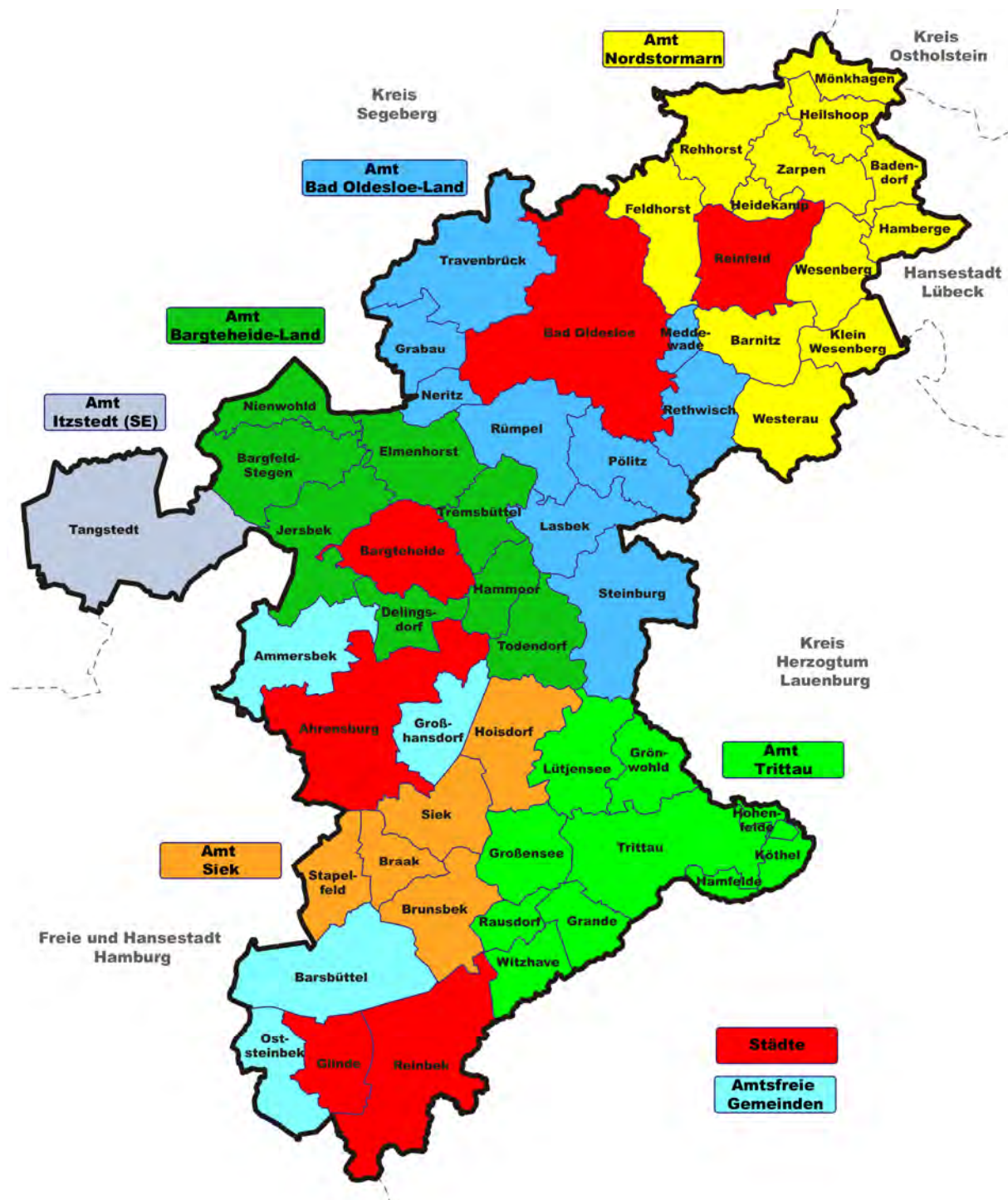


Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn Grundstücksmarktbericht 2012

50 Jahre

1960-2010



GEBÜHR: 38,00 €

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

Mommsenstr. 14, 23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531 1601485 ■ Fax: 04531 1601623 ■ eMail: info@kreis-stormarn.de

Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2012 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 2012	4
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2009 – 2012 im Überblick	4
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	5
1. 4. 3.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	5
1. 4. 4.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2012	5 - 7
3.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2009 – 2012 im Überblick	7
3. 1.	Allgemeines	7
3. 2.	Bebaute Grundstücke	8
3. 2. 1.	Bebaute Grundstücke gesamt	8
3. 2. 1. 1.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2009 – 2012 gesamt	8
3. 2. 1. 2.	Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2009 – 2012 (nach Objektarten)	8
3. 3.	Unbebaute Grundstücke	9
3. 3. 1.	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	10
3. 3. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2009 – 2012 von Bauplätzen für frei stehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte	10
3. 3. 3.	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2012 (häufigste Nutzungsarten)	11
3. 3. 4.	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	11
3. 4.	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	12-16
3. 5.	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	16
4.	Zwangsversteigerungen	17
5.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	18
5. 1.	Vorbemerkungen	18

5. 2.	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	19
5. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	20-22
5. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	22
5. 3.	Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2009 – 2012	23
5. 4.	Preisindizes 2004 – 2012	23
6.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	24
6. 1.	Vorbemerkungen	24
6. 2.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei 3 Objektarten	25
6. 2. 1.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	25
6. 2. 2.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Doppelhaushälften	26
6. 2. 3.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Reihenhäusern	27
6. 3.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2012	28
7.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	28
7. 1.	Vorbemerkungen	28
7. 2.	Sachwertfaktoren	29-33
7. 3.	Mietniveau im Kreis Stormarn 2010 - 2012	33-35
7. 4.	Liegenschaftszinssätze	35
7. 4. 1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
7. 4. 2.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	35
7. 4. 3.	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	35
7. 5.	Rohertragsfaktoren	36
8.	Teilmarkt Landwirtschaft	36
8. 1.	Vorbemerkungen	36
8. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2009 – 2012	37
8. 3.	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2008 - 2012	37
8. 4.	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2011/2012	38
8. 5.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005 - 2012	39

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, Stefan Leutelt, Cornelia Weber, Kai Grundmann, Hans-Udo Kofahl; mittlere Reihe von links nach rechts: Friedhelm Kiesler, Armin Baghai, Bernd Görtzen (inzwischen ausgeschieden), Frank Niehus, Norbert Radünz, Rainer Quast, Sibylle Kircher; ganz hinten stehend (von links nach rechts): Dietmar Schaper, Nils-Kaspar Schell, Michael Wiebers. Nicht abgebildet: Pamela Kruse und Jürgen Tamm.

Vorsitzender: Stefan Leutelt

Ehrenmitglied: Hanns Boecking

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Cornelia Weber

Nils-Kaspar Schell

Friedhelm Kiesler

Ehrenamtliche Mitglieder:

Armin Baghai

Hans-Udo Kofahl

Norbert Radünz

Horst Gibbesch

Pamela Kruse

Dietmar Schaper

Kai Grundmann

Frank Niehus

Michael Wiebers

Sibylle Kircher

Rainer Quast

Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt

Jürgen Tamm

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 aus § 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 06. Dezember 1989 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 19/1989 S. 181), zuletzt geändert am 16. August 2004 (GVO Bl. S. 333).

1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2012

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht 2009* an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht mehr erfasst sind, sind dort nachzulesen.

Die insbesondere unter den Kapiteln 5, 6 und 8 (Teilmärkte *Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser* und *Landwirtschaft*) durchgeführten Untersuchungen erforderten eine intensive Datenauswertung. 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 2009 – 2012 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 auf- oder abgerundete volle 100.000 € bzw. 10.000 €. Diese Form der statistischen Darstellung wurde bei allen kaufpreisrelevanten Untersuchungen sämtlicher Teilmärkte angewandt.

1. 4. 2. Teilmarkt Eigentumswohnungen

Die in €/m² Wohnfläche angegebenen Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen wurden auf volle 10 € auf- oder abgerundet.

1. 4. 3. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die auf den Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus den 3 Verkaufsjahren 2010 – 2012 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

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

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2009 wurden die Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke sowie die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte ermittelt. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden iterative Verfahren angewandt. Ferner wurden Rohertragsfaktoren ermittelt.

1. 4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft

In diesem Grundstücksmarktbericht werden im Abschnitt 8 mittlere Kaufpreise je m² Acker- und Grünland aus den Verkaufsjahren 2009 bis 2012 nicht dargestellt, da mit der Fortschreibung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 für Acker- und Grünlandflächen Bodenrichtwerte eingeführt wurden. Diese sind der Bodenrichtwertübersicht 2010 zu entnehmen.

2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2012

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	1990	2000	2012
1	Umland zu Lübeck	2.815	2.846	3.320	3.385
1.1	Mönkhagen	511	523	636	603
1.2	Heilshoop	502	526	608	577
1.3	Badendorf	733	730	790	756
1.4	Hamberge	1.069	1.067	1.286	1.449
2	Reinfeld (Holstein) und Umgebung	11.345	12.055	14.152	14.665
2.1	Rehhorst	525	596	691	671
2.2	Heidekamp	325	330	476	437
2.3	Zarpen	1.356	1.454	1.557	1.430
2.4	Wesenberg	555	647	895	1.374
2.5	Klein Wesenberg	522	592	739	772
2.6	Barnitz	674	714	794	827
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	7.270	8.398	8.546
2.8	Feldhorst	431	452	602	608
3	Bad Oldesloe und Umgebung	27.516	27.718	31.190	32.355
3.1	Bad Oldesloe	20.828	21.097	23.314	24.508
3.2	Meddewade	698	672	769	797
3.3	Rethwisch	870	910	1.087	1.028
3.4	Westerau	693	698	805	762
3.5	Pölitz	1.015	1.047	1.175	1.174
3.6	Rümpel	968	958	1.277	1.299
3.7	Neritz	357	316	358	308
3.8	Grabau	743	675	756	786
3.9	Travenbrück	1.341	1.345	1.649	1.695
4	Bargtheide und Umgebung	23.015	24.005	28.038	31.053
4.1	Elmenhorst	1.839	1.876	2.171	2.515
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.488	1.707	1.970
4.3	Lasbek	992	1.047	1.196	1.187
4.4	Steinburg	1.990	2.050	2.416	2.521
4.5	Todendorf	928	929	1.063	1.145
4.6	Hammoor	910	913	1.111	1.220
4.7	Bargtheide	10.359	11.719	13.680	15.461
4.8	Jersbek	1.533	1.529	1.710	1.745
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.048	2.519	2.930
4.0	Nienwohld	425	406	465	459
5	Tangstedt	5.858	5.624	6.119	6.318
6	Ahrensburg und Umgebung	50.150	50.606	53.376	57.530
6.1	Delingsdorf	1.075	1.052	1.363	2.170
6.2	Großhansdorf	8.665	8.746	8.887	9.215
6.3	Hoisdorf	3.197	3.042	3.444	3.350

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	1990	2000	2012
6.4	Siek	1.999	1.814	1.927	2.097
6.5	Ahrensburg	26.997	27.418	29.117	31.303
6.6	Ammersbek	8.217	8.534	9.015	9.395
7	Trittau und Umgebung	13.594	14.235	16.525	17.383
7.1	Grönwohld	1.215	1.192	1.313	1.357
7.2	Köthel (Stormarn)	268	299	392	308
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	420	475	483
7.4	Trittau	5.677	6.421	7.473	7.899
7.5	Grande	566	588	637	695
7.6	Witzhave	892	1.003	1.300	1.421
7.7	Rausdorf	191	204	235	232
7.8	Großensee	1.531	1.485	1.663	1.736
7.9	Lütjensee	2.745	2.562	2.975	3.200
7.0	Hohenfelde	54	61	62	52
8	Barsbüttel und Umgebung	13.614	13.731	15.899	16.618
8.1	Stapelfeld	1.454	1.357	1.509	1.588
8.2	Braak	604	628	721	869
8.3	Brunsbek	1.265	1.308	1.605	1.647
8.4	Barsbüttel	10.291	10.438	12.064	12.514
9	Glinde	14.427	15.294	16.054	17.729
10	Reinbek	25.179	24.670	24.570	25.844
11	Oststeinbek	8.163	8.075	7.962	8.671
	<u>Gesamt:</u>	<u>195.676</u>	<u>198.859</u>	<u>217.582</u>	<u>231.651</u>

3. Der Stormarner Immobilienmarkt 2009 – 2012 im Überblick

3. 1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2009 bis 2012 im Kreis Stormarn vorangestellt. Sie umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Nicht enthalten sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen Flächen, die in gesonderten Kapiteln dieses Marktberichtes abgehandelt werden.

In den nachfolgenden Diagrammen wird auf die in der Kaufpreissammlung registrierten Verkäufe Bezug genommen.

3. 2. Bebaute Grundstücke

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

3. 2. 1. Bebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 3.2 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreismstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2009 bis 2012. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

3. 2. 1. 1. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2009 – 2012 gesamt

Verkaufsjahr	2009	2010	2011	2012
Kaufpreismsatz (in Mio. €)	279,1	244,7	329,4	270,9
Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	1.418,0	941,7	1.309,4	1.213,5
Anzahl Verkäufe	1134	931	1191	994

3. 2. 1. 2. Kaufpreismsätze bebauter Grundstücke 2009 – 2012 (nach Objektarten)

Verkaufsjahr 2009			
Objektart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Anzahl der Verkäufe	Durchschnittl. Kaufpreis (in €)
Einfamilienhaus	121,0	549	220.400
Reihenhaus	30,3	166	182.530
Doppelhaus/-hälften	30,5	147	207.480
Mehrfamilienhaus	14,6	43	339.540
Wohn- und Geschäftshaus	21,0	14	1.500.000
Gewerbeobjekt	15,5	17	911.770

Verkaufsjahr 2010			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	102,1	435	234.710
Reihenhaus	24,8	131	189.310
Doppelhaus/-hälften	28,3	134	211.190
Mehrfamilienhaus	18,1	41	441.460
Wohn- und Geschäftshaus	1,8	5	360.000
Gewerbeobjekt	31,9	20	1.595.000

Verkaufsjahr 2011			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	152,9	612	249.840
Reihenhaus	40,5	205	197.560
Doppelhaus/-hälften	34,0	156	217.950
Mehrfamilienhaus	23,7	52	455.770
Wohn- und Geschäftshaus	13,5	17	794.120
Gewerbeobjekt	35,7	32	1.115.630

Verkaufsjahr 2012			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	135,8	514	264.200
Reihenhaus	35,3	170	207.650
Doppelhaus/-hälften	31,2	144	216.670
Mehrfamilienhaus	10,4	24	433.330
Wohn- und Geschäftshaus	3,6	9	400.000
Gewerbeobjekt	21,2	24	883.330

3. 3. Unbebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2009 bis 2012 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert (Abschnitt 3.3.2). Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppelhäuser / Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte. Zu den für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen geeigneten Grundstücken hat der Gutachterausschuss in diesem Marktbericht noch keine Aussagen gemacht.

In Abschnitt 3.3.1 ist der gesamte Teilmarkt unbebauter Grundstücke (ohne Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen sowie Agrarlandflächen) hinsichtlich der Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen zusammengefasst.

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

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2009 bis 2012. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind tabellarisch dargestellt.

Verkaufsjahr	2009	2010	2011	2012
Kaufpreismsatz (in Mio. €)	78,0	76,4	65,1	46,9
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	2.055,9	1.461,6	2342,8	451,0
Anzahl Verkäufe	554	507	512	371

3. 3. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2009 – 2012 von Bauplätzen für frei stehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2009					
Objektart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Fläche i. M. (in m ²)	Anzahl der Verkäufe
Einfamilienhaus/Doppelhaus/Doppelhaushälfte	28,3	111.858	163,2	645	253
Gewerbeobjekt	17,8	712.000	301,7	12.068	25

Verkaufsjahr 2010					
Objektart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Fläche i. M. (in m ²)	Anzahl der Verkäufe
Einfamilienhaus/Doppelhaus/Doppelhaushälfte	36,1	110.398	242,7	742	327
Gewerbeobjekt	14,6	695.238	180,5	8.595	21

Verkaufsjahr 2011					
Objektart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Fläche i. M. (in m ²)	Anzahl der Verkäufe
Einfamilienhaus/Doppelhaus/Doppelhaushälfte	36,7	106.997	242,5	707	343
Gewerbeobjekt	4,7	276.470	56,2	3.306	17

Verkaufsjahr 2012					
Objektart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	Fläche i. M. (in m ²)	Anzahl der Verkäufe
Einfamilienhaus/Doppelhaus/Doppelhaushälfte	25,0	119.048	165,4	788	210
Gewerbeobjekt	11,0	423.077	110,3	4.242	26

3. 3. 3. Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2012 (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 2012 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
<i>Einfamilienhaus</i>	683	686
<i>Doppelhaushälfte</i>	411	361
<i>Gewerbeobjekt</i>	6.165	6.087

3. 3. 4. Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften

Das Bodenwertniveau in den bebauten Ortslagen größerer Orte unterscheidet sich in der Regel erheblich von dem in den benachbarten Ortsteilen, die ländlich geprägt sind. Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt die Wertunterschiede in % an, ermittelt auf der Basis der Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus, die zu den Stichtagen 31.12.2008, 31.12.2010 und 31.12.2012 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn ermittelt wurden. Die miteinander verglichenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke mit ortsüblicher Erschließung und in durchschnittlicher Lage. Bei unterschiedlichen Basisgrößen der miteinander verglichenen Bodenrichtwertgrundstücke wurden die Bodenrichtwerte auf einheitliche Grundstücksgrößen umgerechnet. Die nachfolgenden %-Werte geben die Unterschiede im Bodenrichtwertniveau zwischen den Grundstücken in den Siedlungen mit Außenbereichscharakter und jenen in den bebauten Ortslagen wieder, wobei die Bodenrichtwerte der letzteren mit 100 % gleichgesetzt wurden:

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2008					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
56,77 €/m ²	111,74 €/m ²	51	33	79	31

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

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

3. 4. Der Stormarner Immobilienmarkt 2009 – 2012 in den einzelnen Städten und Gemeinden

<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>		
Mönkhagen	2009	1	0	0	1	0	0	0	0	2
	2010	1	0	0	2	0	0	1	1	5
	2011	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2012	1	0	0	0	0	0	1	0	2
Heilshoop	2009	1	0	0	0	0	1	1	0	3
	2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2012	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Badendorf	2009	1	0	0	0	0	1	0	0	2
	2010	2	0	0	0	0	0	1	0	3
	2011	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	2012	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Hamberge	2009	8	0	0	0	0	1	1	0	10
	2010	3	0	0	2	0	0	0	1	6
	2011	8	0	0	0	0	0	1	0	9
	2012	7	0	1	2	0	1	0	2	13
Rehhorst	2009	1	0	0	0	0	1	0	0	2
	2010	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2011	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2012	1	0	1	4	0	0	0	0	6
Heidekamp	2009	1	0	0	0	0	0	0	1	2
	2010	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarpen	2009	1	0	0	1	0	0	0	0	2
	2010	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2011	4	0	0	2	0	0	1	0	7
	2012	5	0	0	0	0	1	1	0	7
Wesenberg	2009	1	0	0	3	0	1	2	0	7
	2010	5	0	0	4	0	0	1	0	10
	2011	5	0	0	2	0	1	0	0	8
	2012	5	0	1	9	0	0	1	0	16
Klein Wesenberg	2009	0	0	0	0	0	1	0	0	1
	2010	1	0	0	1	0	0	1	0	3
	2011	2	0	0	0	0	1	0	0	3
	2012	2	1	0	1	0	0	0	0	4
Barnitz	2009	7	0	0	0	0	1	1	0	9
	2010	3	0	1	0	0	1	0	1	6
	2011	3	0	0	1	0	3	0	0	7
	2012	4	0	0	0	0	1	0	0	5
Reinfeld (Holstein)	2009	30	2	0	3	1	0	2	1	39
	2010	19	1	1	8	4	1	7	0	41
	2011	26	3	2	7	1	0	12	3	54
	2012	20	2	0	7	3	0	5	1	38
Feldhorst	2009	1	0	1	0	0	0	0	0	2
	2010	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	2011	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<i>Stadt/ Gemeinde</i>	<i>Jahr</i>	<i>Bebaute Grundstücke ohne Eigen- tumswohnungen (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>		
Bad Oldesloe	2009	73	5	2	39	1	3	19	7	149
	2010	59	3	1	46	1	5	4	7	126
	2011	82	14	4	50	3	2	3	4	162
	2012	68	7	1	4	2	3	11	8	104
Medde- wade	2009	4	0	0	8	0	0	1	9	22
	2010	2	0	0	3	0	0	0	0	5
	2011	4	0	0	6	0	0	0	0	10
	2012	5	0	0	7	0	0	0	0	12
Reth- wisch	2009	3	0	0	2	0	0	0	0	5
	2010	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2011	3	0	0	5	0	0	1	0	9
	2012	4	0	0	2	0	0	0	0	6
Westerau	2009	1	0	0	0	0	1	1	0	3
	2010	0	0	0	1	0	2	2	0	5
	2011	1	0	0	1	0	0	4	0	6
	2012	1	0	0	1	0	0	0	0	2
Pölit	2009	7	0	0	1	0	1	0	0	9
	2010	5	0	0	1	0	1	0	0	7
	2011	4	0	0	1	0	3	0	0	8
	2012	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Rümpel	2009	7	0	0	0	0	0	2	0	9
	2010	2	0	0	0	0	1	0	0	3
	2011	12	0	1	1	0	0	0	0	14
	2012	2	0	1	0	0	1	0	0	4
Neritz	2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2010	0	0	0	1	0	0	2	0	3
	2011	1	0	0	2	0	0	0	0	3
	2012	3	0	0	3	0	0	0	0	6
Grabau	2009	4	0	0	0	0	1	0	0	5
	2010	1	0	0	0	0	0	1	0	2
	2011	3	0	1	0	0	1	1	1	7
	2012	0	0	0	0	0	1	1	0	2
Tra- venbrück	2009	6	0	0	1	0	3	3	0	13
	2010	4	0	1	0	0	2	1	0	8
	2011	2	1	0	2	0	3	0	0	8
	2012	10	0	0	6	0	1	1	0	18
Elmen- horst	2009	16	0	0	6	0	2	3	0	27
	2010	5	0	0	8	0	4	1	0	18
	2011	12	0	1	10	0	1	0	0	24
	2012	12	0	0	5	0	1	5	1	24
Trems- büttel	2009	13	0	1	6	0	0	3	0	23
	2010	9	0	0	5	0	1	1	0	16
	2011	7	0	0	6	0	1	0	1	15
	2012	13	0	2	0	0	3	0	0	18
Lasbek	2009	3	0	0	2	0	4	1	0	10
	2010	1	0	1	1	0	0	1	0	4
	2011	12	0	1	0	0	1	1	0	15
	2012	4	1	0	0	0	0	0	0	5
Steinburg	2009	14	0	0	0	0	1	0	0	15
	2010	13	0	0	11	0	2	2	0	28
	2011	11	0	1	10	0	0	2	1	25
	2012	22	0	0	7	0	1	1	0	31

		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- und Landwirtschaft	Sonstiges		
Todendorf	2009	8	0	0	5	0	1	1	0	15
	2010	2	0	0	4	0	1	1	0	8
	2011	3	0	0	15	0	0	0	0	18
	2012	1	0	0	6	0	0	0	0	7
Hammoor	2009	5	0	0	2	0	0	0	1	8
	2010	6	0	0	6	0	0	0	0	12
	2011	18	0	1	11	0	0	1	0	31
	2012	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Bargtheide	2009	94	3	3	19	5	1	16	24	165
	2010	78	3	1	48	2	3	12	30	177
	2011	94	12	2	51	1	2	9	14	185
	2012	79	1	1	21	0	1	6	28	137
Jersbek	2009	1	0	0	2	0	0	2	0	5
	2010	9	0	0	0	0	2	1	0	12
	2011	8	0	2	5	0	1	0	0	16
	2012	8	0	1	4	0	1	2	0	16
Bargfeld - Stegen	2009	2	0	0	3	0	1	0	0	6
	2010	10	1	0	4	2	2	2	4	25
	2011	18	0	0	0	1	3	1	0	23
	2012	16	0	0	2	3	2	2	2	27
Nien- wohld	2009	2	0	0	3	0	0	0	0	5
	2010	0	0	0	1	0	3	11	0	15
	2011	6	0	1	0	0	0	2	0	9
	2012	4	0	0	1	0	1	1	0	7
Tangstedt	2009	20	0	2	3	0	5	1	1	32
	2010	24	0	2	7	0	5	4	0	42
	2011	49	0	2	11	0	4	5	0	71
	2012	32	0	0	4	0	4	5	0	45
Delings- dorf	2009	12	0	0	0	0	1	2	1	16
	2010	12	0	0	1	0	2	0	0	15
	2011	9	0	0	0	0	2	1	0	12
	2012	7	0	0	0	0	1	1	0	9
Groß- hansdorf	2009	44	0	1	4	0	2	2	6	59
	2010	28	0	2	6	0	0	5	5	46
	2011	55	0	1	5	0	1	4	3	69
	2012	36	0	2	6	0	0	11	3	58
Hoisdorf	2009	10	0	0	1	0	1	8	0	20
	2010	17	0	0	4	0	1	4	0	26
	2011	14	0	1	3	0	0	1	0	19
	2012	18	0	1	1	0	0	1	1	22
Siek	2009	10	1	0	3	2	2	7	0	25
	2010	7	1	0	1	2	0	3	0	14
	2011	6	0	0	11	2	1	3	2	25
	2012	12	0	0	4	2	0	3	0	21
Ahrens- burg	2009	126	6	1	15	5	2	4	25	184
	2010	91	4	6	15	0	1	10	28	155
	2011	116	6	2	9	1	0	9	20	163
	2012	81	6	3	7	4	1	11	15	128
Ammers- bek	2009	71	0	1	3	0	0	3	7	85
	2010	40	0	2	8	0	1	0	2	53
	2011	44	0	1	7	0	0	3	2	57
	2012	35	0	0	4	0	0	3	1	43

<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>
		<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Forst- und Landwirtschaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
Grön- wohld	2009	7	0	1	1	0	3	3	0	15
	2010	2	0	1	1	0	1	2	0	7
	2011	5	0	0	8	0	0	2	0	15
	2012	3	0	2	3	0	3	1	0	12
Köthel (Stor- marn)	2009	1	0	0	0	0	0	1	0	2
	2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2011	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2012	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Hamfelde (Holstein)	2009	0	0	0	1	0	0	2	0	3
	2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2011	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2012	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Trittau	2009	32	2	0	18	0	0	8	4	64
	2010	23	0	1	8	0	4	13	9	58
	2011	55	1	1	37	0	0	10	1	105
	2012	42	2	2	32	3	0	10	1	92
Grande	2009	2	0	0	0	0	0	4	0	6
	2010	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	2011	2	0	1	4	0	0	2	0	9
	2012	2	0	0	0	0	0	1	0	3
Witzhave	2009	3	0	0	0	1	0	0	0	4
	2010	2	0	0	0	0	0	1	0	3
	2011	7	0	0	7	1	1	1	1	18
	2012	7	0	1	22	0	0	1	0	31
Rausdorf	2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2010	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2011	2	0	0	0	0	1	2	0	5
	2012	1	0	0	0	0	0	1	0	2
Großen- see	2009	1	0	1	1	0	1	3	1	8
	2010	6	0	1	1	0	1	1	0	10
	2011	8	0	1	0	0	0	2	0	11
	2012	6	1	0	0	0	0	1	0	8
Lütjensee	2009	17	0	1	0	0	3	3	0	24
	2010	16	0	1	8	0	0	5	0	30
	2011	12	0	0	2	0	0	3	0	17
	2012	14	0	0	3	0	1	2	3	23
Hohen- felde	2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2010	1	0	0	0	0	0	1	0	2
	2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stapelfeld	2009	9	0	0	3	2	0	3	1	18
	2010	4	1	0	3	0	0	1	0	9
	2011	6	2	0	5	1	1	2	0	17
	2012	3	1	0	1	0	0	4	0	9
Braak	2009	2	0	0	6	0	0	1	0	9
	2010	7	2	0	3	1	0	0	0	13
	2011	4	1	0	0	0	0	4	0	9
	2012	3	1	0	2	5	3	2	0	16
Brunsbek	2009	5	0	1	4	0	0	4	0	14
	2010	6	0	0	6	0	1	1	0	14
	2011	6	1	0	0	0	0	1	0	8
	2012	3	0	0	3	0	0	0	1	7

<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>		
Barsbüttel	2009	61	1	2	11	1	3	13	5	97
	2010	30	0	1	9	2	1	5	3	51
	2011	55	4	0	19	1	2	7	3	91
	2012	50	3	0	9	2	2	8	2	76
Glinde	2009	90	5	1	73	0	2	11	17	199
	2010	86	1	0	70	3	0	5	16	181
	2011	82	2	1	17	2	1	3	17	125
	2012	53	3	2	7	0	0	7	12	84
Reinbek	2009	86	0	9	18	5	1	8	18	145
	2010	57	5	1	13	5	1	9	14	105
	2011	104	2	2	13	3	0	3	15	142
	2012	100	4	0	2	1	0	5	13	125
Oststeinbek	2009	25	3	1	23	1	0	6	5	64
	2010	32	3	1	5	0	0	1	2	44
	2011	27	1	1	3	0	0	2	4	38
	2012	34	1	0	7	0	0	2	0	44

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

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

Für die nachstehende Untersuchung wurden nur Einzelverkäufe herangezogen.

Verkaufszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2012

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
Kaufpreise von ... bis ...	4.000 € - 10.500 €	4.000 € - 10.000 €
mittlere Kaufpreise	7.071 €	7.208 €
Anzahl der Verkäufe	7	6
Standorte der Stellplätze/Garagen	Ahrensburg (4), Glinde, Oststeinbek und Reinbek (je 1)	Ahrensburg (2), Bargtheide, Großhansdorf, Hoisdorf und Trittau (je 1)

4. Zwangsversteigerungen 2010 - 2012

Gläubiger haben zur Durchsetzung von offenen Geldforderungen die Möglichkeit, ihre Ansprüche durch Zwangsversteigerungsverfahren von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten zu befriedigen. Die Amtsgerichte führen auf Antrag eines Gläubigers ein Zwangsversteigerungsverfahren durch. Nachstehend ist dargestellt, wie viele Zwangsversteigerungen im Kreis Stormarn registriert wurden und auf welchem Wertniveau der Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung im Mittel erteilt wurde (Relation Zuschlagswert im Verhältnis zum gutachterlich ermittelten Marktwert).

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 %		
2010	Wohnen	43.000 – 690.000 213.127	29.000 – 501.000 147.792	34,67 – 109,89 69,00	26	38
	Gewerbe	50.000 – 1.200.000 575.000	20.100 – 920.000 447.775	40,20 – 100,00 78,00	4	
	Geschäftshaus	270.000 – 650.000 425.000	162.000 – 650.000 358.250	55,86 – 100,00 84,00	4	
	Sonstiges	94.000 – 310.000 201.000	65.800 – 191.500 108.575	35,48 – 70,00 54,00	4	
2011	Wohnen	60.000 – 1.945.000 531.389	42.000 – 1.600.000 397.661	34,43 – 110,00 75,00	18	24
	Gewerbe	- -	- -	- -	-	
	Geschäftshaus	- 650.000	- 350.000	- 54,00	1	
	Sonstiges	56.000 – 153.000 121.800	41.500 – 176.000 113.300	66,67 – 130,37 93,00	5	
2012	Wohnen	38.000 – 685.000 195.067	43.000 – 550.000 156.867	63,38 – 113,16 80,00	15	17
	Gewerbe	- 1.600.000	- 1.075.000	- 67,00	1	
	Geschäftshaus	- 391.500	- 290.000	- 74,00	1	
	Sonstiges	- -	- -	- -	-	

5. Teilmarkt Eigentumswohnungen

5. 1. Vorbemerkungen

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2009 – 2012 ausgewertet. Im Einzelnen wurden untersucht:

- a) die mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2009 bis 2012.
- b) die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2009 bis 2012
- c) die jeweiligen Kaufpreissumsätze in den Jahren 2009 bis 2012
- d) die Entwicklung der Kaufpreise/m² Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2012 in Form von Indizes

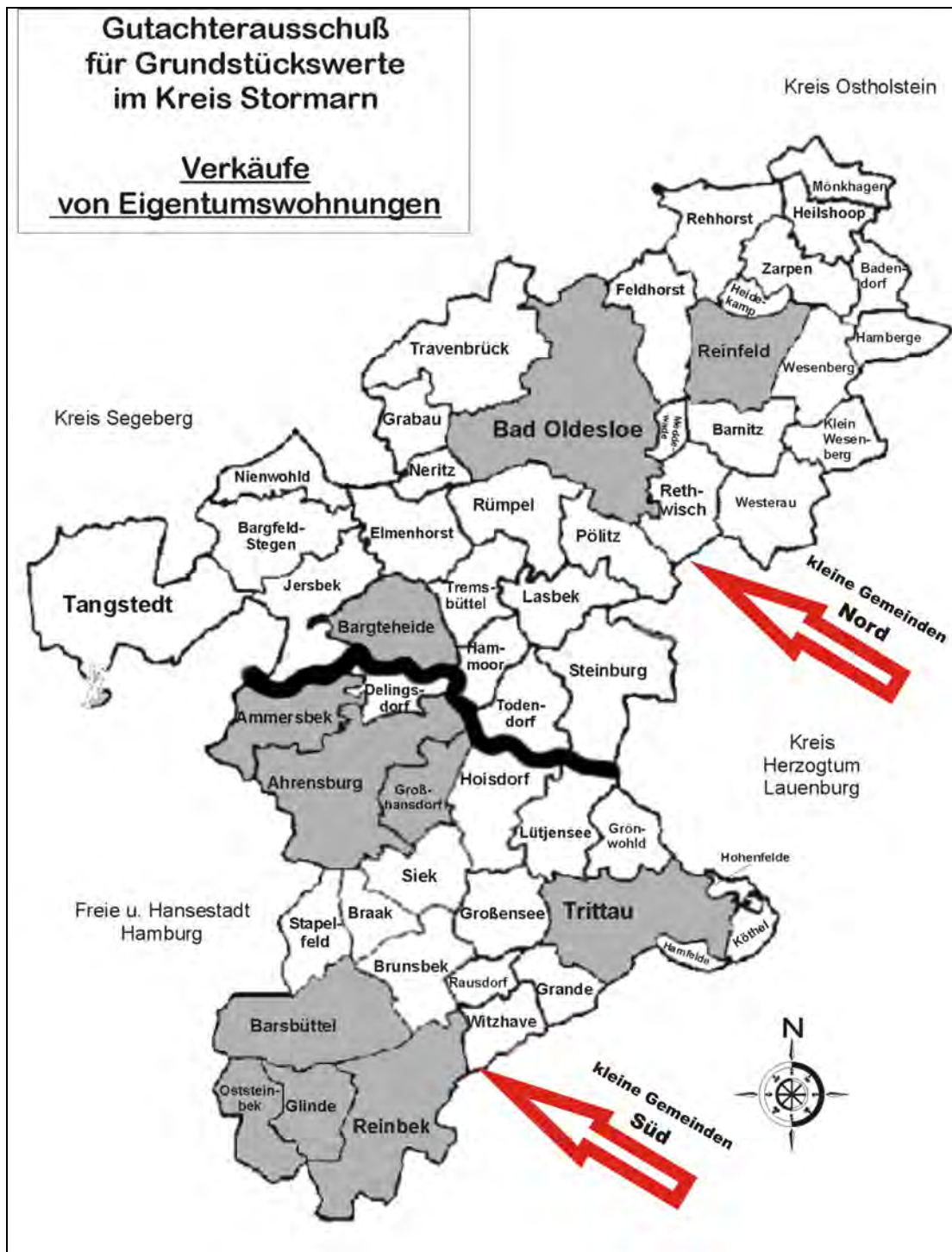
Für die Untersuchungen zu a) hat der Gutachterausschuss die Verkaufsdaten aus den folgenden 11 größeren Orten des Kreises Stormarn einzeln ausgewertet: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld und Trittau. Die genannten Städte und Gemeinden sind in der nachstehenden Übersichtskarte (Seite 19) dunkel hervorgehoben.

Aus den übrigen Orten des Kreises Stormarn lagen nur vergleichsweise wenige auswertbare Verkaufsfälle vor. Hier konnten ortsbezogene Einzelauswertungen nicht vorgenommen werden. Entsprechend ihrer Lage im nördlichen oder südlichen Bereich des Kreises wurden diese kleinen Gemeinden 2 Zonen mit der Bezeichnung *Kleine Gemeinden Nord* und *Kleine Gemeinden Süd* zugeordnet, die in der erwähnten Kreiskarte auf hellem Hintergrund dargestellt sind. Alle Verkaufsdaten aus diesen kleinen Gemeinden wurden zonenweise zusammengefasst und ausgewertet, die Daten aus den oben namentlich aufgeführten größeren Orten dabei nicht berücksichtigt.

Jede Einzelauswertung – sowohl die Zone als auch die größeren Orte betreffend – umfasste die Ermittlung durchschnittlicher Kaufpreise je m² Wohnfläche für weiterverkaufte Wohnungen und, soweit vorhanden, auch für erstmalig bezogene Wohnungen (Neubauwohnungen).

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

Kraftfahrzeug-Stellplätze wurden in den Werten nicht berücksichtigt.



5. 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 zu dem Zweck, Preisvergleiche zu ermöglichen, Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel¹ $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$ auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet.

¹ H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immo-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

Mittels dieser Formel ($Y = \text{Umrechnungskoeffizient}$, $X = \text{durchschnittliche Wohnfläche in m}^2$) 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 2009 bis 2012 vergleichend dargestellt.

Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen als gerundete Werte dargestellt. Orte ohne Wertangaben in den Tabellen dokumentieren, dass in diesen Orten auswertbare Verkäufe nicht zur Verfügung standen. Durchschnittswerte, denen nur bis zu 5 Verkaufsobjekte zugrunde liegen, haben nur begrenzte Aussagekraft.

5. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

Verkaufsjahr 2009

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	1.620	22
Ammersbek	1.280	6
Bad Oldesloe	1.350	17
Bargteheide	1.300	22
Barsbüttel	1.580	11
Glinde	1.190	30
Großhansdorf	1.420	20
Oststeinbek	1.370	19
Reinbek	1.340	11
Reinfeld	930	≤ 5
Trittau	-	-
Kleinere Gemeinden Nord	900	≤ 5
Kleinere Gemeinden Süd	1.300	6

Verkaufsjahr 2010

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	1.740	23
Ammersbek	1.940	≤ 5
Bad Oldesloe	1180	21
Bargteheide	1.340	22
Barsbüttel	-	-
Glinde	1.210	15
Großhansdorf	1.620	≤ 5
Oststeinbek	1.800	≤ 5
Reinbek	1.400	11
Reinfeld	1.360	≤ 5
Trittau	1.020	≤ 5
Kleinere Gemeinden Nord	1.080	≤ 5
Kleinere Gemeinden Süd	-	-

Verkaufsjahr 2011

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	1.780	21
Ammersbek	1.820	≤ 5
Bad Oldesloe	1.480	21
Bargteheide	1.430	15
Barsbüttel	1.790	≤ 5
Glinde	1.330	10
Großhansdorf	1.920	≤ 5
Oststeinbek	1.510	≤ 5
Reinbek	1.470	12
Reinfeld	1.250	9
Trittau	1.560	≤ 5
Kleinere Gemeinden Nord	1.270	≤ 5
Kleinere Gemeinden Süd	1.720	≤ 5

Verkaufsjahr 2012

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	1.840	30
Ammersbek	1.660	6
Bad Oldesloe	1.310	26
Bargteheide	1.600	35
Barsbüttel	1.810	10
Glinde	1.390	26
Großhansdorf	2.010	13
Oststeinbek	1.610	7
Reinbek	1.550	32
Reinfeld	1.140	≤ 5
Trittau	1.700	10
Kleinere Gemeinden Nord	1.550	14
Kleinere Gemeinden Süd	1.730	9

5. 2. 2. Erstbezugswohnungen

Verkaufsjahr 2009

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Glinde	2.260	19
Reinfeld	2.000	≤ 5
Trittau	1.800	11

Verkaufsjahr 2010

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	2.500	≤ 5
Bad Oldesloe	2.480	≤ 5
Reinfeld	2.000	≤ 5
Trittau	1.820	6

Verkaufsjahr 2011

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.990	≤ 5
Glinde	2.750	≤ 5
Reinbek	2.110	≤ 5
Reinfeld	2.040	≤ 5

Verkaufsjahr 2012

<i>Ort*</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.790	27
Bargteheide	2.700	7
Glinde	2.670	11
Reinfeld	2.050	≤ 5
Trittau	2.110	≤ 5

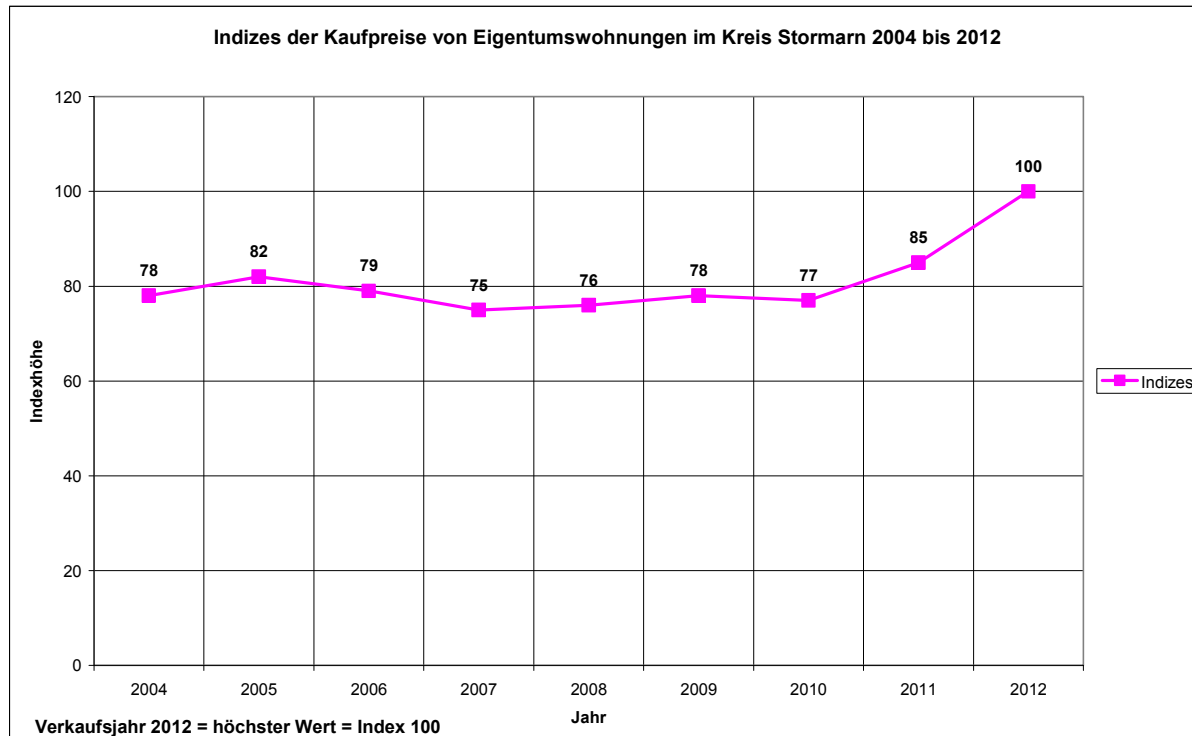
5. 3. Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2009 - 2012

Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

Verkaufsjahr	2009	2010	2011	2012
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	57,9	55,7	60,3	64,8
Anzahl Verkäufe	497	455	451	460

5. 4. Preisindizes 2004 – 2012

Die nachstehenden Indizes beziehen sich auf die durchschnittlichen Kaufpreise je m² der oben ausgewerteten weiterverkauften Wohnungen und Erstbezugswohnungen.



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 und Reihenhäusern bebaut waren und in den Jahren 2011 und 2012 gehandelt wurden. Ziel dieser Auswertung war es, durchschnittliche Marktwerte je m² Wohnfläche bei den einzelnen Objektarten herauszuarbeiten. Dazu wurden alle Verkaufsobjekte der drei vorgenannten Immobilienarten aus beiden Verkaufsjahren zusammengefasst und nach Bodenrichtwertklassen unterteilt. Es wurde eine Einteilung in 5 Bodenrichtwertklassen vorgenommen:

- a) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² bis 100 €/m²
- b) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² von 101 €/m² bis 150 €/m²
- c) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² von 151 €/m² bis 200 €/m²
- d) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² von 201 €/m² bis 250 €/m² und
- e) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² über 250 €/m²

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

Des Weiteren wurden die Objekte in 2 Baualtersklassen unterteilt: Gebäude mit Baujahren ≤ 1984 und mit Baujahren >1984. Über die vorgenannten Unterscheidungsmerkmale hinaus wurden keine weiteren Einflussfaktoren regionaler oder örtlicher Art berücksichtigt. Bei der Einteilung nach Bodenrichtwertklassen wurden die für den Untersuchungszeitraum geltenden Bodenrichtwerte herangezogen, die zum Stichtag 31. Dezember 2010 ermittelt wurden. Da die zu diesem Stichtag 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. Marktwerte/m² Wohnfläche bei 3 Objektarten

6. 2. 1. Marktwerte/m² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern

In der nachstehenden Tabelle haben Werte, denen nur eine Anzahl von bis zu 5 Verkaufsobjekten zugrunde liegt, nur eine begrenzte Aussagekraft.

Zeitraum: 01.01.2010 – 31.12.2012

Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahre bis 1984						
BRW in €/m ² Grundstücksfläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m ²	Mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 100	818	1.698	1.227	139	1947	13
101 – 150	753	2.500	1.542	138	1956	40
151 – 200	679	2.750	1.828	145	1961	62
201 – 250	809	4.770	2.303	140	1957	60
über 250	1.480	4.200	2.787	124	1960	12
Baujahre ab 1985						
BRW in €/m ² Grundstücksfläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m ²	Mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 100	1.100	1.475	1.288	200	1991	≤ 5
101 – 150	882	2.039	1.761	145	1992	9
151 – 200	859	3.561	2.347	132	1999	22
201 – 250	1111	3.710	2.548	169	2003	11
über 250	2.331	3.556	2.901	134	1987	≤ 5

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

In der nachstehenden Tabelle haben Werte, denen nur eine Anzahl von bis zu 5 Verkaufsobjekten zugrunde liegt, nur eine begrenzte Aussagekraft.

Zeitraum: 01.01.2010 – 31.12.2012

Doppelhaushälften						
Baujahre bis 1984						
BRW in €/m ² Grundstücksfläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m ²	Mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 100	-	-	-	-	-	-
101 – 150	565	2.565	1.509	123	1963	12
151 – 200	876	2.845	1.615	117	1966	19
201 – 250	917	2.500	1.761	111	1960	16
über 250	-	-	-	-	-	-
Baujahre ab 1985						
BRW in €/m ² Grundstücksfläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m ²	Mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 100	878	1.385	1.219	131	1996	≤ 5
101 – 150	995	2.792	1.738	126	2002	19
151 – 200	672	3.211	1.914	129	2002	34
201 – 250	1.542	3.124	2.231	120	1999	25
über 250	-	-	-	-	-	-

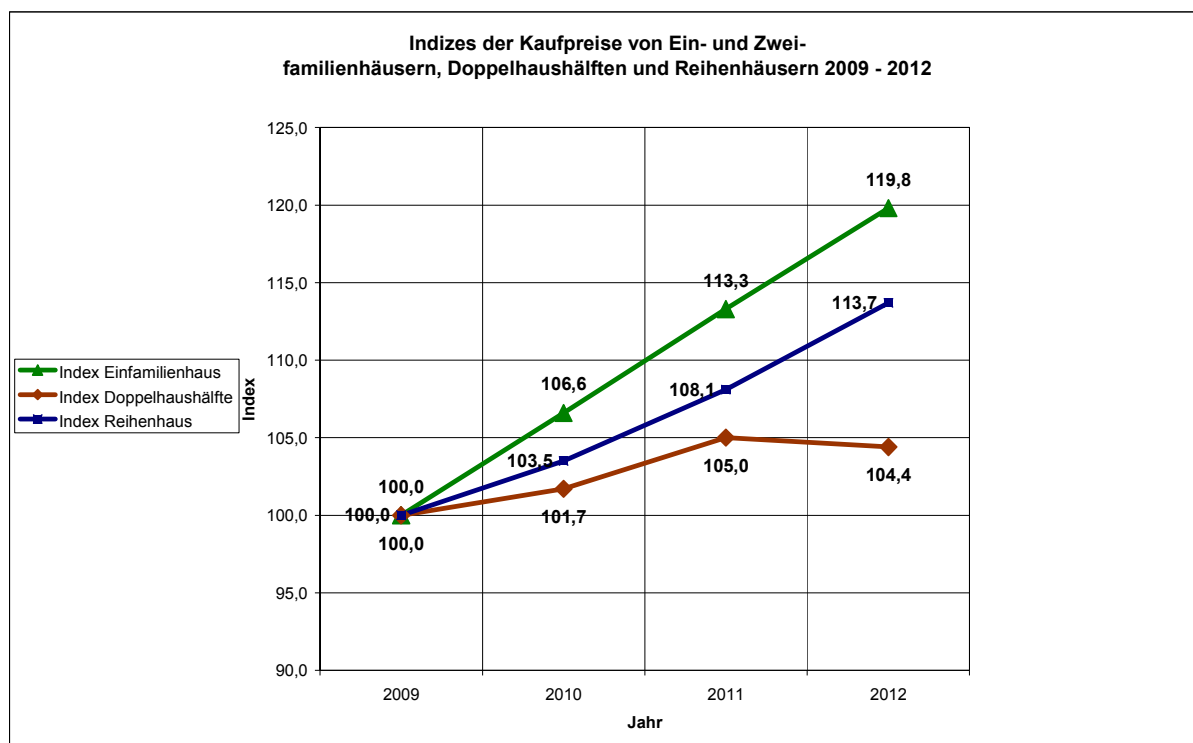
6. 2. 3. Marktwerte/m² Wohnfläche bei Reihenhäusern

Zeitraum: 01.01.2010 – 31.12.2012

Reihenhäuser (Mittel- und Endhäuser)						
Baujahre bis 1984						
BRW in €/m ² Grundstücksfläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m ²	Mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 100	-	-	-	-	-	-
101 – 150	933	1.652	1.320	105	1966	10
151 – 200	833	2.500	1.611	107	1969	39
201 – 250	1.078	3.056	1.866	103	1968	25
über 250	-	-	-	-	-	-
Baujahre ab 1985						
BRW in €/m ² Grundstücksfläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m ²	Mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 100	-	-	-	-	-	-
101 – 150	1.042	2.120	1.719	118	1998	13
151 – 200	1.121	2.669	1.945	118	2005	45
201 – 250	669	2.870	2.029	111	2000	21
über 250	-	-	-	-	-	-

6. 3. Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2012

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



7. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

7. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat sich mit den Faktoren für die Marktanpassung von Sachwerten (Sachwertfaktoren) des Stormarner Immobilienmarktes befasst sowie für diesen Bereich Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte sowie Ertragswertfaktoren für Ertragswertobjekte abgeleitet.

Der "Sachwertfaktor" stellt das Wertverhältnis *Kaufpreis/Sachwert* dar. Dieser Faktor ermöglicht es, den Sachwert an den Verkehrswert (Marktwert) anzupassen, und ist daher in der Immobilienbewertung von Bedeutung.

"Liegenschaftszinsen" sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung).

Ertragswertfaktoren dienen der Überprüfung von Ertragswertberechnungen, indem die Teilung der ermittelten Verkehrswerte (Marktwerte) durch den angesetzten Rohertrag bestimmte Vervielfältiger (Rohertragsfaktoren) ergibt.

Der Gutachterausschuss hat für den Teil „Sachwertfaktoren“ dieses Kapitels des Marktberichtes Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewählt, über die mittels zurückgesandter Fragebögen von den Erwerbern Angaben über die Ausstattungsmerkmale gemacht

worden waren. So konnten insgesamt ca. 130 Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 und 2012 ausgewertet werden.

7. 2. Sachwertfaktoren

Der Sachwertfaktor bestimmt das Maß der Marktanpassung des Sachwertes an die Marktlage. Im Allgemeinen sind bei hohen Sachwerten Wertabschläge vorzunehmen, um zum Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu gelangen; andererseits können niedrige Sachwerte Wertzuschläge bedingen, die zum Verkehrswert (Marktwert) führen. Der Sachwertfaktor ist als Multiplikator beim Sachwert das Mittel, um die vorgenannten Zu- und Abschläge vornehmen zu können. Zum Beispiel bedeutet der Sachwertfaktor 0,89, dass die Anpassung an die Marktlage hier einen Abschlag von 11 % vom ermittelten Sachwert erfordert, um zum Verkehrswert (Marktwert) zu gelangen. Andererseits kann aber auch infolge guter Verkauflichkeit und hoher Nachfrage ein Aufschlag gerechtfertigt sein, der sich z. B. dann ergibt, wenn ein Sachwertfaktor von 1,04 errechnet wurde, der einen Wertaufschlag von 4 % bedeutet. Wenn der Sachwertfaktor 1,0 beträgt, sind Sachwert und Verkehrswert identisch. Hierbei handelt es sich jeweils um Sachwertfaktoren in durchschnittlicher Höhe. In beliebten Wohnlagen können die Sachwertabschläge unter dem Durchschnitt liegen, im ländlichen Bereich auch über dem Durchschnitt.

Der Gutachterausschuss hat in diesem Marktbericht Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet. Herangezogen wurden dazu Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2011 und 2012, für die von der Geschäftsstelle aufgrund von zurückgesandten Fragebögen und Angaben von Immobilienmaklern verwertbare Daten zusammengetragen werden konnten. Diese ausgewählten Objekte wurden dann auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.2010 ermittelten Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertklassen eingeteilt, um auf der Basis des Bodenwertniveaus – in Abkehr von der bisher geübten zonalen Aufteilung des Kreises Stormarn – die Sachwertfaktoren differenziert abzuleiten. Dazu wurden 5 Bodenrichtwertklassen gebildet, nämlich:

- f) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² bis 100 €/m²
- g) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² von 101 €/m² bis 150 €/m²
- h) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² von 151 €/m² bis 200 €/m²
- i) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² von 201 €/m² bis 250 €/m² und
- j) Lagen mit Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in €/m² über 250 €/m²

Für die Ermittlung der Bauwerte bediente sich der Gutachterausschuss der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)².

Die Sachwertberechnungen erfolgten im Einzelnen wie folgt:

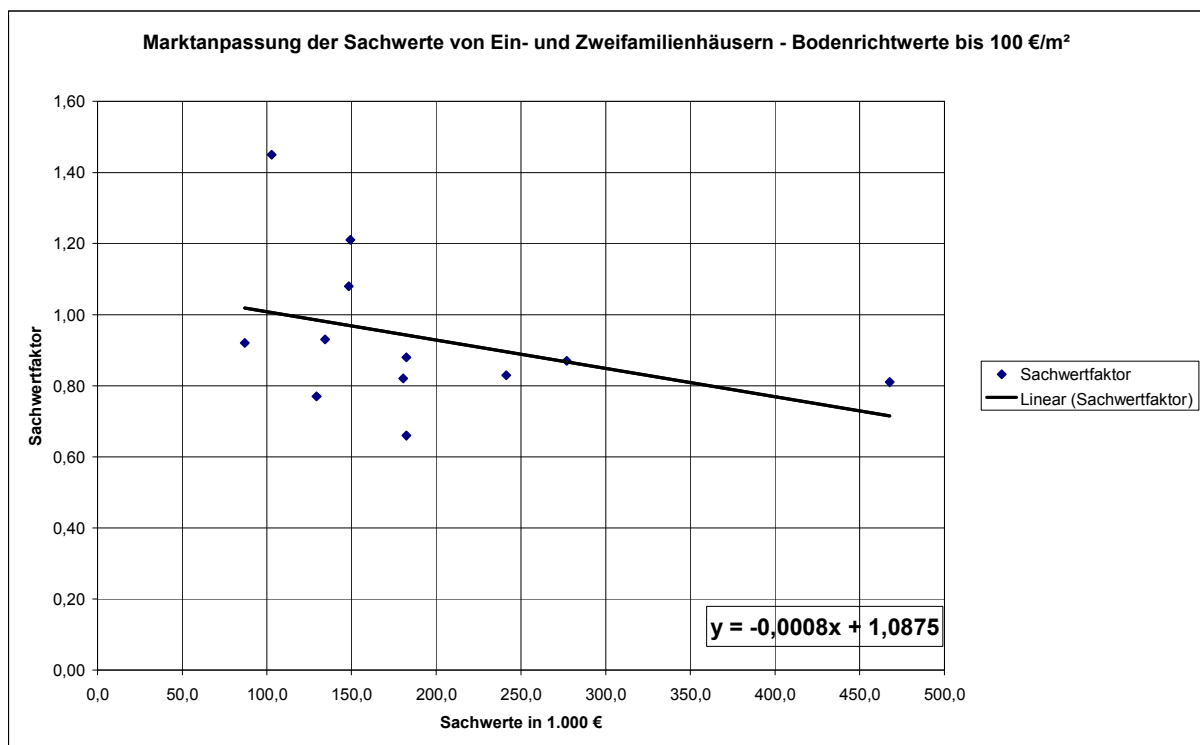
² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010

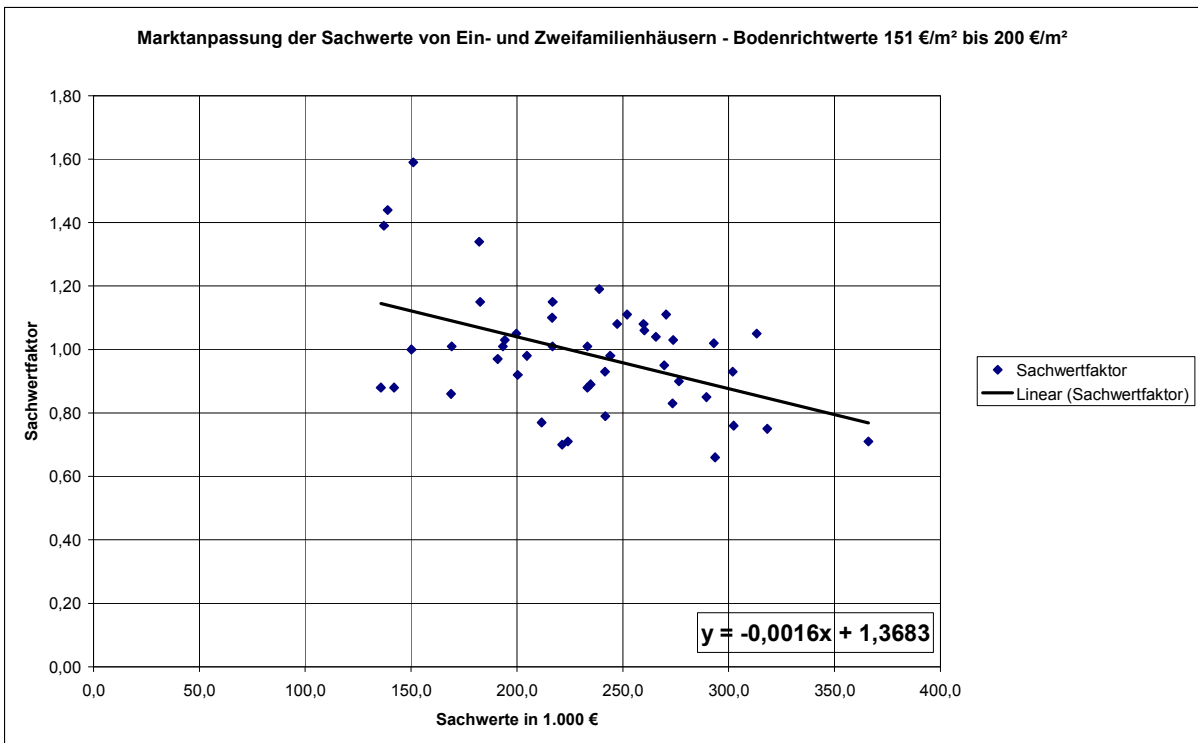
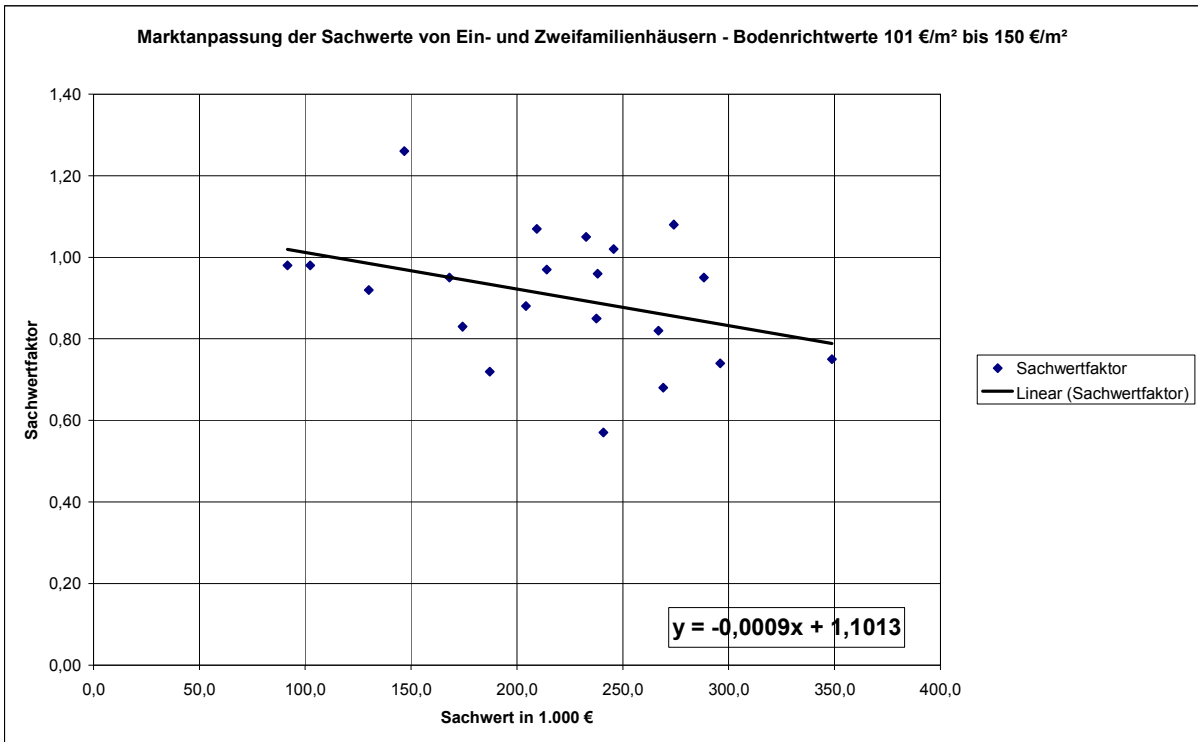
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 1623

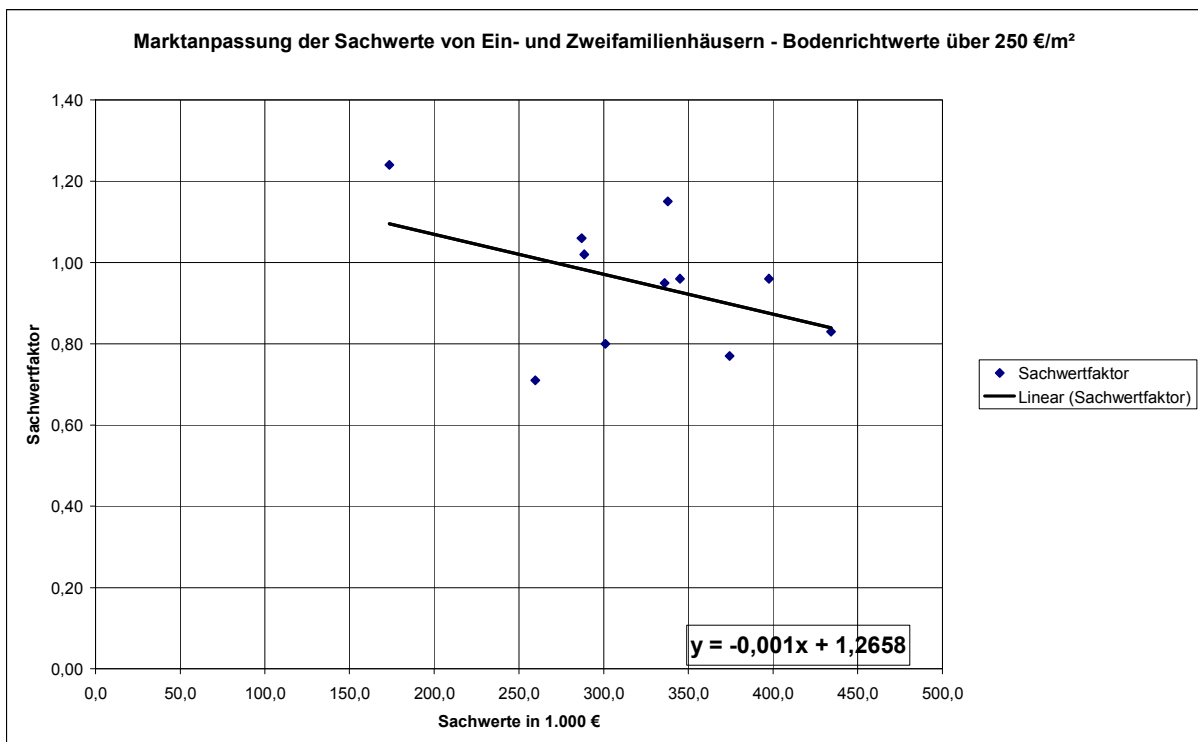
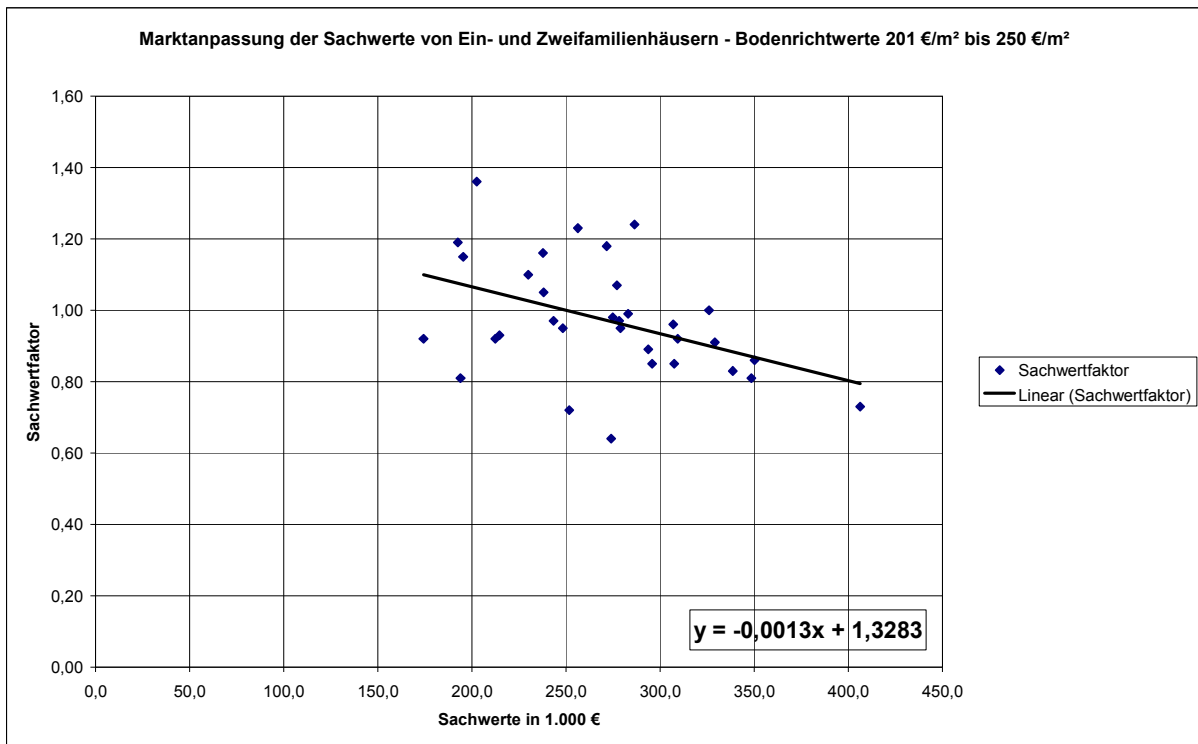
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

1. Ermittlung der Bodenwerte ohne Bebauungsabschlag, Berücksichtigung individueller Merkmale der Grundstücke (Lage, Zuschnitt, u. a.), Modifizierung der Bodenrichtwerte auf die jeweiligen Grundstücksgrößen.
2. Anpassung der angegebenen objektbezogenen Daten (Ausstattung, Unterkellerung, Baujahr, Wohnfläche) an die Vorgaben der Normalherstellungskosten 2010 (Einordnung in bestimmte Gebäudetypen, Umrechnung der Wohnflächen in Bruttogrundflächen an Hand der Umrechnungsfaktoren der NHK 2010, Einordnung in die Kostenkennwerte der NHK 2010 aufgrund der angegebenen Ausstattungsmerkmale; Berücksichtigung der Baukostenindizes mit Bezug auf einen mittleren Kostenindex von 113,9 für das Jahr 2010; Basisjahr 2005 = 100).
3. Keine Verwendung von Ortsgrößen- und Regionalkorrekturfaktoren. Altersminderung mittels linearer Abschreibung; pauschalierte Anrechnung der Zeitwerte von Außenanlagen und Nebengebäuden (4.000 € für Außenanlagen, 3.000 € für Einzelgarage, 6.000 € für Doppelgarage, 1.000 € für Einzelcarport, 2.000 € für Doppelcarport).

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







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 Sachwert in 1.000,-- € eingesetzt werden, um zum Ergebnis Y (= Sachwertfaktor) zu gelangen. So errechnet sich zum Beispiel bei einem Sachwert von 200.000,--€ in der Bodenrichtwertklasse 101 € bis 150 € nach der Formel $Y = -0,0009 X + 1,1013$ ein

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

Marktanpassungsfaktor von 0,92, der durch Multiplikation mit dem Sachwert den Verkehrswert (Marktwert) ergibt.

7. 3. Mietniveau im Kreis Stormarn 2010 - 2012

Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2010, 2011 und 2012

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

Wohnungsmieten 2010				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	4,61 €	10,78 €	7,70 €	36
Ammersbek	6,39 €	6,93 €	6,70 €	3
Bad Oldesloe	5,33 €	8,70 €	6,90 €	63
Bargteheide	5,53 €	7,83 €	7,20 €	59
Barsbüttel	6,60 €	8,87 €	7,90 €	8
Glinde	6,49 €	8,19 €	7,30 €	26
Großhansdorf	6,88 €	9,20 €	7,70 €	8
Oststeinbek	5,72 €	8,70 €	7,50 €	6
Reinbek	5,58 €	9,99 €	7,30 €	26
Reinfeld	5,10 €	7,67 €	6,30 €	13
Tangstedt	6,45 €	7,18 €	6,80 €	6
Trittau	6,98 €	7,37 €	7,00 €	8
Wohnungsmieten 2011				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	5,87 €	10,08 €	7,90 €	56
Ammersbek	6,22 €	8,04 €	7,30 €	13
Bad Oldesloe	5,35 €	7,93 €	6,70 €	60
Bargteheide	5,94 €	9,38 €	7,30 €	56
Barsbüttel	6,41 €	8,48 €	7,40 €	18
Glinde	5,82 €	9,88 €	7,60 €	57
Großhansdorf	6,15 €	9,69 €	7,90 €	21
Oststeinbek	6,50 €	9,33 €	7,70 €	16
Reinbek	6,03 €	9,87 €	7,90 €	45
Reinfeld	4,87 €	8,31 €	6,40 €	37
Tangstedt	6,99 €	7,33 €	7,10 €	5
Trittau	5,93 €	7,92 €	6,70 €	26

Wohnungsmieten 2012				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	6,79 €	10,99 €	8,20 €	63
Ammersbek	6,66 €	9,80 €	7,90 €	18
Bad Oldesloe	5,26 €	6,81 €	5,80 €	20
Bargteheide	5,75 €	11,28 €	7,80 €	57
Barsbüttel	6,41 €	9,26 €	7,80 €	14
Glinde	7,02 €	9,51 €	8,20 €	22
Großhansdorf	6,66 €	8,62 €	7,80 €	16
Oststeinbek	6,72 €	9,52 €	7,90 €	18
Reinbek	6,48 €	9,31 €	7,70 €	19
Reinfeld	5,06 €	8,43 €	6,50 €	24
Tangstedt	5,84 €	7,90 €	7,00 €	8
Trittau	6,42 €	8,56 €	7,10 €	10

In der vorstehenden Tabelle ist das vom Gutachterausschuss ermittelte Mietniveau für 70 m² große Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammengefasst. Die Auswertungen beruhen auf der von der Geschäftsstelle geführten Mietensammlung, die ihre Daten im Wesentlichen aus Zeitungsinseraten, Mietangeboten im Internet und Mietangaben von mitarbeitenden Immobilienmaklern bezieht. Die angegebenen Mietwerte, die die Jahre 2010 bis 2012 zusammenfassen, beziehen sich auf monatliche Nettokaltmieten je m² Wohnfläche und enthalten Neubau- und Altbaumieten.

Unterschiedliche Wohnflächen der Mietobjekte wurden in Anlehnung an die Marktuntersuchung des Lübecker Gutachters J. – W. Streich³ mittels dessen Umrechnungsformel⁴ $Y = 2,9526 \cdot X^{-0,2351}$ einem miteinander vergleichbaren Maß (70 m²) angepasst. Mit Hilfe dieser Formel wurden sämtliche in der Geschäftsstelle registrierten Wohnungsmieten auf das Basismodell einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² umgerechnet. Bei der Miethöhe wurde ein durchschnittlicher Korrekturfaktor von 5 % zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages berücksichtigt.

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

⁴ Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²

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

Nachstehende Tabellenwerte verstehen sich als Durchschnittsmieten, die für den ganzen Kreis Stormarn gelten, und beziehen sich nur auf Objekte in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Aufgrund geringer Fallzahlen in der Mietensammlung des Gutachterausschusses haben die Werte jedoch nur begrenzte Aussagekraft.

Gewerbliche Mieten 2010 - 2012	
Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche monatlich	
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mietspanne in €/m² von ... bis ...</i>
Büro	3,70 – 5,70
Lager	1,80 – 3,80

7. 4. Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (kurz: LZS) sind in den nachstehenden tabellarischen Aufstellungen als Durchschnittswerte für den ganzen Kreis Stormarn angegeben. Die Zinsspannen sowie die Objektstandorte sind ebenfalls angegeben. Für die Ableitung der Zinssätze wurden die vorstehend aufgeführten Mietniveautabellen verwendet.

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

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
31	1,63 – 4,48	3,3
Standorte der ausgewerteten Objekte: ganzer Kreis Stormarn		

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

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
15	2,68 % - 9,78 %	5,5
Standorte der ausgewerteten Objekte: Ahrensburg (4), Bad Oldesloe (3), Reinbek (5), Bargtheide, Delingsdorf und Siek (je 1).		

7. 4. 3. Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Gewerbeobjekten wurden nur solche Gewerbeliegenschaften herangezogen, die in ausgewiesenen Gewerbegebieten liegen. 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 %)
27	4,1 % - 11,04 %	6,9
Standorte der ausgewerteten Objekte: Ahrensburg (2), Bad Oldesloe (6), Glinde (3), Oststeinbek (2), Reinbek (5), Bargfeld-Stegen, Bargtheide, Barsbüttel, Braak, Klein Wesenberg, Siek, Reinfeld, Stapelfeld und Trittau (je 1).		

7. 5. Rohertragsfaktoren

Der Ableitung der Rohertragsfaktoren zugrunde lagen fiktive Ertragswertermittlungen, die an Hand von in den Jahren 2010 bis 2012 analysierten Ertragswertobjekten durchgeführt wurden.

Art des Objektes	Rohertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Mehrfamilienhaus	7,56 – 17,37	13,2	25
Wohn- und Geschäftshaus	9,87 – 13,17	11,7	4
Geschäft/Laden	11,59	-	1
Gewerbeobjekt *	6,5 – 17,4	10,4	28

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

8. Teilmarkt Landwirtschaft

8. 1. Vorbemerkungen

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

- a) Kaufpreis- und Flächenumsätze je Jahr (in €) (Ziffer 8.2) für die Jahre 2008 bis 2012
- b) Mittlere Ackerzahlen / Grünlandzahlen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2008 bis 2012
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2011 und 2012 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 – 2012 (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 den Erwerbsgarten- und -obstbau und 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 überwiegend in den Jahren 2008 bis 2012 geschlossen wurden.

8. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2009 – 2012

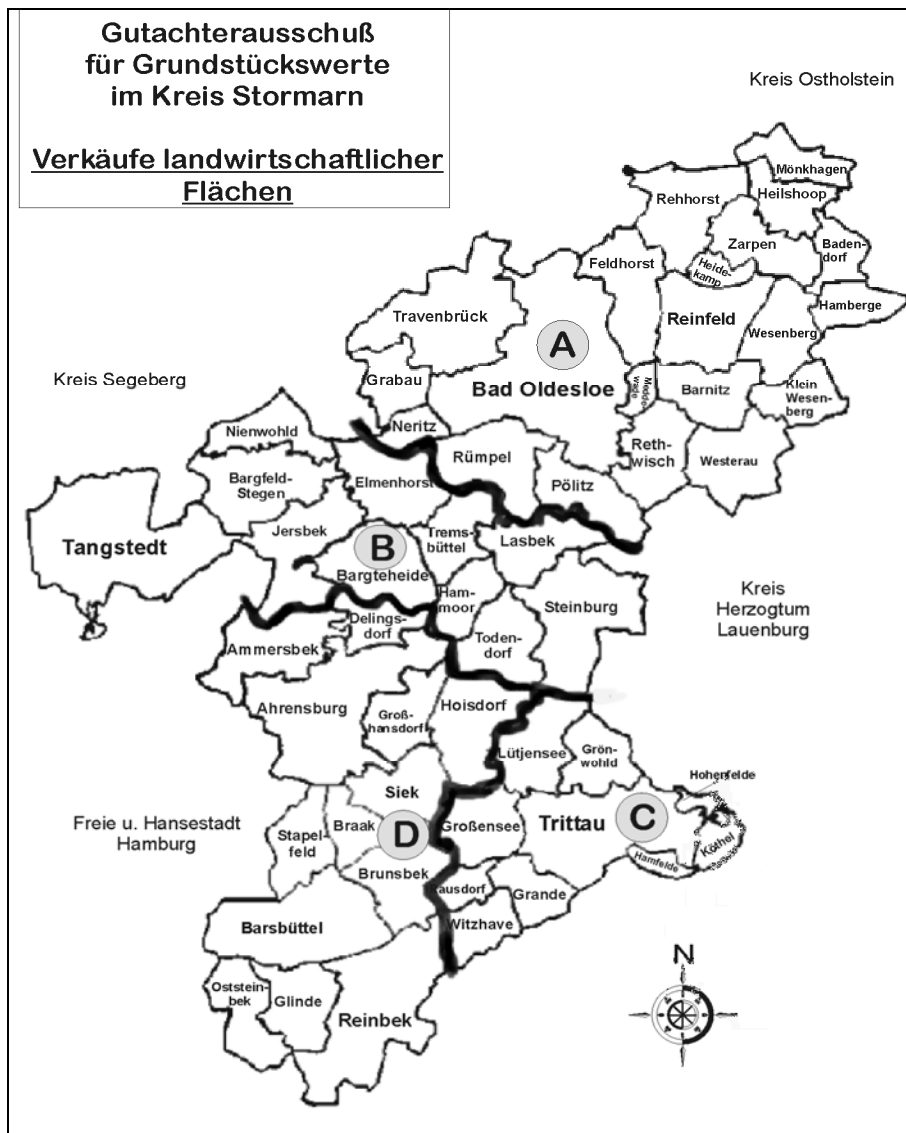
Verkaufsjahr	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatz in Mio. €	2,81	5,65	4,57	5,57	10,59
Umsatz in Hektar	146,52	214,90	223,82	183,81	325,23
Anzahl der Verkäufe	37	51	51	37	33

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

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

Es wurde festgestellt, dass die Bodengüte wenig Einfluss auf die Kaufpreishöhe hat.

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



8. 4. Landwirtschaftliche Pachten je Jahr im Kreis Stormarn 2011/2012

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

Jahr	Pachten für Ackerland von ... bis ... (in €/ha) p. a.	Pachten für Grünland von ... bis ... (in €/ha) p. a.
2011	300,00 bis 480,00	70,00 bis 350,00
2012	330,00 bis 610,00	100,00 bis 380,00

8. 5. Preisindizes bei Acker- und Grünland 2005 bis 2012

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

