

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Wohnungseigentums „SE 7“ / Etagenwohnung im Erdgeschoss links
Stephanstraße 93h in 22047 Hamburg-Wandsbek
zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026

260.000,- EURO

717 K 28/25 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 45 Seiten zuzüglich 11 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Stephanstraße 93h in 22047 Hamburg-Wandsbek“. Bautypologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Erdgeschoss einem Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1962 mit 3 Vollgeschossen, Flach-/Pulldach, Keller sowie 18 Wohnungen verteilt auf 3 Hauseingänge; die Eigentümergemeinschaft besteht aus 118 Wohneinheiten verteilt auf 5 Baukörper.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hinschenfelde / Blatt 1775 und besteht aus dem 90 / 10.000 Miteigentumsanteil am 15.666qm großen Flurstück 1052 der Gemarkung Hinschenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung „7 im Block G / Haus II“. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war möglich. Die Wohnung verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Instandhaltungs- und Modernisierungszustand. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über Fernwärme. Die angesetzte Wohnfläche von rd. 69,5qm ist verteilt auf 3,5 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und 1 Gartenterrasse (anteilig).

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer genutzt und auskunftsgemäß nicht vermietet. Die Gesamtanlage befindet sich in einem gepflegten, tw. unmodernisierten Zustand; das Grundstück liegt in knapp mittlerer, etwas dezentraler Lage.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 260.000,- € *

Kennzahlen*:	3.741,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	41,2%	Bodenwertanteil, relativ
	107.171,- €	Bodenwertanteil, absolut
	30 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	25.02.2026	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	25
4.2 Ertragswertermittlung	28
4.3 Vergleichswertermittlung	35
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	38
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	44
7. Verzeichnis der Anlagen	45



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 02.12.2025 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 717 K 28/25 beauftragt, den Verkehrswert des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln:

Grundbuch Hinschenfelde / Blatt 1775 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	90 / 10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Hinschenfelde	1052	Hof- und Gebäudefläche Stephanstraße 91a-d, 93a-i, 95a-d	15.666qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan für Block G mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, belegen Stephanstraße 93h, Erdgeschoss links (...).				

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 25.02.2026. Anwesend zum Termin waren der Eigentümerin Abt. I / Nr. 4 sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt nebst Grundstück war möglich.

Der Unterzeichner hat erforderliche Informationen zum Grundstücks- und Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie zu allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt beschafft.

Zudem liegen Unterlagen von der Hausverwaltung und vom Auftraggeber vor (Gerichtsakte zum 02.12.2025). Der Eigentümer hat mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen zur Verfügung gestellt, nicht aber weitere angefragte Objektunterlagen. Der Veröffentlichung von Innenfotos der Wohnung wurde nicht zugestimmt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für vorliegende Angaben/Unterlagen wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung von Ertragsflüssen oder Eigentumsverhältnissen zu z.B. Einbauten/Zubehör erfolgt nicht. Für Grundstücksnutzungen wird als Regelfall die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen/Konstruktionen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz/Energieeffizienz oder Beurteilungen von Schadensursachen sind nicht Auftragsinhalt bzw. obliegen Fachspezialisten. Es werden als Regelfall tragfähige, ökologisch ungestörte Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier bzw. normgemäßer Bau-/Zustand unterstellt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

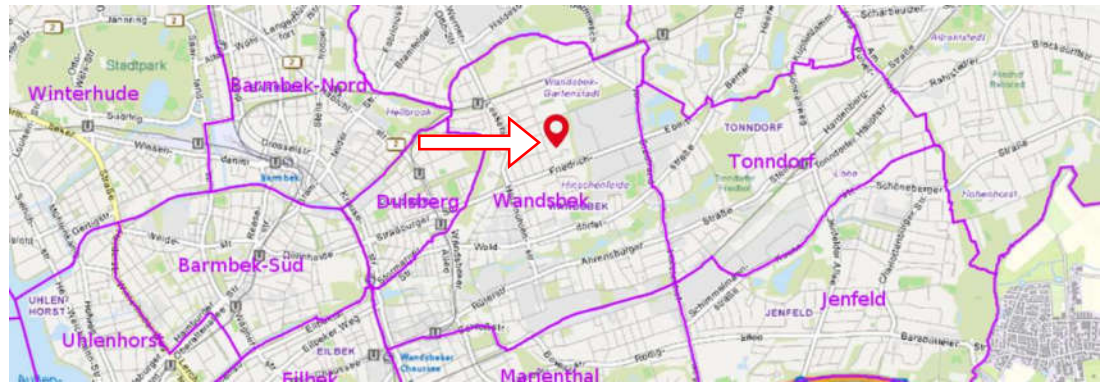


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil „Wandsbek“ (Ortsteil Hinschenfelde), einem Siedlungsraum ca. 7,4km nordöstlich des Stadtzentrums sowie rd. 4km vom östlichen Rand des Stadtgebiets.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von höherer Baudichte durch die historische Gartenstadtsiedlung, zahlreiche Geschosswohnbauten der Wiederaufbauzeit und tw. größere Gewerbegebiete sowie von der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Wandsbeker Geest“.

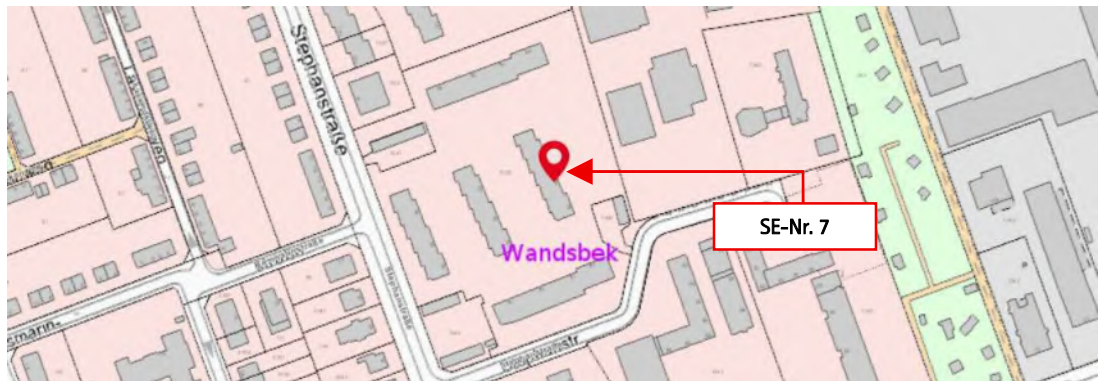
Wandsbek hat ca. 22.700 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein durchschnittliches Profil [L9]. Im Unterzentrum „Ostpreußenplatz“ oder im EKZ „Quarree“ (ca. 2,8km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten, Kindergärten und Grün-/Flächen zur Naherholung existieren im nahen Umfeld.

Verkehrslage Die Ca.-Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt 7,3km, zur Autobahn 4,6km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle 1,0km (U1: Wandsbek-Gartenstadt) und zum Linienbus 0,5km (Linie 118: Tilsiter Straße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht über den Friedrich-Ebert-Damm (0,3km); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 1052 / Gemarkung Hinschenfelde wird im Liegenschaftskataster und Grundbuch übereinstimmend mit einer Größe von 15.666qm geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Wandsbek“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen unregelmäßigen, tw. abgeschägten Zuschnitt mit i.W. ebener Topographie. Die Straßenfront „Stephanstraße“ beträgt rd. 280m; die Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 120m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 5 Geschosswohnzeilen. Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt befindet sich rd. 90m ab Fahrbahn im östlichen/straßenabgewandten Grundstücksbereich und ist nicht grenzstehend / angebaut. Der Hauptzugang erfolgt von Osten; das Bewertungsobjekt liegt im zentralen Gebäudeabschnitt des „Blocks G / Haus II“ (s.o.). Eine Grundstückszufahrt existiert nicht (vier innerhalb des Flurstücks 1052 liegende Garagenzeilen befinden sich auf separaten Flurstücken 1240-1242, die hier nicht Gegenstand sind).

Erschließungszustand

Laut Anliegerbescheinigung / Schreiben der Bezirksverwaltung vom 11.12.2025 liegt das Flurstück 1052 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Stephanstraße / Stephanstraße – Stichstraße bei Hausnummer 89a“; diese sind im betreffenden Abschnitt endgültig hergestellt sowie mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Geh-/Radwegen ausgebaut. Vor den Straßenfronten liegen Schmutz- und Regenwassersiele. Die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse/-leitungen wird unterstellt. Sielbau- und Erschließungsbeiträge sind nicht fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 1052 liegt an einer 2-spurigen Tempo-30-Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen und ca. 200m nördlich dem stark frequentierten „Friedrich-Ebert-Damm“ (rd. 23.000 Pkw/Tag; Verbindung zwischen „Ring 2“ im Westen und nordöstlichem Stadtraum).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A)/Tag bzw. <50 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet. Diesbezügliche „Lästigkeitspotentiale“ sind m.A.n. gering und werden als lagetypisch bzw. in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt. Dies gilt auch für etwaige Geräusche von der benachbarten Schule. Sonstige, wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen sind mir nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7,0-10,0m und gemäß Bohrarchiv des Geologischen Landesamts bis ca. 2,0m unter Gelände ein sandiger Boden bzw. dann bis ca. 10,0m ein sandig-lehmiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt.

Laut Altlasthinweiskataster / Schreiben vom 10.12.2025 ist das o.g. Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche registriert.

Gemäß Liegenschaftskatasterauszug vom 28.10.2025 ist zum Flurstück 1052 ein Bombenblindgängerverdacht vermerkt; vor Baugrundeingriffen sind - nach §5 KampfmittelV - systematische Untersuchungen durch Fachfirmen vorzunehmen. Sondierungskosten sind in Bodenrichtwerten berücksichtigt; weiterer Handlungs-/Räumungsbedarf wird nicht unterstellt.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 15.10.2025 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II Grundbuch von Hinschenfelde / Blatt 1775

- Nr. 2/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen 15.10.2025

Anmerkung Die Eintragung in Abteilung II Nr. 2/1 begründet im Bewertungsfall keine Wertrelevanz. Im hier betreffenden Bestandsverzeichnis ist kein Aktivvermerk eingetragen, der auf herrschende Rechte an fremden Grundstücken verweist. Zu beachten ist, dass etwaige Grundpfandrechte in Abteilung III hier nicht bzw. gesondert zu berücksichtigen sind.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 21.05.1964 notariell beurkundet und lag zur Grundbucheinsicht am 10.12.2025 vor. Die Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 23.04.1964 bescheinigt; sie gilt für 118 Wohnungen verteilt auf insgesamt 5 Baukörper bzw. die Gebäude „Stephanstraße 91a-d, 93a-i, 95a-d“.

Das hier betreffende Sondereigentum umfasst die im Aufteilungsplan (AP) mit „7“ bezeichneten Räume und liegt im Erdgeschoss links des „Block G / Haus II / Stephanstraße 93h“; laut AP gehört eine vor dem Wohn-/Schlafzimmer liegende, farbliche markierte Terrassenfläche zum Objekt (eine angrenzende Gartenfläche nicht). Gemäß §4 TE haben Wohnungseigentümer das Recht zur alleinigen Nutzung eines Kellerraums; derzeit nutzt der Eigentümer den mit „Nr. 5“ bezeichneten Raum im Hauseingang „93h“. Es wurden keine sonstigen / relevanten Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums bekannt.

Das Grundstück, für Bestand und Nutzung erforderliche Anlagen sowie Allgemeinbereiche wie Abstell-/Haustechnikräume im KG stehen im Gemeinschaftseigentum; Sondernutzungsrechte an Grundstücks-/Gebäudeflächen wurden nicht zugeordnet.

Bezüglich der Gemeinschaftsordnung, Lastentragung und Instandhaltung/Instandsetzung von Sondereigentumsbereichen verweise ich auf die TE nebst Wohnungseigentumsgesetz. Berufliche Nutzungszwecke sowie eine Vermietung an Dritte sind - bedingt sowie unter Zustimmungsvorbehalt - zulässig. Es ist eine WEG-Verwaltung bestellt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplans Hamburg (FNP), der i.V.m. dem Landschafts- und Artenschutzprogramm (LAP) strukturelle Entwicklungsziele vorbereitend und milieubezogen darstellt. Verbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und zu Grundstücksnutzungen erfolgen in Bebauungsplänen. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplanung	Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Hamburg
<ul style="list-style-type: none">• Darstellung FNP• Darstellung LAP	Wohnbaufläche (I.d.F. der Neubekanntmachung vom Oktober 1997) Milieu „Etagenwohnen“
Baustufenplan „Wandsbek-Marienthal“	
<ul style="list-style-type: none">• Ausweisung• Feststellung• Planrecht i.V.m.	W – II – o 14.01.1955 Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938

Anmerkung Für das Flurstück 1052 gilt eine Festsetzung als Wohngebiet (W) und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Laut Legende zum BS-Plan sind keine Baugrenzen oder Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben; es bestehen keine wertrelevanten Ausführungs-/Gestaltungsvorschriften.

Nach §10 BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; gewerbliche Nutzungen nach §10 (4) wie kleine Läden, nicht störende handwerkliche Betriebe und Wirtschaften für die Bedürfnisse der Anwohner können zulässig sein. Nach §11 BPVO / Baustufentafel ist eine bebaubare Fläche von 3/10 vorgesehen (zu etwaigen Nutzungspotentialen des Grundstücks: > Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Verbindlicher Bauleit-/Bebauungsplan; Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Das Hamburger Stadtgebiet gilt als „angespannter Wohnungsmarkt“ nach §201a BauGB mit Rechtsfolgen gemäß §250 BauGB. Veränderungssperren (§14 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren oder städtebauliche Gebote nach §175f BauGB sind mir nicht bekannt.

Erhaltungsverordnungen Das Bewertungsgrundstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht im Bereich einer Sozialen oder Städtebaulichen Erhaltungssatzung nach §172 BauGB, eines Milieugebiets oder einer Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO.

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 18.11.2025 als Baudenkmal bzw. Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Hinweise auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen liegen mir nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 22.12.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt Stephanstraße 91a/d, 93 a/i, 95a/d

- **05.1960** (000422/60) Genehmigung: Grundstücksteilung / Abtrennung der Flurstücke 1240, 1241 und 1242, auf denen sich Stellplätze und Garagenzeilen befinden. Auflage war der dauerhafte Erhalt der Nutzung für das Flurstück 1052 und Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung.
- **08.1960** (000810/60) Genehmigung: Neubau von zwei 4- / drei 3-geschossige Wohnzeilen. In Dachgeschossen sind keine Aufenthaltsräume zulässig; Befreiungen wurden erteilt u.a. für die Überschreitung der Vollgeschosszahl. Das Ursprungsbaujahr wird gemäß Gebrauchsschein mit 1962 unterstellt.
- **12.1972** (001147/72) Genehmigung: Dacherneuerung Haus-Nr. 95a-b; Abnahme 01.1974.
- **01.1974** (001078/73) Genehmigung: Dachverankerung. Haus-Nr. 91/93. Abnahme 10.1974.
- **05.1993** (000091/93) Genehmigung: Stahlbeton-Fertigaragen auf Flurstücken 1240-1242.
- **06.2013** (007489/13) Genehmigung: Dämmung von Giebelseiten mit 16cm WDVS.



Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener Grundstücksnutzungen bzw. baulicher Anlagen vorausgesetzt; die abschließende Beurteilung von ggfs. bekannt gewordenen Besonderheiten obliegt Fachbehörden.

Laut Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde / Schreiben vom 24.10.2025 liegen keine Auflagen gegen Eigentümer und keine Beschränkungen gegen das Grundstück vor. Etwaige Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände wurden mir nicht bekannt.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 1052 existieren laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung/Schreiben vom 28.10.2025 keine Baulasten. Hinweise auf begünstigende Baulasten oder Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) ergab die Bauakteneinsicht nicht.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag vom Eigentümer genutzt und auskunftsgemäß nicht vermietet. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt; sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.

Mietertrag €/Jahr, nettokalt	0 €
-------------------------------------	------------



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 5 freistehende Wohngebäude des Ursprungsbaujahres 1962 mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen, Flach-/Pultdächern, Keller sowie insgesamt 118 Wohneinheiten verteilt auf 17 Hauseingänge; beim Bewertungsobjekt („SE 7“) handelt es sich um eine Etagenwohnung im Erdgeschoss links bzw. im zentralen Bauabschnitt der Zeile „Stephanstraße 93g-i“.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt nebst Grundstück und zu Allgemeinbereichen des Gebäudes „Nr. 93h“ (Treppenhaus, Kellergeschoss) war möglich. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dach-/deckungen, andere Baukörper sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das hier betreffende Wohngebäude „Stephanstraße 93g-i“ ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Balkone/Loggien bzw. Treppenhausrisalite gegliedert. Die Fassaden sind in rotem Klinker, Betonbrüstungen mit Anstrich und Metall- bzw. Wellplatten (im DG und am Treppenhaus) ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-3.OG: ca. 36,5cm Massivmauerwerk (Giebelwände mit 16cm PS-Dämmung + Riemchen); Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken i.W. als Stahlbetonkonstruktion mit schwimmendem Estrich. KG-Wände ca. 36cm MW vermutlich auf Betonfundamenten.

Dach/-eindeckung Flach-/Pulldach in Stahlbeton- bzw. Holzkonstruktion vermutlich mit Foliendeckung, Metallplattenbekleidung sowie Entwässerung in Zink und Kunststoff. Dachraum mit Ausbau vermutlich zu Lagerzwecken (laut Akte existieren ca. 1,5cm Glaswolle/Dämmmatten auf begehbaren Dachterrassenflächen bzw. im Bodenraum).

Fenster / SE 7 Haupträume mit tw. mehrflügeligen Kunststoffrahmenfenstern und 2-fach-Isolierverglasung von 1991. Zudem existieren 1 Fenster- bzw. Terrassentür und elektrisch betriebene Außen-Rollläden.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Kunststoffrahmentür mit 2 Seitenfeldern, integrierter Briefkastenanlage und Isolierglasfüllung (2008). Haupttreppe EG-DG als 2-läufige Betonkonstruktion mit Zwischenpodesten, dunklen Betonwerksteinstufen, Metallstabgeländer und Mipolam-Handlauf; zum Kellergeschoss wie vor.

Sonstige Bauteile Balkone mit Beton-/Massivbrüstung bzw. Metallstabgeländer im DG.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/-flur mit dunklen Betonwerksteinfliesenboden und Rauhputz/hellem Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung. Haupttreppenraum mit Kunststofffensterelementen und Raumbooberflächen wie vor.

Innentüren / SE 7 Wohnungseingang als 1-flügeliges, glattes/leichteres Spantürblatt mit aufgesetzten Zierleisten in gering profilierter Holzarge. Zimmertüren als leichte/glatte Spankonstruktionen mit Lackbeschichtung; zur Küche als Schiebetür und zum Wohnzimmer mit Strukturglasfüllung.

Oberflächen / SE 7 Haupträume i.W. mit tw. strukturiertem Laminatboden (Dielenverband; 1 Raum mit grauer Auslegware) sowie Glattputz/tw. Rauhfaser/hellfarbigem Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung. Es sind niedrige Sockel-/Fußleisten vorhanden.

Küche / SE 7 Ausbau mit ockerfarbenem Keramikfliesenboden, Glattputz/Anstrich bzw. Fliesen- sowie Glasschild als Wandbekleidung und üblicher Ausstattung (> Arbeitsfläche mit Keramikbeschichtung, Einbauschränke mit Glasfronten, Keramikspüle, gute Elektrogeräte / Neupreis 2023 inkl. Einbau/Geräte auskunftsgemäß ca. 12.000,- €).



Sanitärräume / SE 7 Ausbau als Duschbad. Ausstattung mit dunklem Keramikfliesenboden, hellem Fliesen-/Wandschild (tw. türhoch; sonst Glattputz/Anstrich) und weißen Sanitärobjekten (> flache/großformatige Duschtasse mit Glaswand, Hänge-WC, Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, bessere Armaturen).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Fernwärme, Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation sowie im „SE 7“ mit Konvektor-, Platten-, Röhren-/Handtuch- bzw. Stahlblechheizkörpern; Warmwasserbereitung zentral über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Sieel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss vermutlich mit Zähleranlage (nicht einsehbar); Unterverteilung im „SE 7“ mit Schraub-/Automatensicherungen, i.W. Unterputzinstallation, Kommunikationsleitungen, Schaltern/Steckdosen, Klingel-/Gegensprechanlage sowie Außenrollläden. Nassraum mit Passiv-/Schachtlüftung.

Nebenflächen Gartenterrasse („SE 7“): Ausbau mit Kunststoffdielen in Holzoptik.

Kellerabstellraum („SE 7 zugewiesen“): Ausbau mit Estrichbetonboden, hell gestrichenen Mauerwänden, Spantür, einfachverglastes Metallfenster und Elektrifizierung.

Kellergeschoss (allgemein): Zugang über das Treppenhaus und Außen-/Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion. Ausbau mit Estrichbetonboden, hell gestrichene Mauerwände/Rohbetondecken, Holzständerkonstruktionen mit Maschendraht, einfachverglaste Metallfenster und Metall-/Holzbrettertüren.

Einbauten / SE 7 Nicht vorhanden/bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (Hecken, tw. Stabmatten), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze/Bäume und mit Betonplatten/Betonsteinpflaster bzw. Randsteinen angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangsbereich mit Vordach als Kragplatte und Betonsteinpflaster, Kelleraußentreppe mit Geländer, Fahrrad-Metallbügel und Müllcontainerstandplatz.

Nebengebäude Nicht vorhanden.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1962 Ursprungsbaujahr
- 2008f Erneuerung Treppenhausfenster und Eingangstüren; Dämmung Giebel (2013)
- 2023 Erneuerung Küchenausbau / Sanitärraum (SE 7)

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Bekannt wurden:

Primärstruktur Dach: Es sind an Dachflächen/-aufbauten/Überständen keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen/Rinnen/Fallrohre stammen teilweise vermutlich aus neuerer Zeit; es wird eine baujahresgemäße (geringe) Wärmedämmung unterstellt.

Fassade/Fenster: Es sind übliche Witterungsspuren an den Fassadenoberflächen, aber keine größeren Schäden erkennbar; die Außenwände wurden energetisch überwiegend nicht modernisiert. Die Fenster im „SE 7“ sind von 1991 und aus wärmetechnischer Sicht bedingt zeitgemäß; Schäden wurden nicht bekannt.

Eingang/Treppen: An der Haustür existieren geringe Gebrauchsspuren; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch neueren Standards. Das einsehbare Treppenhaus weist wenige Abnutzungen auf; die Oberflächengestaltung ist konventionell. Die Wohnungseingangstür (SE 7) stammt vermutlich von 1962; ihre Bauart ist objektgerecht.

Innenausbau / SE 7 Oberflächen/Innentüren: Es sind übliche, i.W. wenige Gebrauchsspuren erkennbar. Die Raumboflächen sind aus dekorativer Sicht tw. etwas älter (auskunftsgemäß aus der Zeit um 2000), aber objektgerecht.

Bad/Küche: Die Sanitärausstattung stammt aus dem Jahr 2024 (auskunftsgemäß) und ist an Oberflächen/Zubehör marktgängig. Es sind einige Gebrauchsspuren und tw. Schimmelbefall in Fugen vorhanden. Küchenausbau und Geräte sind auskunftsgemäß von 2023; die Raumboflächen weisen übliche Nutzungsspuren auf und sind objektgerecht.



Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen stammen vermutlich aus älteren Zeiten. Die Unterverteilungen im „SE 7“ für Wasser/Elektro sowie einige Heizflächen wurden i.W. vermutlich um 1991 installiert/erneuert; die Elektrosicherungen um 2000 (auskunftsgemäß). Ein Stahlblechheizkörper ist älter/von 1962ff. Hinweise auf Funktionsdefizite der Versorgungsmedien liegen mir nicht vor.

Keller (Allgemein): Nutzungstypischer Zustand mit Gebrauchsspuren und einigen Rissen/älteren Feuchtigkeitsschäden im Estrich. Hinweise auf baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden oder defekte Bauwerksabdichtungen liegen mir nicht vor.

Außenanlagen (Allgemein): Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem recht guten Zustand mit einigen/üblichen Witterungsspuren.

Prüfbescheinigungen: Laut Energieausweis von 11.2021 resultiert ein Endenergieverbrauch von 140,0 kWh/(m²a) inkl. Warmwasser bzw. eine Energieeffizienzklasse „E“. Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen, Nachhaltigkeitszertifikate oder Kontrollprotokolle zu Bauschadstoffen bzw. technischen Anlagen (Heizung, Tanks, Fahrstühle, Trinkwasserqualität etc.) liegen mir nicht vor.

WEG/Beschlüsse (auszugsweise): Laut Versammlungsprotokoll 2024 wird eine Grundstücksdrainage zur Vermeidung von Kellerüberschwemmungen in den Häusern Stephanstraße 93 d/f und 93 g/i beschlossen (> Entnahme aus Rücklage) sowie eine Sanierung/ Renovierung von Kellerräumen thematisiert/genehmigt.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



Gesamtbeurteilung

Die einsehbare Gebäudehülle / Primärstruktur sowie die zugänglichen Allgemein-/Innenbereiche befinden sich in Bezug auf die Lage, Objektart und das Ursprungsbaujahr in einem vergleichsweise recht guten Instandhaltungszustand.

- In den Bereichen des Gemeinschaftseigentums waren keine größeren Bauschäden/-mängel erkennbar. Im Bewertungsobjekt (SE 7) sind nutzungstypische Alterungs- bzw. Gebrauchsspuren vorhanden; sie begründen keinen Instandsetzungsabschlag.
- Der energetische / technische / bauakustische Modernisierungsgrad entspricht - gemessen an lageüblichen Erneuerungsintervallen - tw. nicht mehr heutigen Anforderungen. Zum Erhalt der Marktfähigkeit sind Maßnahmen absehbar; für die Erneuerung der Fenster im Bewertungsobjekt (SE 7) ist m.A.n. ein Abschlag in alters-/marktangepasster Höhe sachgerecht.

Eine mittelfristig erwartbare Dämmung von Dächern/obersten Geschossdecken, Außenwänden und Kellerdecken wird im Ansatz der Restnutzungsdauer, Miethöhe und Bewirtschaftungskosten gewürdigt. Dies gilt auch z.B. für ältere Innentüren, Bodenbeläge und Stahlblechheizkörper im Bereich des Sondereigentums; die Bauteile sind noch wirtschaftlich verwendbar.

- Die Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte [L 2/5/6 bzw. ImmoWertV] - unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Marktanpassungsfaktors für disponible Maßnahmen - geschätzt.

Kostenansatz (bezogen auf qm-WNF)		NHK 2010 900 €/qmBGF	BGF>WF 0,78	BPI 1,87	Region 1,75	2.299,8 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor		
GE Instandsetzung/Fertigstellung	0 €	100%	0,00	0,00		0,0 €/qm
Altbau-/Sicherheitszuschlag	0%					0,0 €/qm
Summe (bei Objekt-/Gesamt-WNF)				7.724,0 qm =		0,0 €/qm
SE Fenstererneuerung (8 Stk.; disponibel)	12.000 €	100%	1,00	0,58		100,1 €/qm
Sonstiges	0 €	0%	0,00	0,00		0,0 €/qm
Wertminderungsansatz (bei Objekt-WNF; ungerundet)				69,5 qm =		6.960 €
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,58
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04

Wertminderung, gerundet (= 101,- €/qm bei 69,5qmWF) 7.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bau-/Grundakten enthielten Grundrisse mit unvollständigen Maßketten, aber keine Flächenberechnungen zum Bewertungsobjekt. Gemäß Plan-/Raumstempeln existieren rd. 70qm inkl. Terrasse zu 50%. In der Verwaltungsabrechnung und Teilungserklärung werden rd. 69,5qm angesetzt. Eigentümer / Beteiligte haben keine prüfbaren Aufstellungen zur Wohn-/Nutzfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Die vorliegenden Pläne/Flächenangaben werden als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird nutzwertabhängig zugrunde gelegt:

- Die teilüberdeckte Terrasse wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Sicht-/Witterungsschutz, Größe/Zuschnitt und Relation zum Innenwohnraum nutzwertabhängig zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		3.026 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		10.547 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)		nicht ermittelt
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,67
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,19
• Wohnfläche (inkl. Terrasse zu 50%; rd.)	77,5%	69,5 qm
• Nutzfläche (AbstellR, rd.)	22,5%	20,2 qm
Summe	100,0%	89,7 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		69,5 qm



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Die Kostenstruktur von Wohnungs-/Teileigentumen unterliegt i. W. den Maßgaben der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Von der Hausverwaltung lagen u.a. ein Wirtschaftsplan (WP) und die Einzel-/Wohngeldabrechnung (EA) vor:

Gesamtkosten Laut Abrechnung für die Zeit 01.01.2024–31.12.2024 entfällt auf das Bewertungsobjekt ein Kostenanteil von rd. 4.687,- €. Diese umfassen u.a. Betriebs-/Heizkosten, Zuführung zur Erhaltungsrücklage, Hausverwaltungsgebühren (rd. 278 €) und Stellplatzzerträge; nicht enthalten sind Individualkosten und Grundsteuer. Die Abrechnung erfolgt i.W. nach Miteigentumsanteilen (hier: 90/10.000) bzw. nutzungsabhängiger Einzelerfassung (Heizung/Wasser). Danach betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 3.146,- € (= 3,78 €/qmWF/Monat); auf Heizung/Warmwasser entfallen 2,10 €/qmWF.

Rücklage Die Soll-Erhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 für die Abrechnungseinheit „Stephanstraße 91–95“ bei rd. 762.291,- € bzw. für „SE 7“ bei rd. 6.861,- €. Als Bestand sollte etwa die 5-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung vorhanden sein (bei Neubauten und vollmodernisierten Bestandsbauten nach einer Anlaufperiode mit geringerer Zuführung); hier rd. 4.865,- € (= bei 14,00 €/qmWF x 69,5qmWF x 5). Aufgrund der aktuellen Differenz besteht kein Risiko von Sonderumlagen.

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan 2025 wird mit Einzelkosten für „SE 7“ von rd. 5.171,- €/Jahr und einem Wohngeld von 439,- €/Monat kalkuliert. Die Zuführung zur Rücklage liegt bei 90.000,- €/Jahr (WP 2025); für „SE 7“ resultieren rd. 810,- €/Jahr (= 0,97 €/qmWF/Mo). Dies liegt im mittleren Bereich baujahres-/objektypischer qm-Werte. Aktuelle Forderungshöhen gegenüber Miteigentümern hat die Verwaltung nicht beziffert.

EA 2024 / WP 2025		€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	69,5 qm	6,32	439,0	5.268,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung/evt. Sonderumlagen)		5,62	390,6	4.686,9
* Anteil Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		4,65	323,1	3.876,9
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		3,78	262,4	3.148,5
* Anteil nur Heizkosten (inkl. Warmwasser)		2,10	146,3	1.755,4
* Anteil Zuführung Erhaltungsrücklage (netto; inkl. Entnahme)		0,97	67,5	810,0
Erhaltungsrücklage (nach MEA; ggfs. Untergemeinschaft)	90,00 / 10.000		6.861	762.292

Sondereinfluss Kostenstruktur **0,- €**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1962 mit 3 Wohngeschossen und 18 Einheiten verteilt auf 3 Eingänge. Sie umfasst rd. 69,5qm Wohnfläche verteilt auf 3,5 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und 1 Gartenterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Das „SE 7“ wird über ein Treppenhaus ohne Aufzug bzw. durch einen zentralen Innenflur erschlossen und erstreckt sich über 1 Nutzungsebene. Die Küche ist über eine kleine Essdiele als Durchgangsraum erreichbar; die Gartenterrasse über das Wohnzimmer. In der Wohnung existiert 1 Abstellraum nebst zugewiesenem Kellerraum.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt befindet sich in knapp mittlerer Wohnlage; die Gesamtanlage erfüllt keine repräsentativen Ansprüche hinsichtlich z.B. Architektur, Empfang und Treppenhaus. Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß und weist einen recht geringen Versiegelungsgrad auf.

Die Wohnung verfügt über eine mittlere / teilmodernisierte Ausstattung mit i.W. konventionellen Stilelementen und eine durchschnittliche Wohnfläche. Aus typologischer Sicht ist der Grundriss kompakt / in der Küche kleinteiliger zониert sowie hinsichtlich Bautiefe, Erschließung und zentraler Infrastruktur bedingt flexibel nutzbar.

Die Hauptwohnräume sind mit größeren Fensterelementen nach Westen orientiert sowie von der Aussicht auf Vegetation / Nachbarbebauung geprägt; die angrenzende, überdeckte Terrasse ebenso. Es sind kompakte bis normale Bewegungsradien in Küche bzw. Bad, baujahrestypische Raumhöhen, 1 Sanitärraum ohne Fenster sowie Außenwohnflächen mit durchschnittlichem Nutzwert vorhanden. Hinsichtlich des Risikoprofils gilt hier:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und guten Grundstückverhältnissen
- Funktionale Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil (nicht barrierefrei)
- Baujahrestypische, tw. kompakte Raumproportionen
- Gute bis normale Belichtungs- bzw. Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen laut Plan/Messung: ca. 2,54m (EG) / 2,00m (Kellergeschoss)

Folgenutzung / Marktfähigkeit Als nachhaltige Drittverwendung werden gemäß dem „best-use“-Grundsatz Wohnzwecke unterstellt. Die architektonische Gestaltung passt gut zur Lagequalität; die strukturelle Konzeption genügt mittleren Nutzungsanforderungen und ist marktgängig. Das Vermietungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert/Verwertungspotential

durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird 1962 für den Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt angenommen. Zum Stichjahr 2026 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung 16 Jahre (= bei 80 Jahren GND als maßgeblicher Modellwert für Wohnhäuser mit Mischnutzung gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 64 Jahren Baulalter).

Größere Modernisierungsmaßnahmen, die eine „Verjüngung“ des Baulalters bewirken, sind in der Vergangenheit am hier betreffenden Bauabschnitt wenige (2008: Treppenhausfenster/Eingangstüren) bzw. in der Wohnung zuletzt 2024 erfolgt.

In Bezug auf den Nutzwert, die Altbau-/Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Substanz und Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2) sowie Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2008	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Teilweise 2000 (SE 7)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	Teilweise 2013 (Giebel)	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2024 (SE 7)	2,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	Teilweise 2000 (SE 7)	0,5
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					4,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). I.S.d. §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt kein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung nicht herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, zonale Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand und Beschaffenheit i.W. übereinstimmen.

Sie beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen und Baugrundverhältnissen. Kampfmittelondierungen und Denkmalschutz sind i.d.R. ohne Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (§16 ImmoWertV) zugrunde, wonach (ausbaufähige) Dachgeschosse – ungeachtet ggfs. abweichender planungsrechtlicher Vorschriften – anteilig zu berücksichtigen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser (MFH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,80 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Stephanstraße 89i / 012 65 655

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage) 877,03 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden jährlich veröffentlicht; sie betragen im Bewertungsfall für die MFH-Nutzung rd. 1.241,- €/qm zum 01.01.2022, 1.075,- €/qm (01.2023) und 811,- €/qm (01.2024). Indexreihen zum Bewertungsstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor.

Richtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de resultiert für die MFH-Nutzung bezogen auf die ermittelte WGFZ= 0,67 (= 10.547qm Geschossfläche : 15.666qm anrechenbares Grundstück) zunächst ein Ausgangswert von 760,13 €/qm. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von rd. 140,99qm (= 15.666qm x (90/10.000)); diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am gemeinschaftlichen Grundstück.



Lageanpassung Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind ggfs. gesondert zu würdigen (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/ Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Wasserlagen etc.).

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die Grundstücksverhältnisse mit Sonnenausrichtung und Nähe zum Gewerbegebiet sowie zur Schule sind bereits berücksichtigt. Eine Anpassung halte ich nicht für erforderlich.

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

- Eine Bebauungsoption (intensiveres Maß der baulichen Nutzung) besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB nicht. Es existiert bereits eine genehmigte Höherausnutzung durch Überschreitung der Vollgeschosszahl (> Seite 11+13); aufgrund des Bauzustands besteht diese auf Dauer und wird im Bodenwert berücksichtigt. Separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind nicht vorhanden.

Bodenwertansatz (MFH-Nutzung) = 760,13 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **877,03 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,80
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	140,99
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	760,13
Ausgangswert (€/qm)	=	877,03
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	760,13
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	760,13
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	760,13

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)	=	0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	107.170,7
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	141,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	760,13
Sonstiges (€)	=	0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)	=	0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **107.170,7 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	107.171 €
--	---	------------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Mietrecherche Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) und aktuelle Marktdaten von Immobilienportalen / Datendienstleistern herangezogen [L10].

Beim Hamburger Mietenspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ i.S.v. §558d BGB; er erfasst Nettokaltmieten für unmöblierten Wohnraum in Gebäuden mit >3 Einheiten sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen 6 Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Die Mieltabelle gibt neben dem Medianwert die 2/3-Spannen der erfassten Mieten je Tabellenfeld an. Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen und entsprechen nicht grundsätzlich der ortsüblichen Vergleichsmiete im konkreten Einzelfall; für besondere Objektverhältnisse sind Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für z.B. Wohnraum im Erstbezug/nach Modernisierung und in Ein-/Zweifamilienhäusern können daher deutlich über den Tabellenwerten liegen.

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebots- bzw. Neuvertragsmieten dar, die - soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen - umzurechnen sind.



Wohnmiete Aus dem Hamburger Mietenspiegel und IVD-Wohnpreisspiegel liegen Vergleichsmieten vor (s.u.). Zudem konnten einige aktuelle Mietangebote aus dem Nahbereich recherchiert werden; bei vergleichbarer Objektgröße und Ausstattung lagen die Mieten zwischen 10,00 – 17,69 €/qm (Mittel: 14,04 €/qm).

Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt zunächst anhand der Zielbaumethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Nebenflächen) ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2025 (Normale Lage / BJ 1961 - 1967 / Feld „I3“)	66-91qm		6,44	10,00	6,93
• MSP-2025 (Gute Lage / BJ 1961 - 1967 / Feld „I7“)	66-91qm		7,40	13,50	9,48
• IVD-2025/26 (Bestand, Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		10,50	19,90	12,90
• IVD-2025/26 (Neubau; Wohnwert "mittel - sehr gut")	ca. 70qm		16,60	22,30	16,60

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	12,46	22,53	13,64	-8,4%	13,64
Immowelt	13,00	15,00	14,00	-6,0%	14,00
Wohnungsbörse	-	-	17,24	15,7%	
Immoportal	11,82	18,12	14,12	-5,2%	14,12
miete-aktuell	13,79	27,49	14,91	0,1%	14,91
Empirica/Value AG	-	-	15,48	3,9%	15,48
Arithmetisches Mittel, €/qm			14,90		14,43
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,05	0,75
Unter-/Obergrenze				13,68	15,18
Mietspanne; €/qm					1,50

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur, Zentralität (> Abschnitt 2.1)	25%	-0,50	-0,19
Art: Gebäudeart/Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	15%	-0,50	-0,11
Beschaffenheit: Bauweise/-altersklasse, Zuschnitt/Grundriss (> 3.1)	10%	0,00	0,00
Beschaffenheit: Instandhaltungsgrad/Energieeffizienz des Gebäudes (> 3.1)	15%	-1,00	-0,22
Ausstattung: Raumberflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge			-0,52

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Nutzwert: Aussichtslage / direkte Nähe zu Störfaktoren+Gewerbe (< >)	0,0%	0,00
Nutzwert: Größe von Außen-/Nebenflächen, Belichtung, Raumhöhe (< >)	0,0%	0,00
Komfortausstattung: Einbauten/Zubehör, Modernisierungsgrad d. Mietfläche (< >)	0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge		0,00
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		-0,52
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		13,91



Mietansatz

Der Mietansatz orientiert sich an der Beurteilung des Geschäftsverkehrs bezüglich der mietrechtlichen Vorgaben bzw. der Vereinbarkeit von Neuvertrags-/Mieten mit den Spannenwerten der maßgeblichen Mietenspiegelkategorien.

In Hamburg gilt die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Mieten auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% limitiert. Ausnahmen gelten bei Wohnraum, der nach dem 01.10.2014 bzw. nach umfassenden / neubaugleichwertigen Modernisierungen erstmalig genutzt wird. Eine zulässig vereinbarte, höhere Miete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter die Begrenzung, bei Indexverträgen die Ausgangsmiete. Ob dauerhaft eine Dämpfungswirkung besteht, ist unsicher (> Wohnraumangel).

Lage / Art / Beschaffenheit (Knapp) mittlere Wohnlage. Etagenwohnung im Erdgeschoss einer mittelgroßen Wohnzeile von 1962 mit baujahrestypischer, i.W. konventioneller Gestaltung und recht gutem Instandhaltungszustand. Der Modernisierungsgrad der Gesamtanlage ist etwas unterdurchschnittlich. Mietfläche mit Terrasse und Ausrichtung nach Westen/Osten. Für die Erdgeschosslage ist ein geringer Abschlag gegenüber Obergeschossen sachgerecht.

Ausstattung Mietfläche mit mittleren, i.W. zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen. In Bezug auf die Vergleichsmieten werden Raumboflächen und Außen-/Terrassenbereiche als lage-/baujahrestypisch eingestuft; der Sanitärausbau bzw. sein Modernisierungsgrad als leicht überdurchschnittlich. Die Terrassengröße und sonstige Einbau- bzw. Zubehörteile sind in der Miethöhe hinreichend erfasst.

Größe / Mietfläche Die vorhandene Objektgröße wird aufgrund der Abhängigkeit zwischen qm-Miete und Wohnfläche in Anlehnung an empirisch abgeleitete Umrechnungskoeffizienten aus [L1+2] mit einem geringen Zuschlag gegenüber o.g. Vergleichsmieten gewürdigt.

Insgesamt wird die Miete oberhalb der o.g. Mietenspiegelspannenwerte eingeordnet; dies ist unter Würdigung der Marktlage, des Nutzwerts und des Zielbaumverfahrens angemessen. Als größenangepasste, nachhaltig erzielbare Miete wird angesetzt:

Lage / Anmerkung	WNF		NKM IST			NKM marktüblich	
	qm	€/qm	€/Mo	Delta	Anteil	€/qm	€/Mo
SE 7 / EG	69,5	0,00	0,00	-100,0%	100,0%	13,31	925
-	0,0	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0
Abstell-/Nutzfläche (inkl.)	20,2	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0
Summe, rd.	89,7	0,00	0,00	-100,0%	100,0%	10,31	925

Mietansatz / Monat (nettokalt) 925,- € (= 13,31 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-7,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung werden hier 800,- € angesetzt (= 430,- € x 1 Wohnung + 370,- € für Sondereigentumsverwaltung).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 222,- € angesetzt (= 11.100 € x 2,0%).

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.

Dem Modell zur Liegenschaftszinssatzableitung liegen die Instandhaltungskostenansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde; diese betragen 14,00 €/qm Wohnfläche und 106,- €/Stellplatz (Stand 2025). Die Pauschalen sind - anders als in der WertR06 - undifferenziert bzw. unabhängig vom Baujahr bestimmt und in Lagen mit hohem Preisniveau, wenn Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen an der Mietsache mittragen sowie v.a. bei wartungsintensiven Bestandsbauten deutlich zu niedrig. Für überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwand im Hinblick z.B. auf Architektur/Kubatur, Denkmalschutz/Erhaltungsverordnungen, Aufzugs-/Haustechnik sowie hohe Fensteranteile sind ggfs. separate Zuschläge erforderlich. Hier werden zunächst 973,- € angesetzt (= 14,00 €/qm x 69,5qmWF).

Bewirtschaftungskosten

1.895,- € / 17,1 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen Marktfaktoren dar, die strukturelle / wirtschaftliche Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter wie Ertragslage, Bewirtschaftungskosten, Steuern und Marktverhältnisse abbilden.

Allgemein ist der Zinssatz niedriger bei nachgefragter Lage und geringerem Objektrisiko. Umgekehrt steigt er bei größerer Mietfläche/Zahl der Verwaltungseinheiten, hohem Mietenniveau und längerer Nutzungsdauer. Folglich bewirkt ein niedriger Zinssatz einen höheren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen.

Ergänzend habe ich stadtteilübliche Zinssätze anhand von Kauf- und Mietangeboten ermittelt; sie betragen für Bestandswohnungen rd. 2,67% (i.M.; Spanne: 2,3-2,9%). Da risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber Durchschnittsfällen von bis zu 1,50%-Punkten erfordern können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren.

Im Bewertungsfall sind die Nachfrage-/Objektstruktur bzw. die durchschnittliche Wohnfläche, die Vermietungssituation (Mieten-/Kostenniveau) und die RND-Laufzeit neutral bzw. positiv für das Risikoprofil; die Lage und architektonischen Gesamtverhältnisse wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe lt. Gutachterausschuss)		4,37
Lagefaktor	(= 1.050 BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) ^{-0,2820}	x	1,013
Altersfaktor	(= 64 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0))	x	1,000
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0))	x	1,000
Stadtteilfaktor	(= Wandsbek (Modellvorgabe))	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe))	x	0,732
LSZ MFH	(%)	x	3,24

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,67%	Zinsspanne (+/-)	1,50	
Einordnung der Risikofaktoren (Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko	(Mikrolagequalität und Entwicklungspotential)	20%	0,50	0,15
Objektrisiko	(Architektur und Bau-/Nutzungskonzeption)	20%	0,50	0,15
Nachfragerisiko	(Marktgerechtigkeit > Größe/Struktur/Zustand)	20%	-0,50	-0,15
Ertragsrisiko	(Lage- und Mietpreisrelation / Ertragsverteilung)	20%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko	(RND und Konjunktur-/Zinsänderungsrisiko)	20%	-1,00	-0,30
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		-0,15
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)		=	2,52



Insgesamt halte ich das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall für marktgerecht; es liegt zudem im Bereich nutzungstypischer Zinssätze. Aus der Fachliteratur bzw. vom IVD liegen die nachfolgenden Empfehlungen vor [L1-3, 8]:

• Reine Wohngrundstücke (Villa, 1-3FH, RH/DHH)	0,5 – 4,0 %
• Eigentumswohnungen (ETW, ggfs. aufgeteilte MFH)	1,5 – 4,5 %
• Mietwohngrundstücke (MFH, Gewerbeanteil am Rohertrag: < 20%)	2,0 – 6,5 %
• Gemischt genutzte Grundstücke (Gewerbeanteil am Rohertrag: < 80%)	3,5 – 7,0 %
• Reine Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros, Praxen)	4,0 – 7,5 %
• Gewerbe-/Industriegrundstücke (Lager, Produktion)	5,0 – 9,0 %

Die o.g. Regressionsformel des Gutachterschusses bietet hier einen weiteren Anhaltspunkt zur Stützung; neben der Lage, dem Bodenwertniveau und dem Baualter werden jedoch wesentliche Einflusskriterien bzw. Objektmerkmale nicht berücksichtigt. Ihr Ergebnis ist aufgrund ihrer hohen relativen Standardabweichung nicht direkt verwendbar. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

Baulicher Zustand Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-7.000,- €).

Grundstücksmerkmale **-7.000,- €**



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	11.100 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
SE-7	100,0%	100,0%	69,5 x	13,31 =	925,0		
-	0,0%	0,0%	0,0 x	0,00 =	0,0		
STPL		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	69,5	13,31	925,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-17,1 % =	-1.895
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	6,3 % = 700
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % = 222
Instandhaltung (W)	14,00 €/qm	8,8 % = 973
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % = 0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)		= 9.205
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)		= -2.679
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,50
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	107.171

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **6.526 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **136.585 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		6.526
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 30	x 20,930

IV. Ertragswert (vorläufig) = **243.756 €**

Gebäudeertragswert (€)		136.585
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	107.171
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-7.000 €**

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-7.000

Ertragswert = **236.756 €**

Ertragswert, gerundet = **237.000 €**



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.060 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete und um Ausreißer bereinigte Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Qm-Faktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangs-/Basiswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4]. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch einen Balkon bzw. Zugang zu Gartenflächen, einen Kfz-Stellplatz, die Höhe des Miteigentumsanteils, die Grundstücksausnutzung und die Typologie als Maisonettewohnung festgestellt.

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ= 1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.050,- €/qm) und ein Stadtteilkfaktor (> Wandsbek: 1,00; Modellvorgabe). Der Richtwertbereich stimmt gut mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein; eine Anpassung ist nicht sachgerecht.

Alter / Baujahrklasse Für die Gesamtanlage wird als Ursprungsbaujahr 1962 unterstellt; damit resultiert ein Gebäudealter von 64 Jahren. Der Faktor für die maßgebliche Baujahresklasse ist aus struktureller Sicht sachgerecht. Baualtersbedingt liegt kein Erstbezug vor; der Modernisierungsgrad wird nachfolgend gewürdigt.

Gebäudeverhältnisse Gemäß der Formel sind Faktoren für EG-/Hochparterre-/DG-Lagen und für bestimmte Ausstattungsmerkmale (Aufzug / Einbauküchen) anzusetzen. Im Bewertungsfall existiert kein Aufzug, jedoch eine Einbauküche, die einen Zuschlag begründet.

Zusätzlich ist der objektspezifische Modernisierungsgrad im Verhältnis zum baujahrestypisch zu erwartenden Modernisierungsumfang zu beurteilen. Die Ermittlung der individuellen Punktzahl orientiert sich am Zustand nach (unterstellt) durchgeführten Investitionsmaßnahmen und ergab im Bewertungsfall gemäß Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV insgesamt 4 Punkte (> Abschnitt 3.5). Anhand der Formel ($1,00 + 0,013 * (4,0 \text{ Punkte „IST“} - 5,1 \text{ Punkte „Mittel der Baujahresklasse“})$) ist ein Modernisierungsfaktor von 0,985 anzusetzen.



Wohnfläche Der Wohnflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3.3. Abweichungen zur objektüblichen (Standard-)Wohnfläche sind anhand der Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Im Bewertungsfall wird die Wohnfläche mit rd. 69,5qm angesetzt, die typologisch o.g. Parametern entspricht (> Ursprungsbaujahr, Geschosslage, Ausstattung etc.).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Marktentwicklung zum Modellstichtag wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.2025). Dieser wurde als Durchschnitt aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt; Preisindexreihen auf kleinräumlicher Ebene zur Berücksichtigung der Entwicklung zum Bewertungsstichtag liegen nicht vor. Die aktuellen Marktverhältnisse werden in Abschnitt 5.3 gewürdigt.

Nutzwert Die vorliegende Regressionsformel stellt ein Vergleichsfaktorverfahren für Wohnungen dar, die i.W. den Kriterien der ausgewerteten Datenbasis entsprechen. Es handelt sich um ein indirektes Vergleichsverfahren zur Näherung; v.a. bei individuellen bzw. vom Durchschnitt abweichenden Lagen bzw. Objekten bedarf es einer differenzierten Beurteilung der Einflussfaktoren.

In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnte Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtslagen können dagegen Zuschläge begründet sein.

- Nutzwert. Analog zu Abschnitt 3.4 erfolgt kein Ab-/Zuschlag für die strukturellen Verhältnisse in der Wohnung oder die sonstigen Grundstücks-/Nutzungsmerkmale.

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale. Analog zum Ertragswertverfahren für Bauzustand bzw. mittelfristigen Modernisierungsbedarf (-7.000,- €).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
 Quadratmeterpreis von freien Eigentumswohnungen. Datenbasis: 15.060 Verkäufe in 2014-2018.

I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 2.945,40 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = $1.050 / 1.100$)^{0,5158} x 0,98

(Alter >30= 1,0, sonst: $1,414 - 0,0138 \times 64$ Jahr/e) x 1,00

(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt) = 0 x 1,09 x 1,00

(Baujahresklasse/-faktor) = 1960-69 x 0,99

(wenn Lage im EG/HP) = 1 x 0,98 x 0,98

(wenn Lage in Endetage/DG) = 0 x 1,03 x 1,00

(wenn Einbauküche vorhanden) = 1 x 1,04 x 1,04

(wenn Aufzug vorhanden) = 0 x 1,05 x 1,00

II. Gebäundefaktor / qm WF = 4.102,78 €

Basis-Gebäundefaktor (€ / qm WF) 2.945,40

Wohnflächenfaktor = $0,9552 + 0,00056 \times (\text{qmWF})$ x 0,994

Modernisierungsfaktor x 0,985

Stadtteilfaktor = Wandsbek x 1,060

Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2025 x 1,342

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 285.143 €

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 4.102,78

Objektgröße / qm WF x 69,50

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -7.000 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -2,5% = -7.000

Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert III.) 0,0% = 0

Vergleichswert = 278.143 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	278.000 €
--	---	-----------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwerte und geeignete Eingangsdaten wie marküblich erzielbare Mieterträge sowie ein aus einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Bodenwert Für die Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene/hinreichend differenzierte, regionale sowie objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

In Bezug auf die Preisbildungsmechanismen liegen den o.g. Verfahren geeignete Daten zugrunde; dem Vergleichswert wird hinsichtlich Objektart, Individualität, Größe und Drittverwendung ein gleichrangiges Gewicht gegenüber dem Ertragswert beigemessen; Rendite-/Vermietungsaspekte sind hier mit wertbestimmend. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse resultiert anhand der Formel $((VW \times 1,00 + EW \times 1,00) / 2,00)$ und zunächst vorläufig:

• Vergleichswert		278.000,- €
• Ertragswert		237.000,- €
• Bodenwert/-anteil	1.542,- €/qmWF	107.171,- €
Verkehrswert (vorläufig, gerundet)	3.712,- €/qmWF	258.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne „Abzug Bauzustand“)	3.813,- €/qmWF	265.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Kaufpreiskontrolle

Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert im aktuellen Immobilienmarktbericht erzielte Kaufpreise von Etagenwohnungen in Wandsbek mit i.M. 4.232,- €/qmWF; für unvermietete „Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre 1960-1979 in mäßiger bis mittlerer Lage“ werden i.M. 3.436,- €/qm bzw. 3.871,- €/qmWF genannt (aus 69 bzw. 295 Verkäufen in 2024; [L4]). Der Bewertungsfall liegt im unteren Spannenbereich einer mittleren Lage bzw. im unteren Bereich der o.g. Baujahresklasse und verfügt über eine durchschnittliche Wohnfläche.

Die o.g. Kaufpreise korrelieren bedingt mit aktuellen Angebotsdaten (i.M. 5.191,- €/qm; Spanne: 4.685,- bis 5.770,- €/qm; [L10]); v.a. bei über-/unterdurchschnittlichen Objektgrößen / Grundstücksmerkmalen bedarf es Anpassungen. Die Differenz der Kontrollrechnung zum vorläufigen Verkehrswert ohne „Abzug Bauzustand“ beträgt rd. -2,6%.

Qm-Vergleichspreis (Mittelwert der „Mittleren Lage / Bj. 1960-1979“)	3.871,- €
Basiswert (3.871,- €/qm x 69,5qmWF; gerundet)	269.000,- €
Sonderwert (Lage-/Differenzabschlag vom Basiswert: -2,5% > Abschnitt 2.1; gerundet)	-6.700,- €
Sonderwert (Modernisierungsabschlag vom Basiswert: -1,5% > Abschnitt 4.3.2; gerundet)	-4.000,- €
Sonderwert (Größenanpassung vom Basiswert: 0,0% > Abschnitt 4.3.3; gerundet)	0,- €
Kontrollwert (entspricht 3.627,- €/qmWF, gerundet)	258.000,- €

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel durchgeführt. Dabei werden wertbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) differenziert bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 50 „Punkten“ einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Kaufpreis. Abweichungen der angesetzten Objektpunktzahl zum jeweiligen Grenzwert einer Wohnwertkategorie werden punktgenau berücksichtigt.

Der Preisspiegel erfasst Etagenwohnungen zum 1. Halbjahr 2025; diese verfügen i.M. über ein Baualter von 30-40 Jahren (Bestand) bzw. von 0-3 Jahren (Neubau) und bei mittlerem / gutem Wohnwert über 70-120qmWF (bevorzugt: 180qm). Im Bewertungsfall sind Korrekturen in Bezug auf die EG-Lage und Objektgröße (> analog zu Abschnitt 4.3.3) sowie für das Baualter bzw. den Modernisierungsgrad marktgerecht. Die Differenz des Wohnwertverfahrens zum vorläufigen Verkehrswert ohne „Abzug Bauzustand“ beträgt rd. 0,0%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten / Neubau	1. HJ 2025 (€)		Anpassung Stichtag	
Einfacher Wohnwert	30 Pkt.	2.840	2,0 %	2.897 €
Mittlerer Wohnwert	50 Pkt.	3.685	2,0 %	3.759 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	5.075	2,0 %	5.177 €
Sehr guter Wohnwert	85 Pkt.	7.820	2,0 %	7.976 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note				=	3,01
Note	Punkte	Gewicht	Summe		Pkt.
					55,3

1 - Lage	3,14		55,0 %	28,9
Beliebtheit der Stadtteillage	3,25	4,5	30,0	15,0
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,00	5,0	10,0	5,6
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8

2 - Gebäudetyp	2,94		20,0 %	11,4
Bauart / Repräsentationswert	3,00	5,0	7,50	4,2
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,00	5,0	5,00	2,8
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00	2,8
Außenanlagen	2,50	6,0	2,50	1,7

3 - Ausstattung	2,80		25,0 %	15,0
Balkon / Terrasse	2,50	6,0	5,00	3,3
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Sanitärausstattung	2,50	6,0	3,00	2,0
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4
Abstell- und Nebenräume	2,50	6,0	2,00	1,3
Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie	=	3.758,70 €/qm
---------------------------------------	---	---------------

Nächster unterer Wohnwert (1)	50 Pkt.	3.759 €
Nächster oberer Wohnwert (2)	65 Pkt.	5.177 €
Punktdifferenz (1 zu 2)	15 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale	+	498,86 €/qm
-------------------------------------	---	-------------

Preisdifferenz (1 zu 2)		=	1.418 €
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.418 /	15,00 =	94,52 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	50,00 zu	55,28 =	5,28 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen	+	-447,05 €/qm
--------------------------	---	--------------

Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)		=	4.258 €
Aussichts-/Geschosslage/Nutzwert	-2,0 %	=	-85,15 €
Modernisierungsgrad gegenüber Datenbasis	-7,5 %	=	-319,32 €
Wohnfläche	-1,0 %	=	-42,58 €
Sondernutzung/-werte	0 €	=	0,00 €

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)		3.810,51 €/qm
---	--	---------------

Marktpreis / IVD	69,50 qmWF =	265.000 €
------------------	--------------	-----------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Die Zielrendite orientiert sich an der Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie am wirtschaftlichen Objektrisiko. Sie ist bei einem Betrag von 254.029,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -4,1%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite										=	3,50%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)										254.029 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)										7,50%	19.052 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)										273.081 €	
Einzelansätze	AfA		Steuern		VKW	RoE	BWK				
	0,0%		0,0%		11.100 €	17,1%					
Änderungsraten/Jahr					1,0%	2,0%	3,0%				
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK					107.171 €	165.910 €					
Eigenkapital					30,00%	81.924 €					
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)					3,60%	6.882 €					
Tilgung (€ im 1. Jahr)					2,00%	3.823 €					
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)					191.157 €	146.098 €					
Laufzeit (Jahre) / Annuität					10,00	10.705 €					
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
NKM	11.100	11.322	11.548	11.779	12.015	12.255	12.500	12.750	13.005	13.266	
BWK	-1.899	-1.956	-2.015	-2.075	-2.138	-2.202	-2.268	-2.336	-2.406	-2.478	
Reinertrag	9.201	9.366	9.534	9.704	9.877	10.054	10.233	10.415	10.600	10.787	
- Zinsen	6.882	6.744	6.601	6.454	6.301	6.142	5.978	5.808	5.631	5.449	
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe (CF)	2.319	2.622	2.932	3.250	3.577	3.911	4.255	4.607	4.968	5.339	
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= (CF - S + A)	2.319	2.622	2.932	3.250	3.577	3.911	4.255	4.607	4.968	5.339	
- Tilgung	3.823	3.961	4.103	4.251	4.404	4.563	4.727	4.897	5.073	5.256	
Summe	-1.504	-1.339	-1.171	-1.001	-827	-651	-472	-290	-105	83	
Abzinsung	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,814	0,786	0,759	0,734	0,709	
Barwert T0 (B)	-1.453	-1.250	-1.056	-872	-697	-530	-371	-220	-77	59	
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					254.029	x	1,1046 =	280.606 €			
II-Exitkosten T10					280.606	x	3,50% =	-9.821 €			
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)								-146.098 €			
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					124.687	x	0,709 =	88.393 €			
Investiertes Eigenkapital in T0								-81.924 €			
Summe der Barwerte (B) in T0								-6.468 €			
Nettobarwert (NPV)								0 €			



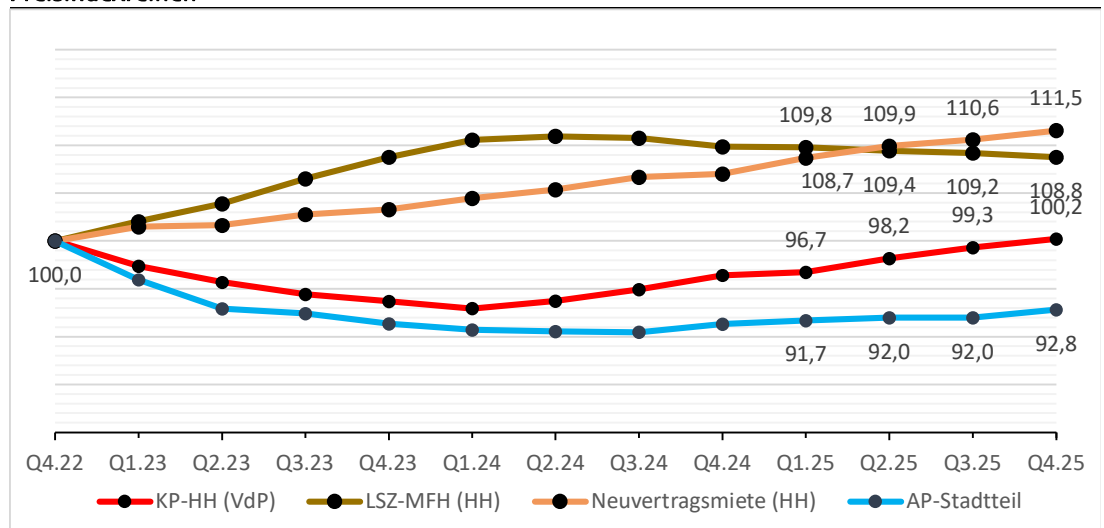
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der Wohnungsgrundstücksmarkt war zuletzt geprägt von einem rückläufigen Preis-/Nachfrage-trend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2025), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preisanalysen heran [L10].

Preisindexreihen



Verwertung Erkennbar ist die Entwicklung der Kauf- bzw. Angebotspreise von Q1/25 > Q4/25 (KP-HH: +3,5% / AP-Stadtteil: +1,1%) sowie des Mietenindex (+2,8% seit Q1/25). Die Daten spiegeln einen Trend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen.

Das Bewertungsobjekt liegt in knapp mittlerer Lage und verfügt über einen durchschnittlichen Nutzwert. Für die Verwertbarkeit sind die Wohnfläche nebst Terrasse bzw. die Grundrisstruktur, eine teilmodernisierte Ausstattung und das Investitionsvolumen neutral bis positiv; nachteiliger sind die Baujahresklasse bzw. der Modernisierungsgrad der Gesamtanlage, das Fehlen eines Stellplatzes und die Dezentralität. Dies begrenzt die Nachfrage etwas.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Abweichung des vorläufigen Verkehrswerts gegenüber vorstehenden Plausibilitätsprüfungen (i.M. -2,3%) und die Aktualität der Eingangsdaten (> Bodenrichtwert, Vergleichsfaktoren) ist m.A.n. keine Anpassung zum Stichtag sachgemäß; gerundet resultiert 260.000,- € (= 258.000,- € x 1,00).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse und Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt ermittelt sowie auf seinen Marktbezug plausibilisiert. Insgesamt halte ich das Verfahrensergebnis (260.000,- €) für marktgerecht.

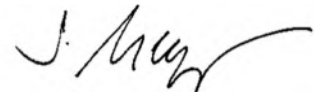
Hinweise für sonstige/weitere Anpassungen liegen mir nicht vor.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Hinschenfelde / Blatt 1775 eingetragenen Wohnungseigentums, belegen „Stephanstraße 93h in 22047 Hamburg-Wandsbek“, zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 gerundet auf:

260.000,- EURO (Verkehrswert)

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 05.03.2026



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der
Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Gepürfter Denkmalpflger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L9]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

[L10]. Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

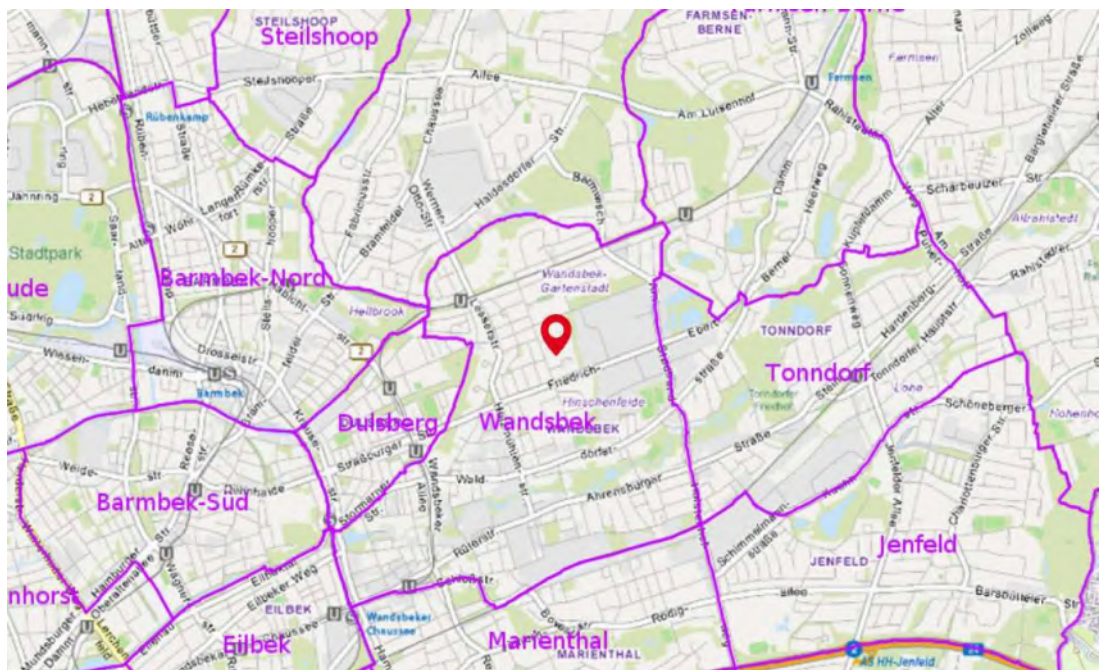
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 05
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 06
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 07
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 09
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 10
Anlage 6.1	Unterlagen / Öffentliche Register	Seite 11

Gesamtseiten: 11

Anmerkung

Vorliegende Bau- und Lagepläne können von der örtlichen Situation abweichen; ggfs. sind sie hier nur schematisch korrigiert. Die Abbildung / Veröffentlichung von Fotos privater Innenräume sowie nicht von öffentlichen Flächen aus einsehbaren Grundstücksbereichen erfolgt nur nach Zustimmung durch Eigentümer; ggfs. wurde diese nicht erteilt. Die Anlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder anderweitig verwendet werden.

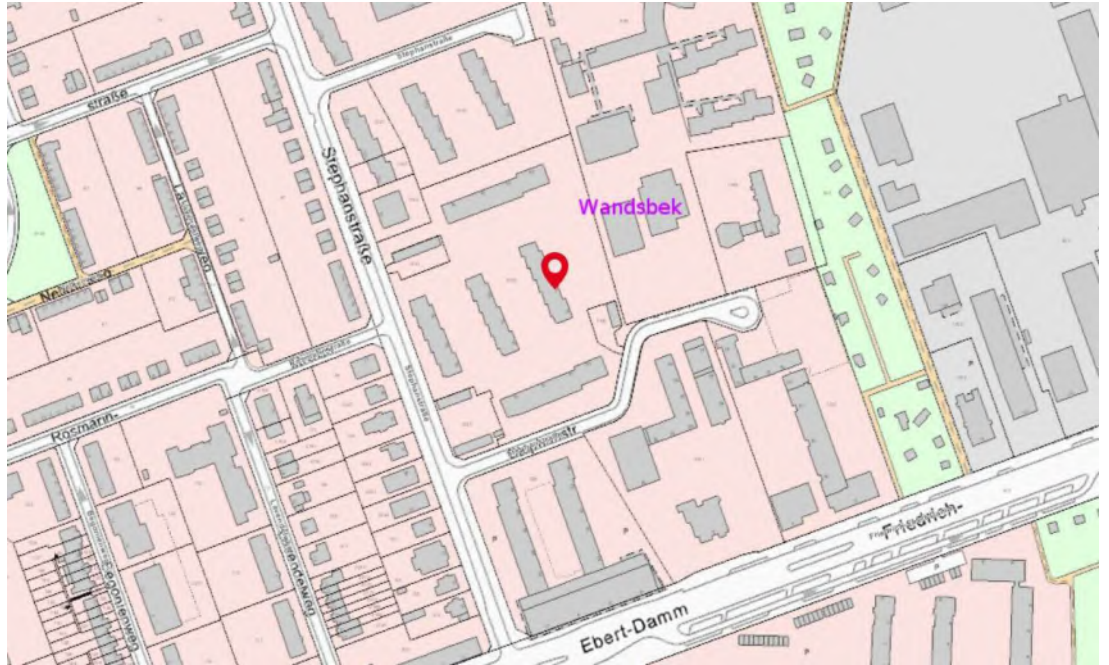




■ ■ **Stadtkarte**

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).

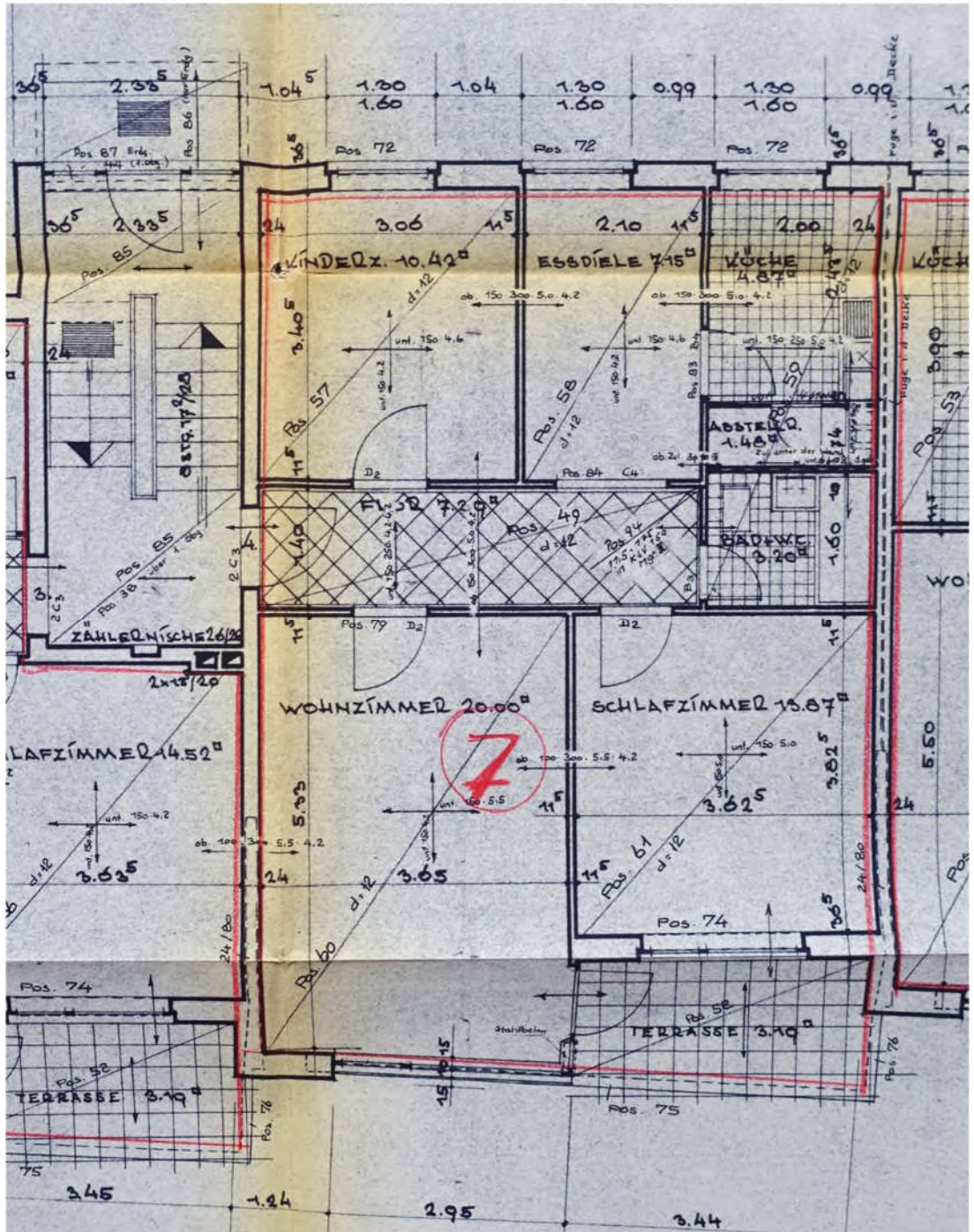




■ Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; ALKIS-Layer: 70%); hier ohne Maßstab



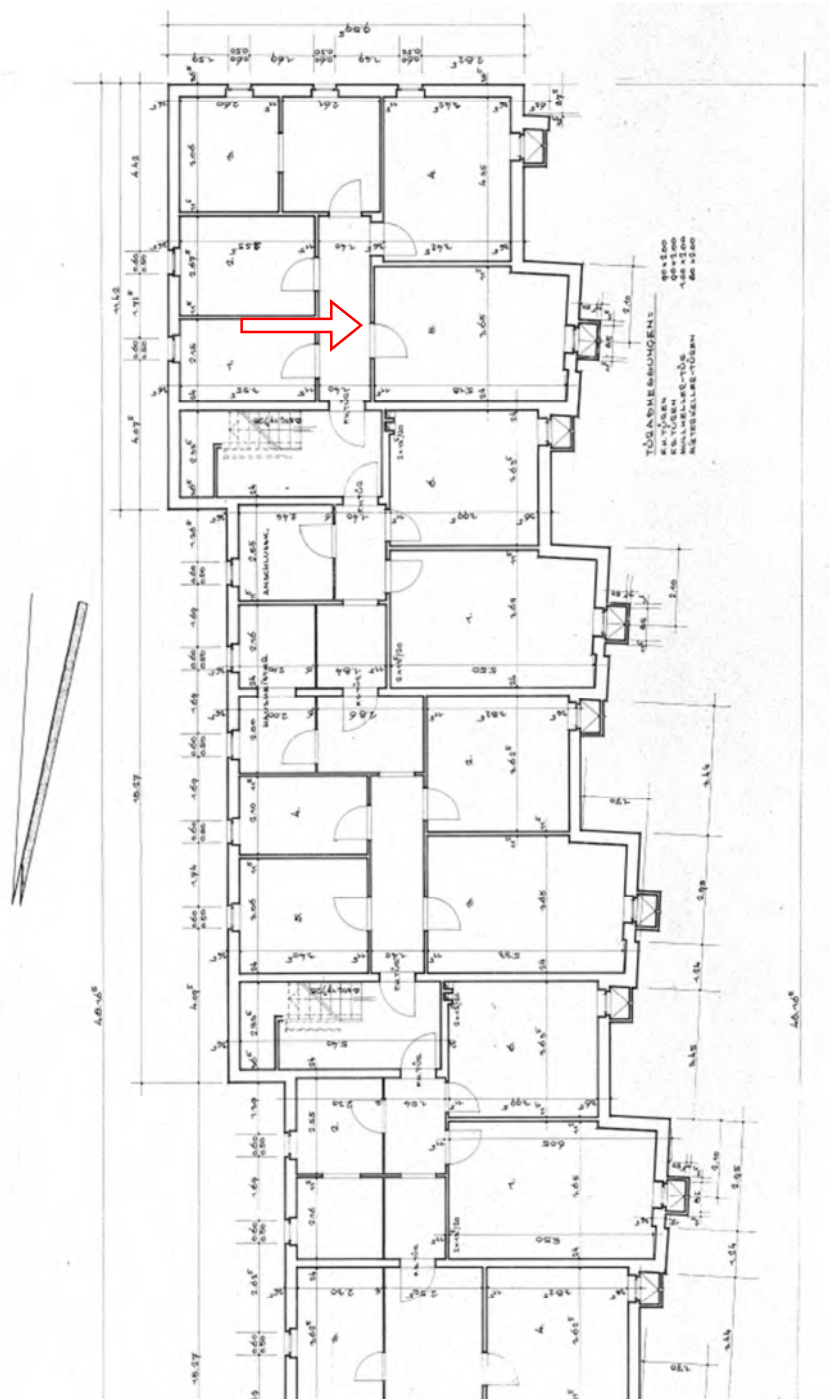


Erdgeschoss / Sondereigentum Nr. 7

(Planstand 1964 / hier ohne Maßstab / Norden links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Kellergeschoss (Ausschnitt) / Zugewiesener Abstellraum

(Planstand 1964 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: WEG-Verwalter)



Flächen / Plausibilisierung

Anlage 3.1

lt. Bauakte, Fremddaten, Grobmaß / Nutzfaktoren <1,0 wegen Putzabzug + Raumstruktur

		Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm		
S93h SE7 (EG)	WoZi	ca. 20,00	x	1,00	=	20,00	x	1,00	=	20,0
	SZ1+2	ca. 13,87	x	1,00	+	10,42	x	1,00	=	24,3
	Küche+AbstR	ca. 4,87	x	1,00	+	1,48	x	1,00	=	6,4
	Bad	ca. 3,20	x	1,00	=	3,20	x	1,00	=	3,2
	Essdiele	ca. 7,15	x	1,00	=	7,15	x	1,00	=	7,2
	Flur	ca. 7,29	x	1,00	=	7,29	x	1,00	=	7,3
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
	Abzug	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
						(68,28)				(68,3)
	Sonstiges									
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
	-	ca. 0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,0
						(0,00)				(0,0)
	Terrasse	ca. 3,19	x	1,00	=	3,19	x	0,50	=	1,6
						(3,19)				(1,6)
	I - WF/NF laut Plausibilisierung				=				=	69,88
	II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:				=				=	69,50
	Abweichung: " I " differiert zu " II ":				=				=	0,55%

Neben-Nutzfläche

Angaben laut Bauakte

		Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
AbStR	ca. 5,50 x 3,67	= 20,19	x 1,00	= 20,2
		(20,19)		
				= 20,2

Wertrelevante Geschoss-/Grundfläche

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

		Grund- und Geschossfläche (GR / GF)		GR	Geschoss					
S91a-d 93a-i, 95a-d	Hs 91+95	ca. 749,70	x 1,00	+	720,80	x 1,00	= 1.471	x	4,00	
	Hs 93a-f	ca. 531,60	x 1,00	+	515,40	x 1,00	= 1.047	x	3,00	
	Hs 93 h-i	ca. 508,10	x 1,00	=			= 508	x	3,00	
	-	ca. 0,00	x 0,00	=			= 0	x	0,00	
	DG	ca. 0,00	x 1,00	=			= 0	x	0,00	
	StaffelG	ca. 0,00	x 1,00	=			= 0	x	0,00	
	Abzug	ca. 0,00	x 1,00	=			= 0	x	0,00	
	Loggien/WG	ca. 0,00	x 1,00	=			= 0	x	0,00	
							= 3.026			GF = 10.547
	WGfZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil		=	10.547	/	15.666	=	0,67	
	GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche		=	3.026	/	15.666	=	0,19	





■ Straßenraum Stephanstraße





■ Grundstücksbereiche

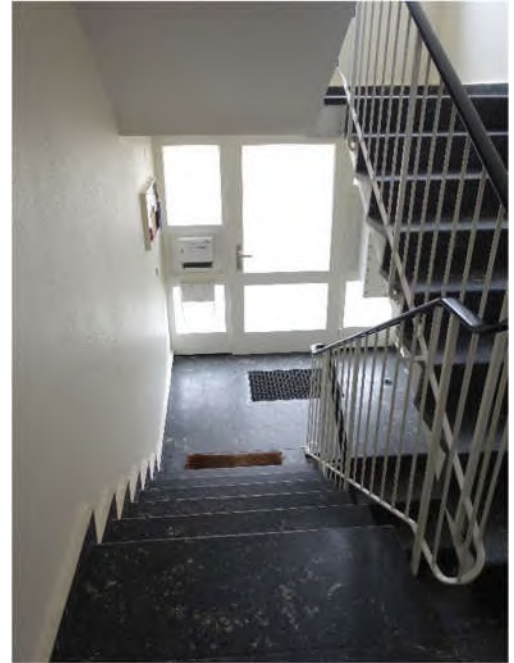


Objektdokumentation (Außenbereiche)



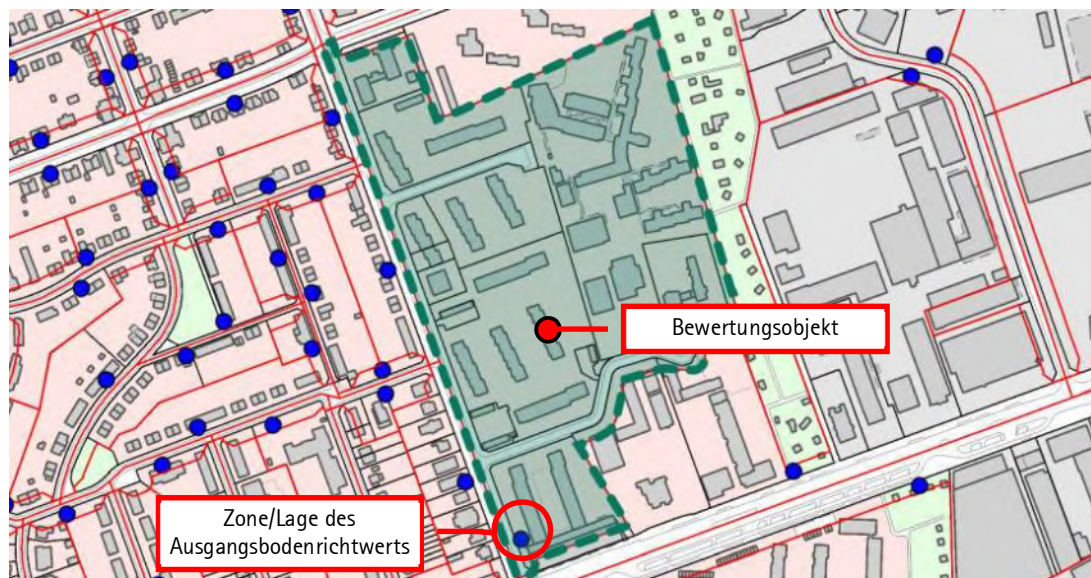
■ | Eingangs- und Gartenfassade





■ | ■ Eingangs-/Treppenhausdetails / Wohnungseingang SE 7 / Terrasse





Bodenrichtwertnummer: 01265655

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.80	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	877,03 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.67	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	760,13 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Stephanstraße 89i
PLZ, Gemeinde	22047 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Wandsbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	58003
Baublock	509044

Ausgangsbodenrichtwert „Stephanstraße (MFH)“

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)





Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Steven Meyer
Claudiusstraße 118
22043 Hamburg

BUKEA - Funktionskonten \ Ressourcen
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2104 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartner*in:

E-Mail altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de -
www.hamburg.de/altlasten

2025-3409
10.12.2025

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Stephanstraße 91a-95d
Flurstücke: 548-01052

Guten Tag Steven Meyer,

das von Ihnen angefragte Flurstück ist nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Altlasthinweiskataster Hamburg

Informationen zu Kampfmittelablagern und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).
<https://www.hamburg.de/service/info/11260305/>

Hamburg im Internet
<http://www.hamburg.de>

Auszug / Auskunft Altlastenhinweiskataster

(Quelle: BUKEA; Bauprüfung)

