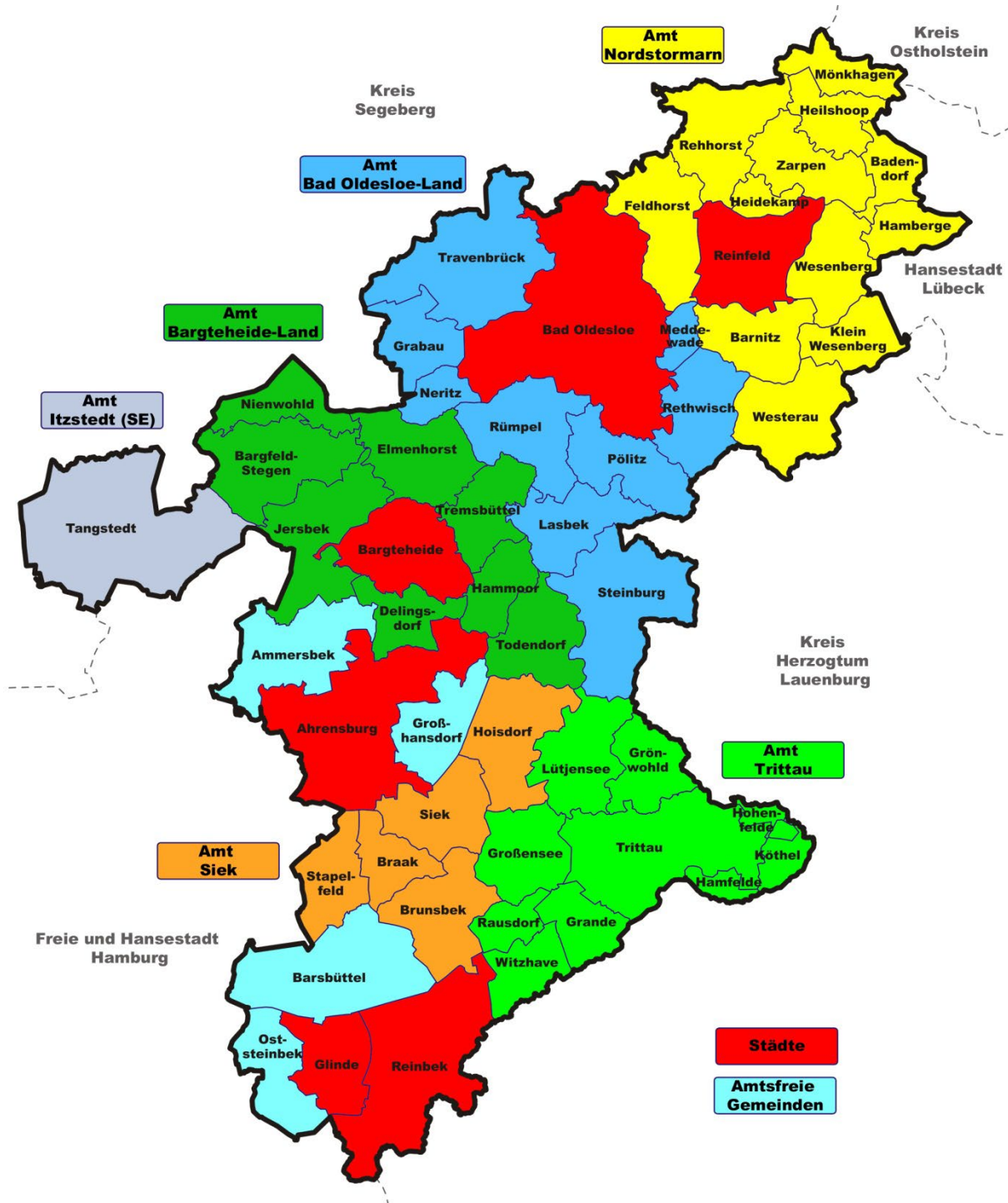




**Grundstücksmarktbericht (Stand: 01.01.2025)
(Zweiter Teil)**



GEBÜHR: 60,00 €

gem. Satzung des Kreises Stormarn über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn vom 12.12.2025.

Inhaltsverzeichnis

für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 01.01.2025 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 01.01.2025	4
1.4.1	Der Stormarner Immobilienmarkt 2023 bis 2024 im Überblick	4
1.4.2	Teilmarkt Eigentumswohnungen	4
1.4.3	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	5
1.4.4	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2024	5 - 6
2.1	Wohnraumbedarfsprognose bis 2030	7
3.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2023 - 2024 im Überblick	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Flächen- und Kaufpreismsätze 2023 bis 2024 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 2017 bis 2024 gesamt	11 - 12
3.3.3	Kaufpreismsätze bebauter Grundstücke 2023 bis 2024	12 - 13
3.4	Unbebaute Grundstücke	13
3.4.1	Entwicklung der Preise für Einfamilienhausbauplätze 1964 bis 2024	13
3.4.2	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	14
3.4.3	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2023 bis 2024 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gewerbeobjekte	15
3.4.4	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 bis 2024 (häufigste Nutzungsarten)	15
3.4.5	Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000 bis 2024	16
3.4.6	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	16-17
3.5	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	18 - 20
3.6	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	21
4.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	21
4.1	Vorbemerkungen	21-22
4.2	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	23
4.2.1	Weiterverkaufte Wohnungen	23 - 24
4.2.2	Erstbezugswohnungen	24

Ziffer	Inhalt	Seite
4.3	Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2016 bis 2024	25
4.4	Preisindizes 2004 bis 2024	25
5.	Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser	26
5.1	Vorbemerkungen	26
5.2.1	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	27 - 28
5.2.2	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Doppelhaushälften	28 - 29
5.2.3	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Reihenhäusern	29 - 30
5.3	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 bis 2024	30
6.	Sachwert-, Rohertragsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze	31
6.1	Vorbemerkungen	31
6.2	Sachwertfaktoren	31
6.2.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	32 - 33
6.2.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	34
6.2.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	35
6.2.4	Beispielrechnung	36
6.3	Mietniveau im Kreis Stormarn 2023 - 2024	36
6.3.1	Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2023 und 2024	36 - 41
6.3.2	Mietenentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 20024	42
6.4	Liegenschaftszinssätze	42
6.4.1	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	42
6.4.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	43
6.4.3	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	43
6.4.4	Indizes der Liegenschaftszinssätze	44
6.5	Rohertragsfaktoren	44
7.	Teilmarkt Landwirtschaft	45
7.1	Vorbemerkungen	45
7.2	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012 bis 2024	46
7.3	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2012 bis 2024	46 - 47
7.4	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2023 bis 2024	47
7.5	Durchschnittliche Kaufpreise für Acker- und Grünland 2023 bis 2024	48
7.6	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005 bis 2024	48

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, Karen Teegen, Nina Gibbesch, Frank Niehus, Dr. Mirko Zill, Thomas Mielcarek- hintere Reihe von links nach rechts: Michael Maack, Malte Harms, Pamela Kruse, Felix Immanns, Matthias Krause, Friedhelm Kiesler, Dietmar Schaper.
Es fehlen: Armin Baghai, Kai Grundmann, Jörg Andree Nethe, Rainer Quast, Norbert Radünz, Michael Wiebers, Fenja Störmer, Svenja Kohlmann*

Vorsitzender: Matthias Krause

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Horst Gibbesch

Friedhelm Kiesler

Malte Harms

Ehrenamtliche Mitglieder:

Norbert Radünz

Pamela Kruse

Michael Maack

Armin Baghai

Thomas Mielcarek

Dietmar Schaper

Kai Grundmann

Jörg Andree Nethe

Michael Wiebers

Rainer Quast

Frank Niehus

Nina Gibbesch

Dr. Mirko Zill

Svenja Kohlmann

Fenja Störmer

Geschäftsstelle:

Matthias Krause

Felix Immanns

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 Erwerbenden/ Verkäufern erfragt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3, des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle 27. April 2022 (GVOBl-SH. 2022, Nr. 7, S. 588).

1.4 Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 01.01.2025

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht* 2022 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 2023 bis 2024 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 dem Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus den beiden Verkaufsjahren 2023 und 2024 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

1.4.4 Teilmarkt Landwirtschaft

In diesem Grundstücksmarktbericht werden im Abschnitt 8 Kaufpreis- und Flächenumsätze von Acker- und Grünland aus den Verkaufsjahren 2008 bis 2024 dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sind der Bodenrichtwertübersicht 2024 zum Stichtag 01.01.2024 zu entnehmen.

2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 – 2024

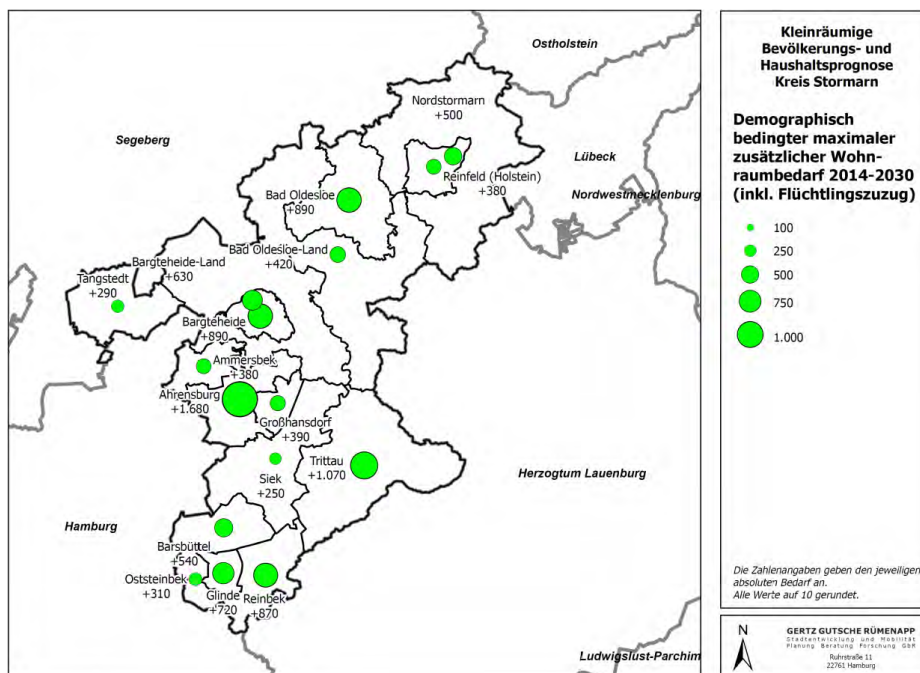
Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist ein wichtiger Parameter für die Nachfrage nach Immobilien. Im Kreis Stormarn sind die Einwohnerzahlen seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen, auch für die Folgejahre wird ein Anstieg der Bevölkerung erwartet. Die Nachfrage nach Immobilien ist recht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

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2024
1	Umland zu Lübeck	2.815	3.320	3.998
1.1	Mönkhagen	511	636	657
1.2	Heilshoop	502	608	540
1.3	Badendorf	733	790	933
1.4	Hamberge	1.069	1.286	1.868
2	Reinfeld (Holstein) und Umgebung	11.345	14.152	15.684
2.1	Rehhorst	525	691	737
2.2	Heidekamp	325	476	522
2.3	Zarpen	1.356	1.557	1.465
2.4	Wesenberg	555	895	1.650
2.5	Klein Wesenberg	522	739	767
2.6	Barnitz	674	794	848
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	8.398	9.140
2.8	Feldhorst	431	602	555
3	Bad Oldesloe und Umgebung	27.513	31.190	33.392
3.1	Bad Oldesloe	20.828	23.314	24.990
3.2	Meddewade	698	769	914
3.3	Rethwisch	870	1.087	1.205
3.4	Westerau	693	805	767
3.5	Pölitz	1.015	1.175	1.247
3.6	Rümpel	968	1.277	1.294
3.7	Neritz	357	358	353
3.8	Grabau	743	756	788
3.9	Travenbrück	1.341	1.649	1.834

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2024
4	Bargteheide und Umgebung	23.015	28.038	33.177
4.1	Elmenhorst	1.839	2.171	2.855
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.707	1.911
4.3	Lasbek	992	1.196	1.319
4.4	Steinburg	1.990	2.416	2.830
4.5	Todendorf	928	1.063	1.280
4.6	Hammoor	910	1.111	1.290
4.7	Bargteheide	10.359	13.680	16.342
4.8	Jersbek	1.533	1.710	1.782
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.519	3.071
4.0	Nienwohld	425	465	497
5	Tangstedt	5.858	6.119	6.531
6	Ahrensburg und Umgebung	50.150	53.753	62.486
6.1	Delingsdorf	1.075	1.363	2.170
6.2	Großhansdorf	8.665	8.887	9.427
6.3	Hoisdorf	3.197	3.444	3.584
6.4	Siek	1.999	1.927	2.504
6.5	Ahrensburg	26.997	29.117	34.749
6.6	Ammersbek	8.217	9.015	10.052
7	Trittau und Umgebung	13.594	16.525	19.227
7.1	Grönwohld	1.215	1.313	1.502
7.2	Köthel (Stormarn)	268	392	325
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	475	537
7.4	Trittau	5.677	7.473	9.199
7.5	Grande	566	637	708
7.6	Witzhave	892	1.300	1.585
7.7	Rausdorf	191	235	230
7.8	Großensee	1.531	1.663	1.760
7.9	Lütjensee	2.745	2.975	3.333
7.0	Hohenfelde	54	62	48
8	Barsbüttel und Umgebung	13.614	15.899	17.778
8.1	Stapelfeld	1.454	1.509	1.907
8.2	Braak	604	721	951
8.3	Brunsbek	1.265	1.605	1.802
8.4	Barsbüttel	10.291	12.064	13.118
9	Glinde	14.427	16.054	18.816
10	Reinbek	25.179	24.570	28.660
11	Oststeinbek	8.163	7.962	9.006
<u>Gesamt:</u>		<u>195.673</u>	<u>217.582</u>	<u>248.755</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 Trittau 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 2023 - 2024 im Überblick

3.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2023 bis 2024 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 Kaufpreismsätze 2023 – 2024 in den einzelnen Städten und Gemeinden

In der folgenden Tabelle wurden die Flächenumsätze auf 100 m² und die Kaufpreismsätze auf 10.000 € jeweils gerundet. Es können keine statistischen Rückschlüsse auf die Bodenrichtwerte und durchschnittlichen Kaufpreise abgeleitet werden.

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreismsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
1. Umland zu Lübeck					
Mönkhagen	2023	---	---	---	---
	2024	---	---	---	---
Heilshoop	2023	3.731	---	0,79	---
	2024	1.350	1.982	0,61	0,28
Badendorf	2023	511	---	0,42	---
	2024	1.597	---	1,05	---
Hamberge	2023	5.231	---	3,24	---
	2024	4.840	---	2,72	---
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung					
Rehhorst	2023	3.729	---	0,43	---
	2024	1.864	---	1,11	---
Heidekamp	2023	---	874	---	0,22
	2024	1.668	---	0,81	---
Zarpen	2023	3.535	---	1,26	---
	2024	8.192	---	3,25	---
Wesenberg	2023	1.000	---	0,56	---
	2024	12.727	4.566	2,26	0,39
Klein Wesenberg	2023	1.112	---	0,15	---
	2024	---	---	---	---
Barnitz	2023	529	---	0,33	---
	2024	1.406	---	0,71	---
Reinfeld	2023	40.444	5.584	20,15	0,63
	2024	35.588	1.478	13,17	0,14
Feldhorst	2023	1.793	600	0,57	0,21
	2024	517	---	0,3	---

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
3. Bad Oldesloe und Umgebung					
Bad Oldesloe	2023	96.899	56.216	36,43	9,19
	2024	98.972	2.953	45,93	0,47
Meddewade	2023	6.056	---	2,72	---
	2024	4.128	---	2	---
Rethwisch	2023	6.494	---	1,52	---
	2024	3.410	---	1,37	---
Westerau	2023	13.872	---	0,39	---
	2024	---	---	---	---
Pölitz	2023	2.587	---	0,87	---
	2024	4.663	---	1,03	---
Rümpel	2023	1.662	---	1,0	---
	2024	1.921	---	1,03	---
Neritz	2023	1.021	979	0,25	0,17
	2024	600	---	0,26	---
Grabau	2023	--	---	---	---
	2024	2.403	400	1,35	0,08
Travenbrück	2023	3.477	4.569	2,1	1,28
	2024	34.239	1.424	1,21	0,29
4. Bargtheide und Umgebung					
Elmenhorst	2023	9.026	---	4,2	---
	2024	11.349	---	5,46	---
Tremsbüttel	2023	3.067	---	1,5	---
	2024	5.588	454	3,53	0,13
Lasbek	2023	5.213	---	1,36	---
	2024	6.611	---	2,56	---
Steinburg	2023	8.400	---	3,86	---
	2024	12.725	---	6,48	---
Todendorf	2023	2.730	---	2,32	---
	2024	42.291	707	1,67	0,15
Hammoor	2023	1.690	---	0,80	---
	2024	38.223	---	5,04	---
Bargtheide	2023	54.139	5.472	30,15	1,04
	2024	205.364	8.450	45,38	0,65
Jersbek	2023	6.410	2.722	4,27	0,60
	2024	8.492	1.343	5,42	0,46
Bargfeld- Stegen	2023	6.080	---	3,92	---
	2024	7.410	---	10,35	---
Nienwohld	2023	1.785	---	0,68	---
	2024	1.995	---	0,65	---
5. Tangstedt					
Tangstedt	2023	15.944	---	8,85	---
	2024	22.732	---	10,35	---

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut In Mio.€)
6. Ahrensburg und Umgebung					
Delingsdorf	2023	2.633	---	1,74	---
	2024	7.817	---	3,17	---
Großhansdorf	2023	20.873	516	18,55	0,334
	2024	40.988	931	28,51	0,58
Hoisdorf	2023	35.731	---	5,34	---
	2024	29.113	2.462	10,29	0,63
Siek	2023	32.266	10.390	4,91	1,25
	2024	19.378	---	9,883	---
Ahrensburg	2023	128.587	1.910	86,43	0,9
	2024	245.596	8.108	99,47	2,2
Ammersbek	2023	16.377	---	11,8	---
	2024	24.322	2.572	18,09	0,72
7. Trittau und Umgebung					
Grönwohld	2023	3.656	---	1,92	---
	2024	4.445	---	2,07	---
Köthel (Stormarn)	2023	1.995	---	0,65	---
	2024	---	---	---	---
Hamfelde (Holstein)	2023	3.702	---	0,79	---
	2024	4.929	---	1,86	---
Trittau	2023	25.878	2.568	15,19	1,08
	2024	12.796	12.039	8,70	2,42
Grande	2023	1.288	---	0,41	---
	2024	4.422	---	0,89	---
Witzhave	2023	5.847	---	2,12	---
	2024	3.638	---	2,37	---
Rausdorf	2023	---	---	---	---
	2024	3.023	---	1,20	---
Großensee	2023	5.847	---	5,67	---
	2024	17.361	---	6,20	---
Lütjensee	2023	6.991	---	4,33	---
	2024	28.718	2.192	9,74	0,68
Hohenfelde	2023	---	---	---	---
	2024	---	---	---	---
8. Barsbüttel und Umgebung					
Stapelfeld	2023	10.609	599	5,79	0,23
	2024	8.085	5.000	5,16	0,25
Braak	2023	5.775	---	3,53	---
	2024	3.647	758	3,4	0,15
Brunsbek	2023	3.958	1.457	2,51	0,3
	2024	8.712	---	3,02	---
Barsbüttel	2023	34.624	1.772	24,04	0,50
	2024	53.903	5.980	20,12	1,48

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
9. Glinde					
Glinde	2023	71.402	---	47,56	---
	2024	46.974	588	33,43	---
10. Reinbek					
Reinbek	2023	63.359	950	49,25	0,45
	2024	77.761	2.532	64,62	1,30
11. Oststeinbek					
Oststeinbek	2023	181.413	---	18,09	---
	2024	31.134	2.851	19,14	1,42

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, Gewerbeobjekte sowie sonstige Objekte errichtet wurden. Für jede dieser Nutzungsarten sind die Kaufpreisumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle im Jahresvergleich in Tabellen dargestellt.

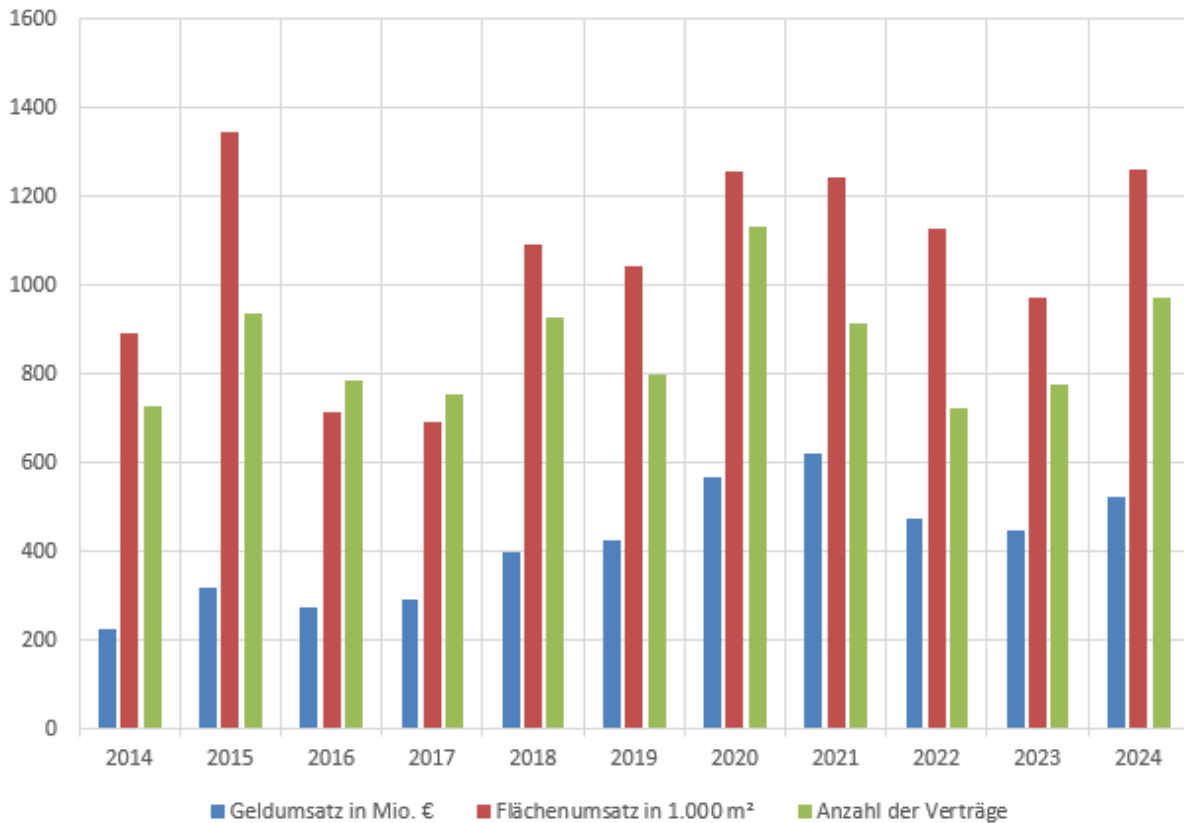
3.3.1 Bebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2017 bis 2024. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

3.3.2 Kaufpreis- und Flächenumsätze 2017 – 2024 gesamt

Verkaufsjahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	292,1	399,4	425,0	565,4	622,1	475,5	445,67	523,01
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	693,3	1.092,9	1.043,6	1.258,4	1.244,2	1.127,6	970,95	1.259,6
Anzahl Verkäufe	754	927	797	1.133	914	722	754	973

Geld-und Flächenumsätze von bebauten Grundstücken



3.3.3 Kaufpreismsätze bebauter Grundstücke 2023 – 2024 (nach Objektarten)

Verkaufsjahr 2023			
Objektart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Anzahl der Verkäufe	Durchschnittl. Kaufpreis (in €)
Einfamilienhaus	223,02	466	479.000
Reihenhaus	41,55	113	368.000
Doppelhaus/-hälften	52,84	121	437.000
Mehrfamilienhaus	25,87	23	1.125.000
Wohn- und Geschäftshaus	10,84	6	1.807.000
Gewerbeobjekt	70,43	25	2.962.000

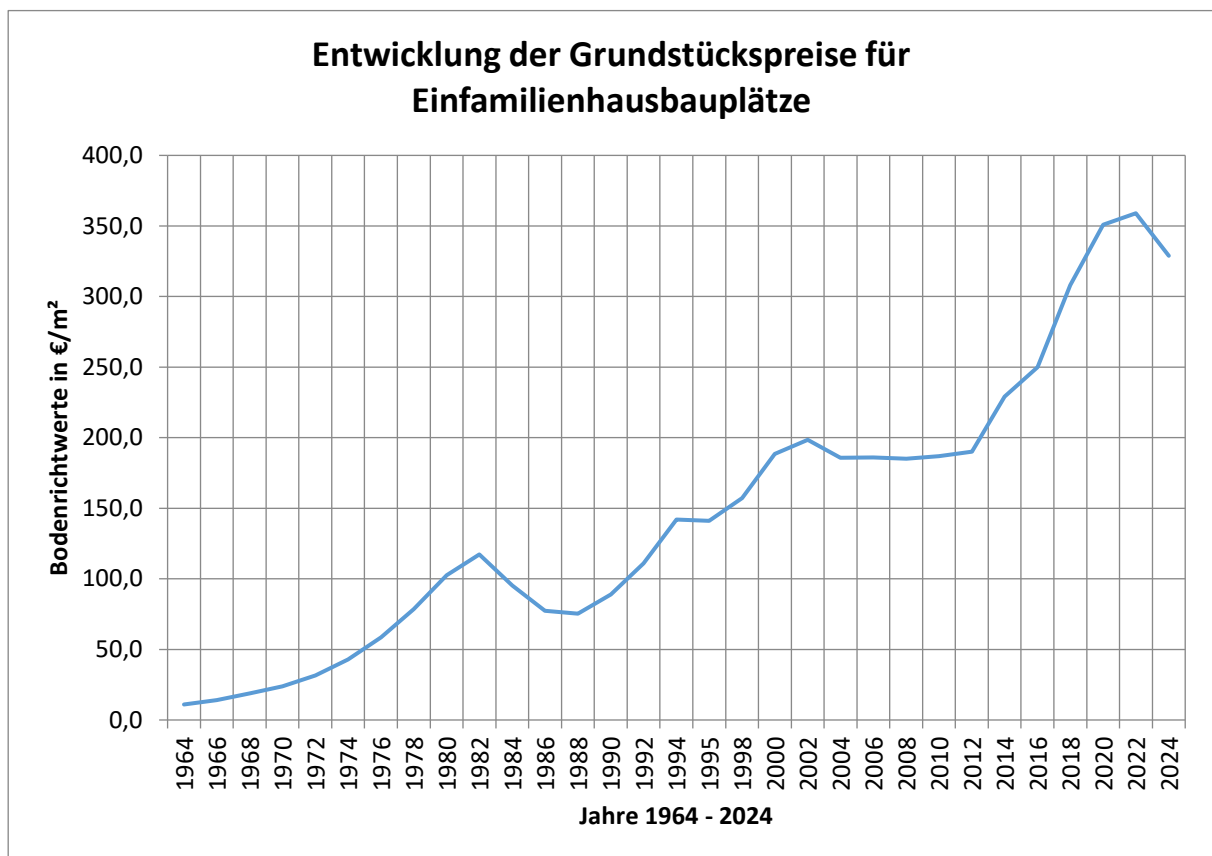
Verkaufsjahr 2024			
Objektart	Kaufpreisumsatz (in Millionen €)	Anzahl der Verkäufe	Durchschnittl. Kaufpreis (in €)
Einfamilienhaus	288,90	597	484.000
Reihenhaus	50,58	141	359.000
Doppelhaus/-hälften	61,22	145	422.000
Mehrfamilienhaus	39,19	32	1.225.000
Wohn- und Geschäftshaus	2,46	5	492.000
Gewerbeobjekt	54,72	30	1.824.000

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 2014 bis 2024. 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 – 2024 dargestellt. Untersucht wurden die mittleren Bodenrichtwerte in €/m² für 600 m² große, bzw. ab 2021 für 700 m² große voll erschlossene Grundstücke in durchschnittlicher Lage in den Städten Reinfeld, Bad Oldesloe, Bargtheide, Ahrensburg und Reinbek.



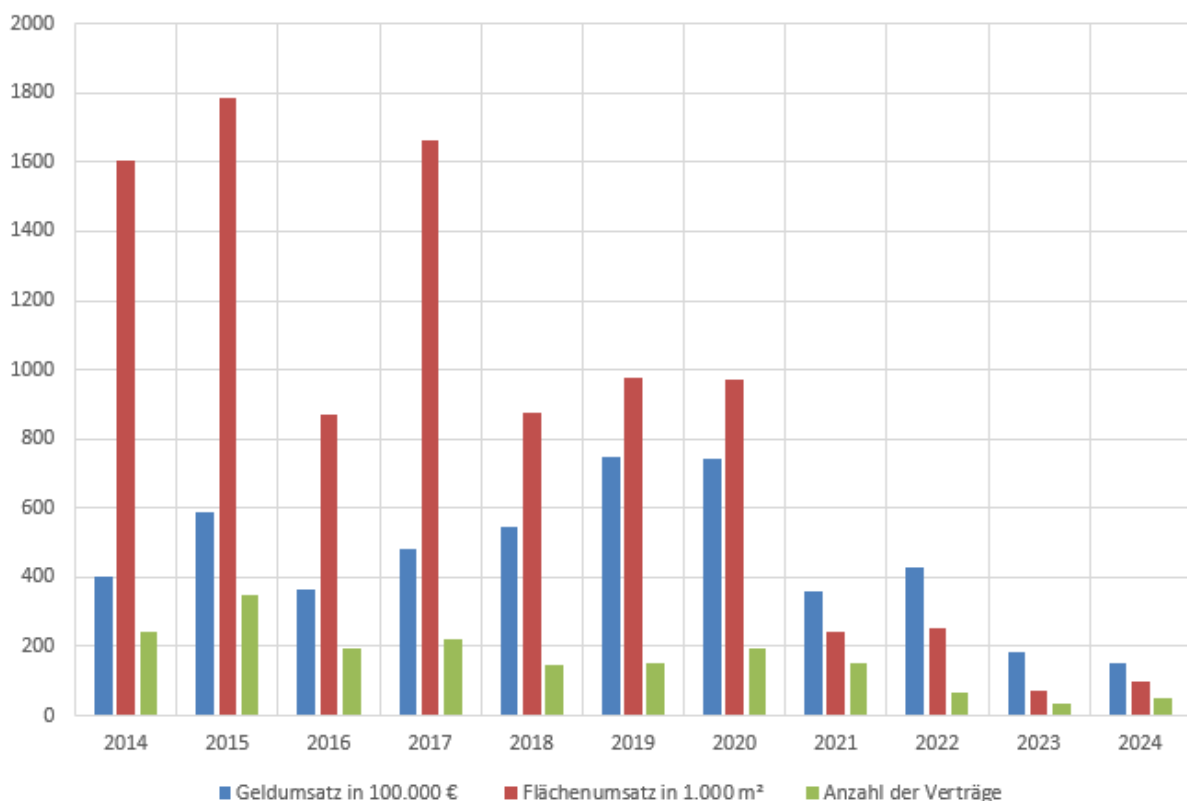
3.4.2 Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2016 bis 2024 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäudearten: 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.

Es 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kaufpreismusatz (in Mio. €)	36,5	48,0	54,8	75,0	74,3	36,1	43,0	18,4	15,1
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	872,8	1.665,5	873,8	978,6	970,0	241,9	255,3	97,2	69,8
Anzahl Verkäufe	196	223	146	150	193	150	68	37	51

Geld- und Flächenumsätze von unbebauten Grundstücken



3.4.3 Kaufpreis- und Flächenumsätze 2023 – 2024 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2023					
Nutzungsart	Kaufpreisumsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m²)	Fläche i. M. (in m²)	Anzahl der Verkäufe
Individueller Wohnungsbau	7,60	239.000	26,6	831	32
Gewerbeobjekt	10,70	2.146.000	70,6	14.116	5

Verkaufsjahr 2024					
Nutzungsart	Kaufpreisumsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m²)	Fläche i. M. (in m²)	Anzahl der Verkäufe
Individueller Wohnungsbau	10,97	267.000	32,0	780	41
Gewerbeobjekt	4,13	413.000	37,8	3.779	10

3.4.4 Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2024 (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 2024 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	2016 - 2017	2018 - 2019	2020 - 2021	2022	2023 - 2024
Einfamilienhaus	683	686	731	686	722	760	720	803
Doppelhaushälfte	411	361	468	341	398	415	399	400
Gewerbeobjekt	6.165	6.087	5.506	6.439	6.461	4.832	6.366	7.224

3.4.5 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000 bis 2024

Die Bodenrichtwerte werden im Kreis Stormarn im 2-Jahresrhythmus, zuletzt zum Stichtag 01.01.2024, 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.

Indizes der mittleren Bodenrichtwerte von 2000 bis 2024



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 31.12.2016, 31.12.2018, 31.12.2020, 01.01.2022 und zum 01.01.2024 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 31.12.2016					
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

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
110,63 €/m ²	218,75 €/m ²	53	36	71	32

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
124,03 €/m ²	296,23 €/m ²	50	34	70	54

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
120,45 €/m ²	231,65 €/m ²	54	38	84	55

3.5 Der Stormarner Immobilienmarkt 2023 - 2024 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>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- u. Landwirt schaft	Sonstiges		
1. Umland zu Lübeck										
Mönkhagen	2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heilshoop	2023	2	0	0	0	0	1	1	0	4
	2024	2	0	0	1	0	0	0	0	3
Badendorf	2023	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2024	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Hamberge	2023	7	0	0	0	0	0	0	1	8
	2024	7	0	0	0	0	0	0	0	7
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung										
Rehhorst	2023	2	0	0	0	0	0	1	1	4
	2024	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Heidekamp	2023	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	2024	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Zarpen	2023	5	0	0	0	0	0	0	0	5
	2024	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Wesenberg	2023	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2024	3	0	0	0	2	0	0	0	5
Klein Wesenberg	2023	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barnitz	2023	1	0	0	0	0	2	0	0	3
	2024	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Reinfeld	2023	33	4	1	1	2	1	0	21	63
	2024	37	5	0	0	1	1	0	18	62
Feldhorst	2023	2	0	0	1	0	1	0	0	4
	2024	1	0	0	0	0	0	0	0	1
3. Bad Oldesloe und Umgebung										
Bad Oldesloe	2023	71	4	4	1	2	1	2	46	131
	2024	80	6	3	4	1	5	0	72	171
Medde- wade	2023	10	0	0	0	0	0	0	0	10
	2024	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Rethwisch	2023	5	0	0	0	0	0	0	0	5
	2024	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Westerau	2023	2	0	2	0	0	0	0	0	4
	2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pölitze	2023	3	0	0	0	0	1	0	0	4
	2024	3	0	0	0	0	0	0	1	4
Rümpel	2023	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2024	3	0	0	0	0	3	0	0	6
Neritz	2023	1	0	0	1	0	0	0	0	2
	2024	1	0	0	0	0	2	0	0	3
	2023	0	0	0	0	0	1	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		
Grabau	2024	4	0	0	1	0	0	0	0	5
Traven- brück	2023	5	0	0	8	0	3	0	0	16
	2024	3	0	1	2	0	3	1	0	10
4. Bargteheide und Umgebung										
Elmen- horst	2023	8	0	0	0	0	0	0	3	11
	2024	13	0	0	0	0	1	1	3	18
Trem- büttel	2023	4	0	0	0	0	0	1	2	7
	2024	9	0	0	1	0	0	1	0	11
Lasbek	2023	5	0	0	0	0	0	1	0	6
	2024	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Steinburg	2023	10	0	0	0	0	0	0	2	12
	2024	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Todendorf	2023	5	0	0	0	0	0	0	1	6
	2024	5	0	0	1	0	3	1	0	10
Hammoor	2023	2	0	0	0	0	1	0	0	3
	2024	11	0	1	0	0	0	1	0	13
Bargte- heide	2023	54	4	1	1	0	0	2	46	108
	2024	70	1	5	0	2	0	0	35	113
Jersbek	2023	8	0	0	4	0	2	0	1	15
	2024	9	0	0	2	0	1	0	1	13
Bargfeld- Stegen	2023	10	0	0	0	0	1	0	2	13
	2024	12	0	0	0	0	1	1	4	18
Nienwohld	2023	2	0	0	0	0	1	1	0	4
	2024	3	0	0	0	0	1	4	1	9
5. Tangstedt										
Tangstedt	2023	18	0	0	0	0	1	2	4	25
	2024	21	0	1	0	0	4	1	1	28
6. Ahrensburg und Umgebung										
Delings- dorf	2023	4	0	0	0	0	0	0	1	5
	2024	7	0	0	0	0	0	0	1	8
Großhans- dorf	2023	28	0	0	2	0	0	1	26	57
	2024	45	0	1	1	0	1	0	17	65
Hoisdorf	2023	9	0	1	0	0	0	1	0	11
	2024	21	0	0	3	0	0	1	0	25
Siek	2023	6	1	1	0	1	0	1	1	11
	2024	13	3	0	0	0	0	0	3	19
Ahrens- burg	2023	104	4	1	3	0	0	1	92	205
	2024	124	6	4	6	1	1	5	77	224
Ammers- bek	2023	24	0	1	0	0	1	0	18	44
	2024	34	1	0	2	0	1	0	22	60
7. Trittau und Umgebung										
Grönwohld	2023	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2024	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Köthel (Stormarn)	2023	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamfelde (Holstein)	2023	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2024	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Trittau	2023	28	1	1	4	0	1	6	13	54
	2024	24	0	0	4	1	2	1	13	45

<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		
Grande	2023	1	0	0	0	0	1	0	1	3
	2024	1	0	1	0	0	0	0	0	2
Witzhave	2023	3	0	1	0	0	0	0	1	5
	2024	5	0	1	0	0	2	0	0	8
Rausdorf	2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2024	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Großensee	2023	8	0	0	0	0	0	1	0	9
	2024	13	0	0	0	0	0	0	1	14
Lütjensee	2023	9	0	0	0	0	0	1	1	11
	2024	17	0	0	3	0	0	1	4	25
Hohen- felde	2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Barsbüttel und Umgebung										
Stapelfeld	2023	7	1	0	1	0	0	1	1	11
	2024	8	1	0	0	1	1	0	1	12
Braak	2023	6	0	1	0	0	0	0	0	7
	2024	5	0	0	1	0	0	0	0	11
Brunsbek	2023	5	0	0	1	0	0	0	0	6
	2024	6	0	1	0	0	1	0	0	8
Bars- büttel	2023	40	3	1	2	0	1	3	24	74
	2024	42	2	0	2	1	0	0	31	78
9. Glinde										
Glinde	2023	46	1	2	0	0	0	1	65	115
	2024	55	4	0	1	0	0	1	52	113
10. Reinbek										
Reinbek	2023	86	1	6	2	0	0	0	60	155
	2024	103	1	4	4	0	1	0	64	177
11. Oststeinbek										
Oststein- bek	2023	27	1	1	0	0	0	2	25	56
	2024	41	0	0	5	0	0	0	28	74

3.6 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen für Kraftfahrzeuge (PKW)

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

Verkaufszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2024

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
Kaufpreise von ... bis ...	5.000 – 30.000	9.000 – 17.000 €
mittlere Kaufpreise	15.300	13.300 €
Anzahl der Verkäufe	109	8
Standorte der Stellplätze/Garagen	Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Hamberge, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Siek, Trittau	Bad Oldesloe, Bargteheide, Glinde, Reinbek, Trittau

4. Teilmarkt Eigentumswohnungen

4.1 Vorbemerkungen

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2023 - 2024 ausgewertet. Im Einzelnen wurden untersucht:

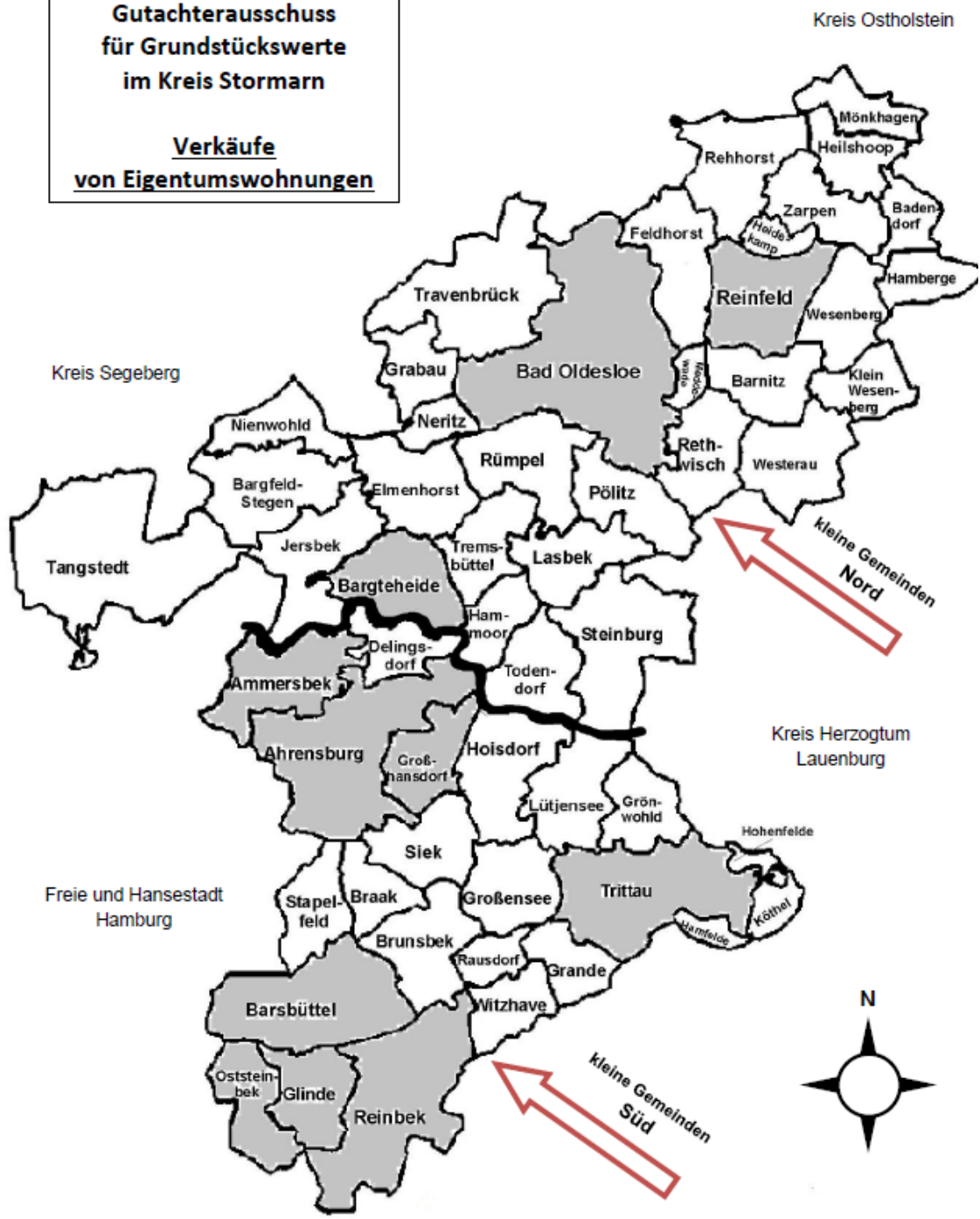
- die mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2023 bis 2024.
- die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2023 und 2024
- die jeweiligen Kaufpreismsätze in den Jahren 2023 und 2024
- die Entwicklung der Kaufpreise/m² Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2024 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**



Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
MommSENstraße 14, 23843 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 1485,
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

4.2 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 Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenplätzen sind in den ermittelten durchschnittlichen 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.

4.2.1 Weiterverkaufte Wohnungen

Verkaufsjahr 2023

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.380	29
Ammersbek	3.220	5
Bad Oldesloe	2.500	7
Bargteheide	3.180	17
Barsbüttel	3.210	9
Glinde	2.800	32
Großhansdorf	3.490	8
Oststeinbek	3.340	16
Reinbek	2.950	26
Reinfeld	2.570	5
Trittau	2.660	5
Kleinere Gemeinden Nord	2.790	5
Kleinere Gemeinden Süd	3.260	6

Verkaufsjahr 2024

Ort	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	3.350	28
Ammersbek	2.860	6
Bad Oldesloe	2.090	17
Bargteheide	2.950	11
Barsbüttel	3.570	7
Glinde	3.310	26
Großhansdorf	2.960	8
Oststeinbek	3.140	11
Reinbek	3.010	26
Reinfeld	1.960	5
Trittau	3.140	9
Kleinere Gemeinden Nord	2.130	7
Kleinere Gemeinden Süd	2.970	7

Die Kaufpreise sind abhängig von der Größe, dem Baujahr, der Lage innerhalb des Gebäudes und dem energetischen Zustand und können dementsprechend von den durchschnittlichen Kaufpreisen abweichen.

4.2.2 Erstbezugswohnungen

Verkaufsjahr 2023

Ort	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	k.A.	k.A.
Bad Oldesloe	4.980	8
Bargteheide	k.A.	k.A.
Großhansdorf	k.A.	k.A.
Reinfeld	4.350	14

Verkaufsjahr 2024

Ort	Kaufpreis in €/m² im Mittel	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Ahrensburg	k.A.	k.A.
Bad Oldesloe	5.070	25
Bargteheide	k.A.	k.A.
Reinbek	k.A.	k.A.

4.3 Kaufpreismsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2016 - 2024

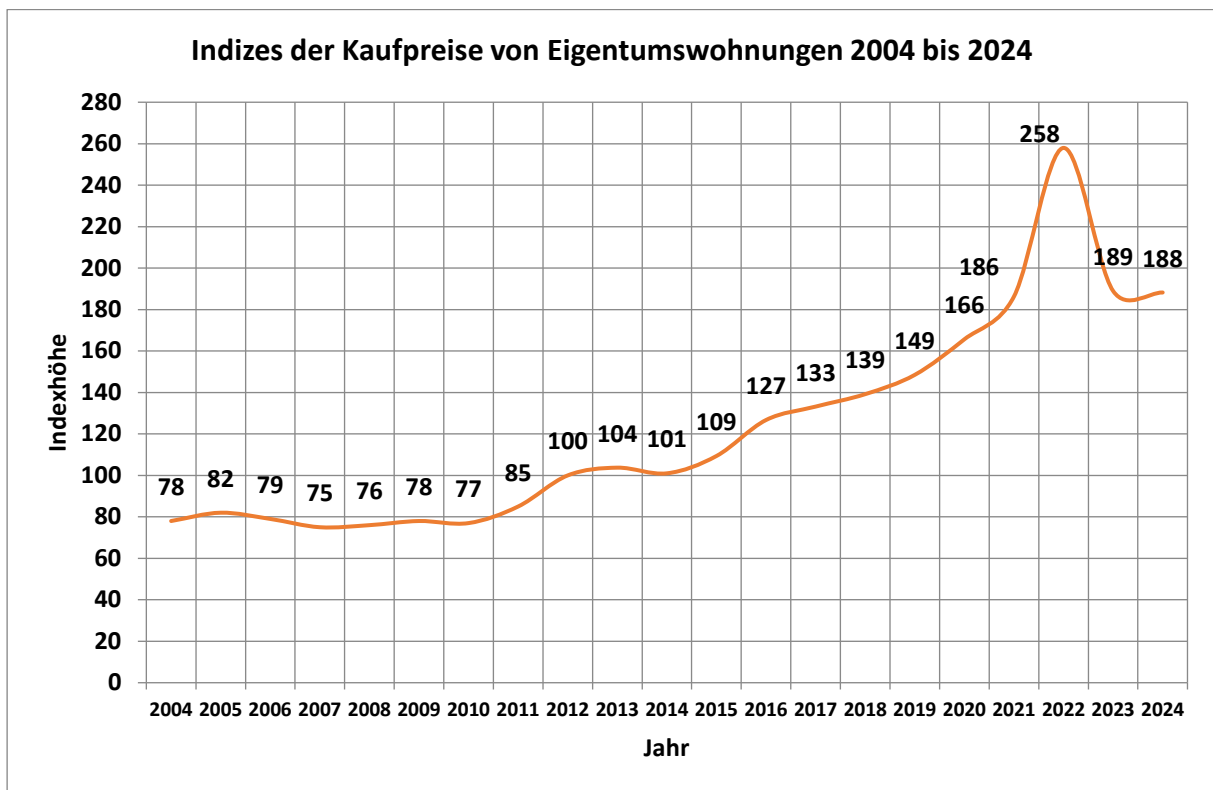
Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

Verkaufsjahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kaufpreismsatz (in Mio. €)	86,5	81,9	90,2	90,1	112,7	149,1	133,1	119,1	110,8
Anzahl Verkäufe	445	414	413	390	436	522	429	451	450

4.4 Preisindizes 2004 – 2024

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.



5. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser

5.1 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 2023 bis 2024 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 250 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 251 €/m² bis 300 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 301 €/m² bis 400 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) über 400 €/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 2020 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. Unterschiedliche Merkmale wie z. B. Höhe der Eigenleistungen wurden nicht berücksichtigt.

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 01.01.2022 bzw. 01.01.2024 ermittelt wurden. Da die zu diesen Stichtagen ermittelten Bodenrichtwerte (bis auf wenige Ausnahmen) sich auf vereinheitlichte, durchschnittlich 600 m² bzw. 700 m² große Grundstücke beziehen, konnte auf flächenangepasste Umrechnungen weitgehend verzichtet werden.

In allen drei Nutzungsarten wurde der Grad der Unterkellerung nicht berücksichtigt. Bei Weiterverkäufen wird davon ausgegangen, dass alle Nebenleistungen enthalten sind.

5.2.1 Marktwerte/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäusern

Zeitraum: 01.01.2023 – 31.12.2024

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 250	1.175	4.698	2.297	158	1908	11
251 bis 300	1.000	4.667	2.640	134	1919	5
301 bis 400	1.667	5.888	3.659	123	1924	8
über 400	2.340	6.720	3.907	171	1924	18

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 250	1.393	4.125	2.532	139	1968	34
251 bis 300	774	5.169	3.384	169	1968	19
301 bis 400	358	5.177	3.147	166	1965	26
über 400	1.575	6.118	3.846	138	1964	52

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	1.782	4.878	2.888	148	1982	12
251 bis 300	2.460	3.628	3.199	122	1985	7
301 bis 400	3.080	4.706	3.739	144	1983	7
über 400	4.223	6.583	5.267	148	1987	5

Baujahre 1991 - 2020

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	709	6.115	3.303	157	2002	18
251 bis 300	2.196	5.794	4.043	134	2003	20
301 bis 400	2.843	6.000	4.322	153	2003	19

über 400	3.611	7.122	5.158	132	2004	16
----------	-------	-------	-------	-----	------	----

Neubauten (Erstbezug) Baujahre 2021 - 2024

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	4.546	6.270	5.639	141	2022	3

5.2.2 Marktwerte/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften

Zeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024

Doppelhaushälften

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 400	1.457	3.736	2.409	131	1914	4
über 400	2.340	3.919	3.376	103	1923	4

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 250	2.083	3.890	2.968	110	1969	3
251-300	1.722	3.056	2.526	99	1958	3
301-400	3.551	3.587	3.564	119	1962	3
über 400	1.816	4.896	3.174	110	1963	7

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 400	2.364	3.561	2.864	121	1979	5
über 400	2.112	4.417	3.491	128	1985	6

Baujahre 1991 - 2020

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	2.094	4.528	3.604	133	2009	5
251-300	3.590	4.958	4.284	107	2002	6
301-400	3.520	4.482	4.081	120	2003	6
über 400	3.620	5.220	4390	145	2006	4

Neubauten (Erstbezug) Baujahre 2021 - 2024

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 300	3.604	5.000	4.320	121	2023	4
über 300	3.384	6.060	4.293	126	2024	6

5.2.3 Marktwerte/m² Wohnfläche für Reihenhäuser

Zeitraum: 01.01.2022– 31.12.2024

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	2.114	3.234	2.553	104	1951	4
251-300	2.581	3.902	2.963	99	1967	8
301-400	2.067	3.746	3.089	112	1967	11
über 400	2.654	4.462	3.461	98	1963	9

Baujahre 1978 - 1990

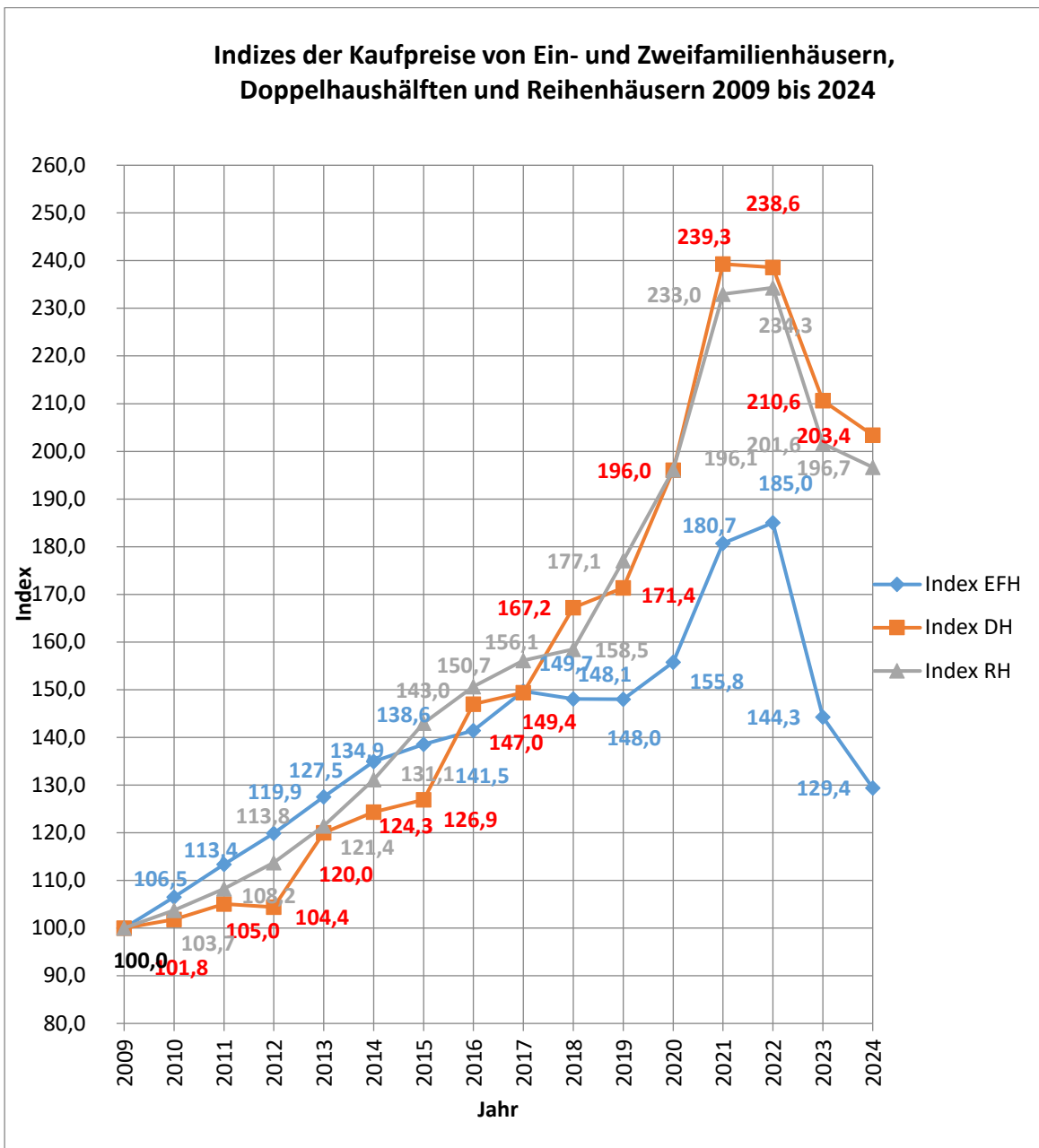
BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 300	2.586	2.789	2.700	117	1984	3
über 300	2.400	4.042	3.315	113	1981	10

Baujahre 1991 - 2020

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	2.994	6.035			

5.3 Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 - 2024

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



6. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

6.1 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.

6.2 Sachwertfaktoren

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

Der „vorläufige Sachwert“ ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts des Grundstücks und des an den Herstellungskosten orientierten Zeitwerts 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 2023 und 2024 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 Bodenrichtwertniveaus differenziert abzuleiten, wurden die folgenden Bodenrichtwertklassen gebildet:

- Lagen mit Bodenrichtwerten bis 300 €/m² für Einfamilienhäuser (EFH)
- Lagen mit Bodenrichtwerten ab 301 €/m² für Einfamilienhäuser (EFH)
- Lagen mit Bodenrichtwerten ab 301 €/m² für Reihenhäuser (RHH)
- Eine Gesamtdarstellung der Bodenrichtwerte für Doppelhäuser (DHH) ohne spezifische Zuordnung zu einzelnen Klassen.

6.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Parameter für die Sachwertberechnungen (unter Zugrundelegung der ImmoWert V 2021):

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: 700 m², der Bodenwert wurde bis max. 1.000 m² auf die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst; Flächen von mehr als 1.000 m² wurden als Gartenland gewertet.
4. Die Bruttogrundflächen wurden nach der bebauten Fläche und der Anzahl der Geschosse berechnet und anhand der angegebenen Wohnfläche auf Plausibilität überprüft.
5. Bei Angabe eines Teilkellers wurde die BGF angesetzt.
6. Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010.
7. Bewertung der objektbezogenen mittleren Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010.
8. Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindex (Basisjahr 2010 = 100).
9. Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.
10. Restnutzungserwartung der ausgewerteten Fälle mind. 11 Jahre, im Mittel 36 Jahre.
11. Altersminderung mittels linearer Abschreibung.
12. Zeitwerte für einfache und durchschnittliche Außenanlagen, offene Pkw-Abstellmöglichkeiten usw. wurden nicht gesondert angesetzt, d. h. in der Marktanpassung sind neben Baunebenkosten, Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Terrassen, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, usw. im üblichen Umfang enthalten; Carportstellplätze sind mit 5.000 €, Garagenstellplätze mit 13.000 € als boG berücksichtigt. Vor der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die Kaufpreise um ggf. vorhandene boG bereinigt.
13. Der Regionalfaktor beträgt 0,93.

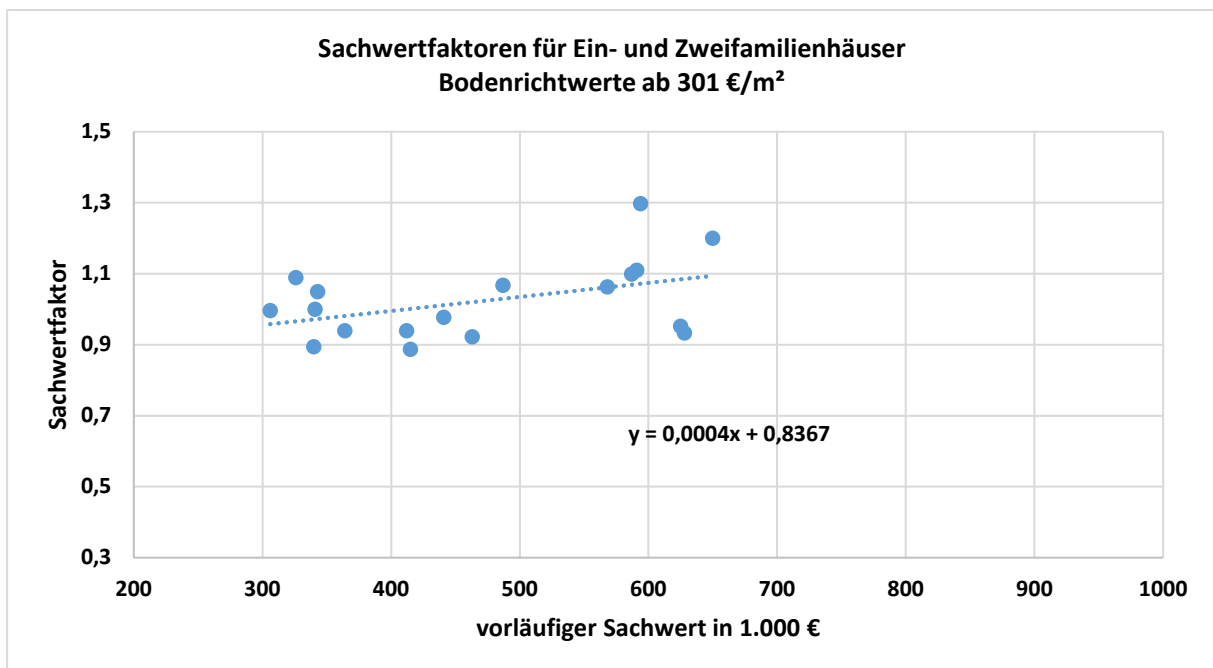
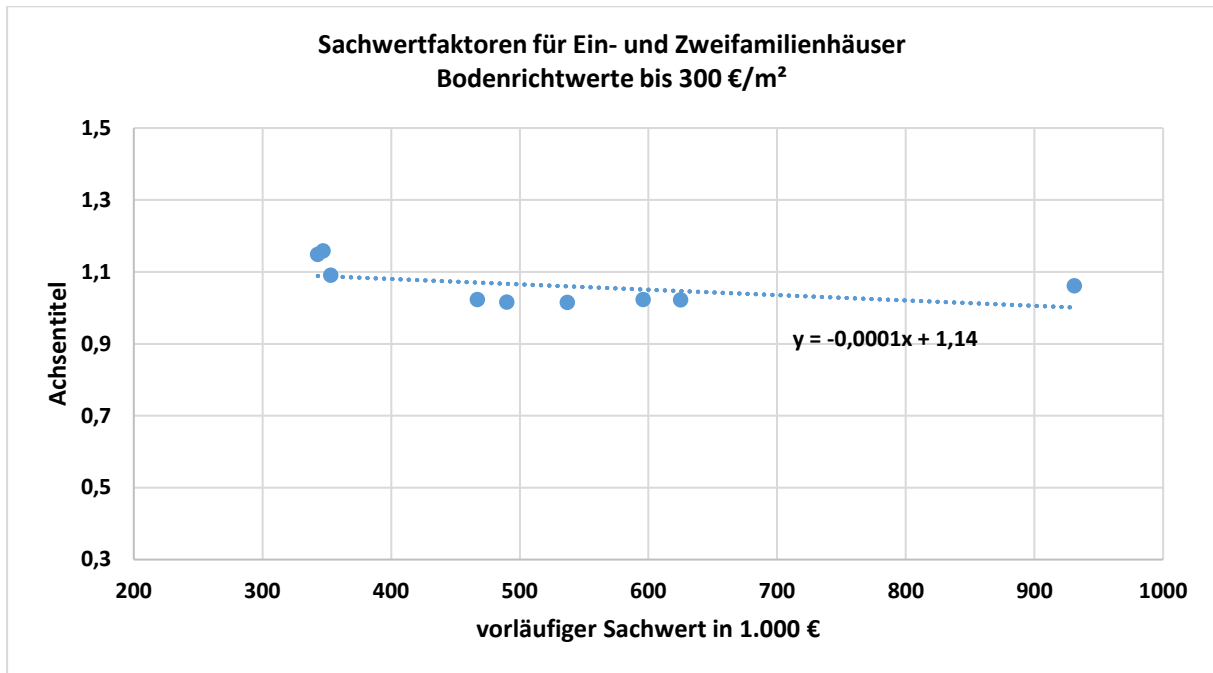
Die nachfolgenden Punktdiagramme sind den verschiedenen Bodenrichtwertklassen zugeordnet und stellen die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Kauffälle aus 2023 und 2024 als Streuungspunkte dar.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bewegen sich die mittleren Sachwertfaktoren, berechnet aus allen ausgewerteten Verkaufsfällen und Bodenrichtwertklassen, für die einzelnen Objekttypen in folgenden Spannen:

- **Doppelhäuser (DHH):** Im Mittel bei 1,122, mit einem Maximalwert von 1,443 und einem Minimalwert von 0,875.
- **Reihenhäuser (RHH):** Im Mittel bei 1,359, mit einem Maximalwert von 1,514 und einem Minimalwert von 1,139.
- **Einfamilienhäuser (EFH):** Im Mittel bei 1,040, mit einem Maximalwert von 1,298 und einem Minimalwert von 0,887.

Die gesamten mittleren Sachwertfaktoren aller ausgewerteten Verkaufsfälle und Bodenrichtwertklassen bewegen sich in einer Spanne von **0,875 bis 1,514**.

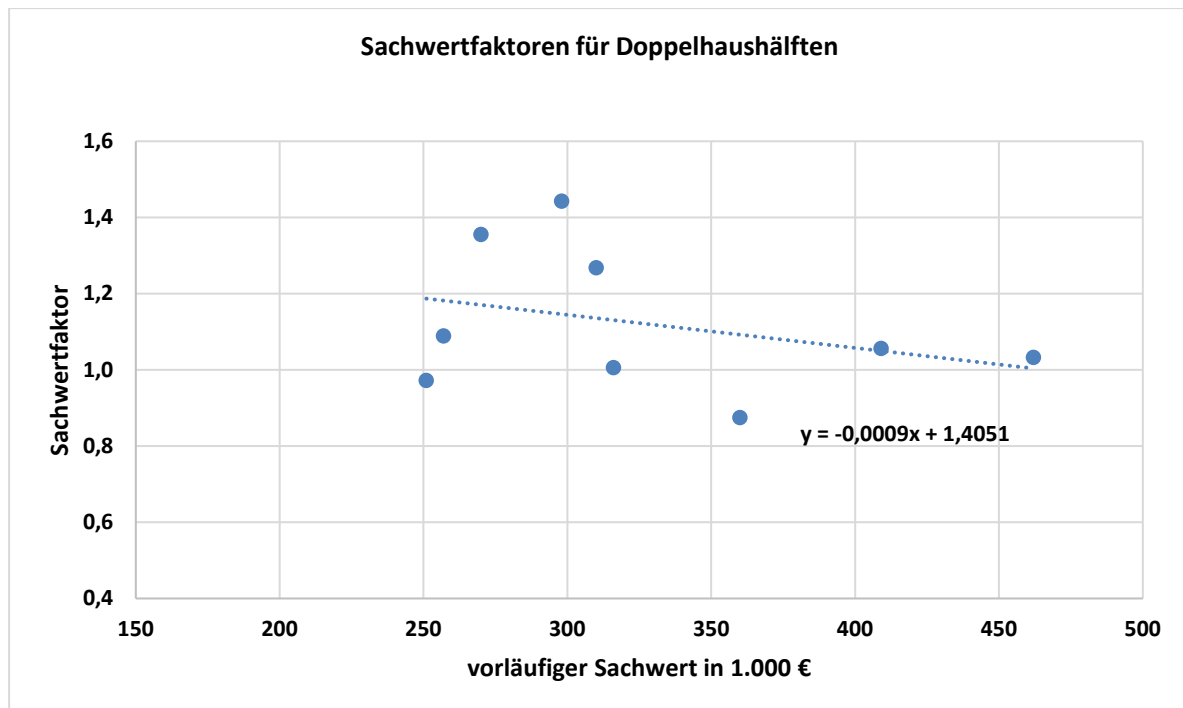
Ein- und Zweifamilienhäuser



6.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

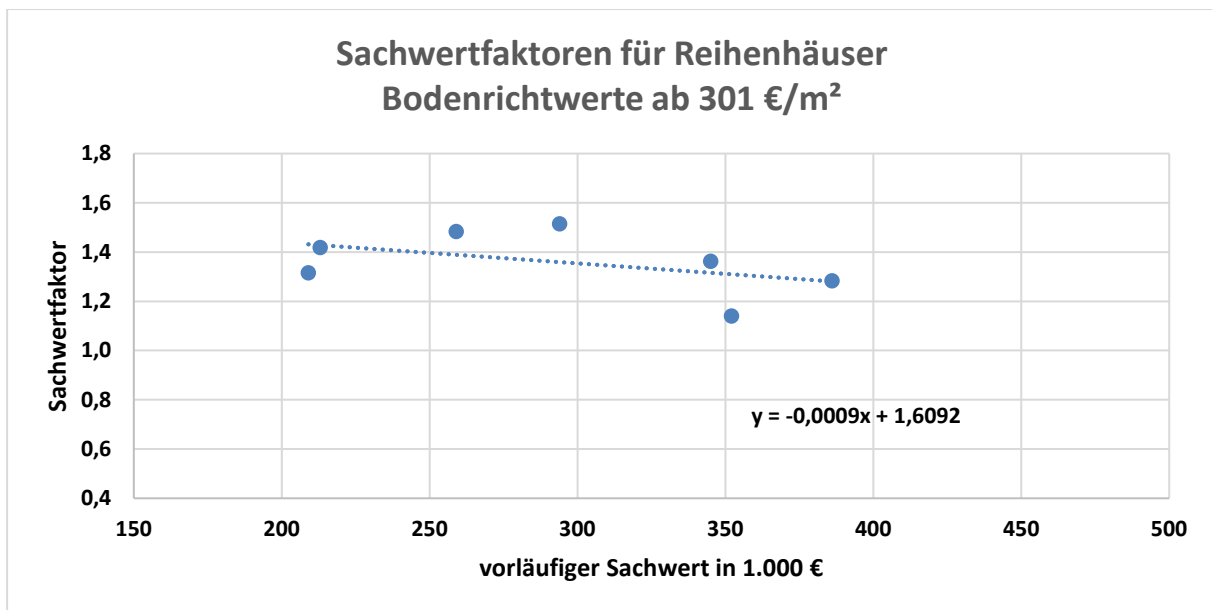
Für die Sachwertberechnungen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern gelten die gleichen Parameter wie zuvor bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der Grundstücksbezugsgröße von 350 m²; der Bodenwert wurde bis max. 450 m² auf die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst; Flächen von mehr als 450 m² wurden als Gartenland gewertet.

Doppelhaushälften



6.2.3 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.


6.2.4 Beispielrechnung

Beispielrechnung für den Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport/Stellplatz am 01.09.2024:

Grundstücksgröße:	700 m ²	
Bodenrichtwert (BRW):	300 €/m ²	
Baujahr:	1996	
Bruttogrundfläche (BGF):	300 m ²	
NHK 2010 brutto pro m ² BGF:	1005,-- €/m ² (mittlere Ausstattung)	
Baupreisindex (08/2024):	184	
Regionalfaktor	0,93	
Bodenwert:	700 m ² x 300 €/m ² =	210.000,-- €
Gebäude:	300 m ² x 1005 €/m ² =	301.500,-- €
Baupreisindex:	301.500 € x 1,84 x 0,93 =	+ 515.927,-- €
Wertminderung wegen Alters 35 %:	515.927 € x 0,35	- 180.574,-- €
Gebäudezeitwert:		<u>333.353,-- €</u>
vorläufiger Sachwert:	Bodenwert + Gebäudezeitwert	543.353,-- €

Bodenrichtwertklasse: bis 300 €/m²

Formel: $y = -0,0001 X + 1,14$

 $y = -0,0001 x 543.353 / 1.000 + 1,14 = 1,0857$

angepasster Sachwert: 543.353,-- € x 1,0857 = rd. 589.918,-- €

=====

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.

6.3 Mietniveau im Kreis Stormarn 2023 - 2024

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Mietensammlung geführt, die sich aus Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Die Mietensammlung enthält sowohl Neubau- als auch Altbauwohnungen. Die Daten wurden von der Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH bezogen.

Mietniveauspannen werden für größere Orte im Kreis Stormarn einzeln untersucht, Mieten aus kleineren Gemeinden werden zusammengefasst.

6.3.1 Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2023 und 2024

Alle €-Werte je m² Wohnfläche beziehen sich auf Nettokaltmieten. Die Wohnungsmietenaufstellungen basieren überwiegend auf Angebotsmieten.

Ein qualifizierter Mietenspiegel wird grundsätzlich erst bei Gemeinden ab 50.000 Einwohnern geführt. Derartige Gemeinden gibt es nicht im Kreis Stormarn, wodurch es sich bei der nachfolgenden Auswertung nicht um einen qualifizierten Mietenspiegel handelt. Die folgende Auswertung basiert auf den Mieten möblierter und unmöblierter Wohnungen.

Wohnungsmieten 2023 bis 39 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	9,71-11,62	16,62-19,47	11,68-15,14	13,27	38
Ammersbek	---	---	---	---	---
Bad Oldesloe	8,33-9,09	13,46-19,17	9,09-13,21	11,31	28
Bargteheide	9,87	21,67	10,16-17,22	13,84	7
Barsbüttel	10,53-12,89	32,5-35,33	16,32-25,00	21,58	12
Glinde	6,09-10,41	21,49-23,81	10,44-21,15	15,73	21
Großhansdorf	8,06-11,08	21,25-26,56	12,50-17,19	15,22	11
Oststeinbek	---	---	---	---	---
Reinbek	7,04-10,24	20,27-21,49	10,24-20,00	13,12	30
Reinfeld	7,19	10,67	9,67-10,00	9,44	5
Tangstedt	---	---	---	---	---
Trittau	8,05	21,88	10,97-18,67	14,01	9
kl. Gemeinden	9,29-10,00	15,00-22,50	10,00-15,00	12,80	20

Wohnungsmieten 2023 40-59 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	6,12-10,00	15,70-21,78	11,68-15,14	12,48	158
Ammersbek	9,93-10,23	13,00-15,87	10,23-12,87	11,76	28
Bad Oldesloe	6,65-8,67	13,27-16,67	8,89-13,11	11,06	102
Bargteheide	8,41-10,21	14,00-15,94	10,51-14,00	11,95	56
Barsbüttel	2,73-11,37	16,46-19,50	11,46-16,04	13,45	40
Glinde	6,88-9,48	14,39-16,24	9,64-14,39	11,45	65
Großhansdorf	9,44-10,45	13,67-16,09	10,58-13,27	12,15	19
Oststeinbek	6,89-9,13	15,22-18,48	9,42-15,21	12,36	34
Reinbek	7,13-9,00	13,56-18,75	9,00-13,46	11,48	100
Reinfeld	7,00-9,17	14,41-15,69	9,26-13,75	11,41	35
Tangstedt	9,45-9,70	14,55-14,72	10,00-14,55	12,34	15
Trittau	9,00-14,26	14,76-15,87	9,83-14,26	12,09	28
kl. Gemeinden	8,04-9,56	14,50-16,35	9,60-14,42	11,89	62

Wohnungsmieten 2023 60-90 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,89-10,63	15,14-20,22	10,68-15,07	12,75	314
Ammersbek	8,46-9,94	13,39-17,90	9,97-13,39	11,74	69
Bad Oldesloe	6,00-8,45	12,92-17,81	8,47-12,67	10,38	190
Bargteheide	8,25-9,99	13,61-16,98	10,00-13,61	11,63	94
Barsbüttel	10,00-10,60	16,06-18,75	10,71-15,97	13,11	62
Glinde	7,76-9,84	13,26-19,67	9,93-13,19	11,87	131
Großhansdorf	8,26-9,20	14,18-19,44	9,45-14,00	11,74	56
Oststeinbek	9,77-10,35	15,41-18,46	10,58-14,75	12,44	33
Reinbek	8,55-10,00	14,20-18,25	10,00-14,17	12,30	187
Reinfeld	6,90-9,00	12,08-15,63	9,17-12,06	10,54	60
Tangstedt	9,03-9,36	14,30-15,39	9,51-14,17	11,44	40
Trittau	7,78-9,29	14,19-17,95	10,00-14,02	11,88	61
kl. Gemeinden	7,41-8,82	13,04-16,88	8,82-13,02	10,78	263

Wohnungsmieten 2023 91-130 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,90-10,60	15,00-17,60	10,61-14,97	12,38	103
Ammersbek	8,65	13,32	8,97-13,32	10,43	9
Bad Oldesloe	7,39-9,00	13,26-20,00	9,06-13,26	10,99	43
Bargteheide	9,13-9,46	15,47-17,94	9,89-15,04	11,83	28
Barsbüttel	10,43-11,80	15,84-18,56	12,00-14,42	13,30	14
Glinde	10,16-10,80	13,00-14,00	10,83-12,48	11,73	27
Großhansdorf	9,00-10,19	15,93-16,03	10,41-13,59	11,98	20
Oststeinbek	10,00-10,32	13,71-14,43	11,27-13,68	12,31	13
Reinbek	9,00-10,97	14,12-15,44	10,99-13,98	12,45	65
Reinfeld	3,18-8,17	14,92	9,31-14,74	10,77	13
Tangstedt	7,98-8,85	10,05-11,93	8,85-10,00	9,68	16
Trittau	7,93-9,17	13,04-14,00	10,00-13,04	11,27	24
kl. Gemeinden	6,90-8,57	12,55-15,00	8,66-12,55	10,50	112

Wohnungsmieten 2023 ab 131 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	9,90-10,97	15,82-16,54	10,99-13,00	12,23	24
Ammersbek	---	---	---	---	---
Bad Oldesloe	8,28	12,59	9,59-12,00	10,65	5
Bargteheide	9,73	12,78	9,84-12,78	11,20	7
Barsbüttel	---	---	---	---	---
Glinde	---	---	---	---	---
Großhansdorf	---	---	---	---	---
Oststeinbek	---	---	---	---	---
Reinbek	8,57-9,78	9,78-13,57	13,57	11,36	17
Reinfeld	---	---	---	---	---
Tangstedt	---	---	---	---	---
Trittau	---	---	---	---	---
kl. Gemeinden	6,49-7,49	12,50-14,05	7,49-12,50	9,84	25

Wohnungsmieten 2024 bis 39 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	10,86-11,84	19,74-30,94	12,04-19,67	15,82	34
Ammersbek	8,06	17,67	9,13-17,65	13,22	9
Bad Oldesloe	7,47-9,38	17,63-24,29	9,41-17,63	12,92	47
Bargteheide	10,71-12,00	17,71-19,86	12,18-16,67	14,40	10
Barsbüttel	10,53	26,09	11,90-23-08	16,72	9
Glinde	9,50-10,81	21,43-32,31	11,34-19,46	15,74	19
Großhansdorf	---	---	---	---	---
Oststeinbek	13,51	25,82	13,51-21,43	17,72	8
Reinbek	7,81-10,86	18,62-34,00	10,86-16,67	14,05	28
Reinfeld	7,22	12,94	8,93-10,67	9,90	5
Tangstedt	---	---	---	---	---
Trittau	---	---	---	---	---
kl. Gemeinden	9,74-12,42	21,67-30,00	12,74-20,00	16,66	28

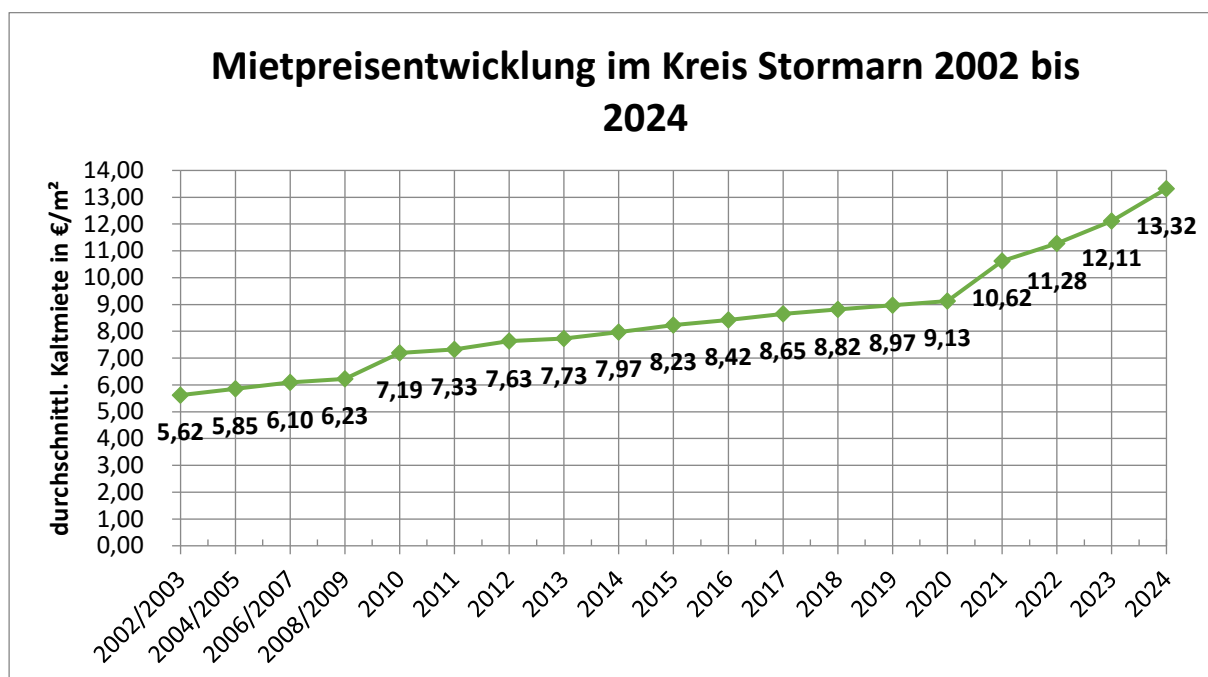
Wohnungsmieten 2024 40-59 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	7,42-11,09	15,75-19,96	11,11-15,69	13,24	87
Ammersbek	9,13-10,67	17,00-17,25	11,00-16,25	13,59	17
Bad Oldesloe	6,80-8,52	12,90-16,67	8,96-12,79	10,89	111
Bargteheide	8,47-9,66	15,51-17,44	10,34-15,17	12,40	46
Barsbüttel	10,49-11,82	18,58-19,43	12,00-18,58	14,67	28
Glinde	9,54-10,56	15,18-17,50	10,70-15,09	12,65	69
Großhansdorf	7,20-9,00	16,15-16,85	9,77-14,83	12,14	14
Oststeinbek	7,72-10,87	21,82-27,50	11,94-18,72	15,46	15
Reinbek	7,24-10,00	15,86	10,00-15,86	12,69	77
Reinfeld	6,03-10,00	15,00-16,53	10,00-14,89	11,72	36
Tangstedt	9,04-9,50	12,46-14,04	10,40-12,07	11,42	16
Trittau	8,02-10,00	15,00-17,00	10,17-14,25	12,59	32
kl. Gemeinden	8,47-9,33	15,09-18,89	9,65-15,09	12,35	85

Wohnungsmieten 2024 60-90 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,50-11,33	15,49-19,29	11,33-15,49	13,22	229
Ammersbek	8,57-9,44	14,75-20,27	9,46-14,20	12,65	69
Bad Oldesloe	6,94-9,02	14,40-17,74	9,02-14,29	11,48	182
Bargteheide	8,00-10,00	14,24-16,38	10,16-14,18	12,18	98
Barsbüttel	7,70-10,86	18,40-22,86	11,03-18,40	14,63	63
Glinde	8,77-9,75	14,02-20,00	9,75-13,75	12,12	122
Großhansdorf	8,56-11,03	13,24-16,33	11,04-13,01	12,08	32
Oststeinbek	6,75-10,00	14,41-18,75	10,00-14,41	12,09	39
Reinbek	8,82-10,33	15,33-18,57	10,40-15,29	12,75	162
Reinfeld	7,42-9,62	13,65-15,06	9,68-13,65	11,43	87
Tangstedt	9,38-10,21	14,93-15,67	10,50-14,93	13,01	37
Trittau	7,76-8,75	14,00-17,28	9,09-13,98	11,47	54
kl. Gemeinden	7,50-9,21	14,46-17,00	9,29-14,34	11,52	202

Wohnungsmieten 2024 91-130 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	9,10-11,23	15,69-18,14	11,24-15,68	13,24	70
Ammersbek	9,13-9,53	18,80-18,81	10,00-17,00	13,01	12
Bad Oldesloe	8,50-9,47	13,83-16,67	9,55-13,75	11,58	57
Bargteheide	8,61-9,00	13,86-16,67	9,00-13,83	11,55	38
Barsbüttel	9,79-10,48	14,54-18,18	10,48-14,54	12,90	32
Glinde	10,33-10,50	14,08-15,08	10,83-14,29	12,90	26
Großhansdorf	8,75-10,00	16,33-20,75	10,11-14,22	12,99	16
Oststeinbek	10,38-10,62	14,74-15,65	12,41-14,19	13,08	15
Reinbek	9,52-11,70	15,42-18,11	11,80-15,00	13,49	54
Reinfeld	7,69-8,80	10,58-13,19	8,95-10,58	9,94	23
Tangstedt	9,00	10,71	9,00-9,75	9,61	5
Trittau	6,60-7,53	13,00-13,94	7,61-13,00	10,32	16
kl. Gemeinden	6,70-9,00	12,86-15,10	9,05-12,63	10,97	153

Wohnungsmieten 2024 ab 131 m²					
Ort	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,97-9,79	15,59-17,01	11,53-15,59	13,01	17
Ammersbek	---	---	---	---	---
Bad Oldesloe	8,96	9,93	9,56-9,66	9,53	5
Bargteheide	6,19-7,93	12,29-15,11	11,26-12,01	11,19	10
Barsbüttel	---	---	---	---	---
Glinde	---	---	---	---	---
Großhansdorf	10,61	21,99	11,24-18,82	14,89	9
Oststeinbek	---	---	---	---	---
Reinbek	8,96	22,22	10,71-15,00	13,27	7
Reinfeld	---	---	---	---	---
Tangstedt	---	---	---	---	---
Trittau	---	---	---	---	---
kl. Gemeinden	6,43-7,50	12,86-15,50	8,00-12,22	10,02	27

6.3.2 Mietenentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2024



6.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die tatsächlichen Mieten zugrunde gelegt. Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze (LZS) werden als Zinsspannen sowie als Durchschnittswerte für den gesamten Kreis Stormarn ausgewiesen.

Für die Ableitung der Zinssätze wurden die vorstehend aufgeführten Mietniveautabellen verwendet und nach der Formel der Sachverständigen Simon & Reinhold² rekursiv ermittelt.

6.4.1 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)

Die ausgewerteten Mehrfamilienhausverkäufe weisen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 68 Jahren auf. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV V unter Berücksichtigung der üblichen Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen ermittelt. Der Bodenwert wurde auf Grundlage der Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbauplätze berechnet.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
7	2,85 – 4,0	3,33

² Simon & Reinhold, Partner, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Hannover

6.4.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Die ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuserverkäufe weisen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 31 Jahren auf. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV V unter Berücksichtigung der üblichen Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen ermittelt. Der Bodenwert wurde auf Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohn- und Geschäftshausbauplätze berechnet.

Zu beachten ist, dass lediglich 4 Verkaufsfälle ausgewertet werden konnten, wodurch die statistische Aussagekraft der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze eingeschränkt ist. Bei den ausgewerteten Objekten handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit besonders ertragsreichen Roherträgen, die die Grundlage für die kapitalisierten Erträge bilden. Dabei ist insbesondere das prozentuale Verhältnis von Wohnflächen- zu Gewerbeflächenanteil von Bedeutung, da die anteiligen Roherträge der jeweiligen Flächenarten den Wert der Liegenschaft maßgeblich beeinflussen.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
4	2,64 – 3,60	3,16

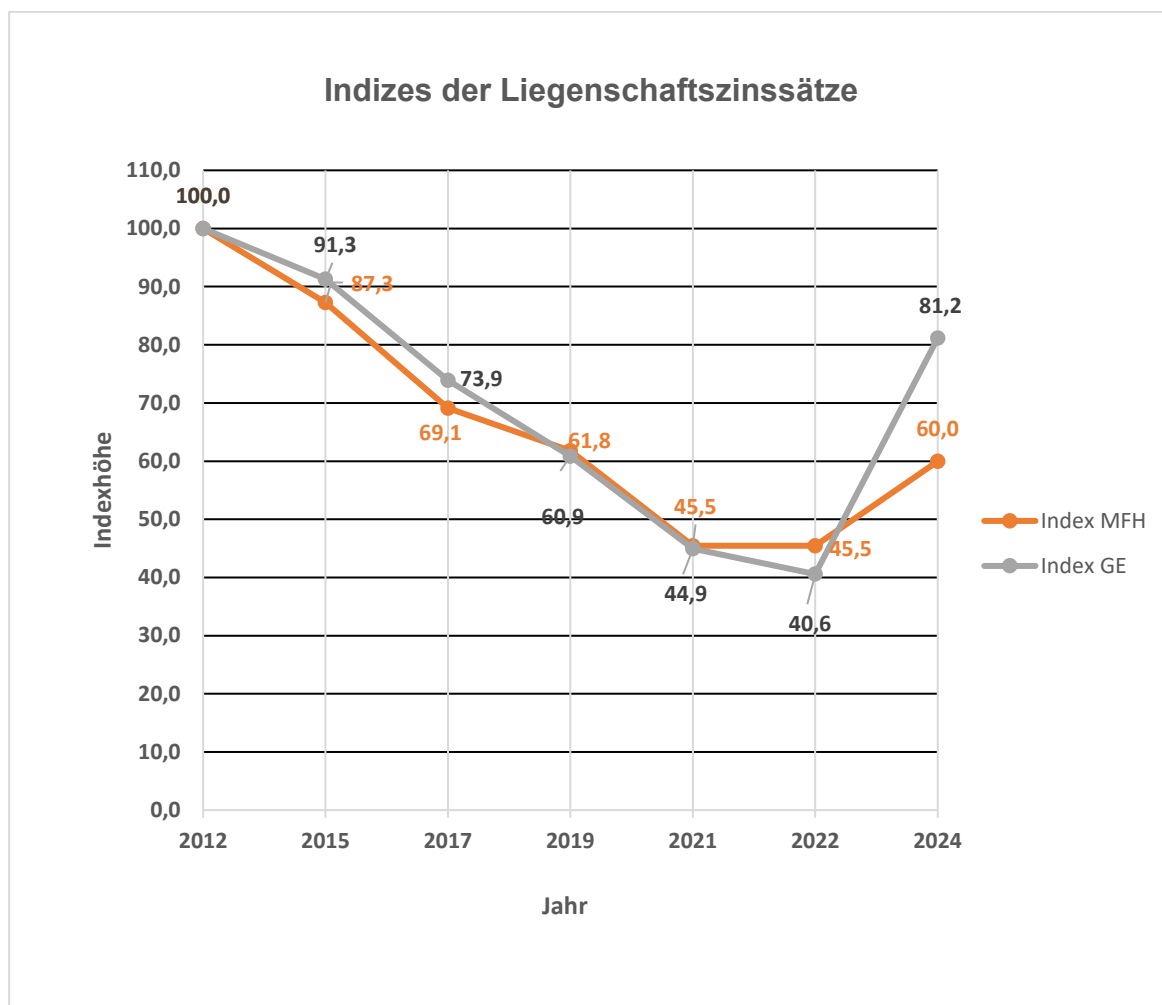
6.4.3 Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Gewerbeobjekten wurden vorrangig Liegenschaften berücksichtigt, die in ausgewiesenen Gewerbegebieten liegen. Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudeart (Büro, Werkstatt, Lagerhalle o. Ä.) gemäß § 6 ImmoWertV V unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzungserscheinungen marktüblich angesetzt. Bei den untersuchten Objekten dominieren Büro- und Lagerflächen. Grundstücke mit Sondernutzungen, wie beispielsweise Verbrauchermärkte, wurden nicht untersucht.

Die ausgewerteten Verkäufe von Gewerbeimmobilien haben eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 26 Jahren. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV V unter Berücksichtigung der üblichen Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen ermittelt.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
18	5,00 – 6,00	5,6

6.4.4 Indizes der Liegenschaftszinssätze



6.5 Rohertragsfaktoren

Der Ableitung der Rohertragsfaktoren erfolgte an Hand von in den Jahren 2023 bis 2024 analysierten Ertragswertobjekten.

Art des Objektes	Rohertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Mehrfamilienhaus	20,66 – 24,42	22,79	7
Wohn- und Geschäftshaus	15,45 – 17,43	16,45	4

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

7. Teilmarkt Landwirtschaft

7.1 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 2014 bis 2024
- b) Mittlere Bodenpunkte für Acker und Grünlandflächen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2014 bis 2024
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2023 bis 2024 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 bis 2024 (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 ortsnaher 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 2014 bis 2024 geschlossen wurden.

7.2 Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2014 – 2024

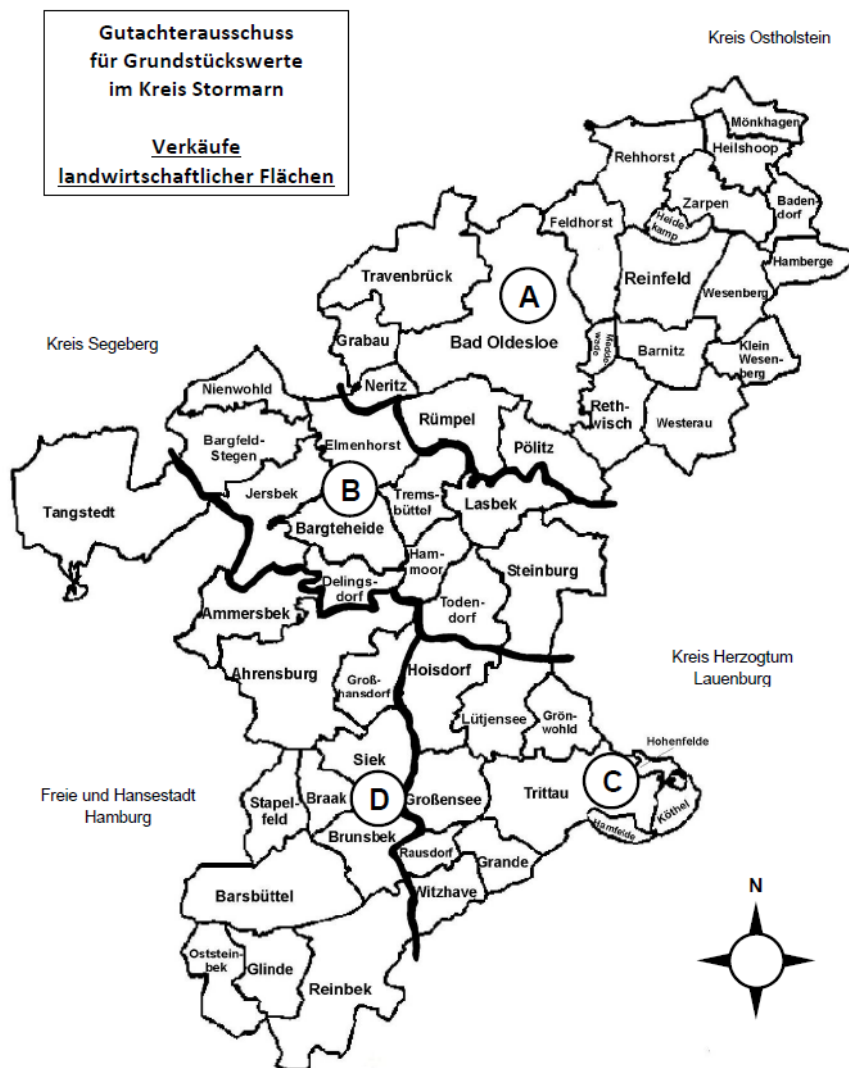
Verkaufsjahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatz in Mio. €	3,9	3,1	1,7	3,3	4,5	14,4	14,6	7,1	7,2	2,9	5,7
Umsatz in Hektar	111,6	102,5	47,1	106,1	116,6	105,9	245,2	143,6	162,3	79,8	140,4
Anzahl der Verkäufe	36	33	21	28	32	33	50	41	23	20	39

7.3 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.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zone A	49,6	44,3	47,4	43,5	48,6	45,1	45,9	43,6	52,0	47,6	46,8
Zone B	40,2	47,3	40,7	40,5	42,6	40,5	39,7	39,0	42,8	38	33,5
Zone C	45,1	38,9	36,5	37,0	37,0	36,8	38,6	33,2	47,0	-	29,5
Zone D	34,0	34,5	34,2	35,0	34,7	37,5	37,2	36,1	39,0	43,5	35,4



7.4 Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2023 bis 2024

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
2023	350,00 bis 700,00	525,00	100,00 bis 500,00	315,00
2024	300,00 bis 700,00	530,00	100,00 bis 500,00	315,00

7.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen 2023 und 2024

Jahr	Acker in €/m ²	Anzahl der Verkäufe	Grünland in €/m ²	Anzahl der Verkäufe
2023	4,24	8	2,16	11
2024	4,89	24	2,10	14

7.6 Preisindizes bei Acker- und Grünland 2005 bis 2024

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

