsfaktor = 0,862

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 1,027
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 1,256
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,027
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 0,974
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,050
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,050
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,069
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 0,929
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 0,929
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 0,977
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,975
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 0,923
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,923
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,027
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 1,046
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 0,929

Bramfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,964
Cranz:	Stadtteilkfaktor = 0,974
Curslack:	Stadtteilkfaktor = 1,027
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,046
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,953
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Eißeendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,923
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 0,957
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,101
Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,974
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,022
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,151
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,116
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,974
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 1,011
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,998
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,915
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,997
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,907
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,027
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,953
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,030
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,043
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,923
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,088
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 0,980
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,960
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,900
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,974
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,027
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,010
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,974
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,027

Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,963
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,974
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor =
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,013
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,091
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,027
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,069
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,100
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,125
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,050
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,971
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,967
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,027
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,034
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,897
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,014
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,985
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,942
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,027
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,000
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,050
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,929
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 0,995
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,050
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,018
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,027
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,918
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,016
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,000
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 0,945
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,024
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 1,079
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,820
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,105
Wohldorf-Ohlsstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,021

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,475
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,500
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,557
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,590



für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,604
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,617
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,691
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 0,730
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,786
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 0,875
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 0,917
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 1,000
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,173
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,219
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,036
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 1,009

### **9.1.3.2 Erbbaurechtskoeffizient bis 2023**

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2023, Seite 127.

Erbbaurechtskoeffizient

$$= 0,6 * (\text{vorläufiger Vergleichswert als Volleigentum} / \text{durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses})^{-0,31}$$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses beträgt

im Jahr 2011:	387.000 €
im Jahr 2012:	427.000 €
im Jahr 2013:	437.000 €
im Jahr 2014:	485.000 €
im Jahr 2015:	514.000 €
im Jahr 2016:	545.000 €
im Jahr 2017:	619.000 €
im Jahr 2018:	638.000 €
im Jahr 2019:	677.000 €
im Jahr 2020:	759.000 €
im Jahr 2021:	946.000 €
im Jahr 2022:	935.000 €
im Jahr 2023:	818.000 €

### **ab 2024**

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 127.

Erbbaurechtskoeffizient

$$= 0,63 * (\text{vorläufiger Vergleichswert als Volleigentum} / \text{durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses})^{-0,21}$$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses beträgt am 1.1.2024: 770.000 €

### 9.1.3.3 Mietfaktor

Der Mietfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts im vermieteten Zustand zum vorläufigen Vergleichswert im unvermieteten Zustand an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 126.

Mietfaktor

$$= 0,694$$

$$+ 4,77 * \text{Jahresnettokaltemiete} / \text{vorläufiger Vergleichswert im unvermieteten Zustand}$$

## 9.2 (ETW) Eigentumswohnungen

### 9.2.1 Jahre 1991-2003

#### 9.2.1.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2006, Seite 86-88.

Grundformel:

$$GF_0 [\text{€/m}^2] = 878$$

$$+ 0,9207 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2]$$

$$+ 24,11 * (25 - \text{Baualter [Jahre]}), \text{ wenn Baualter} < 25 \text{ Jahre}$$

$$+ 377, \text{ wenn Erstbezug (d.h. Baualter} < 3 \text{ Jahre)}$$

$$+ \text{Baujahrszuschlag}$$

Erweiterte Formel:

$$GF = GF_0 * \text{Geschosslagefaktor} * \text{Ausstattungsfaktor}_{1..2} * \text{Wohnflächenfaktor}$$

$$* \text{Stadtteiffaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

$$+ \text{Vorläufiger Vergleichswert der Stellplätze (siehe 9.3) / Wohnfläche}$$

Der Baujahrszuschlag beträgt

für die Baujahre bis 1919: Baujahrszuschlag = + 515

für die Baujahre 1920-1939: Baujahrszuschlag = + 299

Der Geschosslagefaktor beträgt

für Wohnungen im Obergeschoss:	Geschosslagefaktor = 1,00
für Wohnungen im Erdgeschoss:	Geschosslagefaktor = 0,96

Der Ausstattungsfaktoren betragen

für Häuser ohne Aufzug:	Ausstattungsfaktor = 1,00
für Häuser mit Aufzug:	Ausstattungsfaktor = 1,04

für Wohnungen ohne Einbauküche:	Ausstattungsfaktor = 1,00
für Wohnungen mit Einbauküche:	Ausstattungsfaktor = 1,06

Der Wohnflächenfaktor beträgt

bei einer Wohnfläche von unter 30 m <sup>2</sup> :	Wohnflächenfaktor = 0,95
bei einer Wohnfläche von 30-140 m <sup>2</sup> :	Wohnflächenfaktor = 0,92 + 0,001 * Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]
bei einer Wohnfläche von über 140 m <sup>2</sup> :	Wohnflächenfaktor = 1,06

Der Stadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilfaktor = 0,90
Alsterdorf:	Stadtteilfaktor = 1,09
Altengamme:	Stadtteilfaktor = 0,90
Altenwerder:	Stadtteilfaktor = 0,94
Altona-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 1,06
Altona-Nord:	Stadtteilfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilfaktor = 0,92
Barmbek-Nord:	Stadtteilfaktor = 0,98
Barmbek-Süd:	Stadtteilfaktor = 0,99
Bergedorf:	Stadtteilfaktor = 1,03
Bergstedt:	Stadtteilfaktor = 0,95
Billbrook:	Stadtteilfaktor = 0,77
Billstedt:	Stadtteilfaktor = 0,96
Billwerder:	Stadtteilfaktor = 0,90
Blankenese:	Stadtteilfaktor = 1,07
Borgfelde:	Stadtteilfaktor = 0,75
Bramfeld:	Stadtteilfaktor = 0,99
Cranz:	Stadtteilfaktor = 0,94
Curslack:	Stadtteilfaktor = 0,90
Dulsberg:	Stadtteilfaktor = 0,87
Duvenstedt:	Stadtteilfaktor = 1,13
Eidelstedt:	Stadtteilfaktor = 0,97
Eilbek:	Stadtteilfaktor = 0,96
Eimsbüttel:	Stadtteilfaktor = 1,05
Eißenhof:	Stadtteilfaktor = 0,94
Eppendorf:	Stadtteilfaktor = 1,07
Farmsen-Berne:	Stadtteilfaktor = 0,98
Finkenwerder:	Stadtteilfaktor = 0,90
Francop:	Stadtteilfaktor = 0,94

Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,94
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,27
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,27
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 0,89
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 0,77
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,77
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,13
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,89
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,86
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,77
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 0,77
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,27
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01

Othmarschen:	Stadtteilmfaktor = 1,02
Ottensen:	Stadtteilmfaktor = 1,19
Poppenbüttel:	Stadtteilmfaktor = 1,07
Rahlstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,96
Reitbrook:	Stadtteilmfaktor = 0,90
Rissen:	Stadtteilmfaktor = 1,01
Rönneburg:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Rothenburgsort:	Stadtteilmfaktor = 0,77
Rotherbaum:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Schnelsen:	Stadtteilmfaktor = 1,04
Sinstorf:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Spadenland:	Stadtteilmfaktor = 0,90
St. Georg:	Stadtteilmfaktor = 1,14
St. Pauli:	Stadtteilmfaktor = 1,02
Steilshoop:	Stadtteilmfaktor = 0,91
Steinwerder:	Stadtteilmfaktor = 0,77
Stellingen:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Sternschanze:	Stadtteilmfaktor = 1,02
Sülldorf:	Stadtteilmfaktor = 1,03
Tatenberg:	Stadtteilmfaktor = 0,90
Tonndorf:	Stadtteilmfaktor = 0,95
Uhlenhorst:	Stadtteilmfaktor = 1,02
Veddel:	Stadtteilmfaktor = 0,77
Volksdorf:	Stadtteilmfaktor = 1,05
Waltershof:	Stadtteilmfaktor = 0,77
Wandsbek:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Wellingsbüttel:	Stadtteilmfaktor = 1,02
Wilhelmsburg:	Stadtteilmfaktor = 0,91
Wilstorf:	Stadtteilmfaktor = 0,94
Winterhude:	Stadtteilmfaktor = 1,06
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,07

#### Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 1,02

für den 1.7.2004: Aktualisierungsfaktor = 1,01  
 für den 1.7.2005: Aktualisierungsfaktor = 1,01  
 für den 1.7.2006: Aktualisierungsfaktor = 1,04

### 9.2.1.2 Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Wohnungserbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Wohnungseigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2013, Seite 115.

Erbbaurechtskoeffizient = 0,7444  
 + 0,00275 \* Wohnfläche [m<sup>2</sup>]

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

### 9.2.1.3 Mietfaktor

Der Mietfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts im vermieteten Zustand zum vorläufigen Vergleichswert im unvermieteten Zustand an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2006, Seite 88.

Mietfaktor  
 = 0,6856  
 + 3,71 \* Jahresnettokaltniete / vorläufiger Vergleichswert im unvermieteten Zustand

## 9.2.2 Jahre 2004-2008

### 9.2.2.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2012, Seite 107-109.

Grundformel:

GF0 [€/m<sup>2</sup>] = 969  
 + 1,314 \* Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m<sup>2</sup>]  
 + 26,5 \* (25 – Baualter [Jahre]), wenn Baualter < 25 Jahre  
 + 303, wenn Erstbezug (d.h. Baualter < 3 Jahre)  
 + Baujahrszuschlag

Erweiterte Formel:

GF = GF0 \* Geschosslagefaktor \* Ausstattungsfaktor<sup>1..2</sup> \* Wohnflächenfaktor  
 \* Stadtteilmfaktor \* Aktualisierungsfaktor \* Erbbaurechtskoeffizient  
 + Vorläufiger Vergleichswert der Stellplätze (siehe 9.3) / Wohnfläche

Der Baujahrszuschlag beträgt

für die Baujahre bis 1919: Baujahrszuschlag = + 515

für die Baujahre 1920-1939: Baujahrszuschlag = + 240

Der Geschosslagefaktor beträgt  
für Wohnungen im Obergeschoss: Geschosslagefaktor = 1,00  
für Wohnungen im Erdgeschoss: Geschosslagefaktor = 0,94

Der Ausstattungsfaktoren betragen  
für Häuser ohne Aufzug: Ausstattungsfaktor = 1,00  
für Häuser mit Aufzug: Ausstattungsfaktor = 1,08

für Wohnungen ohne Einbauküche: Ausstattungsfaktor = 1,00  
für Wohnungen mit Einbauküche: Ausstattungsfaktor = 1,05

Der Wohnflächenfaktor beträgt  
bei einer Wohnfläche von unter 20 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor = 0,62  
bei einer Wohnfläche von 20-55 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $0,42 + 0,01 * \text{Wohnfl. [m}^2\text{]}$   
bei einer Wohnfläche von 55-140 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $0,92 + 0,001 * \text{Wohnfl. [m}^2\text{]}$   
bei einer Wohnfläche von über 140 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor = 1,06

Der Stadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilfaktor = 0,85
Alsterdorf:	Stadtteilfaktor = 0,97
Altengamme:	Stadtteilfaktor = 0,85
Altenwerder:	Stadtteilfaktor = 0,83
Altona-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 1,04
Altona-Nord:	Stadtteilfaktor = 0,97
Bahrenfeld:	Stadtteilfaktor = 0,94
Barmbek-Nord:	Stadtteilfaktor = 0,88
Barmbek-Süd:	Stadtteilfaktor = 0,98
Bergedorf:	Stadtteilfaktor = 0,97
Bergstedt:	Stadtteilfaktor = 0,93
Billbrook:	Stadtteilfaktor = 0,85
Billstedt:	Stadtteilfaktor = 0,86
Billwerder:	Stadtteilfaktor = 0,85
Blankenese:	Stadtteilfaktor = 1,11
Borgfelde:	Stadtteilfaktor = 0,85
Bramfeld:	Stadtteilfaktor = 0,99
Cranz:	Stadtteilfaktor = 0,83
Curslack:	Stadtteilfaktor = 0,85
Dulsberg:	Stadtteilfaktor = 0,87
Duvenstedt:	Stadtteilfaktor = 1,09
Eidelstedt:	Stadtteilfaktor = 0,95
Eilbek:	Stadtteilfaktor = 0,95
Eimsbüttel:	Stadtteilfaktor = 1,07
Eißendorf:	Stadtteilfaktor = 0,88
Eppendorf:	Stadtteilfaktor = 1,01
Farmsen-Berne:	Stadtteilfaktor = 0,92
Finkenwerder:	Stadtteilfaktor = 0,83

Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 0,89
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,83
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,38
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 0,86
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 0,89
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 0,71
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 0,86
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,15
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95



Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,13
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 0,85
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,12
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,13
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,24
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,05

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,08
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,27

### 9.2.2.2 Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Wohnungserbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Wohnungseigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2013, Seite 115.

$$\begin{aligned} \text{Erbbaurechtskoeffizient} &= 0,7444 \\ &+ 0,00275 * \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

### 9.2.2.3 Mietfaktor

Der Mietfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts im vermieteten Zustand zum vorläufigen Vergleichswert im unvermieteten Zustand an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2015, Seite 116.

$$\begin{aligned} \text{Mietfaktor} &= 0,6447 \\ &+ 4,84 * \text{Jahresnettokaltmiete / vorläufiger Vergleichswert im unvermieteten Zustand} \end{aligned}$$

## 9.2.3 Jahre 2009-2013

### 9.2.3.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2019, Seite 117-120.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/m}^2\text{]} &= 1086 \\ &+ 1,5652 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2011 [€/m}^2\text{]} \\ &+ 46,88 * (24 - \text{Baualter [Jahre]}), \text{ wenn Baualter} < 24 \text{ Jahre} \\ &+ 409, \text{ wenn Erstbezug (d.h. Baualter} < 3 \text{ Jahre)} \\ &+ \text{Baujahrszuschlag} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\begin{aligned} \text{GF} &= \text{GF0} * \text{Geschosslagefaktor} * \text{Ausstattungsfaktor}_{1..2} * \text{Modernisierungsfaktor} \\ &\quad * \text{Wohnflächenfaktor} * \text{Stadtteiffaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} * \\ &\quad \text{Erbbaurechtskoeffizient} \\ &\quad + \text{Vorläufiger Vergleichswert der Stellplätze (siehe 9.3) / Wohnfläche} \end{aligned}$$

Der Baujahrszuschlag beträgt

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrszuschlag = + 601
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrszuschlag = + 442
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrszuschlag = + 261
für die Baujahre 1940-1949:	Baujahrszuschlag = + 327
für die Baujahre 1950-1959:	Baujahrszuschlag = + 70
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrszuschlag = - 95
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrszuschlag = - 150

Der Geschosslagefaktor beträgt

für Wohnungen im Obergeschoss: Geschosslagefaktor = 1,00  
für Wohnungen im Erdgeschoss:  
in Häusern ohne Aufzug: Geschosslagefaktor = 1,00  
in Häusern mit Aufzug: Geschosslagefaktor = 0,94

Der Ausstattungsfaktoren betragen  
für Wohnungen ohne Einbauküche: Ausstattungsfaktor = 1,00  
für Wohnungen mit Einbauküche: Ausstattungsfaktor = 1,06

Der Modernisierungsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 1999: Modernisierungsfaktor  
=  $1,00 + 0,008 * (\text{individueller Modernisierungsgrad} - \text{baujahrstypischer Modernisierungsgrad})$   
für die Baujahre ab 2000: Modernisierungsfaktor = 1,00

Der baujahrstypische Modernisierungsgrad beträgt:

für die Baujahre bis 1919: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 9,2 Punkte  
für die Baujahre 1920-1952: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 8,5 Punkte  
für die Baujahre 1953-1959: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 7,4 Punkte  
für die Baujahre 1960-1969: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 6,6 Punkte  
für die Baujahre 1970-1979: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 5,8 Punkte  
für die Baujahre 1980-1989: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 4,7 Punkte  
für die Baujahre 1990-1999: baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 3,9 Punkte

Der Wohnflächenfaktor beträgt

bei einer Wohnfläche von unter 40 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor = 0,83  
bei einer Wohnfläche von 40-60 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $0,53 + 0,0075 * \text{Wohnfl. [m}^2\text{]}$   
bei einer Wohnfläche von 60-140 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor =  $0,92 + 0,001 * \text{Wohnfl. [m}^2\text{]}$   
bei einer Wohnfläche von über 140 m<sup>2</sup>: Wohnflächenfaktor = 1,06

Der Stadtteilstadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe: Stadtteilfaktor = 0,87  
Alsterdorf: Stadtteilfaktor = 1,01  
Altengamme: Stadtteilfaktor = 0,87  
Altenwerder: Stadtteilfaktor = 0,85  
Altona-Altstadt: Stadtteilfaktor = 0,99  
Altona-Nord: Stadtteilfaktor = 1,00  
Bahrenfeld: Stadtteilfaktor = 1,07  
Barmbek-Nord: Stadtteilfaktor = 1,04  
Barmbek-Süd: Stadtteilfaktor = 1,05  
Bergedorf: Stadtteilfaktor = 0,92  
Bergstedt: Stadtteilfaktor = 0,96  
Billbrook: Stadtteilfaktor = 0,91  
Billstedt: Stadtteilfaktor = 0,91  
Billwerder: Stadtteilfaktor = 0,97  
Blankenese: Stadtteilfaktor = 1,06  
Borgfelde: Stadtteilfaktor = 0,97

Bramfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Cranz:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Curslack:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Eißeendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,95
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,25
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,81
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,87

Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 0,87
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,09
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Wohldorf-Ohlsstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,77
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,83
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,03

für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,14
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 1,20
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 1,28
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 1,40
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 1,54
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,64

### 9.2.3.2 Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Wohnungserbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Wohnungseigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2019, Seite 122.

Erbbaurechtskoeffizient = 1

### 9.2.3.3 Mietfaktor

Der Mietfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts im vermieteten Zustand zum vorläufigen Vergleichswert im unvermieteten Zustand an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2019, Seite 122.

Mietfaktor  
= 0,5910  
+ 6,57 \* Jahresnettokaltmiete / vorläufiger Vergleichswert im unvermieteten Zustand

## 9.2.4 Jahre ab 2014

### 9.2.4.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 170-175.

Grundformel:

$GF_0 \text{ [€/m}^2\text{]} = 2.990$   
\* Lagefaktor  
\* Baualtersfaktor  
\* Baujahrsfaktor  
\* Geschosslagefaktor  
\* Ausstattungsfaktor1 (Küchenfaktor)  
\* Ausstattungsfaktor2 (Aufzugsfaktor)  
\* Modernisierungsfaktor  
\* Wohnflächenfaktor  
\* Stadtteilmfaktor  
\* Aktualisierungsfaktor

Erweiterte Formel:

$$GF = (GF_0 + \text{Vorläufiger Vergleichswert der Stellplätze (siehe 9.3) / Wohnfläche}) \cdot \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2018} / 1.100 \text{ €/m}^2) 0,5158$$

Der Baualtersfaktor beträgt

für Baualter 0-3 Jahre:	Baualtersfaktor = $(1,4140 - 0,0138 \cdot \text{Baualter [Jahre]}) \cdot 1,09$
für Baualter 4-29 Jahre:	Baualtersfaktor = $1,4140 - 0,0138 \cdot \text{Baualter [Jahre]}$
für Baualter $\geq 30$ Jahre:	Baualtersfaktor = 1,00

Der Baujahrsfaktor beträgt

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrsfaktor = 1,29
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrsfaktor = 1,20
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsfaktor = 1,21
für die Baujahre 1940-1949:	Baujahrsfaktor = 1,16
für die Baujahre 1950-1959:	Baujahrsfaktor = 1,09
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrsfaktor = 0,99
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsfaktor = 0,96
für die Baujahre ab 1980:	Baujahrsfaktor = 1,00

Der Geschosslagefaktor beträgt

für Wohnungen im Erdgeschoss:	Geschosslagefaktor = 0,98
für Wohnungen im Obergeschoss:	Geschosslagefaktor = 1,00
für Wohnungen im Dachgeschoss:	Geschosslagefaktor = 1,03

Die Ausstattungsfaktoren betragen

für Wohnungen ohne Einbauküche:	Küchenfaktor = 1,00
für Wohnungen mit Einbauküche:	Küchenfaktor = 1,04
für Whg. in Häusern ohne Aufzug:	Aufzugsfaktor = 1,00
für Whg. in Häusern mit Aufzug:	Aufzugsfaktor = 1,05

Der Modernisierungsfaktor beträgt:

für die Baujahre bis 1999:	Modernisierungsfaktor = $1,00 + 0,013 \cdot (\text{individueller Modernisierungsgrad} - \text{baujahrstypischer Modernisierungsgrad})$
für die Baujahre ab 2000:	Modernisierungsfaktor = 1,00

Der baujahrstypische Modernisierungsgrad beträgt:

für die Baujahre bis 1919:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 7,3 Punkte
für die Baujahre 1920-1939:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 7,0 Punkte
für die Baujahre 1940-1959:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 6,2 Punkte
für die Baujahre 1960-1969:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 5,1 Punkte
für die Baujahre 1970-1979:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 4,5 Punkte
für die Baujahre 1980-1989:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 2,8 Punkte
für die Baujahre 1990-1999:	baujahrstypischer Modernisierungsgrad = 1,8 Punkte

Der Wohnflächenfaktor beträgt

Wohnflächenfaktor =  $0,9552 + 0,00056 \cdot \text{Wohnfläche [m}^2\text{]}$

Der Stadtteilfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilfaktor = 0,88
Alsterdorf:	Stadtteilfaktor = 1,00
Altengamme:	Stadtteilfaktor = 0,88
Altenwerder:	Stadtteilfaktor = 1,00
Altona-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 0,97
Altona-Nord:	Stadtteilfaktor = 0,96
Bahrenfeld:	Stadtteilfaktor = 0,94
Barmbek-Nord:	Stadtteilfaktor = 1,04
Barmbek-Süd:	Stadtteilfaktor = 1,02
Bergedorf:	Stadtteilfaktor = 0,93
Bergstedt:	Stadtteilfaktor = 0,96
Billbrook:	Stadtteilfaktor = 0,90
Billstedt:	Stadtteilfaktor = 0,90
Billwerder:	Stadtteilfaktor = 0,88
Blankenese:	Stadtteilfaktor = 1,03
Borgfelde:	Stadtteilfaktor = 1,03
Bramfeld:	Stadtteilfaktor = 1,01
Cranz:	Stadtteilfaktor = 1,00
Curslack:	Stadtteilfaktor = 0,88
Dulsberg:	Stadtteilfaktor = 0,96
Duvenstedt:	Stadtteilfaktor = 0,96
Eidelstedt:	Stadtteilfaktor = 1,01
Eilbek:	Stadtteilfaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteilfaktor = 1,03
Eißenhof:	Stadtteilfaktor = 0,97
Eppendorf:	Stadtteilfaktor = 1,04
Farmsen-Berne:	Stadtteilfaktor = 0,95
Finkenwerder:	Stadtteilfaktor = 1,00
Francop:	Stadtteilfaktor = 1,00
Fuhlsbüttel:	Stadtteilfaktor = 0,99
Groß Borstel:	Stadtteilfaktor = 0,93
Groß Flottbek:	Stadtteilfaktor = 0,96
Gut Moor:	Stadtteilfaktor = 1,00
HafenCity:	Stadtteilfaktor = 0,99
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilfaktor = 1,02
Hamm:	Stadtteilfaktor = 0,99
Hammerbrook:	Stadtteilfaktor = 0,98
Harburg:	Stadtteilfaktor = 0,98
Harvestehude:	Stadtteilfaktor = 1,06
Hausbruch:	Stadtteilfaktor = 1,00
Heimfeld:	Stadtteilfaktor = 0,95
Hoheluft-Ost:	Stadtteilfaktor = 1,01



Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,17
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 0,88
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 0,98
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,13
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,96

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für Neubauimmobilien

für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,72	
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,77	
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 0,84	
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,93	
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,00	
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 1,08	
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 1,22	
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,408	
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,545	= 1,512
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,301	= 1,501
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 1,271	= 1,526

#### 9.2.4.2 Erbbaurechtskoeffizient bis 2023

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Wohnungserbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Wohnungseigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2023, Seite 176.

Erbbaurechtskoeffizient = 0,84

#### ab 2024

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Wohnungserbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Wohnungseigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 178.

Erbbaurechtskoeffizient = 0,89

#### **9.2.4.3 Mietfaktor**

Der Mietfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts im vermieteten Zustand zum vorläufigen Vergleichswert im unvermieteten Zustand an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 177.

Mietfaktor

= 0,6578

+ 5,13 \* Jahresnettokaltmiete / vorläufiger Vergleichswert im unvermieteten Zustand

### 9.3 (TG, GAR, STP) Stellplätze

#### 9.3.1 Jahre 1991-2008

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2013, Seite 115.

Grundformeln:

Formel für Tiefgaragenstellplätze:

$$GF_0 \text{ [€/Stück]} = 10.596 + 7,995 * \text{Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]}$$

Formel für Einzelgaragen:

$$GF_0 \text{ [€/Stück]} = 5.503 + 12,204 * \text{Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]}$$

Formel für offene Stellplätze:

$$GF_0 \text{ [€/Stück]} = 2.984 + 9,604 * \text{Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]}$$

Erweiterte Formel:

$$GF = GF_0 * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Aktualisierungsfaktor entspricht dem für Eigentumswohnungen. Er beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,08
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,12

### 9.3.2 Jahre 2009-2013

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2019, Seite 123.

Grundformeln:

Formel für Tiefgaragenstellplätze:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/Stück]} &= 13.282 \\ &+ 7,292 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2011 [€/m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Formel für Einzelgaragen:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/Stück]} &= 8.594 \\ &+ 7,091 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2011 [€/m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Formel für offene Stellplätze:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/Stück]} &= 3.291 \\ &+ 10,048 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2011 [€/m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,77
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,83
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,14
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 1,20
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 1,28
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 1,40
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 1,54
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,64

### 9.3.3 Jahre ab 2014

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 179.

Grundformeln:

Formel für Tiefgaragenstellplätze:

$$GF_0 \text{ [€/Stück]} = 23.207 * (\text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2018} / 1.100 \text{ €/m}^2) 0,4224$$

Formel für Einzelgaragen:

$$GF_0 \text{ [€/Stück]} = 15.130 * (\text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2018} / 1.100 \text{ €/m}^2) 0,6139$$

Formel für offene Stellplätze:

$$GF_0 \text{ [€/Stück]} = 11.305 * (\text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2018} / 1.100 \text{ €/m}^2) 0,6535$$

Erweiterte Formel:

$$GF = GF_0 * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,72
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,77
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 1,08
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 1,22
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,408
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,545
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,30140
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 1,271

## 9.4 (MFH) Mehrfamilienhäuser

### 9.4.1 Jahre 2004-2008

#### 9.4.1.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2014, Seite 100-101.

Grundformel:

$$\begin{aligned}
 GF_0 \text{ [€/m}^2\text{]} &= -259 \\
 &+ 1,076 * \text{Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]} \\
 &+ 754 * \text{Jahresnettokaltmiete} \\
 &\quad / (12 * \text{Wohnfl.} * \text{Mietenspiegelmittelwert Normale Wohnlage}) \\
 &+ 54 * \text{WGFZ}
 \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$GF = GF_0 * \text{Baujahrsfaktor} * \text{Stadtteilmfaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Baujahrsfaktor beträgt

für die Baujahre bis 1919:	Baujahrsfaktor = 1,07
für die Baujahre 1920-1929:	Baujahrsfaktor = 0,87
für die Baujahre 1930-1939:	Baujahrsfaktor = 0,98
für die Baujahre 1940-1952:	Baujahrsfaktor = 0,91
für die Baujahre 1953-1959:	Baujahrsfaktor = 0,91
für die Baujahre 1960-1969:	Baujahrsfaktor = 0,96
für die Baujahre 1970-1979:	Baujahrsfaktor = 1,14
für die Baujahre 1980-1989:	Baujahrsfaktor = 1,08
für die Baujahre 1990-1999:	Baujahrsfaktor = 0,96
für die Baujahre ab 2000:	Baujahrsfaktor = 1,06

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 1,14
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 1,07
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,14
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 0,91
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,05
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,05
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,10
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 0,97
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 0,97
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 0,97
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 0,92
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 0,92
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,14
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 1,09
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 0,96
Bramfeld:	Stadtteilmfaktor = 0,96
Cranz:	Stadtteilmfaktor = 0,91

Curslack:	Stadtteifaktor = 1,14
Dulsberg:	Stadtteifaktor = 0,97
Duvenstedt:	Stadtteifaktor = 1,00
Eidelstedt:	Stadtteifaktor = 1,00
Eilbek:	Stadtteifaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteifaktor = 1,06
Eißendorf:	Stadtteifaktor = 0,91
Eppendorf:	Stadtteifaktor = 1,04
Farmsen-Berne:	Stadtteifaktor = 0,96
Finkenwerder:	Stadtteifaktor = 0,95
Francop:	Stadtteifaktor = 0,91
Fuhlsbüttel:	Stadtteifaktor = 0,97
Groß Borstel:	Stadtteifaktor = 1,07
Groß Flottbek:	Stadtteifaktor = 1,10
Gut Moor:	Stadtteifaktor = 0,88
HafenCity:	Stadtteifaktor = 0,99
Hamburg-Altstadt:	Stadtteifaktor = 0,99
Hamm:	Stadtteifaktor = 0,96
Hamm-Mitte:	Stadtteifaktor = 0,96
Hamm-Nord:	Stadtteifaktor = 0,96
Hamm-Süd:	Stadtteifaktor = 0,96
Hammerbrook:	Stadtteifaktor = 0,96
Harburg:	Stadtteifaktor = 0,88
Harvestehude:	Stadtteifaktor = 1,08
Hausbruch:	Stadtteifaktor = 0,91
Heimfeld:	Stadtteifaktor = 0,91
Hoheluft-Ost:	Stadtteifaktor = 1,04
Hoheluft-West:	Stadtteifaktor = 1,00
Hohenfelde:	Stadtteifaktor = 1,01
Horn:	Stadtteifaktor = 0,96
Hummelsbüttel:	Stadtteifaktor = 1,00
Iserbrook:	Stadtteifaktor = 0,98
Jenfeld:	Stadtteifaktor = 0,96
Kirchwerder:	Stadtteifaktor = 1,14
Kleiner Grasbrook:	Stadtteifaktor = 0,95
Klostertor:	Stadtteifaktor = 0,96
Langenbek:	Stadtteifaktor = 0,87
Langenhorn:	Stadtteifaktor = 0,97
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteifaktor = 1,00
Lohbrügge:	Stadtteifaktor = 0,97
Lokstedt:	Stadtteifaktor = 1,00
Lurup:	Stadtteifaktor = 0,94
Marienthal:	Stadtteifaktor = 1,00
Marmstorf:	Stadtteifaktor = 0,91
Moorburg:	Stadtteifaktor = 0,91
Moorfleet:	Stadtteifaktor = 1,14
Neuallermöhe:	Stadtteifaktor = 1,14



Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 0,92
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,91
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,14
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 0,99
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,96
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2004: Aktualisierungsfaktor = 0,85

für den 1.7.2005: Aktualisierungsfaktor = 0,89

für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,06
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,15
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,26
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,34
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,43

#### 9.4.1.2 Erbbauabschlag

Der Erbbauabschlag gibt die Differenz des objektspezifisch angepassten Gebädefaktors als Erbbaurecht zum objektspezifisch angepassten Gebädefaktor als Volleigentum an.

Die Berechnung entspricht dem Vergleichswertverfahren gemäß § 49 ImmoWertV mit einem Erbbaurechtsfaktor von 1,0.

$$\text{Erbbauabschlag} = \left( \text{Bodenwert} * \text{Abzinsungsfaktor}(\text{Liegenschaftszinssatz, Restlaufzeit}) \right. \\ \left. + \text{Jährlicher Erbbauzins} \right. \\ \left. * \text{Kapitalisierungsfaktor}(\text{Liegenschaftszinssatz, Restlaufzeit}) \right) \\ / \text{Wohn- und Nutzfläche}$$

Als Liegenschaftszinssatz wird der Liegenschaftszinssatz gemäß Nr. 7.1 verwendet.

#### 9.4.2 Jahre ab 2009

##### 9.4.2.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 130-134 und 143.

Grundformel:

$$\text{GF0 [€/m}^2\text{]} = 1.493 \\ * \text{Lagefaktor} \\ * \text{Baualtersfaktor} \\ * \text{Baujahrsfaktor} \\ * \text{Aufzugsfaktor} \\ * \text{Wohnungszahlfaktor} \\ * \text{Miethöhenfaktor} \\ * \text{Stadtteulfaktor} \\ * \text{Aktualisierungsfaktor}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2019} / 1.100 \text{ €/m}^2) 0,6181$$

Der Baualtersfaktor beträgt

$$\text{für Baualter 0-3 Jahre:} \quad \text{Baualtersfaktor} = (1,3540 - 0,0118 * \text{Baualter [Jahre]}) * 1,13$$

$$\text{für Baualter ab 1980:} \quad \text{Baualtersfaktor} = 1,3540 - 0,0118 * \text{Baualter [Jahre]}$$

für Baualter bis 1979: Baualtersfaktor = 1,00

Der Baujahrsfaktor beträgt

für die Baujahre bis 1919: Baujahrsfaktor = 0,89

für die Baujahre 1920-1979: Baujahrsfaktor = 0,81

für die Baujahre ab 1980: Baujahrsfaktor = 1,00

Der Aufzugsfaktor beträgt

1,09, wenn Aufzug vorhanden, sonst 1,00

Der Wohnungszahlfaktor beträgt

für eine Anzahl von 3 Wohnungen: Baujahrsfaktor = 1,10

für eine Anzahl von 4 Wohnungen: Baujahrsfaktor = 1,07

für eine Anzahl von 5 Wohnungen: Baujahrsfaktor = 1,05

für eine Anzahl von 6 Wohnungen: Baujahrsfaktor = 1,03

für eine Anzahl von 7-50 Wohnungen: Baujahrsfaktor = 1,00

für eine Anzahl von mehr als 50 Wohnungen: Baujahrsfaktor = 0,96

Der Miethöhenfaktor wird wie folgt berechnet:

(Marktübliche Miete [MM]/Referenzmiete [RM]) 0,4909

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.

Marktübliche Miete (MM):

Es wird davon ausgegangen, dass die eingegebene Jahresnettokaltmiete der Jahresnettokaltmiete auf Basis einer marktüblichen Miete (MM) entspricht. Ansonsten ist eine solche „marktübliche“ Jahresnettokaltmiete anzugeben.

Marktübliche Miete [€/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich] = Jahresnettokaltmiete / Wohnfläche / 12

Referenzmiete (RM):

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr.1 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 m<sup>2</sup>),
- weitere Ausstattungsmerkmale (Einbauküche, Lärmschutzfenster, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftseinrichtungen usw.)
- besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)

- Anzahl der Wohnungen im Objekt oder pro Treppenhaus
  - unterschiedliche Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, Grundrisse
  - baulicher Zustand, Alter der Sanitäreinrichtungen usw.
- sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

Referenzmiete [€/m<sup>2</sup> 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 Baualter ab 30 Jahren  
 1,60 – 0,02 \* Baualter bei einem Baualter unter 30 Jahren

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

Mietenindex:

Mietenindex des Statistischen Bundesamtes (bis 2015 für Deutschland, ab 2015 für Hamburg, jeweils 2015 = 100):

2009:	0,926 (Index 92,6)
2010:	0,937
2011:	0,949
2012:	0,960
2013:	0,972
2014:	0,987
2015:	1,000 (Index 100,0)
2016:	1,014
2017:	1,034
2018:	1,042
2019:	1,049
2020:	1,059
2021:	1,066
2022:	1,083
2023:	1,097
Stichtag 1.1.2024:	1,106 (Index 110,6)

Eine detaillierte Erklärung zur Referenzmiete befindet sich im Immobilienmarktbericht 2024 auf der Seite 143.

Der Stadtteilkoeffizient beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Alsterdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Altengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Altenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Altona-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Altona-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Barmbek-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Barmbek-Süd:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bergedorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bergstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Billbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Billstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Billwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Blankenese:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Borgfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Bramfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Cranz:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Curslack:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eißeendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Francop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,93
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Horn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 1,14
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,19
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,26
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 1,34
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 1,49
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 1,60
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 1,81
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,94
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 2,11
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 2,28
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 2,560
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 2,506
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,851
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 1,669

#### **9.4.2.2 Erbbaurechtskoeffizient**

##### **bis 2023**

Der Erbbaurechtsfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2023, Seite 144.

Grundformel:

Erbbaurechtskoeffizient

=  $1,14 - 0,75 * (\text{Bodenwert} / \text{vorläufiger Vergleichswert als Volleigentum})$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

**ab 2024**

Der Erbbaurechtsfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 146.

Grundformel:

Erbbaurechtskoeffizient

=  $1,69 - 1,89 * (\text{Bodenwert} / \text{vorläufiger Vergleichswert als Volleigentum})$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt mindestens 0,35 und maximal 1,00.



## 9.5 (PL) Produktion und Logistik

### 9.5.1 Jahre 1991-2008

#### 9.5.1.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2016, Seite 109.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/m}^2\text{]} &= 612 \\ &+ 1,6973 * (\text{Bodenwert [€]} / \text{Wohn-/Nutzfläche [m}^2\text{)}) \\ &+ 0,0374424 * \text{Wohn-/Nutzfläche [m}^2\text{]} \\ &- 6,256 * \text{Baualter [Jahre]} \text{ (höchstens 100 Jahre)} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} * \text{Aktualisierungsfaktor} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,77
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 1,12
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,31
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,09
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 0,86
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,09
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 0,98
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 1,09
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,50
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,73
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,74
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,68
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,75
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,77
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,75
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,80
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,87
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 1,03

### 9.5.2 Jahre ab 2009

#### 9.5.2.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 160-162.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/m}^2\text{]} &= 1.607 \\ & * \text{Lagefaktor} \\ & * \text{Miethöhenfaktor} \\ & * \text{Erstbezugsfaktor} \\ & * \text{Freiflächenfaktor} \\ & * \text{Aktualisierungsfaktor} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{BRW für PL zum 01.01.2022} / 440 \text{ €/m}^2) 1,6943$$

Der Miethöhenfaktor wird wie folgt berechnet:

$$(\text{Marktübliche Miete [MM]}/\text{Referenzmiete [RM]}) 0,0948$$

Marktübliche Miete (MM):

Es wird davon ausgegangen, dass die eingegebene Jahresnettokaltmiete der Jahresnettokaltmiete auf Basis einer marktüblichen Miete (MM) entspricht. Ansonsten ist eine solche „marktübliche“ Jahresnettokaltmiete anzugeben.

$$\text{Marktübliche Miete [€/m}^2 \text{ WNFL monatlich]} = \text{Jahresnettokaltmiete} / \text{Wohnfläche} / 12$$

Referenzmiete (RM) für den Gebädefaktor, Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz von Produktion- und Logistikimmobilien:

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

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

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr.1 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Referenzmiete [€/m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche monatlich]} &= 5,45 \\ & * \text{Lagefaktor} \end{aligned}$$

## \* Mietenindex

Lagefaktor: (BRW22-PL / 440) 0,8595

Mietenindex: 2015 = 100

2009:	0,949 (Index 94,9)
2010:	0,965
2011:	0,987
2012:	1,042
2013:	1,013
2014:	1,005
2015:	1,000 (Index 100,0)
2016:	1,046
2017:	1,095
2018:	1,196
2019:	1,283
2020:	1,220
2021:	1,301
2022:	1,443
2023:	1,548
2024:	1,600 (Index 160,0)

Eine detaillierte Erklärung zur Referenzmiete befindet sich im Immobilienmarktbericht 2024 auf der Seite 169.

Der Erstbezugsfaktor beträgt

für Objekte als Erstbezug

Erstbezugsfaktor = 1,62

für Objekte als kein Erstbezug

Erstbezugsfaktor = 1,00

Der Freiflächenfaktor beträgt

Freiflächenfaktor =  $0,7226 + 0,1387 * (\text{Grundstücksfläche} / \text{WNFL})$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009: Aktualisierungsfaktor = 0,48

für den 1.7.2010: Aktualisierungsfaktor = 0,48

für den 1.7.2011: Aktualisierungsfaktor = 0,50

für den 1.7.2012: Aktualisierungsfaktor = 0,50

für den 1.7.2013: Aktualisierungsfaktor = 0,51

für den 1.7.2014: Aktualisierungsfaktor = 0,54

für den 1.7.2015: Aktualisierungsfaktor = 0,57

für den 1.7.2016: Aktualisierungsfaktor = 0,65

für den 1.7.2017: Aktualisierungsfaktor = 0,83

für den 1.7.2018: Aktualisierungsfaktor = 0,90

für den 1.7.2019: Aktualisierungsfaktor = 1,01

für den 1.7.2020: Aktualisierungsfaktor = 1,30

für den 1.7.2021: Aktualisierungsfaktor = 1,00

für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,20
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 0,82

## 9.6 (BGH) Büro- und Geschäftshäuser

### 9.6.1 Jahre ab 2009

#### 9.6.1.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 148-150.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{GF0 [€/m}^2\text{]} &= 3.893 \\ &* \text{Lagefaktor} \\ &* \text{Baualtersfaktor} \\ &* \text{Baujahrsfaktor} \\ &* \text{Faktor Ladenanteil an Nutzfläche} \\ &* \text{Miethöhenfaktor} \\ &* \text{Gebäudeartfaktor} \\ &* \text{Aktualisierungsfaktor} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{GF} = \text{GF0} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{normierter BRW für BH zum 01.01.2022} / 900 \text{ €/m}^2) 0,5450$$

Der Baualtersfaktor beträgt

$$\begin{aligned} \text{für Baualter 0-15 Jahre:} & \quad \text{Baualtersfaktor} = 1,7065 - 0,0471 * \text{Baualter [Jahre]} \\ \text{für Baualter} \geq 15 \text{ Jahre:} & \quad \text{Baualtersfaktor} = 1,00 \end{aligned}$$

Der Baujahrsfaktor beträgt:

$$\begin{aligned} \text{für die Baujahre bis 1939:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 1,17 \\ \text{für die Baujahre 1940-1959:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 0,98 \\ \text{für die Baujahre 1960-1979:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 0,94 \\ \text{für die Baujahre 1980-1989:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 0,99 \\ \text{für die Baujahre ab 1990:} & \quad \text{Baujahrsfaktor} = 1,00 \end{aligned}$$

Der Ladenanteilsfaktor an Nutzfläche beträgt

$$\begin{aligned} \text{wenn Ladenanteil an der Mietfläche} > 50\% & \quad \text{Ladenanteilsfaktor} = 1,08 \\ \text{sonst} & \quad \text{Ladenanteilsfaktor} = 1,00 \end{aligned}$$

Der Miethöhenfaktor wird wie folgt berechnet:

$$(\text{Marktübliche Miete [MM]}/\text{Referenzmiete [RM]}) 0,6986$$

Marktübliche Miete (MM):

Es wird davon ausgegangen, dass die eingegebene Jahresnettokaltmiete der Jahresnettokaltmiete auf Basis einer marktüblichen Miete (MM) entspricht. Ansonsten ist eine solche „marktübliche“ Jahresnettokaltmiete anzugeben.

Marktübliche Miete [€/m<sup>2</sup> WNFL monatlich] = Jahresnettokaltmiete / Wohnfläche / 12

Referenzmiete (RM) für den Gebäudefaktor von Büro- und Geschäftshäusern:

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

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

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr.1 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

Referenzmiete [€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche monatlich] = 11,35  
\* Lagefaktor  
\* Mietflächenfaktor  
\* Mietenindex

Lagefaktor: (NormBRW22-BH / 900) 0,3673

Der Mietflächenfaktor beträgt

Mietflächenfaktor = 0,990 + 2,992 / Mietfläche)

Mietenindex: 2015 = 100

2009:	0,909 (Index 90,9)
2010:	0,925
2011:	0,933
2012:	0,959
2013:	0,972
2014:	0,989
2015:	1,000 (Index 100,0)
2016:	1,056
2017:	1,093
2018:	1,136
2019:	1,162
2020:	1,198
2021:	1,230

2022:	1,340
2023:	1,373
2024:	1,390 (Index 139,0)

Eine detaillierte Erklärung zur Referenzmiete befindet sich im Immobilienmarktbericht 2024 auf der Seite 157.

Der Gebäudeartfaktor beträgt

für eingeschossige Ladenobjekte	Gebäudeartfaktor = 0,83
für sonstige Objekte	Gebäudeartfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,35
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,37
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,45
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,42
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,46
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,45
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,54
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 0,58
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,62
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 0,65
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 0,83
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 0,80
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 0,73

## 10. (EF) Ertragsfaktoren

Objektspezifisch angepasste Ertragsfaktoren stehen für folgende Nutzungen zur Verfügung:

- MFH Mehrfamilienhäuser (ab 1991)
- GH Geschäftshäuser (ab 1991, siehe BGH)
- LAD Läden (eingeschossig, ab 1991, siehe BGH)
- BH Bürohäuser (ab 1991, siehe BGH)
- PL Produktion und Logistik (ab 2007)
- BGH Büro- und Geschäftshäuser (ab 1991)

### 10.1 (MFH) Mehrfamilienhäuser

#### 10.1.1 Jahre 1991-2003

##### 10.1.1.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Grundstücksmarktbericht 2010, Seite 94-95.

Grundformel:

$$\begin{aligned} EF_0 &= 19,289 \\ &+ 0,00564 * \text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]} \\ &- 5,676 * (\text{Jahresnettokaltmiete} / 12 / \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} / \text{Mietenspiegelmittelwert}) \\ &- 0,913 * \text{WGFZ} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$EF = EF_0 * \text{Baujahrsfaktor} * \text{Stadtteilmfaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Baujahrsfaktor beträgt:

- für die Baujahre bis 1939: Baujahrsfaktor = 0,990
- für die Baujahre ab 1990: Baujahrsfaktor = 1,035

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

- Allermöhe: Stadtteilmfaktor = 0,95
- Alsterdorf: Stadtteilmfaktor = 1,01
- Altengamme: Stadtteilmfaktor = 0,95
- Altenwerder: Stadtteilmfaktor = 0,90
- Altona-Altstadt: Stadtteilmfaktor = 1,05
- Altona-Nord: Stadtteilmfaktor = 1,04
- Bahrenfeld: Stadtteilmfaktor = 1,06
- Barmbek-Nord: Stadtteilmfaktor = 1,01
- Barmbek-Süd: Stadtteilmfaktor = 1,07
- Bergedorf: Stadtteilmfaktor = 0,95
- Bergstedt: Stadtteilmfaktor = 1,11
- Billbrook: Stadtteilmfaktor = 0,90
- Billstedt: Stadtteilmfaktor = 0,89
- Billwerder: Stadtteilmfaktor = 0,95
- Blankenese: Stadtteilmfaktor = 1,04
- Borgfelde: Stadtteilmfaktor = 0,90
- Bramfeld: Stadtteilmfaktor = 1,03
- Cranz: Stadtteilmfaktor = 0,90



Curslack:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 0,99
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Eißenndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,19
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,85
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,18
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,82
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,95

Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,17
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,10
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 0,9
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,83
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 0,95
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,13
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,82
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 0,9
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,11
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,82
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,11

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991: Aktualisierungsfaktor = 0,95

für den 1.7.1992: Aktualisierungsfaktor = 0,97

für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,84
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,87
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,92

### 10.1.1.2 Erbbauabschlag

Der Erbbauabschlag gibt die Differenz des objektspezifisch angepassten Ertragsfaktors als Erbbaurecht zum objektspezifisch angepassten Ertragsfaktor als Volleigentum an.

Die Berechnung entspricht dem Vergleichswertverfahren gemäß § 49 ImmoWertV mit einem Erbbaurechtsfaktor von 1,0.

$$\begin{aligned} \text{Erbbauabschlag} = & (\text{Bodenwert} * \text{Abzinsungsfaktor}(\text{Liegenschaftszinssatz, Restlaufzeit}) \\ & + \text{Jährlicher Erbbauzins} \\ & * \text{Kapitalisierungsfaktor}(\text{Liegenschaftszinssatz, Restlaufzeit}) ) \\ & / \text{Jahresnettokaltmiete} \end{aligned}$$

Als Liegenschaftszinssatz wird der Liegenschaftszinssatz gemäß Nr. 7.1 verwendet.

### 10.1.2 Jahre 2004-2008

#### 10.1.2.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2014, Seite 102-103.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{EF0} &= 11,71 \\ &+ 0,01086 * \text{Normierter BRW für MFH zum 1.1.2004 [€/m}^2\text{]} \\ &- 2,22 * (\text{Jahresnettokaltmiete} / 12 / \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} / \text{Mietenspiegelmittelwert}) \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{EF} = \text{EF0} * \text{Stadtteifaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Stadtteifaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteifaktor = 0,87
Alsterdorf:	Stadtteifaktor = 1,06

Altengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Altenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Altona-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Altona-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Bahrenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Barmbek-Nord:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Barmbek-Süd:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Bergedorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Bergstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Billbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Billstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Billwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Blankenese:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Borgfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Bramfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Cranz:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Curslack:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Eißenhof:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Francop:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,06
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,85
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hamm-Mitte:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hamm-Nord:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hamm-Süd:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,04
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Horn:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,01

Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Klostertor:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,84
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,9
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 0,87
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,88
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Neuwerk:	Stadtteilkfaktor nicht ermittelt
Niendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Nienstedten:	Stadtteilkfaktor = 1,09
Ochsenwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Ohlsdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Osdorf:	Stadtteilkfaktor = 0,94
Othmarschen:	Stadtteilkfaktor = 1,07
Ottensen:	Stadtteilkfaktor = 1,12
Poppenbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Rahlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Reitbrook:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Rissen:	Stadtteilkfaktor = 0,95
Rönneburg:	Stadtteilkfaktor = 0,84
Rothenburgsort:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Rotherbaum:	Stadtteilkfaktor = 1,05
Sasel:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Schnelsen:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Sinstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Spadenland:	Stadtteilkfaktor = 0,85
St. Georg:	Stadtteilkfaktor = 1,03
St. Pauli:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Steilshoop:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Steinwerder:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Stellingen:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Sternschanze:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Sülldorf:	Stadtteilkfaktor = 0,95

Tatenberg:	Stadtteilkfaktor = 0,85
Tonndorf:	Stadtteilkfaktor = 0,98
Uhlenhorst:	Stadtteilkfaktor = 1,02
Veddel:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Volksdorf:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Waltershof:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Wandsbek:	Stadtteilkfaktor = 1,03
Wellingsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,01
Wilhelmsburg:	Stadtteilkfaktor = 0,90
Wilstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,84
Winterhude:	Stadtteilkfaktor = 0,97
Wohldorf-Ohlstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,01

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 1,06
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 1,07
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 1,11
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,19
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,26
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,31
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,37

### 10.1.2.2 Erbbauabschlag

Der Erbbauabschlag gibt die Differenz des objektspezifisch angepassten Ertragsfaktors als Erbbaurecht zum objektspezifisch angepassten Ertragsfaktor als Volleigentum an.

Die Berechnung entspricht dem Vergleichswertverfahren gemäß § 49 ImmoWertV mit einem Erbbaurechtsfaktor von 1,0.

$$\text{Erbbauabschlag} = \left( \text{Bodenwert} * \text{Abzinsungsfaktor}(\text{Liegenschaftszinssatz, Restlaufzeit}) \right. \\ \left. + \text{Jährlicher Erbbauzins} \right. \\ \left. * \text{Kapitalisierungsfaktor}(\text{Liegenschaftszinssatz, Restlaufzeit}) \right) \\ / \text{Jahresnettokaltmiete}$$

Als Liegenschaftszinssatz wird der Liegenschaftszinssatz gemäß Nr. 7.1 verwendet.

### 10.1.3 Jahre ab 2009

#### 10.1.3.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 135-138.

Grundformel:

$$\begin{aligned} EF0 &= 14,87 \\ &* \text{Lagefaktor} \\ &* \text{Erstbezugsfaktor} \\ &* \text{Baujahrsfaktor} \\ &* \text{Stadtteilmfaktor} \\ &* \text{Aktualisierungsfaktor} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$EF = EF0 * \text{Erbbaurechtskoeffizient}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{Normierter BRW für MFH zum 31.12.2019} / 1.100 \text{ €/m}^2) 0,3461$$

Der Erstbezugsfaktor beträgt

für Mehrfamilienhäuser als Erstbezug	Erstbezugsfaktor = 1,07
für Mehrfamilienhäuser als kein Erstbezug	Erstbezugsfaktor = 1,00

Der Baujahrsfaktor beträgt

für die Baujahre bis 1979:	Baujahrsfaktor = 1,00
für die Baujahre ab 1980:	Baujahrsfaktor = 1,09

Der Stadtteilmfaktor beträgt für

Allermöhe:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Alsterdorf:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altengamme:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altenwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altona-Altstadt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Altona-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bahrenfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Barmbek-Nord:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Barmbek-Süd:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bergedorf:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bergstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Billbrook:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Billstedt:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Billwerder:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Blankenese:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Borgfelde:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Bramfeld:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Cranz:	Stadtteilmfaktor = 1,00
Curslack:	Stadtteilmfaktor = 1,00

Dulsberg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Duvenstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eidelstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eilbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eimsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Eißeendorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Eppendorf:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Farmsen-Berne:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Finkenwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Francop:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Fuhlsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Groß Borstel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Groß Flottbek:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Gut Moor:	Stadtteilkfaktor = 0,93
HafenCity:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamburg-Altstadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hamm:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hammerbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Harburg:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Harvestehude:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hausbruch:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Heimfeld:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Hoheluft-Ost:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hoheluft-West:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hohenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Horn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Hummelsbüttel:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Iserbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Jenfeld:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kirchwerder:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Kleiner Grasbrook:	Stadtteilkfaktor = 1,08
Langenbek:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Langenhorn:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lemsahl-Mellingstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lohbrügge:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lokstedt:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Lurup:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marienthal:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Marmstorf:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Moorburg:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Moorfleet:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuallermöhe:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuenfelde:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neuengamme:	Stadtteilkfaktor = 1,00
Neugraben-Fischbek:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Neuland:	Stadtteilkfaktor = 0,93
Neustadt:	Stadtteilkfaktor = 1,00



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

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 1,05
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 1,13
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,19
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 1,23

für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 1,31
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 1,44
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 1,57
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,64
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 1,76
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 1,86
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 2,032
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,960
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 1,413
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 1,272

### **10.1.3.2 Erbbaurechtskoeffizient bis 2023**

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2023, Seite 144.

Grundformel:

Erbbaurechtskoeffizient

=  $1,14 - 0,75 * (\text{Bodenwert} / \text{vorläufiger Vergleichswert als Volleigentum})$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt maximal 1,00.

### **ab 2024**

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts als Erbbaurecht zum vorläufigen Vergleichswert als Volleigentum an.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 146.

Grundformel:

Erbbaurechtskoeffizient

=  $1,69 - 1,89 * (\text{Bodenwert} / \text{vorläufiger Vergleichswert als Volleigentum})$

Der Erbbaurechtskoeffizient beträgt mindestens 0,35 und maximal 1,00.

## **10.2 (PL) Produktion und Logistik**

### **10.2.1 Jahre 2007-2008**

#### **10.2.1.1 Standardformel**

Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde der Ertragsfaktor nicht durch eine Regressionsanalyse, sondern als einfaches arithmetisches Mittel der Kauffälle des entsprechenden Jahres ermittelt. Das Ergebnis ist zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2016, Seite 109.

Der Ertragsfaktor beträgt

für den 1.7.2007:	Ertragsfaktor = 11,3
für den 1.7.2008:	Ertragsfaktor = 10,3
für den 1.7.2009:	Ertragsfaktor = 10,8
für den 1.7.2010:	Ertragsfaktor = 10,8
für den 1.7.2011:	Ertragsfaktor = 10,1
für den 1.7.2012:	Ertragsfaktor = 11,5
für den 1.7.2013:	Ertragsfaktor = 10,3
für den 1.7.2014:	Ertragsfaktor = 10,2
für den 1.7.2015:	Ertragsfaktor = 10,4

## 10.2.2 Jahre ab 2009

### 10.2.2.1 Standardformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 163-165.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{EF0} &= 17,29 \\ & * \text{Lagefaktor} \\ & * \text{Miethöhenfaktor} \\ & * \text{Erstbezugsfaktor} \\ & * \text{Aktualisierungsfaktor} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{EF} = \text{EF0} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{BRW für PL zum 01.01.2022} / 440 \text{ €/m}^2) 0,4027$$

Der Miethöhenfaktor wird wie folgt berechnet:

$$(\text{Marktübliche Miete [MM]} / \text{Referenzmiete [RM]}) - 0,1684$$

Marktübliche Miete (MM):

Es wird davon ausgegangen, dass die eingegebene Jahresnettokaltmiete der Jahresnettokaltmiete auf Basis einer marktüblichen Miete (MM) entspricht. Ansonsten ist eine solche „marktübliche“ Jahresnettokaltmiete anzugeben.

$$\text{Marktübliche Miete [€/m}^2 \text{ WNFL monatlich]} = \text{Jahresnettokaltmiete} / \text{Wohnfläche} / 12$$

Referenzmiete (RM) für den Gebädefaktor, Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz von Produktion- und Logistikimmobilien:

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

- besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)

- baulicher Zustand, Alter der Sanitäreanlagen usw.  
sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete sind bei der Wertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr.1 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Die Referenzmiete berechnet sich wie folgt:

Referenzmiete [€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche monatlich] = 5,45  
\* Lagefaktor  
\* Mietenindex

Lagefaktor: (BRW22-PL / 440) 0,8595

Mietenindex: 2015 = 100

2009:	0,949 (Index 94,9)
2010:	0,965
2011:	0,987
2012:	1,042
2013:	1,013
2014:	1,005
2015:	1,000 (Index 100,0)
2016:	1,046
2017:	1,095
2018:	1,196
2019:	1,283
2020:	1,220
2021:	1,301
2022:	1,443
2023:	1,548
2024:	1,600 (Index 160,0)

Eine detaillierte Erklärung zur Referenzmiete befindet sich im Immobilienmarktbericht 2024 auf der Seite 169.

Der Erstbezugsfaktor beträgt

für Objekte als Erstbezug                      Erstbezugsfaktor = 1,29  
für Objekte als kein Erstbezug                Erstbezugsfaktor = 1,00

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.2009:                      Aktualisierungsfaktor = 0,70  
für den 1.7.2010:                      Aktualisierungsfaktor = 0,76  
für den 1.7.2011:                      Aktualisierungsfaktor = 0,66

für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,64
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 0,67
für den 1.7.2014:	Aktualisierungsfaktor = 0,71
für den 1.7.2015:	Aktualisierungsfaktor = 0,75
für den 1.7.2016:	Aktualisierungsfaktor = 0,85
für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 1,10
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 1,09
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 1,17
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 1,10
für den 1.7.2023:	Aktualisierungsfaktor = 0,88
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 0,86

### **10.3 (BGH) Büro- und Geschäftshäuser, Bürohäuser, Geschäftshäuser und Läden**

#### **10.3.1 Jahre 1991-2008**

##### **10.3.1.1 Innenstadt**

Als Innenstadt gelten die Stadtteile Altstadt und Neustadt.

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2014, Seite 108.

Grundformel:

$$EF_0 = 15,3564 + 0,0009748 * \text{Normierter BRW für BH zum 31.12.1992 [DM/m}^2\text{]}$$

Erweiterte Formel:

$$EF = EF_0 * \text{Aktualisierungsfaktor} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 1,04
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,9

für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,03

### 10.3.1.2 außerhalb der Innenstadt

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2014, Seite 108.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{EF0} &= 15,5 \\ &- 0,5, \quad \text{wenn Baujahr} < 1940 \\ &- 0,06 * \text{Alter}, \quad \text{wenn Baujahr} > 1939 \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{EF} = \text{EF0} * \text{Aktualisierungsfaktor} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

für den 1.7.1991:	Aktualisierungsfaktor = 0,93
für den 1.7.1992:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.1993:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.1994:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1995:	Aktualisierungsfaktor = 1,01
für den 1.7.1996:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.1997:	Aktualisierungsfaktor = 1,03
für den 1.7.1998:	Aktualisierungsfaktor = 1,04
für den 1.7.1999:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2000:	Aktualisierungsfaktor = 0,95
für den 1.7.2001:	Aktualisierungsfaktor = 1,02
für den 1.7.2002:	Aktualisierungsfaktor = 0,97
für den 1.7.2003:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2004:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2005:	Aktualisierungsfaktor = 0,94
für den 1.7.2006:	Aktualisierungsfaktor = 0,90
für den 1.7.2007:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2008:	Aktualisierungsfaktor = 0,91
für den 1.7.2009:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2010:	Aktualisierungsfaktor = 0,92
für den 1.7.2011:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2012:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.7.2013:	Aktualisierungsfaktor = 1,03

### 10.3.2 Jahre ab 2009

#### 10.3.2.1 Grundformel

Die Berechnungsformel und die Stichprobe sind zuletzt beschrieben im Immobilienmarktbericht 2024, Seite 151-153.

Grundformel:

$$\begin{aligned} \text{EF0} &= 24,78 \\ & * \text{Lagefaktor} \\ & * \text{Baualtersfaktor} \\ & * \text{Baujahrsfaktor} \\ & * \text{Gebäudeartfaktor} \\ & * \text{Aktualisierungsfaktor} \end{aligned}$$

Erweiterte Formel:

$$\text{EF} = \text{EF0} - \text{Erbbauabschlag}$$

Der Lagefaktor beträgt

$$\text{Lagefaktor} = (\text{normierter BRW für BH zum 01.01.2022} / 900 \text{ €/m}^2) 0,2412$$

Der Baualtersfaktor beträgt

$$\text{für Baualter 0-30 Jahre: Baualtersfaktor} = 0,00013 * \text{Baualter}^2 - 0,0091 * \text{Baualter} + 1,156$$

$$\text{für Baualter} \geq 30 \text{ Jahre: Baualtersfaktor} = 1,00$$

Der Baujahrsfaktor beträgt:

$$\text{für die Baujahre bis 1939: Baujahrsfaktor} = 1,15$$

$$\text{für die Baujahre 1940-1959: Baujahrsfaktor} = 1,07$$

$$\text{für die Baujahre 1960-1979: Baujahrsfaktor} = 1,05$$

$$\text{für die Baujahre ab 1980: Baujahrsfaktor} = 1,00$$

Der Gebäudeartfaktor beträgt

$$\text{für eingeschossige Ladenobjekte Gebäudeartfaktor} = 0,80$$

$$\text{für sonstige Objekte Gebäudeartfaktor} = 1,00$$

Der Aktualisierungsfaktor beträgt

$$\text{für den 1.7.2009: Aktualisierungsfaktor} = 0,49$$

$$\text{für den 1.7.2010: Aktualisierungsfaktor} = 0,48$$

$$\text{für den 1.7.2011: Aktualisierungsfaktor} = 0,55$$

$$\text{für den 1.7.2012: Aktualisierungsfaktor} = 0,54$$

$$\text{für den 1.7.2013: Aktualisierungsfaktor} = 0,58$$

$$\text{für den 1.7.2014: Aktualisierungsfaktor} = 0,59$$

$$\text{für den 1.7.2015: Aktualisierungsfaktor} = 0,62$$

$$\text{für den 1.7.2016: Aktualisierungsfaktor} = 0,61$$

für den 1.7.2017:	Aktualisierungsfaktor = 0,69
für den 1.7.2018:	Aktualisierungsfaktor = 0,68
für den 1.7.2019:	Aktualisierungsfaktor = 0,96
für den 1.7.2020:	Aktualisierungsfaktor = 0,86
für den 1.7.2021:	Aktualisierungsfaktor = 1,00
für den 1.7.2022:	Aktualisierungsfaktor = 0,99
für den 1.1.2023:	Aktualisierungsfaktor = 0,64
für den 1.1.2024:	Aktualisierungsfaktor = 0,57

## 11. (VW) Vorläufige Vergleichswerte

### 11.1 Stichtage

Vorläufige marktangepasste Vergleichswerte werden für die Kalenderjahre ab 1991 angeboten.

### 11.2 Auswahl passender Vergleichsfaktoren

Zur Berechnung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes werden die entsprechenden objektspezifisch angepassten Gebäude- (siehe Nr. 9) oder Ertragsfaktoren (siehe Nr. 10) verwendet. Soweit Bodenwerte benötigt werden, werden die vorläufigen marktangepassten Bodenwerte zur Jahresmitte bzw. zum Wertermittlungsstichtag (Nr. 6) verwendet.

Der passende Vergleichsfaktor ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

#### *Immobilienart Vergleichsfaktor*

EFH	Gebäundefaktor EFH
ZFH	Gebäundefaktor EFH
ETW	Gebäundefaktor ETW
TG	Gebäundefaktor TG
GAR	Gebäundefaktor GAR
STP	Gebäundefaktor STP
MFH	Ertragsfaktor MFH
GH	Ertragsfaktor BGH
LAD	Ertragsfaktor BGH
BH	Ertragsfaktor BGH
PL	2000-2006 Gebäundefaktor PL, ab 2007 Ertragsfaktor PL
BGH	Ertragsfaktor BGH
WGH	Ertragsfaktoren für MFH und für BGH
WGB	Ertragsfaktoren für MFH und für BGH

### 11.3 Berechnung

Bei EFH, ZFH und ETW:	Gebäundefaktor * Wohnfläche
Bei TG, GAR und STP:	Gebäundefaktor
Bei PL bis 2006:	Gebäundefaktor * Wohn/Nutzfläche
Bei MFH, BGH, BH, GH, LAD und PL:	Ertragsfaktor * Jahresnettokaltmiete
Bei WGH und WGB:	MFH-Ertragsfaktor * Jahresnettokaltmiete Wohnen + BGH-Ertragsfaktor * Jahresnettokaltmiete Sonstiges