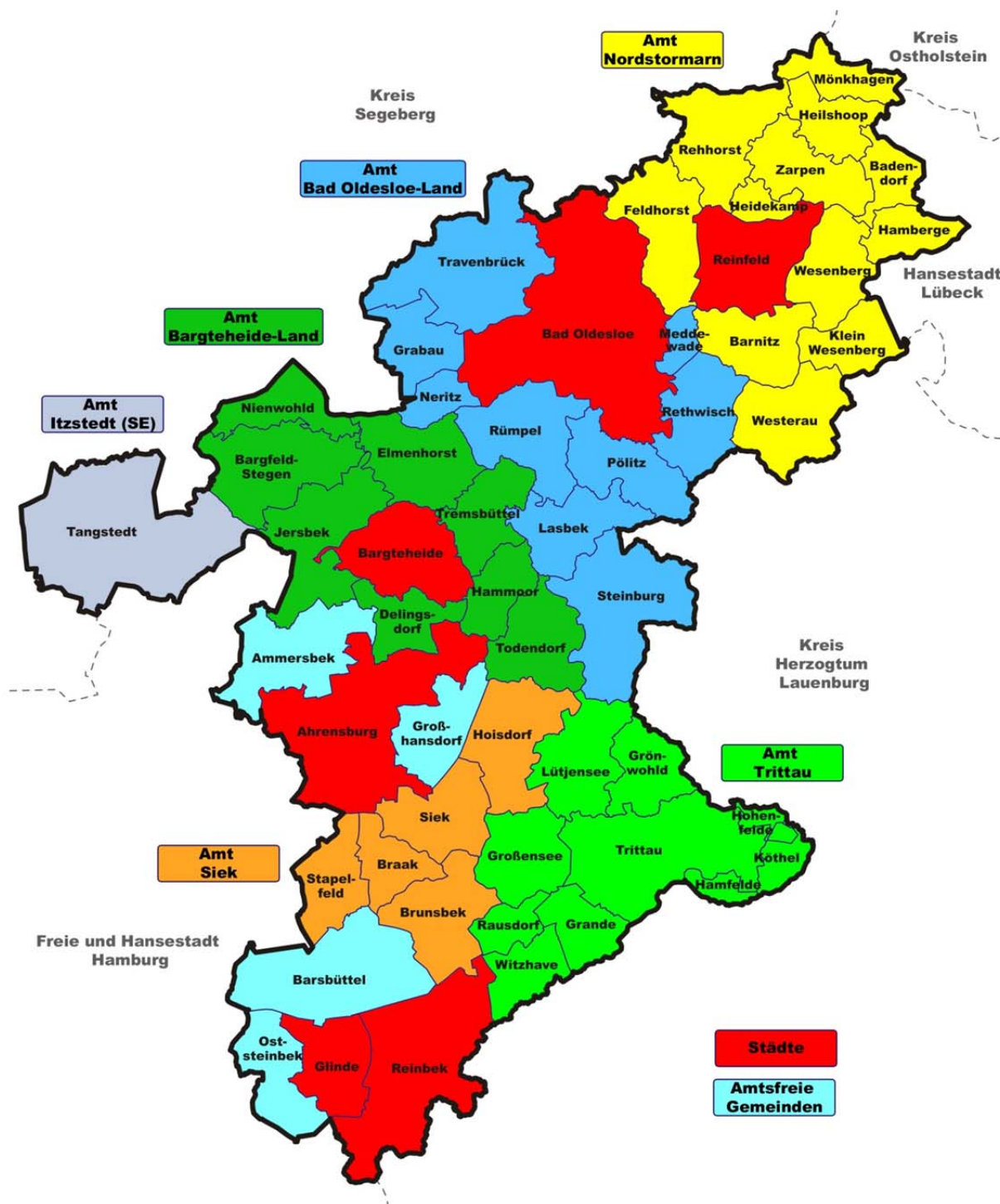


Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

50 Jahre

1960-2010

Grundstücksmarktbericht 2015



GEBÜHR: 39,00 €

gem. Satzung des Kreises Stormarn über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn vom 17. Juni 2005.

Mommsenstr. 14, 23843 Bad Oldesloe

Tel. 04531 1601485 ■ Fax: 04531 1601623 ■ eMail: info@kreis-stormarn.de

Inhaltsverzeichnis

für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2015 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 2015	4
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2013 – 2015 im Überblick	4
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	5
1. 4. 3.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	5
1. 4. 4.	Sachwert- und Rohertagsfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2015	5 - 7
3.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2013 – 2015 im Überblick	7
3. 1.	Allgemeines	7
3. 2.	Bebaute Grundstücke	7
3. 2. 1.	Bebaute Grundstücke gesamt	7
3. 2. 1. 1.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2009 – 2015 gesamt	8
3. 2. 1. 2.	Kaufpreismarktsätze bebauter Grundstücke 2013 – 2015 (nach Objektarten)	8
3. 3.	Unbebaute Grundstücke	9
3. 3. 1.	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	9
3. 3. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2013 – 2015 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gewerbeobjekte	9 - 10
3. 3. 3.	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2015 (häufigste Nutzungsarten)	10
3. 3. 4.	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	10 - 11
3. 4.	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	11 - 14
3. 5.	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	15
4.	Zwangsversteigerungen	15
5.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	16
5. 1.	Vorbemerkungen	16
5. 2.	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	17 - 18

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

5. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	18 - 19
5. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	19 - 20
5. 3.	Kaufpreismsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2009 –2015	20
5. 4.	Preisindizes 2004 – 2015	20 - 21
6.		
6.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	21
6. 1.	Vorbemerkungen	21
6. 2. 1.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	22
6. 2. 2.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Doppelhaushälften	23
6. 2. 3.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Reihenhäusern	23 - 24
6. 3.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2015	24
7.		
7.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	25
7. 1.	Vorbemerkungen	25
7. 2.	Sachwertfaktoren	25
7. 2. 1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	26 - 28
7. 2. 2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	28 - 30
7. 2. 3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	30 - 32
7. 3. 1	Mietniveau im Kreis Stormarn 2013 – 2015 für Wohnungsmieten	33 - 34
7. 3. 2	Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2015	34
7. 3. 3	Mietniveau im Kreis Stormarn 2013 – 2015 für gewerbliche Mieten	35
7. 4.	Liegenschaftszinssätze	36
7. 4. 1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
7. 4. 2.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	36
7. 4. 3.	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	36
7. 5.	Rohertragsfaktoren	37
8.		
8.	Teilmarkt Landwirtschaft	37
8. 1.	Vorbemerkungen	37
8. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2008 – 2015	38
8. 3.	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2008 - 2015	38
8. 4.	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2013 bis 2015	39
8. 5.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005 - 2015	40

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: Frank Niehus, Norbert Radünz, Carola Krien, Stefan Leutelt, Horst Gibbesch, hintere Reihe von links nach rechts: Michael Wiebers, Kai Grundmann, Sibylle Kircher, Lars-Timo Voß, Armin Baghai, Pamela Kruse, Rainer Quast, Dietmar Schaper. Nicht abgebildet: Karen Teegen, Friedhelm Kiesler und Malte Harms.

Vorsitzender: Stefan Leutelt

Ehrenmitglied: Hanns Boecking

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Horst Gibbesch

Friedhelm Kiesler

Carola Krien

Lars-Timo Voß

Ehrenamtliche Mitglieder:

Armin Baghai

Pamela Kruse

Dietmar Schaper

Kai Grundmann

Frank Niehus

Michael Wiebers

Malte Harms

Rainer Quast

Sibylle Kircher

Norbert Radünz

Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt

Carola Krien

Karen Teegen

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 Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) n. W. vom 24.10.2015, 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 2015

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht 2012* 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 2013 – 2015 im Überblick

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

Kaufpreisumsätze 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 den Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus den 3 Verkaufsjahren 2013 – 2015 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

1. 4. 4. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2012 wurden die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, und erstmalig auch für Doppelhaushälften- und Reihenhaushausgrundstücke 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 2015 dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sind der Bodenrichtwertübersicht 2014 zum Stichtag 31.12.2014 zu entnehmen.

2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2015

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	2015
1	Umland zu Lübeck	2.815	3.320	3.496
1.1	Mönkhagen	511	636	660
1.2	Heilshoop	502	608	544
1.3	Badendorf	733	790	795
1.4	Hamberge	1.069	1.286	1.497
2	Reinfeld (Holstein) und Umgebung	11.345	14.152	15.141
2.1	Rehhorst	525	691	700

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

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2015
2.2	Heidekamp	325	476	427
2.3	Zarpen	1.356	1.557	1.449
2.4	Wesenberg	555	895	1.550
2.5	Klein Wesenberg	522	739	738
2.6	Barnitz	674	794	849
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	8.398	8.826
2.8	Feldhorst	431	602	602
3	Bad Oldesloe und Umgebung	27.516	31.190	32.585
3.1	Bad Oldesloe	20.828	23.314	24.618
3.2	Meddewade	698	769	857
3.3	Rethwisch	870	1.087	1.100
3.4	Westerau	693	805	753
3.5	Pölitz	1.015	1.175	1.164
3.6	Rümpel	968	1.277	1.285
3.7	Neritz	357	358	298
3.8	Grabau	743	756	800
3.9	Travenbrück	1.341	1.649	1.710
4	Bargtheide und Umgebung	23.015	28.038	31.712
4.1	Elmenhorst	1.839	2.171	2.496
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.707	1.983
4.3	Lasbek	992	1.196	1.192
4.4	Steinburg	1.990	2.416	2.641
4.5	Todendorf	928	1.063	1.208
4.6	Hammoor	910	1.111	1.261
4.7	Bargtheide	10.359	13.680	15.879
4.8	Jersbek	1.533	1.710	1.724
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.519	2.869
4.0	Nienwohld	425	465	459
5	Tangstedt	5.858	6.119	6.398
6	Ahrensburg und Umgebung	50.150	53.376	58.471
6.1	Delingsdorf	1.075	1.363	2.175
6.2	Großhansdorf	8.665	8.887	9.354
6.3	Hoisdorf	3.197	3.444	3.460
6.4	Siek	1.999	1.927	2.316
6.5	Ahrensburg	26.997	29.117	31.472
6.6	Ammersbek	8.217	9.015	9.694
7	Trittau und Umgebung	13.594	16.525	18.068
7.1	Grönwohld	1.215	1.313	1.392
7.2	Köthel (Stormarn)	268	392	327
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	475	501
7.4	Trittau	5.677	7.473	8.457
7.5	Grande	566	637	649
7.6	Witzhave	892	1.300	1.508
7.7	Rausdorf	191	235	239

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

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2015
7.8	Großensee	1.531	1.663	1.677
7.9	Lütjensee	2.745	2.975	3.263
7.0	Hohenfelde	54	62	55
8	Barsbüttel und Umgebung	13.614	15.899	16.537
8.1	Stapelfeld	1.454	1.509	1.703
8.2	Braak	604	721	973
8.3	Brunsbek	1.265	1.605	1.707
8.4	Barsbüttel	10.291	12.064	12.154
9	Glinde	14.427	16.054	17.922
10	Reinbek	25.179	24.570	26.595
11	Oststeinbek	8.163	7.962	8.737
	<u>Gesamt:</u>	<u>195.676</u>	<u>217.582</u>	<u>235.662</u>

3. Der Stormarner Immobilienmarkt 2013 – 2015 im Überblick

3. 1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2013 bis 2015 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 Diagrammen wird auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Verkäufe Bezug genommen.

3. 2. Bebaute Grundstücke

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

3. 2. 1. Bebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 3.2 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2009 bis 2015. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

3. 2. 1. 1. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2009 – 2015 gesamt

Verkaufsjahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	279,1	244,7	329,4	270,9	357,5	225,5	318,8
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	1.418,0	941,7	1.309,4	1.213,5	1.033,1	890,4	1.344,2
Anzahl Verkäufe	1.134	931	1.191	994	1.171	727	937

3. 2. 1. 2. Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2013 – 2015 (nach Objektarten)

Verkaufsjahr 2013			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	198,2	705	281.100
Reihenhaus	36,8	166	221.650
Doppelhaus/-hälften	47,3	190	249.000
Mehrfamilienhaus	13,0	38	342.000
Wohn- und Geschäftshaus	20,7	17	1.216.500
Gewerbeobjekt	31,8	29	1.095.500

Verkaufsjahr 2014			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	121,9	410	297.400
Reihenhaus	23,0	96	239.350
Doppelhaus/-hälften	32,0	124	258.000
Mehrfamilienhaus	9,3	26	356.600
Wohn- und Geschäftshaus	2,7	6	451.000
Gewerbeobjekt	25,1	22	1.141.600

Verkaufsjahr 2015			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	173,8	569	305.400
Reihenhaus	32,6	125	261.000
Doppelhaus/-hälften	26,1	99	263.300
Mehrfamilienhaus	11,6	20	581.650
Wohn- und Geschäftshaus	8,5	14	606.100
Gewerbeobjekt	26,4	27	976.700

3. 3. Unbebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2009 bis 2015 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert (Abschnitt 3.3.2). 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 3.3.1 ist der gesamte Teilmarkt unbebauter Grundstücke (ohne Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen sowie Agrarlandflächen) hinsichtlich der Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen zusammengefasst.

3. 3. 1. Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2009 bis 2015. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind tabellarisch dargestellt.

Verkaufsjahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	78,0	76,4	65,1	46,9	81,8	40,2	59,0
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	2.055,9	1.461,6	2.342,8	451,0	3.508,5	1.602,3	1.784,6
Anzahl Verkäufe	554	507	512	371	542	242	351

3. 3. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2013 – 2015 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2013					
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	52,0	153.900	266,0	787	339
Gewerbeobjekt	7,9	376.300	86,9	4.139	22

Verkaufsjahr 2014					
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	15,4	142.200	91,1	843	108
Gewerbeobjekt	4,7	465.200	63,3	6.334	10

Verkaufsjahr 2015					
<i>Nutzungsart</i>	<i>Kaufpreisansatz (in Millionen €)</i>	<i>Kaufpreis i. M. (in €)</i>	<i>Flächenumsatz (in 1.000 m²)</i>	<i>Fläche i. M. (in m²)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>
Individueller Wohnungsbau	35,3	153.900	183,9	803	229
Gewerbeobjekt	10,1	480.800	126,9	6.045	21

3. 3. 3. Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2015 (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 2015 aufgewiesen haben.

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

	Grundstücksgröße (in m²) i. M.		
	Zeitraum:		
Bauplatz für:	2006 – 2009	2010 - 2012	2013 - 2015
<i>Einfamilienhaus</i>	683	686	731
<i>Doppelhaushälfte</i>	411	361	468
<i>Gewerbeobjekt</i>	6.165	6.087	5.506

3. 3. 4. 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 31.12.2008, 31.12.2010, 31.12.2012 und 31.12.2014 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 31.12.2008					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
56,77 €/m ²	111,74 €/m ²	51	33	79	31

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

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
62,50 €/m ²	123,28 €/m ²	51	32	80	32

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

3. 4. Der Stormarner Immobilienmarkt 2013 – 2015 in den einzelnen Städten und Gemeinden

<u>Stadt/</u> <u>Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne</u> <u>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- und</u> <u>Landwirtschaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
Mönk- hagen	2013	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2015	4	0	0	1	0	0	1	0	6
Heilshoop	2013	0	0	0	0	0	1	0	0	1
	2014	0	0	0	0	0	1	1	0	2
	2015	1	0	0	0	0	0	1	1	3
Baden- dorf	2013	2	0	0	0	0	1	0	0	3
	2014	1	0	0	0	0	2	0	0	3
	2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamberge	2013	6	0	0	4	0	1	2	1	14
	2014	6	0	0	0	0	1	0	2	9
	2015	4	0	0	1	0	0	0	0	5
Rehhorst	2013	7	0	0	0	0	1	1	0	9
	2014	3	0	0	0	0	2	0	0	5
	2015	2	0	0	0	0	0	2	0	4
Heide- kamp	2013	0	0	0	0	0	2	0	0	2
	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2015	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Zarpen	2013	3	0	0	1	0	0	0	0	4
	2014	5	0	0	0	0	0	2	1	8
	2015	3	0	2	1	0	0	1	0	7

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

<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- und Landwirtschaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
Wesen- berg	2013	6	0	0	4	0	0	1	0	11
	2014	3	0	0	3	0	0	0	0	6
	2015	6	0	0	6	0	0	0	0	12
Klein Wesen- berg	2013	3	0	0	0	0	0	0	1	4
	2014	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2015	4	0	0	9	0	0	0	0	13
Barnitz	2013	1	0	0	0	0	0	0	1	2
	2014	2	0	0	0	0	3	1	0	6
	2015	5	0	0	0	0	1	0	0	6
Reinfeld	2013	23	2	0	17	3	0	6	8	59
	2014	20	0	0	0	4	0	3	10	37
	2015	38	2	0	29	5	0	6	14	44
Feldhorst	2013	3	0	0	0	0	1	1	1	6
	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2015	2	0	0	0	0	1	0	0	3
Bad Oldesloe	2013	97	8	2	10	0	4	11	30	162
	2014	56	3	0	4	0	6	8	18	95
	2015	67	5	0	4	2	4	4	41	127
Medde- wade	2013	2	0	0	6	0	0	0	2	10
	2014	5	0	0	0	0	1	0	1	7
	2015	2	0	0	5	0	1	0	2	10
Reth- wisch	2013	7	0	0	6	0	1	0	0	14
	2014	5	0	0	3	0	0	2	0	10
	2015	3	0	1	9	0	0	0	0	13
Westerau	2013	3	0	0	0	0	1	0	0	4
	2014	1	0	0	0	0	2	1	1	5
	2015	3	0	0	0	0	0	1	1	5
Pölitze	2013	5	0	0	6	0	1	3	0	15
	2014	1	0	0	2	0	1	0	0	4
	2015	5	0	0	0	0	1	0	0	6
Rümpel	2013	5	0	0	0	0	3	1	1	10
	2014	3	0	0	0	1	0	0	0	4
	2015	5	0	0	0	0	1	0	0	6
Neritz	2013	2	0	0	2	0	0	0	0	4
	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2015	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Grabau	2013	7	0	1	0	0	0	2	0	10
	2014	1	0	0	0	0	1	0	0	2
	2015	2	0	1	2	0	0	0	0	5
Traven- brück	2013	10	0	0	6	0	1	0	1	18
	2014	9	0	1	1	0	0	0	0	11
	2015	9	0	0	0	0	1	0	0	10
Elmen- horst	2013	17	0	1	0	0	0	1	0	19
	2014	5	0	0	3	0	3	2	0	13
	2015	10	0	0	34	0	0	0	0	44
Trem- büttel	2013	14	0	0	1	0	0	1	2	18
	2014	6	0	0	2	0	1	0	0	9
	2015	10	0	0	1	0	0	0	1	12

<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- und Landwirtschaft	Sonstiges		
Lasbek	2013	1	0	0	0	0	0	2	0	3
	2014	2	0	0	0	0	0	1	0	3
	2015	5	0	0	2	0	0	0	1	8
Steinburg	2013	21	0	0	7	0	2	4	2	36
	2014	8	0	0	1	0	0	3	2	14
	2015	12	0	1	2	0	0	0	2	17
Toden- dorf	2013	11	0	0	1	0	0	1	2	15
	2014	3	0	0	2	0	2	0	0	7
	2015	7	0	0	5	0	2	0	0	14
Hammoor	2013	7	0	0	3	0	0	0	1	11
	2014	7	0	0	2	0	1	0	0	10
	2015	8	0	0	5	0	2	0	0	15
Bargte- heide	2013	95	0	1	10	2	0	4	76	188
	2014	49	1	1	7	2	0	3	45	108
	2015	65	2	5	1	4	0	3	49	129
Jersbek	2013	14	0	1	3	0	2	5	3	28
	2014	6	0	0	8	0	0	0	1	15
	2015	5	0	0	2	0	1	1	1	10
Bargfeld- Stegen	2013	19	0	0	6	0	4	2	2	33
	2014	15	0	0	3	0	1	1	2	22
	2015	9	0	2	16	0	0	2	5	34
Nien- wohld	2013	0	0	0	0	0	2	0	0	2
	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tangstedt	2013	42	0	0	15	0	1	5	5	68
	2014	12	0	1	2	0	0	1	2	18
	2015	26	0	1	11	0	3	1	5	47
Delings- dorf	2013	11	0	0	2	0	0	0	2	15
	2014	9	0	0	0	0	0	0	3	12
	2015	11	0	0	0	0	0	1	0	12
Großhans- dorf	2013	61	0	1	5	0	0	5	19	91
	2014	39	0	0	2	0	0	1	16	58
	2015	53	0	1	7	0	0	1	18	80
Hoisdorf	2013	22	0	1	9	0	0	1	0	33
	2014	10	0	1	5	0	0	0	1	17
	2015	14	0	1	3	0	2	0	1	21
Siek	2013	12	1	1	0	4	1	4	2	25
	2014	7	1	0	0	1	0	3	2	14
	2015	12	2	0	2	4	0	2	8	30
Ahrens- burg	2013	125	12	3	103	3	0	10	124	380
	2014	97	6	0	15	1	0	2	80	201
	2015	127	14	1	12	0	1	1	122	278
Ammers- bek	2013	35	0	0	3	0	3	3	20	64
	2014	21	0	0	2	0	0	0	14	37
	2015	45	0	0	2	0	0	2	16	65
Grön- wohld	2013	7	0	0	2	0	0	1	0	10
	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2015	4	0	0	1	0	3	1	0	9
Köthel (Stor- marn)	2013	3	0	0	0	0	1	0	0	4
	2014	1	0	0	0	0	0	1	0	2
	2015	1	0	0	1	0	0	0	0	2
Hamfelde (Holstein)	2013	4	0	0	1	0	0	2	0	7
	2014	1	0	0	0	0	2	0	0	3
	2015	1	0	0	1	0	0	0	0	2

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

<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- und Landwirtschaft	Sonstiges		
Trittau	2013	56	3	1	41	4	0	16	26	147
	2014	21	5	0	3	0	2	1	16	48
	2015	29	2	0	8	0	3	6	19	69
Grande	2013	5	0	0	1	0	0	0	0	6
	2014	1	0	0	2	0	0	0	0	3
	2015	2	0	1	0	0	1	1	0	5
Witzhave	2013	7	0	0	6	0	0	3	1	17
	2014	4	0	0	1	0	0	0	1	6
	2015	10	0	0	0	0	0	0	2	12
Rausdorf	2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2015	1	0	0	0	0	1	0	0	2
Großen- see	2013	18	0	0	15	0	0	2	3	38
	2014	10	0	0	4	0	1	0	0	15
	2015	10	0	0	2	0	0	0	1	13
Lütjen- see	2013	16	1	1	12	0	0	4	6	40
	2014	14	0	2	2	0	0	1	1	20
	2015	12	0	0	8	0	1	2	4	27
Hohen- felde	2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stapelfeld	2013	4	0	0	4	1	1	2	6	20
	2014	13	0	0	1	0	1	0	1	16
	2015	6	2	0	18	0	0	1	2	29
Braak	2013	4	3	0	2	3	2	1	2	17
	2014	1	1	0	2	0	0	1	2	7
	2015	5	0	0	0	1	0	0	0	6
Brunsbek	2013	5	0	0	0	0	2	1	1	9
	2014	3	0	0	4	0	1	0	0	8
	2015	4	0	0	0	0	1	0	0	5
Bars- büttel	2013	70	3	1	16	0	3	11	15	119
	2014	27	1	0	12	0	0	1	23	64
	2015	55	2	1	21	0	3	2	23	107
Glinde	2013	42	2	2	3	1	0	5	101	156
	2014	50	5	0	4	1	0	3	70	133
	2015	41	1	0	1	1	0	0	73	117
Reinbek	2013	126	3	1	3	0	0	5	105	243
	2014	60	3	0	4	0	1	0	72	140
	2015	86	3	0	17	2	0	2	103	213
Oststein- bek	2013	31	2	0	2	0	0	0	34	69
	2014	27	0	0	1	0	0	0	17	45
	2015	27	0	1	4	0	0	0	20	52

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

3. 5. Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen für Kraftfahrzeuge (PKW)

Für die nachstehende Untersuchung wurden nur Einzelverkäufe herangezogen.

Verkaufszeitraum: 01.01.2013 bis 31.12.2015

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
Kaufpreise von ... bis ...	4.000 € - 17.000 €	7.500 € - 16.000 €
mittlere Kaufpreise	10.135 €	9.500 €
Anzahl der Verkäufe	8	7
Standorte der Stellplätze/Garagen	Ahrensburg (4), Bargtheide (2) Bad Oldesloe und Glinde (je 1)	Bargtheide (4), Ahrensburg, Bad Oldesloe und Reinbek (je 1)

4. Zwangsversteigerungen 2013 - 2015

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 %		
2013	Wohnen	43.900 – 692.000 226.500	42.500 – 485.000 171.500	29,82 – 131,85 80,00	22	25
	Gewerbe	- 400.000	- 520.000	- 130,00	1	
	Geschäftshaus	- -	- -	- -	-	
	Sonstiges	35.000 – 89.000 62.000	10.000 – 120.000 66.000	28,57 – 137,08 83,00	2	
2014	Wohnen	50.000 – 420.000 205.000	25.000 – 420.000 178.000	41,37 – 128,63 84,00	21	23
	Gewerbe	- 240.000	- 160.000	- 67,0	1	
	Geschäftshaus	- -	- -	- -	-	
	Sonstiges	- 37.000	- 25.000	- 68,00	1	
2015	Wohnen	88.000 – 1.000.000 247.500	77.000 – 515.000 199.000	42,50 – 127,16 91,0	15	15
	Gewerbe	- -	- -	- -	-	
	Geschäftshaus	- -	- -	- -	-	
	Sonstiges	- -	- -	- -	-	

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

5. Teilmarkt Eigentumswohnungen

5. 1. Vorbemerkungen

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2013 – 2015 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 2009 bis 2012.
- b) die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2013 bis 2015
- c) die jeweiligen Kaufpreisumsätze in den Jahren 2013 bis 2015
- d) die Entwicklung der Kaufpreise/m² Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2015 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, Bargtheide, 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 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.

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 nicht vermietete Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Lagequalitäten. Es wurden alle Objekte ausgewählt, deren Baujahr und deren Wohnfläche bekannt waren, sodass Erstbezugswohnungen und weiterverkaufte Wohnungen ggf. wohnwirtschaftlich verglichen werden können.

Kraftfahrzeug-Stellplätze wurden in den Werten nicht berücksichtigt.

Wohnungsmarkt angewandten Formel¹ $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$ 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 2013 bis 2015 vergleichend dargestellt.

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.

5. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

Verkaufsjahr 2013

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	2.090	25
Ammersbek	1.970	7
Bad Oldesloe	1.100	5
Bargteheide	1.570	14
Barsbüttel	1.840	11
Glinde	1.780	13
Großhansdorf	1.890	6
Oststeinbek	1.850	14
Reinbek	2.090	45
Reinfeld	1.080	5
Trittau	1.780	<5
Kleinere Gemeinden Nord	1.390	7
Kleinere Gemeinden Süd	1.840	7

¹ 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, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
 Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623
 Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Verkaufsjahr 2014

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	1.920	32
Ammersbek	1.790	13
Bad Oldesloe	1.660	10
Bargteheide	1.640	26
Barsbüttel	1.900	20
Glinde	1.560	45
Großhansdorf	2.110	15
Oststeinbek	1.920	15
Reinbek	1.910	36
Reinfeld	1.030	8
Trittau	1.560	6
Kleinere Gemeinden Nord	1.460	10
Kleinere Gemeinden Süd	1.910	8

Verkaufsjahr 2015

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	1.940	31
Ammersbek	1.800	12
Bad Oldesloe	1.480	17
Bargteheide	2.010	24
Barsbüttel	2.070	20
Glinde	1.650	30
Großhansdorf	2.210	16
Oststeinbek	2.070	21
Reinbek	2.220	36
Reinfeld	1.810	11
Trittau	1.730	10
Kleinere Gemeinden Nord	1.610	15
Kleinere Gemeinden Süd	1.770	12

5. 2. 2. Erstbezugswohnungen

Verkaufsjahr 2013

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.030	<5
Bad Oldesloe	2.440	5
Bargteheide	2.950	8
Glinde	3.450	<5
Reinbek	3.910	<5
Trittau	2.360	<5

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

Verkaufsjahr 2014

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.730	6
Bad Oldesloe	2.640	<5
Bargteheide	2.780	5
Reinbek	3.930	6
Trittau	2.500	<5

Verkaufsjahr 2015

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.760	14
Bad Oldesloe	2.540	8
Bargteheide	3.170	7
Glinde	3.250	<5
Reinbek	3.840	6

5. 3. Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2009 - 2015

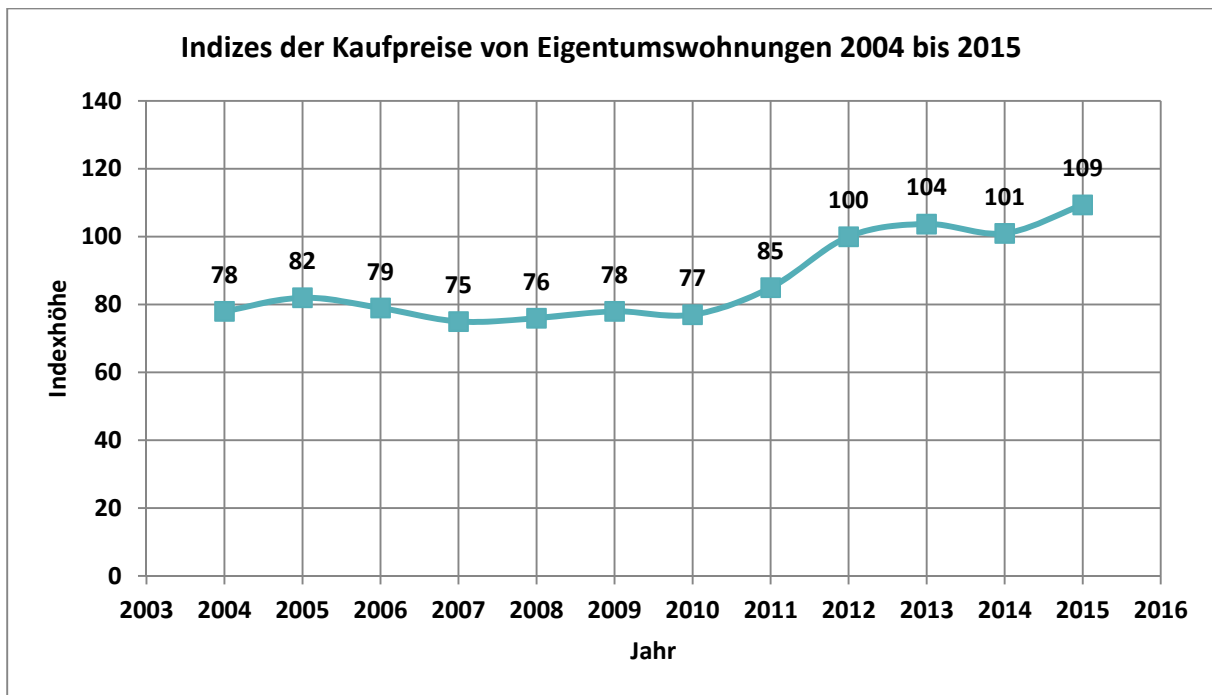
Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

Verkaufsjahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	57,9	55,7	60,3	64,8	89,0	63,7	92,2
Anzahl Verkäufe	497	455	451	460	586	404	535

5. 4. Preisindizes 2004 – 2015

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 2013 bis 2015 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 bis 150 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 151 €/m² bis 200 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 201 €/m² bis 250 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten über 250 €/m².

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

Des Weiteren wurden die Objekte in 2 Baualtersklassen unterteilt: Gebäude mit Baujahren ≤ 1984 und mit Baujahren >1984. Über die vorgenannten Unterscheidungsmerkmale hinaus wurden keine weiteren Einflussfaktoren regionaler oder örtlicher Art berücksichtigt. Bei der Einteilung nach Bodenrichtwertklassen wurden die für den Untersuchungszeitraum geltenden Bodenrichtwerte herangezogen, die zum Stichtag 31. Dezember 2012 bzw. 31. Dezember 2014 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: 01.01.2013 – 31.12.2015

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1984

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 150	705	3.292	1.611	133	1955	100
151 – 200	807	3.720	2.055	137	1957	162
201 – 250	812	4.634	2.349	138	1957	128
über 250	1.062	6.053	2.880	146	1958	82

Baujahre ab 1985

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 150	1.239	2.298	1.889	142	2000	16
151 – 200	1.783	3.391	2.486	140	2003	31
201 – 250	1.216	3.482	2.569	134	2000	20
über 250	1.171	5.000	2.913	158	2002	25

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

Zeitraum: 01.01.2013 – 31.12.2015

Doppelhaushälften

Baujahre bis 1984

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 150	925	1.611	1.426	94	1959	11
151 – 200	958	2.766	1.931	115	1963	31
201 – 250	1.562	3.188	2.261	112	1962	19
über 250	1.585	3.091	2.486	105	1967	14

Baujahre ab 1985

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 150	1.158	2.157	1.730	121	1999	21
151 – 200	1.419	3.485	2.359	126	2001	43
201 – 250	1.491	3.549	2.530	125	2002	31
über 250	1.618	3.476	2.698	140	2010	14

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

Zeitraum: 01.01.2013 – 31.12.2015

Reihenhäuser (Mittel- und Endhäuser)

Baujahre bis 1984

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 150	980	1.944	1.463	118	1976	8
151 – 200	983	2.666	1.688	112	1971	40
201 – 250	1.125	2.908	1.983	110	1972	30
über 250	1.041	2.500	1.738	105	1963	18

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

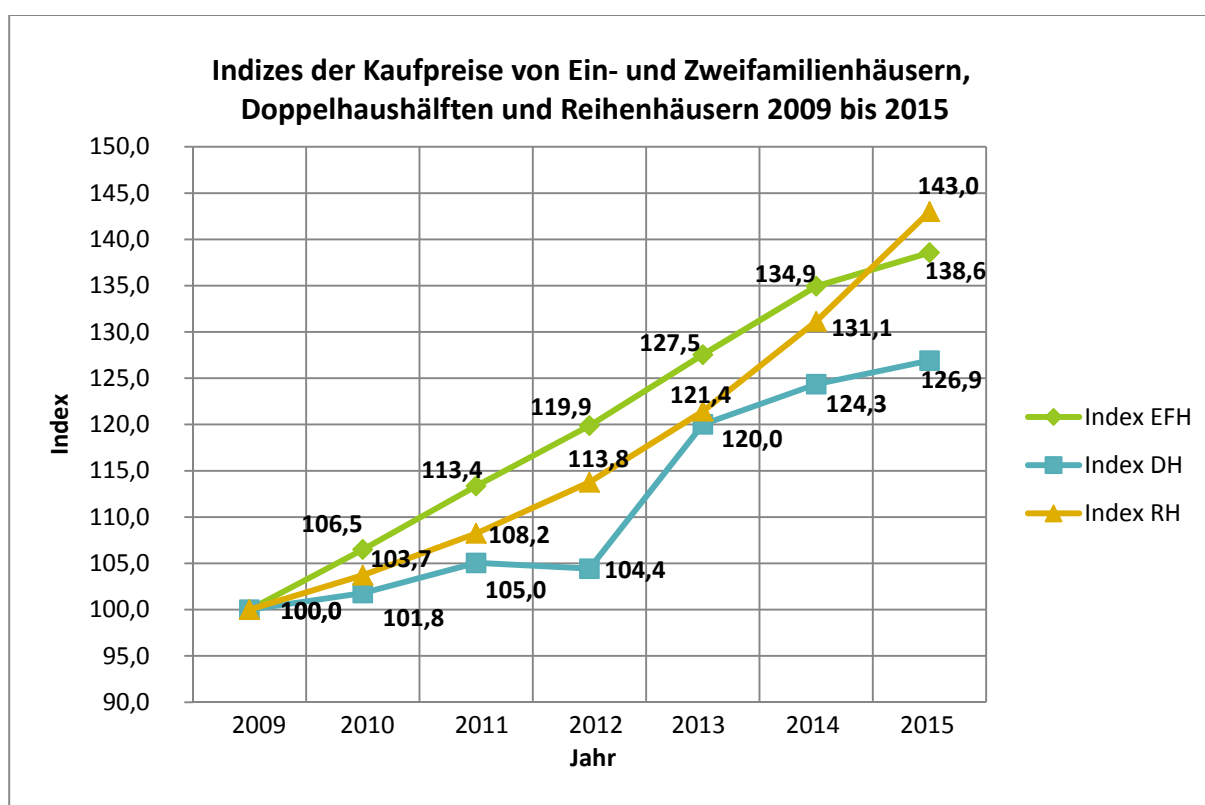
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Baujahre ab 1985

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 150	1.483	2.659	1.875	110	1995	6
151 – 200	1.415	3.503	2.321	123	2004	53
201 – 250	1.607	4.142	2.452	112	2003	26
über 250	2.188	3.602	2.745	131	2013	30

6. 3. Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2015

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 Stormarner 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 2013 bis 2015 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 150 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 151 €/m² bis 200 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 201 €/m² bis 250 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten über 250 €/m²

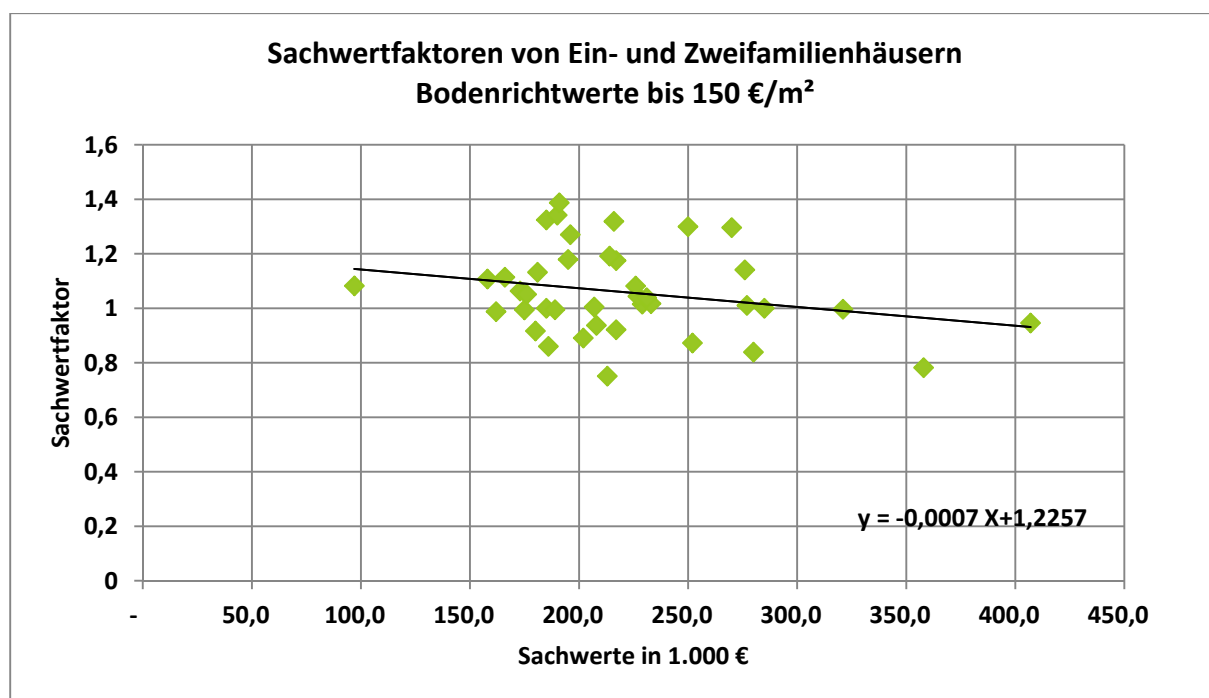
7.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010,
7. Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindizes (Basisjahr 2010 = 100),
8. Gesamtnutzungsdauer 70 bis 80 Jahre,
9. Restnutzungserwartung der ausgewerteten Fälle mind. 25 Jahre, im Mittel 40 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.

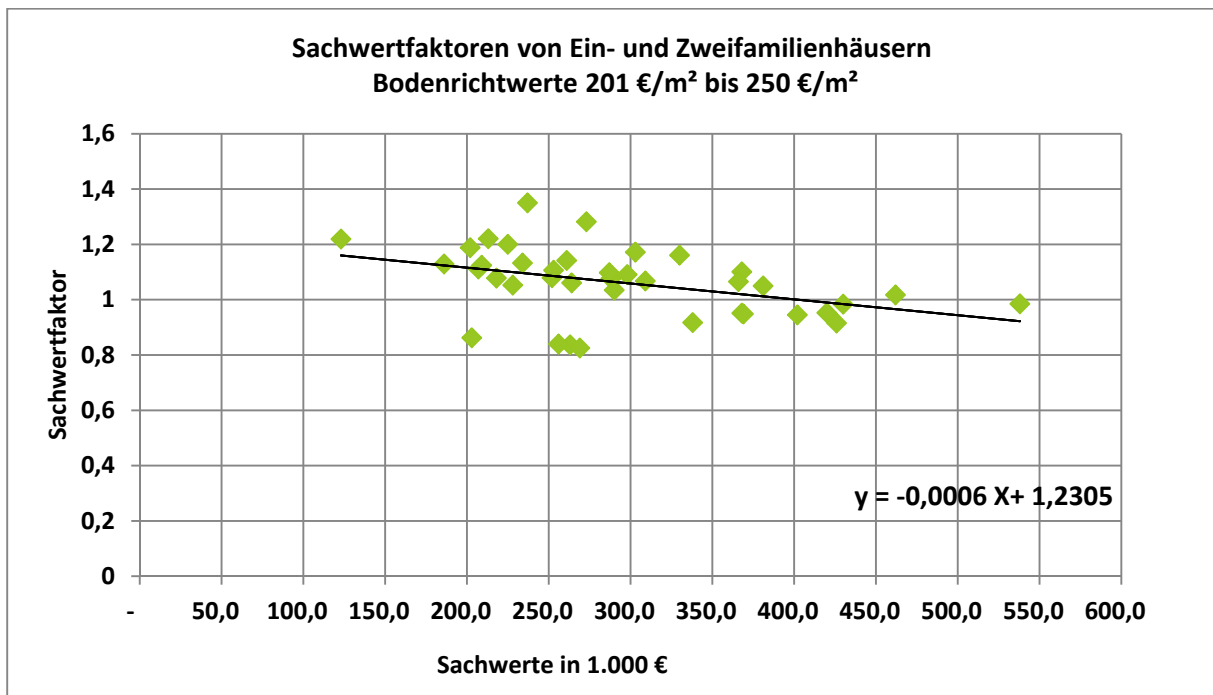
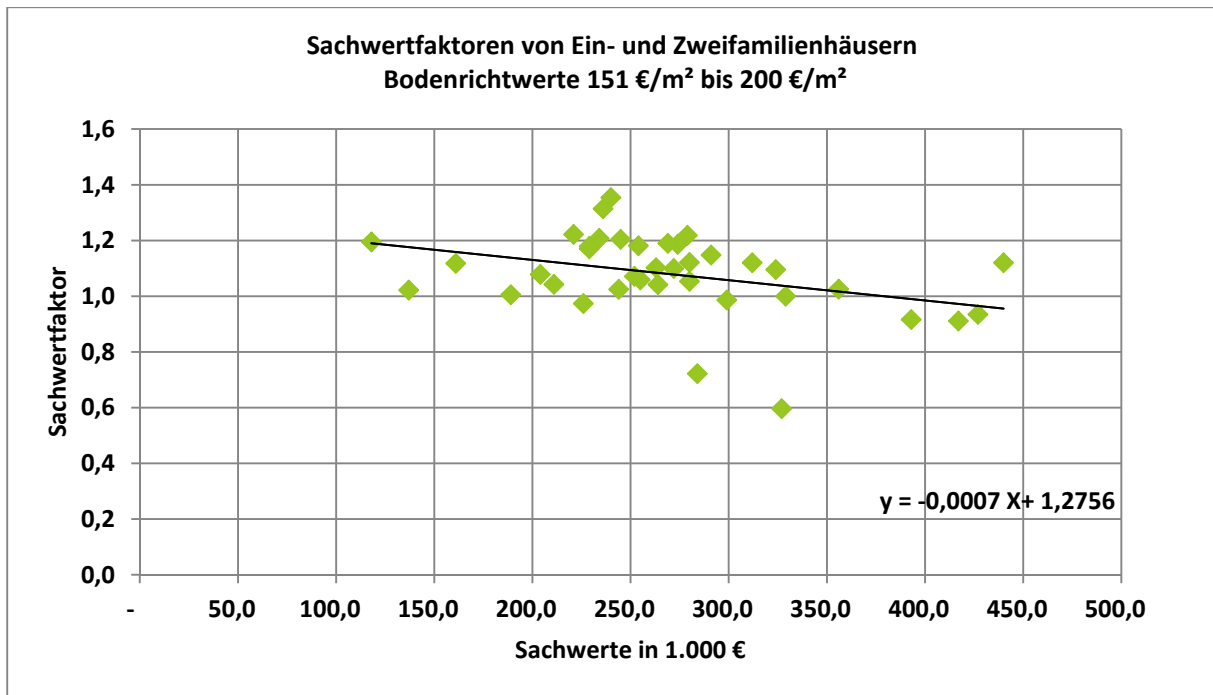
Die nachfolgenden Punktdiagramme sind den verschiedenen Bodenrichtwertklassen zugeordnet und stellen die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Kauffälle als Streuungspunkte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

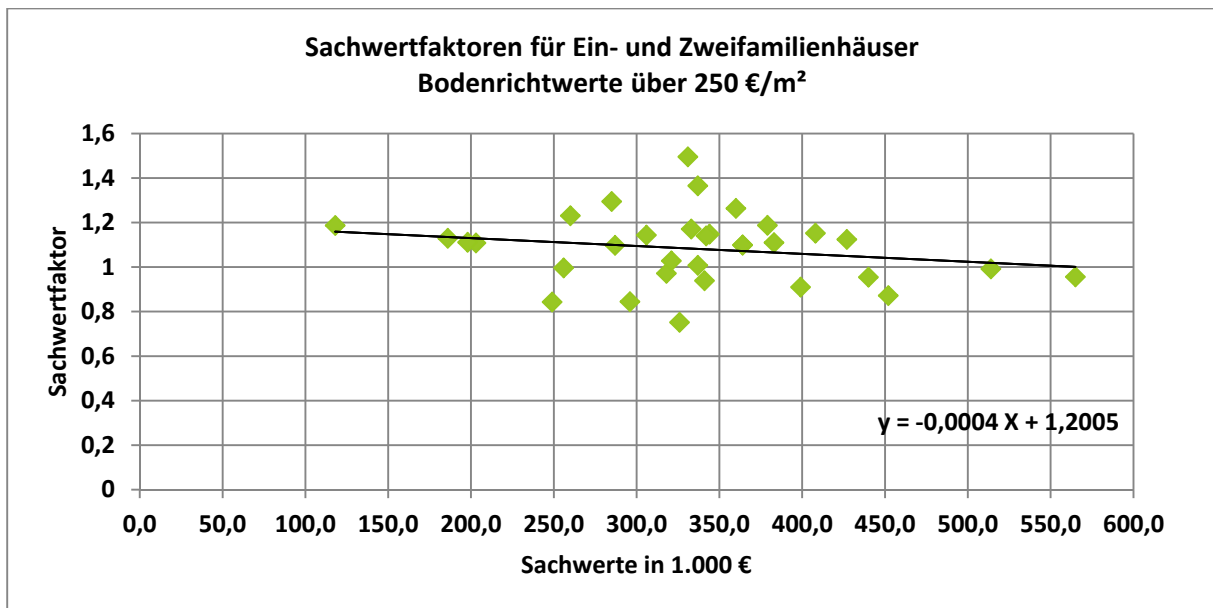
Ein- und Zweifamilienhäuser



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

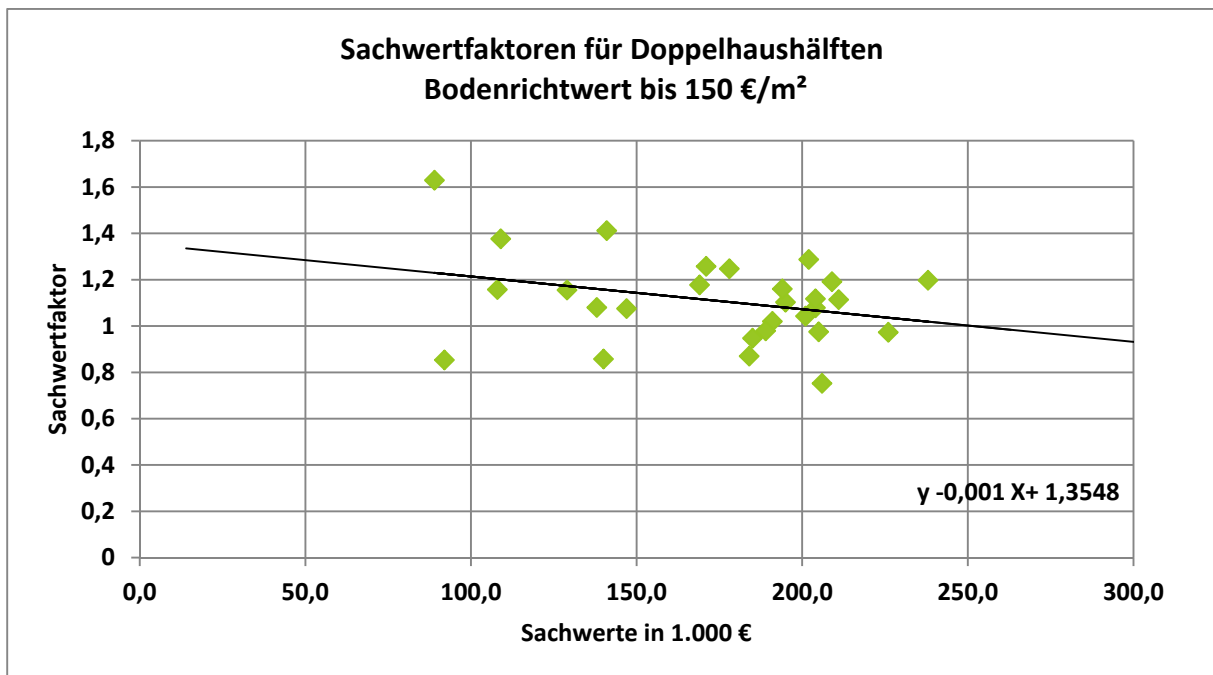


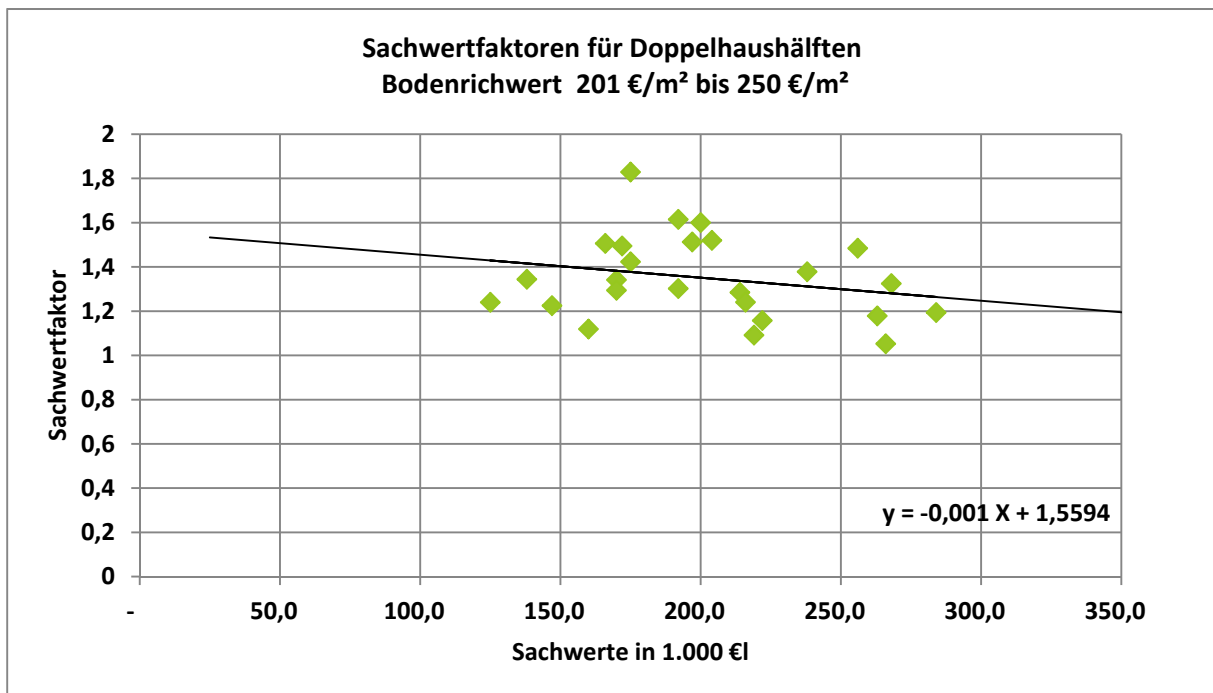
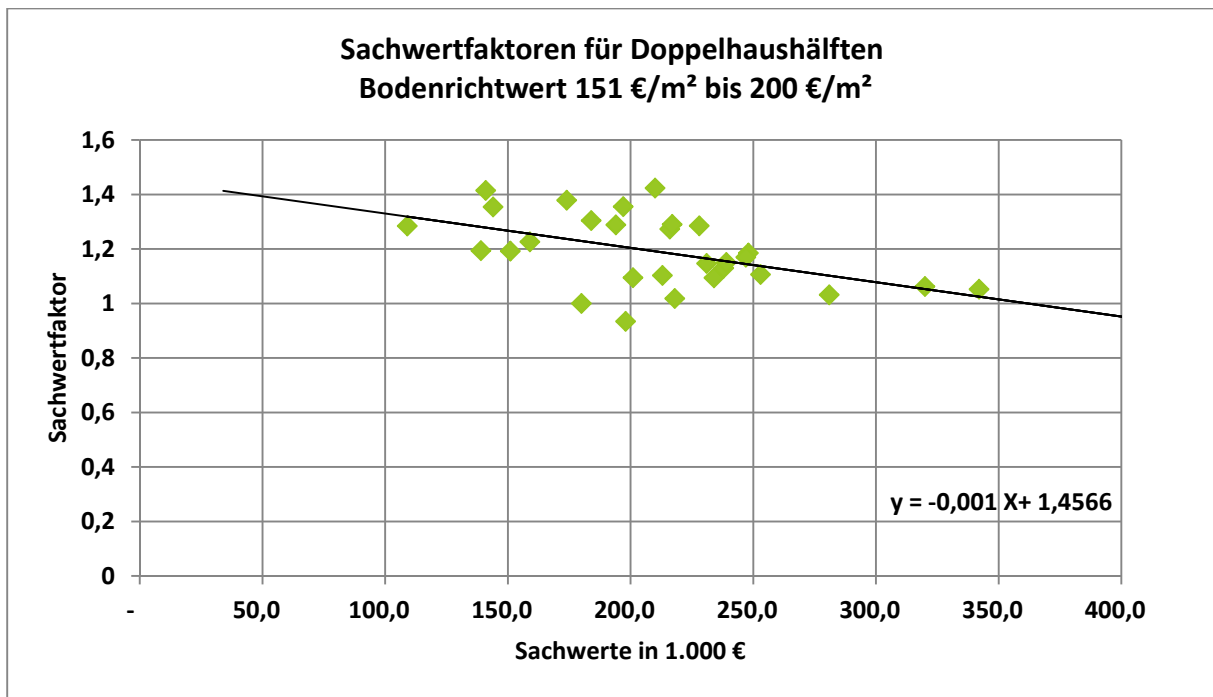


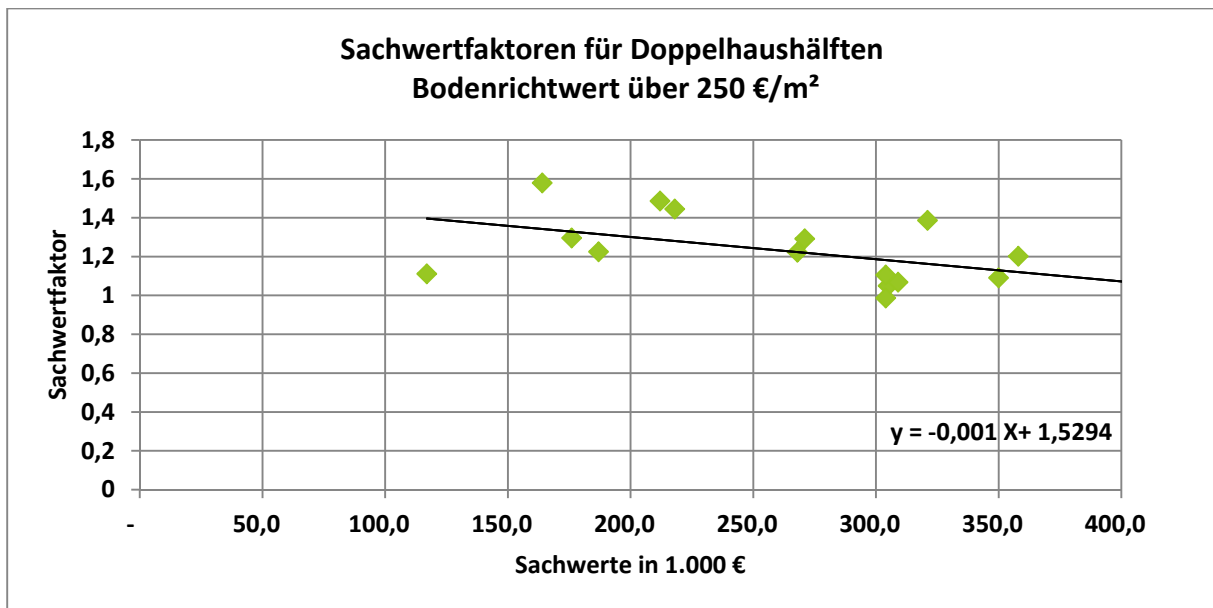
7.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

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

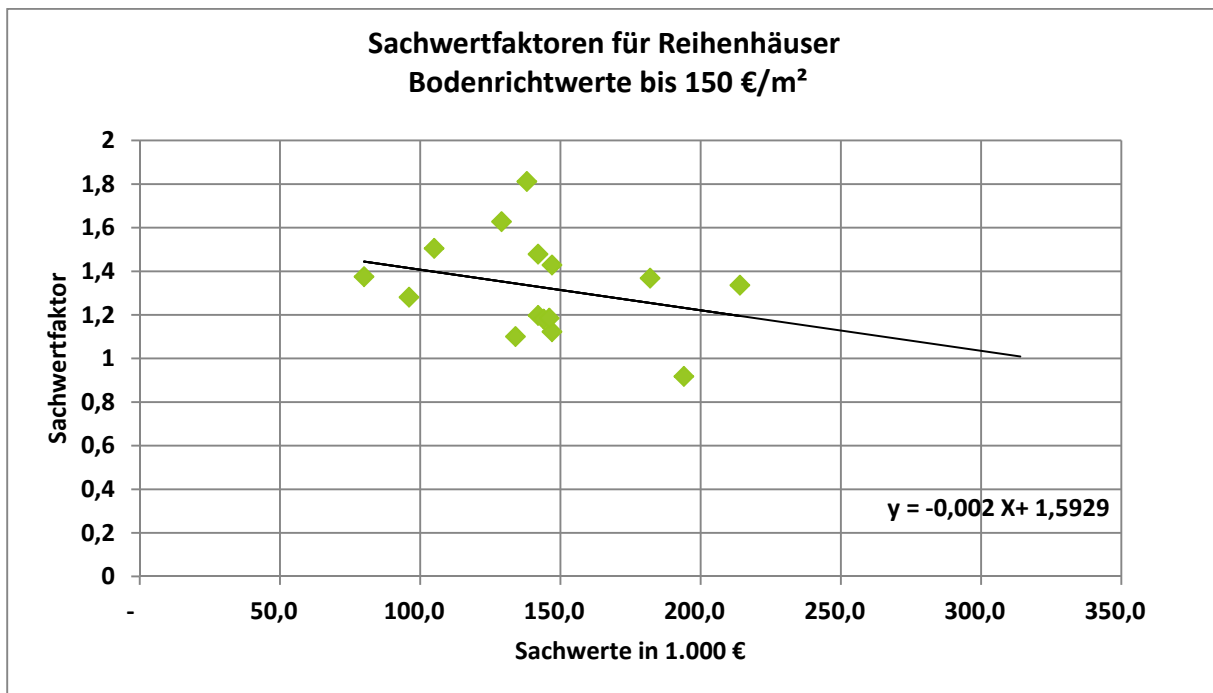


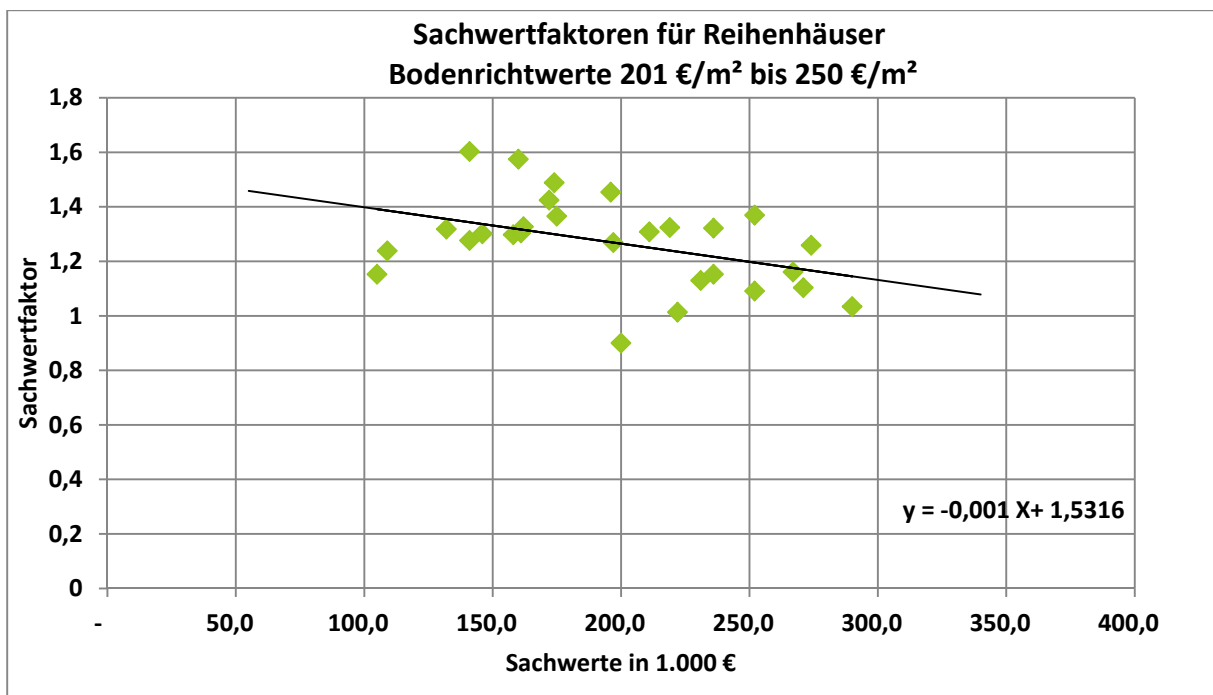
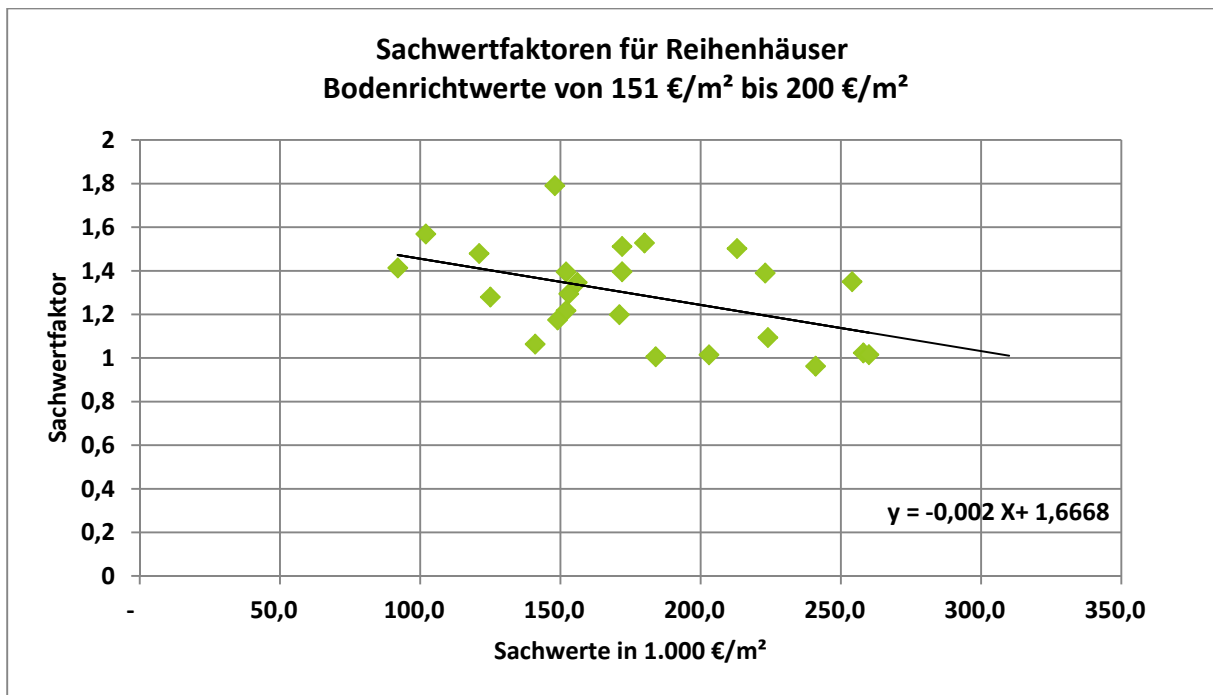


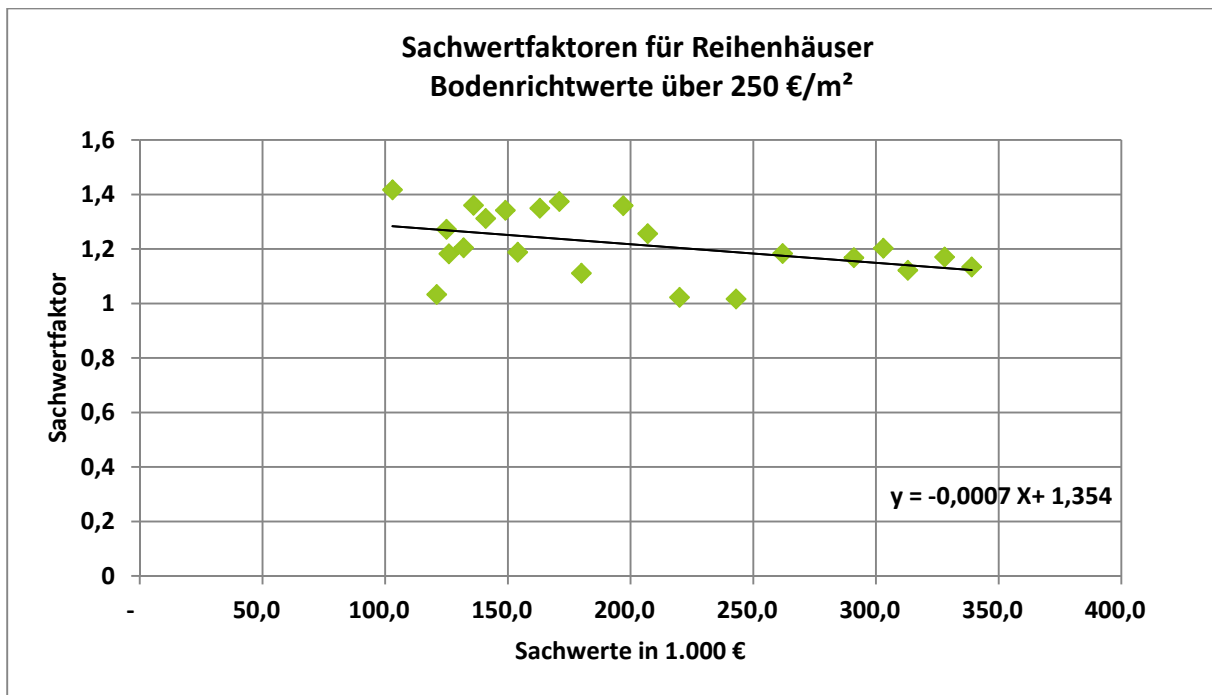


7.2.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

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 Carport am 1.10.2015:

Grundstücksgröße:	600 m ²
Bodenrichtwert (BRW):	165 €/m ²
Baujahr:	1980
Bruttogrundfläche (BGF):	300 m ²
NHK 2010 brutto pro m ² BGF:	800,-- €/m ²
Baupreisindex (08/2015):	111,4

Bodenwert:	600 m ² x 165 €/m ² =	99.000,-- €
Gebäude:	300 m ² x 800 €/m ² =	+ 240.000,-- €
Am 01.10.2015:	240.000 € x 0,1114 =	+ 27.360,-- €
Wertminderung wegen Alter: 43,5 %		
Gebäudezeitwert:	267.360 € x 0,435 =	- 116.360,-- €
vorläufiger Sachwert:		<u>250.000,-- €</u>

Bodenrichtwertklasse:	151 €/m ² bis 200 €/m ²
Formel:	$y = -0,0007 X + 1,2756$
→	$y = -0,0007 \times 250.000 / 1.000 + 1,2756 = 1,1006$
angepasster Sachwert:	250.000,-- € x 1,1006 = <u>rd. 275.000,-- €</u>

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 2013 - 2015

7.3.1 Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2013 bis 2015

Alle €-Werte je m² Wohnfläche netto kalt und bezogen auf 70 m² große Wohnungen

Wohnungsmieten 2013				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	7,51 €	11,16 €	8,30 €	9
Ammersbek	6,56 €	11,77 €	8,00 €	23
Bad Oldesloe	4,80 €	9,71 €	7,00 €	8
Bargteheide	6,57 €	11,50 €	8,00 €	31
Barsbüttel	7,54 €	8,70 €	8,15 €	<5
Glinde	7,16 €	8,91 €	8,20 €	<5
Großhansdorf	7,29 €	8,77 €	8,00 €	<5
Oststeinbek	7,91 €	8,73 €	8,20 €	<5
Reinbek	6,27 €	11,03 €	8,00 €	12
Reinfeld	4,15 €	7,15 €	6,50 €	15
Tangstedt	5,23 €	8,03 €	7,30 €	9
Trittau	5,15 €	10,21 €	7,30 €	7

Wohnungsmieten 2014				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	6,54 €	12,08 €	8,45 €	61
Ammersbek	5,91 €	9,37 €	8,15 €	22
Bad Oldesloe	5,23 €	10,14 €	7,25 €	63
Bargteheide	6,57 €	11,80 €	8,15 €	62
Barsbüttel	6,92 €	9,00 €	8,25 €	17
Glinde	6,88 €	9,44 €	8,30 €	20
Großhansdorf	6,25 €	9,12 €	8,30 €	18
Oststeinbek	6,72 €	11,50 €	8,30 €	17
Reinbek	6,37 €	11,13 €	8,30 €	36
Reinfeld	4,65 €	9,02 €	6,80 €	19
Tangstedt	7,02 €	10,51 €	7,40 €	8
Trittau	5,85 €	10,93 €	7,40 €	14

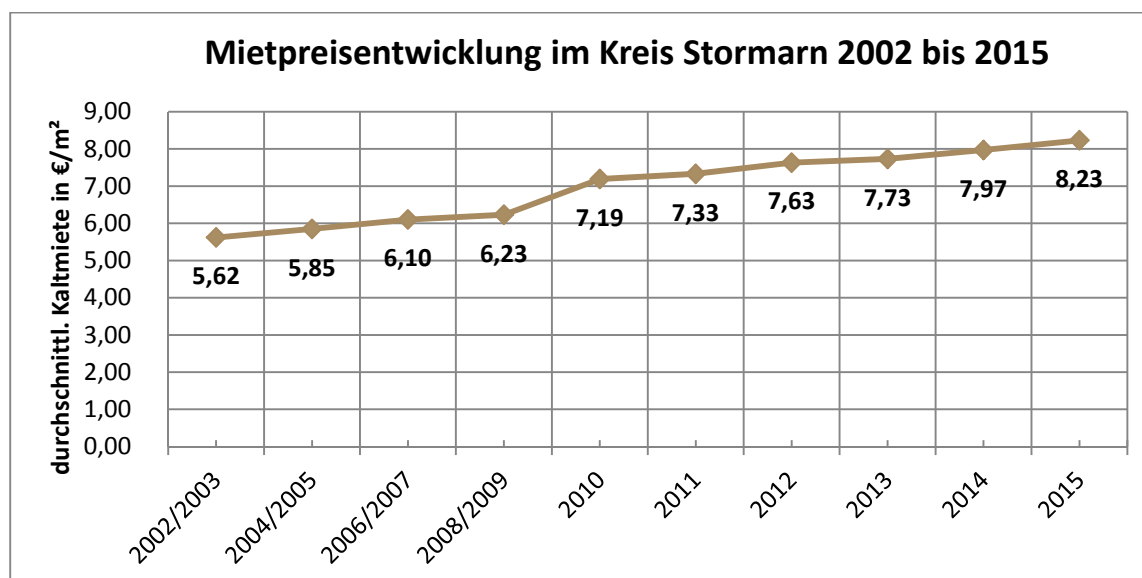
Wohnungsmieten 2015				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	6,36 €	11,23 €	8,60 €	21
Ammersbek	7,34 €	11,65 €	8,20 €	9
Bad Oldesloe	5,40 €	11,00 €	7,50 €	14
Bargteheide	5,55 €	12,00 €	8,30 €	51
Barsbüttel	7,31 €	9,45 €	8,35 €	13
Glinde	7,24 €	10,05 €	8,50 €	11
Großhansdorf	7,90 €	11,33 €	8,60 €	18
Oststeinbek	7,26 €	12,00 €	8,50 €	8
Reinbek	5,26 €	10,13 €	8,50 €	15
Reinfeld	5,61 €	8,00 €	7,00 €	8
Tangstedt	6,62 €	8,98 €	7,50 €	5
Trittau	6,76 €	9,74 €	7,50 €	6

In den vorstehenden Tabellen ist das vom Gutachterausschuss ermittelte Mietniveau für 70 m² große Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammengefasst. Die Auswertungen beruhen auf der von der Geschäftsstelle geführten Mietensammlung (Angebots-, Abschluss- und Bestandsmieten). Die angegebenen Mietwerte, die die Jahre 2013 bis 2015 zusammenfassen, beziehen sich auf monatliche Nettokaltmieten je m² Wohnfläche und enthalten Neubau- und Altbaumieten.

Unterschiedliche Wohnflächen der Mietobjekte wurden in Anlehnung an die Marktuntersuchung des Lübecker Gutachters J. – W. Streich² mittels dessen Umrechnungsformel³ $Y = 2,9526 \cdot X^{-0,2351}$ einem miteinander vergleichbaren Maß (70 m²) angepasst. Mit Hilfe dieser Formel wurden sämtliche in der Geschäftsstelle registrierten Wohnungsmieten auf das Basismodell einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² umgerechnet. Bei der Miethöhe wurde ein durchschnittlicher Korrekturfaktor von 5 % zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages berücksichtigt.

Die angegebenen Minimum- und Maximum-Werte stellen die Mietniveauspannen sowohl von Abschluss- als auch von Bestandsmieten dar und unterliegen der Zufälligkeit der beim Gutachterausschuss bekannten Mietverhältnisse. 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.

7.3.2 Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2015



² J.-W. Streich: *Je kleiner, desto teurer*, Informationsdienst für Sachverständige des Rings Deutscher Makler (RDM) (RDM-Sv.-Info), Nr. 1/94, S. 3

³ Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²

Vergleichsmieten für andere Wohnungsgrößen können mit der Formel $Y = 2,7150 \times X^{-0,2351}$ errechnet werden (Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²). Beispiel: Der Umrechnungskoeffizient für eine 35 m² große Wohnung beträgt 1,18; bei einer mittleren Wohnungsmiete von 7,00 €/m² für eine 70 m² große Wohnung ergäbe sich für eine 35 m² große Wohnung eine Nettokaltmiete von 7,00 €/m² x 1,18 = 8,26 €/m².

7.3.3 Gewerbliche Mieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2013 bis 2015

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 Zentrumslagen.

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 2013 – 2015 in ausgewiesenen Gewerbegebieten	
Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche monatlich	
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Büro	4,40 – 10,70
Lager/Werkstatt	3,00 – 7,80

Gewerbliche Mieten 2013 – 2015 in innerstädtischen und Zentrumslagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Büro/Praxis	6,50 – 15,00

Die Mietspannen für Läden und Restaurants beziehen sich auf ca. 100 m² große Ladenflächen im Erdgeschoss; für besonders kleine Ladenflächen liegen Nettokaltmieten auch höher.

Gewerbliche Laden/Restaurantmieten 2013 – 2015 in innerstädtischen und Zentrumslagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
<i>Ort</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Bad Oldesloe	7,50 – 15,00
Bargtheide	9,50 – 18,00
Großhansdorf	8,50 – 12,00
Ahrensburg	10,00 – 25,00
Glinde	9,00 – 13,00
Reinbek	7,00 – 11,00
Reinfeld / Elmenhorst / Bargfeld-Stegen / Tangstedt	7,00 – 8,50
Ammersbek / Trittau / Siek	8,50 – 12,00
Oststeinbek / Barsbüttel	9,50 – 12,00

Je attraktiver ein Ladenstandort in einer Zentrumslage 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: 142 m²
2. mittlere Restnutzungsdauer: 47 Jahre
3. durchschnittlicher Kaufpreis: 322.000 €

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
32	1,26 – 4,83	2,7

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

Die ausgewerteten Mehrfamilienhausverkäufe haben eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 35 Jahren.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
16	2,01 % - 9,08 %	4,8

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 %)
16	3,44 % - 10,40 %	6,3

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 2013 bis 2015 analysierten Ertragswertobjekten durchgeführt wurden.

Art des Objektes	Rohertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Mehrfamilienhaus	9,00 – 21,3	15,1	20
Wohn- und Geschäftshaus	8,54 – 16,01	11,9	5
Gewerbeobjekt *	7,67 – 18,06	12,9	16

* Objekte mit Sondernutzung (z. B. Verbrauchermärkte) 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 2008 bis 2015
- b) Mittlere Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2008 bis 2015
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2013 bis 2015 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 – 2015 (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 2008 bis 2015 geschlossen wurden.

8. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2008 – 2015

Verkaufsjahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Umsatz in Mio. €	2,81	5,65	4,57	5,57	10,59	6,18	3,93	3,12
Umsatz in Hektar	146,52	214,90	223,82	183,81	325,23	238,09	111,64	102,45
Anzahl der Verkäufe	37	51	51	37	33	43	36	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.

Mittlere Acker-/Grünlandzahlen (Bodenpunkte)								
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Zone A	43,4	45,8	44,7	46,3	46,3	46,5	49,6	44,3
Zone B	39,3	35,0	35,8	37,8	40,0	35,3	40,2	47,3
Zone C	34,0	35,0	39,2	32,0	38,0	47,0	45,1	38,9
Zone D	42,0	40,0	39,1	48,0	36,7	38,2	34,0	34,5



8. 4. Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2013 bis 2015

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

Jahr	Pachten für Ackerland von ...bis...(in €/ha) p.a.	Pachten für Grünland von ...bis...(in €/ha) p.a.
2013	330,00 bis 610,00	150,00 bis 380,00
2014	400,00 bis 700,00	100,00 bis 350,00
2015	350,00 bis 620,00	100,00 bis 430,00

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 2015

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

