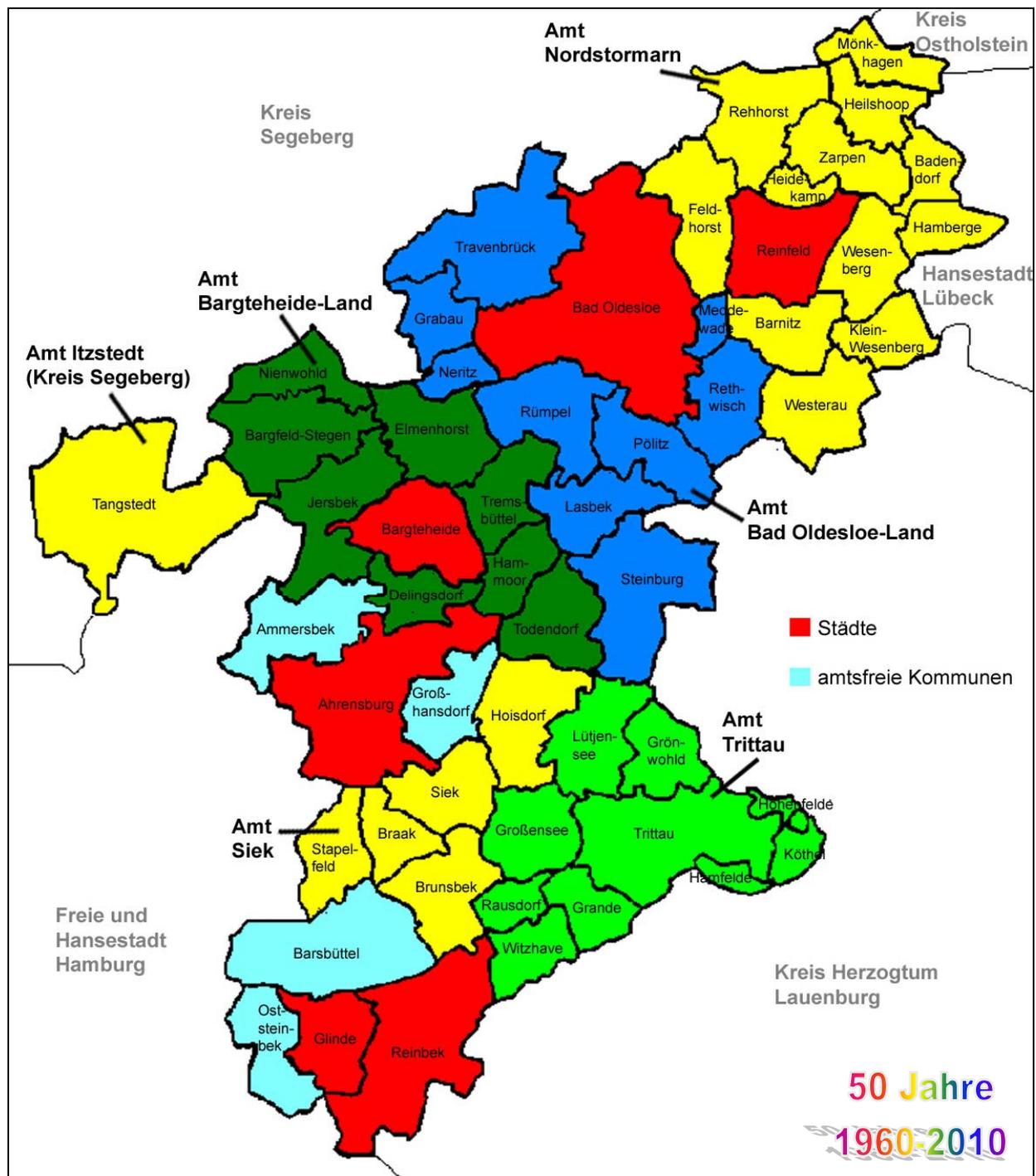




## Grundstücksmarktbericht 2009



**GEBÜHR: 37,00 €**

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 160485 ■ Fax: 04531 160623 ■ eMail: [info@kreis-stormarn.de](mailto:info@kreis-stormarn.de)

## Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten  
Grundstücksmarktbericht 2009 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 2009	4
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2006 – 2009 im Überblick	5
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	5
1. 4. 3.	Teilmarkt Individueller Wohnungsbau	5
1. 4. 4.	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2006 – 2009 im Überblick	6
2. 1.	Allgemeines	6
2. 2.	Bebaute Grundstücke	6
2. 2. 1.	Bebaute Grundstücke gesamt	6
2. 2. 1. 1.	Kaufpreisumsatz gesamt	7
2. 2. 1. 2.	Flächenumsatz gesamt	7
2. 2. 2.	Einfamilienhäuser	8
2. 2. 3.	Reihenhäuser	8
2. 2. 4.	Doppelhäuser/Doppelhaushälften	9
2. 2. 5.	Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten	9
2. 2. 6.	Wohn- und Geschäftshäuser	10
2. 2. 7.	Gewerbeobjekte	10
2. 3.	Unbebaute Grundstücke	11
2. 3. 1.	Unbebaute Grundstücke gesamt	11
2. 3. 1. 1.	Kaufpreisumsatz gesamt	11
2. 3. 1. 2.	Flächenumsatz gesamt	12
2. 3. 2.	Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser/Doppelhaushälften	12
2. 3. 3.	Bauplätze für Gewerbeobjekte	13
2. 3. 4.	Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 2006 - 2009	13
2. 3. 5.	Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken	14
2. 3. 6.	Vergleich der Bodenrichtwerte (größere Orte –ländliche Ortsteile)	14
2. 3. 7.	Vergleich Kaufpreise/m <sup>2</sup> Gewerbeflächen – Grundstücke für Einzelhandel	15

3.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	16
3. 1.	Vorbemerkungen	16
3. 2.	Mittlere Preise je m <sup>2</sup> Wohnfläche	17
3. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	18-20
3. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	20-22
3. 3.	Anzahl der Verkäufe 2006 – 2009	22
3. 4.	Kaufpreisumsätze 2006 – 2009	23
3. 5.	Preisindizes 2001 – 2009	23
4.	Teilmarkt Individueller Wohnungsbau	24
4. 1.	Vorbemerkungen	24
4. 2.	Marktwerte von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern	25-26
4. 3.	Vergleich der Kaufpreise ohne Bodenwertanteil bei unterschiedlicher Bauweise	27
4. 4.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2006 – 2009	27
5.	Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen	28
5. 1.	Vorbemerkungen	28
5. 2.	Sachwertfaktoren	28-32
5. 3.	Liegenschaftszinsen	32
5. 3. 1.	Liegenschaftszinsen für Geschosswohnungsbauten	33
5. 3. 2.	Liegenschaftszinsen für Gewerbeobjekte	33
6.	Teilmarkt Landwirtschaft	34
6. 1.	Vorbemerkungen	34
6. 2.	Kaufpreisumsatz 2006 – 2009	35
6. 3.	Flächenumsatz 2006 - 2009	35
6. 4.	Mittlere Preise von Acker- und Grünland 2006 – 2009	36
6. 5.	Mittlere Ertragsmesszahlen je ha	37
6. 6.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2003 - 2009	38

## **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; stehend von links nach rechts: Friedhelm Kiesler, Armin Baghai, Michael Wiebers, Pamela Kruse, Kai Grundmann, Hans-Udo Kofahl, Norbert Radünz, Jürgen Tamm, Cornelia Weber, Nils-Kaspar Schell; sitzend von links nach rechts: Frank Niehus, Bernd Görtzen, Stefan Leutelt, Karen Teegen, Horst Gibbesch, Sibylle Kircher, Rainer Quast, Miriam Schacht

Vorsitzender: Stefan Leutelt (*Kreis Stormarn, Fachdienst Bauverwaltung*)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Cornelia Weber (*Vermessungsingenieurin, Katasteramt Lübeck*)

Nils-Kaspar Schell (*Vermessungsingenieur*)

Friedhelm Kiesler (*Immobilienmakler*)

#### Ehrenamtliche Mitglieder:

Armin Baghai (*Sparkassen-Erschließungsgesellschaft Holstein mbH & Co. KG*)

Horst Gibbesch (*Immobilienmakler*)

Bernd Görtzen (*Amt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S – H, Außenstelle HL*)

Kai Grundmann (*Architekt und Sachverständiger*)

Sibylle Kircher (*öffentl. bestellte u. vereidigte Sachverständige und Immobilienmaklerin*)

Hans-Udo Kofahl (*Raiffeisenbank Südstormarn a. D.*)

Pamela Kruse (*Immobilienmaklerin*)

Frank Niehus (*Finanzamt Stormarn*)

Rainer Quast (*Architekt und Sachverständiger*)

Norbert Radünz (*Immobilienmakler*)

Michael Wiebers (*Landwirt und Sachverständiger*)

*Ehrenmitglied:* Hanns Boecking

#### Besetzung der Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt (Leiter)

Karen Teegen (Sachbearbeiterin)

Jürgen Tamm (Sachbearbeiter)

### **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 mit Wirkung vom 1. Juli 2009 durch das Gesetz Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. 2008 Teil 1, S. 3018), 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 durch Landesverordnung vom 16. August 2004, GVO Bl. S. 333).

### **1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2009**

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt 2007 erstellten Grundstücksmarktbericht an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht mehr erfasst sind, sind dort nachzulesen.

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

Die insbesondere unter den Kapiteln 3, 4 und 6 (Teilmärkte Eigentumswohnungen, Individueller Wohnungsbau 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 2006 – 2009 im Überblick**

Flächenumsätze in m<sup>2</sup> sind in 1.000 m<sup>2</sup> angegeben, die Nachkommastelle gibt die auf- oder abgerundeten vollen Hundert m<sup>2</sup> an.

Kaufpreisumsätze sind in Millionen € angegeben, die Zahlen hinter den Kommata beziehen sich auf auf- oder abgerundete volle 100.000 €. Diese Form der statistischen Darstellung wurde bei allen kaufpreisrelevanten Untersuchungen sämtlicher Teilmärkte angewandt.

#### **1. 4. 2. Teilmarkt Eigentumswohnungen**

Die in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegebenen Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen wurden auf volle 10 € auf- oder abgerundet.

#### **1. 4. 3. Teilmarkt Individueller Wohnungsbau**

Für die auf den Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus beiden Verkaufsjahren zusammengefasst. Auf eine Unterteilung in bestimmte Regionalbereiche oder Orte wurde verzichtet.

#### **1. 4. 4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen**

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2007 wurden die Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke sowie die Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten und Gewerbeobjekte ermittelt. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden iterative Verfahren angewandt.

#### **1. 4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft**

In diesem Grundstücksmarktbericht werden in Abschnitt 6.4 mittlere Kaufpreise je m<sup>2</sup> Acker- und Grünland aus den Verkaufsjahren 2006 bis 2009 gegenüber gestellt.

## **2. Der Stormarner Immobilienmarkt 2006 – 2009 im Überblick**

### **2. 1. Allgemeines**

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2006 bis 2009 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.

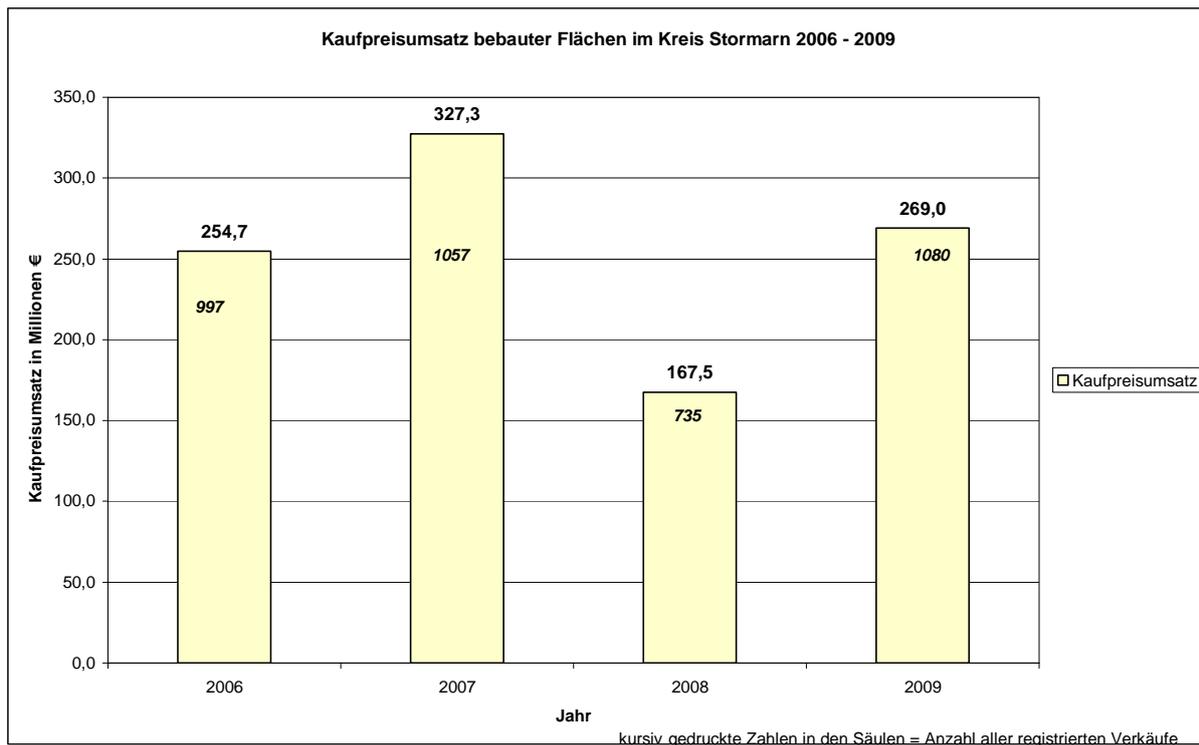
### **2. 2. Bebaute Grundstücke**

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 wurden. Für jede dieser Nutzungsarten sind die Kaufpreissätze und die Anzahl der Verkaufsfälle im Jahresvergleich in Diagrammen dargestellt.

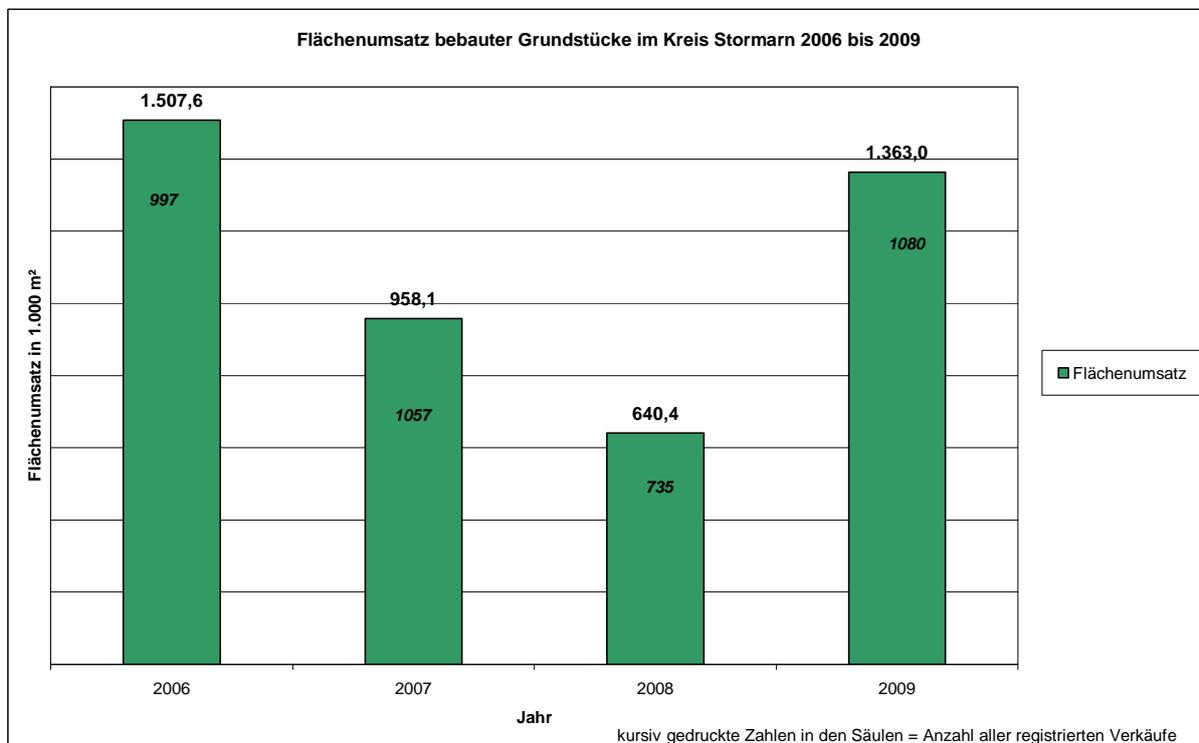
#### **2. 2. 1. Bebaute Grundstücke gesamt**

Den unter Abschnitt 2.2 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatisik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2006 bis 2009. Diagramme geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

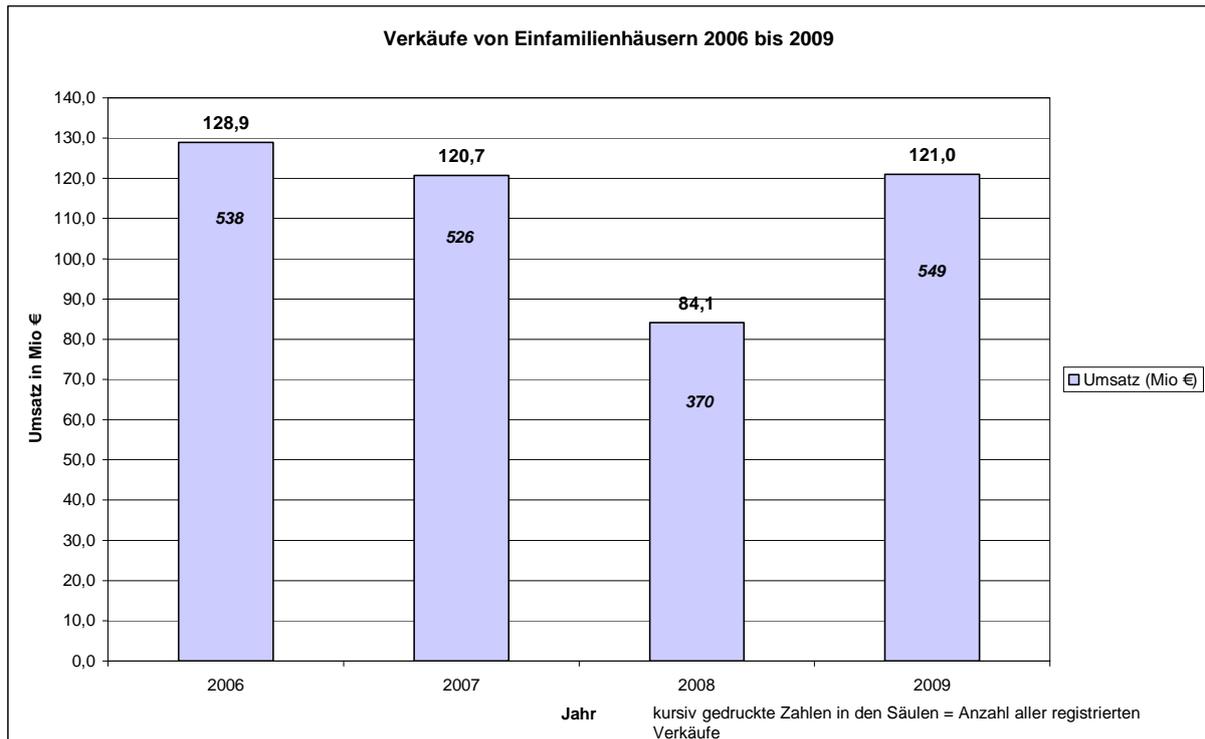
## 2. 2. 1. 1. Kaufpreisumsatz gesamt



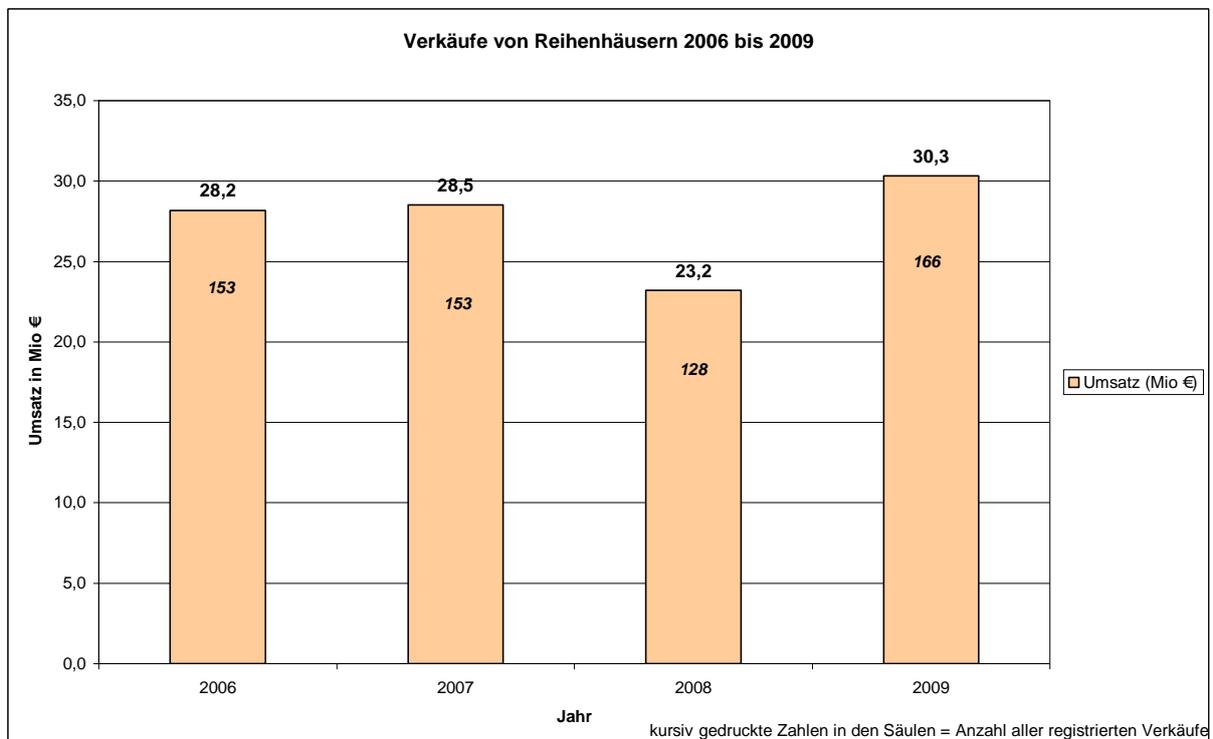
## 2. 2. 1. 2. Flächenumsatz gesamt



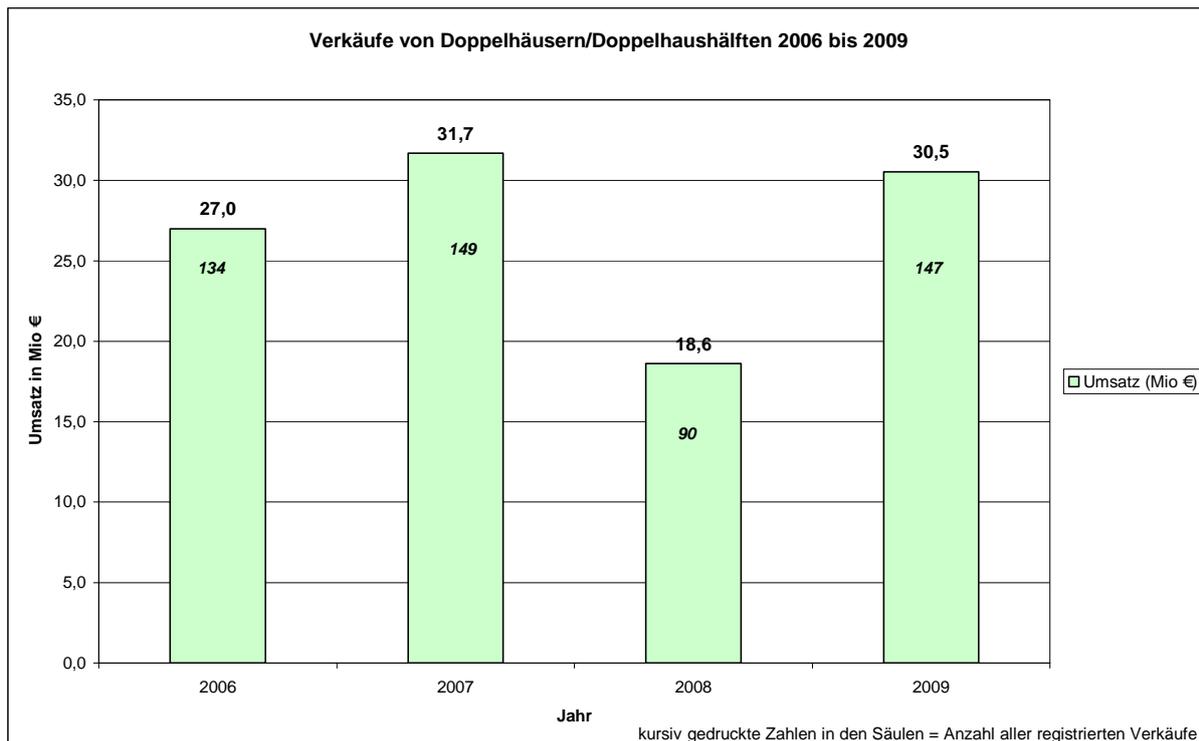
## 2. 2. 2. Einfamilienhäuser



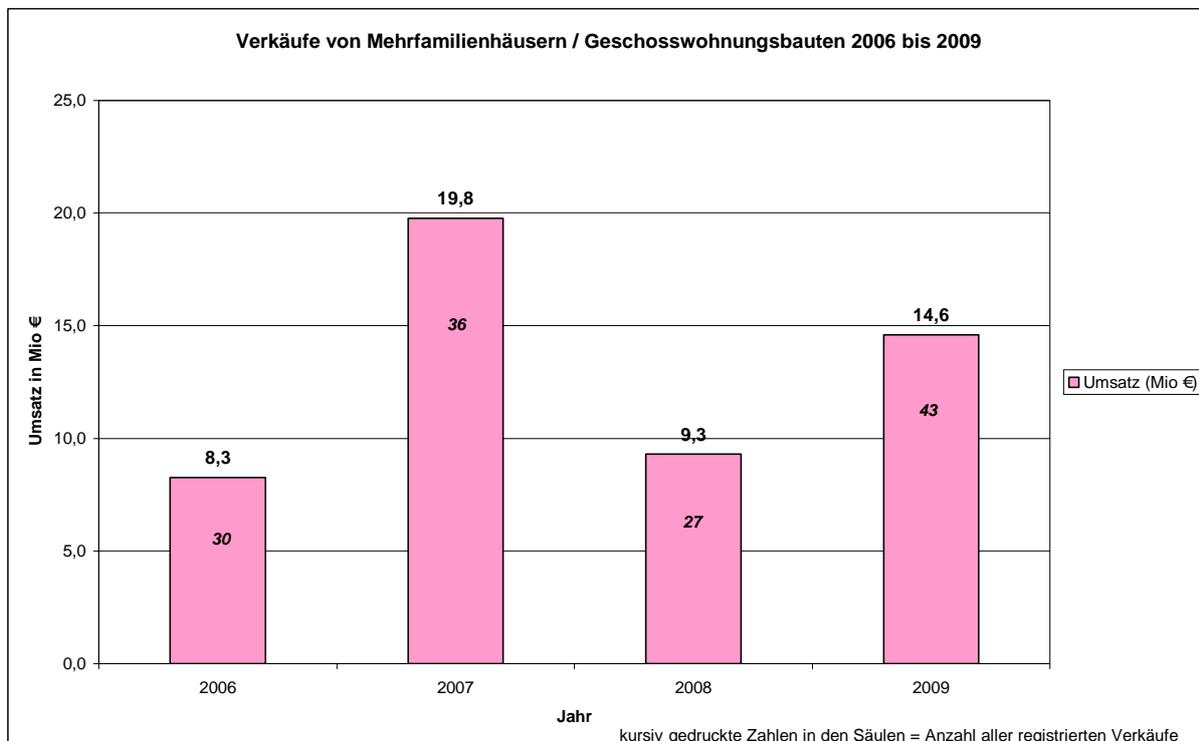
## 2. 2. 3. Reihenhäuser



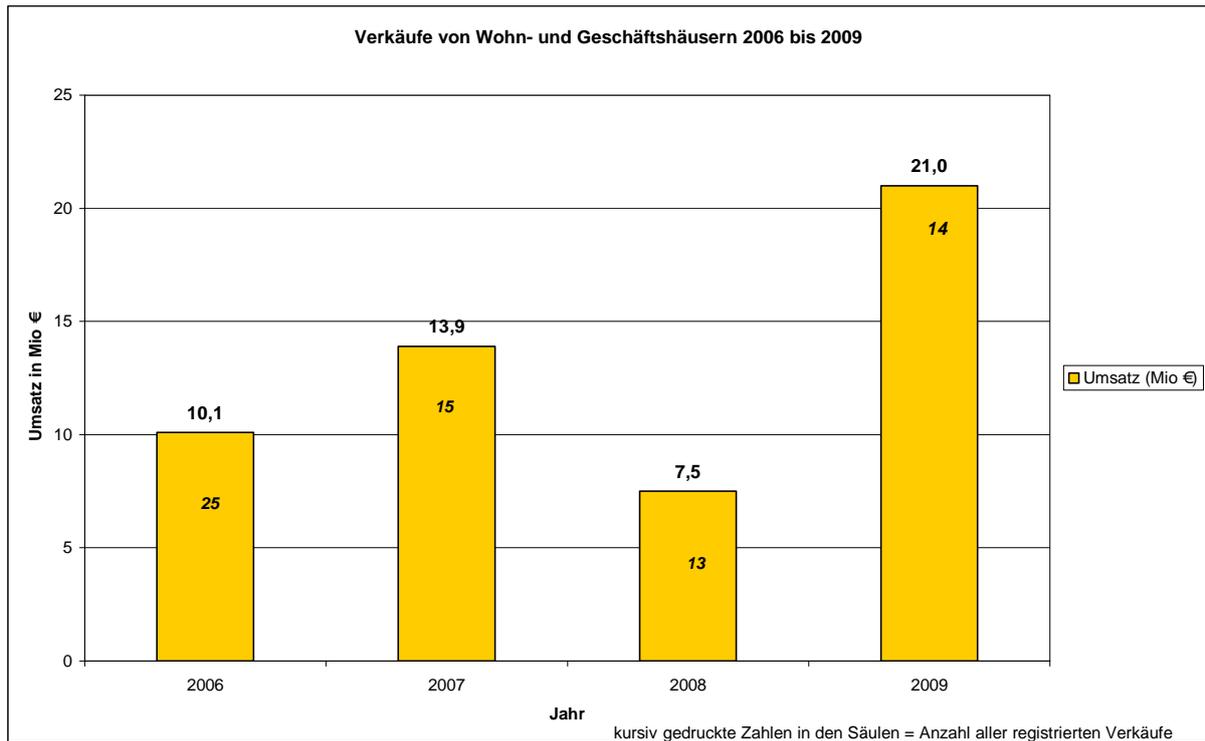
## 2. 2. 4. Doppelhäuser/Doppelhaushälften



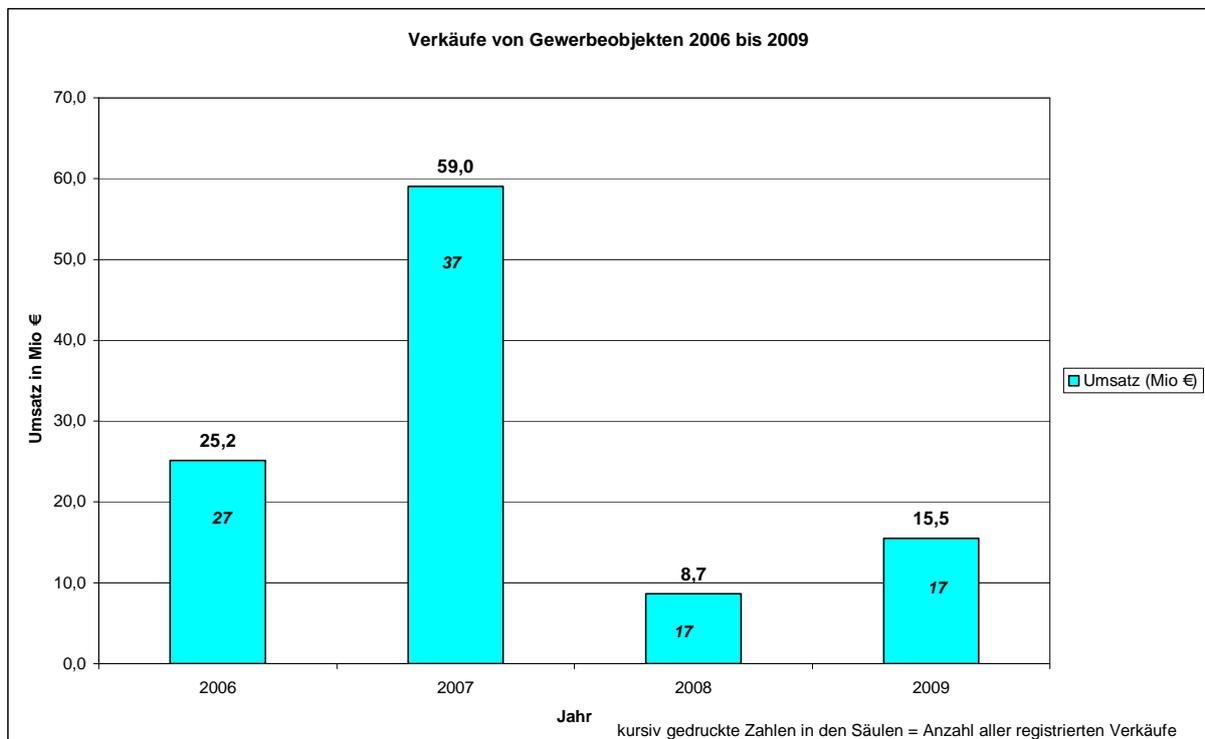
## 2. 2. 5. Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten



## 2. 2. 6. Wohn- und Geschäftshäuser



## 2. 2. 7. Gewerbeobjekte (ohne Wohnungen und Wohn- und Geschäftshäuser)



## 2. 3. Unbebaute Grundstücke

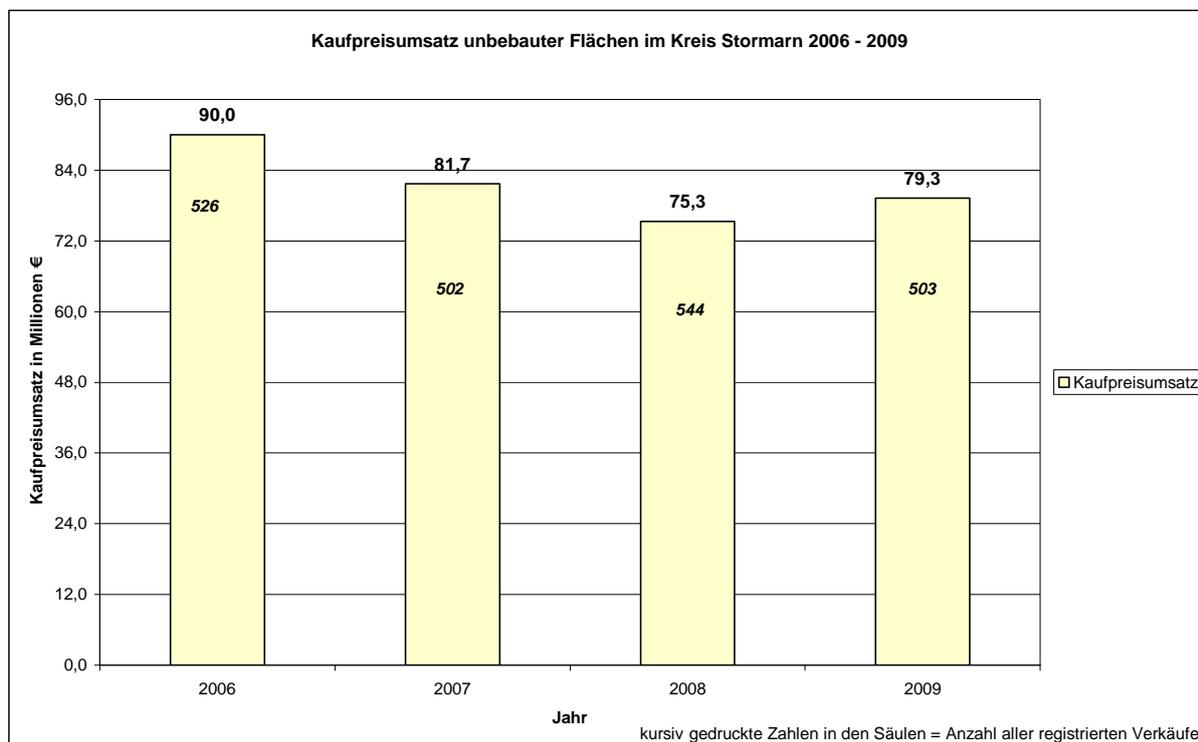
Der Gutachterausschuss hat die unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Einfamilienhäuser einschließlich Doppelhäuser / Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte. Zu den für Geschosswohnungsbauten und Eigentumswohnungsanlagen geeigneten Grundstücken hat der Gutachterausschuss in diesem Marktbericht noch keine Aussagen gemacht.

Für die übrigen Fälle dieses Marktsegments wurden die Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen sowie die Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2006 bis 2009 in den nachfolgenden Diagrammen abgebildet.

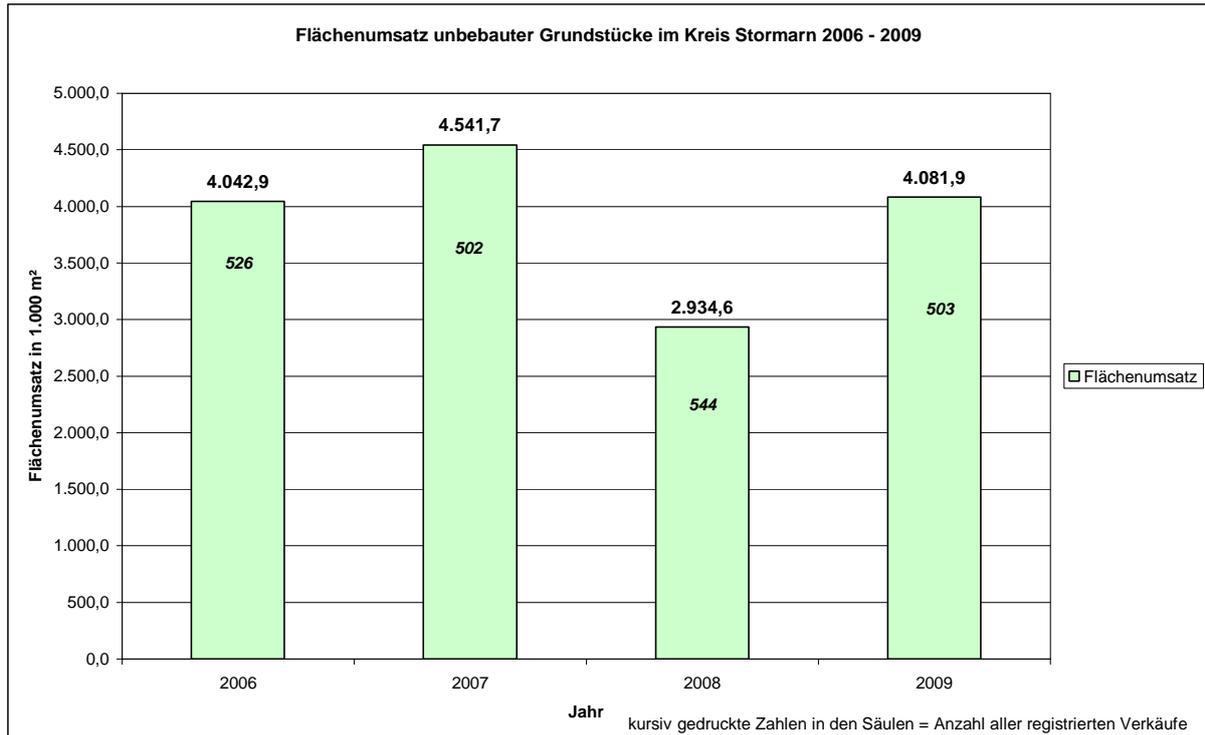
### 2. 3. 1. Unbebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 2.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2006 bis 2009. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind in Säulendiagrammen dargestellt.

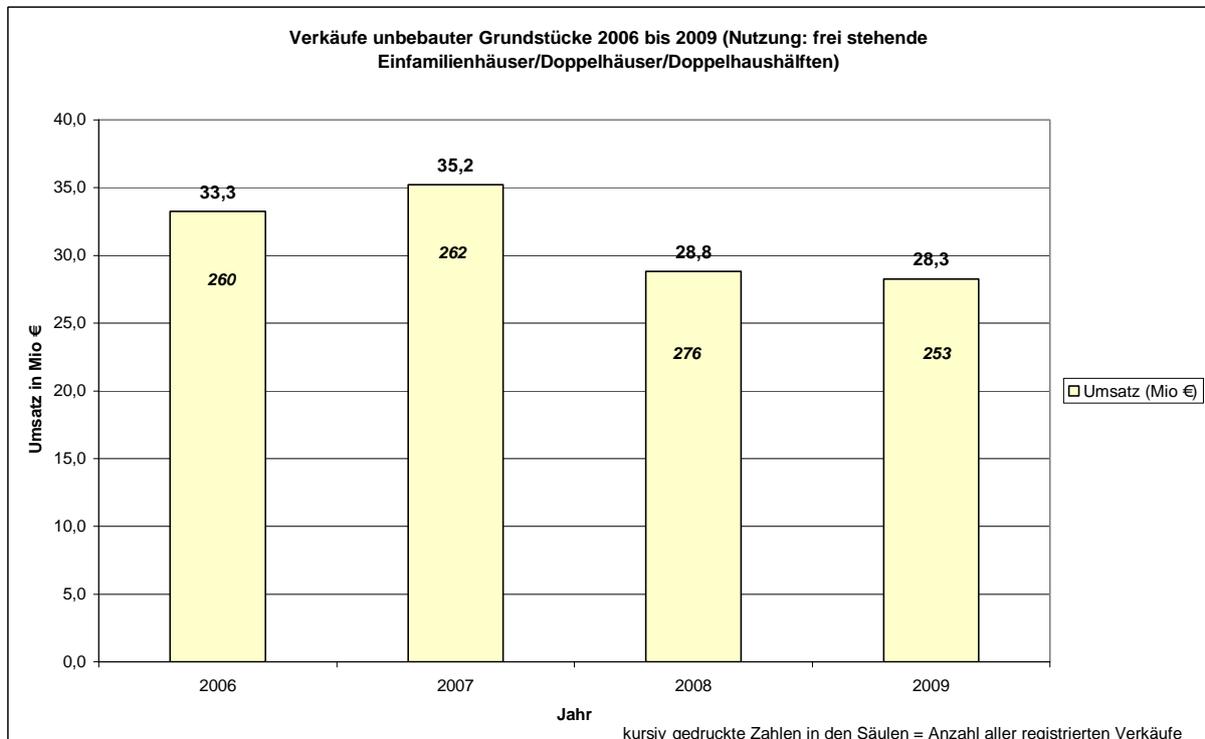
#### 2. 3. 1. 1. Kaufpreisumsatz gesamt



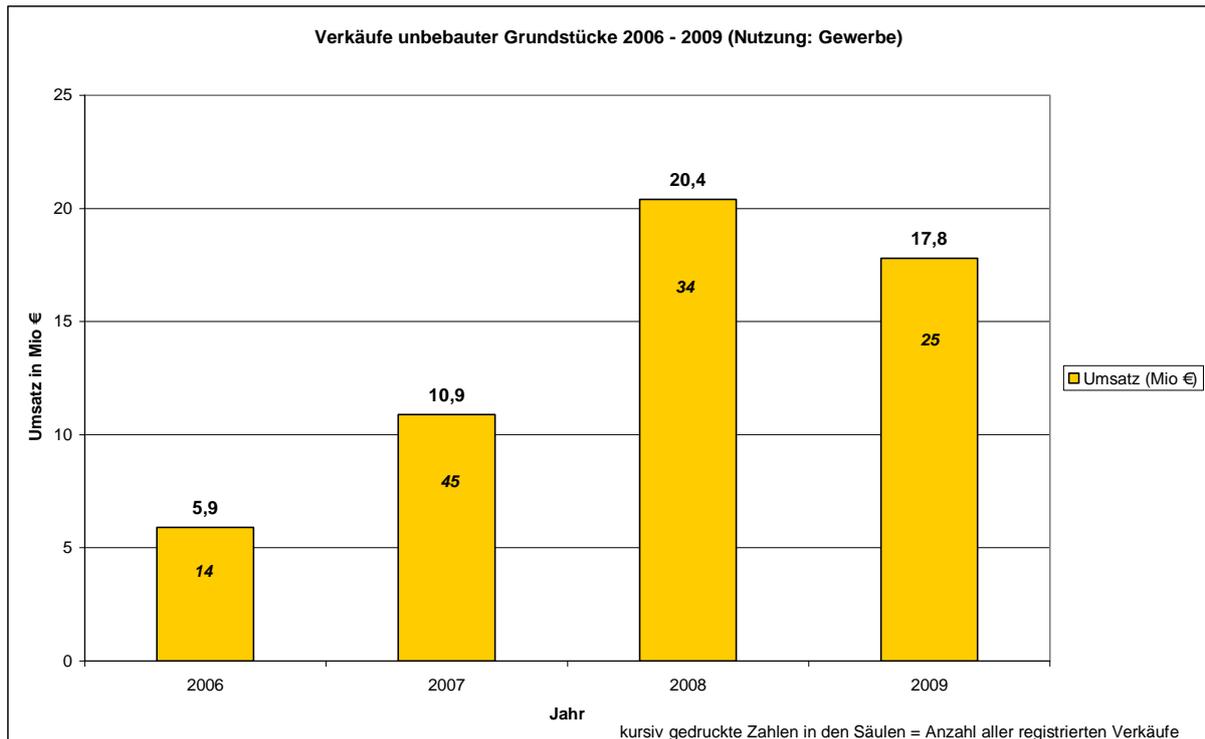
### 2. 3. 1. 2. Flächenumsatz gesamt



### 2. 3. 2. Bauplätze für frei stehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Doppelhaushälften

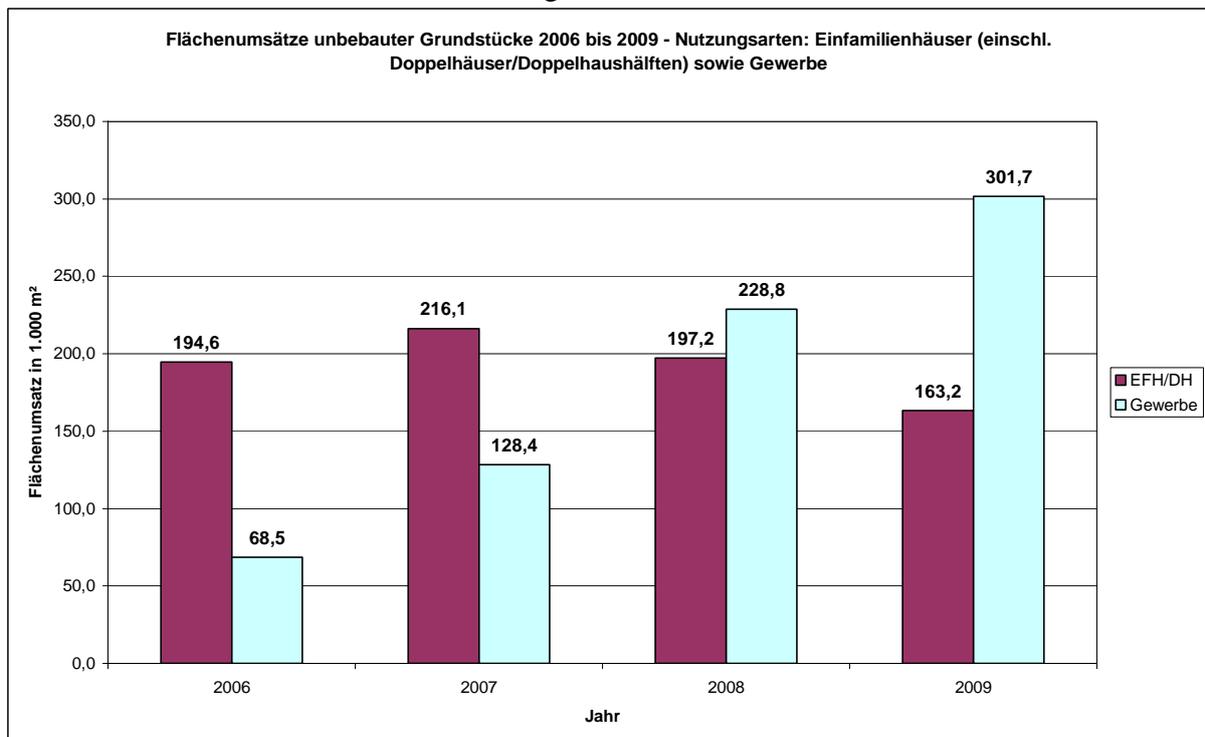


### 2. 3. 3. Bauplätze für Gewerbeobjekte



### 2. 3. 4. Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 2006 - 2009

Das nachstehende Diagramm fasst die Flächenumsätze unbebauter Grundstücke mit den oben unter 2.3.2 und 2.3.3 untersuchten Nutzungsarten in dem Zeitraum 2006 bis 2009 zusammen.



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. 5. Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken

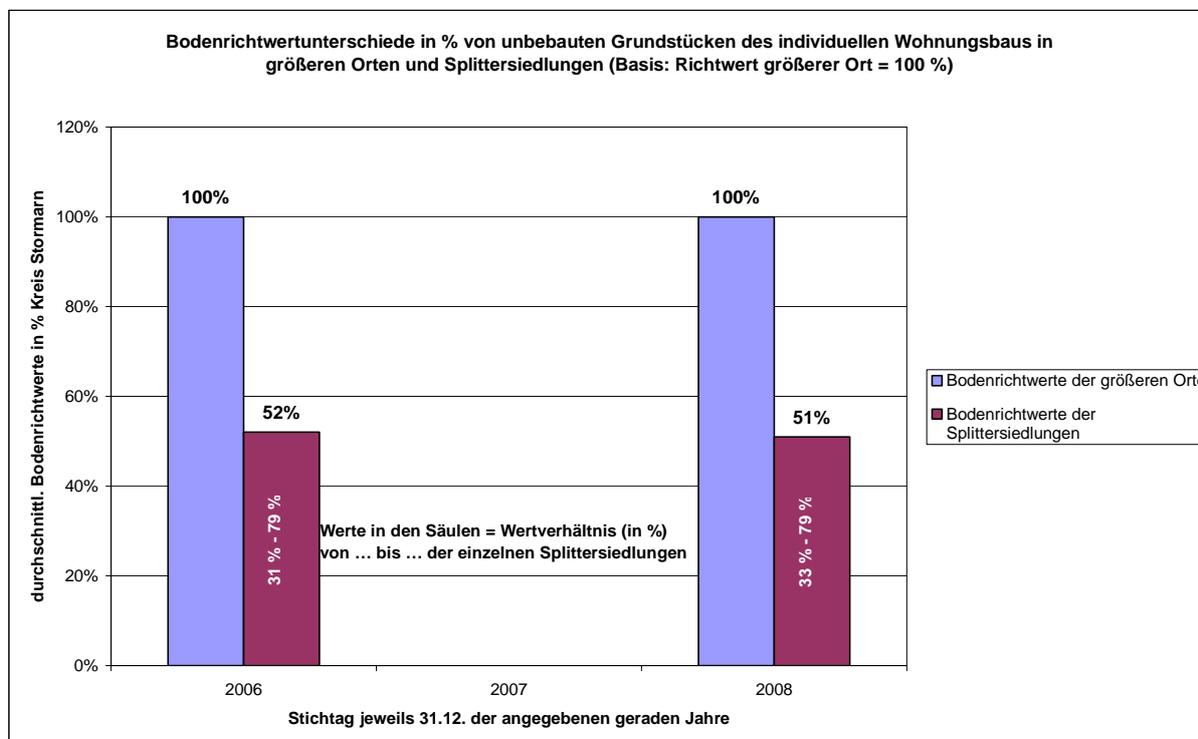
Der Gutachterausschuss hat in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, welche durchschnittlichen Größen die unbebauten, in der vorbezeichneten Weise nutzbaren Grundstücke in dem Beurteilungszeitraum der Jahre 2006 bis 2009 aufgewiesen haben.

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

Unbebaute Grundstücke			
Vorgesehene Nutzung als:	<i>Einfamilienhaus</i>	<i>Doppelhaushälfte</i>	<i>Gewerbeobjekt</i>
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ) i. M.	683	411	6.165

### 2. 3. 6. Vergleich der Bodenrichtwerte in den Ortslagen größerer Orte mit den Bodenrichtwerten in benachbarten Splittersiedlungen

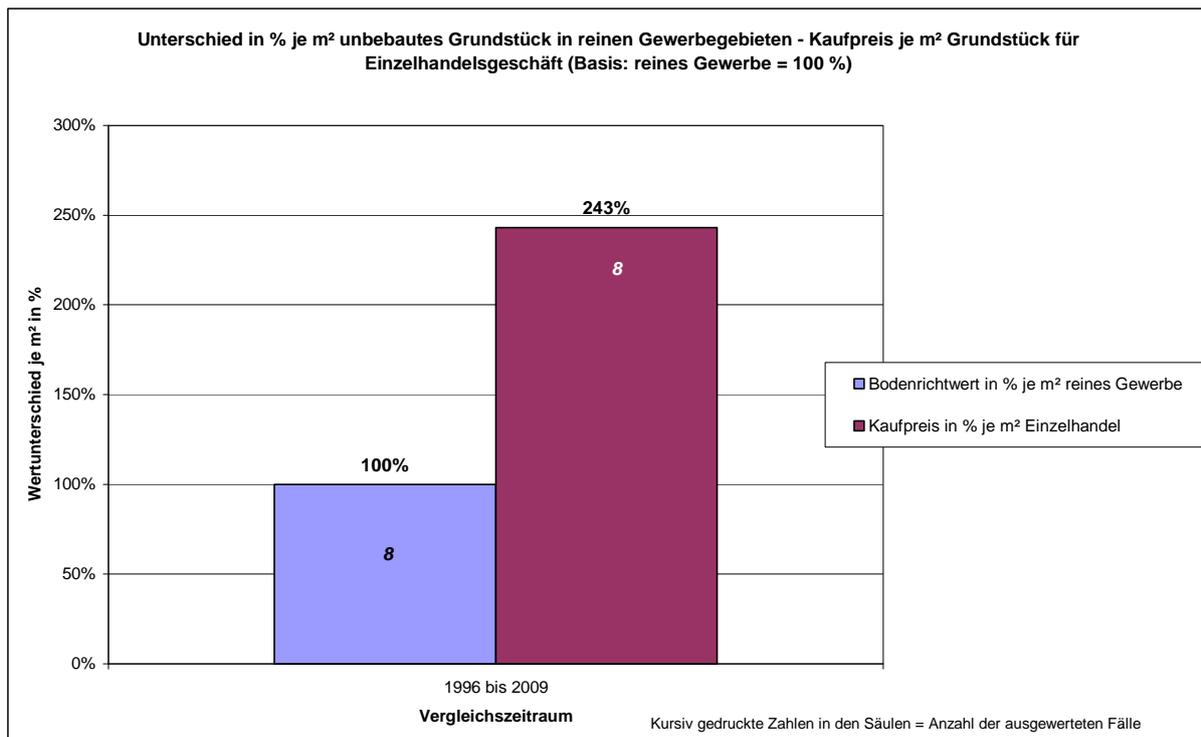
Verglichen wurden die Bodenrichtwerte von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus, die in den bebauten Ortslagen größerer Orte einerseits und in der Nähe gelegenen Splittersiedlungen im ländlichen Bereich andererseits gelegen sind. Es handelt sich um Grundstücke mit ortsüblicher Erschließung und in durchschnittlicher Lage. Auf der Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwertübersichten (Stichtage 31.12.2006 und 31.12.2008) wurden kreisweit 33 Gemeinden und deren ländlich gelegenen Ortsteile, die den Charakter von Splittersiedlungen haben, miteinander verglichen<sup>1</sup>. Die Wertunterschiede zwischen den Bodenrichtwerten der bebauten Ortslage der Gemeinden ( $\geq 100\%$ ) und der abseits gelegenen Splittersiedlungen ( $< 100\%$ ) zu beiden oben genannten Stichtagen stellt sich folgendermaßen dar:



<sup>1</sup> alle verglichenen Bodenrichtwerte wurden auf die Bezugsgröße 800 m<sup>2</sup> umgerechnet.

### 2. 3. 7. Vergleich Kaufpreise/m<sup>2</sup> Gewerbeflächen – Grundstücke für Einzelhandel

Verglichen wurden die Kaufpreise/m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücke mit baurechtlicher Sondernutzungsmöglichkeit, die für eine Bebauung mit Einzelhandelsgeschäften vorgesehen waren, mit den Bodenrichtwerten (€/m<sup>2</sup>) von Grundstücken mit üblicher gewerblicher Nutzungsmöglichkeit (z. B. produzierendes Gewerbe, Lagerhäuser), gelegen in denselben bzw. den am nächsten gelegenen Gewerbegebieten. Keine Berücksichtigung fanden dabei Einzelhandelsgrundstücke in den Geschäftszentren der Innenstädte. Für die Vergleiche wurden die jeweiligen Bodenrichtwerte aus dem Jahr des Vertragsabschlusses herangezogen.



### **3. Teilmarkt Eigentumswohnungen**

#### **3. 1. Vorbemerkungen**

Die Untersuchung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" wurde für die Jahre 2006 – 2009 durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren:

- a) die Feststellung mittlerer Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkaufter Wohnung, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2006 bis 2009.
- b) die Entwicklung der Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2006 bis 2009
- c) die Entwicklung der Kaufpreissumsätze in den Jahren 2006 bis 2009
- d) die Feststellung der Preisindizes in den Jahren 2001 bis 2009

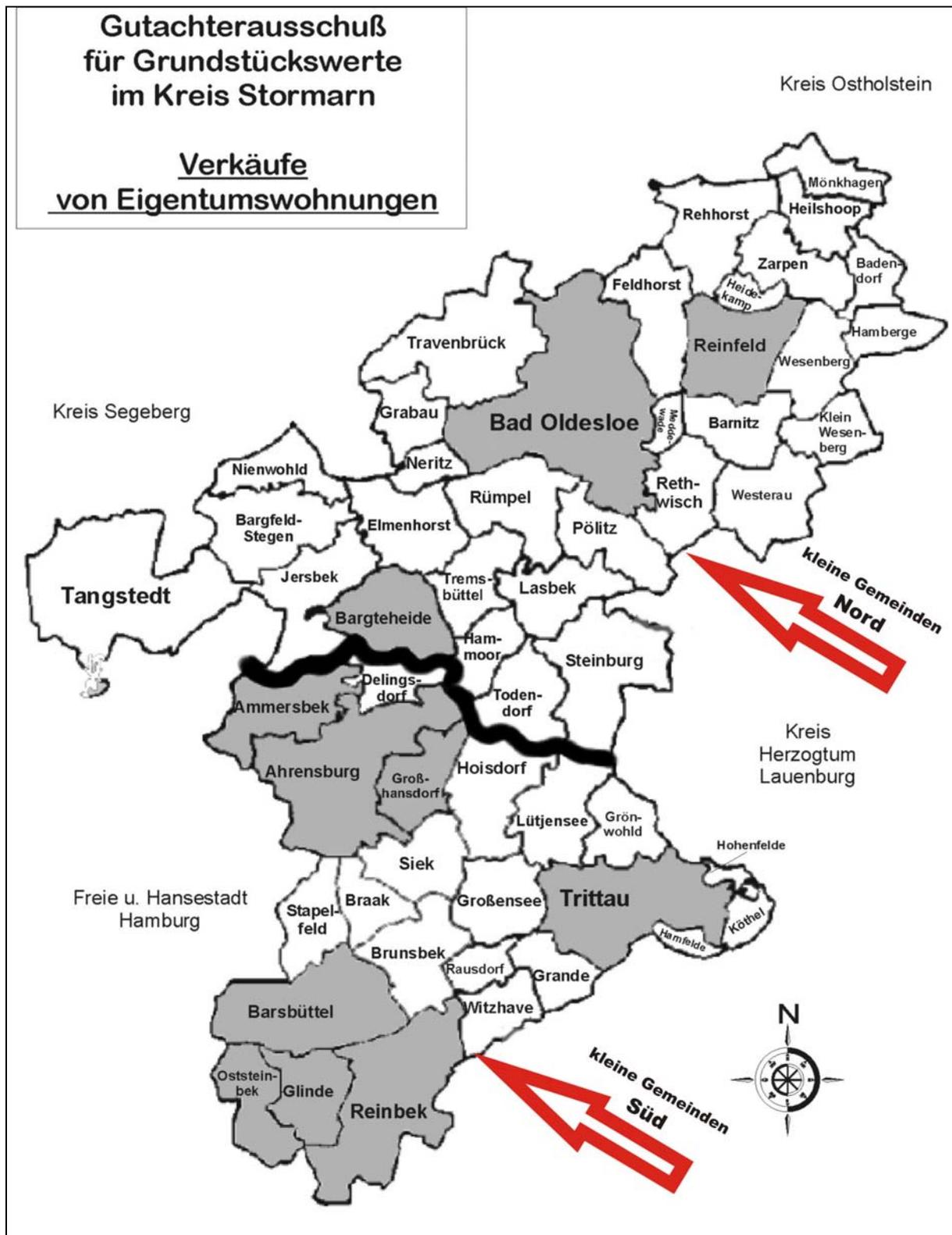
Für die Untersuchungen zu a) hat der Gutachterausschuss die Verkaufsdaten aus den folgenden 11 größeren Orten des Kreises Stormarn einzeln ausgewertet: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld und Trittau. Die genannten Städte und Gemeinden sind in der nachstehenden Übersichtskarte (Seite 17) 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 m<sup>2</sup> 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.



### 3. 2. Mittlere Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche (in €/m<sup>2</sup>)

Auf dem Immobilienmarkt erzielen kleinere Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche als größere. Der Gutachterausschuß hat dieser Markterscheinung Rechnung getragen und in der Absicht, vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, Wohnungen un-

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

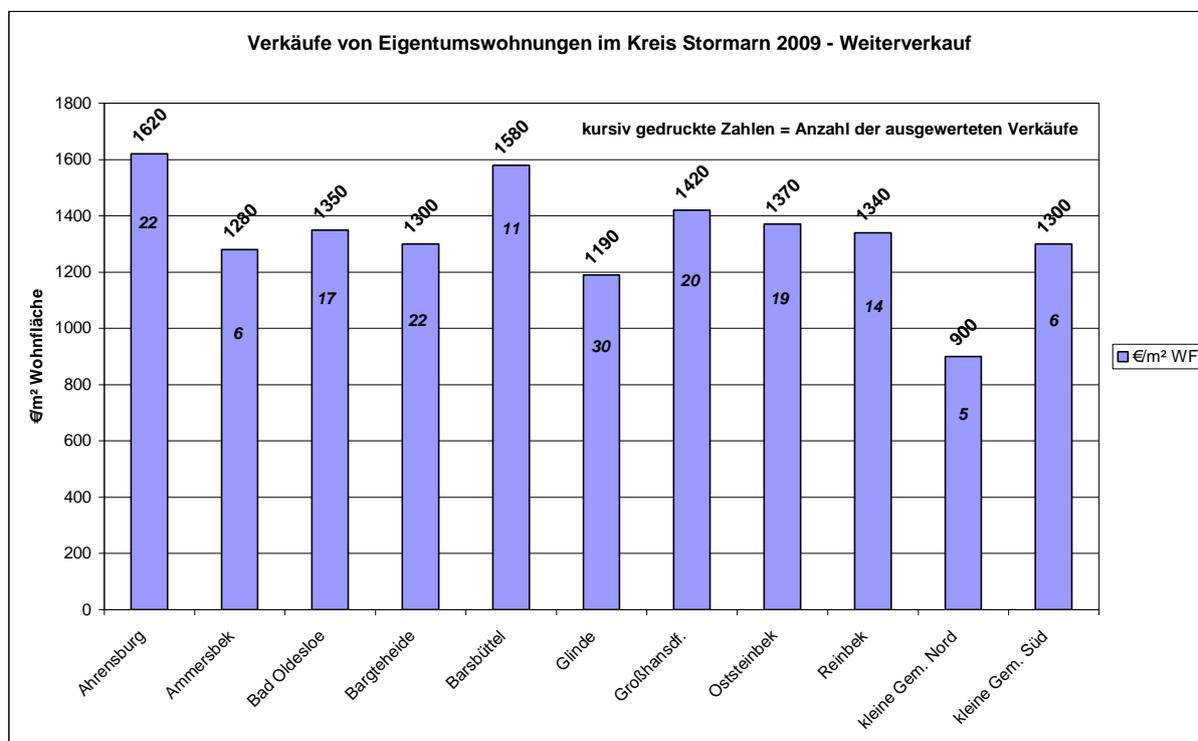
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

terschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel<sup>2</sup>  $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$  auf eine einheitliche Größe von 70 m<sup>2</sup> umgerechnet. Mittels dieser Formel (Y = Umrechnungskoeffizient, X = durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup>) ist es möglich, für jede Wohnungsgröße einen an die 70 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße angepassten Preis je m<sup>2</sup> zu berechnen. Dabei wird der ermittelte durchschnittliche Preis/m<sup>2</sup> 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 2006 bis 2009 verglichen.

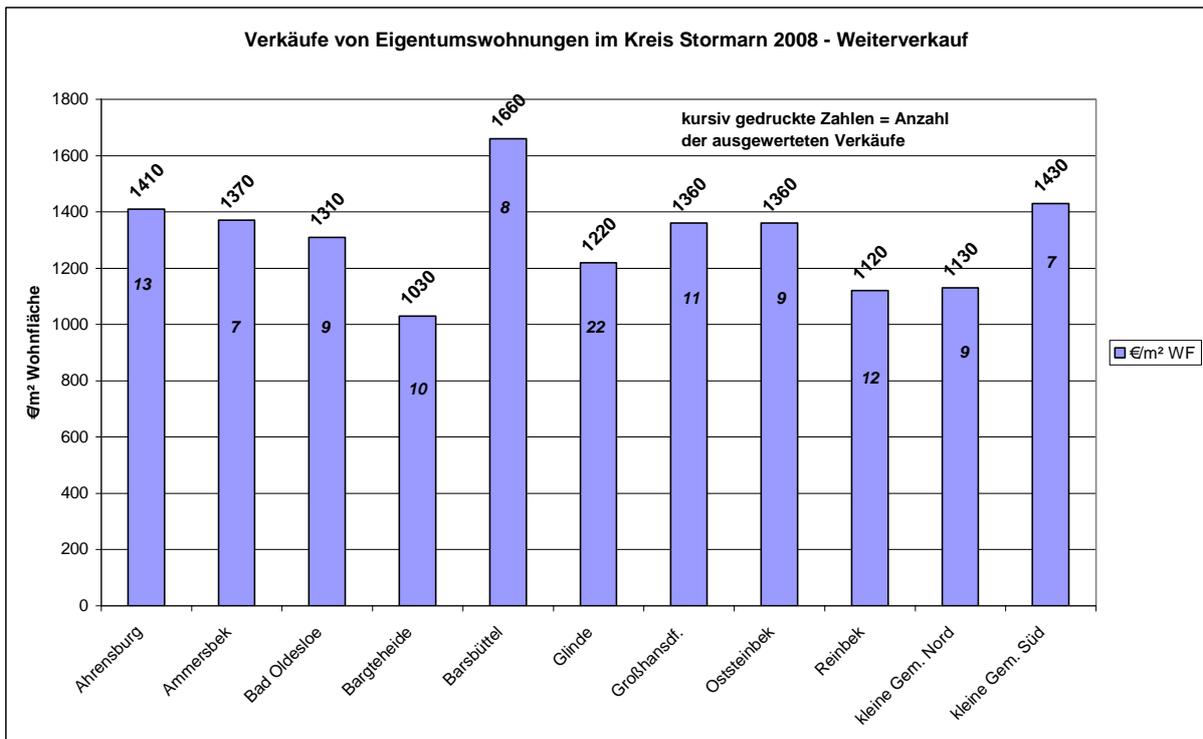
Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Diagrammen als gerundete Säulenwerte dargestellt. In den Diagrammen fehlende Orte dokumentieren, dass in diesen Orten verwertbare Objektdaten in ausreichender Zahl nicht vorhanden waren.

### 3. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

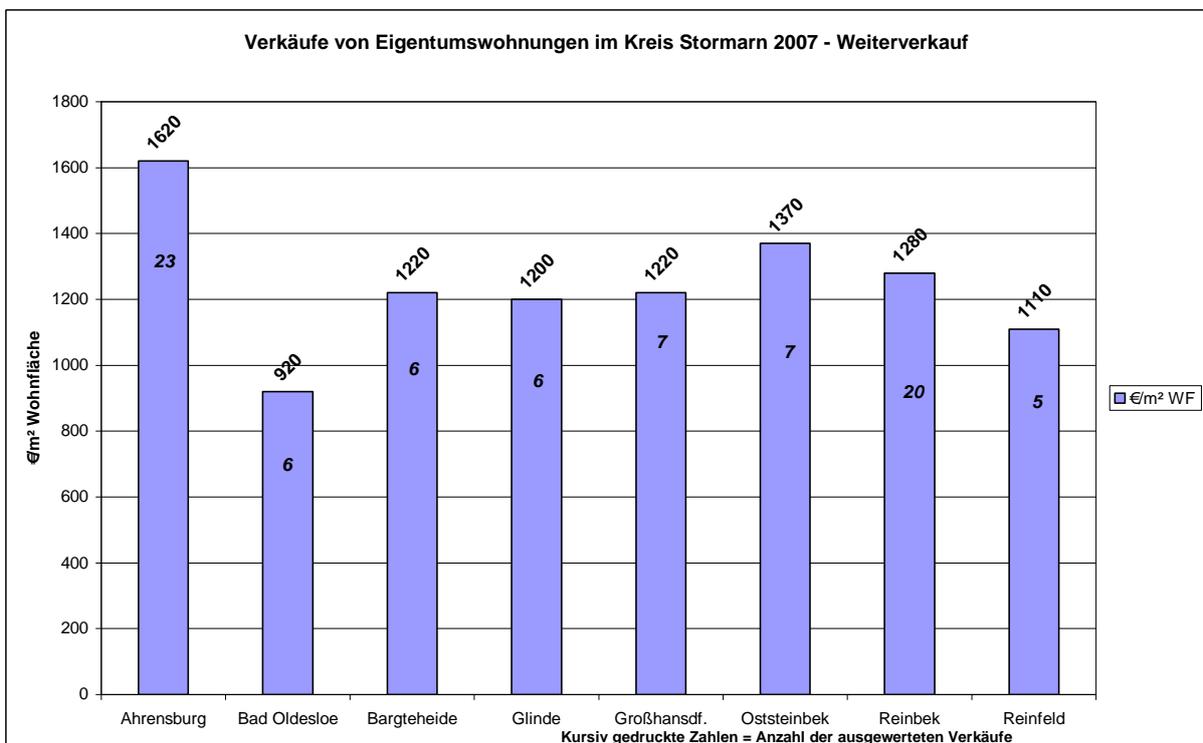


Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

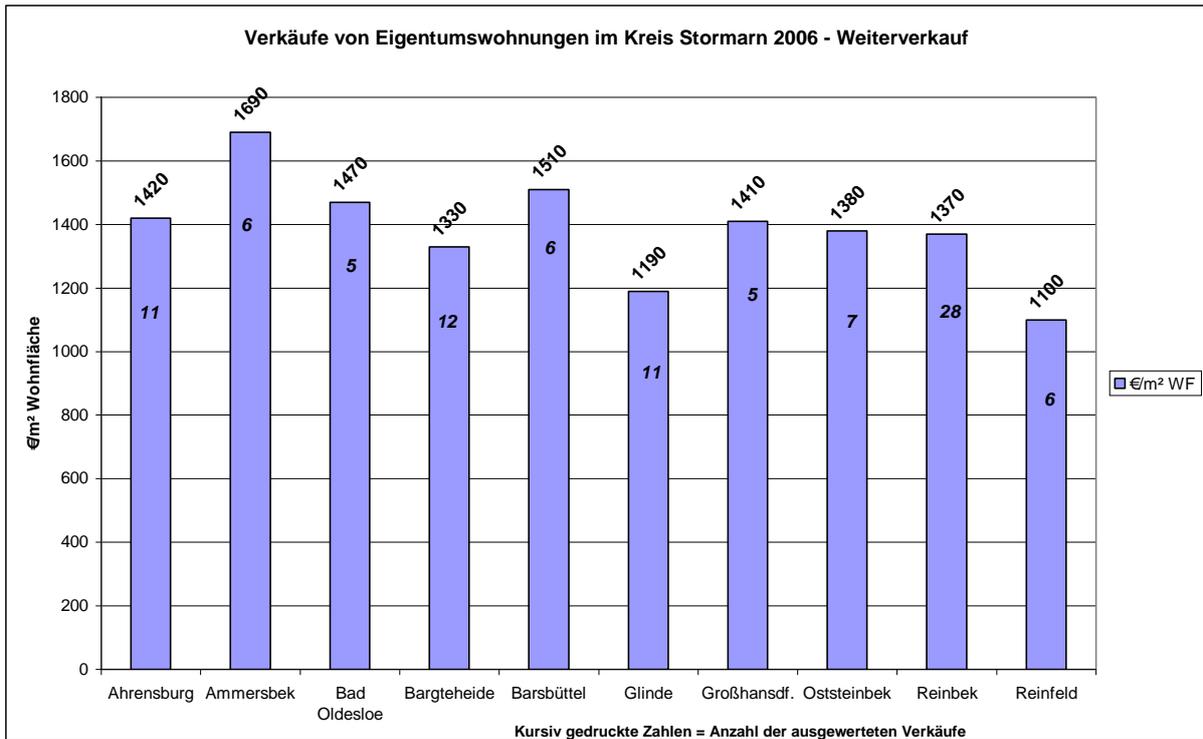
<sup>2</sup> H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung" (GuG), 1997, Ausgabe 4/97, S. 207  
 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,  
 Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623  
 Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt



Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

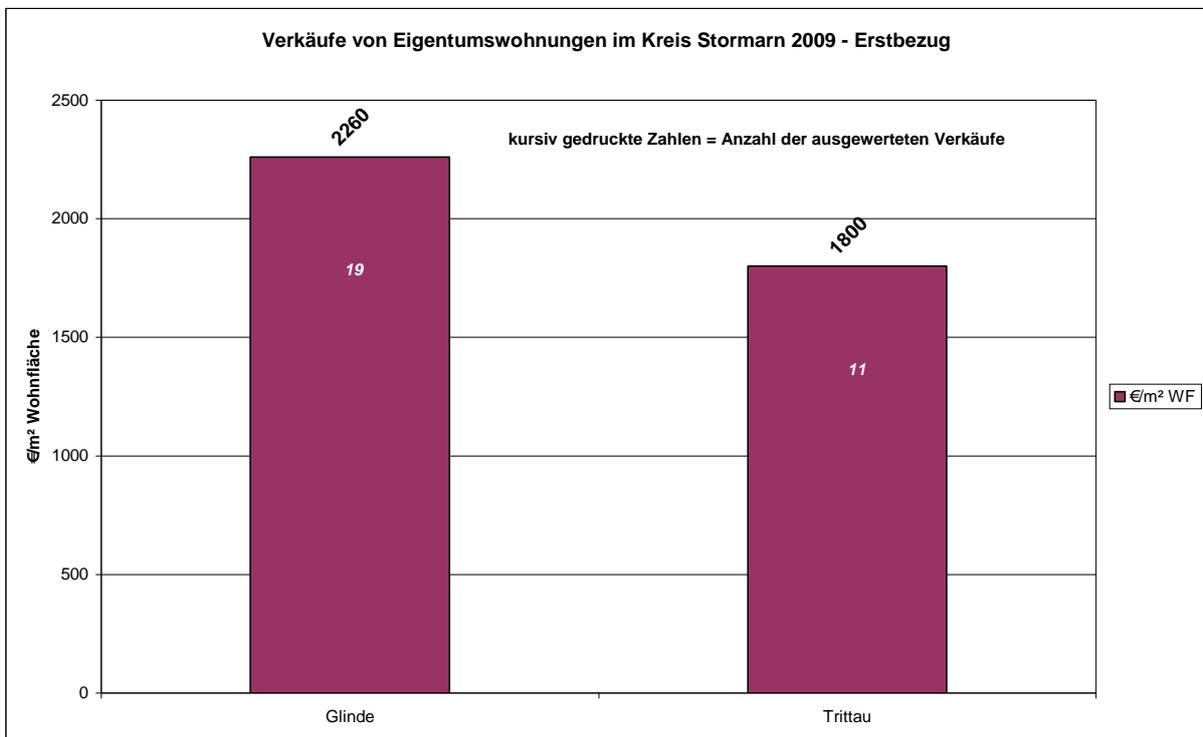


Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

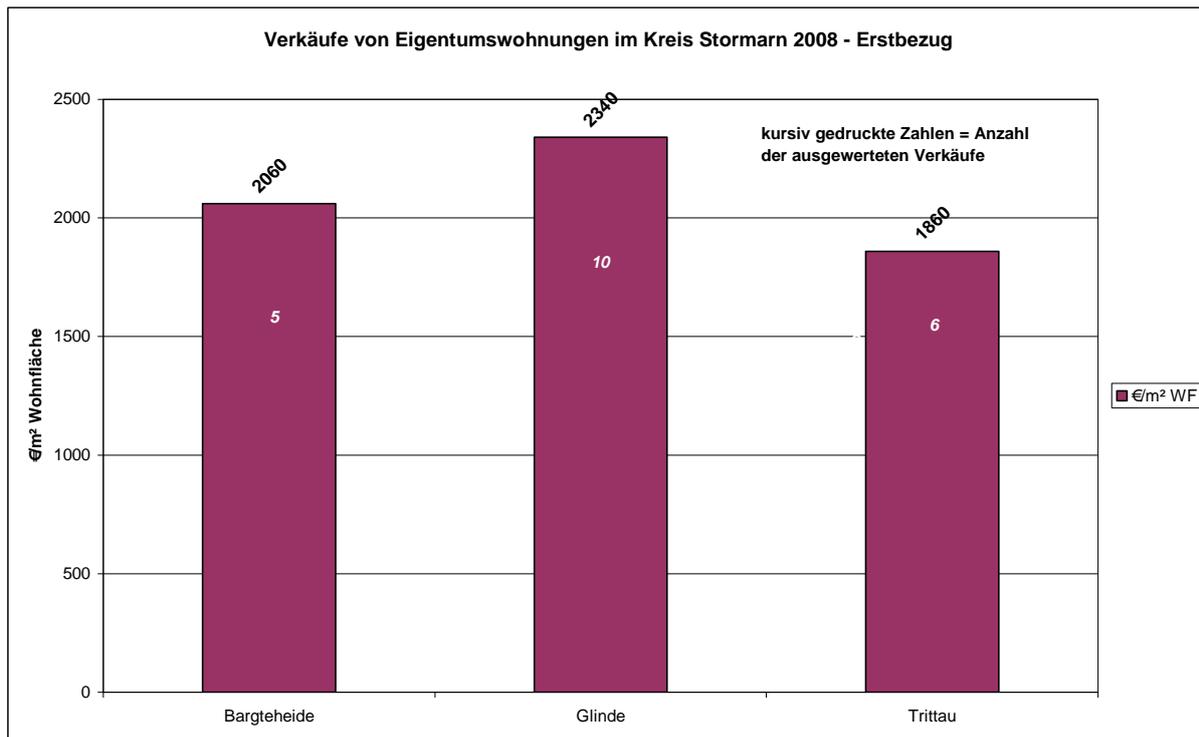


Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

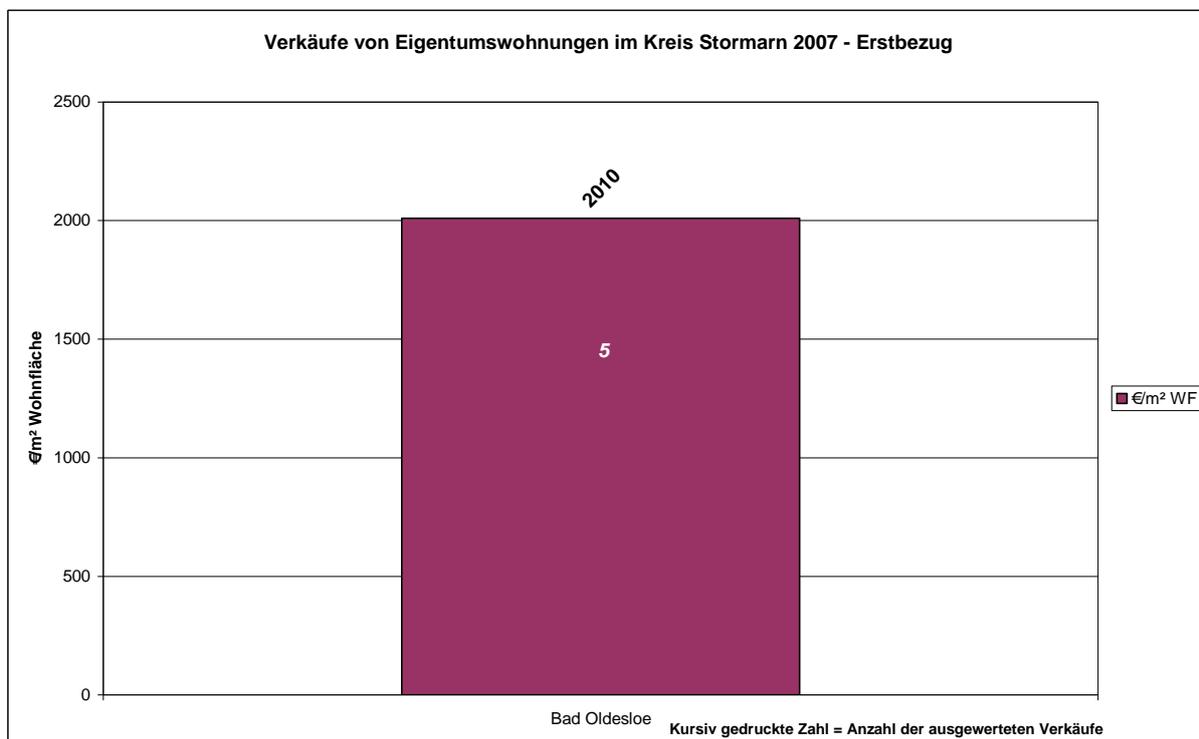
### 3. 2. 2. Erstbezugswohnungen



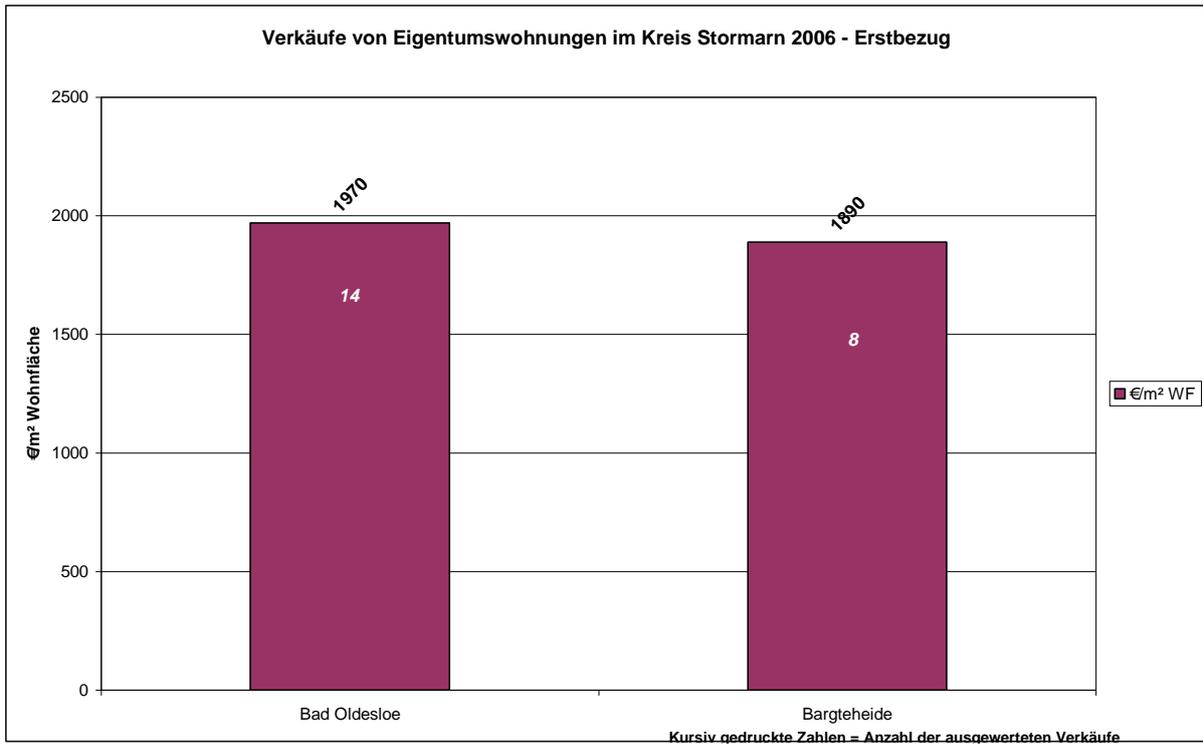
Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben



Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben



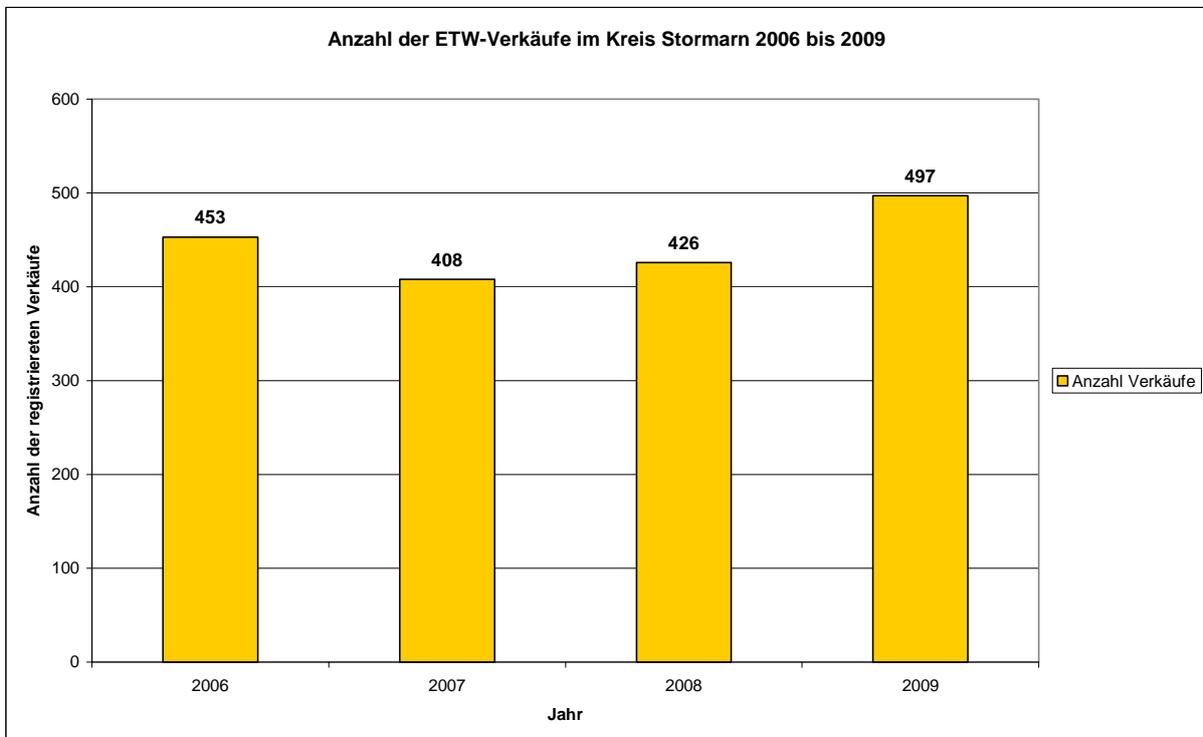
Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben



Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

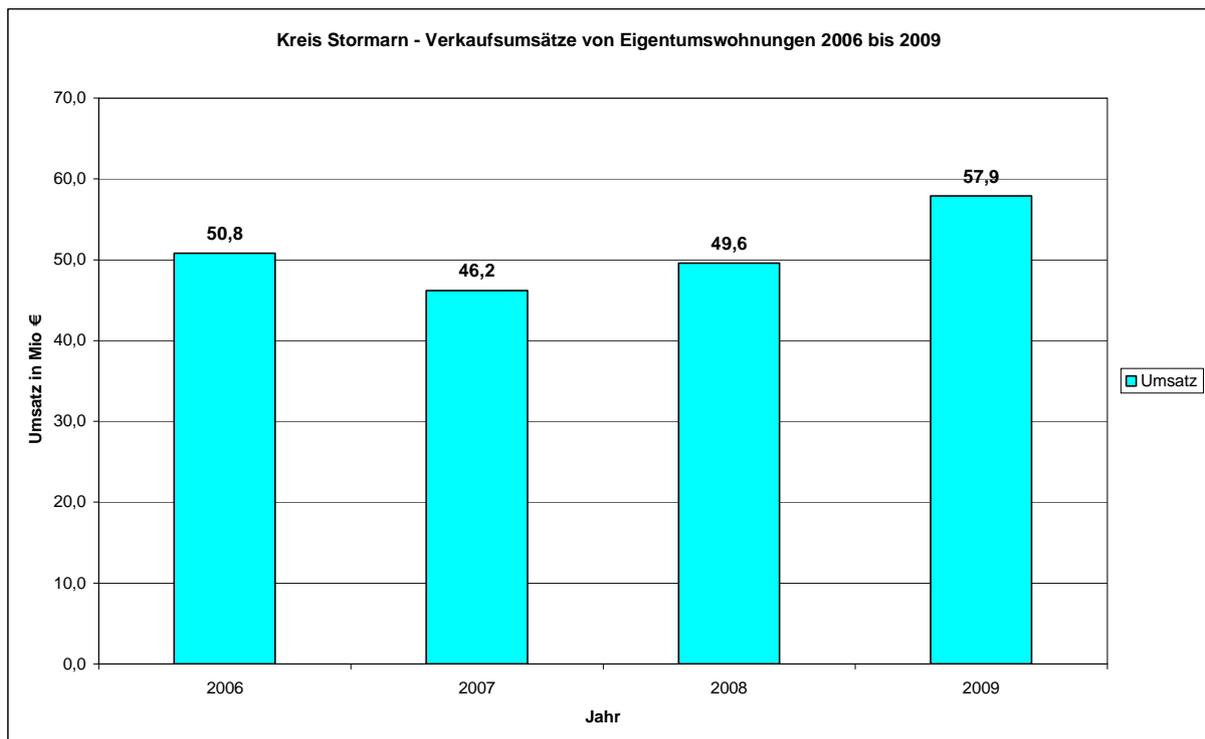
### 3. 3. Anzahl der Verkäufe 2006 - 2009

Die folgende Statistik beinhaltet alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.



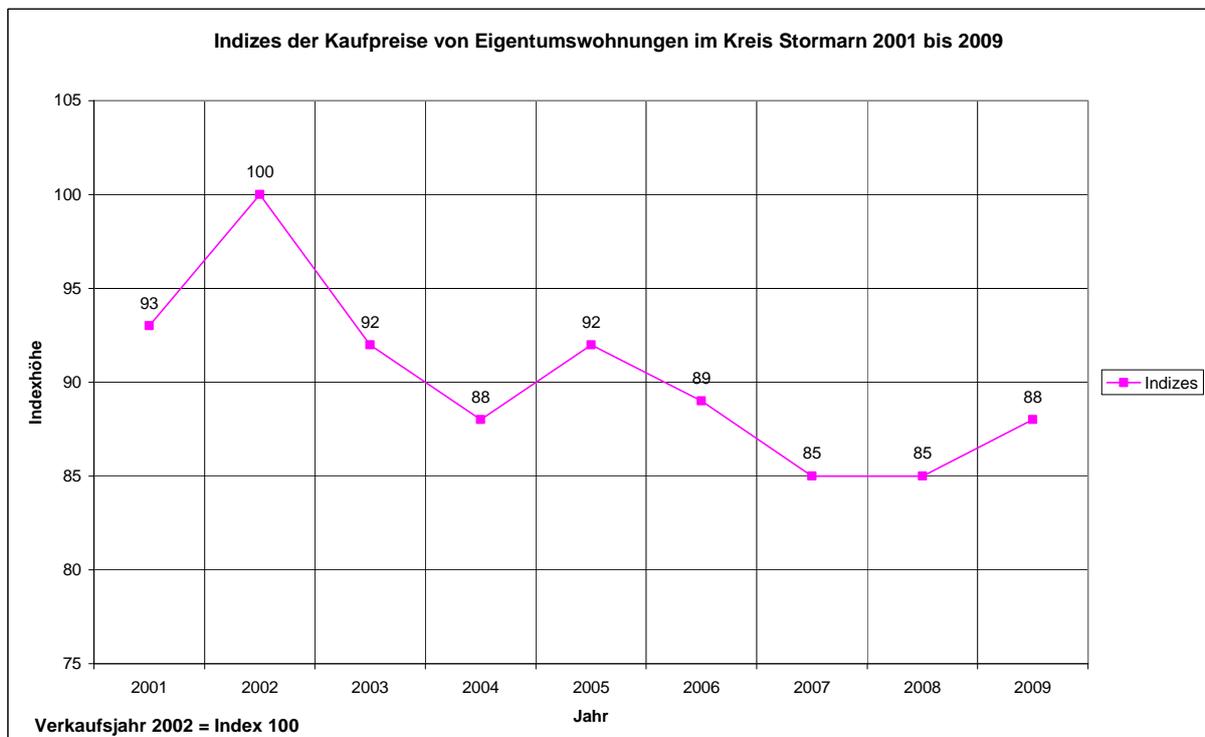
### 3. 4. Kaufpreismsätze 2006 – 2009

Die folgende Statistik beinhaltet alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.



### 3. 5. Preisindizes 2001 – 2009

Die nachstehenden Indizes beziehen sich auf die durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup> der oben ausgewerteten weiterverkauften Wohnungen und Erstbezugswohnungen.



## **4. Teilmarkt Individueller Wohnungsbau**

### **4. 1. Vorbemerkungen**

Der Gutachterausschuss hat in Abschnitt 4.2 die Verkäufe von Grundstücken mit frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Jahren 2008 und 2009 ausgewertet. Dazu wurden alle Verkaufsobjekte der drei vorgenannten Immobilienarten aus beiden Verkaufsjahren zusammengefasst und im Hinblick auf durchschnittliche Marktwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche analysiert. In jeder Gebäudeart wurden die auswertbaren Verkäufe ohne Beschränkung auf bestimmte Orte oder regionale Bereiche zusammengefasst, sodass örtliche oder regionale Unterschiede der Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht herausgearbeitet wurden. Bei der Auswertung wurden die Bodenwerte aus den gezahlten Kaufpreisen herausgerechnet. Die nachfolgend als Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) bezeichneten Werte sind also ohne Bodenwertanteil zu verstehen.

Zur Ermittlung der abzuziehenden Bodenwerte wurden von der Grundstücksgröße und der Lage abhängige Anpassungen der Bodenrichtwerte vorgenommen. Bebauungsabschläge wurden nicht vorgenommen. Verkaufsobjekte mit übergroßen Grundstücken wurden nicht berücksichtigt. Je nach Datum des Kaufvertrages wurden entweder die zum 31. Dezember 2006 (Verkaufsjahr 2008) oder die zum 31. Dezember 2008 (Verkaufsjahr 2009) vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. In allen drei Nutzungsarten wurde der Grad der Unterkellerung nicht berücksichtigt (Angaben zur prozentualen Verteilung der unterschiedlich bzw. gar nicht unterkellerten Gebäude können den unter Ziff. 4.2 dargestellten Tabellen entnommen werden).

Es wurden Wertabstufungen nach dem Gebäudealter durchgeführt. So wurde bei den frei stehenden Einfamilienhäusern mittels der Unterscheidung in drei Baujahresklassen (älter als 1961, 1961 bis 1984 gebaut, 1985 und jünger) bewertet, während bei den anderen beiden Objektarten nach zwei Baujahresklassen unterschieden wurde (älter als 1985, 1985 und jünger).

Unter Ziff. 4.2 sind die Ergebnisse der Auswertungen tabellarisch für alle drei Objektarten dargestellt. Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit in den Baujahresklassen sind die Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche farbig hinterlegt. Weitere Angaben können der Tabelle entnommen werden. Auswahlkriterien für die Objekte waren Wohnflächen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> sowie Kaufpreise zwischen 120.000,-- € und 300.000,-- € mit gewissen Nuancierungen entsprechend den Gebäudearten.

Die ausgewerteten Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäusern entstammen ganz überwiegend Standorten in den größeren Orten und Städten des Kreises Stormarn. Bei den frei stehenden Einfamilienhäusern findet eine größere Durchmischung mit Objekten aus den kleineren Gemeinden des ländlichen Bereiches des Kreises Stormarn statt. **Hier ist es ggf. zur Anpassung an die Marktlage erforderlich, in bevorzugten Ortslagen Wertzuschläge und an gewissen ländlichen Standorten Wertabschläge auf die durchschnittlichen Marktwerte/m<sup>2</sup> vorzunehmen.**

In Abschnitt 4.3 wurden die Kaufpreise von Grundstücken mit **voll unterkellerten Reihemittel-** und **voll unterkellerten Reihenhäusern** sowie von Grundstücken mit **voll unterkellerten** und **nicht unterkellerten Doppelhaushälften** miteinander verglichen. Auch hierbei wurden die nach der oben dargelegten Methodik ermittelten Bodenwerte herausgerechnet. Die Wertunterschiede sind tabellarisch dargestellt und in % angegeben. Es wurden nur Gebäude mit ca. 100 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewählt.

#### 4. 2. Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwertanteil) von frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2008/2009

<b>frei stehende Einfamilienhäuser</b>			
<b>In den nachfolgenden Marktwerten/m<sup>2</sup> WF sind die Bodenwertanteile nicht enthalten!</b>			
Baujahre	bis 1960	1961 – 1984	ab 1985
durchschnittlich. Marktwert in €je m <sup>2</sup> Wohnfläche	577,00	720,00	1.020,00
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	118,00	130,00	135,00
durchschnittliches Baujahr	1945	1972	1998
Anzahl der ausgewerteten Objekte	34	86	35
Anteil der Objekte ohne Keller	15 % *	14 % *	47 % *
Anteil der Objekte mit Teilkeller	42,5 % *	12 % *	-
Anteil der Objekte mit Vollkeller	42,5 % *	74 % *	53 % *
Abweichungen > 20 % vom Kaufpreis **	bei 37 % *	bei 30 % *	bei 23 % *
Abw. von ... bis ... (in %) / mittl. Abw. (in %)	21 - 35 / 26	21 - 35 / 27	20 - 39 / 28
Abweichungen < 20 % vom Kaufpreis **	bei 63 % *	bei 70 % *	bei 77 % *
Abw. von ... bis ... (in %) / mittl. Abw. (in %)	0 - 20 / 8	1 - 20 / 9	0 - 19 / 10
<b>Merkmale der ausgewerteten Objekte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnflächen ca. 85 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup></li> <li>▪ keine übergroßen Grundstücke</li> <li>▪ Kaufpreise ca. 150.000 €bis 300.000 €</li> <li>▪ Grundstücksgrößen ca. 400 bis 1.200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>*: der ausgewerteten Objekte            **: gerechnet: Marktwert/m<sup>2</sup> x Wohnfläche / Kaufpreis (siehe Beispiel nächste Seite!)</p>			

<b>Doppelhaushälften</b>		
<b>In den nachfolgenden Marktwerten/m<sup>2</sup> WF sind die Bodenwertanteile nicht enthalten!</b>		
Baujahre	bis 1984	ab 1985
durchschnittlicher Marktwert in €je m <sup>2</sup> Wohnfläche	896,00	1.259,00
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	124,00	109,00
durchschnittliches Baujahr	1972	2000
Anzahl der ausgewerteten Objekte	19	24
Anteil der Objekte ohne Keller	11 % *	50 % *
Anteil der Objekte mit Teilkeller	11 % *	-
Anteil der Objekte mit Vollkeller	78 % *	50 % *
Abweichungen > 20 % vom Kaufpreis **	bei 32 % *	bei 21 % *
Abw. von ... bis ... (in %) / mittl. Abw. (in %)	21 - 43 / 28	20 - 24 / 22
Abweichungen < 20 % vom Kaufpreis **	bei 68 % *	bei 79 % *
Abw. von ... bis ... (in %) / mittl. Abw. (in %)	1 - 20 / 9	0 - 17 / 8
<b>Merkmale der ausgewerteten Objekte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnflächen ca. 85 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup></li> <li>▪ keine übergroßen Grundstücke</li> <li>▪ Kaufpreise ca. 120.000 €bis 250.000 €</li> <li>▪ Grundstücksgrößen ca. 300 bis 800 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>*: der ausgewerteten Objekte            **: gerechnet: (Marktwert/m<sup>2</sup> x Wohnfläche) : Kaufpreis (siehe Beispiel nächste Seite!)</p>		

## Reihenhäuser

**In den nachfolgenden Marktwerten/m<sup>2</sup> WF sind die Bodenwertanteile nicht enthalten!**

Baujahre	bis 1984	ab 1985
Marktwert in €je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.031,00	1.348,00
durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	108,00	110,00
durchschnittliches Baujahr	1973	2003
Anzahl der ausgewerteten Objekte	34	43
Anteil der Objekte ohne Keller	10 % *	44 % *
Anteil der Objekte mit Teilkeller	7 % *	6 % *
Anteil der Objekte mit Vollkeller	83 % *	50 % *
Abweichungen > 20 % vom Kaufpreis **	bei 12 % *	bei 16 % *
Abw. von ... bis ... (in %) / mittl. Abw. (in %)	21 – 29 / 25	22 – 30 / 26
Abweichungen < 20 % vom Kaufpreis **	bei 88 % *	bei 84 % *
Abw. von ... bis ... (in %) / mittl. Abw. (in %)	2 – 19 / 9	0 – 19 / 9
<u>Merkmale der ausgewerteten Objekte:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnflächen ca. 80 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Kaufpreise ca. 120.000 € bis 200.000 €</li> <li>▪ Grundstücksgrößen von ca. 120 m<sup>2</sup> bis 470 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>*: der ausgewerteten Objekte            **: gerechnet: (Marktwert/m<sup>2</sup> x Wohnfläche) : Kaufpreis (siehe Beispiel unten!)</p>		

### Ermittlung des Marktwerts/m<sup>2</sup> an einem Beispiel:

<p><i>Objekt:</i> Doppelhaushälfte mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Baujahr 1983)  <i>Vertragsjahr:</i> 2008  <i>Kaufpreis:</i> 191.000,-- €  <i>Ort:</i> Glinde - durchschnittliche Wohnlage  <i>Grundstücksgröße:</i> 365 m<sup>2</sup>  <i>an Grundstücksgröße angepasster Bodenrichtwert:</i> 212,00 €/m<sup>2</sup> (Basis: 180,00 €/m<sup>2</sup> bei 600 m<sup>2</sup>)  <i>Bodenwert =</i> 77.380,00 €  <i>Marktwert (Kaufpreis – Bodenwert) =</i> 113.620,00 €  <b><i>Marktwert/m<sup>2</sup> Wohnfläche = rd. 924,00 €</i></b>  <i>mittlerer Marktwert/m<sup>2</sup> WF aller ausgewerteten Fälle =</i> rd. 896,00 €/m<sup>2</sup></p>
<p><u>Kontrollrechnung:</u></p> <p>123 m<sup>2</sup> Wohnfläche x mittlerer Marktwert/m<sup>2</sup> (= 896,00 €/m<sup>2</sup>) = 110.208,00 €            110.208,00 € + 77.380,00 € (Bodenwert) = 187.588,00 €            187.588,00 € : 191.000,00 € (Kaufpreis) = <b>0,98</b></p> <p><u>Fazit:</u> Bei Ersatz des tatsächlichen Marktwertes/m<sup>2</sup> Wohnfläche durch den mittleren Marktwert/m<sup>2</sup> WF ergibt sich in diesem Fall eine Abweichung von <b>2 %</b> beim Kaufpreis.</p>

#### 4. 3. Vergleich der Kaufpreise bei unterschiedlicher Bauweise (ohne Bodenwertanteil)

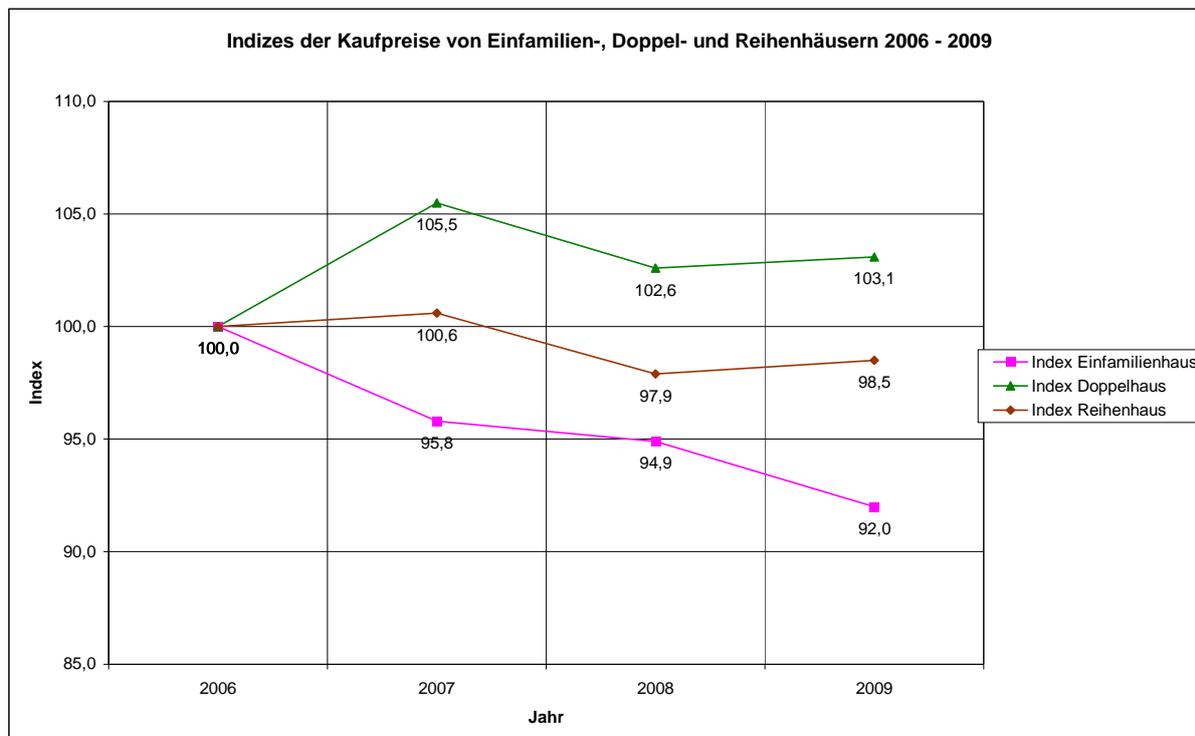
Die nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung macht die Preisunterschiede (in %) deutlich, die im gesamten Kreis Stormarn zwischen **voll unterkellerten** Mittel- und **voll unterkellerten** Endreihenhäusern sowie zwischen **unterkellerten** und **nicht unterkellerten** Doppelhaushälften festgestellt wurden. Die Bodenwertanteile sind darin nicht enthalten!

Vergleichsobjekte: Reihenhäuser			
Vergleichskriterien: voll unterkellerte Endreihenhäuser - voll unterkellerte Mittelreihenhäuser			
Bereich	Vertragsjahre	Preisunterschied in %	Anzahl der Vergleichsobjekte
Kreis Stormarn	2008/2009	4	30
Voll unterkellerte Endreihenhäuser sind i. M. 4 % teurer als voll unterkellerte Mittelreihenhäuser.			

Vergleichsobjekte: Doppelhäuser			
Vergleichskriterien: voll unterkellerte Doppelhaushälften - nicht unterkellerte Doppelhaushälften			
Bereich	Vertragsjahre	Preisunterschied in %	Anzahl der Vergleichsobjekte
Kreis Stormarn	2008/2009	19	34
Unterkellerte Doppelhaushälften sind i. M. 19 % teurer als nicht unterkellerte Doppelhaushälften.			

#### 4. 4. Indizes mittlerer Kaufpreise 2006 – 2009

In allen 3 Nutzungsarten wurde das Jahr 2006 mit dem Index 100 gleichgesetzt.



## **5. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen**

### **5. 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 Geschosswohnungsbauten und Gewerbeobjekte 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 Zinsen, mit denen der Verkehrswert von Immobilien durchschnittlich am Markt verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV).

Der Gutachterausschuss hat für den Teil „Sachwertfaktoren“ dieses Kapitels des Marktberichtes Grundstücke mit Einfamilienhäusern ausgewählt, über die mittels zurückgesandter Fragebögen von den Erwerbern Angaben über die Ausstattungsmerkmale (einfach – mittel – gehoben – stark gehoben) im Sinne der Normalherstellungskosten 2000 gemacht worden waren. So konnten insgesamt ca. 130 Verkaufsfälle aus den Jahren 2008 und 2009 ausgewertet werden. Es kamen Einfamilienhausgrundstücke zur Auswertung, die sowohl in den größeren Orten des Kreises Stormarn als auch in den kleineren Gemeinden gelegen sind.

### **5. 2. Sachwertfaktoren**

Der Sachwertfaktor bestimmt das Maß der Marktanpassung des Sachwertes an die Marktlage. Zum Beispiel bedeutet der Sachwertfaktor 0,89, dass der Sachwert um den Faktor 0,11 höher liegt als der im Sinne des § 194 BauGB definierte Verkehrswert (Marktwert), die Anpassung an die Marktlage hier also einen Abschlag von 11 % erfordert. Andererseits kann aber auch infolge guter Verkäuflichkeit und hoher Nachfrage ein Aufschlag gerechtfertigt sein, der sich z. B. dann ergibt, wenn ein Sachwertfaktor von 1,08 errechnet wurde, der einen Wertaufschlag von 8 % 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.

Um größere Bereiche ähnlichen Marktgeschehens miteinander vergleichen zu können, wurden entsprechend der auf Seite 29 abgebildeten Kreiskarte 4 Zonen (A, B, C und D) gebildet und in diesen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)<sup>3</sup> die marktrelevanten Werte für Einfamilienhäuser zusammenhängend abgeleitet.

Die als Basis dienenden Sachwertberechnungen beinhalteten: Ermittlung der Bodenwerte ohne Bebauungsabschlag mittels der auf die jeweiligen Grundstücksgrößen umgerechneten Bodenrichtwerte; Anrechnung der Normalherstellungskosten aufgrund der angegebenen objektbezogenen Daten (Ausstattung, Unterkellerung, Baujahr, Wohnfläche); Berücksichtigung von 16 % Baunebenkosten sowie von Baukostenindex (bezogen auf das Verkaufsdatum) und Orts- und Regionalkorrekturfaktoren (0,925 für Orte bis 50.000 Einwohner; 0,925 für

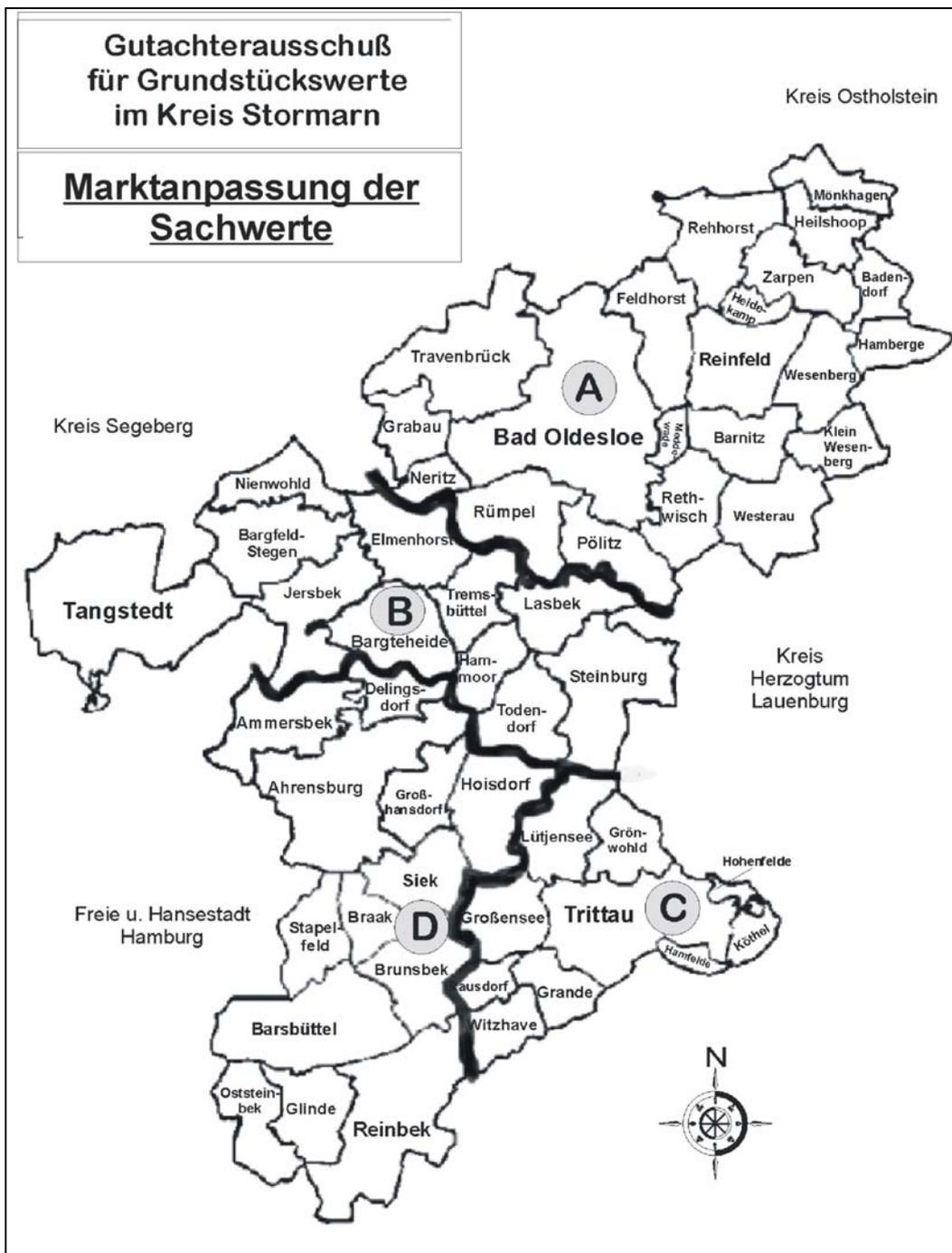
---

<sup>3</sup> Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006

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

Schleswig-Holstein; 1,275 für Hamburg); Altersminderung nach Brachmann/Ross<sup>4</sup> (Progressive Abschreibung); pauschalierte Anrechnung der Zeitwerte von Außenanlagen und Nebengebäuden.



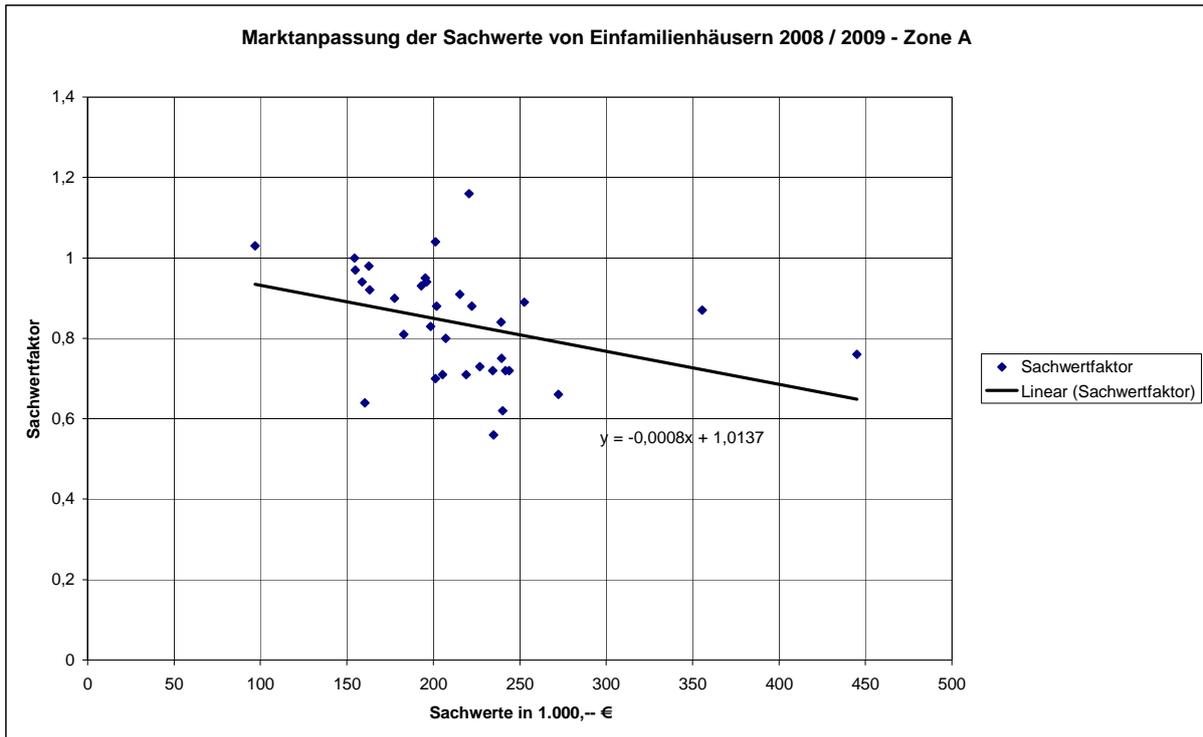
Die nachfolgenden Diagramme sind den einzelnen Zonen zugeordnet und stellen die Sachwertfaktoren der zonenweise ausgewerteten Kauffälle als Streuungspunkte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

<sup>4</sup> siehe Anlage 8 zu Ziff. 3.6.1.1.7 Wertermittlungs-Richtlinien: *Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden in vH des Herstellungswertes*

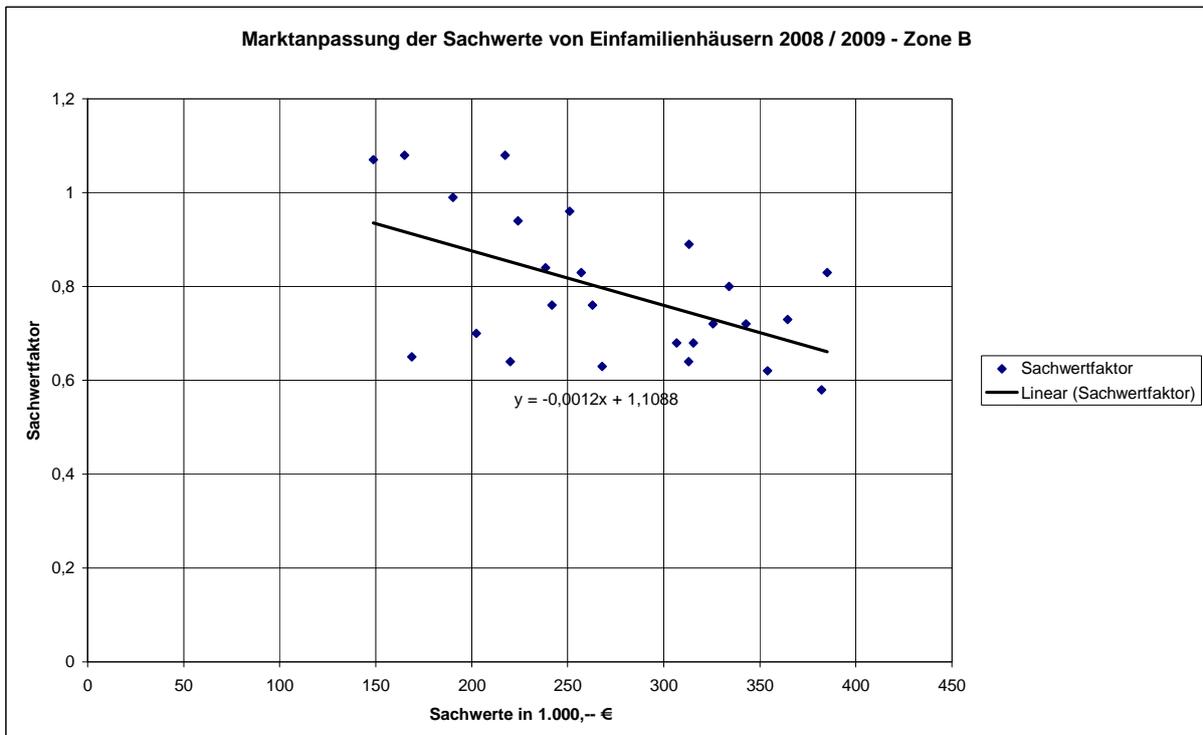
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

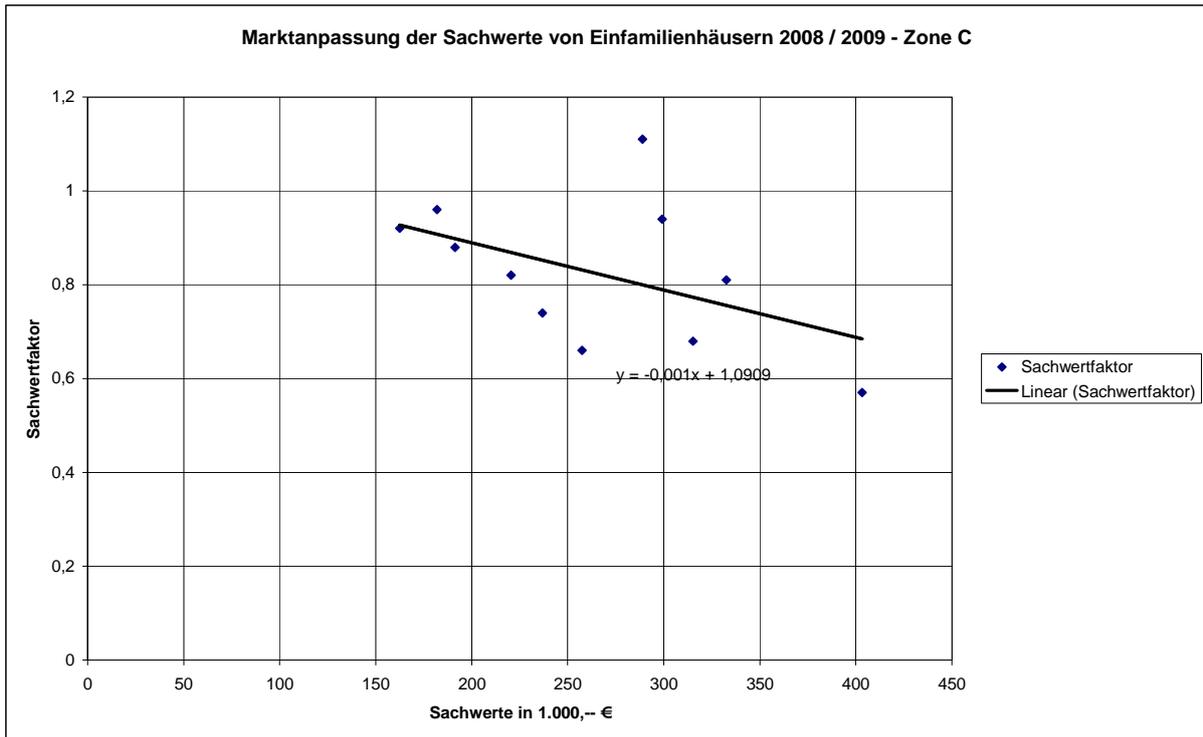
## Zone A



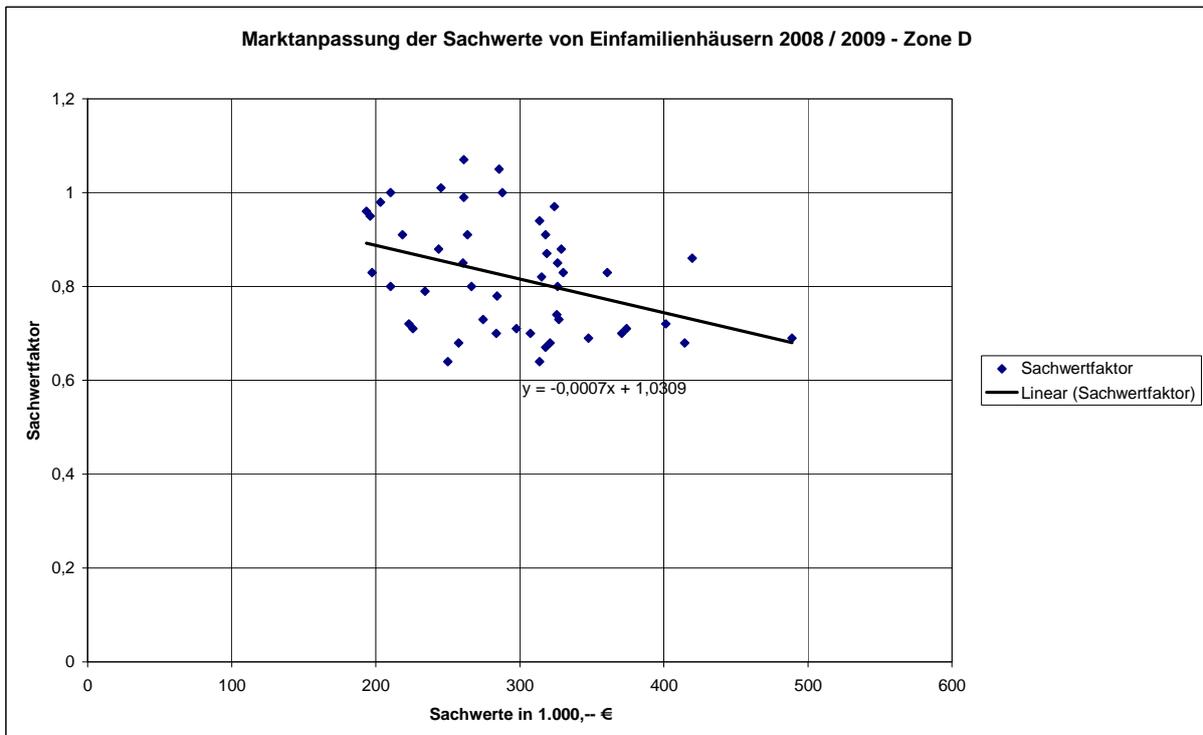
## Zone B



## Zone C



## Zone D



Mittels der in die Diagramme eingearbeiteten Formeln können durchschnittliche Sachwertfaktoren für die Orte in den festgelegten Zonen 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 Zone B nach der Formel  $Y = - 0,0012 X + 1,1088$  ein Marktanpassungsfaktor von 0,87, der durch Multiplikation mit dem Sachwert den Verkehrswert (Marktwert) ergibt.

### 5. 3. Liegenschaftszinsen

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten auf der Grundlage des von ihm ermittelten Mietniveaus abgeleitet:

#### Mietniveau Kreis Stormarn 2008 / 2009

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. im Monat		
Ort	Neubau	Altbau
Ahrensburg	6,70 - 9,20	4,40 - 7,40
Ammersbek	5,70 - 7,80	4,20 - 7,30
Barsbüttel	5,80 - 7,90	4,20 - 7,30
Glinde	5,80 - 7,90	4,20 - 7,30
Oststeinbek	5,70 - 7,80	4,10 - 7,30
Reinbek	5,90 - 8,10	4,30 - 7,30
Bad Oldesloe	5,70 - 7,80	4,00 - 6,40
Bargteheide	6,50 - 7,90	4,10 - 6,40
Großhansdorf	6,00 - 9,00	4,30 - 7,20
Reinfeld	5,50 - 7,80	4,00 - 6,20
Tangstedt	5,70 - 7,80	3,50 - 6,20
Trittau	5,70 - 7,80	3,50 - 6,50

Neubau = ab 2000 errichtet bzw.  
 Altbau nach Totalrenovierung  
 Altbau = vor 2000 errichtet

Gewerbliche Mieten (€/m <sup>2</sup> Nutzfl. kalt)	
Büro	3,60 - 5,60
Lager	1,80 - 3,80

gilt nur für Objekte in  
 Gewerbegebieten

Unterschiedliche Wohnflächen der Mietobjekte wurden in Anlehnung an die Marktuntersuchung des Lübecker Gutachters J. – W. Streich<sup>5</sup> mittels dessen Umrechnungsformel<sup>6</sup>  $Y = 2,9526 \cdot X^{-0,2351}$  einem miteinander vergleichbaren Maß (70 m<sup>2</sup>) angepasst. Mit Hilfe dieser Formel wurden sämtliche hier registrierten Wohnungsmieten aus Zeitungsinseraten auf das Basismodell einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> umgerechnet. Bei der Miethöhe wurde ein durchschnittlicher Korrekturfaktor von 5 % zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages berücksichtigt.

<sup>5</sup> J.-W. Streich: *Je kleiner, desto teurer*, Informationsdienst für Sachverständige des Rings Deutscher Makler (RDM) (RDM-Sv.-Info), Nr. 1/94, S. 3

<sup>6</sup> Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>  
 Der Umrechnungskoeffizient (Y) für die Vergleichswohnung mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> (eingesetzt für X) beträgt 1,087482. Die Anpassung der Wohnungsmiete an die der Vergleichswohnung erfolgt dann durch Multiplikation der vorher an eine einheitliche Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> angepassten Miete/m<sup>2</sup> mit dem Umrechnungskoeffizienten.

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.

Die Liegenschaftszinsen (kurz: LZS) sind in der nachstehenden tabellarischen Aufstellung als Durchschnittswerte für den ganzen Kreis Stormarn angegeben. Die Zinsspannen sowie die Objektstandorte sind ebenfalls enthalten.

### **5. 3. 1. Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)**

<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>	<b>LZS von ... bis ...</b>	<b>Mittelwert LZS Kreis (in %)</b>
11	2,63 – 8,17	<b>4,8</b>
Standorte der ausgewerteten Objekte: Bad Oldesloe, Bargteheide, Ahrensburg, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Hoisdorf, Oststeinbek		

### **5. 3. 2. Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte**

<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>	<b>LZS von ... bis ...</b>	<b>Mittelwert LZS Kreis (in %)</b>
13	3,55 – 13,16	<b>6,8</b>
Standorte der ausgewerteten Objekte: Reinfeld, Bad Oldesloe, Ahrensburg, Ammersbek, Siek, Glinde, Oststeinbek, Reinbek		

## **6. Teilmarkt Landwirtschaft**

### **6. 1. Vorbemerkungen**

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in den Jahren 2006 bis 2009 unter folgenden Aspekten ausgewertet:

- a) Kaufpreismsatz gesamt je Jahr (in €) (Ziffer 6.2)
- b) Flächenumsatz gesamt je Jahr (in ha) (Ziff. 6.3)
- c) Mittlerer Preis/m<sup>2</sup> (in €/m<sup>2</sup>) für Acker- und Grünland von 2006 bis 2009 (Ziff. 6.4)
- d) Mittlere Ertragsmesszahl/ha (EMZ/ha) (Ziff. 6.5)
- e) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2003 – 2009 (Ziff. 6.6)

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.

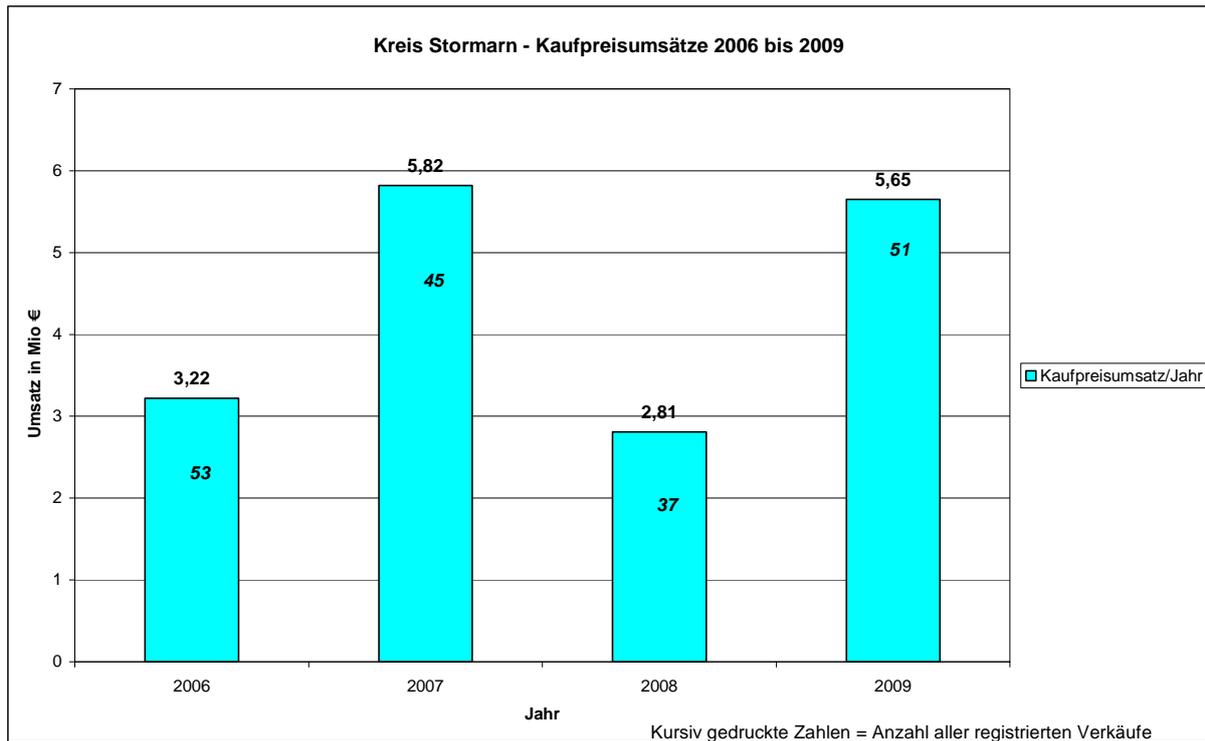
Unter Grünland sind die Dauergrünlandflächen zu verstehen, die regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden. Zu ihnen gehören die Wiesen, die Streuwiesen und die Weiden.

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

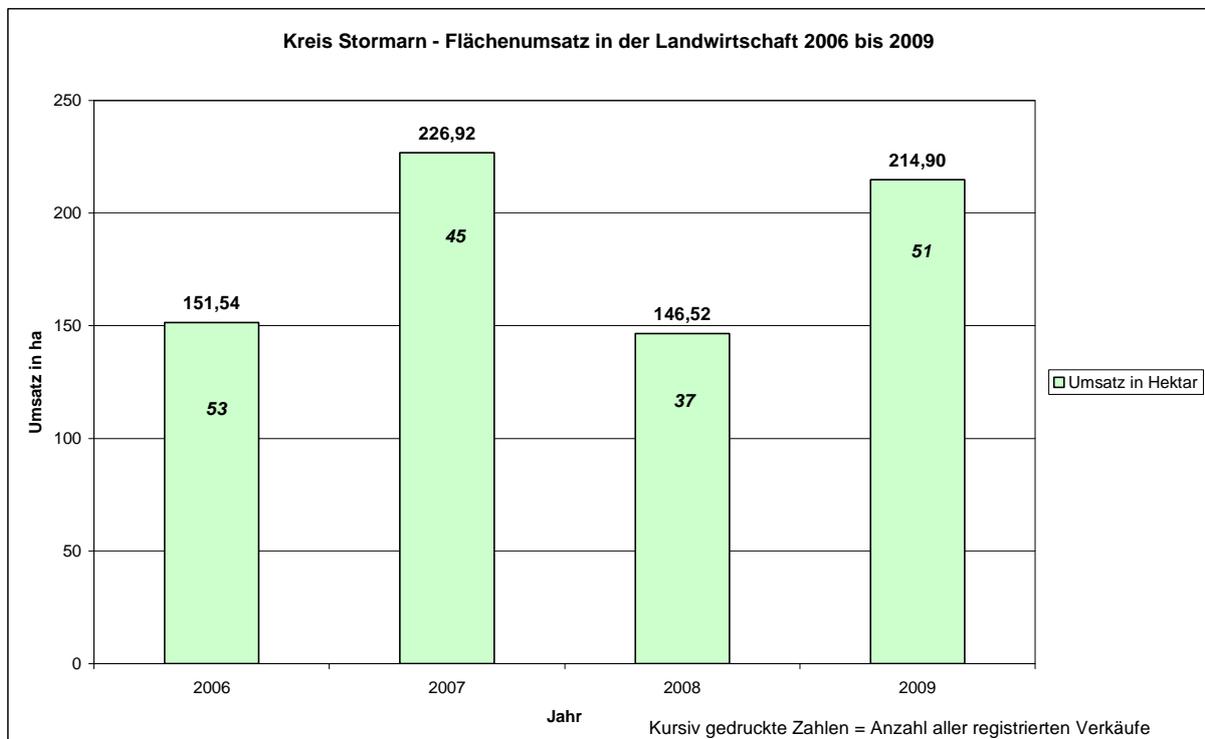
Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrarische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für den Erwerbsgarten- und –obstbau und die Fischwirtschaft (Fischteiche) genutzt werden, sonstige wirtschaftlich nutzbare und nicht nutzbare Wasserflächen (Freizeitgewässer), Kiesabbauflächen, Land mit Bauernwartung, mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen (Höfe), feuchte Wiesen und sogenanntes *beeinträchtigtes Agrarland*, d. h. nicht kulturfähige Flächen wie Böschungen und ausgebeutete Kiesgruben, außerdem Holzungen. Ebenfalls nicht untersucht wurde sogenanntes *begünstigtes Agrarland*, d. h. besonders ortsnahe Flächen, die für Sport, Freizeit und Kleingärten nutzbar sind, u. a. auch Ausgleichsflächen.

Der Gutachterausschuss hat für seine Untersuchung auf Daten zurückgegriffen, die aus Kaufverträgen entnommen wurden, die in den Jahren 2006 bis 2009 geschlossen wurden.

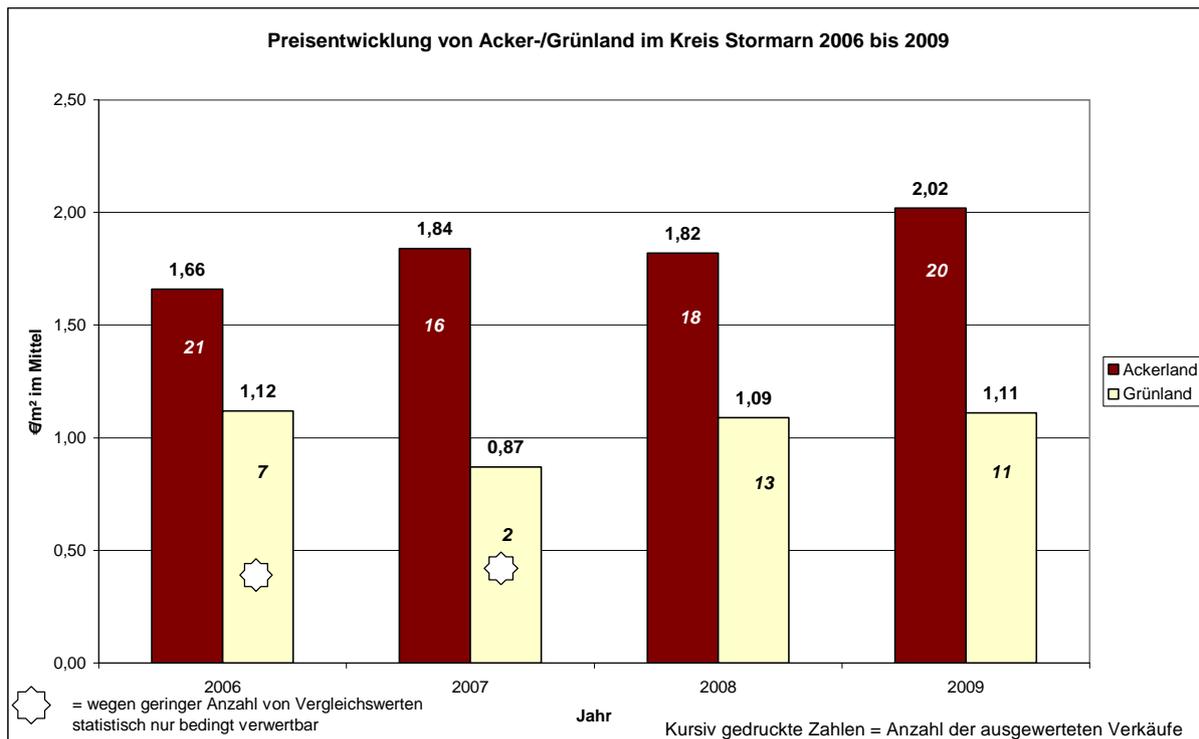
## 6. 2. Kaufpreisumsatz 2006 – 2009



## 6. 3 Flächenumsatz 2006 – 2009

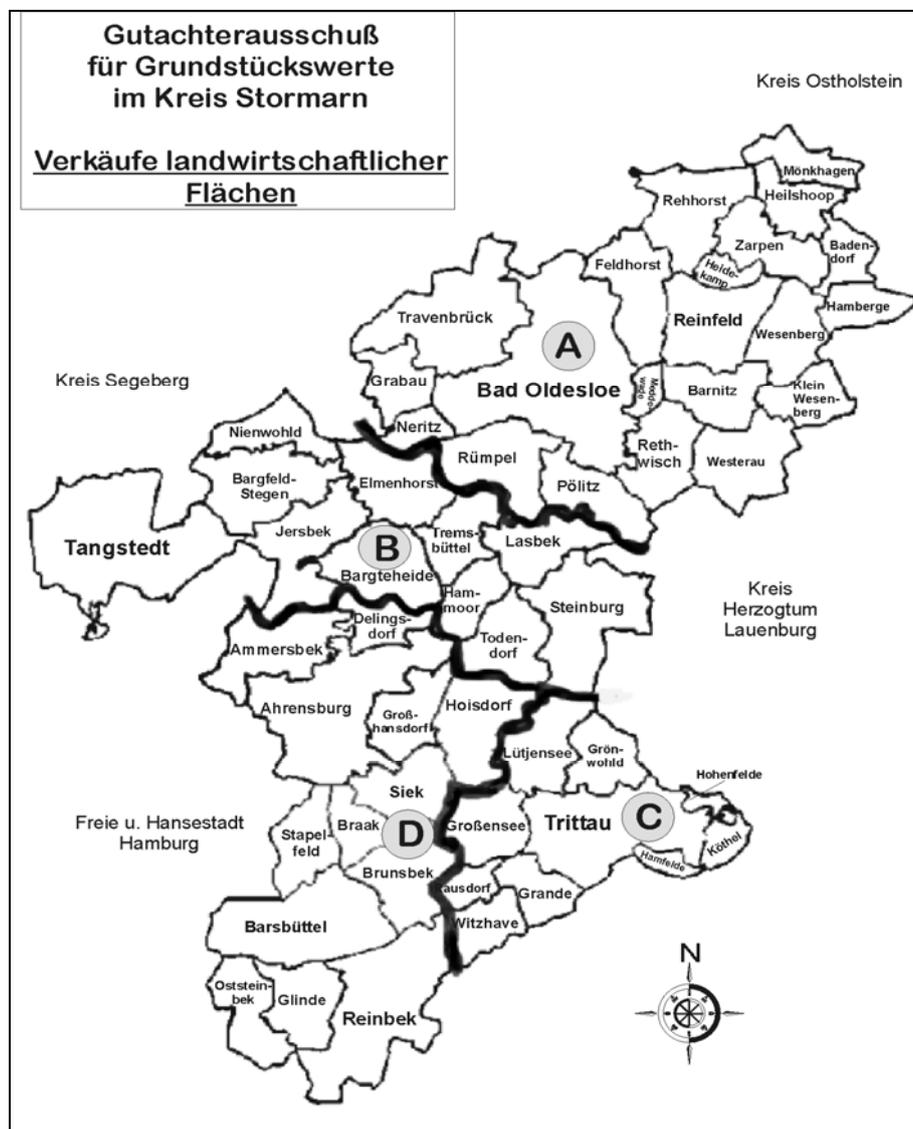


#### 6. 4. Mittlere Preise von Acker- und Grünland 2006 bis 2009 (in €/m<sup>2</sup>)



## 6. 5. Mittlere Ertragsmesszahlen je ha (EMZ/ha) in 100 (= Bodenpunkte)

Die mittleren Ertragsmesszahlen je ha (EMZ/ha) in 100 (= 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 Ertragsmesszahlen je ha (EMZ/ha) in 100 (= Bodenpunkte)

<b>Mittlere Ertragsmesszahlen je ha (EMZ/ha) in 100 (= Bodenpunkte)</b>				
<b>Jahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Zone A</b>	46,7	50,1	43,4	45,8
<b>Zone B</b>	38,8	35,7	39,3	35,0
<b>Zone C</b>	41,7	-	34,0	35,0
<b>Zone D</b>	42,1	35,1	42,0	40,0

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. 6. Preisindizes bei Acker- und Grünland 2003 bis 2009

Für beide agrarischen Nutzungen wurde das Jahr 2003 mit dem Index 100 gleichgesetzt.

