

Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2017 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 2016 – 2017 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 Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2017	5 - 7
2. 1	Wohnraumbedarfsprognose bis 2030	7 - 8
3.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2016 – 2017 im Überblick	8
3. 1.	Allgemeines	8
3. 2	Flächen- und Kaufpreisumsätze 2016 – 2017 in den einzelnen Städten und Gemeinden	8 - 11
3. 3	Bebaute Grundstücke	11
3. 3. 1	Bebaute Grundstücke gesamt	11
3. 3. 2	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2011 – 2017 gesamt	11
3. 3. 3	Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2016 – 2017 (nach Objektarten)	12
3. 4.	Unbebaute Grundstücke	12
3. 4. 1.	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	12 - 13
3. 4. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2016 – 2017 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gewerbeobjekte	13
3. 4. 3.	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2017 (häufigste Nutzungsarten)	13
3. 4. 4.	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	14
3. 5.	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	15 - 17
3. 6.	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	17
4.	Zwangsversteigerungen	18
5.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	18
5. 1.	Vorbemerkungen	18- 19
5. 2.	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	20
5. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	21

5. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	22
5. 3.	Kaufpreismsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2011 –2017	22
5. 4.	Preisindizes 2004 – 2017	23
6.		
6.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	23
6. 1.	Vorbemerkungen	23 - 24
6. 2. 1.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	24 - 25
6. 2. 2.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Doppelhaushälften	25 - 26
6. 2. 3.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Reihenhäusern	26 - 27
6. 3.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2017	27
7.		
7.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	28
7. 1.	Vorbemerkungen	28
7. 2.	Sachwertfaktoren	28
7. 2. 1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	29 - 31
7. 2. 2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	31 - 33
7. 2. 3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	33 - 34
7. 3. 1	Mietniveau im Kreis Stormarn 2016 – 2017 für Wohnungsmieten	35 - 37
7. 3. 2	Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2017	37
7. 3. 3	Mietniveau im Kreis Stormarn 2016 – 2017 für gewerbliche Mieten	37 - 38
7. 4.	Liegenschaftszinssätze	38
7. 4. 1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
7. 4. 2.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	39
7. 4. 3.	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	39
7. 5.	Rohertragsfaktoren	39
8.		
8.	Teilmarkt Landwirtschaft	39
8. 1.	Vorbemerkungen	39 - 40
8. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2008 – 2017	40
8. 3.	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2008 - 2017	40
8. 4.	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2016 bis 2017	41
8. 5.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005 - 2017	42

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

Vorsitzender: Stefan Leutelt

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 Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten 16.Juli 2014 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 8 vom 31.07.2014 S. 158).

1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2017

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht 2015* 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 2016 – 2017 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 2016 und 2017 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

1.4. 4. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2015 wurden die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, und auch für Doppelhaushälften- und Reihenhäusergrundstücke 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 2017 dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sind der Bodenrichtwertübersicht 2016 zum Stichtag 31.12.2016 zu entnehmen.

2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 – 2017

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	2017
1	Umland zu Lübeck	2.815	3.320	3.599
1.1	Mönkhagen	511	636	663
1.2	Heilshoop	502	608	557
1.3	Badendorf	733	790	845
1.4	Hamberge	1.069	1.286	1.534
2	Reinfeld (Holstein) und Umgebung	11.345	14.152	15.509
2.1	Rehhorst	525	691	726

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	2017
2.2	Heidekamp	325	476	435
2.3	Zarpen	1.356	1.557	1.455
2.4	Wesenberg	555	895	1.674
2.5	Klein Wesenberg	522	739	743
2.6	Barnitz	674	794	852
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	8.398	9.039
2.8	Feldhorst	431	602	585
3	Bad Oldesloe und Umgebung	27.516	31.190	33.212
3.1	Bad Oldesloe	20.828	23.314	25.096
3.2	Meddewade	698	769	890
3.3	Rethwisch	870	1.087	1.138
3.4	Westerau	693	805	746
3.5	Pölitz	1.015	1.175	1.178
3.6	Rümpel	968	1.277	1.292
3.7	Neritz	357	358	327
3.8	Grabau	743	756	799
3.9	Travenbrück	1.341	1.649	1.746
4	Bargtheide und Umgebung	23.015	28.038	32.376
4.1	Elmenhorst	1.839	2.171	2.642
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.707	1.989
4.3	Lasbek	992	1.196	1.208
4.4	Steinburg	1.990	2.416	2.753
4.5	Todendorf	928	1.063	1.234
4.6	Hammoor	910	1.111	1.291
4.7	Bargtheide	10.359	13.680	16.127
4.8	Jersbek	1.533	1.710	1.744
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.519	2.911
4.0	Nienwohld	425	465	477
5	Tangstedt	5.858	6.119	6.432
6	Ahrensburg und Umgebung	50.150	53.376	60.093
6.1	Delingsdorf	1.075	1.363	2.167
6.2	Großhansdorf	8.665	8.887	9.405
6.3	Hoisdorf	3.197	3.444	3.498
6.4	Siek	1.999	1.927	2.374
6.5	Ahrensburg	26.997	29.117	32.918
6.6	Ammersbek	8.217	9.015	9.731
7	Trittau und Umgebung	13.594	16.525	18.812
7.1	Grönwohld	1.215	1.313	1.425
7.2	Köthel (Stormarn)	268	392	328
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	475	498
7.4	Trittau	5.677	7.473	8.849
7.5	Grande	566	637	685
7.6	Witzhave	892	1.300	1.576
7.7	Rausdorf	191	235	235

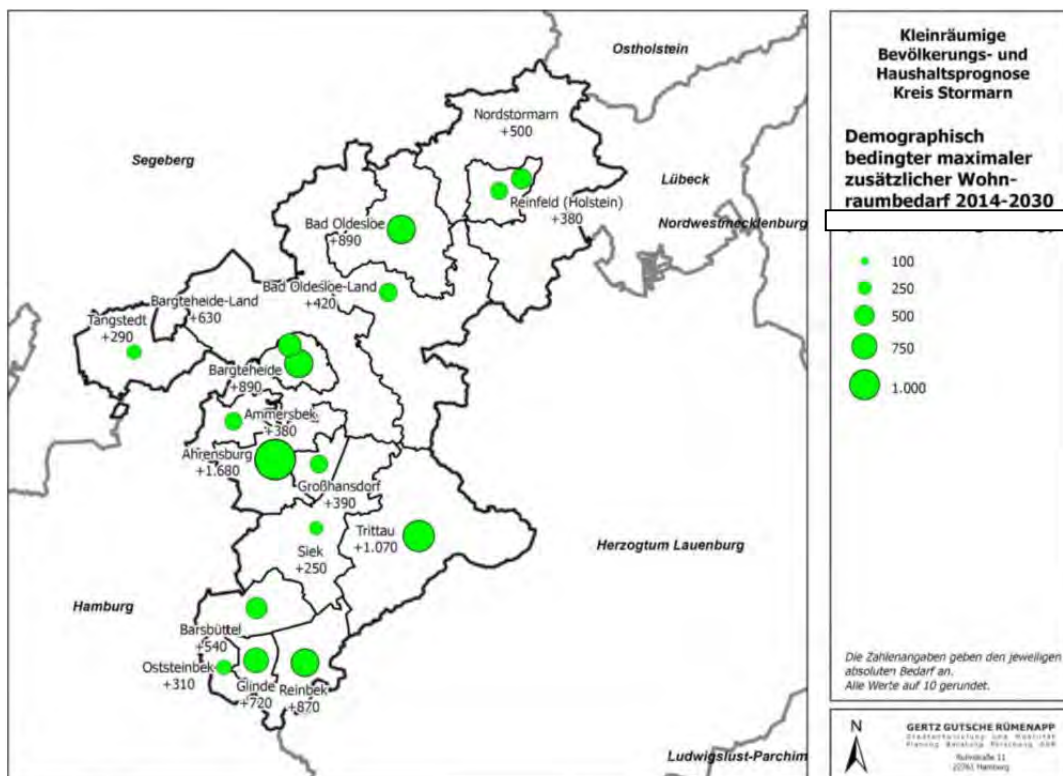
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2017
7.8	Großensee	1.531	1.663	1.774
7.9	Lütjensee	2.745	2.975	3.394
7.0	Hohenfelde	54	62	48
8	Barsbüttel und Umgebung	13.614	15.899	17.061
8.1	Stapelfeld	1.454	1.509	1.759
8.2	Braak	604	721	964
8.3	Brunsbek	1.265	1.605	1.747
8.4	Barsbüttel	10.291	12.064	12.591
9	Glinde	14.427	16.054	18.350
10	Reinbek	25.179	24.570	27.397
11	Oststeinbek	8.163	7.962	8.847
Gesamt:		<u>195.676</u>	<u>217.582</u>	<u>241.688</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.



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

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

Viervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

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

3. Der Stormarner Immobilienmarkt 2016 – 2017 im Überblick

3.1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2016 bis 2017 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 2016 – 2017 in den einzelnen Städten und Gemeinden

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

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreismsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
1. Umland zu Lübeck					
Mönkhagen	2016	2.400	1.100	0,75	0,09
	2017	1.000	---	0,27	---
Heilshoop	2016	2.200	2.600	0,25	0,23
	2017	1.800	700	0,52	0,09
Badendorf	2016	800	700	0,30	0,10
	2017	1.300	---	0,17	---
Hamberge	2016	2.400	10.000	1,00	1,41
	2017	2.700	39.800	1,00	4,41
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung					
Rehhorst	2016	3.400	1.200	0,58	0,10
	2017	1.400	1.000	0,18	0,08
Heidekamp	2016	900	900	0,20	0,13
	2017	---	1.100	---	0,17
Zarpen	2016	5.300	---	1,27	---
	2017	7.300	---	1,57	---
Wesenberg	2016	1.000	39.400	0,49	0,44
	2017	3.500	800	1,50	0,06

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

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
Klein Wesenberg	2016	800	10.000	0,13	0,36
	2017	600	7.100	0,46	0,90
Barnitz	2016	2.200	55.000	0,34	0,13
	2017	4.700	---	1,31	---
Reinfeld	2016	46.000	10.300	12,58	0,68
	2017	19.700	43.000	7,39	1,37
Feldhorst	2016	13.600	38.700	0,62	0,14
	2017	5.900	---	0,62	---
3. Bad Oldesloe und Umgebung					
Bad Oldesloe	2016	67.300	46.600	21,82	2,35
	2017	63.900	30.600	20,38	0,57
Meddewade	2016	6.700	---	2,21	---
	2017	3.500	700	1,27	0,09
Rethwisch	2016	15.400	11.000	1,72	1,33
	2017	9.100	3.600	1,31	0,11
Westerau	2016	4.000	1.800	0,43	0,20
	2017	4.500	---	1,26	---
Pölit	2016	6.000	11.000	1,32	0,10
	2017	8.500	21.200	1,46	0,03
Rümpel	2016	5.000	35.200	1,38	0,24
	2017	12.200	58.700	2,24	0,26
Neritz	2016	2.600	900	1,00	0,02
	2017	1.000	---	0,26	---
Grabau	2016	2.900	---	0,62	---
	2017	1.600	129.400	0,54	0,65
Travenbrück	2016	19.800	15.600	2,46	0,06
	2017	4.300	253.800	0,63	0,89
4. Bargtheide und Umgebung					
Elmenhorst	2016	12.000	10.000	4,70	1,45
	2017	8.100	120.600	3,95	0,96
Tremsbüttel	2016	4.100	---	2,29	---
	2017	5.500	15.300	2,21	0,05
Lasbek	2016	4.800	22.500	1,05	0,08
	2017	3.200	20.800	1,39	0,04
Steinburg	2016	13.300	2.400	2,57	0,25
	2017	5.600	38.000	1,49	0,08
Todendorf	2016	14.100	---	1,68	---
	2017	7.400	42.500	1,11	0,15
Hammoor	2016	14.700	1.900	1,39	0,23
	2017	3.200	900	1,25	0,13
Bargtheide	2016	38.200	22.100	17,81	2,45
	2017	20.400	55.100	16,74	4,11
Jersbek	2016	11.900	---	1,53	---
	2017	5.900	4.000	3,48	0,61
Bargfeld-Stegen	2016	5.000	20.300	2,13	1,15
	2017	11.500	35.000	3,73	1,85

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

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
Nienwohld	2016	3.600	1.800	1,21	0,31
	2017	---	700	---	0,08
5. Tangstedt					
Tangstedt	2016	20.700	126.300	4,93	0,76
	2017	17.000	115.400	6,94	2,00
6. Ahrensburg und Umgebung					
Delingsdorf	2016	2.200	---	0,91	---
	2017	4.700	45.800	3,81	0,63
Großhansdorf	2016	27.900	10.000	14,80	1,45
	2017	34.000	9.100	16,79	3,35
Hoisdorf	2016	18.100	3.500	5,68	0,69
	2017	9.800	4.500	2,99	1,00
Siek	2016	9.800	26.200	4,00	1,59
	2017	11.200	7.400	4,51	0,74
Ahrensburg	2016	77.500	17.500	50,28	1,05
	2017	76.600	31.800	45,19	7,89
Ammersbek	2016	21.100	19.000	10,97	1,37
	2017	30.500	21.700	13,92	1,14
7. Trittau und Umgebung					
Grönwohld	2016	13.600	1.300	1,16	0,20
	2017	5.500	17.700	1,39	2,38
Köthel (Stormarn)	2016	1.400	---	0,39	---
	2017	5.900	---	0,69	---
Hamfelde (Holstein)	2016	2.200	1.600	0,51	0,24
	2017	1.500	600	0,59	0,17
Trittau	2016	19.800	21.900	7,75	3,13
	2017	30.600	261.700	11,84	6,05
Grande	2016	4.100	---	1,36	---
	2017	7.800	---	1,54	---
Witzhave	2016	5.600	2.000	1,68	0,00
	2017	7.800	---	3,02	---
Rausdorf	2016	---	---	---	---
	2017	---	---	---	---
Großensee	2016	5.000	2.800	2,18	0,52
	2017	2.100	---	1,28	---
Lütjensee	2016	6.300	6.700	3,56	1,12
	2017	13.900	2.400	3,76	0,39
Hohenfelde	2016	---	---	---	---
	2017	---	---	---	---
8. Barsbüttel und Umgebung					
Stapelfeld	2016	3.500	147.300	3,03	1,01
	2017	10.700	48.700	6,16	0,81
Braak	2016	9.000	2.600	3,28	0,34
	2017	12.100	31.800	3,75	0,02

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
Brunsbek	2016	3.400	---	1,02	---
	2017	4.600	900	2,00	0,17
Barsbüttel	2016	42.700	79.100	16,25	4,18
	2017	52.400	11.700	24,34	1,13
9. Glinde					
Glinde	2016	17.500	500	10,45	0,11
	2017	46.800	---	19,96	---
10. Reinbek					
Reinbek	2016	44.500	26.800	24,89	4,24
	2017	45.400	107.000	28,41	3,76
11. Oststeinbek					
Oststeinbek	2016	17.800	700	10,30	0,26
	2017	25.500	15.400	8,48	0,05

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 Reihendendhäuser), Mehrfamilienhäuser (einschl. Gebäude in Geschossbauweise), kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte errichtet wurden. Für jede dieser Nutzungsarten sind die Kaufpreisumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle im Jahresvergleich in Tabellen dargestellt.

3. 3. 1. Bebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2011 bis 2017. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

3. 3. 1. 1. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2011 – 2017 gesamt

Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	329,4	270,9	357,5	225,5	318,8	272,8	292,1
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	1.309,4	1.213,5	1.033,1	890,4	1.344,2	715,7	693,3
Anzahl Verkäufe	1.191	994	1.171	727	937	783	754

3. 3. 1. 2. Kaufpreismsätze bebauter Grundstücke 2016 – 2017 (nach Objektarten)

Verkaufsjahr 2016			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreismsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	152,8	463	330.000
Reihenhaus	29,9	109	275.000
Doppelhaus/-hälften	23,1	76	305.000
Mehrfamilienhaus	7,5	7	834.000
Wohn- und Geschäftshaus	4,7	6	677.000
Gewerbeobjekt	22,6	13	1.254.000

Verkaufsjahr 2017			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreismsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	175,1	493	355.000
Reihenhaus	23,4	81	288.000
Doppelhaus/-hälften	21,1	68	310.000
Mehrfamilienhaus	14,2	15	1.017.000
Wohn- und Geschäftshaus	7,9	9	986.000
Gewerbeobjekt	29,7	28	1.100.000

3. 4. Unbebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2011 bis 2017 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert (Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte. Zu den für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen geeigneten Grundstücken können aufgrund geringer Fallzahlen vom Gutachterausschuss keine Aussagen gemacht werden.

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

3. 4. 1. Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)

Den unter Abschnitt 3.4 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreismstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2011 bis 2017. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind tabellarisch dargestellt.

Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	65,1	46,9	81,8	40,2	59,0	36,5	48,0
Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	2.342,8	451,0	3.508,5	1.602,3	1.784,6	872,8	1.665,5
Anzahl Verkäufe	512	371	542	242	351	196	223

3. 4. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2016 – 2017 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2016					
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	18,3	155.000	92,2	781	118
Gewerbeobjekt	9,4	408.000	163,5	7.109	23

Verkaufsjahr 2017					
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	22,6	157.000	103,2	771	143
Gewerbeobjekt	9,1	700.000	75,0	5.769	13

3. 4. 3. Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2017 (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 2017 aufgewiesen haben.

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

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

3. 4. 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 31.12.2010, 31.12.2012, 31.12.2014 und 31.12.2016 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 31.12.2010					
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

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

3. 5. Der Stormarner Immobilienmarkt 2016 – 2017 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.

<i>Stadt/ Gemeinde</i>	<i>Jahr</i>	<i>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</i>			<i>Unbebaute Grundstücke</i>				<i>ETW</i>	<i>Gesamt</i>
		<i>Wohnen</i>	<i>Gewerbe</i>	<i>Sonstiges</i>	<i>Wohnen</i>	<i>Gewerbe</i>	<i>Forst- und Landwirtschaft</i>	<i>Sonstiges</i>		
1. Umland zu Lübeck										
Mönkhagen	2016	2	0	1	1	0	0	0	0	4
	2017	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Heilshoop	2016	2	0	0	3	0	0	0	0	5
	2017	2	0	0	1	0	0	0	0	3
Badendorf	2016	1	0	0	0	0	0	1	0	2
	2017	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Hamberge	2016	4	0	0	15	0	0	1	0	20
	2017	4	0	0	15	0	0	1	0	31
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung										
Rehhorst	2016	3	0	1	1	0	0	0	0	5
	2017	1	0	0	0	0	0	1	0	2
Heidekamp	2016	1	0	0	0	0	0	1	0	2
	2017	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Zarpen	2016	5	0	0	0	0	0	0	0	5
	2017	4	0	2	0	0	0	0	0	6
Wesenberg	2016	1	0	0	2	0	1	0	0	4
	2017	5	0	0	1	0	0	0	0	6
Klein Wesenberg	2016	1	0	0	0	1	0	1	0	3
	2017	2	0	0	11	0	0	0	0	13
Barnitz	2016	2	0	0	0	0	2	0	0	4
	2017	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Reinfeld	2016	75	2	0	3	1	0	1	12	43
	2017	27	0	8	3	3	1	0	16	58
Feldhorst	2016	0	0	1	0	0	0	1	0	2
	2017	3	0	0	0	0	0	0	0	3
3. Bad Oldesloe und Umgebung										
Bad Oldesloe	2016	75	2	7	3	7	1	1	24	120
	2017	60	3	7	3	1	2	0	37	113
Meddewade	2016	9	0	0	0	0	0	0	0	9
	2017	5	0	0	1	0	0	0	1	7
Rethwisch	2016	6	0	1	9	0	0	1	0	17
	2017	5	0	1	1	0	1	0	0	8
Westerau	2016	2	0	0	2	0	0	0	0	4
	2017	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Pölitze	2016	6	0	0	0	0	1	1	2	10
	2017	5	1	0	0	0	0	1	1	8
Rümpel	2016	6	0	0	1	0	2	0	0	9
	2017	8	0	0	0	0	2	0	1	11
Neritz	2016	4	0	0	1	0	0	0	0	5
	2017	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Grabau	2016	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2017	2	0	0	0	0	1	0	1	4

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigen- tumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- und Landwirtschaft	Sonstiges		
Traven- brück	2016	8	0	3	0	0	1	0	0	12
	2017	2	0	1	2	0	4	0	0	9
4. Bargteheide und Umgebung										
Elmen- horst	2016	13	0	2	10	0	0	1	0	26
	2017	10	0	1	2	1	1	1	1	17
Trem- büttel	2016	8	0	0	0	0	0	0	0	8
	2017	9	0	0	0	0	1	0	0	10
Lasbek	2016	4	0	0	0	0	2	0	0	6
	2017	4	0	0	0	0	1	0	0	5
Steinburg	2016	12	0	0	2	0	0	1	1	16
	2017	6	0	0	0	0	1	0	0	7
Toden- dorf	2016	4	0	2	0	0	0	0	0	6
	2017	3	0	1	0	0	2	0	2	8
Hammoor	2016	3	0	1	3	0	0	0	1	8
	2017	4	0	0	1	0	0	0	0	5
Bargte- heide	2016	51	3	2	1	4	0	3	48	112
	2017	34	0	1	4	3	1	3	36	82
Jersbek	2016	3	0	1	0	0	0	0	3	7
	2017	4	1	0	4	0	0	3	3	15
Bargfeld- Stegen	2016	10	0	0	8	0	0	0	3	21
	2017	11	2	0	10	1	1	0	1	26
Nien- wohld	2016	4	0	0	3	0	0	0	1	8
	2017	0	0	0	1	0	0	0	0	1
5. Tangstedt										
Tangstedt	2016	11	0	1	4	0	2	1	1	20
	2017	19	0	1	2	0	3	2	7	34
6. Ahrensburg und Umgebung										
Delings- dorf	2016	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2017	12	0	1	3	0	1	0	32	49
Großhans- dorf	2016	33	0	1	4	0	0	2	28	68
	2017	37	0	0	5	0	0	3	21	66
Hoisdorf	2016	18	0	0	3	0	0	0	0	21
	2017	12	0	0	5	0	0	0	0	17
Siek	2016	15	0	0	0	5	1	2	7	30
	2017	13	1	0	0	1	0	1	3	19
Ahrens- burg	2016	119	5	8	2	0	2	1	124	261
	2017	92	3	2	10	1	0	1	91	200
Ammers- bek	2016	28	0	0	2	0	1	3	16	50
	2017	31	0	1	4	0	1	0	18	55
7. Trittau und Umgebung										
Grön- wohld	2016	4	0	1	1	0	0	0	1	7
	2017	3	0	1	20	0	1	1	0	26
Köthel (Stormarn)	2016	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2017	1	0	1	0	0	0	0	0	2
Hamfelde (Holstein)	2016	2	0	0	2	0	0	0	0	4
	2017	1	0	0	1	0	0	0	0	2
Trittau	2016	22	2	4	1	2	0	3	25	59
	2017	29	3	2	6	1	3	4	19	67
Grande	2016	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2017	5	0	0	0	0	0	0	0	5

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigen- tumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- und Landwirtschaft	Sonstiges		
Witzhave	2016	5	0	0	0	0	1	0	0	6
	2017	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Rausdorf	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Großen- see	2016	8	0	0	2	0	0	0	1	11
	2017	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Lütjensee	2016	9	0	0	5	0	0	2	3	19
	2017	13	0	0	3	0	0	0	0	16
Hohen- felde	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Barsbüttel und Umgebung										
Stapelfeld	2016	7	0	0	0	1	2	0	1	11
	2017	8	3	0	3	0	3	0	3	20
Braak	2016	9	1	0	0	1	0	0	1	12
	2017	8	1	0	0	0	0	1	2	12
Brunsbek	2016	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2017	5	0	0	1	0	0	0	0	6
Bars- büttel	2016	36	2	0	6	1	2	1	21	68
	2017	49	3	2	4	0	1	2	21	82
9. Glinde										
Glinde	2016	28	0	1	1	0	0	0	38	68
	2017	26	2	1	0	0	0	0	23	52
10. Reinbek										
Reinbek	2016	61	2	2	19	0	1	0	67	152
	2017	70	3	2	6	1	2	3	63	150
11. Oststeinbek										
Oststein- bek	2016	22	3	1	0	0	0	1	16	43
	2017	20	2	0	0	0	1	0	11	34

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

Für die nachstehende Untersuchung wurden nur Einzelverkäufe herangezogen.

Verkaufszeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2017

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
Kaufpreise von ... bis ...	7.500 €- 19.500 €	5.000 €- 15.000 €
mittlere Kaufpreise	12.970 €	7.450 €
Anzahl der Verkäufe	18	8
Standorte der Stellplätze/Garagen	Ahrensburg (8), Barsbüttel und Großhansdorf (je 2), Bad Oldesloe, Bargtheide, Glinde, Reinbek, Siek und Trittau (je 1)	Ahrensburg (3), Reinbek (2), Barsbüttel, Braak und Großensee (je 1)

4. Zwangsversteigerungen 2016 - 2017

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 %		
2016	Wohnen	130.000 – 680.000 300.100	105.000 – 510.000 249.000	84,48	11	12
	Gewerbe	- -	- -	- -	-	
	Sonstiges	340.000	460.000	135,29	1	
2017	Wohnen	95.000 – 556.000 226.000	86.000 – 536.000 231.000	106,54	13	14
	Gewerbe	- 2.015.000	- 2.530.000	- 125,56	1	
	Sonstiges	- -	- -	- -	-	

5. Teilmarkt Eigentumswohnungen

5. 1. Vorbemerkungen

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2016 – 2017 ausgewertet. Im Einzelnen wurden untersucht:

- a) die mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2011 bis 2017.
- b) die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2016 und 2017
- c) die jeweiligen Kaufpreisumsätze in den Jahren 2016 und 2017
- d) die Entwicklung der Kaufpreise/m² Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2017 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

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. 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 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.

Auf dem Immobilienmarkt erzielen kleinere Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Preis/m² Wohnfläche als größere. Der Gutachterausschuss hat dieser Markterscheinung Rechnung getragen und zu dem Zweck, Preisvergleiche zu ermöglichen, Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler

Wohnungsmarkt angewandten Formel² $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$ auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet.

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

Nach diesem Muster hat der Gutachterausschuss die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Werte in jedem der Bemessungsjahre in allen bezeichneten Orten und Zonen ermittelt und in der Abfolge der Jahre 2016 und 2017 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.

² H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung" (GuG), 1997, Ausgabe 4/97, S. 207
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

5. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

Verkaufsjahr 2016

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	2.520*	27
Ammersbek	2.150	13
Bad Oldesloe	1.520*	15
Bargteheide	2.120	10
Barsbüttel	1.930	9
Glinde	1.820*	26
Großhansdorf	2.210	13
Oststeinbek	2.180	15
Reinbek	2.110	26
Reinfeld	1.490*	9
Trittau	1.940	12
Kleinere Gemeinden Nord	1.840	10
Kleinere Gemeinden Süd	1.850	8

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

Verkaufsjahr 2017

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	2.690*	18
Ammersbek	2.210	15
Bad Oldesloe	1.770*	19
Bargteheide	2.140	7
Barsbüttel	2.240	10
Glinde	2.060*	16
Großhansdorf	2.460	6
Oststeinbek	2.210	10
Reinbek	2.130	23
Reinfeld	1.470*	10
Trittau	2.030	7
Kleinere Gemeinden Nord	1.900	13
Kleinere Gemeinden Süd	1.980	8

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

5. 2. 2. Erstbezugswohnungen

Kaufpreise von Endetagenwohnungen sind in den nachstehenden Werten nicht berücksichtigt.

Verkaufsjahr 2016

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.740	25
Bad Oldesloe	2.810	5
Bargteheide	3.400	7
Barsbüttel	3.720	9
Großhansdorf	4.360	7
Reinbek	3.940	6
Trittau	2.890	9

Verkaufsjahr 2017

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.940	13
Bad Oldesloe	3.100	9
Bargteheide	3.800	6
Barsbüttel	3.710	5
Großhansdorf	4.400	7
Reinbek	4.070	6
Trittau	2.850	10

5. 3. Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2011 - 2017

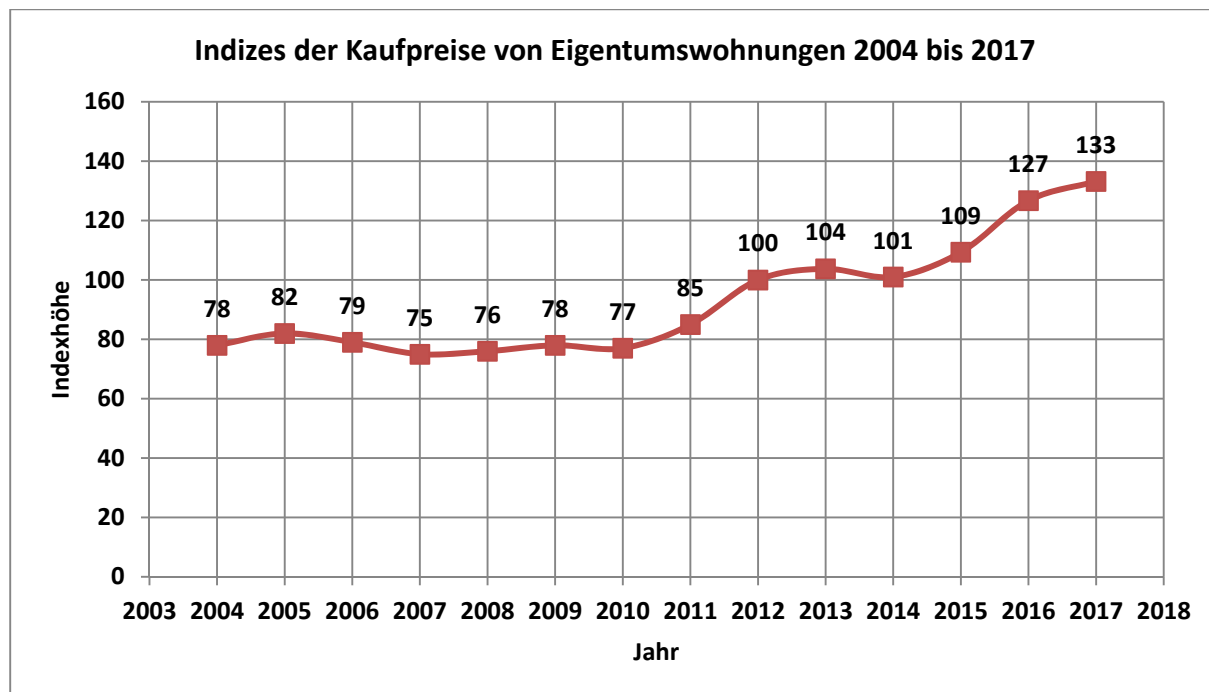
Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

Verkaufsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	60,3	64,8	89,0	63,7	92,2	86,5	81,9
Anzahl Verkäufe	451	460	586	404	535	445	414

5. 4. Preisindizes 2004 – 2017

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 2016 bis 2017 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 150 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 151 €/m² bis 200 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 201 €/m² bis 250 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) über 250 €/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 2015 und
- Neubauten (Erstbezug).

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

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 2014 bzw. 31. Dezember 2016 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: 01.01.2016 – 31.12.2017

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1949

BRW in €m ² Grund- stücks-fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	1.250	2.667	1.742	165	1915	15
151 – 200	1.503	2.041	1.778	155	1922	9
201 – 250	1.625	3.400	2.321	122	1929	11
über 250	1.230	4.000	3.222	127	1925	15

Baujahre 1950 - 1977

BRW in €m ² Grund- stücks-fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäu- fe
	Minimum €m ²	Maximum €m ²	€m ² im Mittel			
bis 150	1.200	2.679	1.743	132	1967	38
151 – 200	1.151	3.333	2.184	125	1964	70
201 – 250	1.375	3.596	2.449	133	1968	47
über 250	1.640	4.120	2.853	140	1965	68

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 1978 - 1990

BRW in €m ² Grund- stücks-fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	1.152	3.043	2.214	148	1982	23
151 – 200	1.725	3.333	2.409	138	1983	33
201 – 250	1.828	3.740	2.658	151	1983	19
über 250	2.222	4.166	3.097	165	1983	23

Baujahre 1991 - 2015

BRW in €m ² Grund- stücks-fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäu- fe
	Minimum €m ²	Maximum €m ²	€m ² im Mittel			
bis 150	1.213	3.533	2.126	147	2001	24
151 – 200	1.962	3.841	2.725	145	2000	31
201 – 250	2.065	4.008	2.924	142	2000	26
über 250	2.416	4.216	3.285	139	2000	23

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €m ² Grund- stücks-fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	2.462	3.667	2.910	134	2016	8
über 250	2.506	3.462	3.293	141	2017	11

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

Zeitraum: 01.01.2016 – 31.12.2017

Doppelhaushälften

Baujahre bis 1977

BRW in €m ² Grund- stücks-fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	1.727	2.485	2.187	113	1966	11
über 250	1.947	2.503	2.349	127	1957	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

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	2.282	3.170	2.665	129	1984	11
über 250	2.635	3.429	2.172	122	1983	6

Baujahre 1991 - 2015

BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	1.880	3.563	2.407	131	1999	55
über 250	2.184	3.889	2.892	142	2000	9

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €m ²	Maximum €m ²	€m ² im Mittel			
gesamt	2.321	3.578	2.672	124	2017	15

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

Zeitraum: 01.01.2016 – 31.12.2017

Reihenhäuser (Mittel- und Endhäuser)

Baujahre bis 1977

BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	1.453	2.550	1.979	98	1966	32
über 250	1.682	3.269	2.397	103	1963	15

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €m ²	Maximum €m ²	€m ² im Mittel			
gesamt	1.504	3.365	2.497	115	1983	24

Baujahre 1991 - 2015

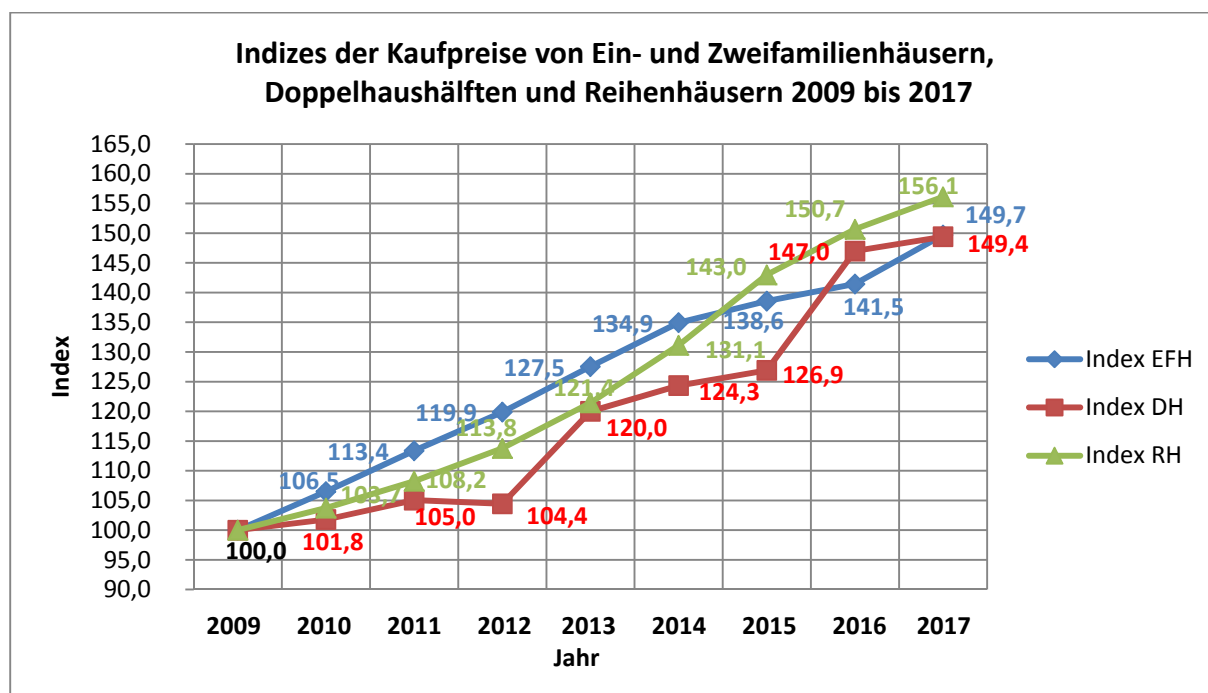
BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €m ²	Maximum €m ²	€m ² im Mittel			
gesamt	1.652	3.548	2.495	113	2001	21

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €m ² Wohnflä- che 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	2.131	3.530	2.838	112	2016	15
über 250	2.388	4.292	2.996	125	2017	36

6. 3. Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2017

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



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. 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 2016 und 2017 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

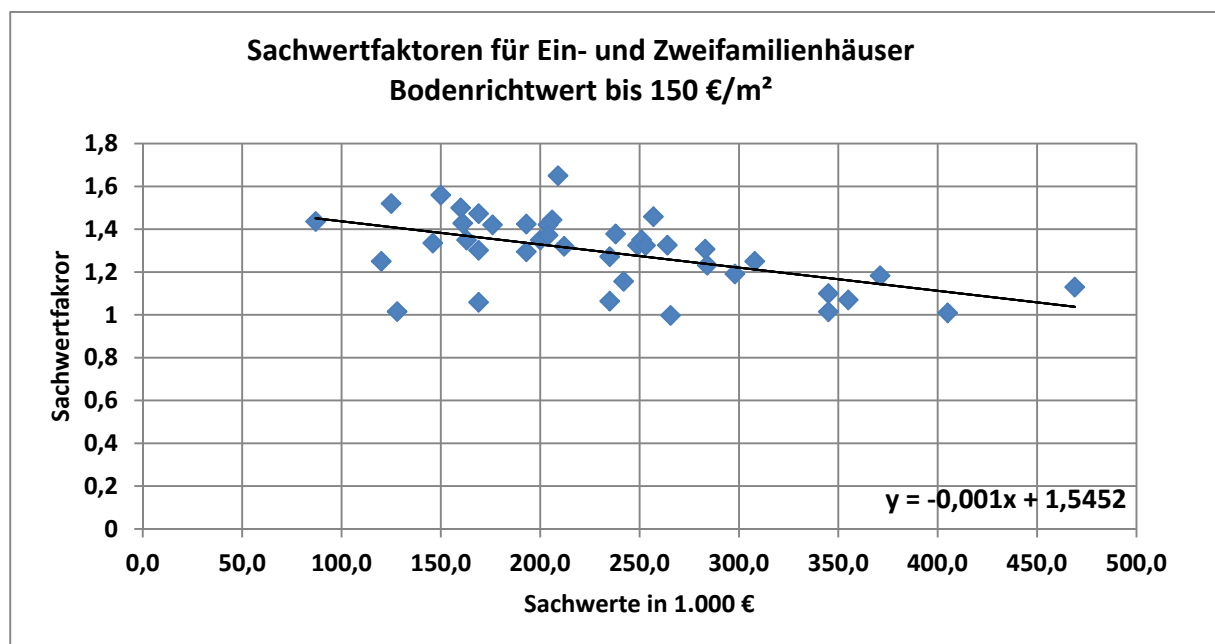
7.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Parameter für die Sachwertberechnungen:

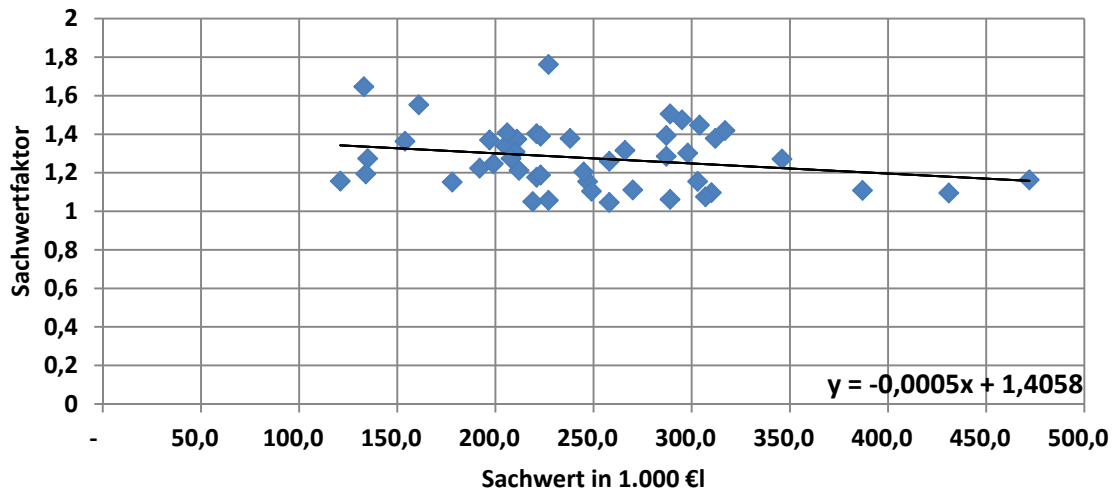
1. Normalherstellungskosten (NHK) 2010
2. Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwertübersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.),
3. Bezugsgröße: 600 m²,
4. Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der angegebenen Wohnfläche bzw. der bebauten Fläche,
5. Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010,
6. Bewertung der objektbezogenen mittleren Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010,
7. Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindex (Basisjahr 2010 = 100),
8. Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
9. Restnutzungserwartung der ausgewerteten Fälle mind. 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.

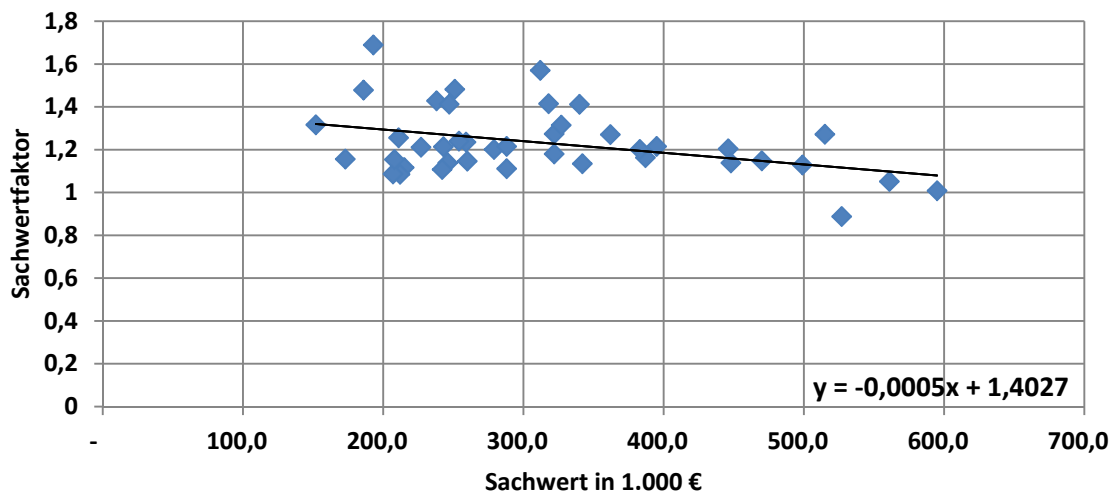
Ein- und Zweifamilienhäuser

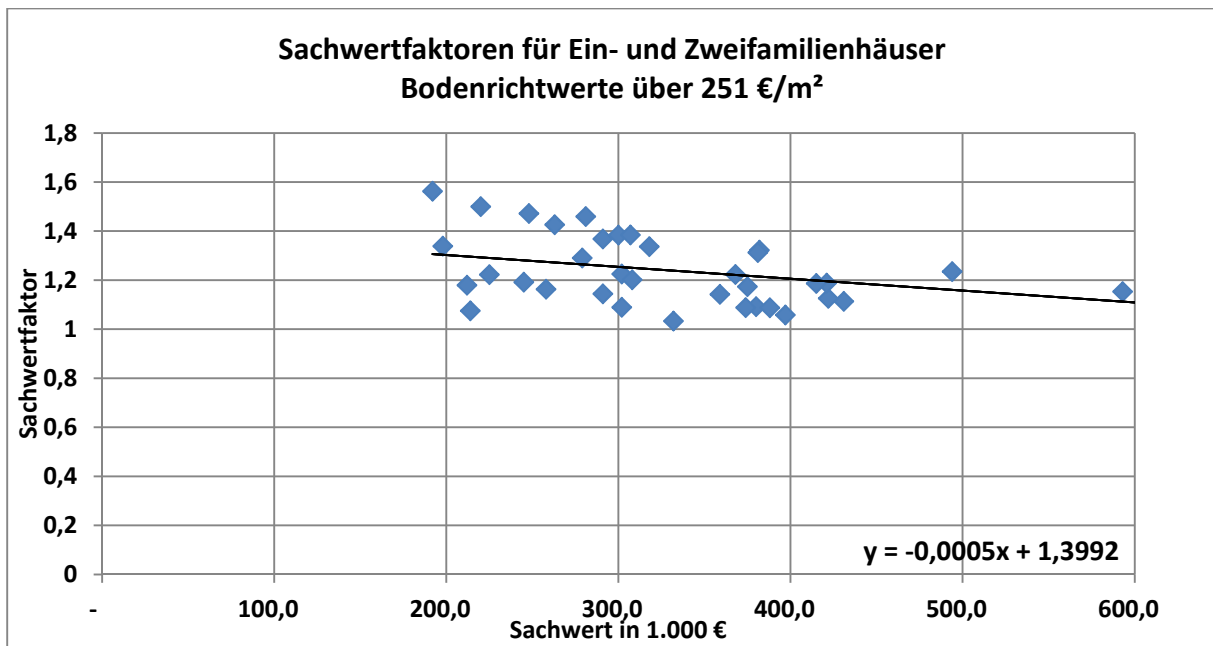


**Sachwertfaktoren für Ein-Und Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwerte 151 €/m² bis 200 €/m²**



**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwerte 201 €/m² bis 250 €/m²**

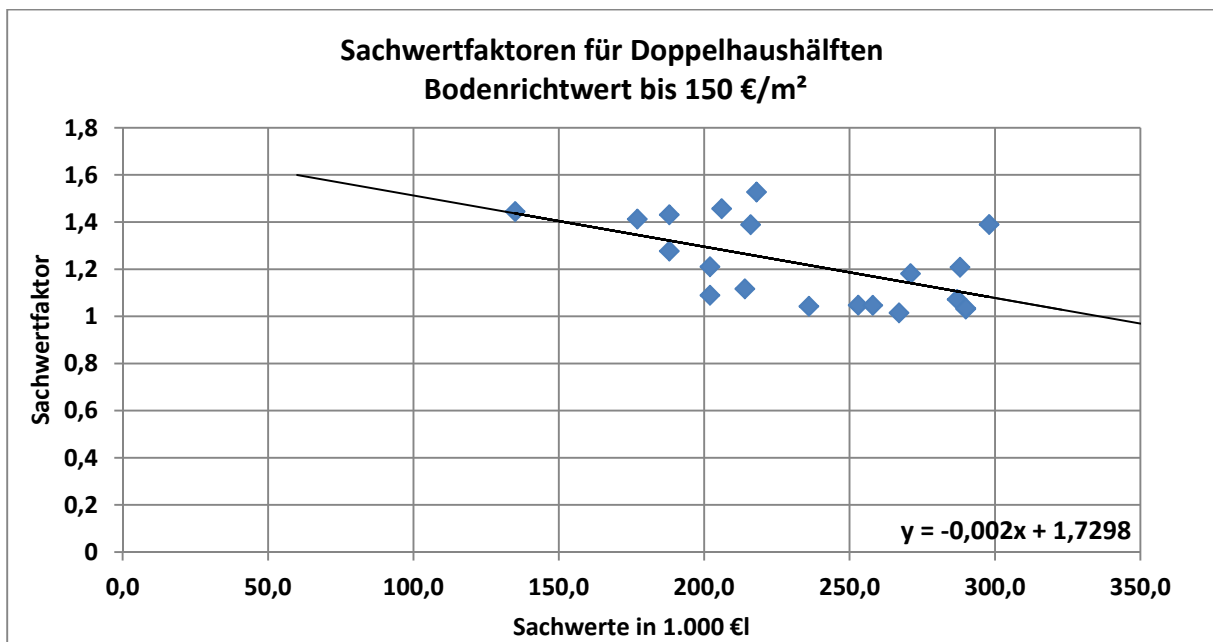


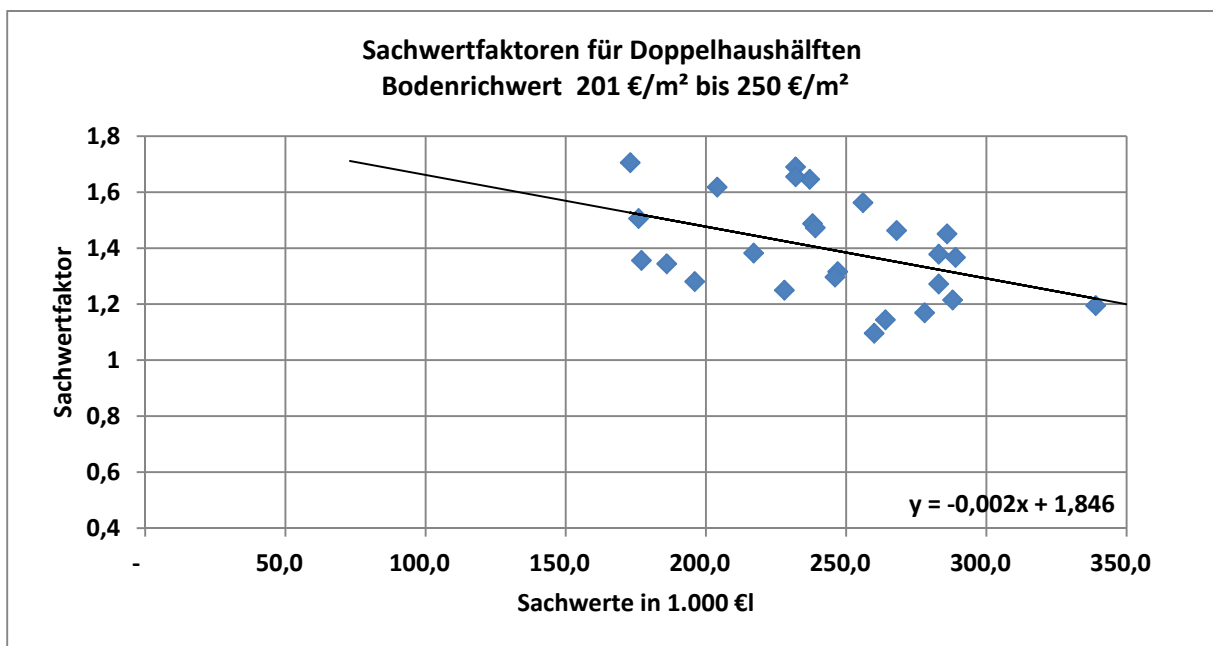
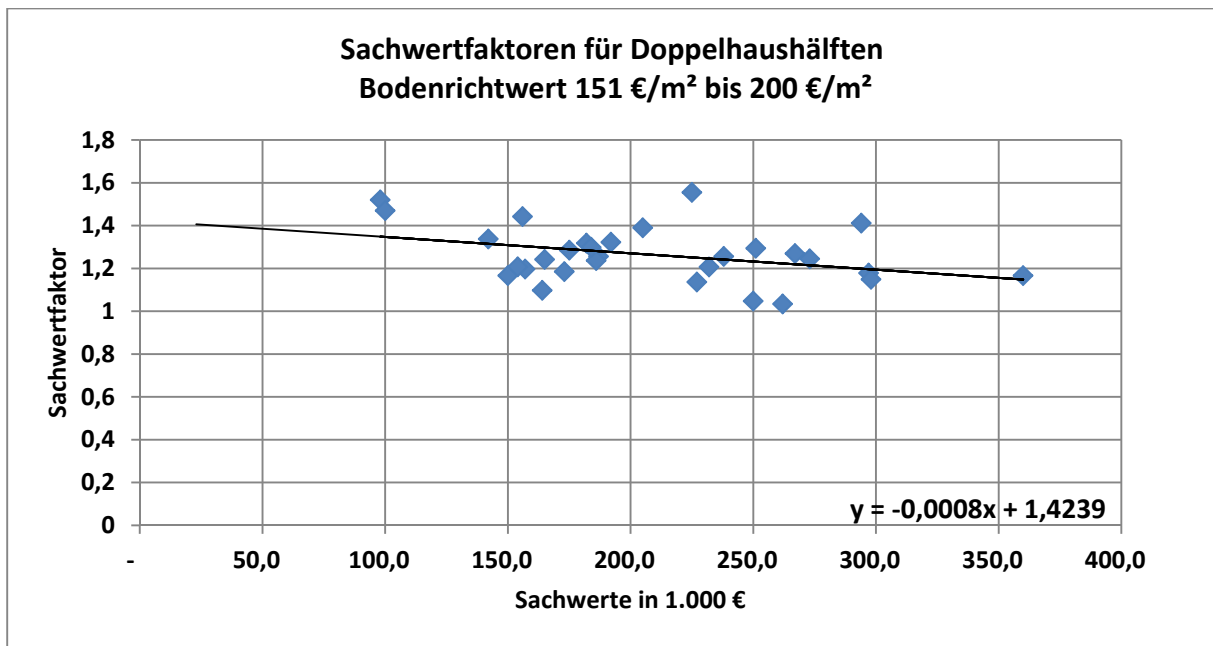


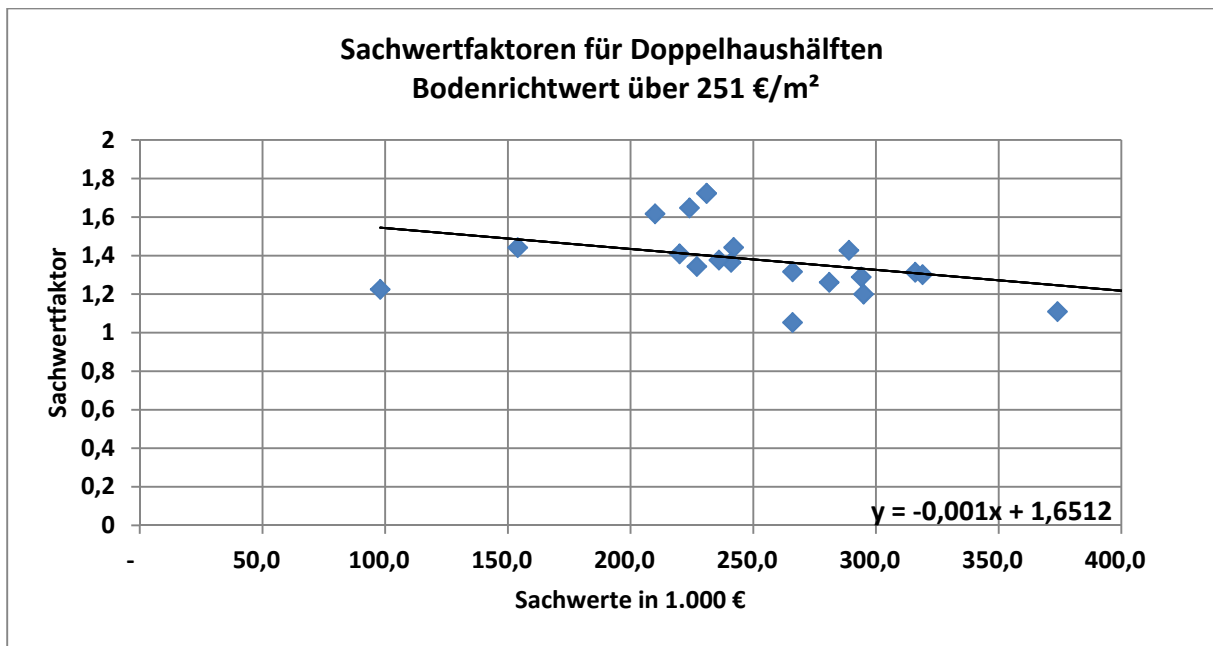
7.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

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

Doppelhaushälften

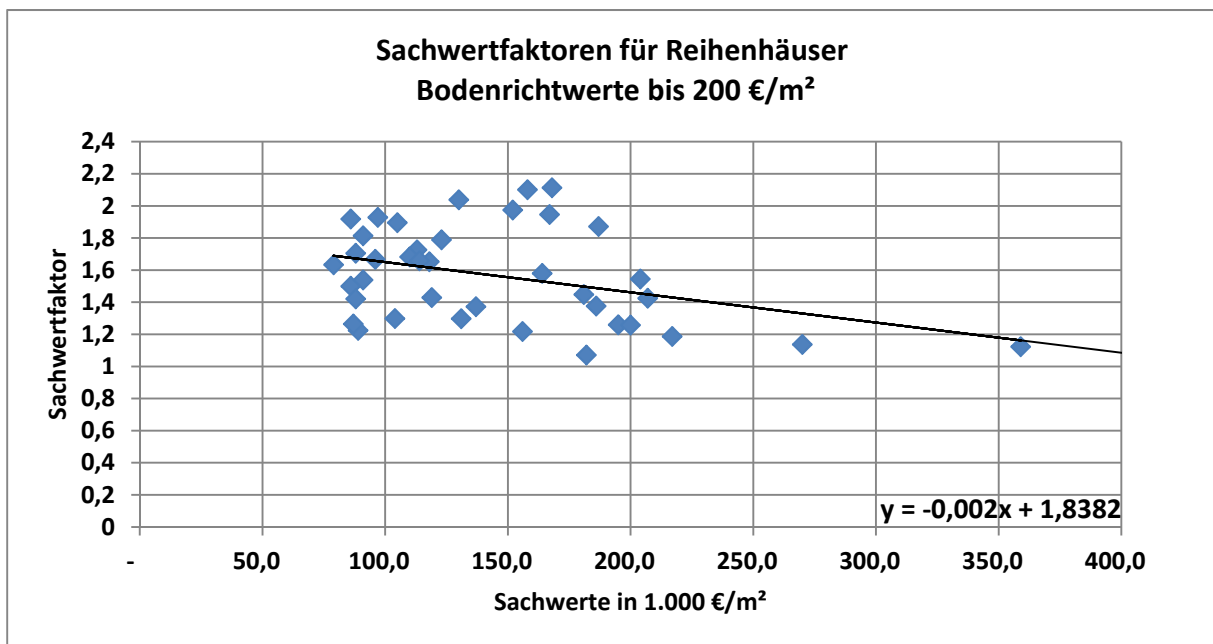


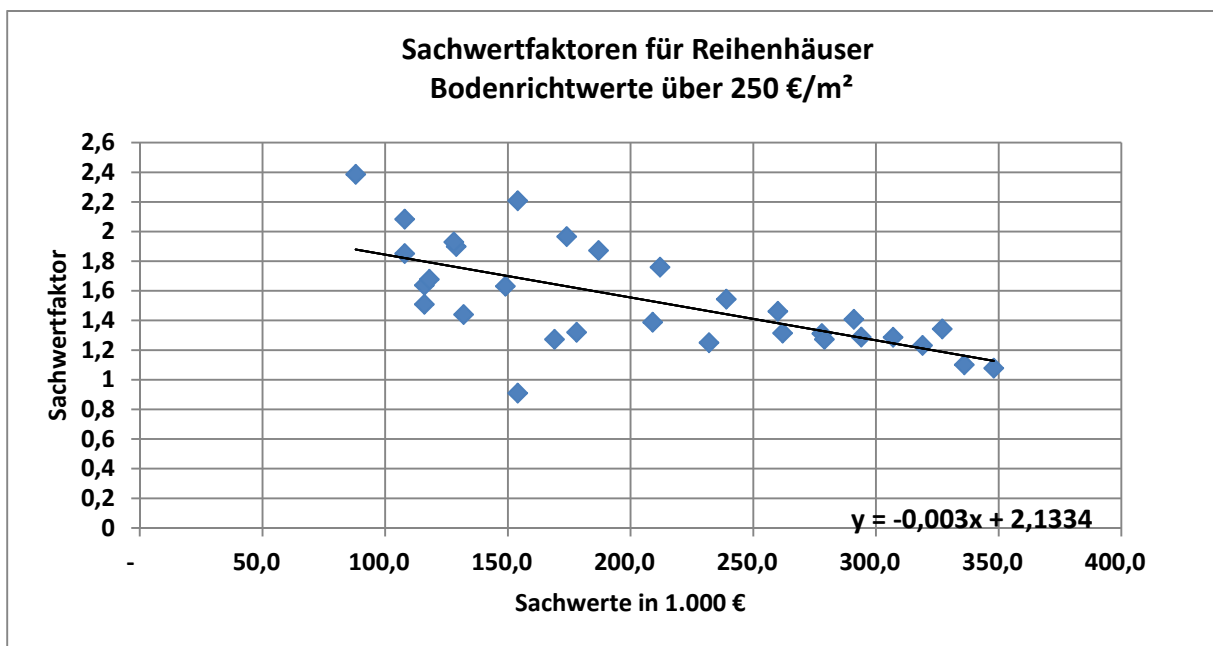
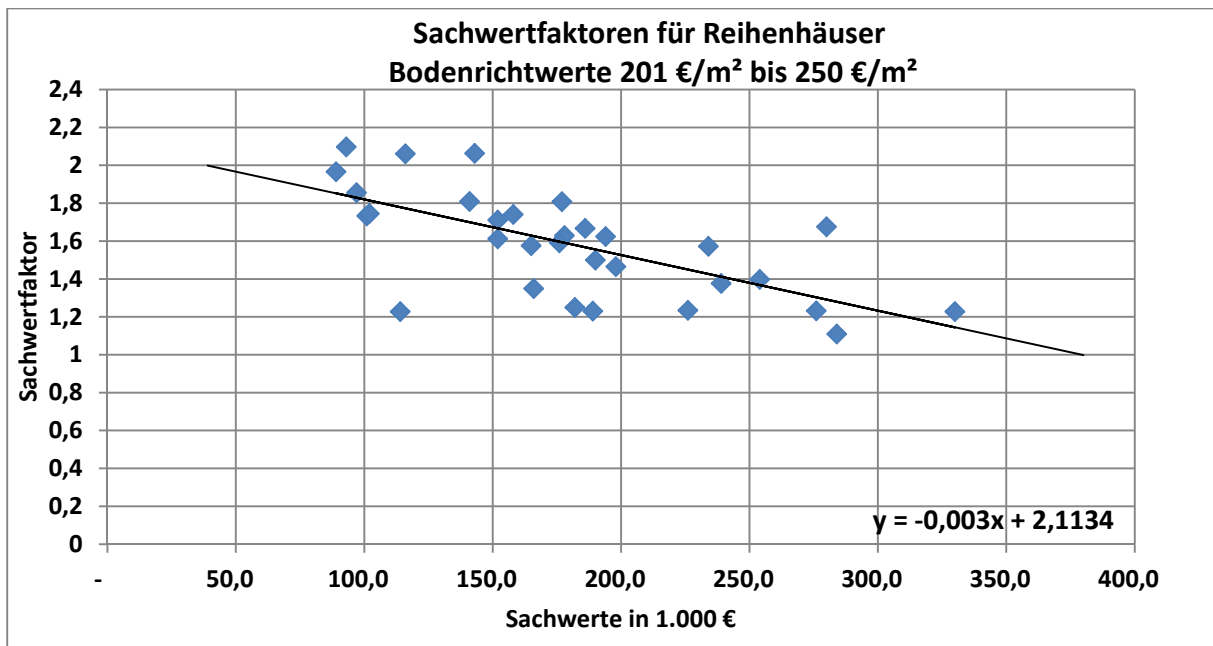




7.2.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser


Reihenhäuser (End- und Mittelhäuser)





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

Beispielrechnung für den Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport/Stellplatz am 1.10.2017:

Grundstücksgröße:	600 m ²	
Bodenrichtwert (BRW):	230 €/m ²	
Baujahr:	1985	
Bruttogrundfläche (BGF):	300 m ²	
NHK 2010 brutto pro m ² BGF:	850,-- €/m ² (mittlere Ausstattung)	
Baupreisindex (08/2017):	117,2	
Bodenwert:	600 m ² x 230 €/m ² =	138.000,-- €
Gebäude:	300 m ² x 850 €/m ² =	255.000,-- €
Baupreisindex:	255.000 € x 0,1172 =	+ 29.886,-- €
Wertminderung wegen Alter 46 %:	284.886 € x 0,46	- 131.048,-- €
Gebäudezeitwert:		153.838,-- €
vorläufiger Sachwert:	Bodenwert + Gebäudezeitwert	291.838,-- €
Bodenrichtwertklasse:	201 €/m ² bis 250 €/m ²	
Formel:	$y = -0,0005 X + 1,4027$	
	$y = -0,0005 \times 291.838 / 1.000 + 1,4027 = 1,2568$	
angepasster Sachwert:	291.838,-- € x 1,2568 =	rd. 366.800,-- €

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 2016 - 2017

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Mietensammlung geführt, die sich aus Angebots-, Abschluss- und Bestandsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen der Mietobjekte werden in Anlehnung an die vom Lübecker Gutachter J. – W. Streich³ entwickelten Formel $Y = 2,9526 \cdot X^{-0,2351}$ auf ein vergleichbares Maß von 70 m² Wohnfläche umgerechnet. Die Mietensammlung enthält sowohl Neubau- als auch Altbauwohnungen. Zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages wird hinsichtlich der Miethöhe ein kleiner durchschnittlicher Korrekturfaktor von 5 % berücksichtigt.

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

Die in den nachstehenden Tabellen angegebenen Minimum- und Maximum-Werte stellen die Mietniveauspannen dar und unterliegen der Zufälligkeit der beim Gutachterausschuss bekannten Mietverhältnisse aus den Jahren 2016 und 2017. Die Mittelwerte ergeben sich anhand der Häufigkeiten von Mietangaben. Tatsächliche Mieten können je nach Ausstattung, Lage, Bau-

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

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

jahr und Zustand der Wohnungen jeweils bis zu ca. 30 % über oder unter den Mittelwerten liegen.

7.3.1 Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2016 und 2017

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

Wohnungsmieten 2016				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	5,90	12,54	9,00	53
Ammersbek	7,47	9,64	8,40	12
Bad Oldesloe	5,42	10,57	7,70	15
Bargteheide	6,50	13,35	8,50	24
Barsbüttel	7,82	10,77	8,20	14
Glinde	7,66	11,39	8,40	11
Großhansdorf	6,76	10,62	8,90	32
Oststeinbek	7,23	12,62	8,40	5
Reinbek	7,22	9,53	8,40	13
Reinfeld	6,28	7,73	7,20	5
Tangstedt	7,29	9,17	7,80	7
Trittau	6,26	9,47	7,80	7
Kl. Gemeinden Nord	5,22	8,96	6,80	8
Kl. Gemeinden Süd	6,01	10,45	7,50	6

Wohnungsmieten 2017				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	7,24	13,78	9,40	56
Ammersbek	7,87	10,78	8,70	15
Bad Oldesloe	5,43	11,28	8,10	34
Bargteheide	7,04	11,49	9,00	47
Barsbüttel	7,91	12,50	8,60	21
Glinde	7,56	11,97	8,70	38
Großhansdorf	7,45	11,23	9,20	20
Oststeinbek	7,16	11,42	8,90	14
Reinbek	7,23	12,07	8,90	34
Reinfeld	6,44	9,44	7,50	9
Stapelfeld	6,32	8,93	7,50	11
Tangstedt	7,13	11,72	8,00	10
Trittau	7,28	10,57	8,30	12
Kl. Gemeinden Nord	5,39	9,92	7,20	17
Kl. Gemeinden Süd	6,84	9,60	8,00	7

Die angegebenen Mittelwerte können mit der von dem Lübecker Gutachter J. – W. Streich⁴ entwickelten Formel $Y = 2,7150 \times X^{-0,2351}$ auf die tatsächliche Wohnungsgröße umgerechnet werden (Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²).

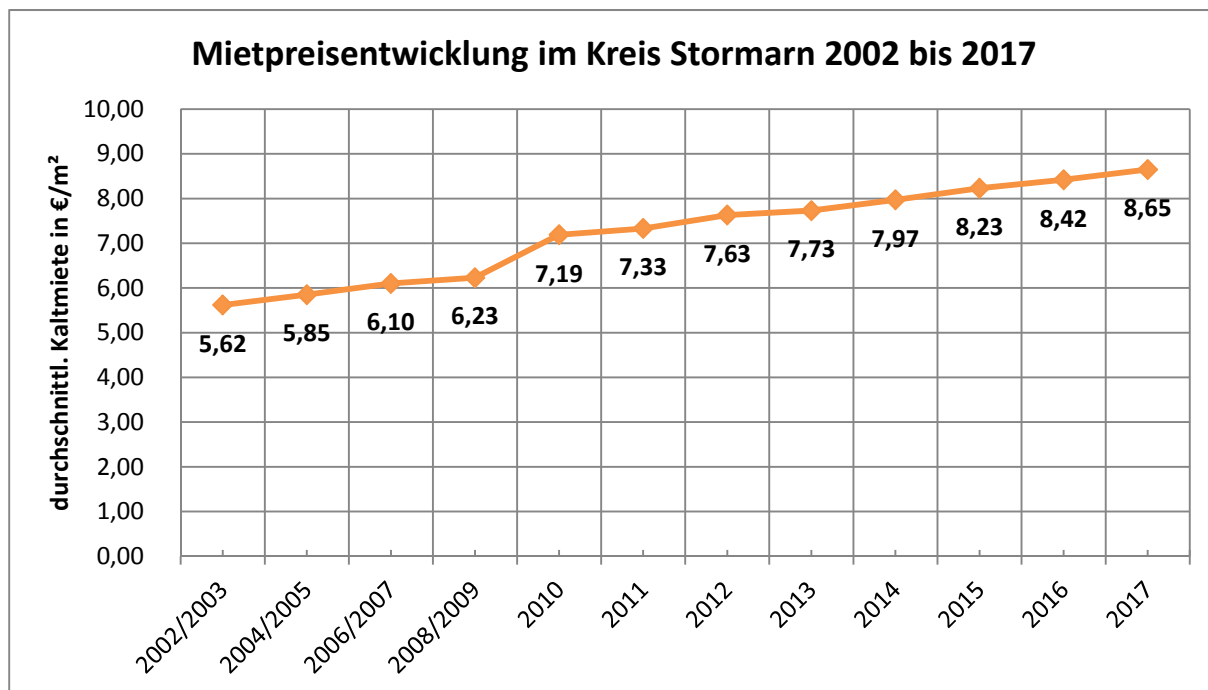
⁴ J.-W. Streich: *Je kleiner, desto teurer*, Informationsdienst für Sachverständige des Immobilienverbands Deutschland (IVD) (ehemals Ring Deutscher Makler, RDM-Sv.-Info), Nr. 1/94, S. 3

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

Viervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Beispiel: Der Umrechnungskoeffizient für eine 35 m² große Wohnung beträgt 1,18; bei einem Mittelwert von 7,00 €/m² für eine 70 m² große Wohnung ergibt sich für eine 35 m² große Wohnung eine Nettokaltmiete von 7,00 €/m² x 1,18 = 8,26 €/m².

7.3.2 Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2017



7.3.3 Gewerbliche Mieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2016 bis 2017

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 2016 – 2017 in ausgewiesenen Gewerbegebieten	
Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche monatlich	
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Büro	5,00 – 10,00
Lager/Werkstatt	3,00 – 6,50

Gewerbliche Mieten 2016 – 2017 in innerstädtischen und Zentrumsanlagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Büro/Praxis	5,00 – 13,00

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 2016 – 2017 in innerstädtischen und Zentrumsanlagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
<i>Ort</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Bad Oldesloe	7,30 – 14,50
Bargtheide	9,20 – 17,50
Großhansdorf	8,25 – 11,65
Ahrensburg	9,70 – 24,25
Glinde	8,70 – 12,60
Reinbek	6,80 – 10,65
Reinfeld / Elmenhorst / Bargfeld-Stegen / Tangstedt	6,80 – 8,25
Ammersbek / Tritttau / Lütjensee / Siek	8,25 – 11,65
Oststeinbek / Barsbüttel	9,20 – 11,65

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 & Reinhold⁵ rekursiv ermittelt.

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

Durchschnittliche Werte der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe sind:

1. mittlere Wohnfläche: 130 m²
2. mittlere Restnutzungsdauer: 42 Jahre
3. durchschnittlicher Kaufpreis: 344.000 €

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
43	1,31 – 4,51	2,6

⁵ Simon & Reinhold, Partner, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Hannover

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

Die ausgewerteten Mehrfamilienhausverkäufe haben eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 34 Jahren.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
24	2,21 % - 5,45 %	3,8

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	2,90 % - 8,91 %	5,1

7. 5. Rohertragsfaktoren

Der Ableitung der Rohertragsfaktoren zugrunde lagen fiktive Ertragswertermittlungen, die an Hand von in den Jahren 2016 bis 2017 analysierten Ertragswertobjekten durchgeführt wurden.

Art des Objektes	Rohertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Mehrfamilienhaus	9,67 – 23,52	17,0	24
Wohn- und Geschäftshaus	15,12 – 23,46	18,36	5
Gewerbeobjekt *	6,00 – 20,63	14,2	16

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

8. Teilmarkt Landwirtschaft

8. 1. Vorbemerkungen

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

- a) Kaufpreis- und Flächenumsätze je Jahr (in €) (Ziffer 8.2) für die Jahre 2010 bis 2017
- b) Mittlere Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2012 bis 2017
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2016 bis 2017 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 – 2017 (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 ortsnahe 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 2017 geschlossen wurden.

8. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2010 – 2017

Verkaufsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Umsatz in Mio. €	4,57	5,57	10,59	6,18	3,93	3,12	1,66	3,33
Umsatz in Hektar	223,82	183,81	325,23	238,09	111,64	102,45	47,12	106,14
Anzahl der Verkäufe	51	37	33	43	36	33	21	28

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

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

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

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

8. 5. Preisindizes bei Acker- und Grünland 2005 bis 2017

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

