

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009

Bebaute Grundstücke (Wohnen und Gewerbe)

Bebaute Grundstücke (Wohnen und Gewerbe)	2006-2007 20	08-2009	Veränderung von 2008/09 zu 2006/07
Anzahl der Verkäufe	1.027 pro Jahr	908 pro Jahr	./. 12 %
davon			
Einfamilienhäuser frei stehend	532 pro Jahr	460 pro Jahr	./. 13 %
Doppelhaushälften	142 pro Jahr	119 pro Jahr	./. 16 %
Reihenhäuser	153 pro Jahr	147 pro Jahr	./. 4 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	33 pro Jahr	35 pro Jahr	+ 6 %
Gewerbeobjekte in Gewerbegebieten und Zentren	52 pro Jahr	31 pro Jahr	./. 40 %
Geldumsätze	239 Mio. € p. a.	218 Mio. € p. a.	./. 9 %

Unbebaute Grundstücke (Wohnen und Gewerbe)

Unbebaute Grundstücke (Wohnen und Gewerbe)	2006-2007 200	8-2009	Veränderung von 2008/09 zu 2006/07
Anzahl der Verkäufe	514 pro Jahr	524 pro Jahr	+ 2 %
davon			
Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke	261 pro Jahr	265 pro Jahr	+ 2 %
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	19 pro Jahr	29 pro Jahr	+ 53 %
Geldumsätze	86 Mio. € p. a.	77 Mio. € p. a.	./. 10 %

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen 2006-2007	2008-2009	Veränderung von 2008/09 zu 2006/07	
Anzahl der Verkäufe	153 pro Jahr	188 pro Jahr	+ 23 %
Geldumsätze	17 Mio. € p. a.	22 Mio. € p. a.	+ 29 %

Durchschnittliche Kaufpreise pro m ² Wohnfläche für 70 m ² große Eigentumswohnungen inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück ohne Kfz-Stellplatz (nur Weiterverkäufe, kein Erstbezug)	2006-2007 20	08-2009	Veränderung von 2008/09 zu 2006/07
Ahrensburg	1.520 €/m ²	1.515 €/m ²	./. 1 %
Bad Oldesloe	1.195 €/m ²	1.330 €/m ²	+ 11 %
Bargtheide	1.275 €/m ²	1.165 €/m ²	./. 8 %
Großhansdorf	1.315 €/m ²	1.390 €/m ²	+ 6 %
Glinde	1.195 €/m ²	1.205 €/m ²	+ 1 %
Reinbek	1.325 €/m ²	1.230 €/m ²	./. 7 %

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Was kosten Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Stormarn?
Eine Kaufpreisanalyse aus vielen Stormarner Gemeinden. Nachstehend sind gemeindeunabhängige Teilkaufrispreise dargestellt, die um den örtlichen Bodenwert zu ergänzen sind, um zum Marktwert zu gelangen.

Kaufpreise ohne örtlichen Bodenwert, der zur Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie jeweils zu ergänzen ist.	Baujahre		
	Bis 1960	1961-1984	Ab 1985
Einfamilienhäuser (Basis: 120 m ² Wohnfläche, Grundstücke 400 m ² bis 1.200 m ² , ausgewertete Verkäufe mit Gesamtkaufpreisen von 150.000-€ bis 300.000 €)	69.200 € zzgl. örtl. Bodenwert	86.400 € zzgl. örtl. Bodenwert	122.400 € zzgl. örtl. Bodenwert
Doppelhaushälften (Basis: 110 m ² Wohnfläche, Grundstücke 300 m ² bis 800m ² , ausgewertete Verkäufe mit Gesamtkaufpreisen von 120.000 € bis 250.000 €)	98.600 € zzgl. örtl. Bodenwert		138.500 € zzgl. örtl. Bodenwert
Reihenhäuser (Basis: 110 m ² Wohnfläche, Grundstücke 150 m ² bis 300 m ² , ausgewertete Verkäufe mit Gesamtkaufpreisen von 120.000 € bis 200.000 €)	113.400 € zzgl. örtl. Bodenwert		148.300 € zzgl. örtl. Bodenwert

Alle in der vorstehenden Tabelle genannten Werte sind um den jeweils örtlichen Bodenwert zu ergänzen, um zum Marktwert zu gelangen. Eine Untersuchung hat ergeben, dass die nachstehenden Werte in rd. 75 % aller geprüften Fälle dem Marktwert mit einer Abweichung von bis zu 10 % nahekommen. In besonders gefragten Wohnlagen können die Marktwerte auch höher liegen, in dörflich geprägten Orten oder ungünstigen Wohnlagen unter Umständen auch niedriger.

Ackerland und Grünland

Verkäufe von Ackerland und Grünland	2006-2007	08-2009	Veränderung von 2008/09 zu 2006/07
Anzahl der Verkäufe	49 pro Jahr	44 pro Jahr	./ 10 %
Ackerland (Kaufpreis pro m²)	1,75 €/m ²	1,92 €/m ²	+ 10 %
Grünland (Kaufpreis pro m²)	1,00 €/m ²	1,10 €/m ²	+ 10 %
Geldumsätze	4,5 Mio. € p. a.	4,23 Mio. € p. a.	./ 6 %

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2009

Wie stellt sich der Stormarner Immobilienmarkt in kurzen Schlagzeilen dar? :

- Es zeigt sich, dass gute Wohnimmobilien an beliebten Standorten nach wie vor hohe Kaufpreise am Immobilienmarkt erzielen. Rückläufige Kaufpreise sind insbesondere bei weniger guten Lagen und in Orten mit geringer Infrastruktur feststellbar, dennoch gibt es nach wie vor in Stormarn keinen strukturellen Leerstand von Immobilien wie in anderen Regionen Deutschlands. „Das Verhältnis von Wohnen und Arbeitsplätzen stimmt in Stormarn“, betont Leutelt.
- Im Jahr 2008 war die Nachfrage nach bebauten Grundstücken in Stormarn (Einfamilienhaus, Doppelhaus-, Reihenhaus-, Mehrfamilienhaus- und Wohn- und Geschäftshausgrundstücke sowie Gewerbeimmobilien) merklich rückläufig, in 2009 konnte aber meist die Nachfrage auf dem Stand der Vorjahre (2006 – 2007) erreicht werden.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Stormarn ist 2009 deutlich gestiegen und liegt zwischen 15 % bis 40 % über den Vorjahren (2006 – 2008).
- Wohnungsmieten liegen 2008 - 2009 auf dem Niveau der Vorjahre (2006 – 2007) bzw. sind teilweise leicht angestiegen.
- Gewerbemieten (Büros in Gewerbegebieten / Lager / Hallen) sind im Vergleich zu den Vorjahren (2006 – 2007) um ca. 10 % gesunken.
- Ackerlandpreise in Stormarn sind 2009 auf einem Spitzenplatz angekommen und liegen mit durchschnittlich 2,02 €/ m² zwischen 10 % und 20 % über den Preisen der Vorjahre (2006 – 2008).