

Leitfaden

Immobilie in Hamburg selbst einschätzen

In sechs Schritten zu einer ersten Preisspanne für Ihre Wohnung oder Ihr Haus, mit amtlichen Hamburger Daten und einem Arbeitsblatt zum Ausfüllen.

Was dieser Leitfaden leistet und was nicht

Eine eigene Einschätzung ist eine grobe Schätzung. Sie hilft, Angebote von Maklern und Käufern einzuordnen und unrealistische Preise zu erkennen. Gerichtlich verwertbar ist eine Einschätzung nicht, ein Gutachten nach anerkannten Verfahren dagegen schon. Bei einer Erbschaft oder Schenkung können Sie dem Finanzamt im Zweifel ein eigenes Gutachten vorlegen.

Der wichtigste Unterschied steckt in den Daten: Immobilienportale kennen Angebotspreise. Der Gutachterausschuss kennt die tatsächlich gezahlten Kaufpreise, weil er die beurkundeten Kaufverträge auswertet. Wo es geht, arbeitet dieser Leitfaden mit diesen amtlichen Zahlen.

Die sechs Schritte auf einen Blick

Schritt	Was Sie tun	Worum es geht
1	Eckdaten sammeln	Wohnfläche, Grundstück, Baujahr, Modernisierungen
2	Lage einordnen	Preisniveau Ihres Stadtteils und Hamburger Marktdaten
3	Bodenwert prüfen	nur bei Häusern: Bodenrichtwert aus BORIS.HH umrechnen
4	Richtig vergleichen	ähnliche Objekte, zeitnah, Kaufpreise statt Angebotspreise
5	Zu- und Abschläge	Zustand, Lage im Haus, Vermietung, Belastungen
6	Spanne bilden	Unter- und Obergrenze statt einer einzigen Zahl

Schritt 1: Eckdaten sammeln

Jede Bewertung beginnt mit sauberen Grunddaten. Fehler hier ziehen sich durch alle weiteren Schritte. Nehmen Sie die Zahlen aus Unterlagen, nicht aus dem Gedächtnis.

Angabe	Woher Sie sie bekommen	Worauf Sie achten
Wohnfläche	Wohnflächenberechnung, Bauakte, Kaufvertrag, Teilungserklärung	Keller und Nutzflächen zählen nicht als Wohnfläche. Dachschrägen werden anteilig gerechnet.
Grundstücksfläche	Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte (LGV)	Bei Häusern wichtig für den Bodenwert in Schritt 3.

Angabe	Woher Sie sie bekommen	Worauf Sie achten
Baujahr	Bauakte, Baugenehmigung	Bei Kernsanierung zusätzlich das Jahr der Sanierung notieren.
Modernisierungen	Rechnungen, Handwerkernachweise	Dach, Fenster, Heizung, Leitungen, Bäder, Dämmung: jeweils mit Jahr.
Energieausweis	eigener Ordner oder Aussteller	Ist beim Verkauf Pflicht und zehn Jahre gültig.

Schritt 2: Lage einordnen

In Hamburg liegen die Preise je nach Stadtteil weit auseinander. Für gebrauchte Eigentumswohnungen nennt der LBS-Immobilienmarktatlas ein mittleres Preisniveau von 12.075 Euro pro Quadratmeter in der HafenCity und 3.660 Euro in Billstedt, Stand Januar 2024. Das Hamburger Mittel lag bei 5.937 Euro. Den Wert für Ihren Stadtteil finden Sie im Preisatlas auf hamburg-immobilienbewertung.de.

Dazu kommen die aktuellen Marktdaten des Gutachterausschusses aus tatsächlichen Kaufverträgen des Jahres 2025:

Kennzahl Hamburg 2025	Wert	Hinweis
Eigentumswohnung, Durchschnitt	6.345 €/m ²	alle Verkäufe, alt und neu; im Mittel 76 m ² und 53 Jahre alt
Neu gebaute Wohnung, mittlere Lage	rund 8.400 €/m ²	Standardwohnung mit Fahrstuhl und Einbauküche
Ein- und Zweifamilienhaus, Median	565.000 €	die Hälfte der Häuser war günstiger, die Hälfte teurer
Mehrfamilienhaus	rund 3.300 €/m ²	im Mittel das 22,1-Fache der Jahresnettokaltmiete

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, Immobilienmarktbericht Hamburg 2026. Stadtteilwerte: LBS-Immobilienmarktatlas 2024 über Statistikamt Nord. Beide Quellen arbeiten mit unterschiedlichen Daten und sind nicht direkt vergleichbar.

Schritt 3: Bodenwert prüfen (bei Häusern)

Bei Häusern steckt ein großer Teil des Werts im Grundstück. Den Ausgangspunkt liefert der Bodenrichtwert: der durchschnittliche Wert eines Quadratmeters Bauland in Ihrer Zone, ermittelt vom Gutachterausschuss jeweils zum 1. Januar. In Hamburg ist die Abfrage kostenlos und ohne Voraussetzungen möglich, in BORIS.HH (geoportal-hamburg.de/boris).

- Stichtag wählen (aktuell: 1. Januar 2026).
- Adresse suchen. Für die Zone ist die Lage Ihrer Hausnummer relevant; ein Flurstück kann in mehreren Zonen liegen.
- Zone anklicken und die Nutzung wählen, nach der Ihr Grundstück zu bewerten ist, bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken „EFH“.
- Im Umrechner Gebäudestellung, Lage zur Straße und Grundstücksfläche eingeben.
- Ergebnis ausdrucken: BORIS.HH erzeugt eine zweiseitige PDF mit Karte und allen Angaben.

Die Umrechnung können Sie auch selbst nachvollziehen. Der Hamburger Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser gilt für ein Richtwertgrundstück bestimmter Größe. Kleinere Grundstücke kosten

pro Quadratmeter mehr, größere weniger. Das amtliche Beispiel aus den Erläuterungen zum 1. Januar 2026:

Rechenbeispiel des Gutachterausschusses

Bodenrichtwert 800 €/m² für ein 1.000-m²-Grundstück. Ihr Grundstück hat 827 m².

Umrechnungskoeffizient = $(827 / 1.000)^{-0,2496} = 1,04855$

Angepasster Bodenrichtwert = 800 € × 1,04855 = rund 839 €/m², amtlich gerundet 840 €/m²

Umgerechneter Bodenrichtwert × Fläche = 840 €/m² × 827 m² = rund 695.000 €. Das ist ein Ausgangswert ohne die Besonderheiten Ihres Grundstücks.

Stellungsfaktoren: 0,90 für Doppelhaushälfte und Reihenhäuser, 1,04 für ein ganzes Doppelhaus. Sie gelten, wenn auf dem Grundstück kein freistehendes Einfamilienhaus, sondern nur ein Haus in anderer Bauweise realisiert werden kann. In Werten mit „dh“ oder „rm“ sind sie schon enthalten.

Der Bodenrichtwert ist keine Preisempfehlung. Abbruchkosten, belasteter Boden, Hochwassergefahr oder ein ungünstiger Zuschnitt können Abschläge begründen. Und er sagt nichts darüber, was auf dem Grundstück gebaut werden darf. Das regeln die Bebauungspläne in Verbindung mit weiteren rechtlichen Vorschriften; Auskunft geben die Bezirksämter.

Schritt 4: Richtig vergleichen

Das Vergleichswertverfahren soll vorrangig genutzt werden, wenn geeignete Vergleichsdaten vorliegen. Es funktioniert nur mit passenden Vergleichen. Die Immobilienwertermittlungsverordnung verlangt dafür hinreichend ähnliche Objekte mit zeitnahe Verkauf.

- **Ähnlich:** gleicher Stadtteil oder vergleichbare Lage, ähnliche Größe, ähnliches Baujahr, ähnliche Ausstattung.
- **Zeitnah:** möglichst aktuelle Verkäufe. Ältere Preise sind nur mit Anpassung an die Marktentwicklung brauchbar.
- **Kaufpreise statt Angebotspreise:** Angebote in Portalen sind Wunschpreise der Verkäufer. Der tatsächlich gezahlte Preis kann davon abweichen.
- **Amtliche Hilfe:** Der Gutachterausschuss bietet über IDA.HH kostenpflichtige Online-Auskünfte, zum Beispiel vorläufige Vergleichswerte. Objektspezifische Besonderheiten berücksichtigen sie nicht.

Schritt 5: Zu- und Abschläge

Jetzt kommt Ihr Objekt ins Spiel. Notieren Sie, was es vom Durchschnitt unterscheidet, und schätzen Sie die Richtung ehrlich ein. Eigentümer neigen dazu, ihren Zustand zu gut zu bewerten.

Merkmal	Wirkt eher wertsteigernd	Wirkt eher wertmindernd
Zustand	modernisierte Heizung, Fenster, Dach, Bäder	Sanierungsstau, alte Leitungen, Feuchtigkeit
Lage im Haus	helles Obergeschoss mit Aufzug, Balkon in Südlage	Erdgeschoss zur Straße, Dachgeschoss ohne Aufzug
Lage im Stadtteil	ruhige Seitenstraße, Wasser- oder Parknähe	Hauptstraße, Bahnlärm, Gewerbe nebenan

Merkmal	Wirkt eher wertsteigernd	Wirkt eher wertmindernd
Ausstattung	Einbauküche, Fußbodenheizung, Keller, Stellplatz	kein Keller, kein Stellplatz in dicht bebauten Lagen
Rechtliches	freie Verfügbarkeit, beitragsfrei erschlossen	Wohnrecht, Nießbrauch, Baulast, Erbbaurecht

Sonderfall vermietete Wohnung

Für vermietete Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss aus 2.815 Verkäufen der Jahre 2014 bis 2018 einen Umrechnungsfaktor abgeleitet (Immobilienmarktbericht Hamburg 2026): $0,6578 + 0,0513 \times \text{Rendite in Prozent}$. Die Rendite ist die marktübliche Jahresnettokaltmiete $\times 100$, geteilt durch den Verkehrswert unvermietet. Bei 3 Prozent ergibt das 0,81, also rund 19 Prozent unter dem Wert ohne Mieter. Ab etwa 6,7 Prozent Rendite liegt der Faktor bei 1.

Schritt 6: Eine Spanne bilden

Am Ende steht keine einzelne Zahl, sondern eine Spanne. Selbst die Hamburger Modelle des Gutachterausschusses streuen: Für Eigentumswohnungen nennt der Immobilienmarktbericht 2026 plus/minus 20 Prozent, für den Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern plus/minus 16 Prozent. Eine Spanne von plus/minus zehn Prozent ist deshalb eher eng als großzügig.

Prüfen Sie die Spanne gegen die Realität: Wie viele vergleichbare Objekte sind gerade im Angebot, und wie lange schon? Steht eine ähnliche Wohnung seit Monaten im Netz, ist ihr Preis eher eine Obergrenze.

Wann Sie Profis brauchen

Für den Verkauf ist kein Gutachten vorgeschrieben. Eine kostenlose Einschätzung bietet ein Makler. Bedenken Sie: Er schätzt kostenlos ein, weil er sich den Verkaufsauftrag erhofft. Fragen Sie nach den Vergleichsverkäufen hinter seinem Wert.

Gerichtlich verwertbar ist eine Einschätzung nicht, ein Gutachten nach anerkannten Verfahren dagegen schon. Bei einer Erbschaft oder Schenkung können Sie dem Finanzamt im Zweifel ein eigenes Gutachten vorlegen.

Weg	Kosten	Wofür
Einschätzung durch einen Makler	kostenlos	Orientierung für den Angebotspreis
Bodenrichtwert in BORIS.HH	kostenlos	Bodenrichtwert Ihrer Zone, umgerechnet
Schriftliche Auskunft Gutachterausschuss	180 € für den ersten Wert, je weiterem 60 €; online über IDA.HH 26 € je Wert	amtliche Daten zu Ihrem Grundstück
Gutachten eines Sachverständigen	frei vereinbar; Verbandsempfehlung BVS 2024: 2.300 € bis 3.500 € netto bis 1 Mio. € Wert, Zuschläge für Sonderfälle wie Wohnrecht oder Erbbaurecht	Erbe, Scheidung, Finanzamt

Weg	Kosten	Wofür
Gutachten des Gutachterausschusses	6.000 € netto plus 0,2 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts	amtlich, mit Besichtigung

Gebühren laut Gebührenordnung für das Vermessungswesen Hamburg und Preisverzeichnis des LGV, Stand 2026. BVS: Honorarrichtlinie 2024 des Bundesverbands öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger, unverbindliche Empfehlung.

Wir helfen weiter

Sie haben eine Spanne und möchten wissen, ob sie trägt? Auf hamburg-immobilienbewertung.de beschreiben Sie Ihre Immobilie in fünf kurzen Schritten und sehen danach das Preisniveau Ihres Stadtteils. Wir, das ist ZENVAR aus Meerbeck, sind kein Makler und erstellen keine Gutachten. Wir rufen Sie an und vermitteln Ihnen auf Wunsch genau einen Makler, der vor Ort kostenlos einschätzt. Ihre Angaben gehen nur an diesen einen Makler, und nur wenn Sie per E-Mail-Link zustimmen. Der Makler bezahlt uns für den Kontakt, weil er sich den Verkaufsauftrag erhofft. Sie zahlen nichts und entscheiden frei.

hamburg-immobilienbewertung.de

Quellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg: Immobilienmarktbericht Hamburg 2026; Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2026; Bedienungsanleitung BORIS.HH. hamburg.de, abgerufen 04.10.2026.

Statistikamt Nord: Hamburger Stadtteil-Profile, Berichtsjahr 2023, Immobilienpreise aus dem LBS-Immobilienmarktatl 2024 (Stand Januar 2024). statistik-nord.de, abgerufen 04.10.2026.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (§§ 24 bis 26, 40), Baugesetzbuch (§§ 194, 196); Gebäudemodernisierungsgesetz (vormals GEG), § 79. gesetze-im-internet.de, abgerufen 04.10.2026.

Freie und Hansestadt Hamburg: Gebührenordnung für das Vermessungswesen 2026; LGV-Preisverzeichnis 2026. BVS: Honorarrichtlinie 2024. Finanztip: Immobilienbewertung. Stiftung Warentest: Immobilien. Wie Finanzämter den Verkehrswert ermitteln (2026).

Dieser Leitfaden ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Sachverständigenberatung. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand Oktober 2026.

Arbeitsblatt: Ihre Einschätzung

Füllen Sie das Blatt aus und heben Sie es auf. Es hilft im Gespräch mit Maklern und Käufern.

Adresse und Stadtteil

Objektart (Wohnung, Haus, Typ)

Wohnfläche in m²

Grundstücksfläche in m²

Baujahr / Kernsanierung

Modernisierungen mit Jahr

Preisniveau Stadtteil in €/m² (Preisatlas)

Bodenrichtwert umgerechnet in €/m²

Bodenwert in € (nur Haus)

Vergleichsobjekt 1: €/m², Größe, Baujahr

Vergleichsobjekt 2: €/m², Größe, Baujahr

Vergleichsobjekt 3: €/m², Größe, Baujahr

Zuschläge (Stichworte)

Abschläge (Stichworte)

Ihre Spanne: von ... bis ... €
