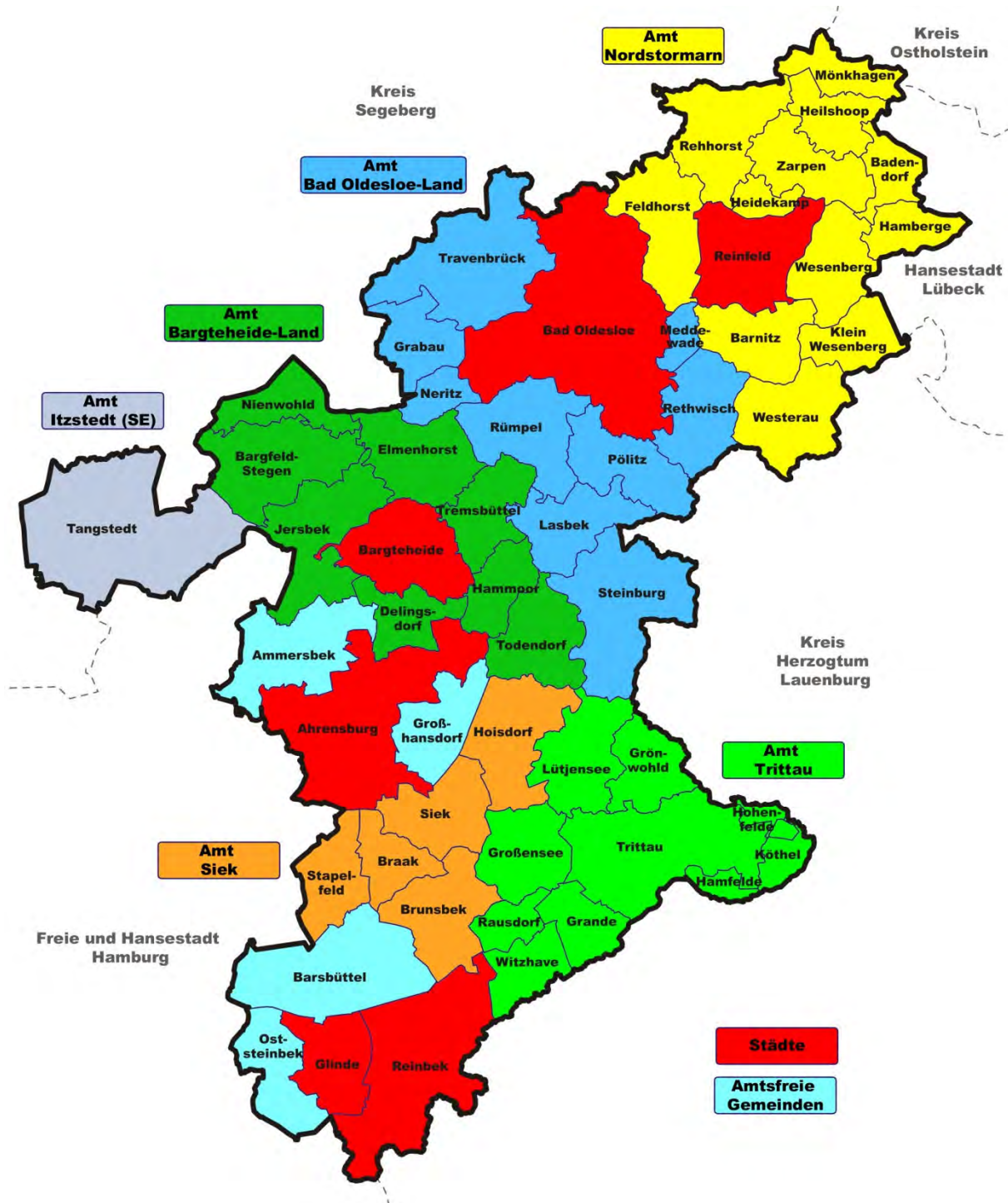




Grundstücksmarktbericht 2019



GEBÜHR: 40,00 €

gem. Satzung des Kreises Stormarn über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn vom 15.12.2017.

Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2019 für den Kreis Stormarn**

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Allgemeine Hinweise	3
1. 1.	Besetzung des Gutachterausschusses	3
1. 2.	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1. 3.	Gesetzliche Grundlagen	4
1. 4.	Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2019	4
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2018–2019 im Überblick	4
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	4
1. 4. 3.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u.	5
1. 4. 4.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2019	5 - 7
2. 1	Wohnraumbedarfsprognose bis 2030	7
3.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2018 – 2019 im Überblick	8
3. 1.	Allgemeines	8
3. 2	Flächen- und Kaufpreisumsätze 2018–2019 in den einzelnen Städten und Gemeinden	8 - 11
3. 3	Bebaute Grundstücke	11
3. 3. 1	Bebaute Grundstücke gesamt	11
3. 3. 2	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2011–2019 gesamt	11 - 12
3. 3. 3	Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2018–2019 (nach Objektarten)	12
3. 4.	Unbebaute Grundstücke	13
3. 4. 1	Entwicklung der Preise für Einfamilienhausbauplätze 1964-2018	13
3. 4. 2.	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	13 - 14
3. 4. 3.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2018–2019 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gewerbeobjekte	14
3. 4. 4.	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006–2019 (häufigste Nutzungsarten)	15
3. 4. 5	Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000-2019	15
3. 4. 6.	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	16
3. 5.	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	17 - 19
3. 6.	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	20
4.	Zwangsversteigerungen	20
5.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	21
5. 1.	Vorbemerkungen	21 - 22

Ziffer	Inhalt	Seite
5. 2.	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	23
5. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	24
5. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	25
5. 3.	Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2011 –2019	25
5. 4.	Preisindizes 2004–2019	25 - 26
6.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	26
6. 1.	Vorbemerkungen	26 - 27
6. 2. 1.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	27 - 28
6. 2. 2.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Doppelhaushälften	28 - 29
6. 2. 3.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Reihenhäusern	29 - 30
6. 3.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009–2019	30
7.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	31
7. 1.	Vorbemerkungen	31
7. 2.	Sachwertfaktoren	31
7. 2. 1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	32 - 34
7. 2. 2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	34 - 36
7. 2. 3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	36 - 38
7. 3. 1	Mietniveau im Kreis Stormarn 2018–2019 für Wohnungsmieten	38 - 39
7. 3. 2	Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2019	40
7. 3. 3	Vergleich von Geschosswohnungsbaumieten und Mieten für Einfamilienhäuser	40
7. 3. 4	Mietniveau im Kreis Stormarn 2018–2019 für gewerbliche Mieten	41
7. 4.	Liegenschaftszinssätze	42
7. 4. 1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
7. 4. 2.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	42
7. 4. 3.	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	42
7. 5.	Rohertragsfaktoren	43
8.	Teilmarkt Landwirtschaft	43
8. 1.	Vorbemerkungen	43
8. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012–2019	44
8. 3.	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2012-2019	44 - 45
8. 4.	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2018 bis 2019	45
8. 5.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005-2019	46

1. Allgemeine Hinweise

1. 1. Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn (in den folgenden Abhandlungen kurz Gutachterausschuss genannt) besteht z. Zt. aus folgenden Mitgliedern:



Die Mitglieder des Gutachterausschusses und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Bild: vordere Reihe von links nach rechts: Horst Gibbesch, Pamela Kruse, Karen Teegen, Svenja Babenihr, Armin Baghai, Carola Krien, Stefan Leutelt,- hintere Reihe von links nach rechts: Malte Harms, Michael Wiebers, Dietmar Schaper, Norbert Radünz, Sibylle Kircher, Kai Grundmann, Frank Niehus, Rainer Quast, Friedhelm Kiesler.

Vorsitzender: Stefan Leutelt

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Horst Gibbesch Friedhelm Kiesler Carola Krien

Ehrenamtliche Mitglieder:

Svenja Babenihr

Sibylle Kircher

Norbert Radünz

Armin Baghai

Pamela Kruse

Dietmar Schaper

Kai Grundmann

Frank Niehus

Michael Wiebers

Malte Harms

Rainer Quast

Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt

Carola Krien

Svenja Babenihr

Karen Teegen

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

1. 2. Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat den gesetzlichen Auftrag, den regionalen Grundstücksmarkt transparent zu machen. Es werden dazu die Kaufverträge von Immobilienkäufen erfasst und ausgewertet. Die Notare sind verpflichtet, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Abschriften der Kaufverträge zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB). Weitere Angaben zu den Objekten werden in der Regel bei den Erwerbern erfragt.

1. 3. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten 16. Juli 2014 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 8 vom 31.07.2014 S. 158).

1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2019

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht 2017* an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht mehr erfasst sind, sind dort nachzulesen.

Die in den Kapiteln 5, 6 und 8 (Teilmärkte *Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser* und *Landwirtschaft*) durchgeführten Untersuchungen basieren auf den Daten der Kaufpreissammlung. Fehlende Werte bei einigen Auswertungen dokumentieren, dass dem Gutachterausschuss ausreichende Daten zur Auswertung nicht zur Verfügung standen.

Der im Zuge der nachfolgenden Marktuntersuchungen verwendete Begriff „registrierte Verkäufe“ bezieht sich auf alle in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses verzeichneten Verkaufsfälle. Dagegen weist der Begriff „ausgewertete Verkäufe“ aus dem Gesamtbestand an den registrierten Immobilienverkäufen nur auf einen begrenzten Teil hin, der aufgrund hinreichender Objektangaben für die jeweilige Untersuchung verwendet werden konnte.

1. 4. 1. Der Stormarner Immobilienmarkt 2018 – 2019 im Überblick

Flächenumsätze in m² sind in 1.000 m² angegeben, die Nachkommastelle gibt die auf- oder abgerundeten vollen Hundert m² an.

Kaufpreism Umsätze sind in Millionen € angegeben, die Zahlen hinter den Kommata beziehen sich auf ab- oder aufgerundete volle 100.000 € bzw. 10.000 €. Diese Form der statistischen Darstellung wurde bei allen kaufpreisrelevanten Untersuchungen sämtlicher Teilmärkte angewandt.

1. 4. 2. Teilmarkt Eigentumswohnungen

Die in €/m² Wohnfläche angegebenen Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen wurden auf volle 10 € auf- oder abgerundet.

1. 4. 3. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die auf dem Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus den beiden Verkaufsjahren 2018 und 2019 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

1.4. 4. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2017 wurden die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, und auch für Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke abgeleitet. Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte sowie Rohertragsfaktoren wurden aufgrund von realisierten Kaufpreisen ermittelt.

1.4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft

In diesem Grundstücksmarktbericht werden im Abschnitt 8 Kaufpreis- und Flächenumsätze von Acker- und Grünland aus den Verkaufsjahren 2008 bis 2019 dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sind der Bodenrichtwertübersicht 2018 zum Stichtag 31.12.2018 zu entnehmen.

2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 – 2019

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist ein wichtiger Parameter für die Nachfrage nach Immobilien. Im Kreis Stormarn sind die Einwohnerzahlen seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen, auch für die Folgejahre wird ein Anstieg der Bevölkerung erwartet. Die Nachfrage nach Immobilien ist recht hoch und wird es voraussichtlich auch in den nächsten Jahren sein.

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2019
1	Umland zu Lübeck	2.815	3.320	3.859
1.1	Mönkhagen	511	636	669
1.2	Heilshoop	502	608	557
1.3	Badendorf	733	790	858
1.4	Hamberge	1.069	1.286	1.775
2	Reinfeld (Holstein) und Umgebung	11.345	14.152	15.472
2.1	Rehhorst	525	691	712
2.2	Heidekamp	325	476	451
2.3	Zarpen	1.356	1.557	1.439
2.4	Wesenberg	555	895	1.673
2.5	Klein Wesenberg	522	739	743
2.6	Barnitz	674	794	862
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	8.398	9.036
2.8	Feldhorst	431	602	556

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2019
3	Bad Oldesloe und Umgebung	27.516	31.190	32.959
3.1	Bad Oldesloe	20.828	23.314	24.741
3.2	Meddewade	698	769	912
3.3	Rethwisch	870	1.087	1.203
3.4	Westerau	693	805	746
3.5	Pölitze	1.015	1.175	1.217
3.6	Rümpel	968	1.277	1.320
3.7	Neritz	357	358	311
3.8	Grabau	743	756	788
3.9	Travenbrück	1.341	1.649	1.721
4	Bargteheide und Umgebung	23.015	28.038	32.609
4.1	Elmenhorst	1.839	2.171	2.709
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.707	1.978
4.3	Lasbek	992	1.196	1.270
4.4	Steinburg	1.990	2.416	2.779
4.5	Todendorf	928	1.063	1.251
4.6	Hammoor	910	1.111	1.290
4.7	Bargteheide	10.359	13.680	16.097
4.8	Jersbek	1.533	1.710	1.736
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.519	3.003
4.0	Nienwohld	425	465	496
5	Tangstedt	5.858	6.119	6.511
6	Ahrensburg und Umgebung	50.150	53.376	61.103
6.1	Delingsdorf	1.075	1.363	2.245
6.2	Großhansdorf	8.665	8.887	9.327
6.3	Hoisdorf	3.197	3.444	3.569
6.4	Siek	1.999	1.927	2.429
6.5	Ahrensburg	26.997	29.117	33.683
6.6	Ammersbek	8.217	9.015	9.850
7	Trittau und Umgebung	13.594	16.525	18.985
7.1	Grönwohld	1.215	1.313	1.502
7.2	Köthel (Stormarn)	268	392	339
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	475	511
7.4	Trittau	5.677	7.473	8.877
7.5	Grande	566	637	688
7.6	Witzhave	892	1.300	1.540
7.7	Rausdorf	191	235	234
7.8	Großensee	1.531	1.663	1.801
7.9	Lütjensee	2.745	2.975	3.441
7.0	Hohenfelde	54	62	52
8	Barsbüttel und Umgebung	13.614	15.899	17.265
8.1	Stapelfeld	1.454	1.509	1.842
8.2	Braak	604	721	971
8.3	Brunsbek	1.265	1.605	1.694

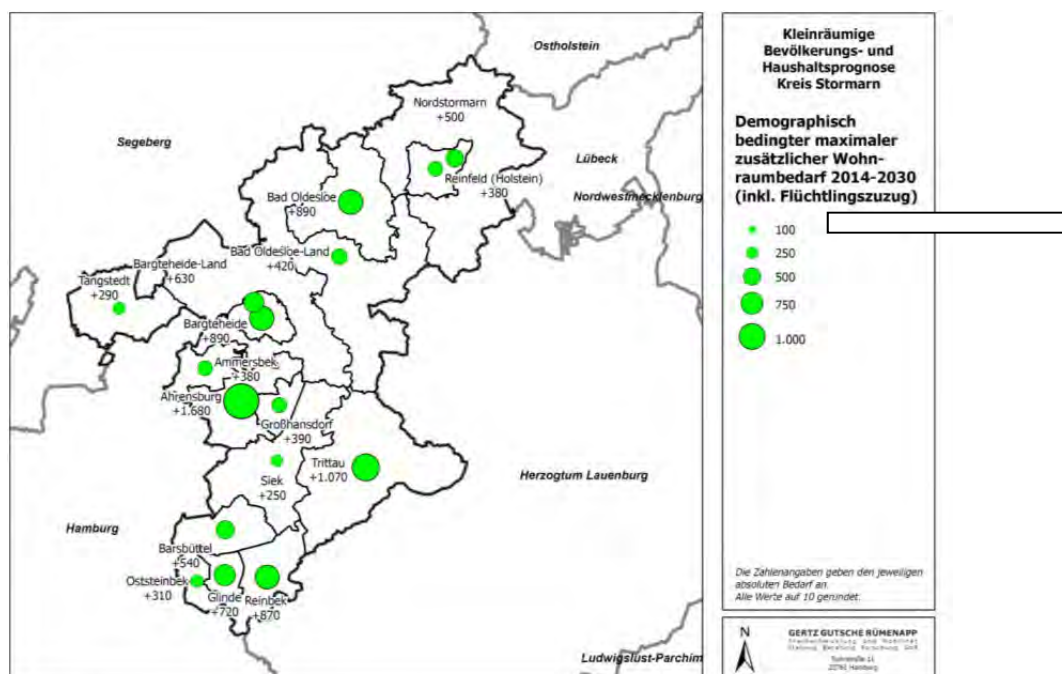
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2019
8.4	Barsbüttel	10.291	12.064	12.758
9	Glinde	14.427	16.054	18.472
10	Reinbek	25.179	24.570	27.863
11	Oststeinbek	8.163	7.962	8.848
<u>Gesamt:</u>		<u>195.676</u>	<u>217.582</u>	<u>243.946</u>

2.1 Wohnraumbedarfsprognose bis 2030

Im Hinblick auf die steigenden Einwohnerzahlen hat das vom Kreis Stormarn beauftragte Büro Gertz-Gutsche-Rümenapp¹ den daraus folgenden Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 prognostiziert und in der folgenden Abbildung dargestellt.



Unter der Berücksichtigung, dass die Zahl der Privathaushalte noch stärker als die Einwohnerzahl steigen wird, ergibt sich für den Zeitraum 2015 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 13.400 Wohnungen; dieser zusätzliche Wohnraumbedarf sollte bevorzugt entlang der Achse von den Hamburger Randgemeinden über Ahrensburg, Bad Oldesloe bis zum Stadtrand von Lübeck und in Tritttau durch Neubauten sowohl von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden.

¹ Gertz Gutsche Rümenapp, *Stadtentwicklung und Mobilität, Planung Beratung Forschung GbR*, aus „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Stormarn bis 2030“

3. Der Stormarner Immobilienmarkt 2018 – 2019 im Überblick

3. 1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2018 bis 2019 im Kreis Stormarn vorangestellt. Sie umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Nicht enthalten sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen Flächen, die in gesonderten Kapiteln dieses Marktberichtes abgehandelt werden.

In den nachfolgenden Tabellen wird auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Verkäufe Bezug genommen.

3.2 Flächen- und Kaufpreisumsätze 2018 – 2019 in den einzelnen Städten und Gemeinden

In der folgenden Tabelle wurden die Flächenumsätze auf 100m² und die Kaufpreisumsätze auf 10.000 € jeweils gerundet.

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
1. Umland zu Lübeck					
Mönkhagen	2018	4.900	---	1,23	---
	2019	32.100	---	1,11	---
Heilshoop	2018	---	---	---	---
	2019	1.700	---	1,19	---
Badendorf	2018	6.100	37.400	1,20	0,75
	2019	4.700	2.500	0,91	0,38
Hamberge	2018	11.000	8.600	2,86	1,66
	2019	600	600	0,32	0,10
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung					
Rehhorst	2018	---	---	---	---
	2019	16.900	2.200	0,86	0,17
Heidekamp	2018	2.300	12.400	0,73	0,69
	2019	19.900	2000	1,60	0,38
Zarpen	2018	3.100	7.600	0,51	0,19
	2019	3.600	---	1,07	---
Wesenberg	2018	1.300	---	0,49	---
	2019	2.300	1.700	0,73	0,21
Klein Wesenberg	2018	101.200	---	0,74	---
	2019	1.700	---	0,17	---
Barnitz	2018	18.100	---	1,24	---
	2019	2.500	---	1,00	---
Reinfeld	2018	31.600	10.600	9,63	0,90
	2019	31.700	32.400	12,26	2,34
Feldhorst	2018	900	---	0,29	---
	2019	6.200	---	0,70	---

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut
3. Bad Oldesloe und Umgebung					
Bad Oldesloe	2018	113.200	472.000	41,19	15,63
	2019	156.200	463.600	46,30	34,98
Meddewade	2018	7.500	700	1,91	0,08
	2019	1.800	---	0,54	---
Rethwisch	2018	6.000	6.200	2,03	0,19
	2019	2.200	---	0,90	---
Westerau	2018	26.000	800	4,42	0,10
	2019	3.400	---	1,35	---
Pölitz	2018	1.700	---	0,53	---
	2019	8.900	---	2,92	---
Rümpel	2018	1.300	500	0,46	0,09
	2019	20.400	---	2,55	---
Neritz	2018	3.100	11.400	0,86	0,50
	2019	1.900	1.000	0,25	0,09
Grabau	2018	43.500	600	2,42	0,08
	2019	2.900	---	0,76	---
Travenbrück	2018	4.000	16.800	1,48	0,48
	2019	6.800	19.900	2,87	1,00
4. Bargteheide und Umgebung					
Elmenhorst	2018	10.500	700	4,17	0,15
	2019	11.400	7.800	4,05	1,59
Tremsbüttel	2018	10.100	800	3,53	0,22
	2019	6.800	2.800	2,61	0,04
Lasbek	2018	7.900	---	0,46	---
	2019	3.400	2.700	1,00	0,33
Steinburg	2018	7.700	800	2,83	0,09
	2019	16.100	1.100	3,51	0,15
Todendorf	2018	8.500	9.000	0,91	0,67
	2019	4.500	5.600	1,61	1,22
Hammoor	2018	2.100	---	1,30	---
	2019	1.700	2.000	1,19	0,23
Bargteheide	2018	35.800	20.300	21,49	2,24
	2019	81.700	48.500	44,66	3,35
Jersbek	2018	48.800	2.600	2,37	0,59
	2019	53.900	---	3,48	---
Bargfeld-Stegen	2018	10.600	1.400	2,06	0,19
	2019	17.400	5.700	3,30	0,87
Nienwohld	2018	1.100	---	0,24	---
	2019	2.200	900	0,62	0,18
5. Tangstedt					
Tangstedt	2018	24.100	4.400	7,30	0,23
	2019	18.200	95.500	6,04	7,16

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut In Mio.€)
6. Ahrensburg und Umgebung					
Delingsdorf	2018	22.700	300	8,72	0,02
	2019	4.300	---	3,20	---
Großhansdorf	2018	37.900	9.300	20,36	3,41
	2019	41.900	16.900	25,70	4,13
Hoisdorf	2018	17.000	2.500	7,90	0,67
	2019	14.600	---	5,61	---
Siek	2018	14.200	15.200	4,60	2,18
	2019	11.700	3.300	6,49	0,92
Ahrensburg	2018	110.100	37.100	72,96	8,42
	2019	124.300	23.800	67,39	4,05
Ammersbek	2018	45.100	15.400	22,25	0,88
	2019	16.600	62.700	9,53	4,11
7. Trittau und Umgebung					
Grönwohld	2018	16.100	5.400	2,63	0,53
	2019	1.800	3.200	0,67	0,47
Köthel (Stormarn)	2018	4.300	---	1,06	---
	2019	700	---	0,35	---
Hamfelde (Holstein)	2018	9.500	3.200	2,56	0,14
	2019	---	300	---	0,06
Trittau	2018	16.900	20.900	9,11	2,03
	2019	36.700	9.300	18,38	1,11
Grande	2018	2.100	---	0,93	---
	2019	3.000	---	1,20	---
Witzhave	2018	7.300	---	2,61	---
	2019	17.100	---	3,12	---
Rausdorf	2018	1.200	600	0,17	0,08
	2019	---	---	---	---
Großensee	2018	14.400	---	4,79	---
	2019	10.100	---	3,53	---
Lütjensee	2018	11.000	49.300	4,77	1,58
	2019	19.700	6.100	9,52	0,39
Hohenfelde	2018	---	---	---	---
	2019	---	---	---	---
8. Barsbüttel und Umgebung					
Stapelfeld	2018	2.600	8.300	1,21	0,68
	2019	4.200	---	2,59	---
Braak	2018	8.900	26.600	5,35	3,54
	2019	5.400	---	3,91	---
Brunsbek	2018	8.600	---	3,68	---
	2019	2.600	---	1,24	---
Barsbüttel	2018	30.600	7.800	19,13	1,26
	2019	49.700	62.900	28,80	3,15

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
9. Glinde					
Glinde	2018	63.200	36.000	23,44	3,25
	2019	44.100	---	20,91	---
10. Reinbek					
Reinbek	2018	74.500	500	48,49	0,28
	2019	75.800	15.300	47,67	2,13
11. Oststeinbek					
Oststeinbek	2018	18.600	9.800	10,67	0,15
	2019	18.100	47.200	12,16	1,98

3. 3. Bebaute Grundstücke

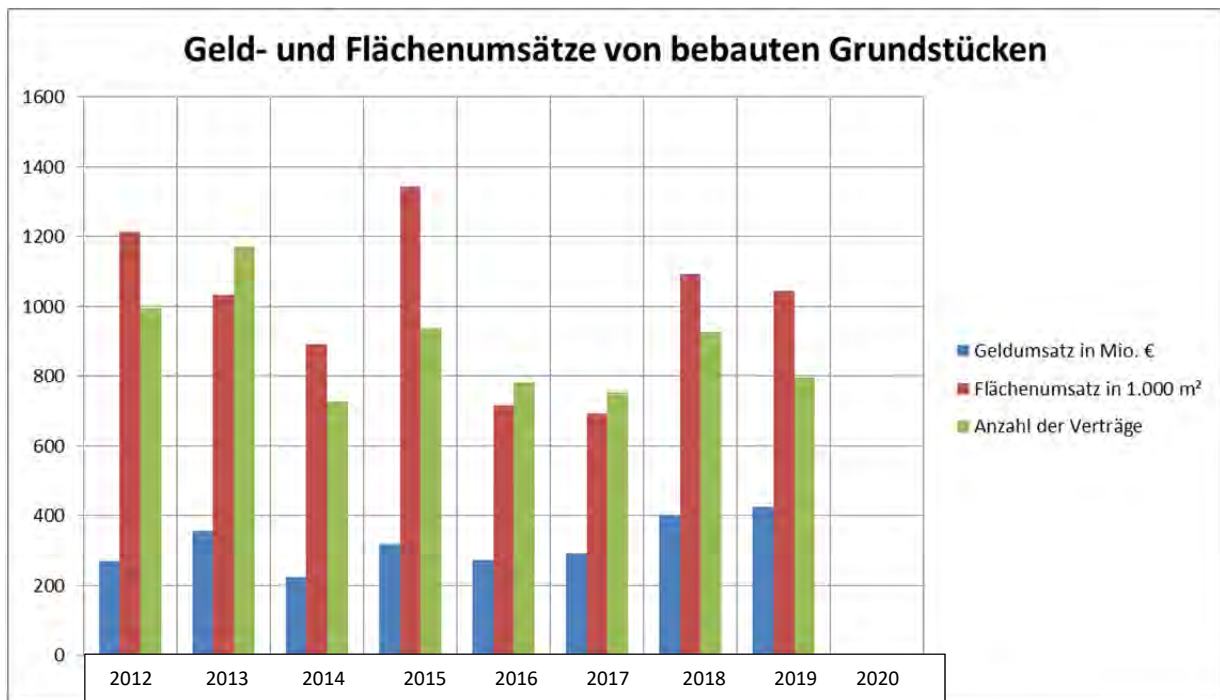
Bei den vom Gutachterausschuss untersuchten bebauten Grundstücken handelt es sich um solche, auf denen Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (Reihenmittel- und Reihenendhäuser), Mehrfamilienhäuser (einschl. Gebäude in Geschossbauweise), kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte errichtet wurden. Für jede dieser Nutzungsarten sind die Kaufpreisumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle im Jahresvergleich in Tabellen dargestellt.

3. 3. 1. Bebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2012 bis 2019. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

3. 3. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2012 – 2019 gesamt

Verkaufsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	270,9	357,5	225,5	318,8	272,8	292,1	399,4	425,0
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	1.213,5	1.033,1	890,4	1.344,2	715,7	693,3	1.092,9	1.043,6
Anzahl Verkäufe	994	1.171	727	937	783	754	927	797



3. 3. 3. Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2018 – 2019 (nach Objektarten)

Verkaufsjahr 2018			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	236,28	602	394.000
Reihenhaus	31,92	110	293.000
Doppelhaus/-hälften	41,83	120	352.000
Mehrfamilienhaus	15,65	21	783.000
Wohn- und Geschäftshaus	13,76	13	1.147.000
Gewerbeobjekt	46,47	31	1.549.000

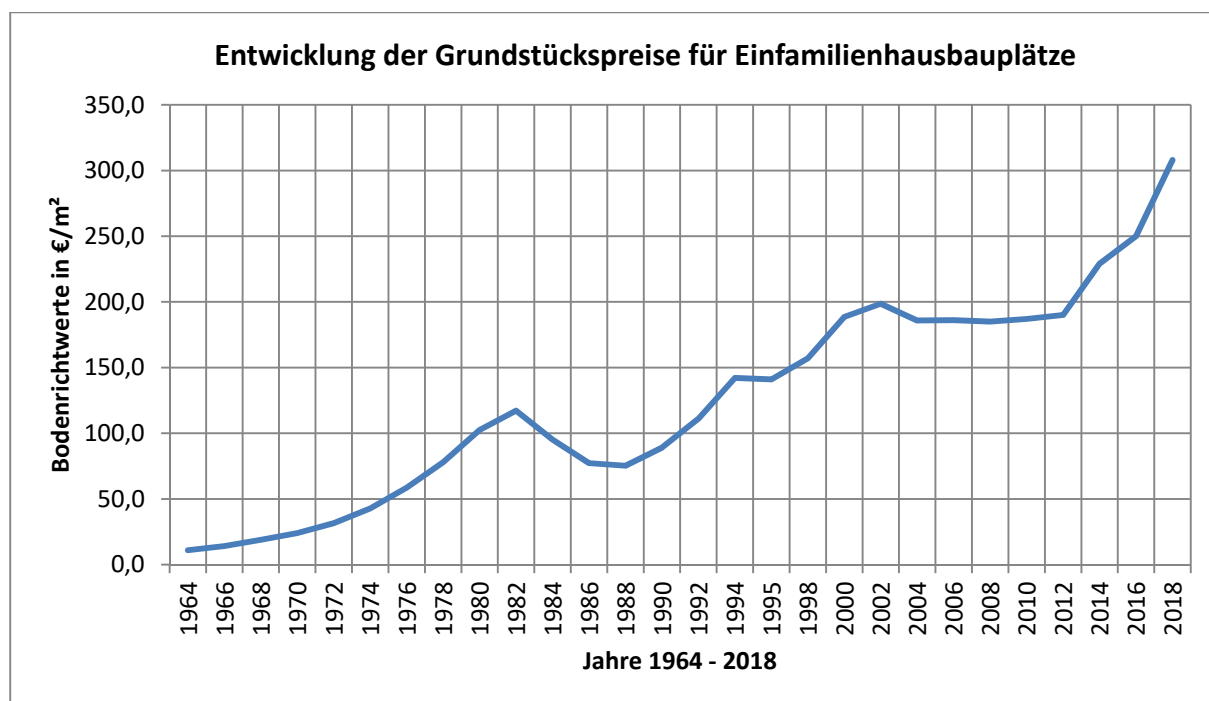
Verkaufsjahr 2019			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	220,48	533	414.000
Reihenhaus	29,30	90	329.000
Doppelhaus/-hälften	33,76	98	348.000
Mehrfamilienhaus	30,69	15	2.192.000
Wohn- und Geschäftshaus	30,82	19	1.713.000
Gewerbeobjekt	63,01	31	2.100.000

3. 4. Unbebaute Grundstücke

Den unter Abschnitt 3.4 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2012 bis 2019. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind tabellarisch und als Diagramm dargestellt.

3. 4. 1 Entwicklung der Grundstückspreise für Einfamilienhausbauplätze

Im folgenden Diagramm ist die Bodenrichtwertentwicklung für Einfamilienhausbauplätze von 1964 – 2018 dargestellt. Untersucht wurden die mittleren Bodenrichtwerte in €/m² für 600 m² große, voll erschlossene Grundstücke in durchschnittlicher Lage in den Städten Reinfeld, Bad Oldesloe, Bargteheide, Ahrensburg und Reinbek.

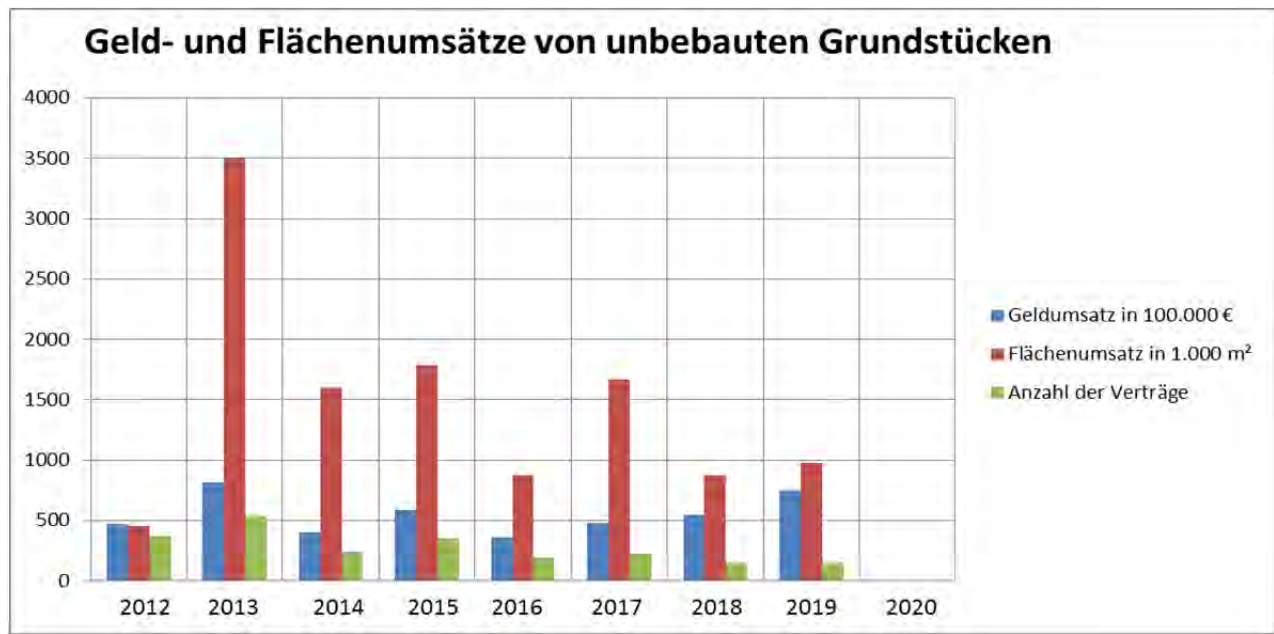


3. 4. 2. Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2012 bis 2019 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert (Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte. Zu den für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen geeigneten Grundstücken können aufgrund geringer Fallzahlen vom Gutachterausschuss keine Aussagen gemacht werden.

In Abschnitt 3.4.1 ist der gesamte Teilmarkt unbebauter Grundstücke (ohne Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen sowie Agrarlandflächen) hinsichtlich der Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen zusammengefasst.

Verkaufsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	46,9	81,8	40,2	59,0	36,5	48,0	54,8	75,0
Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	451,0	3.508,5	1.602,3	1.784,6	872,8	1.665,5	873,8	978,6
Anzahl Verkäufe	371	542	242	351	196	223	146	150



3. 4. 3. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2018 – 2019 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2018					
Nutzungsart	Kaufpreisumsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Fläche i. M. (in m ²)	Anzahl der Verkäufe
Individueller Wohnungsbau	23,9	214.000	192,9	845	113
Gewerbeobjekt	10,7	510.000	94,2	4.484	22

Verkaufsjahr 2019					
Nutzungsart	Kaufpreisumsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Fläche i. M. (in m ²)	Anzahl der Verkäufe
Individueller Wohnungsbau	16,38	182.000	70,2	780	91
Gewerbeobjekt	15,79	987.000	130,2	8.135	17

3. 4. 4. Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2019 (häufigste Nutzungsarten)

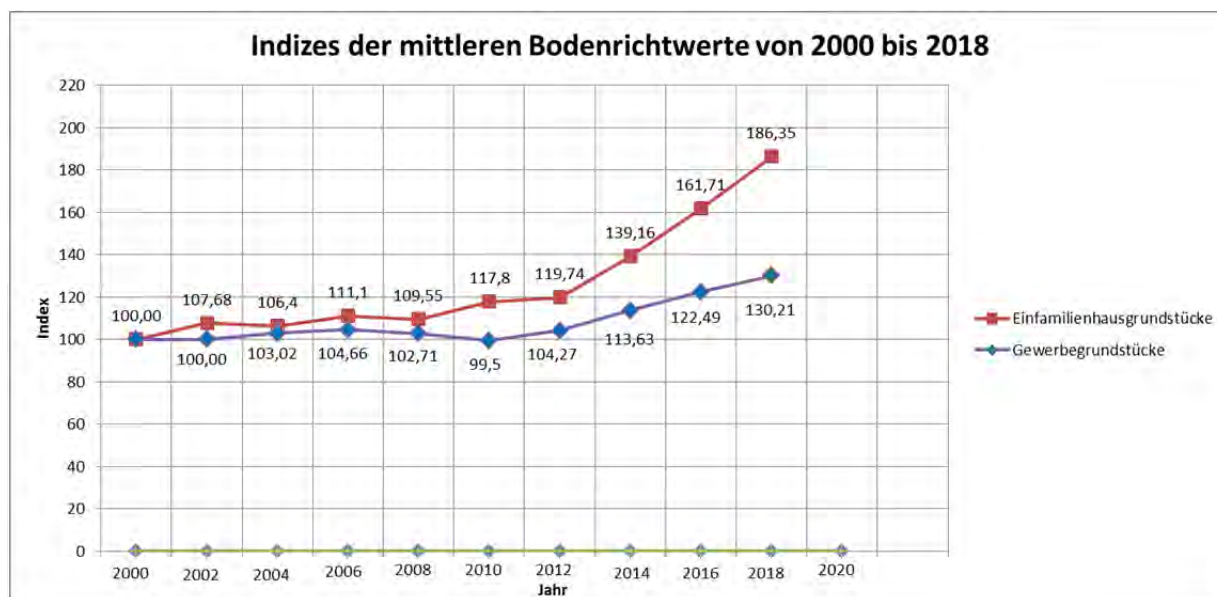
In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche durchschnittlichen Größen die Bauplätze für die nachstehend aufgeführten Nutzungsarten in dem Beurteilungszeitraum der Jahre 2006 bis 2019 aufgewiesen haben.

Bei den untersuchten unbebauten Grundstücken handelt es sich um ortsüblich erschlossene, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

	Grundstücksgröße (in m ²) i. M.				
	Zeitraum:				
Bauplatz für:	2006 – 2009	2010 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2017	2018 - 2019
Einfamilienhaus	683	686	731	686	722
Doppelhaushälfte	411	361	468	341	398
Gewerbeobjekt	6.165	6.087	5.506	6.439	6.461

3.4.5 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000 bis 2018

Die Bodenrichtwerte werden im Kreis Stormarn im 2-Jahresrhythmus, zuletzt zum Stichtag 31.12.2018, fortgeschrieben. Die nachstehenden Indizes beziehen sich jeweils auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert in €/m² von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen sowie von Gewerbegrundstücken. Der durchschnittliche Bodenrichtwert von 2000 wurde mit dem Index 100 gleichgesetzt.



Anhand der Verkaufsfälle von unbebauten Einfamilienhausgrundstücken im Laufe des Jahres 2019 zeichnet sich eine Steigerung der Grundstückspreise gegenüber den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018 von durchschnittlich 7,5 % ab.

3. 4. 6. Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften

Das Bodenwertniveau in den bebauten Ortslagen größerer Orte unterscheidet sich in der Regel erheblich von dem in den benachbarten Ortsteilen, die ländlich geprägt sind. Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt die Wertunterschiede in % an, ermittelt auf der Basis der Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus, die zu den Stichtagen 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016 und 31.12.2018 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn ermittelt wurden. Die miteinander verglichenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke mit ortsüblicher Erschließung und in durchschnittlicher Lage. Bei unterschiedlichen Basisgrößen der miteinander verglichenen Bodenrichtwertgrundstücke wurden die Bodenrichtwerte auf einheitliche Grundstücksgrößen umgerechnet. Die nachfolgenden %-Werte geben die Unterschiede im Bodenrichtwertniveau zwischen den Grundstücken in den Siedlungen mit Außenbereichscharakter und jenen in den bebauten Ortslagen wieder, wobei die Bodenrichtwerte der letzteren mit 100 % gleichgesetzt wurden:

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
62,97 €/m ²	126,09 €/m ²	50	31	82	32

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
67,18 €/m ²	142,03 €/m ²	49	33	72	32

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
83,75 €/m ²	159,78 €/m ²	54	38	77	32

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
95,00 €/m ²	187,66 €/m ²	53	33	76	32

3. 5. Der Stormarner Immobilienmarkt 2018 – 2019 in den einzelnen Städten und Gemeinden

In der nachstehenden Tabelle ist die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge in den Stormarner Gemeinden dargestellt. Die Orte sind von Nord nach Süd sortiert.

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Forst- u. Landwirt- schaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
1. Umland zu Lübeck										
Mönkhagen	2018	5	0	0	0	0	1	0	0	6
	2019	3	0	1	0	0	1	0	0	5
Heilshoop	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	4	0	2	0	0	0	0	0	6
Badendorf	2018	4	0	0	0	0	1	2	0	7
	2019	3	0	0	1	0	1	0	0	5
Hamberge	2018	7	0	1	14	0	1	0	0	23
	2019	2	0	0	1	0	0	0	0	3
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung										
Rehhorst	2018	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	2019	1	0	1	1	0	0	1	0	4
Heidekamp	2018	3	0	0	2	0	2	0	0	7
	2019	3	0	1	2	0	0	1	0	7
Zarpen	2018	2	0	0	0	0	1	1	0	4
	2019	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Wesenberg	2018	2	0	0	0	0	1	0	0	3
	2019	3	0	0	2	0	0	0	0	5
Klein Wesenberg	2018	2	0	1	0	0	0	0	1	4
	2019	1	0	0	0	0	1	0	0	2
Barnitz	2018	4	0	1	0	0	1	0	0	6
	2019	3	0	0	0	0	1	0	0	4
Reinfeld	2018	31	4	2	1	2	0	0	15	55
	2019	42	0	0	5	2	1	1	14	65
Feldhorst	2018	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2019	3	0	0	0	0	0	1	0	4
3. Bad Oldesloe und Umgebung										
Bad Oldesloe	2018	78	16	3	15	4	3	3	43	165
	2019	58	5	11	11	2	1	6	35	129
Medde- wade	2018	6	0	1	1	0	1	0	0	9
	2019	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Rethwisch	2018	7	0	0	1	0	0	0	0	8
	2019	3	0	0	0	0	2	1	0	6
Westerau	2018	5	0	0	1	0	2	0	0	8
	2019	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Pölitz	2018	2	0	0	0	0	1	0	1	4
	2019	8	0	0	0	0	0	0	1	9
Rümpel	2018	2	0	0	1	0	0	0	0	3
	2019	4	0	2	0	0	0	0	1	7
Neritz	2018	2	0	0	0	0	0	1	0	3
	2019	1	0	0	1	0	1	0	0	3

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- u. Landwirt- schaft	Sonstiges		
Grabau	2018	1	0	3	1	0	0	0	0	5
	2019	3	0	0	0	0	2	0	0	5
Traven- brück	2018	6	0	0	2	0	0	1	0	9
	2019	10	0	0	1	0	5	2	0	18
4. Bargteheide und Umgebung										
Elmen- horst	2018	14	0	0	1	0	0	0	3	18
	2019	13	0	0	2	1	1	4	2	23
Trem- büttel	2018	11	0	0	1	0	2	0	1	15
	2019	7	0	0	0	0	1	1	0	9
Lasbek	2018	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2019	2	0	0	4	0	2	0	0	8
Steinburg	2018	8	0	0	1	0	0	0	1	10
	2019	11	0	0	1	0	1	1	3	17
Todendorf	2018	3	0	0	2	0	1	2	0	8
	2019	5	0	0	8	0	0	0	0	13
Hammoor	2018	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2019	3	0	0	2	0	0	0	1	6
Bargte- heide	2018	56	1	1	2	6	0	1	27	94
	2019	53	2	2	3	2	0	4	25	91
Jersbek	2018	7	1	0	5	0	0	0	2	15
	2019	7	0	1	0	0	0	2	0	10
Bargfeld- Stegen	2018	15	1	2	1	0	0	1	5	11
	2019	11	0	0	6	0	2	1	2	22
Nienwohld	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	2	0	0	1	0	0	2	0	5
5. Tangstedt										
Tangstedt	2018	18	0	1	1		3	1	3	27
	2019	15	0	1	1	0	1	4	4	26
6. Ahrensburg und Umgebung										
Delings- dorf	2018	29	0	0	0	0	0	1	7	37
	2019	8	0	0	0	0	1	0	8	17
Großhans- dorf	2018	40	0	3	5	0	0	0	23	71
	2019	52	0	1	7	0	0	4	19	83
Hoisdorf	2018	13	1	0	3	0	0	0	1	18
	2019	12	0	0	0	0	0	0	2	14
Siek	2018	8	1	0	4	3	0	0	5	21
	2019	12	02	0	2	1	2	2	6	27
Ahrens- burg	2018	106	3	4	6	3	0	3	92	217
	2019	79	4	2	4	7	0	2	111	209
Ammer- bek	2018	48	2	2	3	0	3	1	14	73
	2019	25	0	0	4	0	0	5	8	42
7. Trittau und Umgebung										
Grönwohld	2018	9	0	1	1	0	0	2	0	13
	2019	2	0	0	1	0	0	1	0	4
Köthel (Stormarn)	2018	3	0	0	0	0	1	0	0	4
	2019	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Hamfelde (Holstein)	2018	1	0	0	1	0	1	0	0	3
	2019	0	0	0	1	0	0	0	0	1

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- u. Landwirt- schaft	Sonstiges		
Trittau	2018	25	2	1	8	0	0	2	12	50
	2019	25	1	4	5	0	0	2	3	40
Grande	2018	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2019	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Witzhave	2018	6	0	0	0	0	0	0	1	7
	2019	9	0	0	0	0	2	0	0	11
Rausdorf	2018	1	0	0	1	0	1	0	0	3
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Großensee	2018	11	0	1	0	0	0	0	0	12
	2019	6	0	0	0	0	0	0	1	7
Lütjensee	2018	10	0	0	0	1	0	2	1	14
	2019	15	0	2	0	1	0	1	5	24
Hohen- felde	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Barsbüttel und Umgebung										
Stapelfeld	2018	3	1	0	2	0	1	2	0	9
	2019	7	0	0	0	0	1	0	1	9
Braak	2018	8	0	0	1	1	0	0	0	10
	2019	7	1	0	0	0	0	0	0	8
Brunsbek	2018	11	0	0	0	0	1	0	0	12
	2019	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Bars- büttel	2018	49	1	1	6	6	2	2	16	77
	2019	47	4	1	5	0	1	4	20	82
9. Glinde										
Glinde	2018	39	2	2	0	0	0	1	38	82
	2019	26	5	0	0	0	0	0	34	65
10. Reinbek										
Reinbek	2018	101	5	3	1	0	1	0	79	190
	2019	84	4	1	5	0	1	3	72	170
11. Oststeinbek										
Oststein- bek	2018	21	2	1	0	0	1	1	17	43
	2019	17	2	0	1	0	0	1	15	36

3. 6. Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen für Kraftfahrzeuge (PKW)

Für die nachstehende Untersuchung wurden Einzelverkäufe und Verkäufe im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen herangezogen.

Verkaufszeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2019

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
Kaufpreise von ... bis ...	10.000 – 25.000 €	4.700 – 12.000 €
mittlere Kaufpreise	18.400 €	10.000 €
Anzahl der Verkäufe	15	5
Standorte der Stellplätze/Garagen	Ahrensburg, Reinbek, Großhansdorf, Bad Oldesloe, Bargtheide, Glinde,	Jersbek, Reinbek, Lütjensee, Oststeinbek

4. Zwangsversteigerungen 2018 - 2019

Gläubiger haben zur Durchsetzung von offenen Geldforderungen die Möglichkeit, ihre Ansprüche durch Zwangsversteigerungsverfahren von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten zu befriedigen. Es ist sowohl die Anzahl der bei den Amtsgerichten geführten Zwangsversteigerungsverfahren im Kreis Stormarn sowie die Relation zwischen Markt- und Zuschlagswert dargestellt.

Jahr	Nutzungsart	Marktwert von ... bis ... (in €)	Zuschlagswert von ... bis ... (in €)	Unterschied von ... bis ... (in %)	Anzahl der Fälle	Fälle gesamt
		Marktwert i. M. (in €)	Zuschlag i. M. bei ... (in €)	Unterschied i. M. in %		
2018	Wohnen	438.340	207.000	47,22	1	3
	Gewerbe	2.230.600	3.006.000	134,76	1	
	Sonstiges	214.900	176.000	81,90	1	
2019	Wohnen	221.000 – 700.000 398.000	310.000 – 660.000 403.333	93,62	5	6
	Gewerbe	---	----	----	---	
	Sonstiges	80.000	60.000	75,00	1	

5. Teilmarkt Eigentumswohnungen

5. 1. Vorbemerkungen

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2018 – 2019 ausgewertet. Im Einzelnen wurden untersucht:

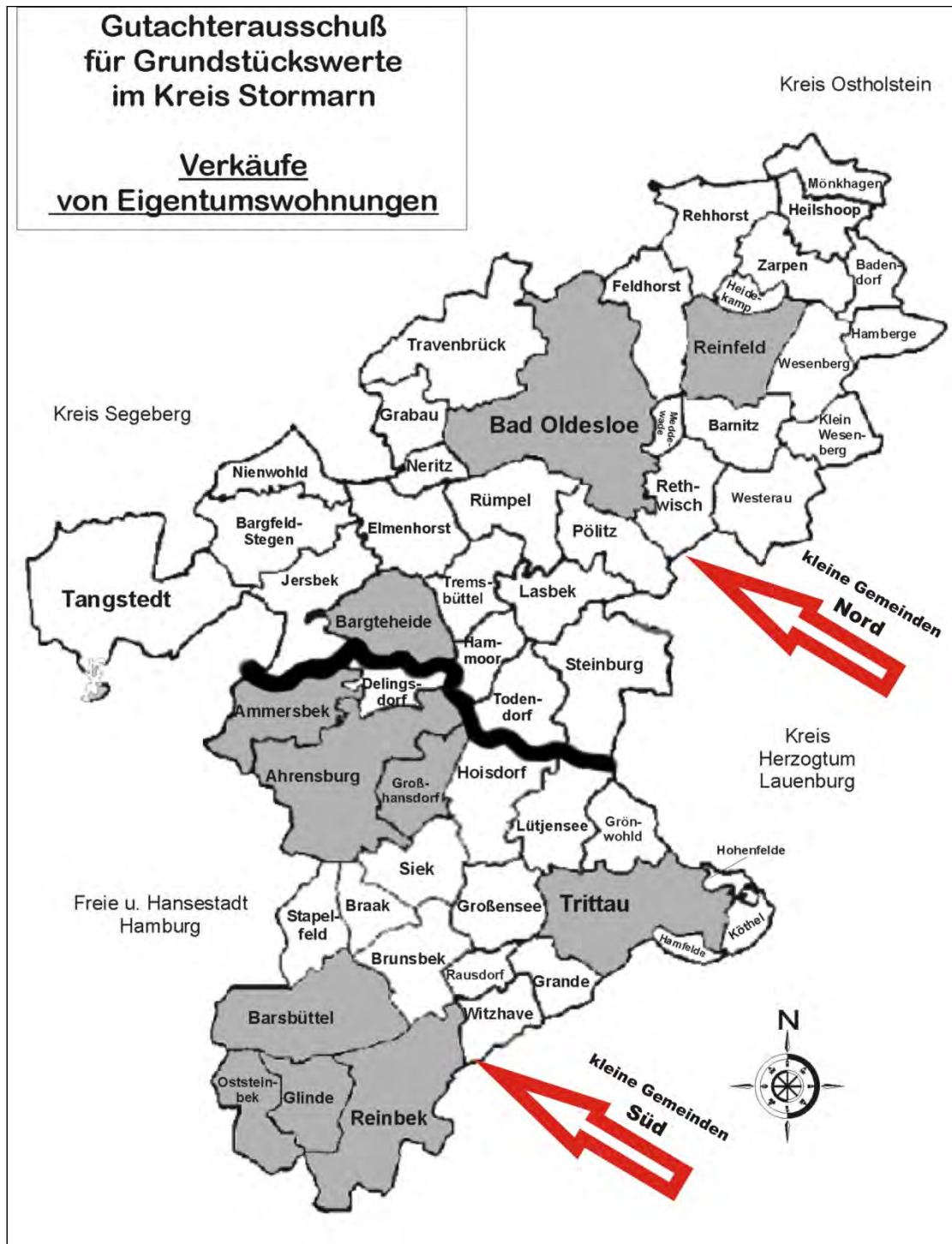
- a) die mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2011 bis 2019.
- b) die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2018 und 2019
- c) die jeweiligen Kaufpreismsätze in den Jahren 2018 und 2019
- d) die Entwicklung der Kaufpreise/m² Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2019 in Form von Indizes

Für die Untersuchungen zu a) hat der Gutachterausschuss die Verkaufsdaten aus den folgenden 11 größeren Orten des Kreises Stormarn einzeln ausgewertet: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld und Trittau. Die genannten Städte und Gemeinden sind in der nachstehenden Übersichtskarte (Seite 19) dunkel hervorgehoben.

Aus den übrigen Orten des Kreises Stormarn lagen nur vergleichsweise wenige auswertbare Verkaufsfälle vor. Hier konnten ortsbezogene Einzelauswertungen nicht vorgenommen werden. Entsprechend ihrer Lage im nördlichen oder südlichen Bereich des Kreises wurden diese kleinen Gemeinden den 2 Zonen mit der Bezeichnung *Kleine Gemeinden Nord* und *Kleine Gemeinden Süd* zugeordnet, die in der erwähnten Kreiskarte auf hellem Hintergrund dargestellt sind. Alle Verkaufsdaten aus diesen kleinen Gemeinden wurden zonenweise zusammengefasst und ausgewertet, die Daten aus den oben namentlich aufgeführten größeren Orten dabei nicht berücksichtigt.

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

**Verkäufe
von Eigentumswohnungen**



5.2. Mittlere Preise je m² Wohnfläche (in €/m²)

Jede Einzelauswertung – sowohl die Zone als auch die größeren Orte betreffend – umfasste die Ermittlung durchschnittlicher Kaufpreise je m² Wohnfläche für weiterverkaufte Wohnungen und, soweit vorhanden, auch für erstmalig bezogene Wohnungen (Neubauwohnungen).

Untersucht wurden **weiterverkaufte Eigentumswohnungen** ohne Berücksichtigung von Lage- und Ausstattungsqualitäten bzw. Erhaltungszustand. Es wurden alle Objekte ausgewählt, deren Baujahr und deren Wohnfläche bekannt waren.

Werte von Kraftfahrzeug-Stellplätzen sind in den durchschnittlichen Kaufpreisen nicht enthalten.

Auf dem Immobilienmarkt erzielen kleinere Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Preis/m² Wohnfläche als größere. Der Gutachterausschuss hat dieser Markterscheinung Rechnung getragen und zu dem Zweck, Preisvergleiche zu ermöglichen, Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel² $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$ auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet.

Mittels dieser Formel (Y = Umrechnungskoeffizient, X = durchschnittliche Wohnfläche in m²) ist es möglich, für jede Wohnungsgröße einen an die 70 m² Wohnungsgröße angepassten Preis je m² zu berechnen. Dabei wird der ermittelte durchschnittliche Preis/m² durch den errechneten Umrechnungskoeffizienten geteilt.

Nach diesem Muster hat der Gutachterausschuss die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Werte in jedem der Bemessungsjahre in allen bezeichneten Orten und Zonen ermittelt und in der Abfolge der Jahre 2018 und 2019 vergleichend dargestellt.

Die untersuchten **Erstbezugswohnungen** liegen in einer Spanne von 60 m² und 110 m² Wohnfläche, überwiegend sind die ausgewerteten Wohnungen größer als 70 m². Die angegebenen Mittelwerte der durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² Wohnfläche wurden daher nicht auf 70 m² umgerechnet, da die tatsächlichen Verkaufsfälle zeigten, dass bei Erstbezugswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 m² und 110 m² kaum wesentliche Wertunterschiede je €/m² Wohnfläche bestehen. Werte von Kfz-Stellplätzen sind in den ermittelten Kaufpreisen nicht enthalten.

Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen als gerundete Werte dargestellt. Orte ohne Wertangaben in den Tabellen dokumentieren, dass in diesen Orten auswertbare Verkäufe nicht zur Verfügung standen. Durchschnittswerte, denen nur bis zu 5 Verkaufsobjekte zugrunde liegen, haben nur begrenzte Aussagekraft.

² H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung" (GuG), 1997, Ausgabe 4/97, S. 207

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

5. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

Verkaufsjahr 2018

Ort	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	2.640*	19
Ammersbek	2.200*	14
Bad Oldesloe	2.220*	15
Bargteheide	2.280	23
Barsbüttel	2.650	15
Glinde	2.080*	15
Großhansdorf	2.700	18
Oststeinbek	2.500	17
Reinbek	2.370	25
Reinfeld	2.110*	18
Trittau	2.800*	9
Kleinere Gemeinden Nord	2.060	18
Kleinere Gemeinden Süd	2.290	9

Verkaufsjahr 2019

Ort	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	3.200*	17
Ammersbek	2.140*	6
Bad Oldesloe	2.250*	6
Bargteheide	2.500	19
Barsbüttel	2.330*	17
Glinde	2.220*	30
Großhansdorf	2.550	6
Oststeinbek	2.550	12
Reinbek	2.500	24
Reinfeld	2.040*	11
Trittau	2.450	<5
Kleinere Gemeinden Nord	2.120	8
Kleinere Gemeinden Süd	2.440	14

*In älteren großen Wohnanlagen wurden z. T. um bis zu 40 % niedrigere Kaufpreise erzielt als die oben angegebenen Durchschnittswerte.

5. 2. 2. Erstbezugswohnungen

Kaufpreise von Endetagenwohnungen sind in den nachstehenden Werten nicht berücksichtigt.

Verkaufsjahr 2018

Ort*	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	3.970	14
Bad Oldesloe	3.220	10
Bargteheide	3.780	<5
Barsbüttel	3.550	<5
Großhansdorf	3.980	6
Reinbek	3.640	6
Trittau	2.900	<5

Verkaufsjahr 2019

Ort*	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	4.270	7
Bad Oldesloe	3.260	7
Bargteheide	3.890	<5
Barsbüttel	3.720	<5
Großhansdorf	4.340	6
Reinbek	4.230	<5
Trittau	---	---

5. 3. Kaufpreismsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2012 - 2019

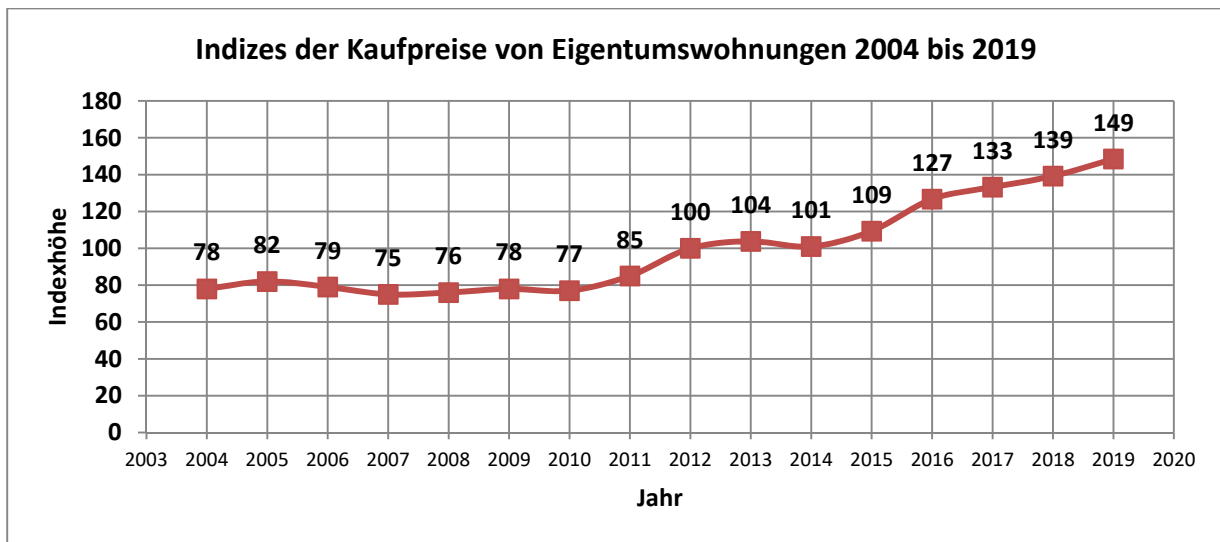
Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

Verkaufsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufpreismsatz (in Mio. €)	64,8	89,0	63,7	92,2	86,5	81,9	90,2	90,1
Anzahl Verkäufe	460	586	404	535	445	414	413	390

5. 4. Preisindizes 2004 – 2019

Die nachstehenden Indizes beziehen sich auf die durchschnittlichen Kaufpreise je m² der oben ausgewerteten weiterverkauften Wohnungen und Erstbezugswohnungen.

Der durchschnittliche Kaufpreis von 2012 wurde mit dem Index 100 gleichgesetzt.



6. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

6. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat in Abschnitt 6.2 die Verkäufe bebauter Grundstücke ausgewertet. Es handelt sich um Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut sind und in den Jahren 2018 bis 2019 gehandelt wurden. Ziel dieser Auswertung ist es, durchschnittliche Marktwerte je m² Wohnfläche für die einzelnen Objektarten zu ermitteln. Dazu wurden alle Verkaufsobjekte der drei vorgenannten Immobilienarten aus den Verkaufsjahren zusammengefasst und nach Bodenrichtwertklassen unterteilt. Es wurde eine Einteilung in 4 Bodenrichtwertklassen vorgenommen:

- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) bis 200 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 201 €/m² bis 250 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 251 €/m² bis 300 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) über 300 €/m².

Die jeweiligen Bodenwertanteile der gezahlten Kaufpreise sind in den ausgerechneten Marktwerten/m² Wohnfläche enthalten.

Des Weiteren wurden die Objekte in folgende Baualtersklassen unterteilt:

- Gebäude mit Baujahren bis 1949,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1950 und 1977,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1978 und 1990,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1991 und 2017 und
- Neubauten (Erstbezug).

Sofern nur wenige ausgewertete Kauffälle vorliegen, wurden sowohl Bodenrichtwertklassen als auch Baualtersklassen zusammengefasst.

Die angegebenen Durchschnittspreise/m² Wohnfläche von Neubauten beziehen sich auf alle Bodenrichtwertklassen. Zudem werden Neubauten teilweise ohne Berücksichtigung der Baukosten für Malerarbeiten, Kücheneinbau, Außenanlagen usw. verkauft.

Über die vorgenannten Unterscheidungsmerkmale hinaus wurden keine weiteren Einflussfaktoren regionaler oder örtlicher Art berücksichtigt. Bei der Einteilung nach

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Bodenrichtwertklassen wurden die für den Untersuchungszeitraum geltenden Bodenrichtwerte herangezogen, die zum Stichtag 31. Dezember 2016 bzw. 31. Dezember 2018 ermittelt wurden. Da die zu diesen Stichtagen ermittelten Bodenrichtwerte (bis auf wenige Ausnahmen) sich auf vereinheitlichte, durchschnittlich 600 m² große Grundstücke beziehen, konnte auf flächenangepasste Umrechnungen weitgehend verzichtet werden. In allen drei Nutzungsarten wurde der Grad der Unterkellerung nicht berücksichtigt.

6. 2. 1. Marktwerte/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäusern

Zeitraum: 01.01.2018 – 31.12.2019

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1949

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 200	1.278	2.755	2.090	157	1909	17
201 bis 250	1.214	2.478	2.130	156	1902	13
251 bis 300	1.375	3.212	2.723	138	1894	10
über 300	1.625	4.161	3.421	119	1925	7

Baujahre 1950 - 1977

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 200	1.372	3.464	2.122	132	1964	60
201 bis 250	1.346	3.636	2.691	134	1967	42
251 bis 300	1.438	4.097	3.134	144	1964	44
über 300	1.875	5.714	3.367	146	1965	49

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 200	1.559	3.618	2.254	142	1981	19
201 bis 250	2.218	4.739	2.923	152	1983	16
251 bis 300	2.222	4.694	3.272	126	1981	24
über 300	2.406	4.082	3.323	168	1983	11

Baujahre 1991 - 2017

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 200	1.578	3.356	2.599	143	2002	28
201 bis 250	1.785	4.204	2.997	159	2001	15
251 bis 300	2.549	4.172	3.020	167	2002	13
über 300	2.789	4.381	3.439	155	2003	12

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
gesamt	2.646	4.472	3.323	136	2018	11

6. 2. 2. Marktwerte/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften

Zeitraum: 01.01.2018 – 31.12.2019

Doppelhaushälften

Baujahre bis 1977

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 200	1.402	2.961	2.157	127	1956	13
201 bis 250	2.195	3.364	2.676	116	1963	6
251 bis 300	2.590	3.167	2.716	105	1946	11
über 300	2.067	3.313	2.904	123	1955	8

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	1.758	3.368	2.424	124	1983	8
über 250	2.911	3.476	3.223	119	1984	12

Baujahre 1991 - 2017

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 200	1.520	3.241	2.404	121	2002	15
201 bis 250	2.362	3.773	3.196	114	2006	10
251 bis 300	2.285	3.173	2.897	130	1998	9
über 300	3.046	4.138	3.610	126	2000	10

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	2.701	3.440	3.026	122	2018	16
über 250	2.875	4.318	3.633	133	2019	20

6. 2. 3. Marktwerte/m² Wohnfläche für Reihenhäuser

Zeitraum: 01.01.2018 – 31.12.2019

Reihenhäuser (Mittel- und Endhäuser)

Baujahre bis 1977

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	1.122	2.792	1.953	115	1967	17
über 250	1.681	3.619	2.692	101	1965	29

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	1.818	3.643	2.521	122	1981	12
über 250	2.299	3.500	2.778	114	1983	15

Baujahre 1991 - 2017

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	2.124	3.370	2.603	119	1998	9
über 250	2.493	3.875	3.156	122	2007	17

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
gesamt	2.807	4.233	3.506	103	2018	13

6. 3. Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2019

In allen 3 Nutzungsarten wurde das Jahr 2009 mit dem Index 100 gleichgesetzt.



7. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

7. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat sich mit den Faktoren für die Marktanpassung von Sachwerten (Sachwertfaktoren) des Stormarer Immobilienmarktes befasst sowie für diesen Bereich Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte sowie Ertragswertfaktoren für Ertragswertobjekte abgeleitet.

Der "Sachwertfaktor" stellt das Wertverhältnis *Kaufpreis/Sachwert* dar. Dieser Faktor ermöglicht es, den Sachwert an den Verkehrswert (Marktwert) anzupassen, und ist daher in der Immobilienbewertung von Bedeutung.

"Liegenschaftszinsen" sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung).

Ertragswertfaktoren dienen der Überprüfung von Ertragswertberechnungen, indem die Teilung der ermittelten Verkehrswerte (Marktwerte) durch den angesetzten Rohertrag bestimmte Vervielfältiger (Rohertragsfaktoren) ergibt.

7.2. Sachwertfaktoren

Der Sachwertfaktor bestimmt das Maß der Marktanpassung des errechneten „vorläufigen“ Sachwertes an die Marktlage.

Der „vorläufige Sachwert“ ergibt sich aus der Addition von dem Bodenwert des Grundstücks und dem an den Herstellungskosten orientierten Zeitwert des Gebäudes. Mit Hilfe des Sachwertfaktors wird der am Markt erzielbare Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB ermittelt.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Grundstücksverkäufe im Kreis Stormarn aus den Jahren 2018 und 2019 herangezogen, die von der Geschäftsstelle aufgrund von zurückgesandten Fragebögen und Angaben aus den Bauakten ausgewertet wurden. Die Kaufpreise wurden den nach der Sachwertrichtlinie errechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Die so ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren können sowohl einen Zuschlag (hohe Nachfrage, gute Verkäuflichkeit) als auch einen Abschlag (weniger beliebte Wohnlage) auf den vorläufigen Sachwert zur Folge haben. Beträgt der Sachwertfaktor 1,0, sind Sachwert und Verkehrswert (Marktwert) identisch.

Um die Sachwertfaktoren auf der Basis des Bodenwertniveaus differenziert abzuleiten, wurden folgende Bodenrichtwertklassen gebildet:

- Lagen mit Bodenrichtwerten bis 200 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 201 €/m² bis 250 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 251 €/m² bis 300 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten über 300 €/m²

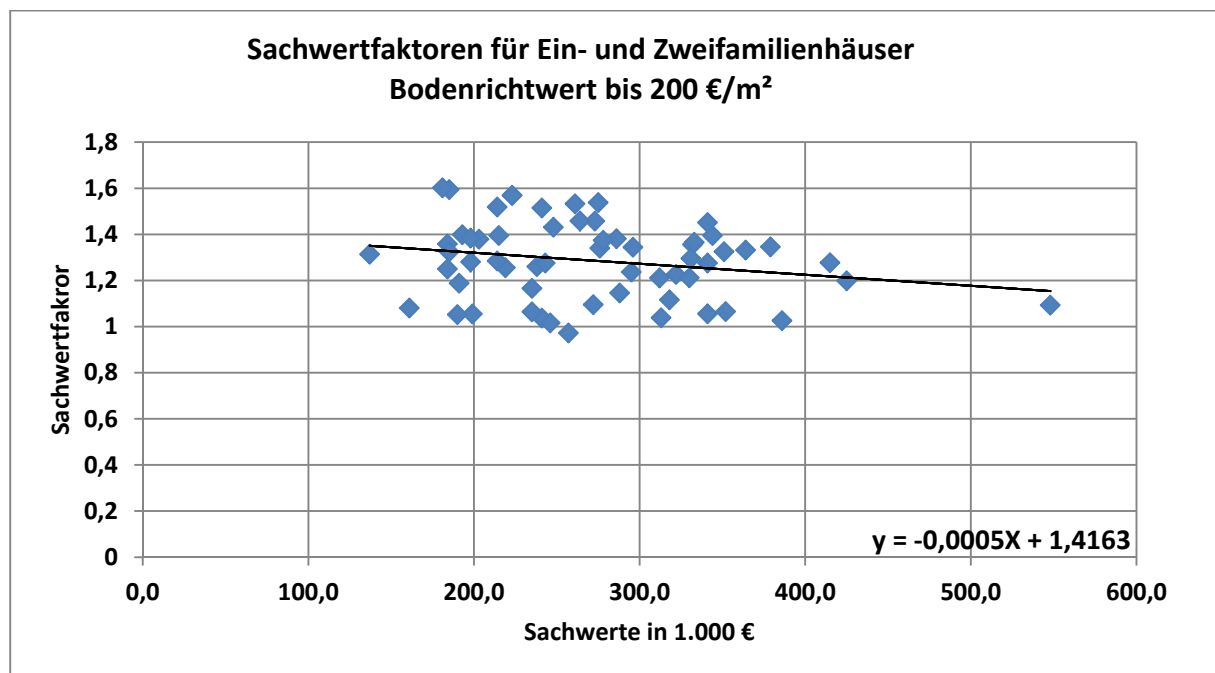
7.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

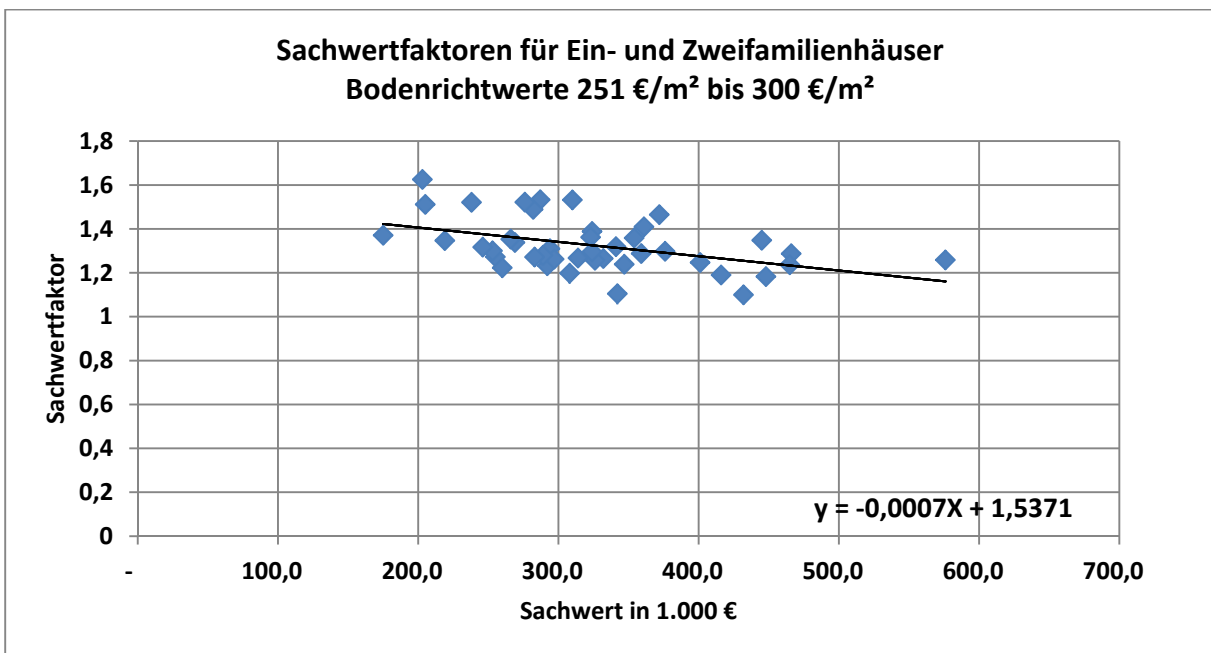
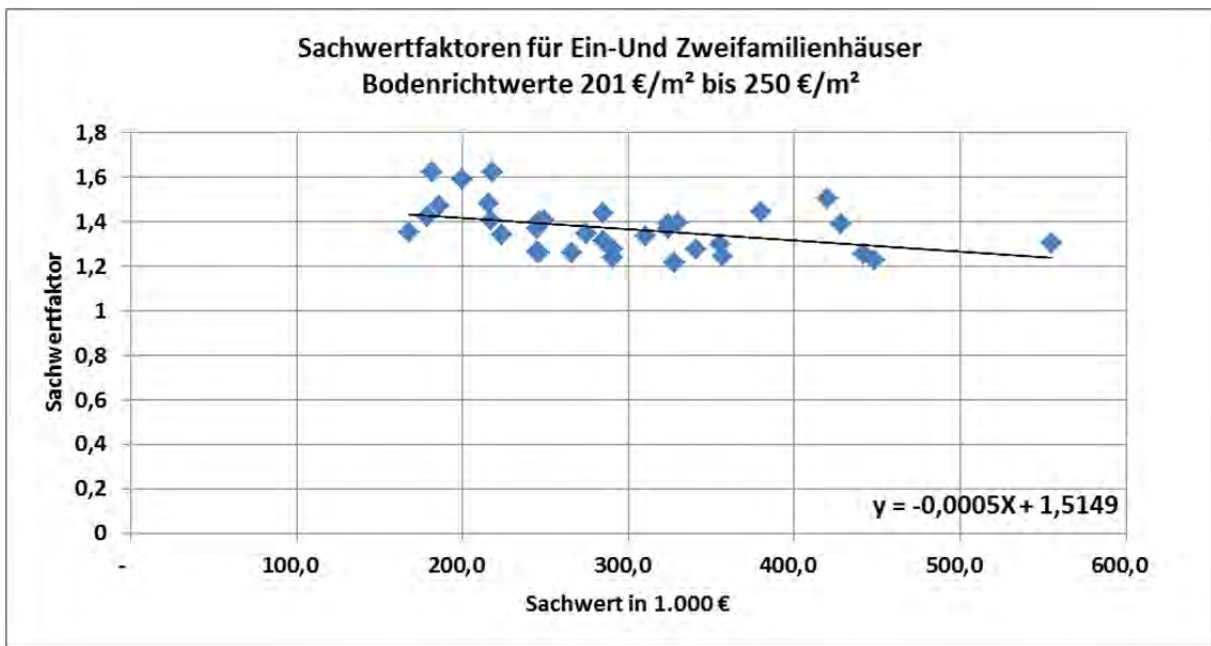
Parameter für die Sachwertberechnungen:

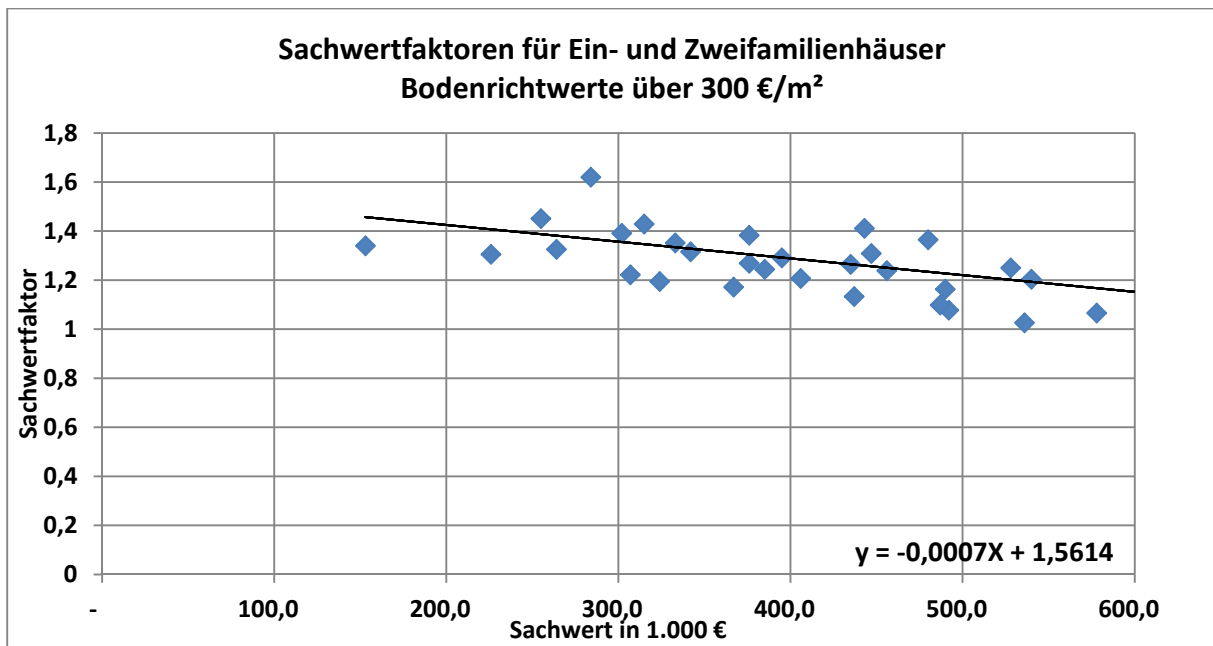
1. Normalherstellungskosten (NHK) 2010
2. Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwertübersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.),
3. Bezugsgröße: 600 m²,
4. Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der angegebenen Wohnfläche bzw. der bebauten Fläche,
5. Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010,
6. Bewertung der objektbezogenen mittleren Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010,
7. Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindex (Basisjahr 2010 = 100),
8. Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
9. Restnutzungserwartung der ausgewerteten Fälle mind. 20 Jahre, im Mittel 41 Jahre,
10. Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
11. Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports usw. wurden **nicht** angesetzt; d. h. in der Marktanpassung sind Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Pkw-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten.

Die nachfolgenden Punktdiagramme sind den verschiedenen Bodenrichtwertklassen zugeordnet und stellen die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Kauffälle als Streuungspunkte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

Ein- und Zweifamilienhäuser



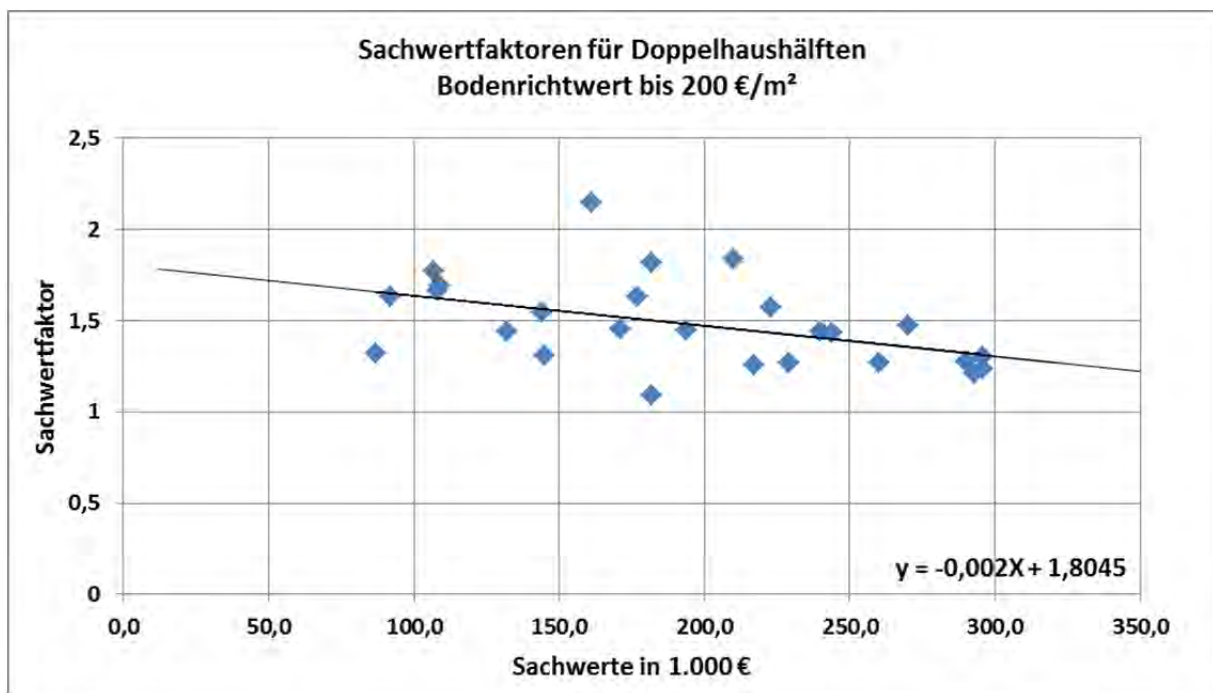


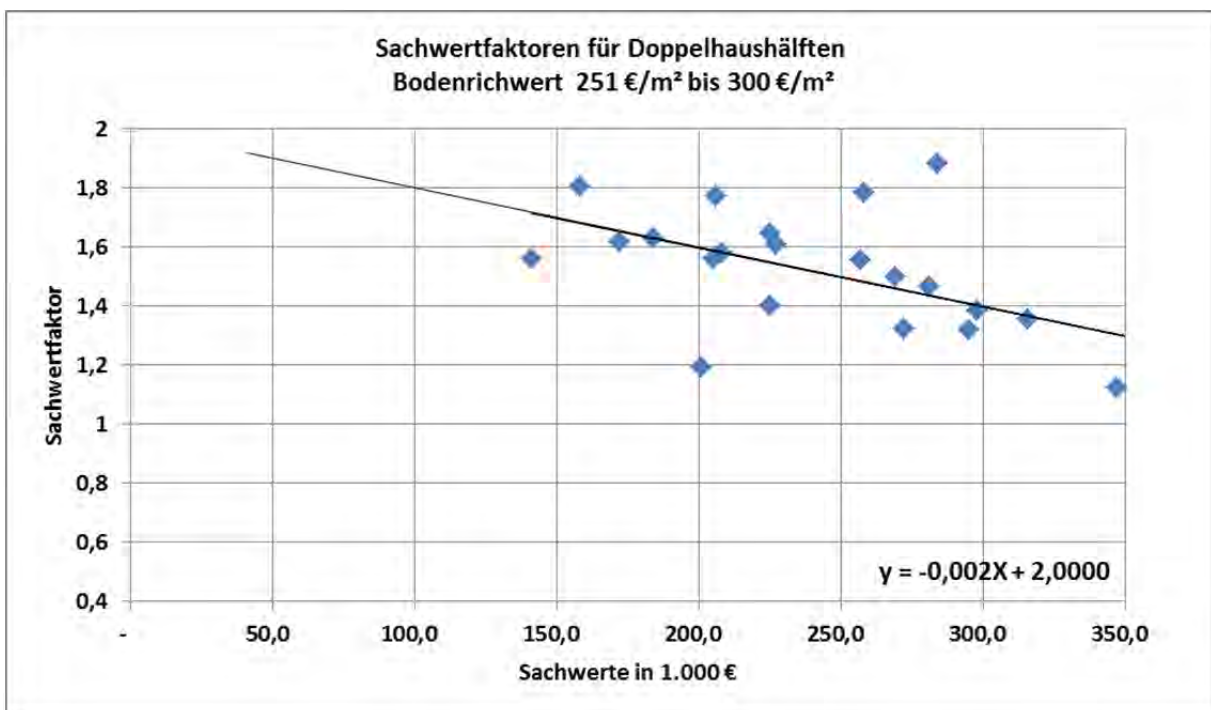
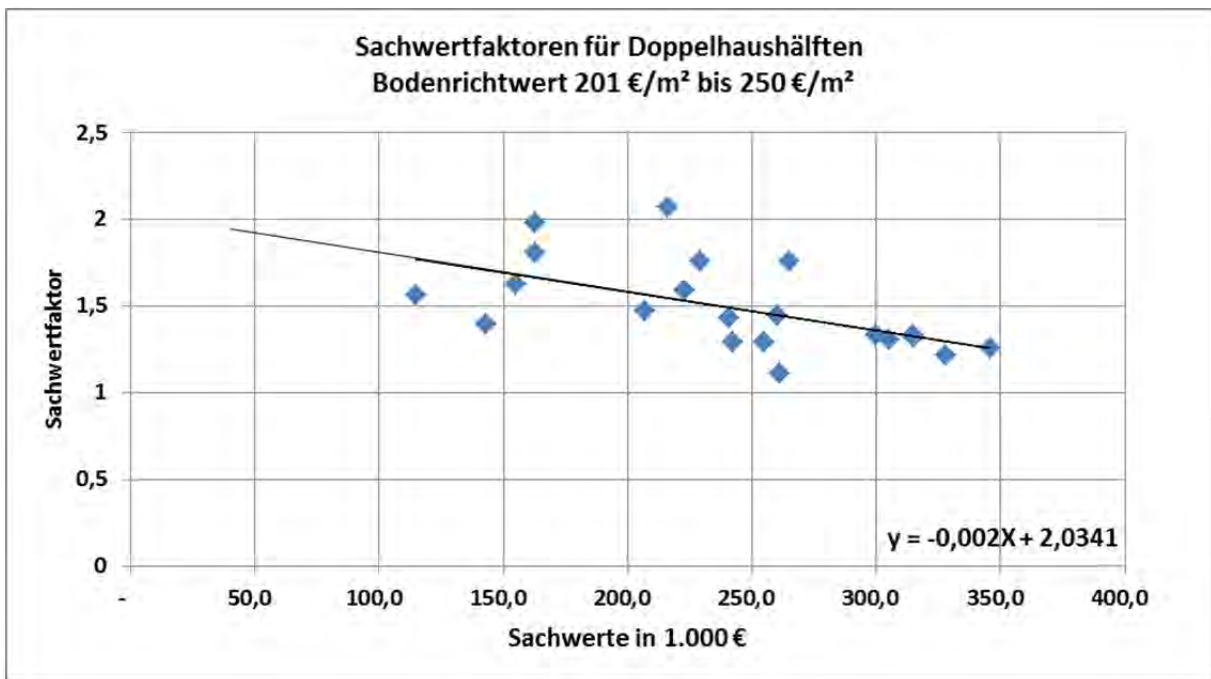


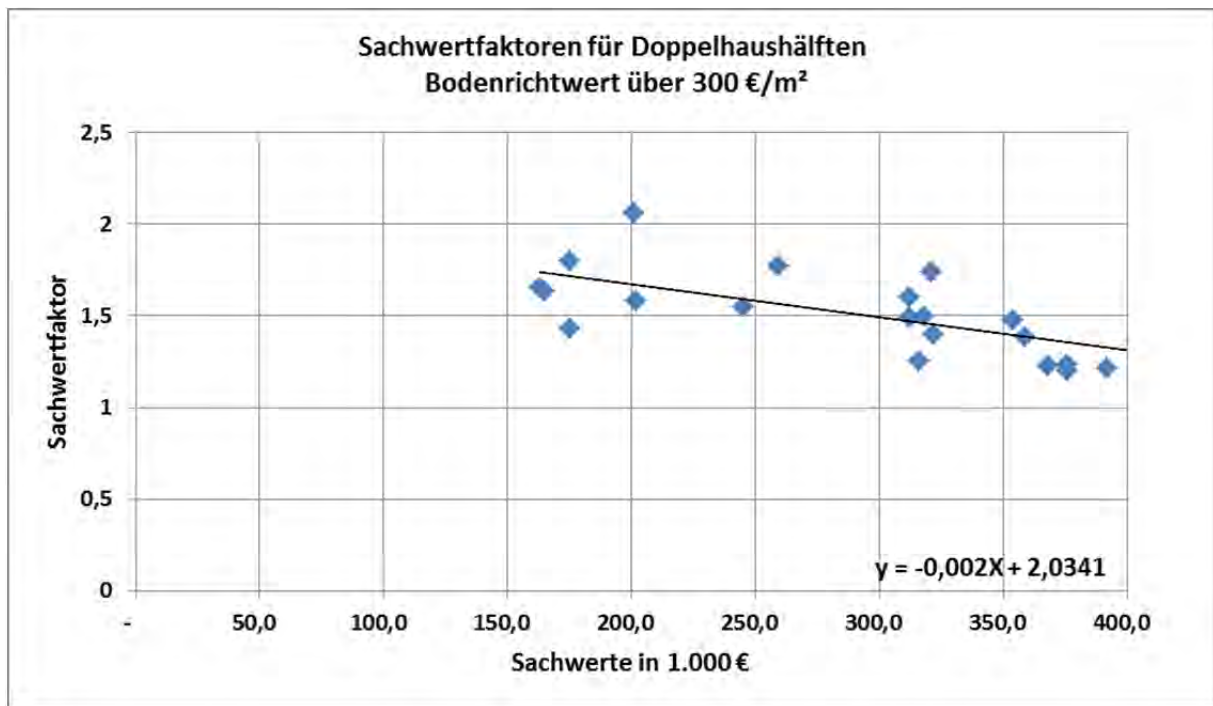
7.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

Für die Sachwertberechnungen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern gelten die gleichen Parameter wie zuvor bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der Grundstücksbezugsgröße von 300 m².

Doppelhaushälften

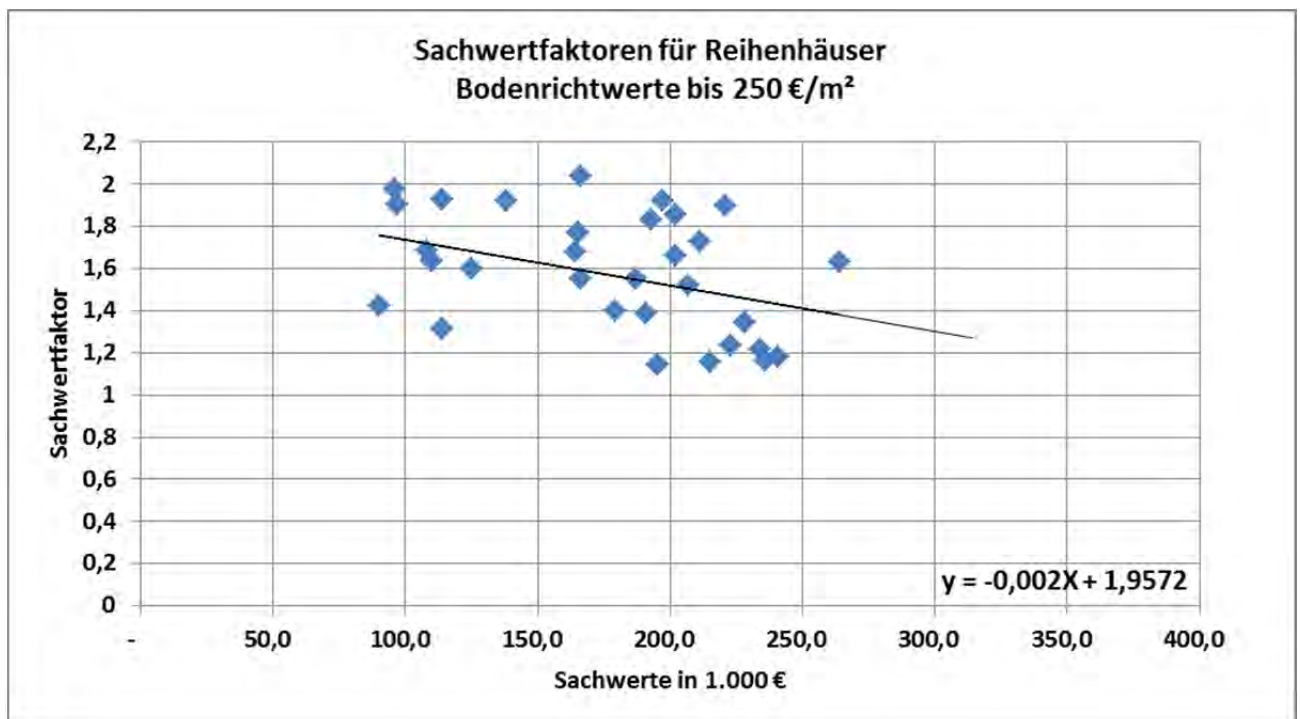


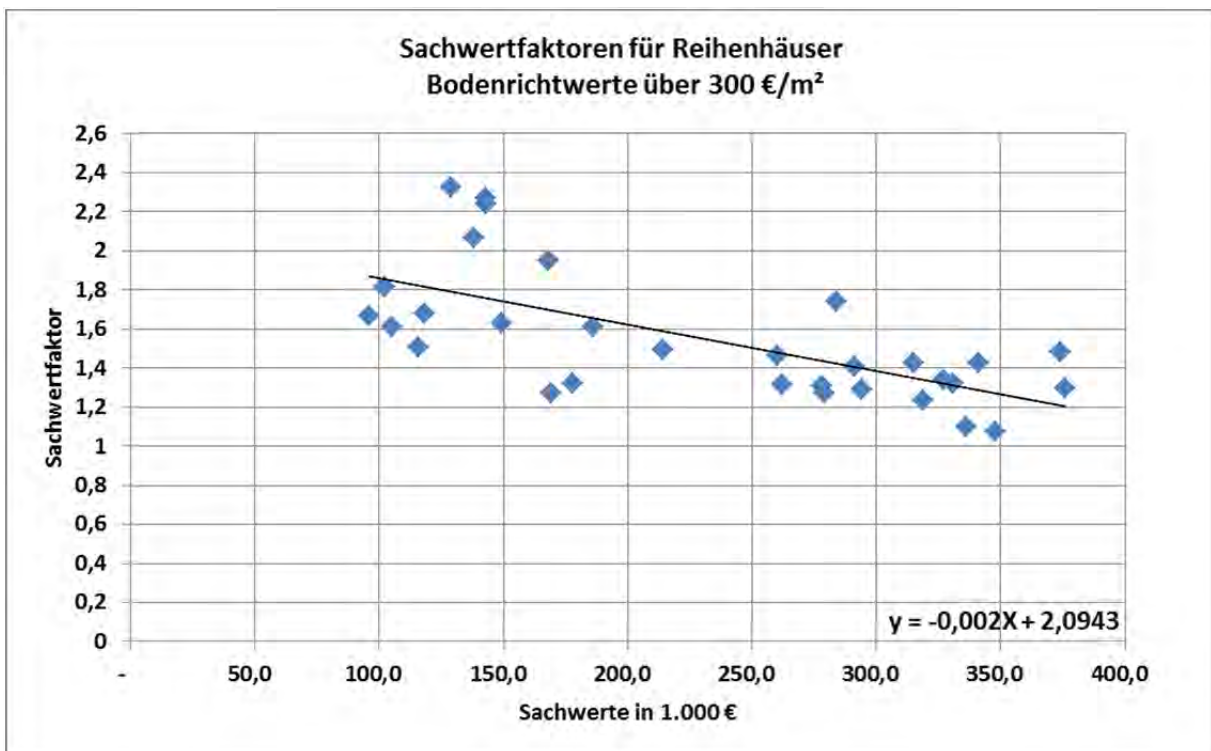
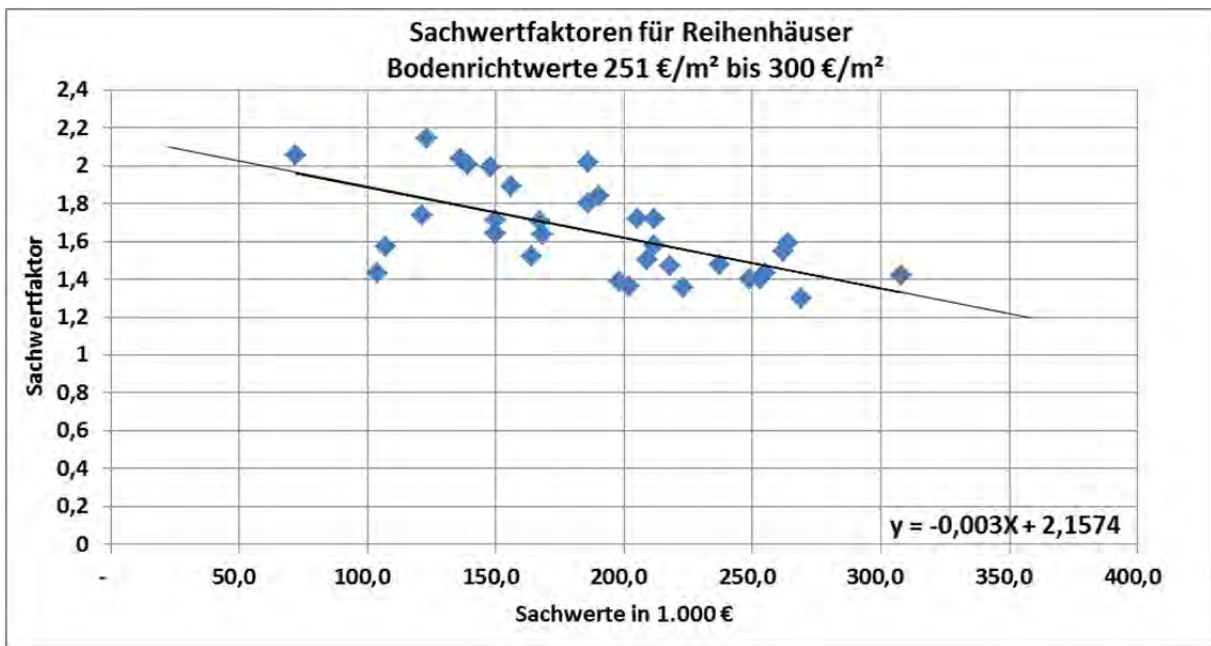




7.2.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

Reihenhäuser (End- und Mittelhäuser)






Mittels der in die Diagramme eingearbeiteten Formeln können durchschnittliche Sachwertfaktoren für die Ortslagen mit dem jeweiligen Bodenwertniveau errechnet werden. Dabei muss für X der ermittelte vorläufige Sachwert in 1.000,-- € eingesetzt werden, um zum Ergebnis Y (= Sachwertfaktor) zu gelangen.

Beispielrechnung für den Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport/Stellplatz am 1.10.2019:

Grundstücksgröße:	600 m ²
Bodenrichtwert (BRW):	230 €/m ²
Baujahr:	1985
Bruttogrundfläche (BGF):	300 m ²
NHK 2010 brutto pro m ² BGF:	850,-- €/m ² (mittlere Ausstattung)
Baupreisindex (08/2019):	127,8

Bodenwert:	600 m ² x 230 €/m ² =	138.000,-- €
Gebäude:	300 m ² x 850 €/m ² =	255.000,-- €
Baupreisindex:	255.000 € x 1,278 =	+ 325.890,-- €
Wertminderung wegen Alters 49 %:	325.890 € x 0,49	- 158.289,-- €
Gebäudezeitwert:		<u>167.601,-- €</u>
vorläufiger Sachwert:	Bodenwert + Gebäudezeitwert	305.601,-- €

Bodenrichtwertklasse: 201 €/m² bis 250 €/m²
 Formel: $y = -0,0005 X + 1,5149$
 $y = -0,0005 \times 305.601 / 1.000 + 1,5149 = 1,3621$
 angepasster Sachwert: 305.601,-- € x 1,3621 = rd. 416.259,-- €

=====

Um zum Verkehrswert (Marktwert) zu gelangen, ist vom angepassten Sachwert ggf. ein Zuschlag (für außergewöhnliche Außenanlagen wie hochwertige Doppelgarage, Schwimmbad o. ä.) bzw. ein Abschlag (für fehlende oder mangelhafte Außenanlagen) vorzunehmen.

7. 3. Mietniveau im Kreis Stormarn 2018 - 2019

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Mietensammlung geführt, die sich aus Angebots-, Abschluss- und Bestandsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Die Mietensammlung enthält sowohl Neubau- als auch Altbaumieten. Zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages wird hinsichtlich der Miethöhe ein kleiner durchschnittlicher Korrekturfaktor von 5 % berücksichtigt.

Mietniveauspannen werden für größere Orte im Kreis Stormarn einzeln untersucht, Mieten aus kleineren Gemeinden werden analog zur Übersichtskarte unter Punkt 5.1 (Seite 19) in *kleine Gemeinden Nord* und *kleine Gemeinden Süd* zusammengefasst.

Die in den nachstehenden Tabellen angegebenen Minimum- und Maximum-Werte stellen die Mietniveauspannen dar und unterliegen der Zufälligkeit der beim Gutachterausschuss bekannten Mietverhältnisse aus den Jahren 2018 und 2019. Die Mittelwerte ergeben sich anhand der Häufigkeiten von Mietangaben. Tatsächliche Mieten können je nach Ausstattung, Lage, Baujahr und Zustand der Wohnungen jeweils bis zu ca. 30 % über oder unter den Mittelwerten liegen.

7.3.1 Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2018 und 2019

Alle €-Werte je m² Wohnfläche beziehen sich auf Nettokaltmieten von 70 m² großen Wohnungen

Wohnungsmieten 2018				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,17	13,82	10,00	72
Ammersbek	7,23	13,06	9,00	15
Bad Oldesloe	5,66	11,20	8,50	29
Bargteheide	7,06	12,98	9,20	41
Barsbüttel	7,64	12,75	9,00	21
Glinde	6,91	11,97	9,00	35
Großhansdorf	7,05	13,25	10,00	23
Oststeinbek	7,21	12,76	9,20	26
Reinbek	7,45	12,59	9,50	41
Reinfeld	6,69	11,91	8,50	18
Stapelfeld	7,24	11,17	8,00	5
Tangstedt	5,88	9,41	8,00	16
Trittau	7,13	11,23	8,50	19
Kl. Gemeinden Nord	5,58	9,77	7,50	15
Kl. Gemeinden Süd	6,69	12,26	8,50	19

Wohnungsmieten 2019				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	7,33	14,08	10,00	60
Ammersbek	8,02	11,41	9,00	15
Bad Oldesloe	5,86	11,04	8,50	32
Bargteheide	7,83	12,06	9,50	27
Barsbüttel	6,95	11,47	9,00	20
Glinde	7,11	13,45	9,00	39
Großhansdorf	7,70	11,19	10,00	19
Oststeinbek	7,25	14,23	9,50	22
Reinbek	7,36	13,20	9,50	36
Reinfeld	7,20	11,94	8,50	15
Stapelfeld	8,59	10,90	8,50	5
Tangstedt	6,58	9,37	8,00	16
Trittau	7,19	12,92	9,00	27
Kl. Gemeinden Nord	7,09	10,82	8,00	17
Kl. Gemeinden Süd	6,84	12,84	8,50	21

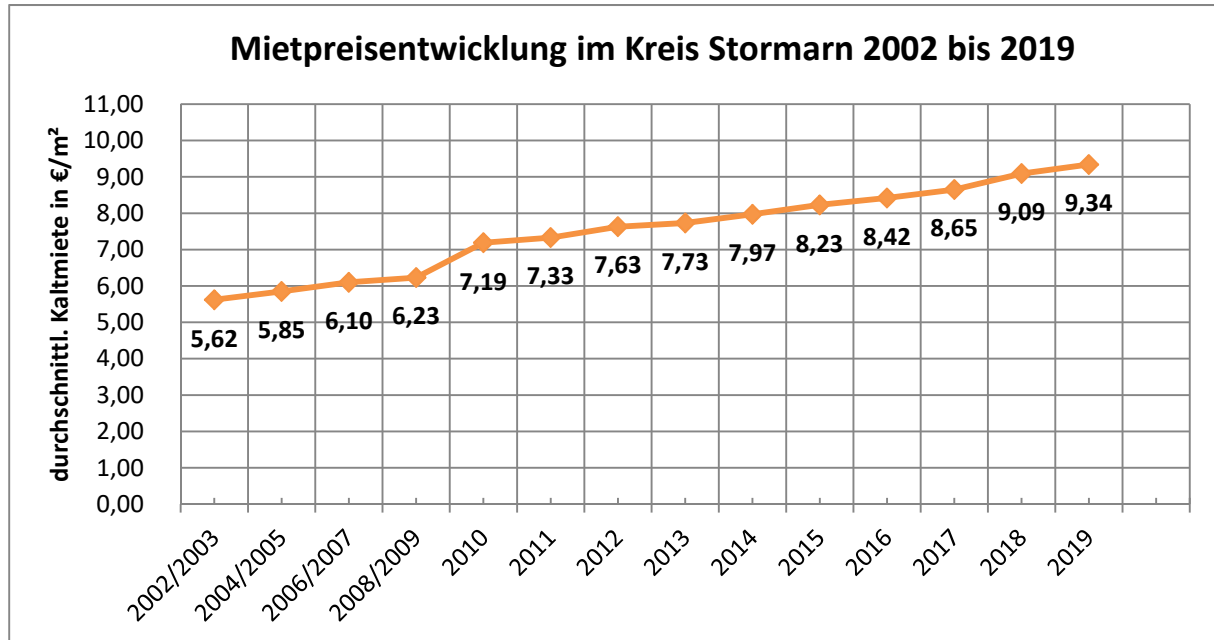
Die angegebenen Mittelwerte gelten für 60 bis 90 m² große Wohnungen; sehr kleine oder sehr große Wohnungen können mit der von dem Lübecker Gutachter J. – W. Streich³ entwickelten Formel $Y = 2,9526 \times X^{-0,2351}$ auf die tatsächliche Wohnungsgröße umgerechnet werden (Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²).

³ J.-W. Streich: *Je kleiner, desto teurer*, Informationsdienst für Sachverständige des Immobilienverbands Deutschland (IVD) (ehemals Ring Deutscher Makler, RDM-Sv.-Info), Nr. 1/94, S. 3
 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
 Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
 Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Beispiel: Der Umrechnungskoeffizient für eine 35 m² große Wohnung beträgt 1,18; bei einem Mittelwert von 8,00 €/m² für eine 70 m² große Wohnung ergibt sich für eine 35 m² große Wohnung eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² x 1,18 = 9,44 €/m².

7.3.2 Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2019



7.3.3 Vergleich von Geschosswohnungsbaumieten und Mieten für Einfamilienhäuser

Am Immobilienmarkt zeigt sich, dass auch zunehmend Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) zum Mieten angeboten werden. Der Mietwert eines Hauses wird gegenüber dem Mietwert einer Wohnung im Geschossbau aufgrund der Alleinnutzung mit separatem Eingang, der alleinigen Nutzbarkeit von Terrasse und Garten, zusätzlichen Abstellflächen im Keller oder Spitzboden usw. höherwertiger beurteilt.

Der Gutachterausschuss hat aus den Jahren 2018 und 2019 über 200 Angebotsmieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 120 m² bis 150 m² Wohnfläche im Kreis Stormarn den unter Punkt 7.3.2 ermittelten durchschnittlichen Mieten für 60 m² bis 90 m² Wohnungen gegenübergestellt.

durchschnittliche Miete im MFH	durchschnittliche Miete im EFH/DHH/RH	durchschnittliche Abweichung
9,22 €/m²	11,00 €/m²	20,77 %

Als Ergebnis darf die pauschal ermittelte Differenz von rd. 20 % nur als Trendwert verstanden werden. Bei der individuellen Bewertung sind entsprechend Zu- oder Abschläge entsprechend der spezifischen Eigenschaften vorzunehmen.

7.3.4 Gewerbliche Mieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2018 bis 2019

Durchschnittliche Mieten für Gewerbeobjekte, die dem Gutachterausschuss aus Abschluss- und Bestandsmieten bekannt sind, gelten für den ganzen Kreis Stormarn. Diese wurden nach folgenden Standorten differenziert:

- in ausgewiesenen Gewerbegebieten und
- in innerstädtischen und Zentrumsanlagen.

In den oberen Bereichen der Mietspannen sind Objekte mit besonders attraktiven Merkmalen (z. B. Ausstattung, Lage, Baujahr, Beschaffenheit) einzuordnen. Außerdem sind regionale Unterschiede zu beobachten, da das Mietniveau im südlichen Kreisgebiet (in der Nähe zu Hamburg) höher ist als in nördlichen Gemeinden des Kreises Stormarn.

Gewerbliche Mieten 2018 – 2019 in ausgewiesenen Gewerbegebieten	
Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche monatlich	
Nutzungsart	Mietspanne in €/m² von ... bis ...
Büro	5,50 – 11,00
Lager/Werkstatt	3,00 – 7,00

Gewerbliche Mieten 2018 – 2019 in innerstädtischen und Zentrumsanlagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
Nutzungsart	Mietspanne in €/m² von ... bis ...
Büro/Praxis	6,00 – 13,00

Die Mietspannen für Läden und Restaurants beziehen sich auf Ladenflächen im Erdgeschoss; Spitzenmieten können nur für besonders kleine Ladenflächen erzielt werden.

Gewerbliche Laden/Restaurantmieten 2018 – 2019 in innerstädtischen und Zentrumsanlagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
Ort	Mietspanne in €/m² von ... bis ...
Ahrensburg	8,50 – 25,00
Bad Oldesloe	7,50 – 15,00
Bargteheide	8,50 – 15,00
Großhansdorf	8,00 – 12,00
Glinde	7,00 – 12,50
Reinbek	7,00 – 12,00
Reinfeld / Elmenhorst / Bargfeld-Stegen / Tangstedt	6,00 – 9,00
Ammersbek / Trittau / Lütjensee / Siek	8,00 – 12,00
Oststeinbek / Barsbüttel	8,50 – 12,00

Je attraktiver ein Ladenstandort in einer Zentrumsanlage ist, desto höher wird in der Regel die marktübliche Nettokaltmiete liegen.

7.4 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze (LZS) sind als Zinsspannen und als Durchschnittswerte für den ganzen Kreis Stormarn angegeben. Für die Ableitung der Zinssätze wurden die vorstehend aufgeführten Mietniveautabellen verwendet und nach der Formel der Sachverständigen Simon & Reinhold⁴ rekursiv ermittelt.

7. 4. 1. Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittliche Werte der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe sind:

1. mittlere Wohnfläche: 145 m²
2. mittlere Restnutzungsdauer: 41 Jahre
3. durchschnittlicher Kaufpreis: 430.000 €

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
52	1,33 – 4,30	2,3

7. 4. 2. Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)

Die ausgewerteten Mehrfamilienhausverkäufe haben eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 42 Jahren.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
26	1,86 – 5,59	3,4

7. 4. 3. Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Gewerbeobjekten wurden nur solche Gewerbeliegenschaften herangezogen, die in ausgewiesenen Gewerbegebieten liegen. Für die Gesamtnutzungsdauer wurden je nach Gebäudeart (Büro, Werkstatt, Lagerhalle o. ä.) durchschnittliche Werte gemäß § 6 ImmoWertV angesetzt. Bei diesen Objekten kommen überwiegend Lager- und Büromieten zum Tragen. Grundstücke mit Sondernutzung (z. B. Verbrauchermärkte) wurden nicht untersucht.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
18	3,20 – 6,47	4,2

⁴ Simon & Reinhold, Partner, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Hannover

7. 5. Rohertragsfaktoren

Der Ableitung der Rohertragsfaktoren zugrunde lagen fiktive Ertragswertermittlungen, die an Hand von in den Jahren 2018 bis 2019 analysierten Ertragswertobjekten durchgeführt wurden.

Art des Objektes	Rohertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Mehrfamilienhaus	13,8 – 24,0	20,0	26
Wohn- und Geschäftshaus	12,39 – 24,55	17,4	22
Gewerbeobjekt *	10,06 – 20,84	15,8	18

* Objekte mit Sondernutzung (z. B. Verbrauchermärkte) sind nicht enthalten

8. Teilmarkt Landwirtschaft

8. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen (Acker- und Grünland) unter folgenden Aspekten ausgewertet:

- a) Kaufpreis- und Flächenumsätze je Jahr (in €) (Ziffer 8.2) für die Jahre 2012 bis 2019
- b) Mittlere Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2012 bis 2019
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2018 bis 2019 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 – 2019 (Ziff. 8.5)

Bei den Bodenflächen, die Gegenstand dieser Untersuchung des Gutachterausschusses sind, handelt es sich vor allem um Acker- und Grünland. Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen, Futterpflanzen und Gartengewächsen.

Unter Grünland sind die Dauergrünlandflächen zu verstehen, die regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden. Zu ihnen gehören die Wiesen, die Streuwiesen und die Weiden. Für alle diese Bodenflächen stellen der Zuschnitt, die wirtschaftlichen Bearbeitungsmöglichkeiten sowie die Entfernungen zum Ort und zu den Hofstellen wertbestimmende Merkmale dar.

Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrarische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für die Fischwirtschaft (Fischteiche) genutzt werden, sonstige wirtschaftlich nutzbare und nicht nutzbare Wasserflächen (Freizeitgewässer), Kiesabbauflächen, Land mit Bauerwartung, mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen (Höfe), feuchte Wiesen und sogenanntes *Unland*, z. B. nicht kulturfähige Flächen wie Böschungen und ausgebeutete Kiesgruben, außerdem Holzungen. Ebenfalls nicht untersucht wurden sonstige Flächen, z. B. besonders ortsnahen Flächen im Außenbereich und Sport- und Kleingartenflächen.

Der Gutachterausschuss hat für seine Untersuchung auf Daten zurückgegriffen, die aus Kaufverträgen entnommen wurden, die in den Jahren 2012 bis 2019 geschlossen wurden.

8. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012 – 2019

Verkaufsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Umsatz in Mio. €	10,59	6,18	3,93	3,12	1,66	3,33	4,54	14,4
Umsatz in Hektar	325,23	238,09	111,64	102,45	47,12	106,14	116,59	105,9
Anzahl der Verkäufe	33	43	36	33	21	28	32	33

8. 3. Mittlere Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Bodenpunkte) im Kreis Stormarn

Die mittleren Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Bodenpunkte), in denen die Bodengüte ausgedrückt wird, wurden zonenweise ermittelt. Dazu wurde das Kreisgebiet in vier Zonen entsprechend der nachstehenden Übersichtskarte eingeteilt.

Es wurde festgestellt, dass die Bodengüte wenig Einfluss auf die Kaufpreishöhe hat, sobald die Bodenpunkte über 30 liegen.

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zone A	46,3	46,5	49,6	44,3	47,4	43,5	48,6	45,1
Zone B	40,0	35,3	40,2	47,3	40,7	40,5	42,6	40,5
Zone C	38,0	47,0	45,1	38,9	36,5	37,0	37,0	36,8
Zone D	36,7	38,2	34,0	34,5	34,2	35,0	34,7	37,5



8. 4. Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2018 bis 2019

Nachstehende Werte beziehen sich überwiegend auf Flächen mit einer Größe von mindestens 1 Hektar.

Jahr	Pachten für Ackerland von...bis...(in €/ha) p.a.	Mittelwert in €/ha	Pachten für Grünland von...bis...(in €/ha) p.a.	Mittelwert in €/ha
2018	360,00 bis 900,00	560,00	100,00 bis 400,00	250,00
2019	350,00 bis 700,00	510,00	90,00 bis 500,00	290,00

Die Pachten für Flächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betragen durchschnittlich das 1,4-fache der Ackerlandpachten, die von Sportflächen (u. a. auch Golfplätzen) das ca. 2,0-fache.

8. 5. Preisindizes bei Acker- und Grünland 2005 bis 2019

Für beide agrarischen Nutzungen wurde das Jahr 2005 mit dem Index 100 gleichgesetzt.

