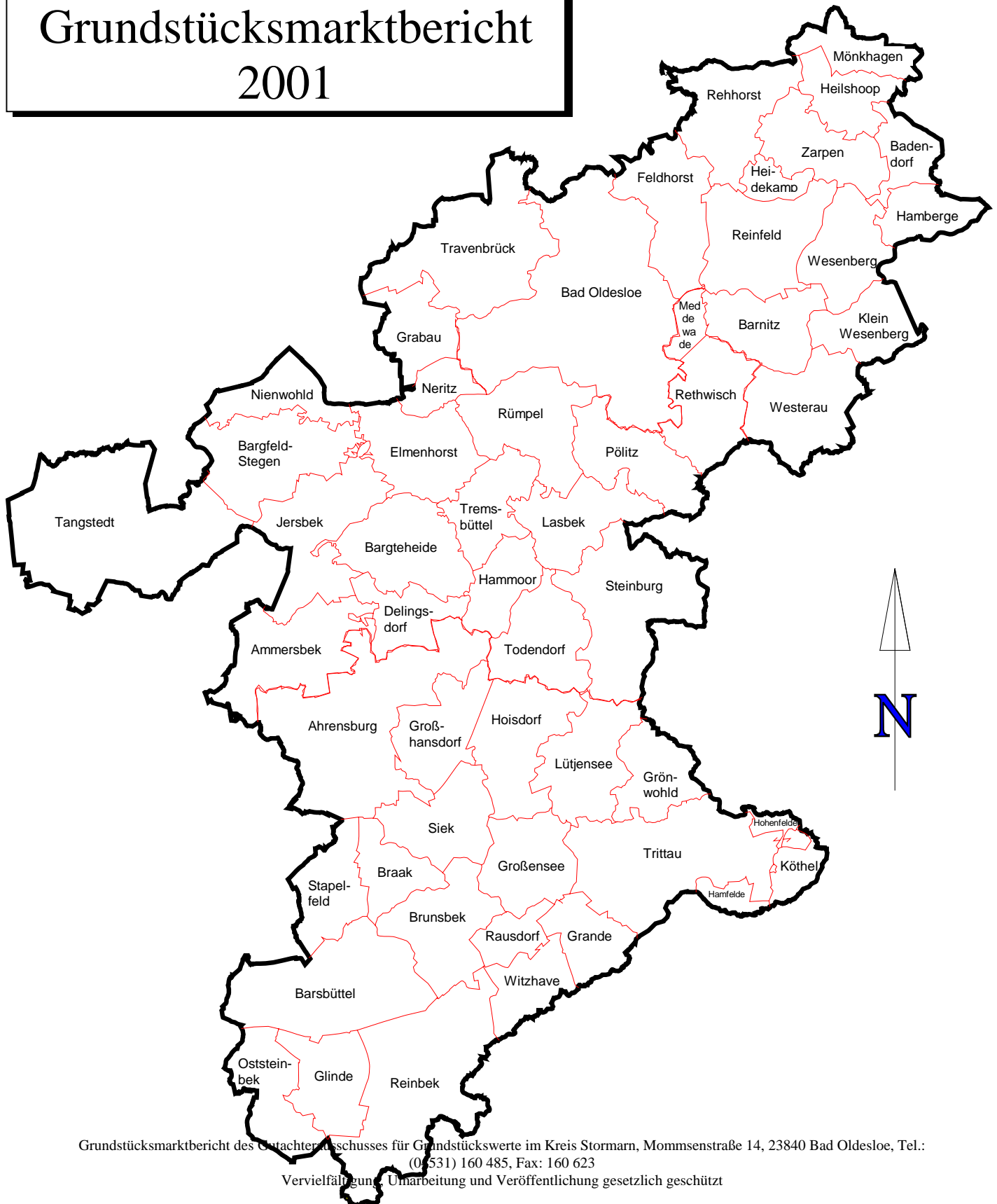


Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Grundstücksmarktbericht 2001



Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Inhaltsverzeichnis

für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2001 für den Kreis Stormarn

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seitenzahl</u>
1.	Allgemeine Hinweise	4
1. 1.	Besetzung des Gutachterausschusses	4
1. 2.	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1. 3.	Gesetzliche Grundlagen	4
1. 4.	Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2001	5
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 1997 – 2001 im Überblick	5
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	5
1. 4. 3.	Teilmarkt Reihenhäuser	5
1. 4. 4.	Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Der Stormarner Immobilienmarkt 1997 – 2001 im Überblick	6
2. 1.	Allgemeines	6
2. 2.	Bebaute Grundstücke	6
2. 2. 1.	Einfamilienhäuser	6
2. 2. 2.	Reihenhäuser	7
2. 2. 3.	Doppelhäuser/Doppelhaushälften	7
2. 2. 4.	Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten	8
2. 2. 5.	Wohn- und Geschäftshäuser	8
2. 2. 6.	Gewerbeobjekte	9
2. 3.	Unbebaute Grundstücke	9
2. 3. 1.	Bauplätze für Einfamilienhäuser	10
2. 3. 2.	Bauplätze für Doppelhäuser/Doppelhaushälften	10
2. 3. 3.	Bauplätze für Gewerbeobjekte	11
2. 3. 4.	Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 1997 - 2001	11
2. 4.	Erläuterungen zu den bebauten Grundstücken	12
2. 5.	Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken	12
3.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	13
3. 1.	Vorbemerkungen	13
3. 2.	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	14 – 21
3. 3.	Anzahl der Verkäufe 1992 – 2001	22
3. 4.	Kaufpreisumsätze 1997 – 2001	22
3. 5.	Preisindizes 1992 - 2001	23

4.	Teilmarkt Reihenhäuser	24
4. 1.	Vorbemerkungen	24
4. 2.	Kaufpreise und Baujahre	25 – 28
4. 3.	Kaufpreise und Bauweise	29
4. 4.	Indizes mittlerer Kaufpreise 1997 – 2001	30
5.	Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen	31
5. 1.	Vorbemerkungen	31
5. 2.	Marktfaktoren	32 – 36
5. 3.	Liegenschaftszinsen	36 – 37
6.	Teilmarkt Landwirtschaft	38
6. 1.	Vorbemerkungen	38
6. 2.	Kaufpreisumsatz 1990 – 2001	40
6. 3.	Flächenumsatz 1990 - 2001	40
6. 4.	Mittlere Preise landwirtschaftlicher Flächen 1990 – 2001	41 – 42
6. 5.	Mittlere Preise für Acker- und Grünland 1990 - 2001	43 – 45
6. 6.	Mittlere Ertragsmesszahlen je ha	45
6. 8.	Preisindizes bei Acker- und Grünland 1997 - 2001	46

1. Allgemeine Hinweise

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

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

Vorsitzender:

Burkhard von Hennigs (*Kreis Stormarn, Fachdienst Hochbau und Denkmalpflege*)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Cornelia Weber (*Katasteramt Bad Oldesloe*) Henning Voß (*Bauingenieur*)
Stefan Leutelt (*Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn*)

Ehrenamtliche Mitglieder:

Hanns Boecking (*Sachverständiger*) Nils-Kaspar Schell (*Katasteramt Lübeck*)
Reinhold Hein (*Sparkasse Stormarn*) Antje Schwartz (*Finanzamt Stormarn*)
Friedhelm Kiesler (*Immobilienmakler*) Jürgen Weser (*Finanzamt Stormarn a. D.*)
Hans-Udo Kofahl (*Raiffeisenbank Südstormarn*)
Jürgen Lüthgens (*Amt für ländliche Räume Lübeck*)

Besetzung der Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt (Leiter)
Werner Schröder (Sachbearbeiter)
Jürgen Tamm (Sachbearbeiter)

1. 2. Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat den gesetzlichen Auftrag, den regionalen Grundstücksmarkt transparent zu machen. Dazu bedient er sich der eigenen Datenbank, die in der Kaufpreissammlung angelegt ist. In ihr werden die Kaufverträge eingetragen, die von den Notaren gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in Ablichtung einzusenden sind. Zusätzliche Daten, die ausgewertet werden sollen, werden über Fragebögen ermittelt, die an die Immobilienkäufer ausgesandt werden.

1. 3. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich aus § 193 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 62 der Siebenten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785/2798) in Verbindung mit § 8 ff. der Wertermittlungsverordnung – WertV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG – vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2001

Die in diesem Marktbericht veröffentlichten Untersuchungen beruhen auf Kaufverträgen, die vor der Einführung des Euro Kaufpreise in DM auswiesen. Der Gutachterausschuss hat alle DM-Beträge mit dem Kurs $1 \text{ €} = 1,95583 \text{ DM}$ umgerechnet.

Die insbesondere unter den Kapiteln 3, 4 und 6 (Teilmärkte Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Landwirtschaft) durchgeführten Untersuchungen erforderten eine intensive Datenauswertung. Fehlende Werte in einigen Jahren dokumentieren, dass dem Gutachterausschuss ausreichende auswertbare Daten nicht zur Verfügung standen.

1. 4. 1. Der Stormarner Immobilienmarkt 1997 – 2001 im Überblick

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

Kaufpreism Umsätze in € sind in Millionen € angegeben, die Zahlen hinter den Kommata beziehen sich auf auf- oder abgerundete volle 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 Reihenhäuser

Für die auf diesen Teilmarkt angewandten Untersuchungen waren je Ort und Baujahresklasse mindestens 2 Verkaufsfälle erforderlich, um für die Auswertung berücksichtigt zu werden.

1. 4. 4. Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde auf die mathematische Gleichung *Reinertrag geteilt durch Kaufpreis mal 100 = Liegenschaftszinssatz in %* vereinfacht. Auf iterative Korrekturen wurde verzichtet, weil das Maß der Ungenauigkeit von vornherein durch die Beschränkung der Auswahl auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 35 Jahren minimiert wurde.

1. 4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft

Für die Ermittlung mittlerer Preise/m² von Acker- bzw. Grünland wurden nur jene Kaufverträge ausgewählt, aus denen hervorging, dass 100 % der Flächenanteile einer der beiden Nutzungsarten zugeführt werden sollten oder – bei Vorhandensein beider Nutzungsarten – dass die Mindernutzung nicht mehr als 10 % der Gesamtfläche ausmachte. Auf diese Weise konnten die preislichen Unterschiede mit minimaler Ungenauigkeit herausgearbeitet werden.

2. Der Stormarner Immobilienmarkt 1997 – 2001 im Überblick

2. 1. Allgemeines

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

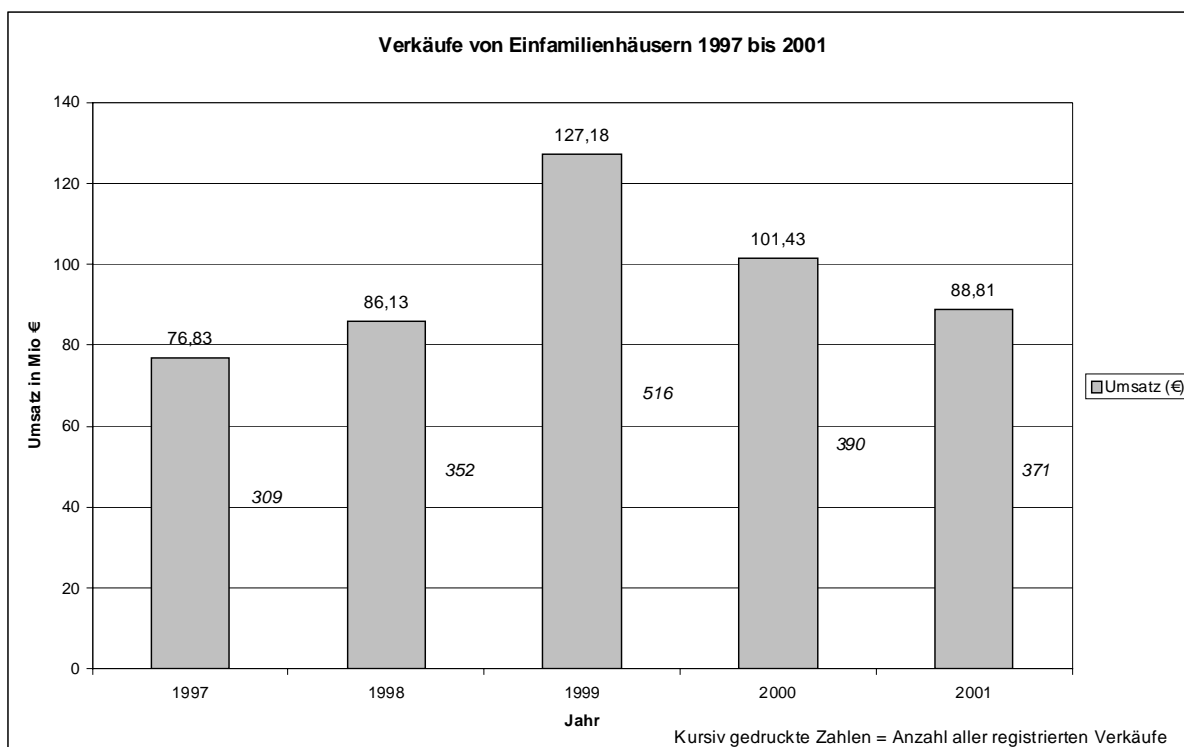
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 1997 bis 2001 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.

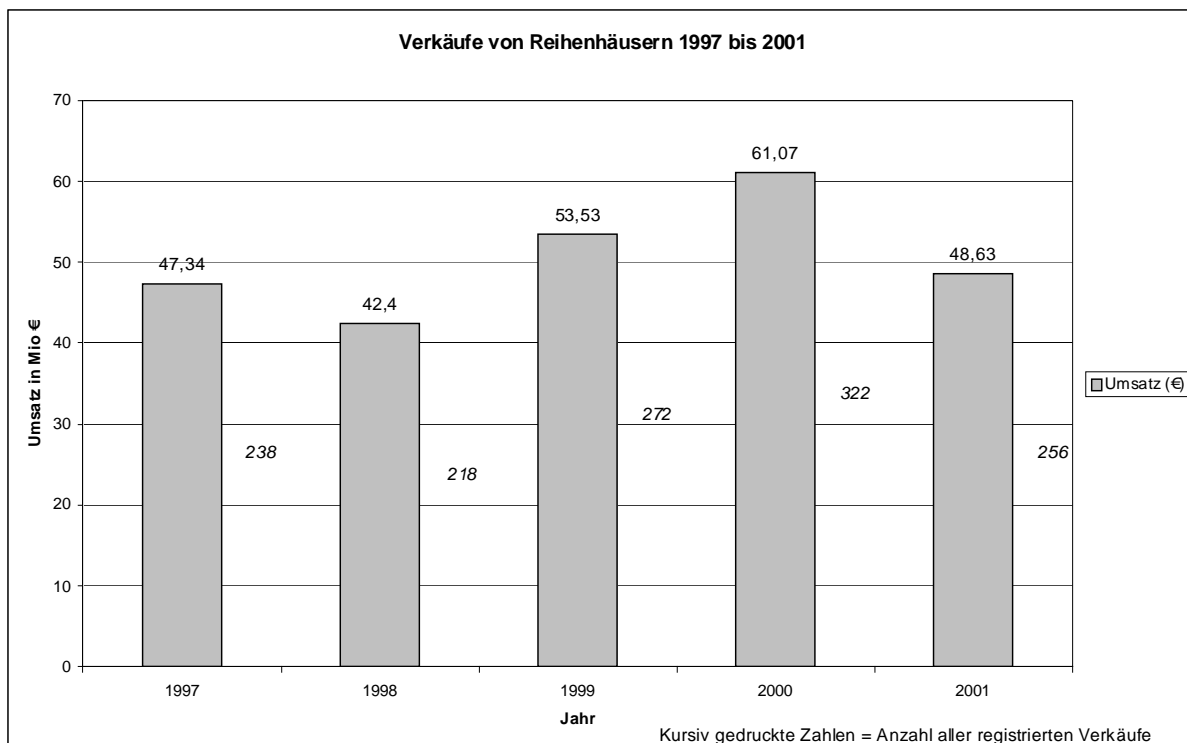
2. 2. Bebaute Grundstücke

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

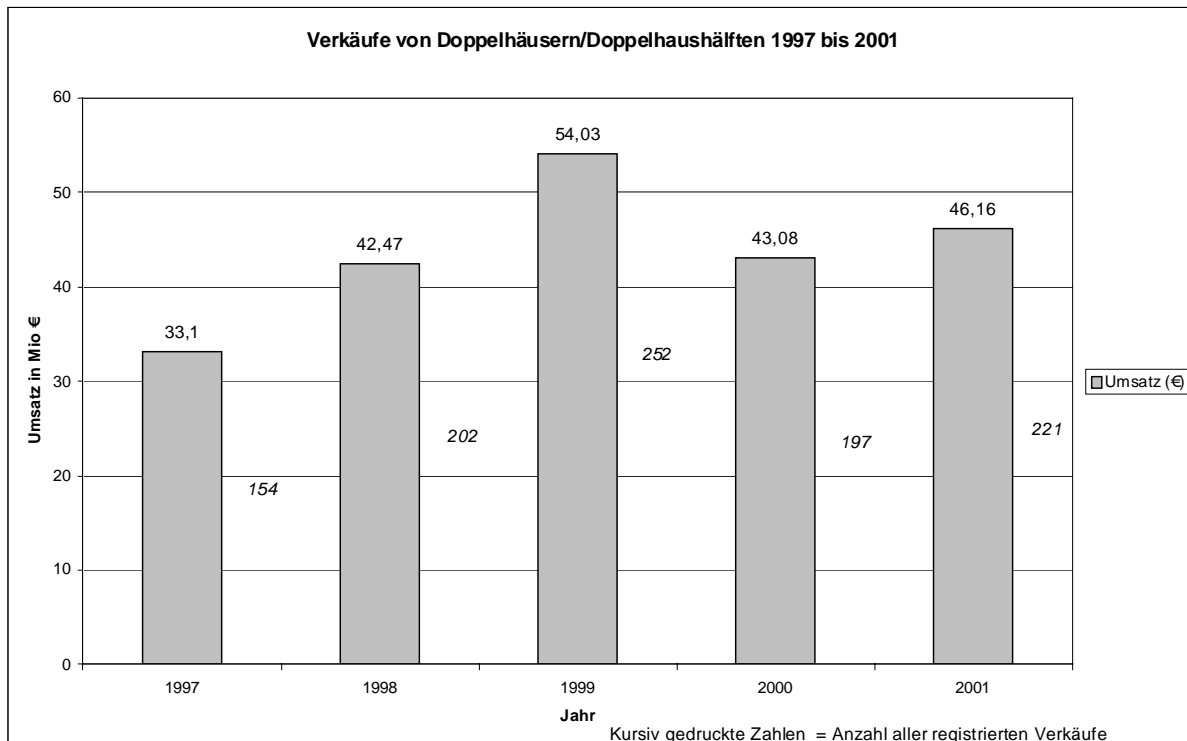
2. 2. 1. Einfamilienhäuser



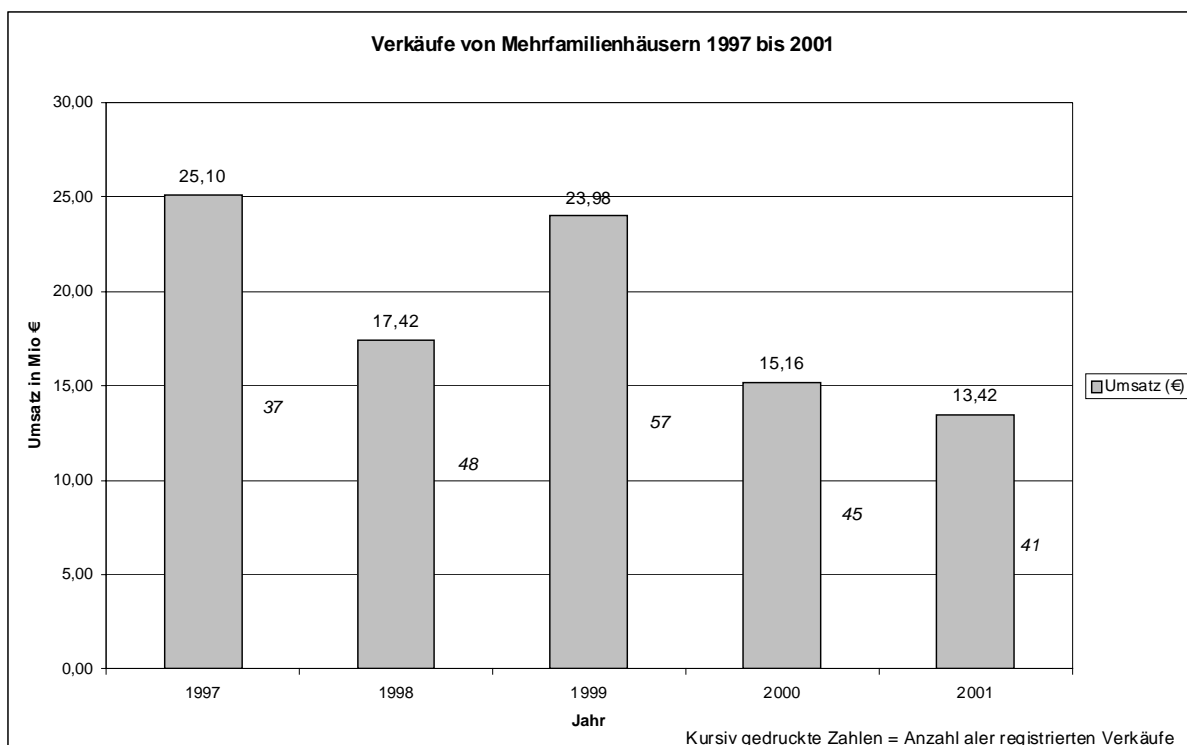
2. 2. 2. Reihenhäuser



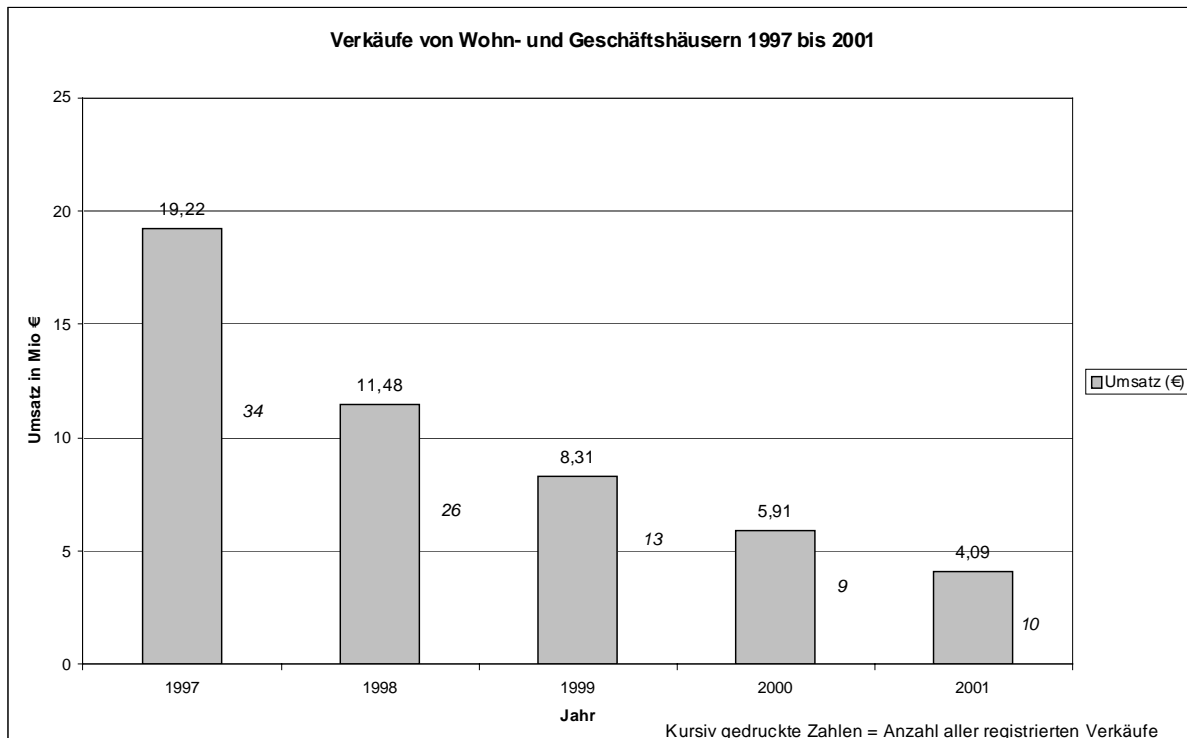
2. 2. 3. Doppelhäuser/Doppelhaushälften



2. 2. 4. Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten



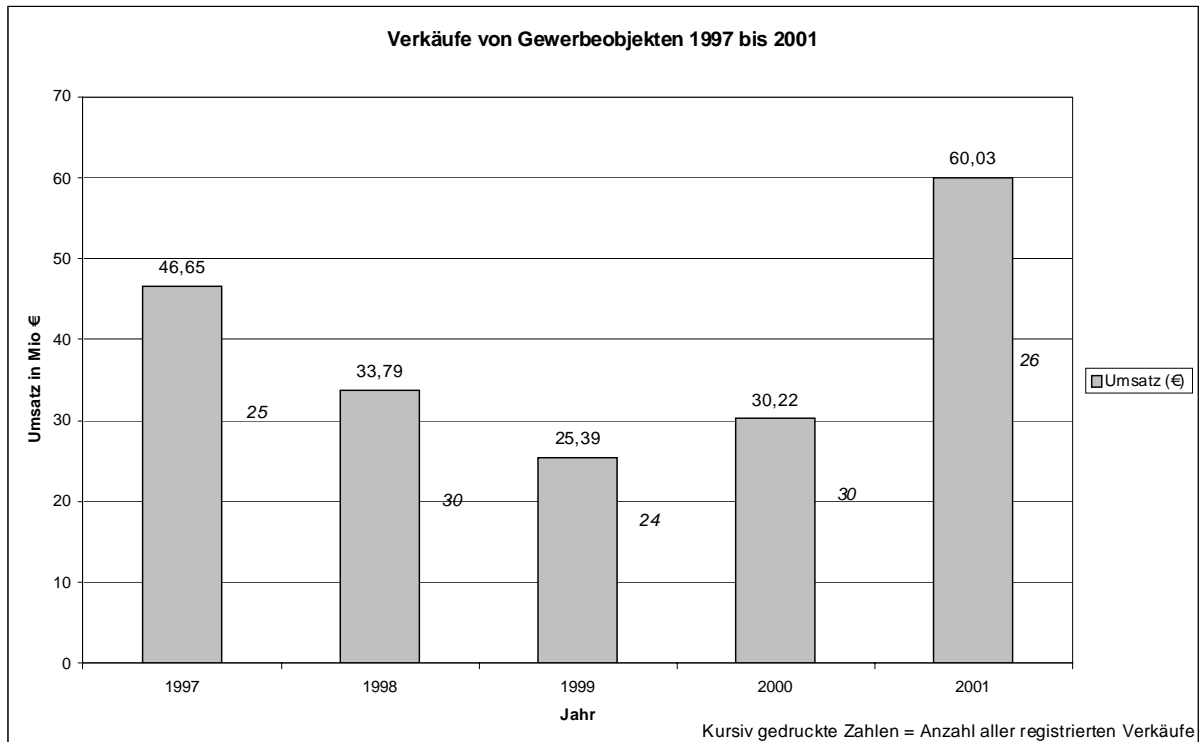
2. 2. 5. Wohn- und Geschäftshäuser



2. 2. 6. Gewerbeobjekte (ohne Wohnungen und Wohn- und Geschäftshäuser)

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

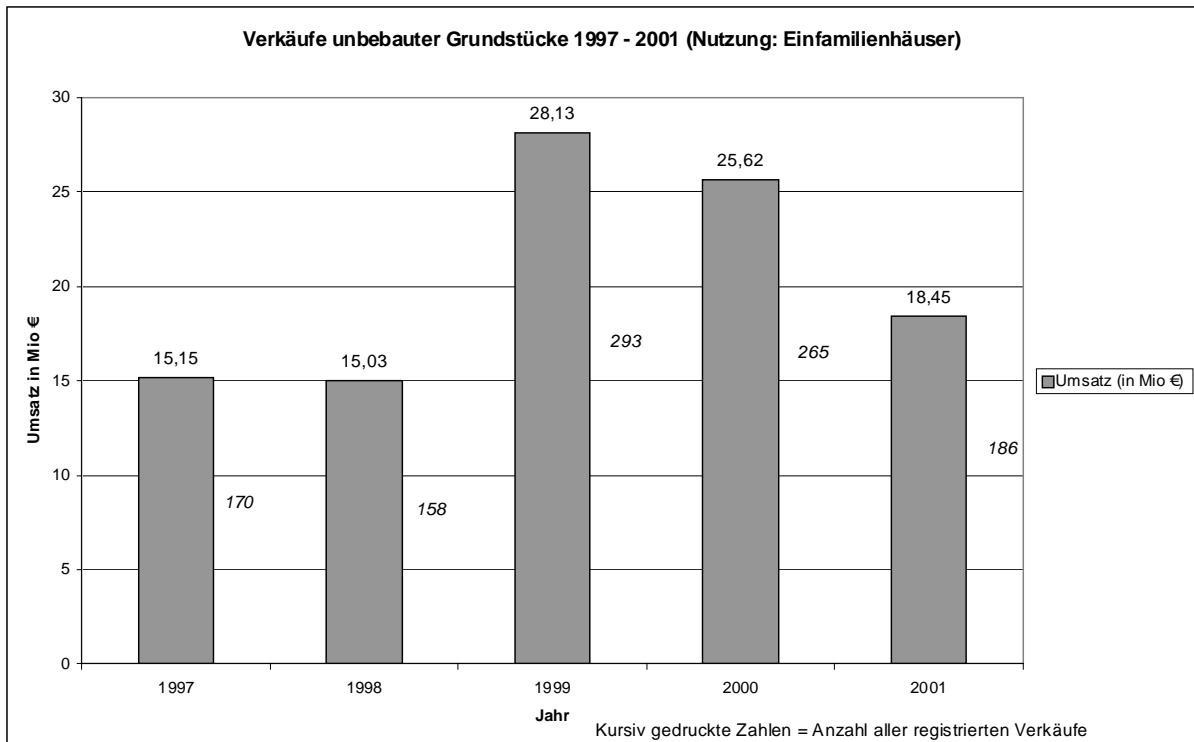


2. 3. Unbebaute Grundstücke

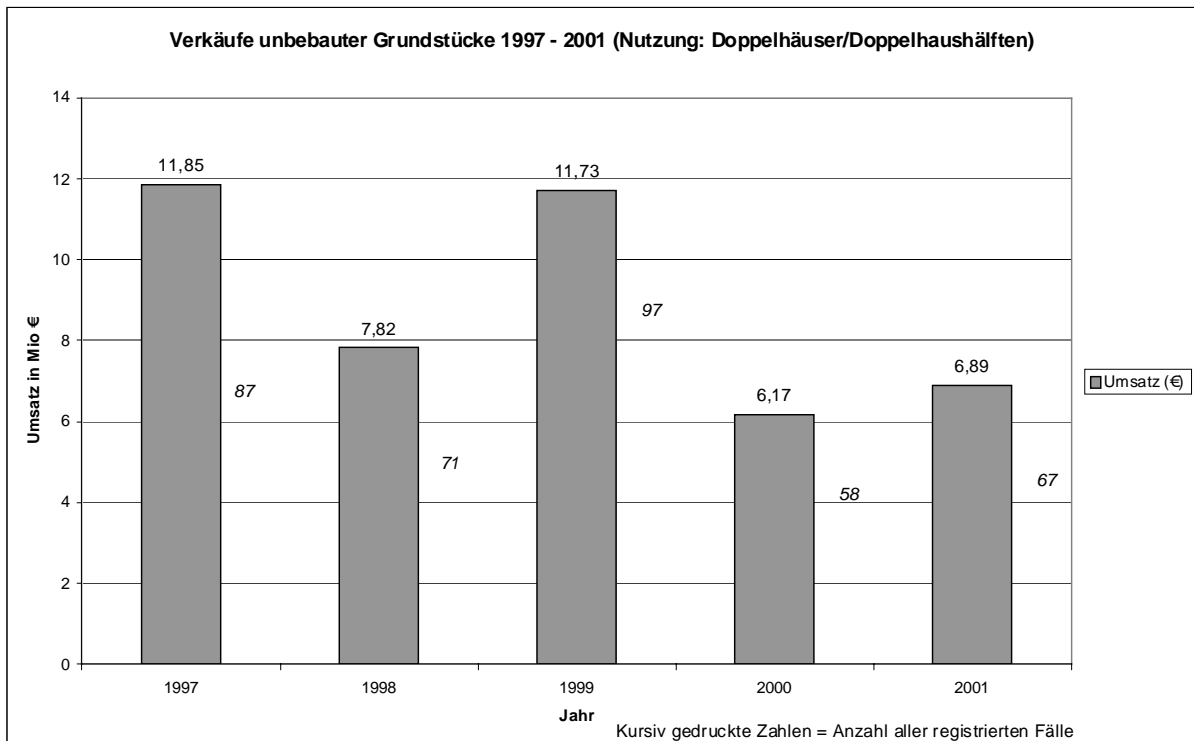
Der Gutachterausschuss hat die unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und betrachtet. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser/Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte. Zu den Geschossbauten sowie den Gebäuden mit Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss in diesem Marktbericht noch keine Aussagen gemacht.

Für die übrigen Fälle dieses Marktbereichs wurden die Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen sowie die Anzahl der Verkäufe in den Jahren 1997 bis 2001 in den nachfolgenden Diagrammen zusammengestellt.

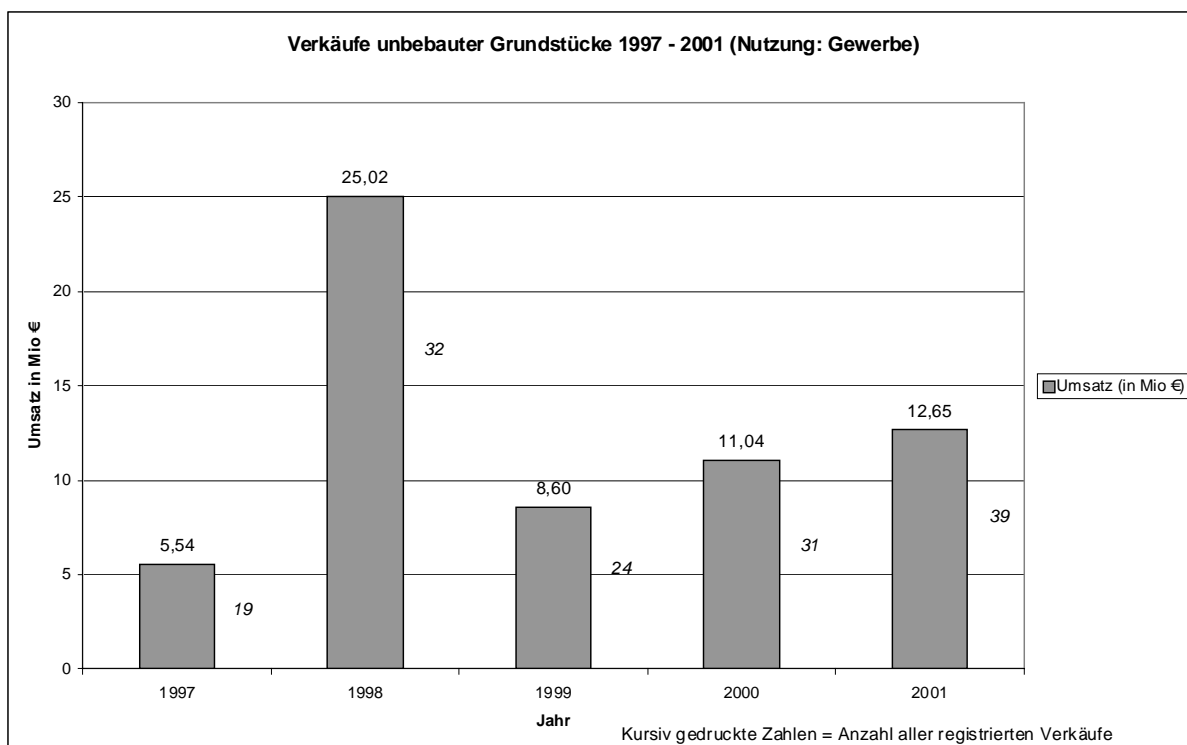
2. 3. 1. Bauplätze für Einfamilienhäuser



2. 3. 2. Bauplätze für Doppelhäuser/Doppelhaushälften

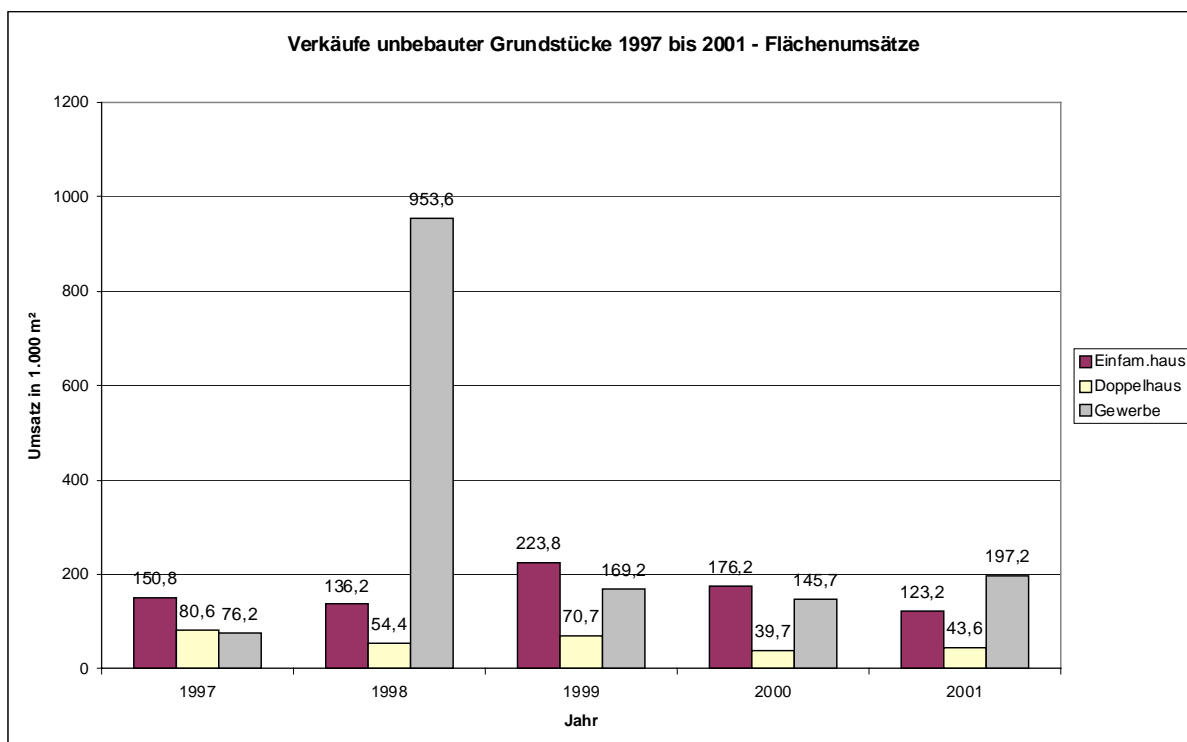


2. 3. 3. Bauplätze für Gewerbeobjekte



2. 3. 4. Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 1997 - 2001

Das nachstehende Diagramm fasst die Flächenumsätze unbebauter Grundstücke mit den oben unter 2. 3. 1 bis 2. 3. 3 untersuchten Nutzungsarten in dem Zeitraum 1997 bis 2001 zusammen.



2. 4. Erläuterungen zu den bebauten Grundstücken

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Der Gutachterausschuss hat ermittelt, welche durchschnittlichen Größen die mit den unterschiedlichen Objekten bebauten Grundstücke in dem Beurteilungszeitraum von 5 Jahren aufgewiesen haben: Einfamilienhausgrundstücke 1.073 m², Reihenhausgrundstücke 293 m², Grundstücke für Doppelhaushälften 359 m². Ungeteilte Doppelhausgrundstücke sind im Durchschnitt 950 m² groß gewesen. Bei diesen sowie den Einfamilienhausgrundstücken können mögliche Realteilungen erheblich kleinere Grundstücke ergeben.

Mehrfamilienhäuser und Geschossbauten haben auf Grundstücken gestanden, die im Mittel 2.379 m² groß gewesen sind. Für Wohn- und Geschäftshäuser beträgt die entsprechende mittlere Grundstücksgröße 4.787 m² und für gewerbliche Objekte 6.053 m².

Die untersuchten Kauffälle beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke.

2. 5. Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken

Bei den vom Gutachterausschuss untersuchten unbebauten Grundstücken handelt es sich um voll erschlossene, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Auch sie wurden im Hinblick auf durchschnittliche Größen – unterschieden nach Nutzungsart - betrachtet. So wurde bei den Bauplätzen für Einfamilienhäuser eine durchschnittliche Größe von 763 m² ermittelt, bei den für Doppelhäuser vorgesehenen Bauplätzen (entspricht zwei Doppelhaushälften) im Schnitt eine Fläche von 761 m² und bei den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauplätzen eine durchschnittliche Größe von 10.634 m².

3. Teilmarkt Eigentumswohnungen

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

3. 1. Vorbemerkungen

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses auf diesem Teilmarkt umfassen:

- a) die Feststellung mittlerer Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezug und Gebrauchtwohnung, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 1992 bis 2001 bzw. 1997 bis 2001.
- b) die Entwicklung der Anzahl der Verkäufe in den Jahren 1992 bis 2001
- c) die Entwicklung der Kaufpreissumsätze in den Jahren 1997 bis 2001
- d) die Feststellung der Preisindizes in den Jahren 1992 bis 2001 und deren Vergleich mit dem Lübecker Immobilienmarkt

Für die Untersuchungen zu a) hat der Gutachterausschuss die Verkaufsdaten aus 11 Orten, in denen sich in den letzten 10 Jahren der geschäftigste Markt für diesen Immobiliensektor entwickelt hat, einzeln ausgewertet. Es handelt sich um die folgenden Städte und Gemeinden: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld und Trittau. Diese Orte sind in der nachstehenden Übersichtskarte (Seite 13) dunkel hervorgehoben.

Aus den übrigen Orten des Kreises Stormarn lagen nur vergleichsweise wenige auswertbare Verkaufsfälle vor. Hier konnten Einzelauswertungen nicht vorgenommen werden. Entsprechend ihrer Lage im nördlichen oder südlichen Bereich des Kreises wurden diese kleineren Orte 2 Zonen zugeordnet, die in der erwähnten Kreiskarte mit Nord- und Südkreis bezeichnet und auf hellem Hintergrund dargestellt sind. Alle Verkaufsdaten aus jeder Zone wurden zusammengefasst und aus ihnen je Jahr zwei Durchschnittswerte (für Erstbezug und gebrauchte Wohnung) abgeleitet.

Dabei wurden die Daten aus den einzeln untersuchten Orten nicht berücksichtigt.

Die Untersuchung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" wurde durchweg für die Jahre 1992 – 2001, in den Zonen nur für 1997 – 2001, durchgeführt. Untersucht wurden nicht vermietete Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Lagequalitäten. Es wurden alle Objekte ausgewählt, deren Baujahr und deren Wohnfläche bekannt waren, so dass Wohnungen im Erstbezug und gebrauchte Wohnungen gegenüber gestellt werden konnten. Kraftfahrzeug-Stellplätze wurden in den Werten nicht berücksichtigt.

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

**Verkäufe
von Eigentumswohnungen**



3. 2. Mittlere Preise je m² Wohnfläche (in €/m²)

Auf dem Immobilienmarkt erzielen kleinere Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Preis/m² Wohnfläche als größere. Der Gutachterausschuß hat dieser Markterscheinung Rechnung getragen und in der Absicht, vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel $Y = 1,7299 \times X^{-0,129}$ ¹ auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerech-

¹ H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung" (GuG), 1997, Ausgabe 4/97, S. 207
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Viervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

net. Er hat festgestellt, dass die Anwendung dieser Formel auch auf dem Stormarner Immobilienmarkt in der Regel zu sachgerechten Ergebnissen führt.

Beispielrechnung:

In Reinbek wurden im Jahr 2001 16 Neubauwohnungen veräußert.

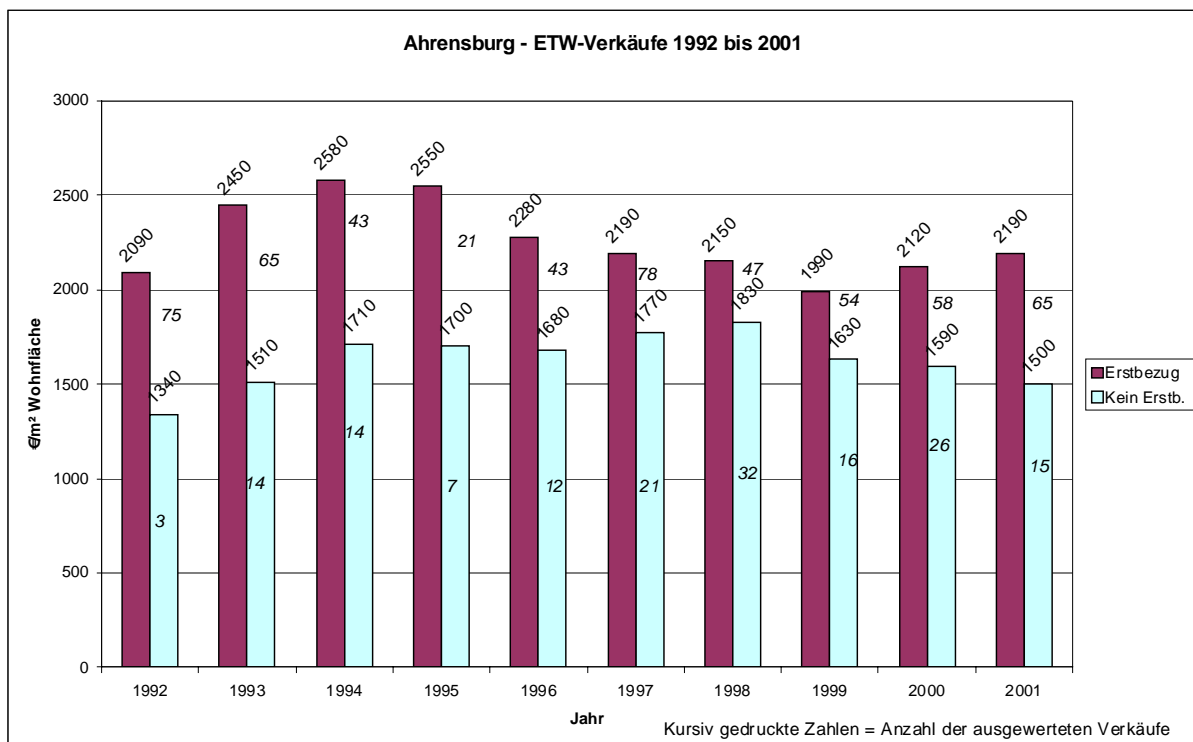
Mittlerer Preis/m² = 2.236,66 €

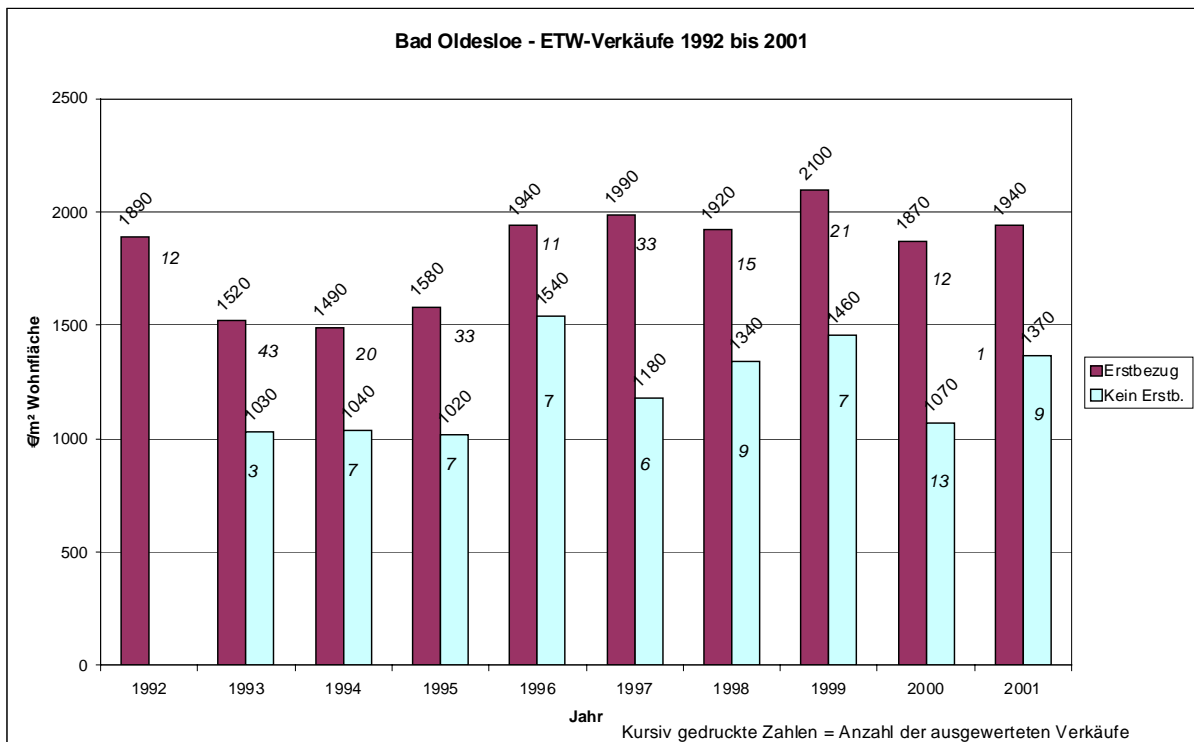
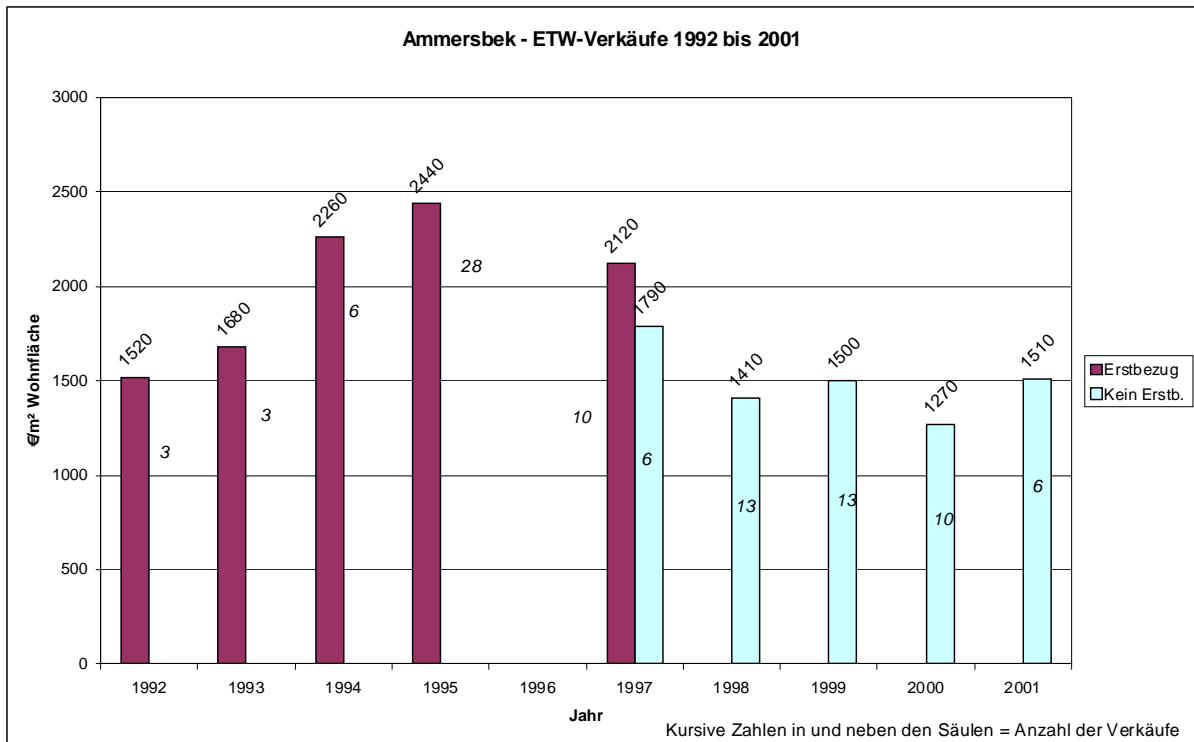
Mittlere Wohnungsgröße = 92,25 m²

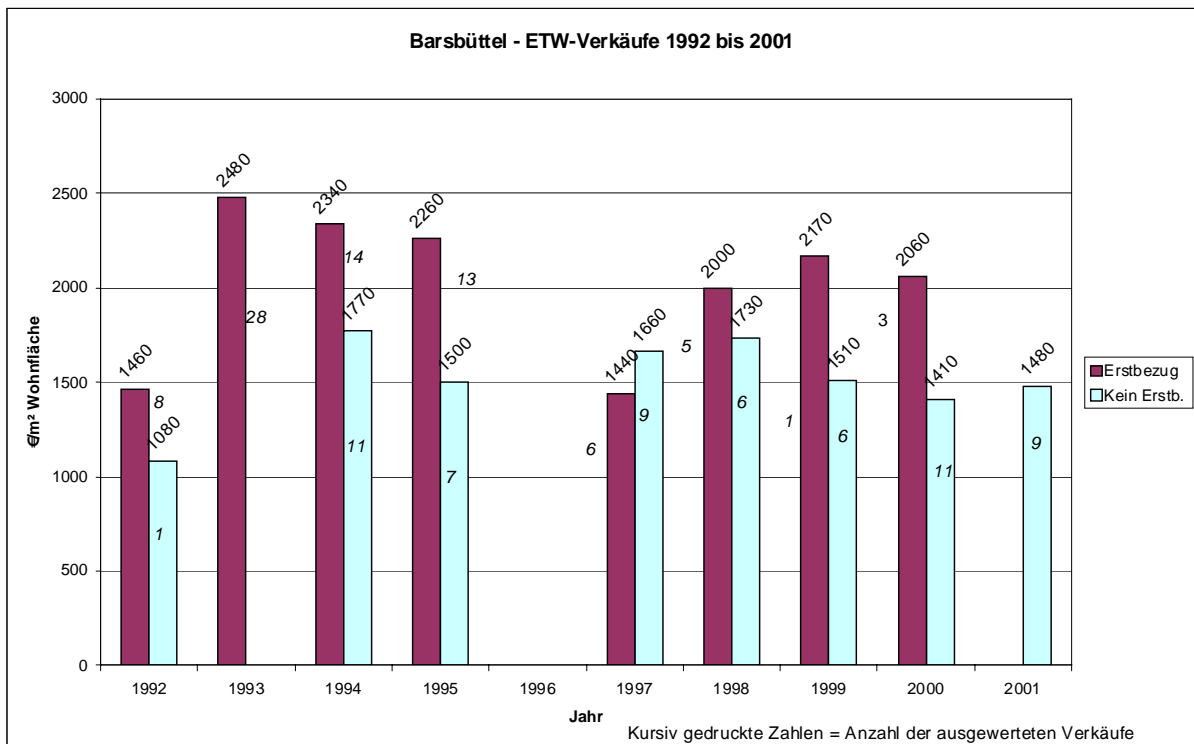
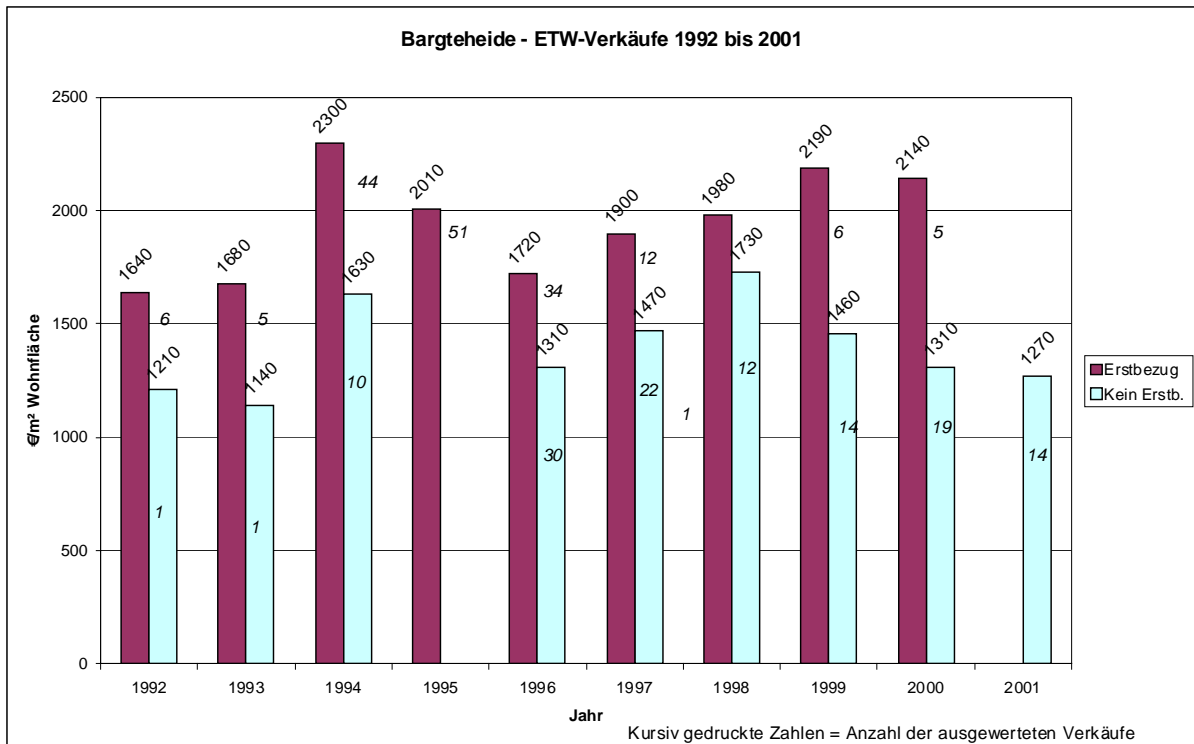
Werden die 92,25 m² (mittlere Wohnungsgröße) für X in die Gleichung eingesetzt, ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient (Y) von 0,965. Wird der gemittelte Preis/m² (2.236,66 €) jetzt durch den Koeffizienten (0,965) geteilt, ergibt sich der an die Wohnfläche von 70 m² angepasste Wert von **2.317,72 €/m²**.

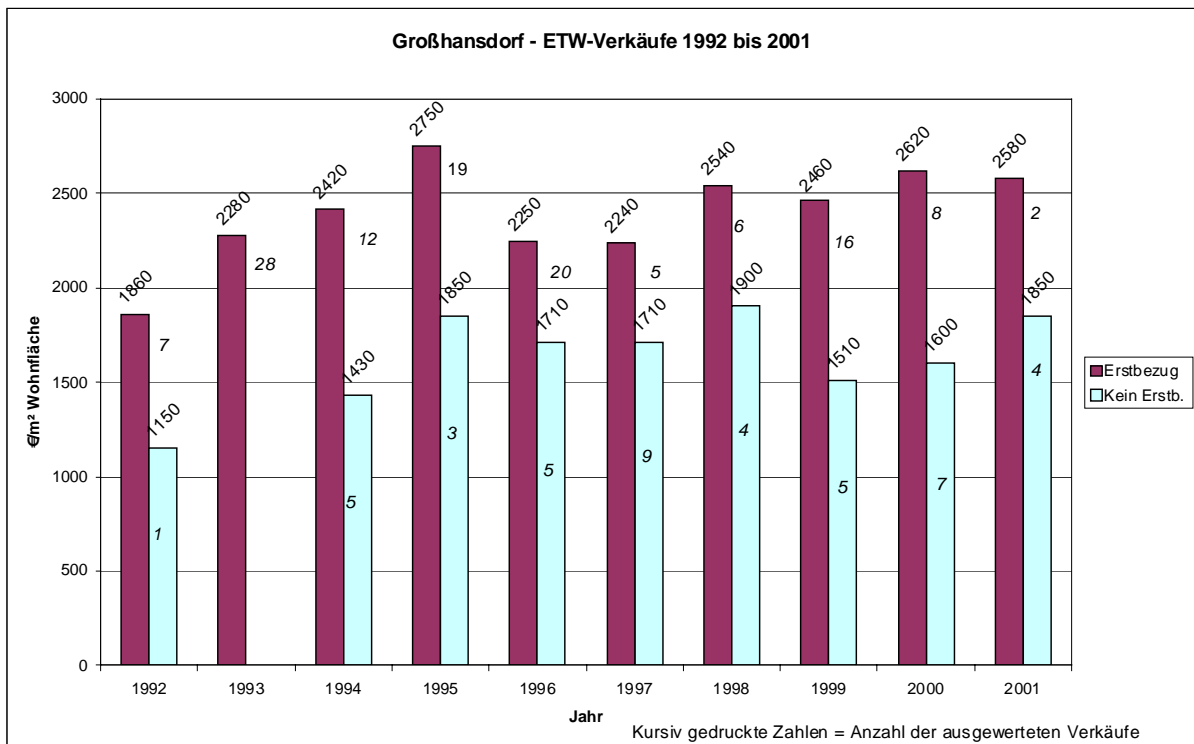
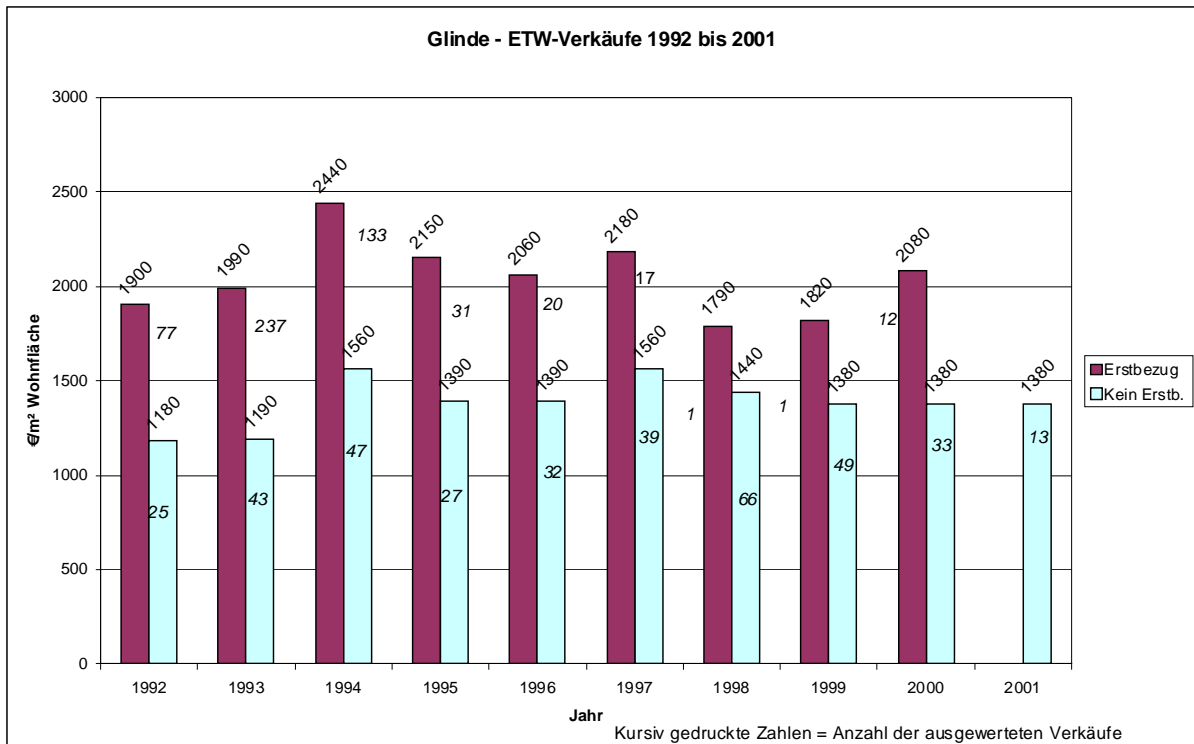
Nach diesem Muster hat der Gutachterausschuss die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Werte in jedem der Bemessungsjahre in allen bezeichneten Orten und Zonen ermittelt und in der Jahresabfolge verglichen, jeweils unterschieden nach Neubau (= Erstbezug) und Gebrauchtojekt (= Kein Erstbezug).

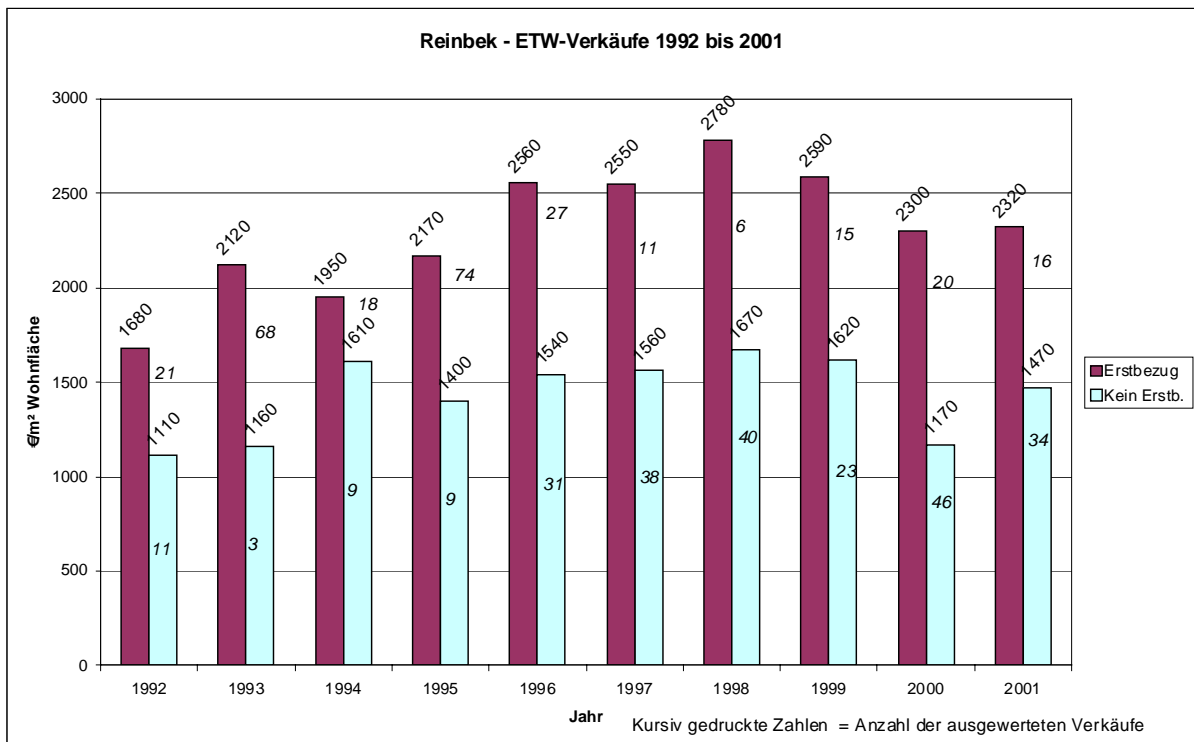
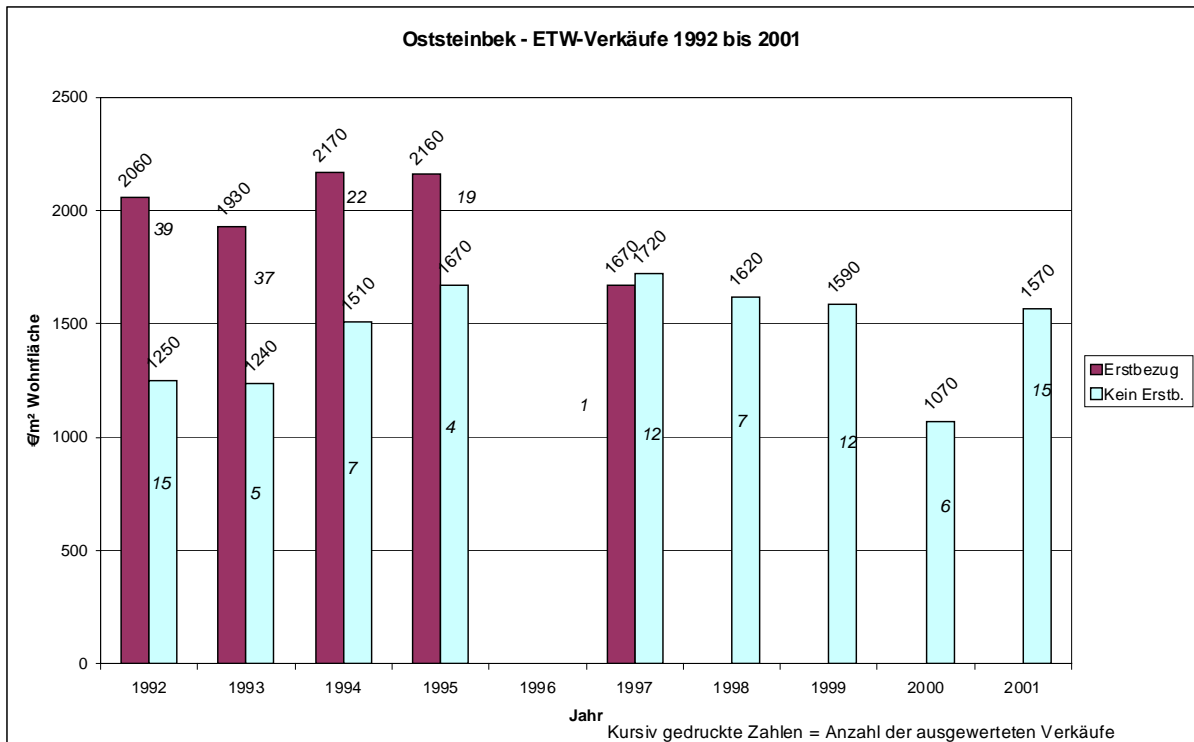
Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Diagrammen als Säulenwerte dargestellt.

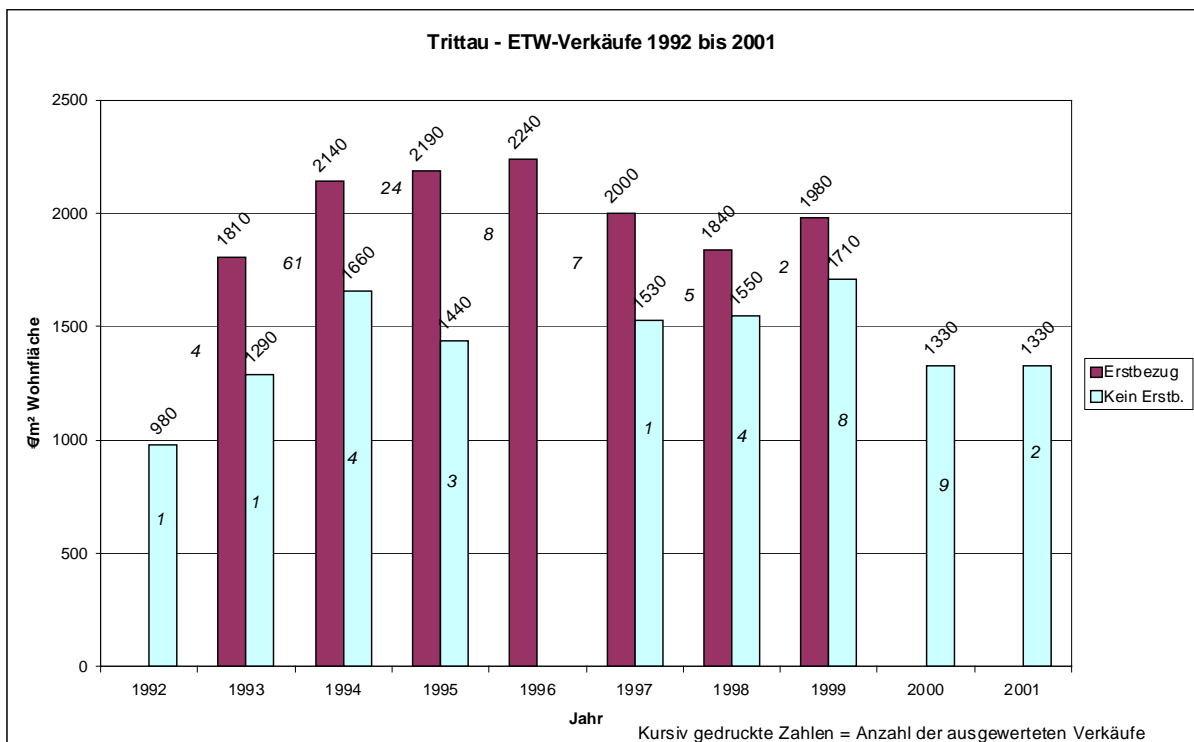
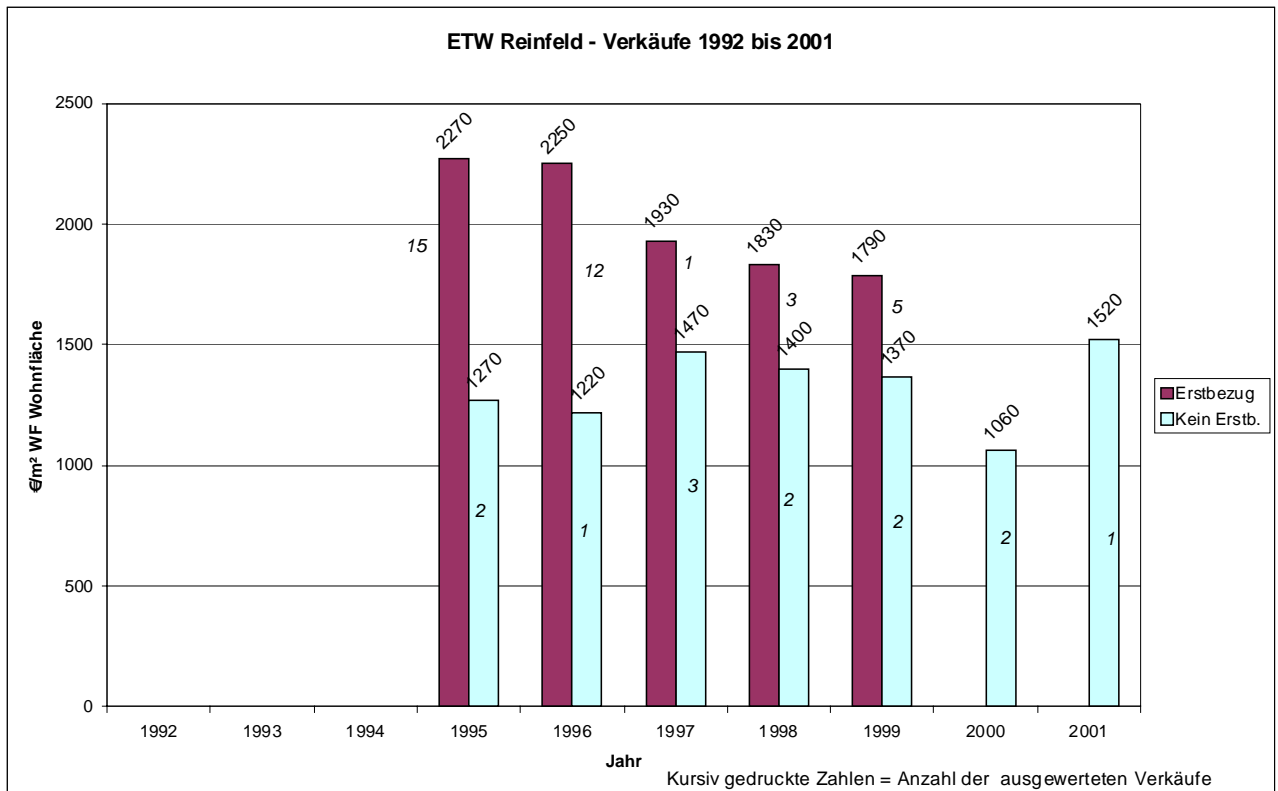


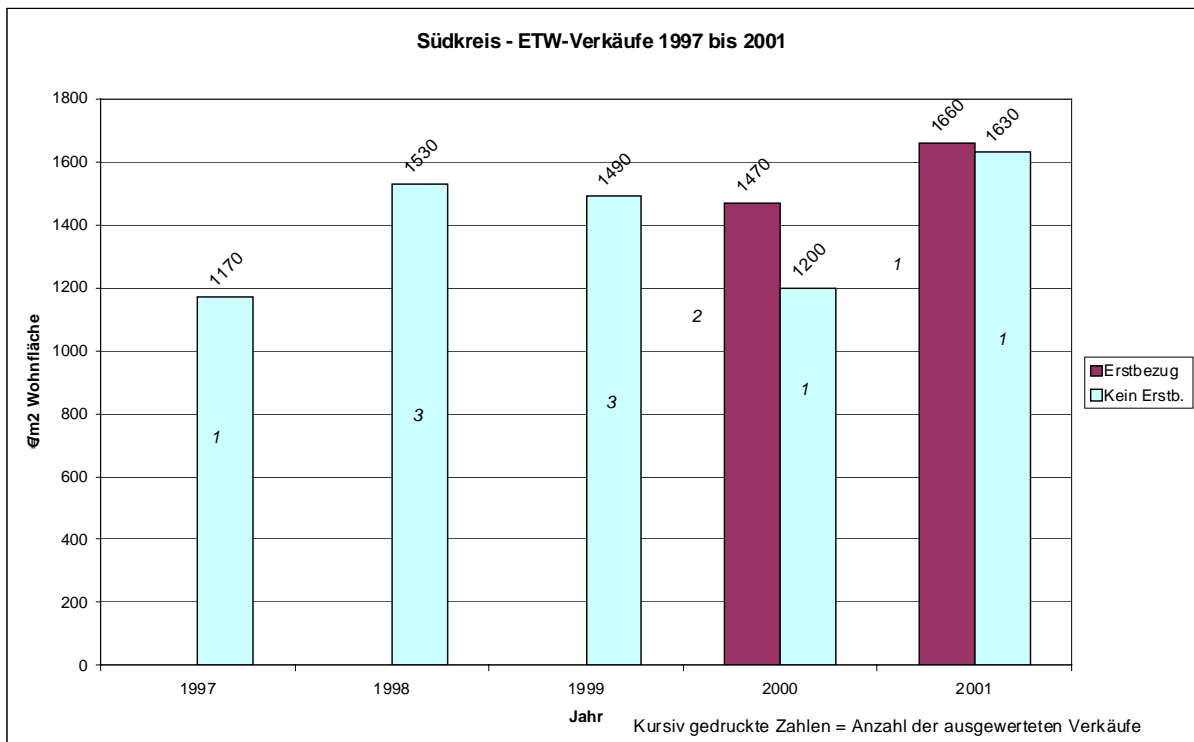
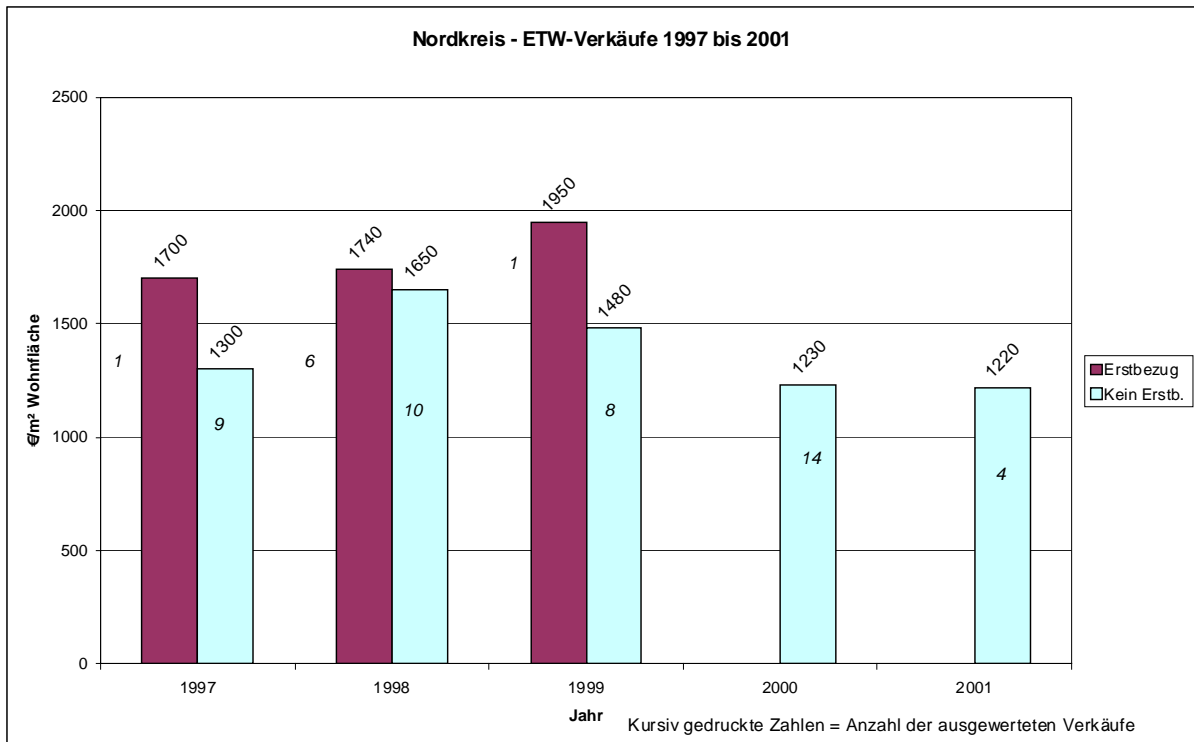






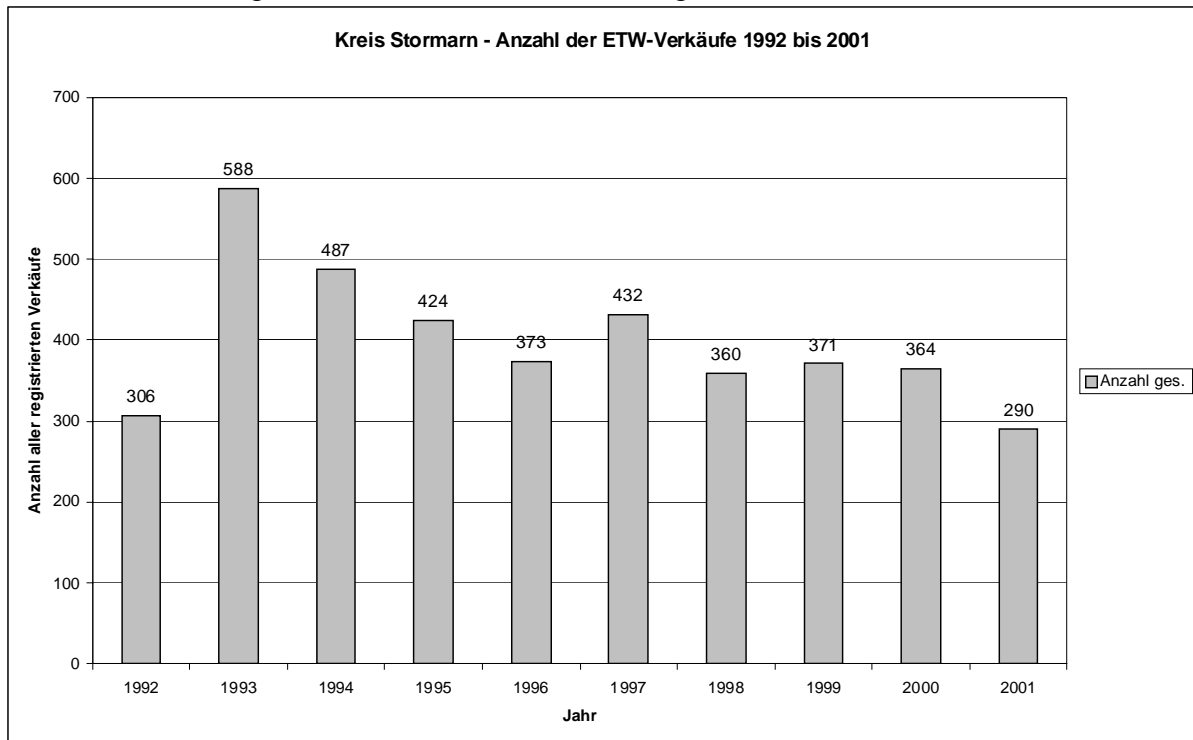






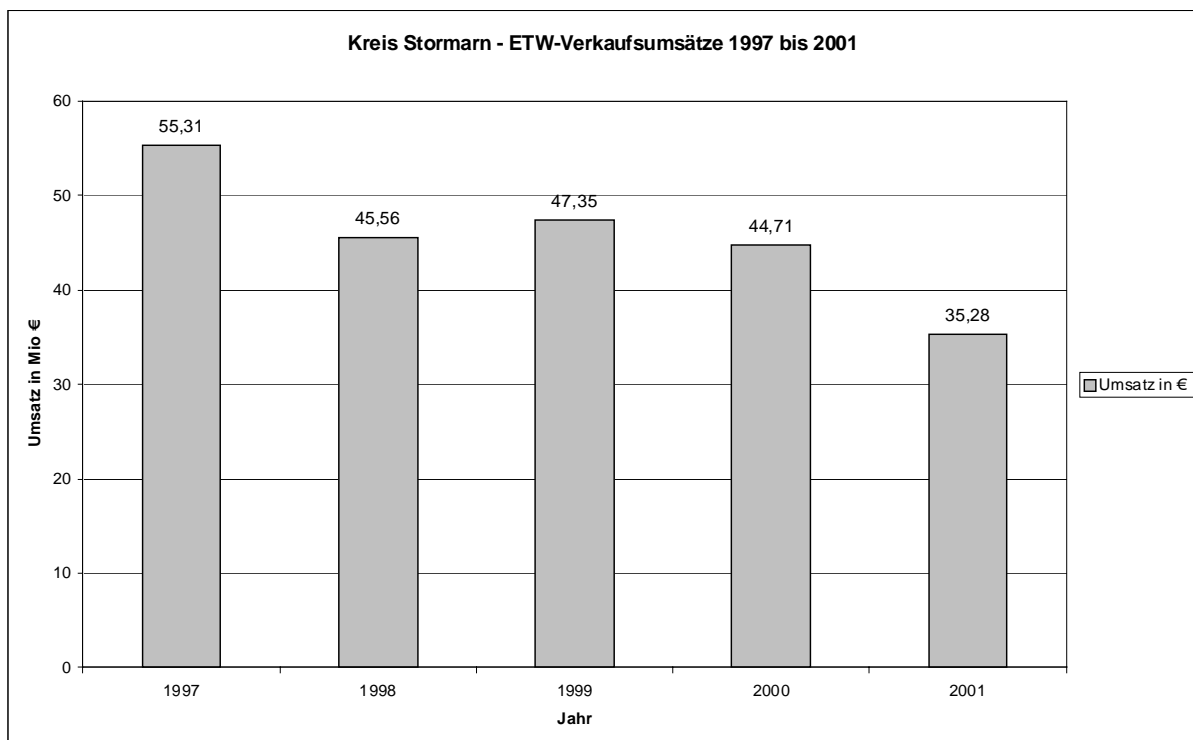
3. 3. Anzahl der Verkäufe 1992 - 2001

Hier wurden alle registrierten Kauffälle berücksichtigt.



3. 4. Kaufpreisumsätze 1997 – 2001

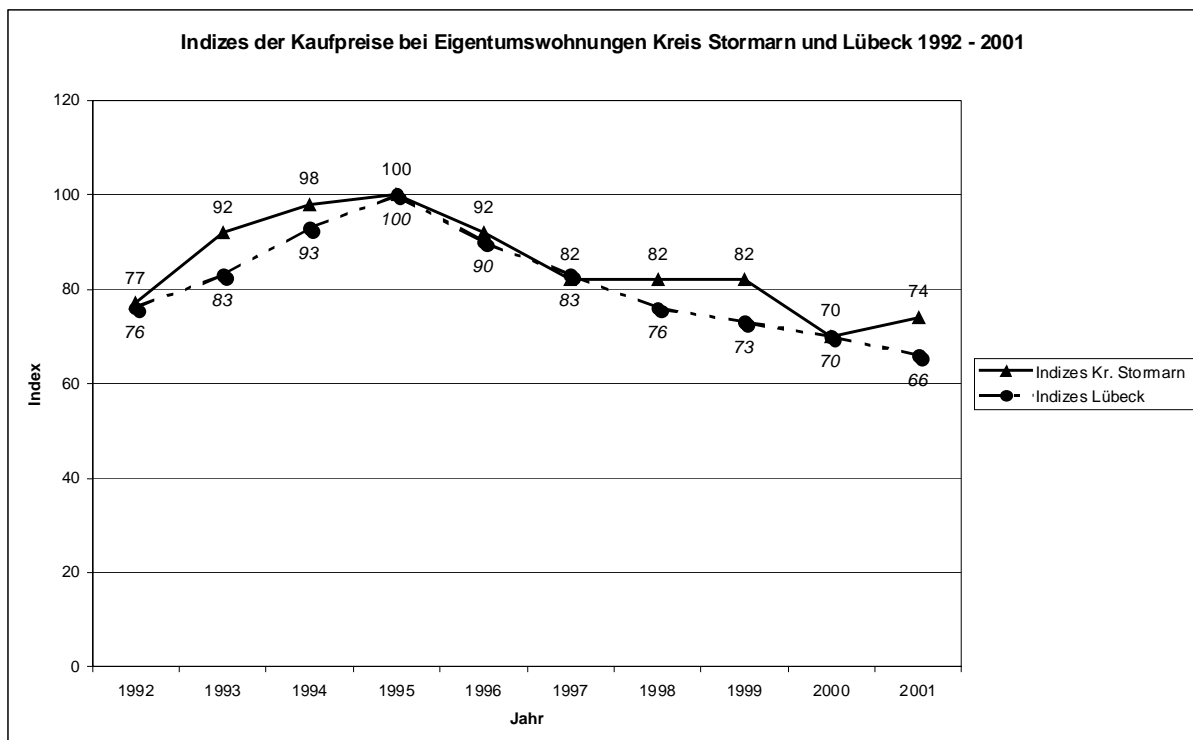
Hier wurden alle registrierten Kauffälle berücksichtigt.



3. 5. Preisindizes 1992 - 2001

Der Gutachterausschuss hat die Preisindizes für Eigentumswohnungen im Kreis Stormarn ermittelt und mit dem vom Gutachter J.-W. Streich aufgestellten RDM-Preisspiegel² für die Hansestadt Lübeck verglichen. Das nachfolgend abgedruckte Kurvendiagramm stellt die Entwicklung der Indizes der benachbarten Regionen dar und zeigt auf, dass sich eine ähnliche Preisentwicklung vollzogen hat. Der innerhalb des Untersuchungszeitraumes festgestellte Höchstwert wurde im Jahr 1995 erreicht, von da an setzte tendenziell ein Preisrückgang ein, der in Lübeck allerdings geradliniger verläuft als im Kreis Stormarn.

Laut Aussage des Rings Deutscher Makler (RDM)³ wurde eine ähnliche Preisentwicklung auch im übrigen Bundesgebiet beobachtet.



² Indizes veröffentlicht im "Informationsdienst für Sachverständige" des Rings Deutscher Makler (RDM),

Ausgabe 3/2001, S. 12

³ siehe *ETW'95 – von da an ging's bergab* im RDM-Informationsdienst für Sachverständige, Ausg. 3/2001, S. 12

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

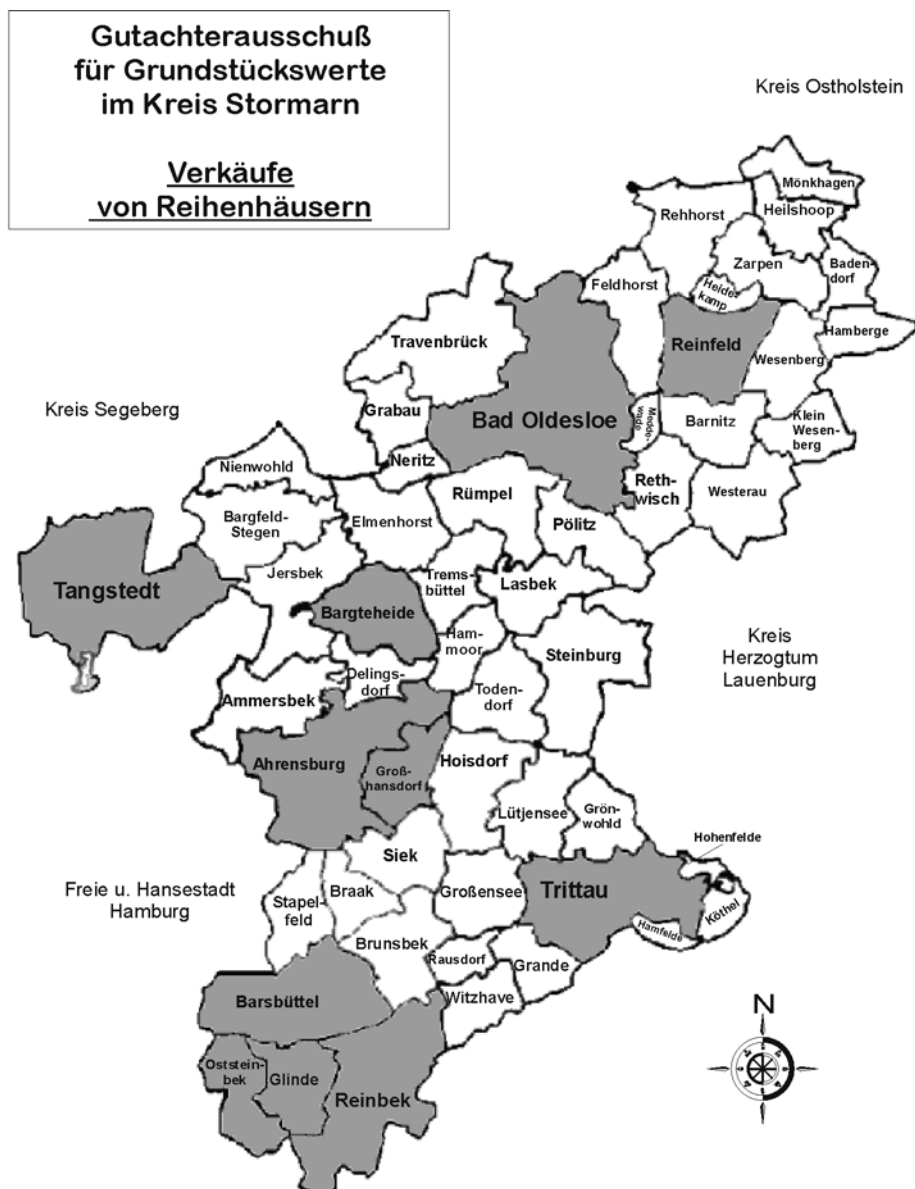
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

4. Teilmarkt Reihenhäuser

4. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuß hat die Verkäufe von Reihenhäusern in den Jahren 1997 bis 2001 ausgewertet. Dabei hat er festgestellt, dass 80 % aller Verkäufe im gesamten Kreisgebiet in den nachstehend genannten Orten getätigt wurden. Es sind dies (in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt, in der nachstehenden Übersichtskarte dunkel hervorgehoben): Ahrensburg, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Tangstedt und Trittau.

Die restlichen 20 % der Verkäufe wurden in den ländlichen Bereichen des Kreises abgewickelt und für die Untersuchungen nicht herangezogen.



Die Untersuchungen umfassen:

1. die Feststellung von Mindest-, Höchst- und Mittelwerten bei den Kaufpreisen in den selektierten Orten, unterteilt nach Baujahrsklassen;
2. den Vergleich der Kaufpreise unterschiedlich gebauter Haustypen, und zwar solcher mit und ohne Keller, und die Feststellung bauweisentypischer Kaufpreisdifferenzen in %. Im einzelnen wurden unterkellerte und nicht unterkellerte Mittelreihenhäuser sowie unterkellerte Mittel- und Endreihenhäuser miteinander verglichen.

Anzahl und Zufälligkeit der ausgewerteten Verkaufsfälle können bei einigen wenigen Untersuchungen dazu führen, dass jüngere Objekte im Mittel geringere Kaufpreise erzielt haben als ältere.

4. 2. Kaufpreise und Baujahre

Für die Auswertung zu 1 (siehe 4. 1 oben) wurden die ausgewählten Gebäude in 2 Baujahresklassen eingeteilt: die eine umfasst alle Objekte der Baujahre 1989 und älter, die andere alle jene der Baujahre 1990 und jünger. Bautechnische Unterscheidungskriterien wie Unterkellerung/ohne Keller sowie Mittelreihenhaus/Endreihenhaus wurden nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Reihenhaus-Verkäufe in Ahrensburg 1997 bis 2001

Jahr		1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	163.616	125.269	175.376	149.300	168.729
	Maximum (€)	230.085	204.520	241.334	223.949	253.094
	Mittelwert (€)	193.016	162.764	201.964	180.830	202.645
	Anzahl Fälle	4	3	3	6	9
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	238.266	204.519	245.424	173.331	117.932
	Maximum (€)	252.250	240.311	246.702	251.560	232.642
	Mittelwert (€)	245.258	216.586	246.063	226.896	212.629
	Anzahl Fälle	2	5	2	12	5

Reihenhaus-Verkäufe in Bad Oldesloe 1997 bis 2001

Jahr		1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	102.260	86.921	149.555	127.825	132.938
	Maximum (€)	184.068	209.633	189.181	184.068	158.503
	Mittelwert (€)	154.180	153.390	172.755	146.573	143.982
	Anzahl Fälle	11	6	4	3	5
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	164.281	148.788	189.437	175.315	178.955
	Maximum (€)	204.520	240.285	246.805	240.311	230.085
	Mittelwert (€)	180.017	194.581	206.993	201.759	197.373
	Anzahl Fälle	15	17	16	22	7

Reihenhaus-Verkäufe in Bargteheide 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	122.712	168.218	163.616	163.616	153.390
	Maximum (€)	215.769	219.859	191.738	209.633	163.616
	Mittelwert (€)	176.764	200.557	173.842	186.752	158.333
	Anzahl Fälle	7	4	3	7	3
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	162.542	145.721	189.764	149.939	157.992
	Maximum (€)	230.085	210.707	218.709	219.859	211.423
	Mittelwert (€)	189.964	189.594	205.541	180.994	174.949
	Anzahl Fälle	26	18	12	22	12

Reihenhaus-Verkäufe in Barsbüttel 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	194.294	107.373	102.260	107.526	210.964
	Maximum (€)	230.085	235.198	181.512	235.198	230.085
	Mittelwert (€)	213.468	164.474	129.432	151.784	210.017
	Anzahl Fälle	4	11	14	12	4
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	219.859	193.271	223.336	207.000	
	Maximum (€)	281.062	221.393	264.547	239.237	
	Mittelwert (€)	253.579	214.022	242.732	224.173	
	Anzahl Fälle	6	6	14	9	*

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Glinde 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	199.407	191.738	194.294	194.294	158.503
	Maximum (€)	240.311	224.972	232.642	283.158	247.981
	Mittelwert (€)	217.175	209.548	216.067	230.326	210.059
	Anzahl Fälle	4	6	6	7	6
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)				184.835	197.618
	Maximum (€)				252.327	249.003
	Mittelwert (€)				209.619	219.969
	Anzahl Fälle	*	*	*	18	7

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Großhansdorf 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)					
	Maximum (€)					
	Mittelwert (€)					
	Anzahl Fälle	*	*	*	*	*
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	111.208		229.574	204.009	253.937
	Maximum (€)	198.512		267.410	295.531	276.102
	Mittelwert (€)	154.860		250.196	248.918	261.726
	Anzahl Fälle	2	*	9	15	3

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Oststeinbek 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	154.668		210.656		
	Maximum (€)	219.859		228.551		
	Mittelwert (€)	190.140		219.689		
	Anzahl Fälle	4	*	3	*	*
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)					
	Maximum (€)					
	Mittelwert (€)					
	Anzahl Fälle	*	*	*	*	*

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Reinbek 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	132.938	143.164	117.599	102.260	127.825
	Maximum (€)	232.642	220.370	266.899	230.085	247.469
	Mittelwert (€)	187.519	191.993	188.597	184.963	172.805
	Anzahl Fälle	12	12	7	8	8
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	198.384		184.579	151.089	167.553
	Maximum (€)	234.431		296.554	232.642	194.805
	Mittelwert (€)	214.043		231.762	180.046	188.305
	Anzahl Fälle	4	*	6	38	7

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Reinfeld 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)		148.277			
	Maximum (€)		176.399			
	Mittelwert (€)		162.338			
	Anzahl Fälle	*	2	*	*	*
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	143.164	153.083			
	Maximum (€)	235.198	195.828			
	Mittelwert (€)	169.559	165.815			
	Anzahl Fälle	13	4	*	*	*

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Tangstedt 1997 bis 2001

	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)		163.616			
	Maximum (€)		200.430			
	Mittelwert (€)		182.023			
	Anzahl Fälle	*	2	*	*	*
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)			188.639	165.815	
	Maximum (€)			219.859	270.989	
	Mittelwert (€)			203.998	200.046	
	Anzahl Fälle	*	*	3	4	*

* = keine verwertbaren Verkäufe vorhanden

Reihenhaus-Verkäufe in Trittau 1997 bis 2001

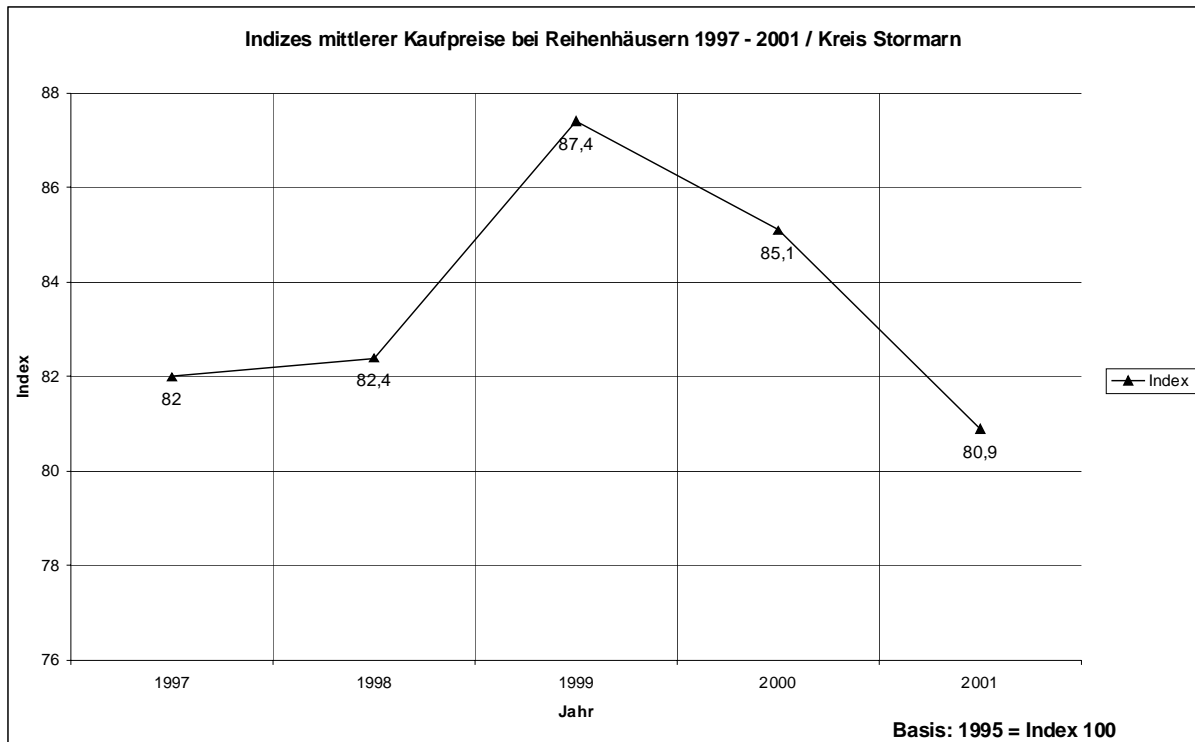
	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahr: Bis 1989	Minimum (€)	171.286	184.068	127.825	168.729	97.147
	Maximum (€)	189.181	224.393	168.729	170.263	177.932
	Mittelwert (€)	180.232	204.230	148.277	169.496	125.183
	Anzahl Fälle	2	2	2	2	6
Baujahr: Ab 1990	Minimum (€)	175.808	179.978	186.625	207.077	155.947
	Maximum (€)	246.958	269.378	234.687	227.529	207.077
	Mittelwert (€)	218.176	212.795	200.954	218.581	178.955
	Anzahl Fälle	6	14	12	4	3

4. 3. Kaufpreise und Bauweise

Die nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung macht die Preisunterschiede (in %) deutlich, die in einigen Orten des Kreises zwischen **unterkellerten** und **nicht unterkellerten** Mittelreihenhäusern sowie zwischen **unterkellerten Mittel-** und **Endreihenhäusern** festgestellt wurden. Sie wurden als gewogene Mittelwerte errechnet.

Fehler! Keine gültige Verknüpfung.

4.4. Indizes mittlerer Kaufpreise 1998 – 2001



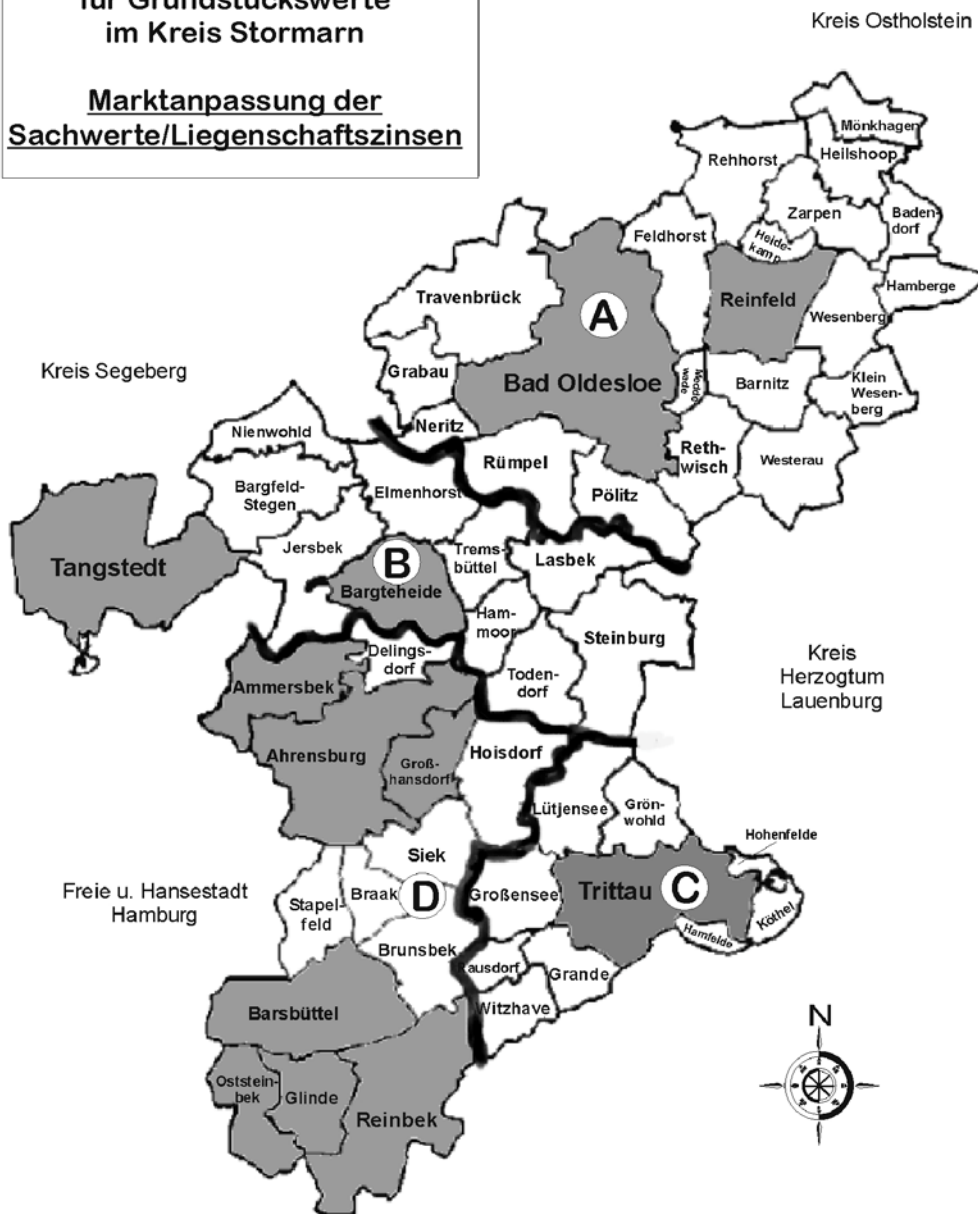
5. Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

**Marktanpassung der
Sachwerte/Liegenschaftszinsen**



5. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuß hat sich mit den Faktoren für die Marktanpassung von Sachwerten (verkürzt: Marktfaktoren) des Stormarner Immobilienmarktes befasst sowie für diesen Bereich Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Der "Marktfaktor" stellt das Wertverhältnis $\text{Kaufpreis/Sachwert}$ dar. Dieser Marktanpassungsfaktor ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Immobilienbewertung von Bedeutung.

"Liegenschaftszinsen" sind die Zinsen, mit denen der Verkehrswert von Immobilien durchschnittlich am Markt verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV).

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Sowohl zur Bestimmung der Marktfaktoren als auch zur Ermittlung der Liegenschaftszinsen konnte der Gutachterausschuss auf die Daten und Kalkulationsmöglichkeiten seiner Kaufpreissammlung zurückgreifen. Er hat für dieses Kapitel des Marktberichtes Einfamilienhausgrundstücke mit Gebäuden ausgewählt, die über eine Restnutzungsdauer von mind. 35 Jahren verfügen, deren Baujahr also nicht weiter als 1955 zurückgeht. Es wurden insgesamt ca. 170 Verkaufsfälle aus den Jahren 1999 bis 2001 ausgewertet.

5. 2. Marktfaktoren

Der Marktfaktor bestimmt das Maß der Marktanpassung des Sachwertes an die Marktlage. Zum Beispiel bedeutet der Marktfaktor 0,83, dass der Sachwert um den Faktor 0,17 höher liegt als der im Sinne des § 194 BauGB definierte Verkehrswert, die Anpassung an die Marktlage hier also einen Abschlag von 17 % erfordert. Andererseits kann aber auch infolge guter Verkäuflichkeit und hoher Nachfrage ein Faktor von 1,16 gerechtfertigt sein, der einen Aufschlag von 16 % auf den Sachwert angemessen erscheinen lässt. In dem Fall, dass der Marktfaktor 1,0 beträgt, sind Sachwert und Verkehrswert identisch.

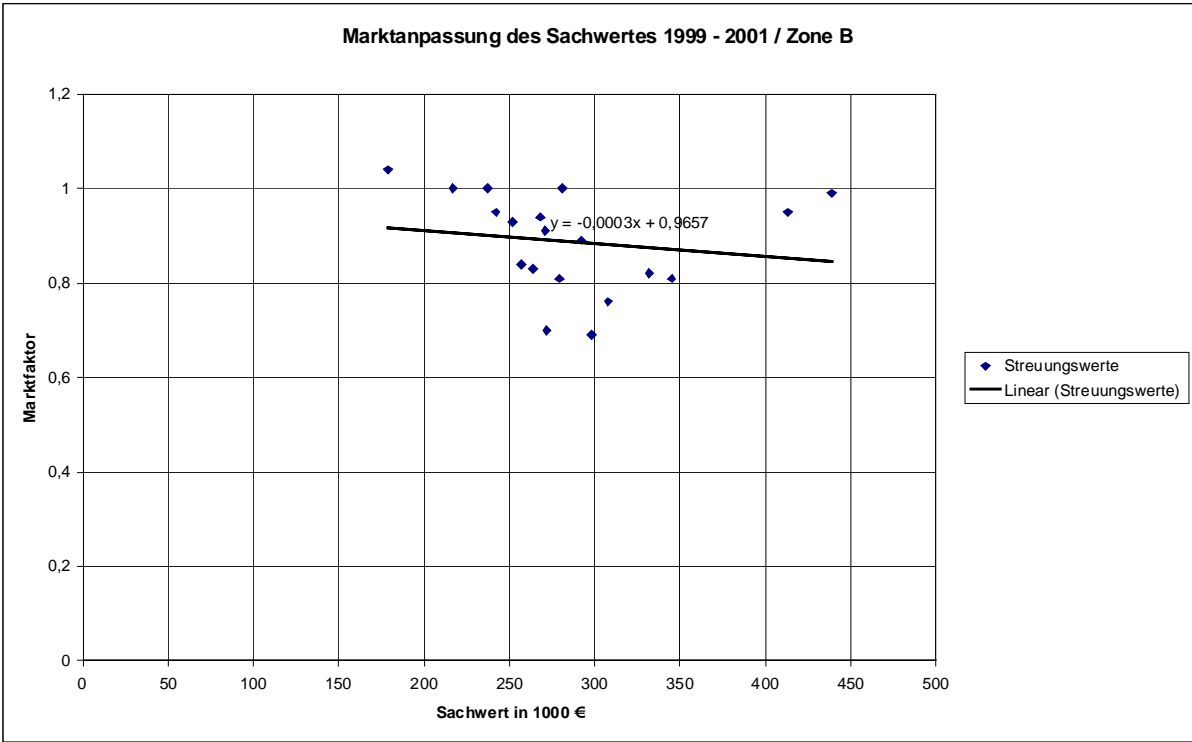
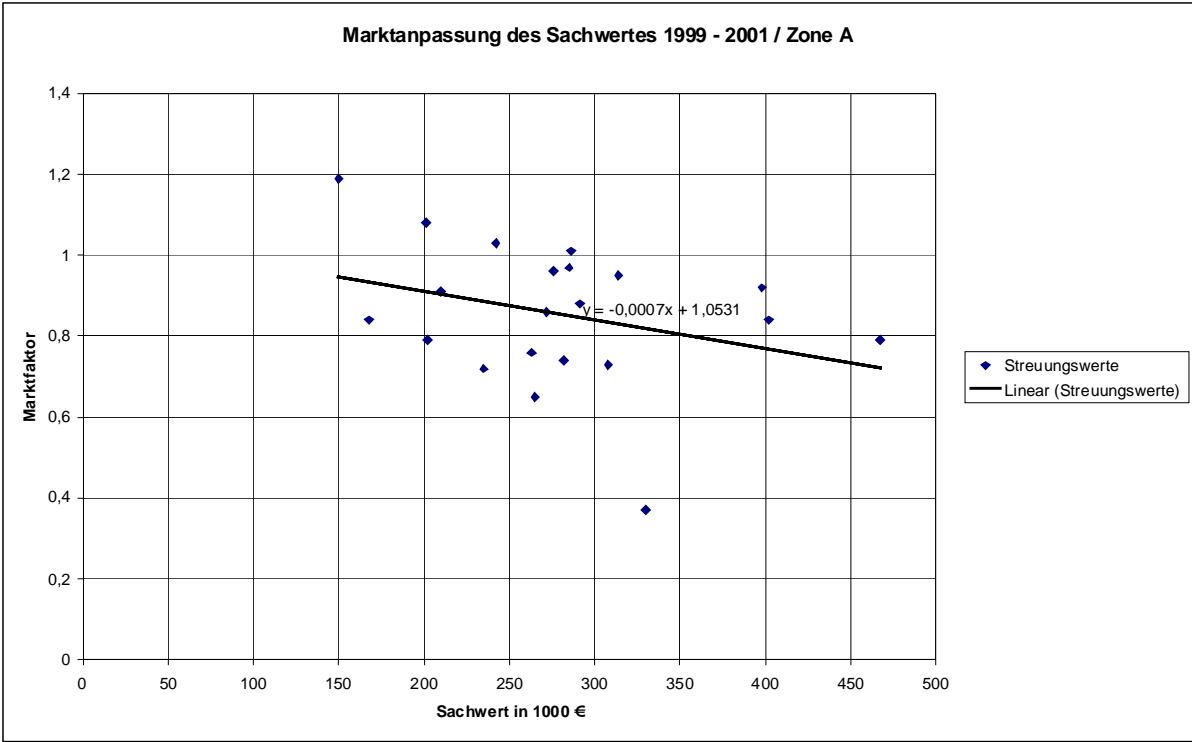
Der Gutachterausschuss hat die Marktfaktoren für die folgenden Orte abgeleitet: Ammersbek, Ahrensburg, Bad Oldesloe, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Tangstedt und Trittau. Um größere Bereiche ähnlichen Marktgeschehens miteinander vergleichen zu können, wurden entsprechend der auf Seite 30 abgebildeten Kreiskarte 4 Zonen (A, B, C und D) gebildet und in diesen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 1995⁴ die marktrelevanten Werte zusammenhängend abgeleitet.

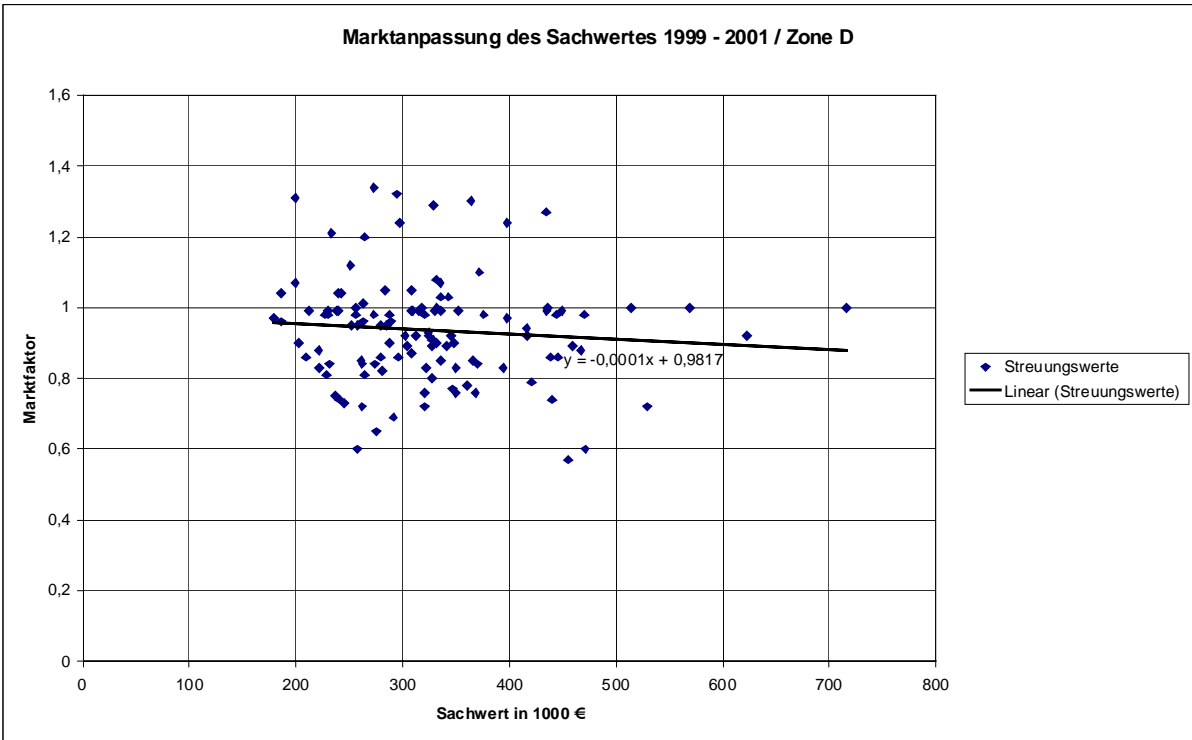
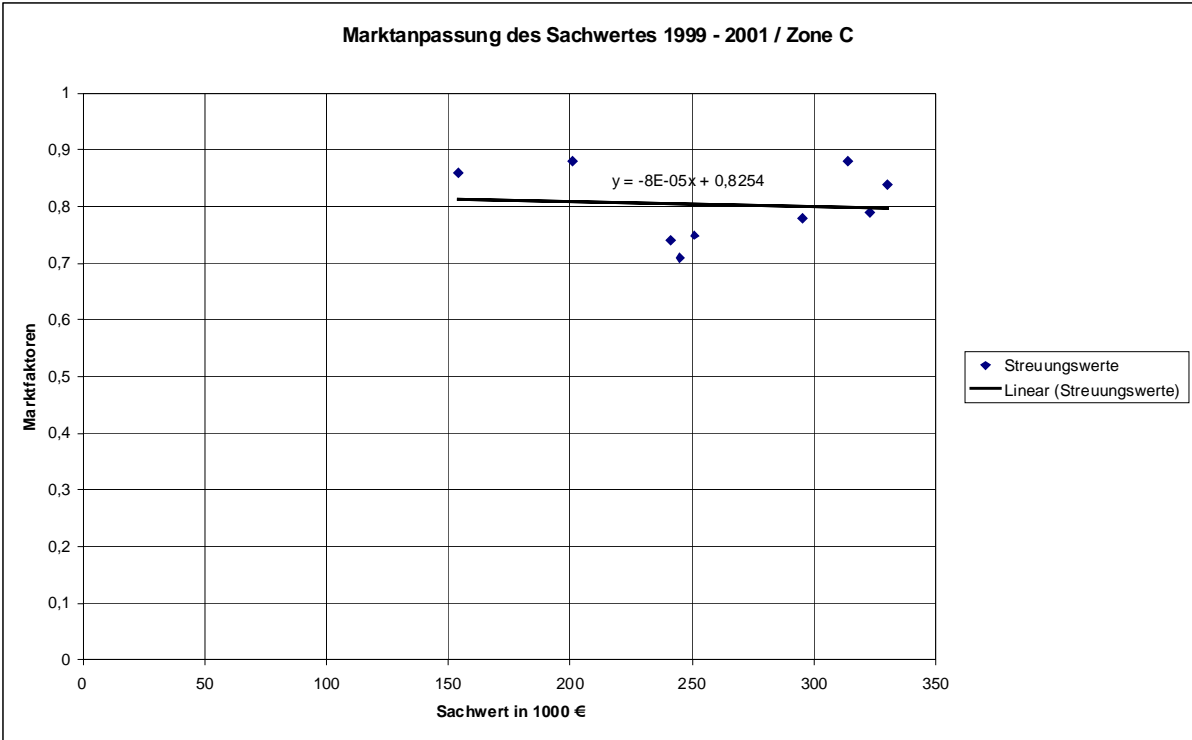
Die nachfolgenden Diagramme sind den einzelnen Zonen zugeordnet und stellen die Marktfaktoren der zonenweise ausgewerteten Verkaufsfälle als Streuungswerte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

Innerhalb der Zone D liegen Orte, die wegen ihrer Randlage zu Hamburg preislich eine Sonderstellung auf dem Immobilienmarkt einnehmen. Dies zeigt sich in teilweise unverhältnismäßig hohen Marktfaktor-Werten (1,2 und höher). Es handelt sich um die Orte Ahrensburg, Ammersbek, Großhansdorf und Reinbek. Der Gutachterausschuss hat für diese Orte die Streuungswerte der Marktfaktoren in einem eigenständigen Diagramm (Alternative 1) abgebildet und in Alternative 2 die entsprechenden Werte der Zone D ohne die genannten Orte dargestellt.

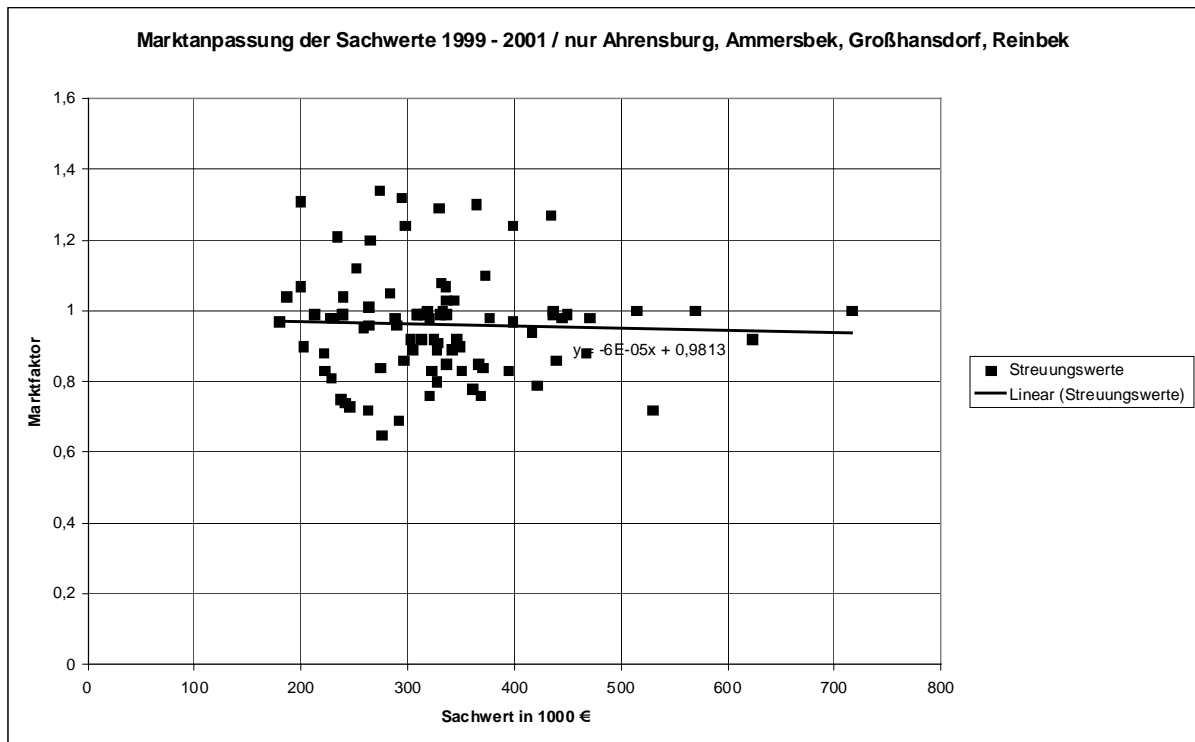
⁴ Tabellen zum Sachwertverfahren aus "Praxis der Grundstücksbewertung" (Band Anhang 2 zu Band 1), 52. Nachlieferung 12/2001, von Th. Gerardy / R. Möckel / H. Troff
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

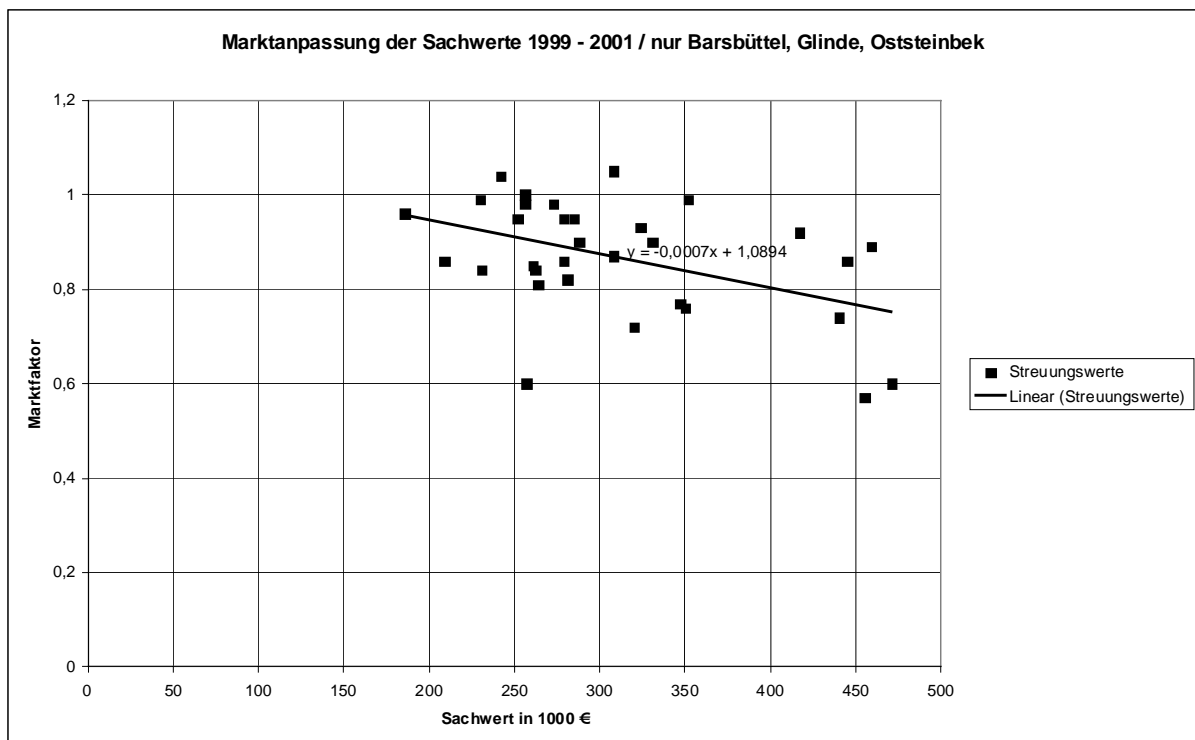




Alternative 1 zu Zone D



Alternative 2 zu Zone D



Mittels der in die Diagramme eingearbeiteten Formeln können durchschnittliche Marktfaktoren für die Orte in den festgelegten Zonen errechnet werden. Beispiel:

Sachwert eines Objektes in Bargtheide (Zone B): 225.000 € Es gilt die Formel Y (Marktfaktor) = - 0,0003 x 225 (Sachwert in 1000 €) + 0,9657 = ~ 0,90. Werden jetzt die 225.000 € (= Sachwert) mit 0,90 multipliziert, erhält man als Ergebnis den an den Markt angepassten Verkehrswert von **202.500 €**

5. 3. Liegenschaftszinsen

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze für den Bereich Stormarn auf der Grundlage des von ihm ermittelten Mietniveaus⁵ abgeleitet, dem eine Auswahl gesammelter und ausgewerteter bestehender Mietverträge zugrunde lag.

Unterschiedliche Wohnflächen der Mietobjekte wurden in Anlehnung an die Marktuntersuchung des Lübecker Gutachters J. – W. Streich⁶ mittels dessen Umrechnungsformel $Y = 2,9526 \times X^{-0,2351}$ ⁷ einem miteinander vergleichbaren Maß (100 m²) angepasst. Mit Hilfe dieser Formel wurden sämtliche verwerteten Mietverträge, die sowohl Bestandsmieten als auch Neuvermietungen umfassten, auf das Basismodell eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 100 m² umgerechnet (Beispielrechnung siehe Fußnote 7 unten).

Da nicht genügend Mietzinsangaben über vermietete Einfamilienhäuser zur Verfügung standen, wurden Wohnungsmieten hilfsweise herangezogen, allerdings eingedenk des für Einfamilienhäuser üblichen höheren Mietniveaus in den oberen Bereichen der festgelegten Mietspannen angesiedelt.

Mietniveau Kreis Stormarn 2002 / 2003

Ort	Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche je Monat		Gewerbemieten (€/m ² kalt)			
	Neubau	Altbau	Büro	Lager		
Ahrensburg	5,90 - 9,70	3,60 - 6,60	5,00 - 7,00	2,00 - 4,00		
Ammersbek	5,10 - 7,20	3,60 - 6,60				
Barsbüttel						
Glinde						
Oststeinbek						
Reinbek	5,10 - 7,20	3,00 - 6,10				
Bad Oldesloe						
Bargtheide					5,60 - 7,20	3,00 - 6,10
Großhansdorf					5,10 - 8,20	3,60 - 6,60
Reinfeld					4,60 - 7,20	3,00 - 6,10
Tangstedt					5,10 - 7,20	3,00 - 6,10
Trittau			5,10 - 7,20	3,60 - 6,40		

Neubau = ab 1990 errichtet
 Altbau = vor 1990 errichtet

⁵

⁶ J.-W. Streich: *Je kleiner, desto teurer*, Informationsdienst für Sachverständige des Rings Deutscher Makler (RDM) (RDM-Sv.-Info), Nr. 1/94, S. 3

⁷ Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²
Beispielrechnung: Einfamilienhaus in Bad Oldesloe, Wohnfläche: 90 m², Miete: 613,6 €
 Wird für X 90 (= 90 m² Wohnfläche) eingesetzt, errechnet sich der Indexwert 0,14718231.
 Dieser wird mit 2,9526 multipliziert, so dass sich der Umrechnungskoeffizient 1,0250905 ergibt.
 Wird dieser dann mit der Miete 613,6 € multipliziert, erhält man 629 € und hat damit die Miete an die Wohnfläche von 100m² angepasst.

Die Liegenschaftszinsen sind in der nachstehenden tabellarischen Aufstellung zonen- und ortsweise angegeben.

Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser im Kreis Stormarn 1999 - 2001

Zone	Ort	Anzahl Fälle	Spanne je Ort	Spanne je Zone	Mittelwert je Zone
Zone A	Reinfeld	5	2,70 - 3,28	2,29 - 3,65	2,94
	Bad Oldesloe	20	2,29 - 3,65		
Zone B	Bargtheide	9	1,80 - 3,23	1,80 - 3,62	2,46
	Tangstedt	11	1,96 - 3,62		
Zone C	Trittau	10	2,00 - 3,12	2,00 - 3,12	2,52
Zone D	Ammersbek	17	1,71 - 2,89	1,28 - 4,54	2,37
	Ahrensburg	28	1,28 - 3,69		
	Großhansdf.	18	1,47 - 3,78		
	Barsbüttel	16	1,92 - 4,11		
	Oststeinbek	5	1,69 - 3,83		
	Glinde	11	1,65 - 4,54		
	Reinbek	24	1,36 - 3,81		

6. Teilmarkt Landwirtschaft

6. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in den Jahren 1990 bis 2001 unter folgenden Aspekten ausgewertet:

- a) Kaufpreisumsatz gesamt je Jahr (in €)
- b) Flächenumsatz gesamt je Jahr (in ha)
- c) Mittlerer Preis/m² (in €/m²) für landwirtschaftliche Flächen von 1990 bis 2001
- d) Mittlerer Preis/m² (in €/m²) für Acker- und Grünland von 1997 bis 2001
- e) Mittlere Ertragsmesszahl/ha (EMZ/ha)

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 Dauergrasflächen zu verstehen, die regelmäßig gemäht und geweidet werden. Zu ihnen gehören die Wiesen, die Streuwiesen und die Hutungen.

Für alle diese Bodenflächen stellen der Zuschnitt, die wirtschaftlichen Bearbeitungsmöglichkeiten sowie die Entfernungen zum Ort und zu den Hofstellen wertbestimmende Merkmale dar.

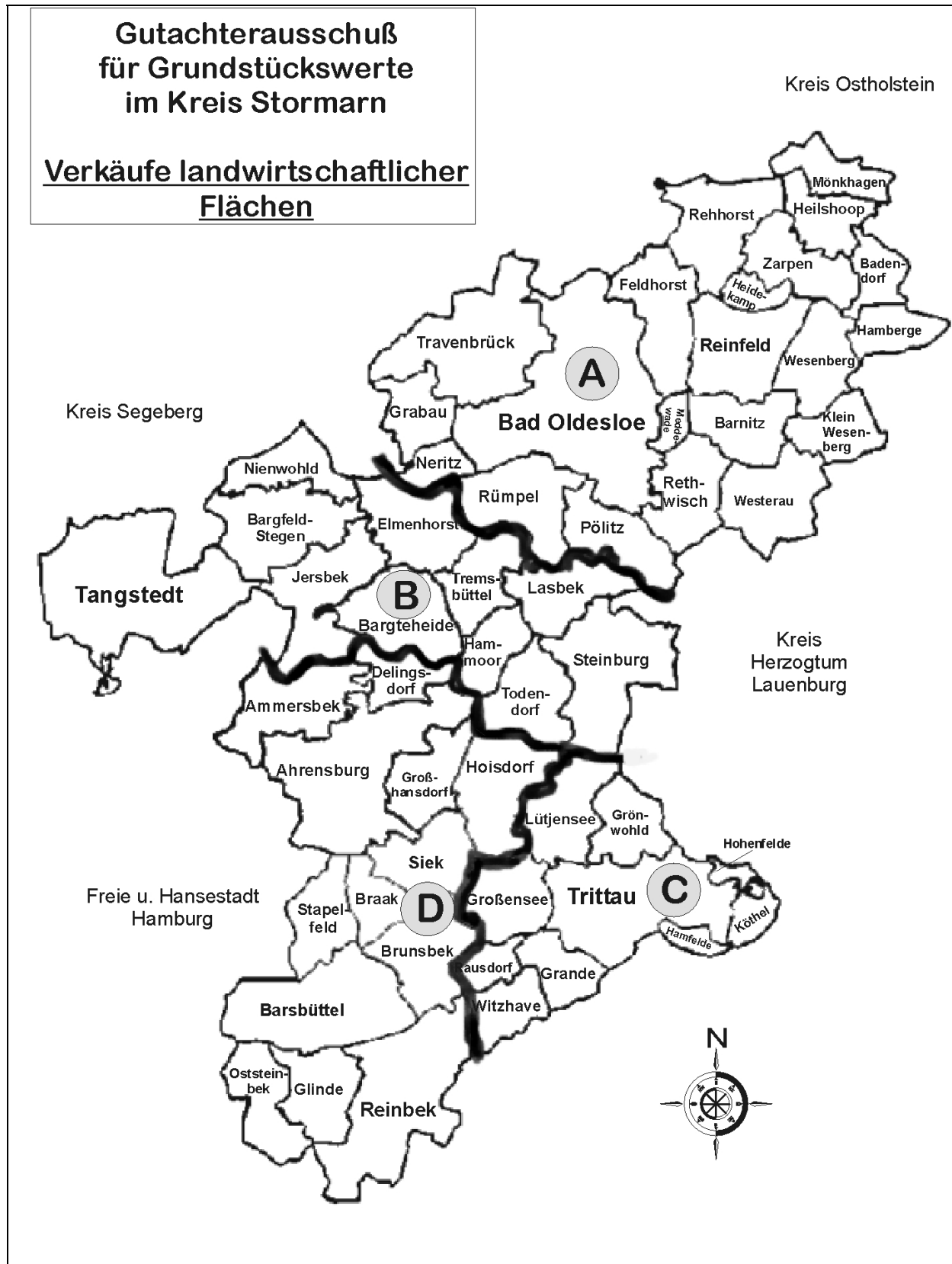
Anderen Wertmaßstäben unterliegen Bodenflächen, die für den Erwerbsgarten- und -obstbau und die Fischwirtschaft (Fischteiche) genutzt werden, sowie sonstige, wirtschaftlich nutzbare und nicht nutzbare Wasserflächen, Kiesabbauflächen, Land mit Bauerwartung, mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen (Höfe), feuchte Wiesen und sogenanntes Unland, d. h. nicht kulturfähige Flächen wie Böschungen und ausgebeutete Kiesgruben, außerdem Holzungen. Alle diese genannten Flächen sind vom Gutachterausschuss bislang nicht ausgewertet worden.

Der Gutachterausschuss hat für seine Untersuchung auf Daten zurückgegriffen, die aus Kaufverträgen entnommen wurden, die in den Jahren 1990 bis 2001 geschlossen wurden.

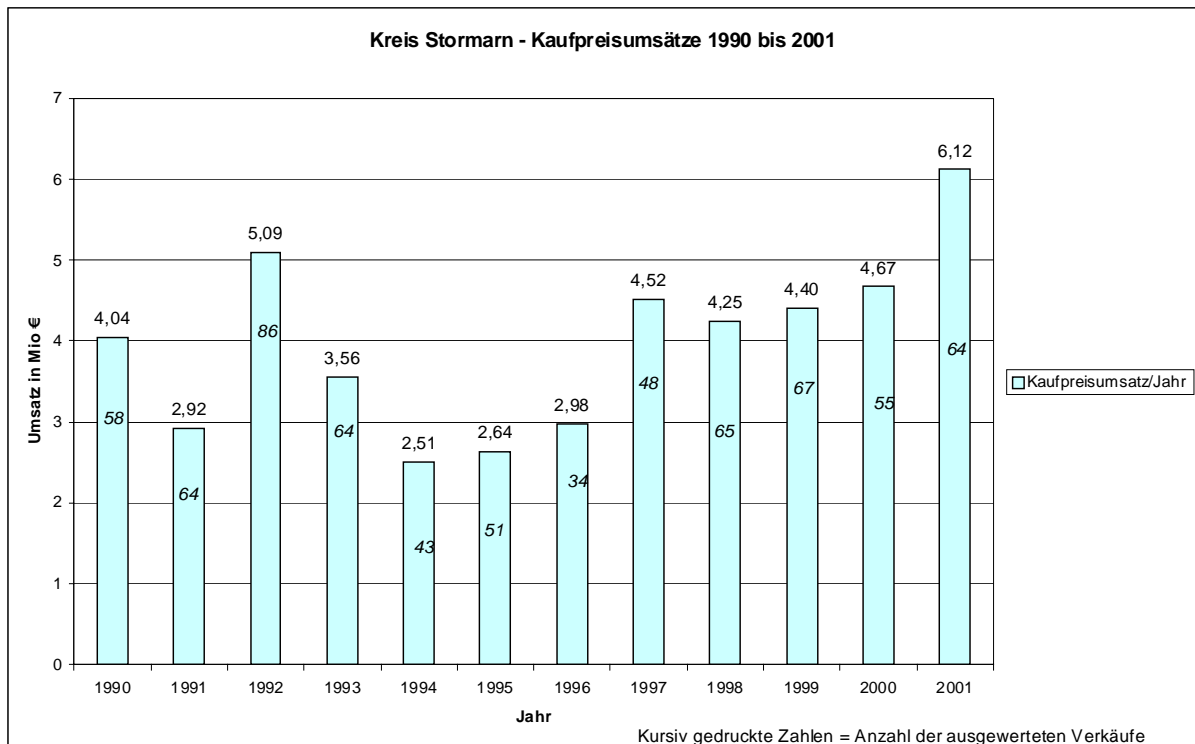
Die oben unter c) bis e) aufgeführten Untersuchungen wurden nach vorheriger Einteilung des Kreisgebietes in vier Zonen entsprechend der nachstehenden Übersichtskarte vorgenommen.

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

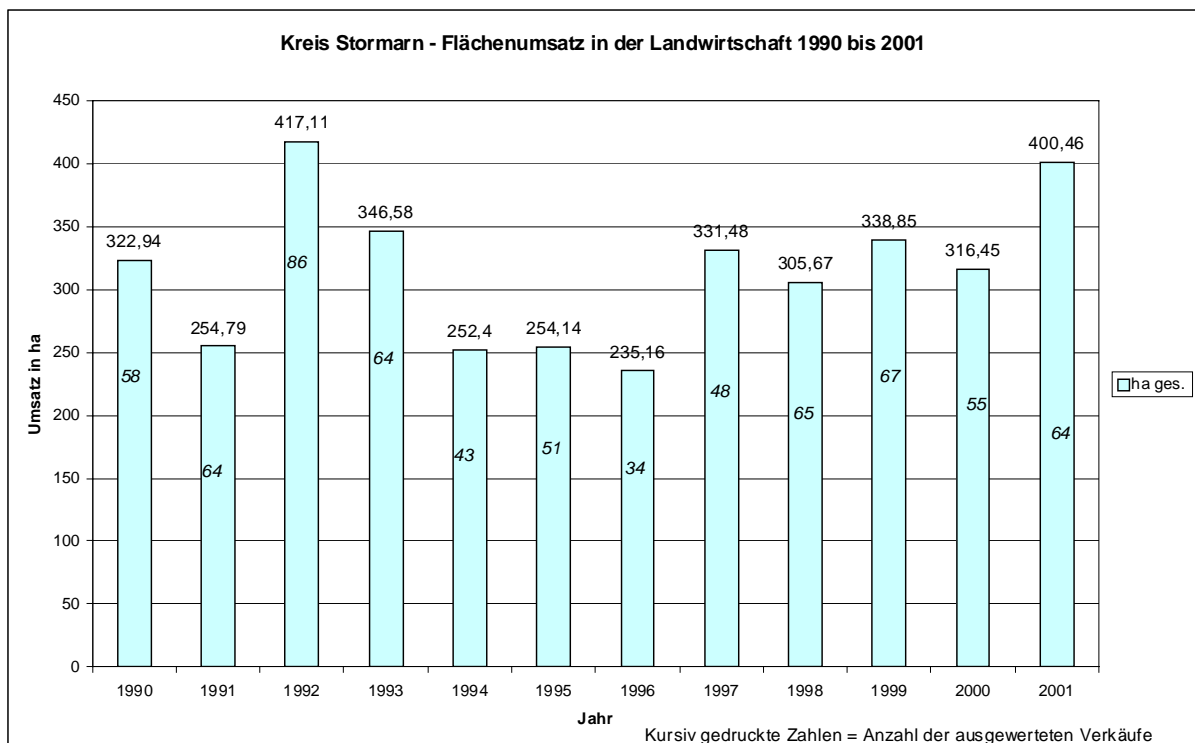
**Verkäufe landwirtschaftlicher
Flächen**



6. 2. Kaufpreisumsatz 1990 – 2001



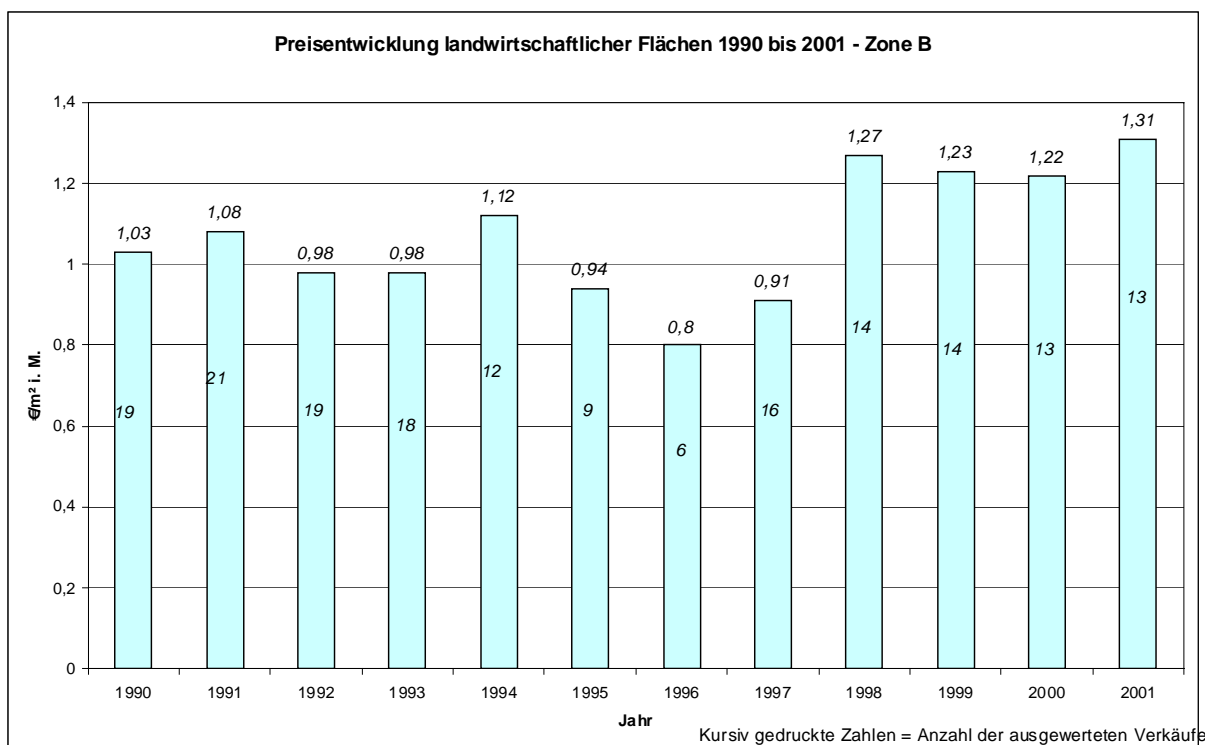
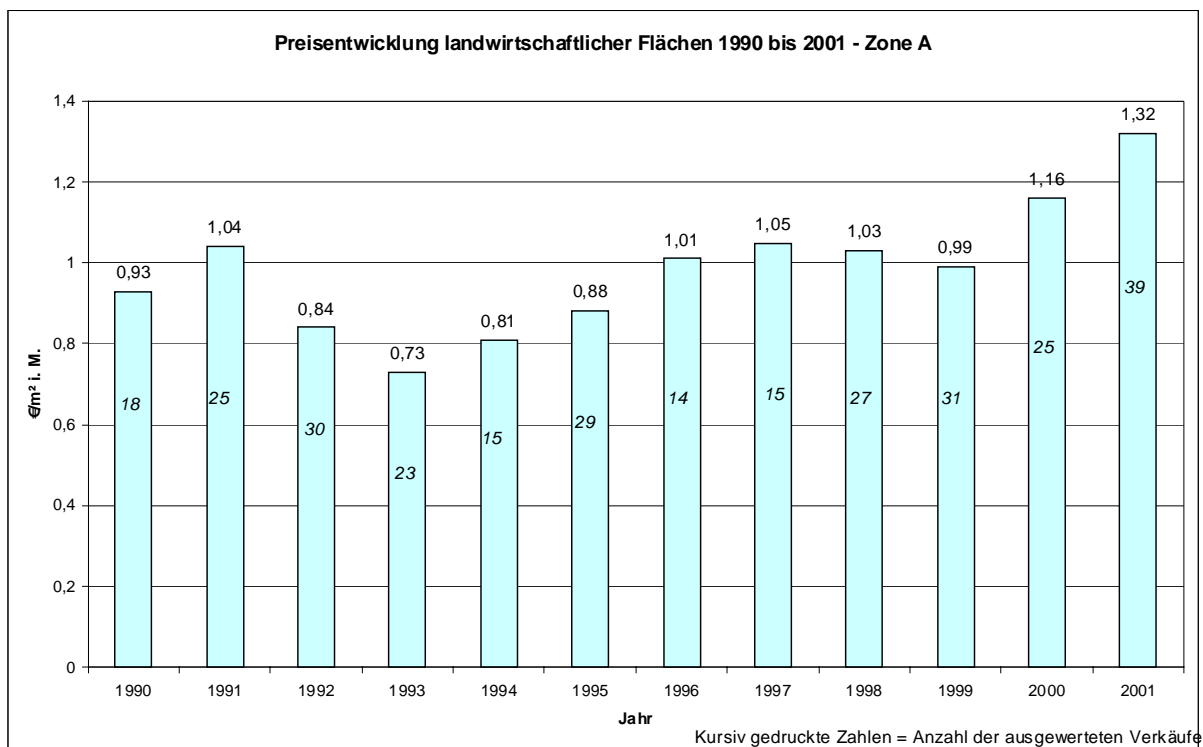
6. 3 Flächenumsatz 1990 – 2001

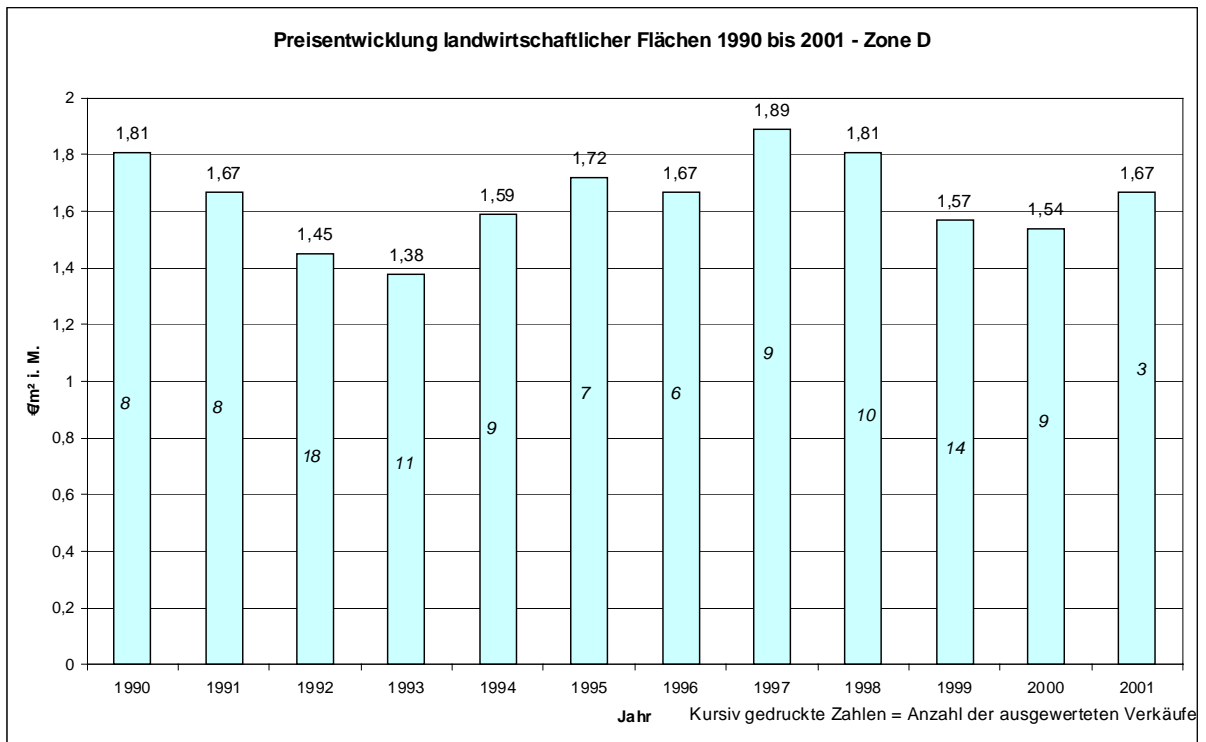
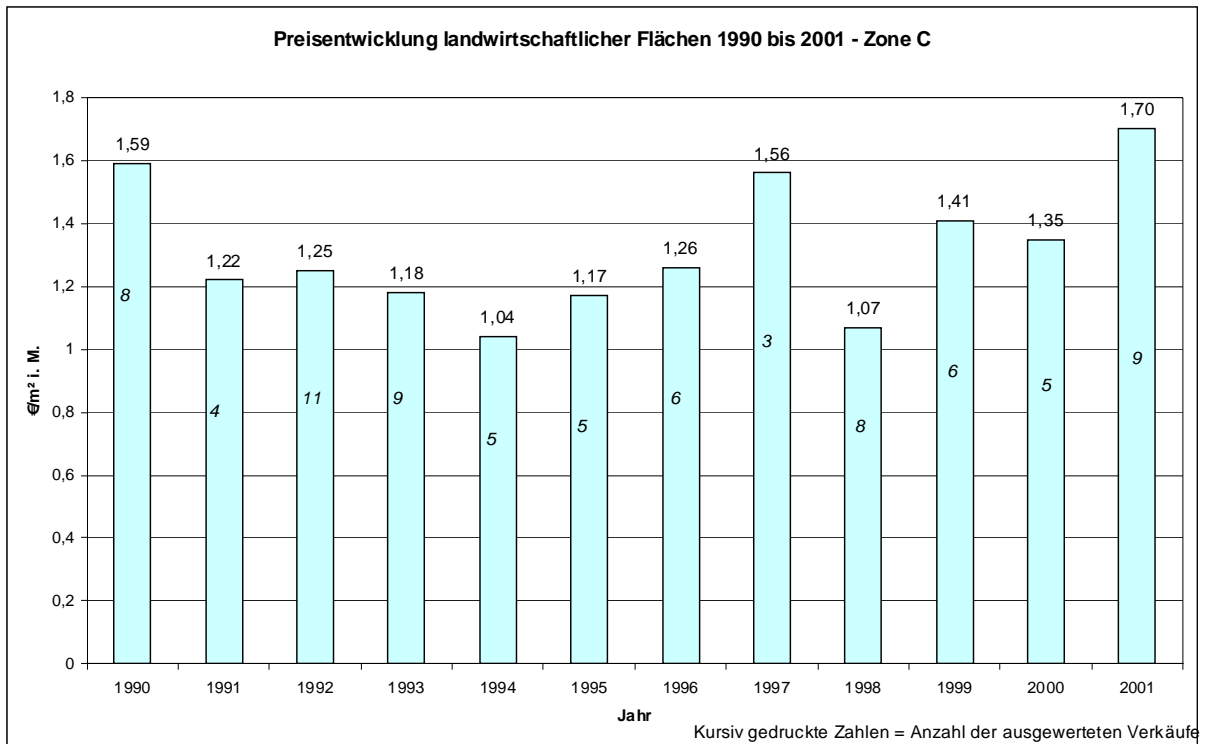


6. 4. Mittlere Preise landwirtschaftlicher Flächen 1990 bis 2001 (in €/m²)

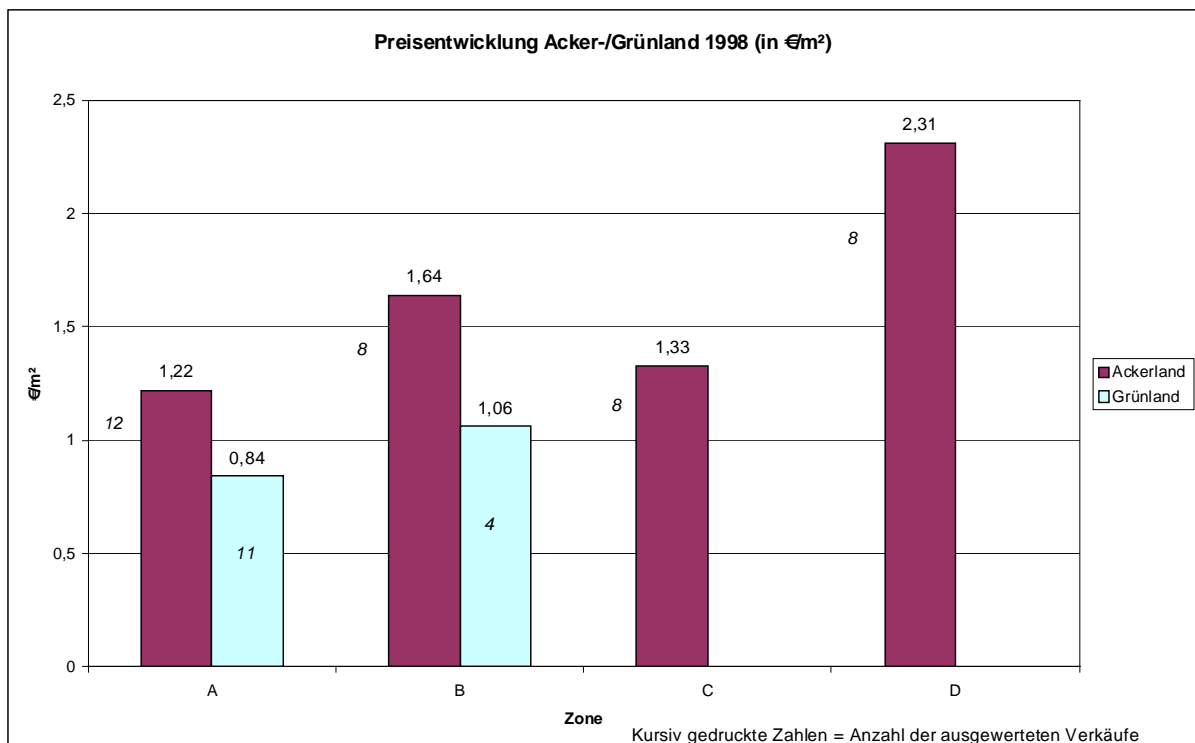
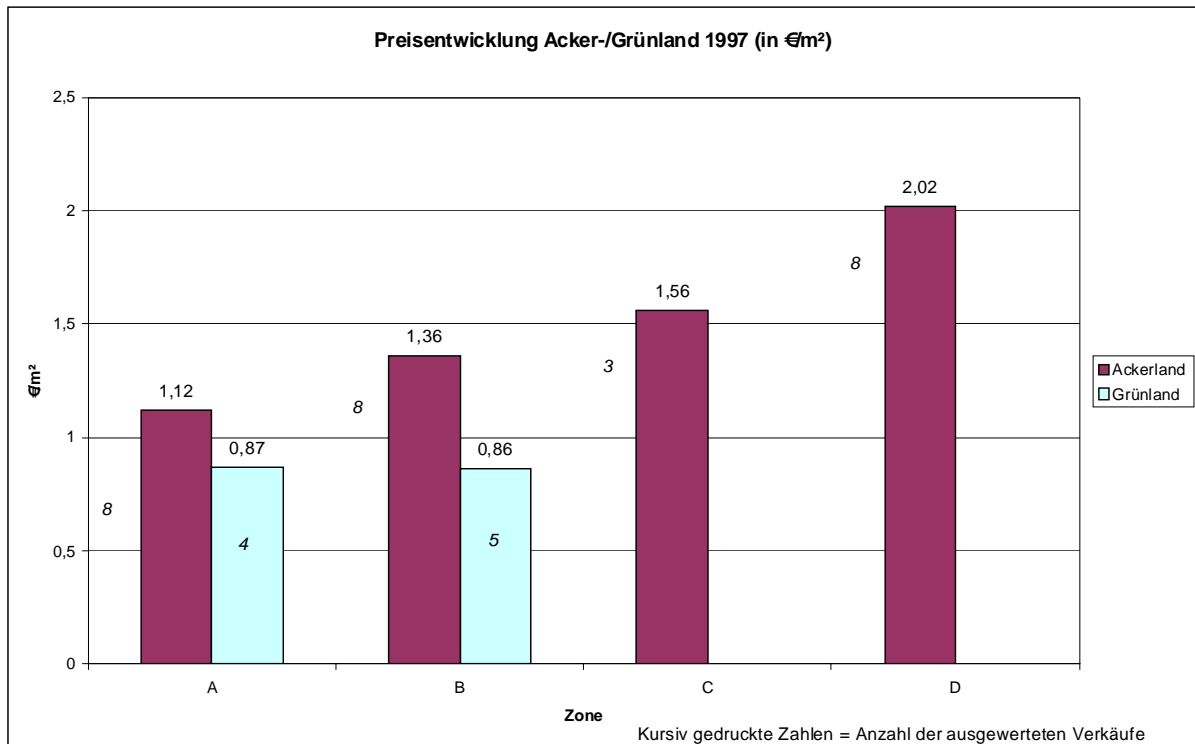
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

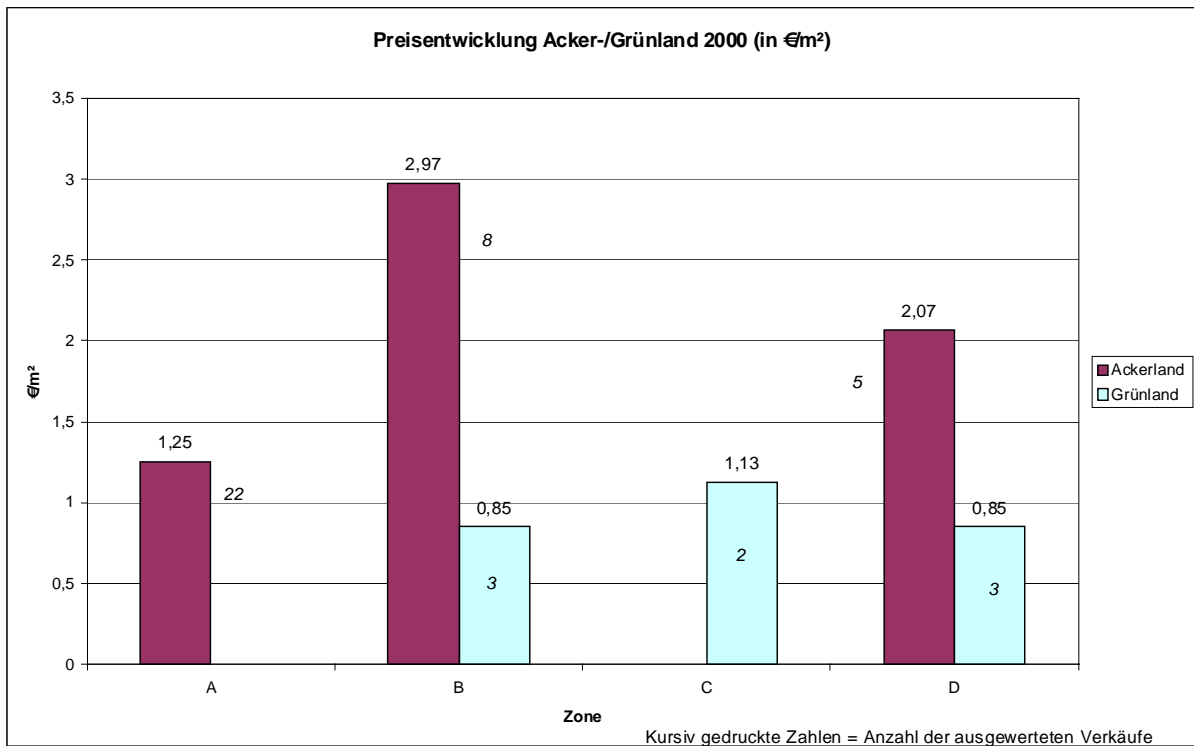
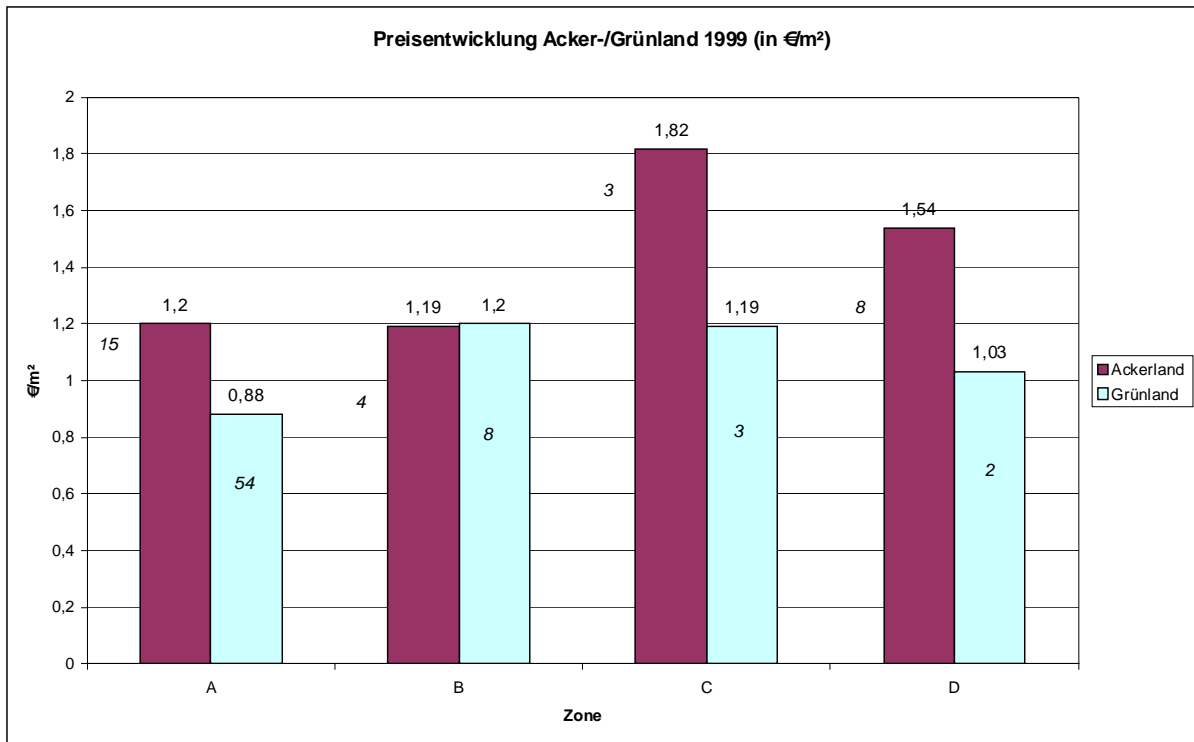
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

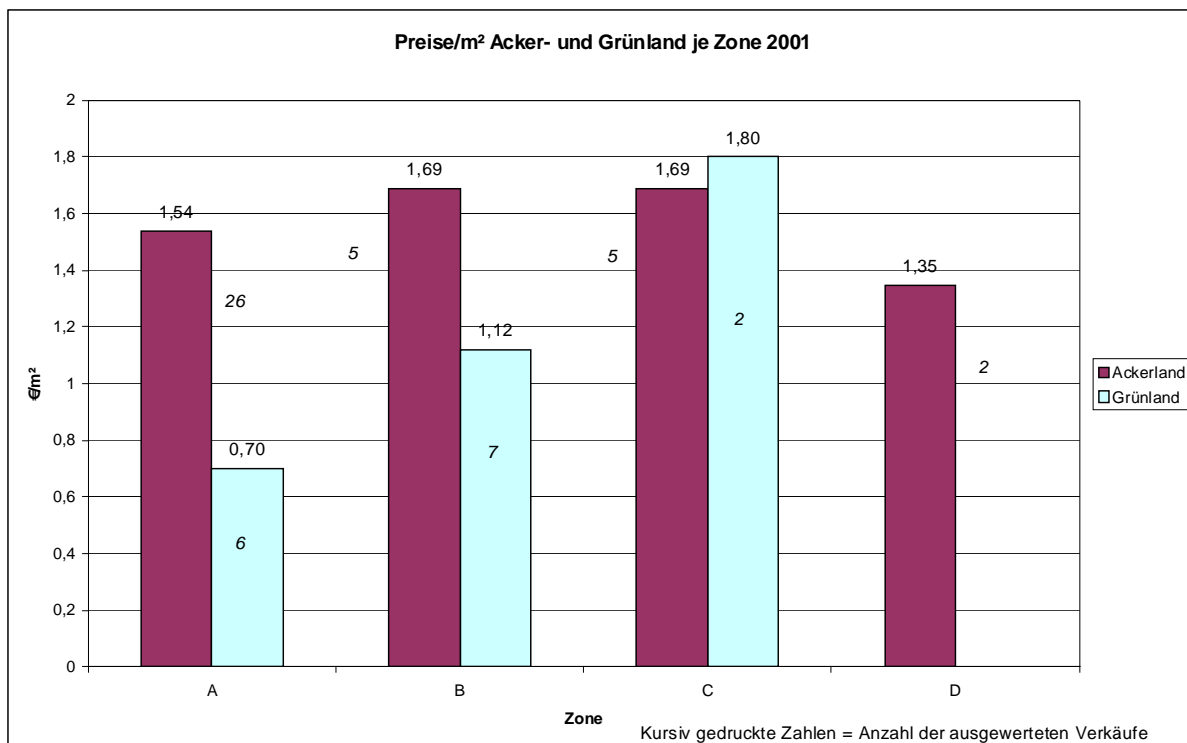




6. 5. Mittlere Preise für Acker- und Grünland 1997 – 2001







6. 6. Mittlere Ertragsmesszahlen je ha (EMZ/ha) in 100

Jahr	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
1990	50,1	42,6	34,7	32,2
1991	43,8	35,7	30,5	37,7
1992	44,5	37,3	31,5	36,4
1993	46,6	35,5	33,9	37,4
1994	45,6	35,3	33,2	42,1
1995	44,2	34,6	25,4	37,4
1996	47,4	32,9	39,0	37,1
1997	45,7	35,5	37,3	40,6
1998	42,5	34,4	30,5	36,9
1999	45,4	36,7	34,9	38,5
2000	51,1	35,7	33,0	35,9
2001	46,9	40,5	35,1	46,0

6. 8. Preisindizes bei Acker- und Grünland 1997 – 2001

