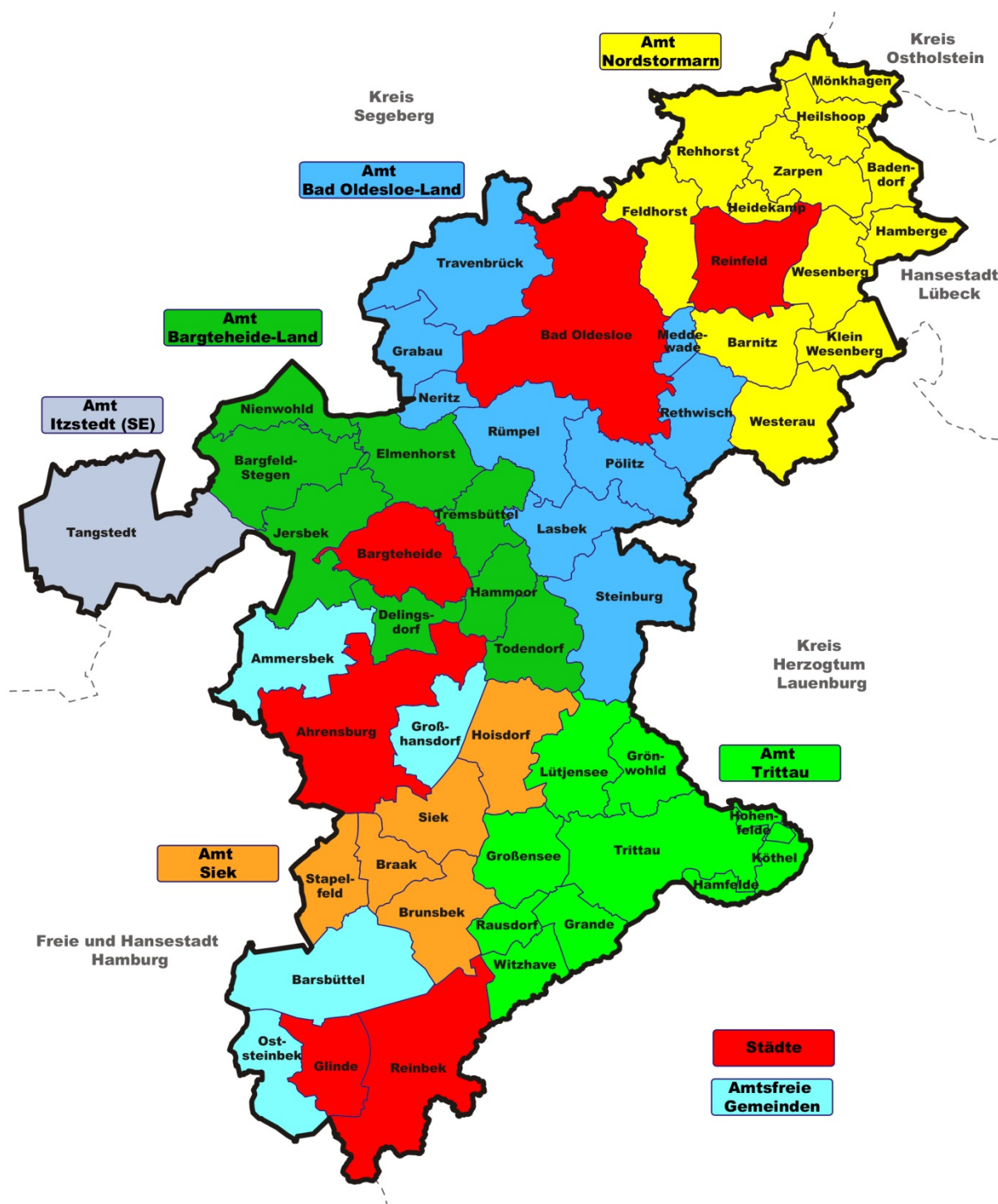




Grundstücksmarktbericht 2022



GEBÜHR: 40,00 €

gem. Satzung des Kreises Stormarn über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn vom 15.12.2017.

Inhaltsverzeichnis

für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2022 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 2022	4
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2018–2022 im Überblick	4
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	4
1. 4. 3.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u.	5
1. 4. 4.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
2.	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2022	5 - 7
2. 1	Wohnraumbedarfsprognose bis 2030	7
3.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2020 – 2022 im Überblick	8
3. 1.	Allgemeines	8
3. 2	Flächen- und Kaufpreisumsätze 2021–2022 in den einzelnen Städten und Gemeinden	8 - 11
3. 3	Bebaute Grundstücke	11
3. 3. 1	Bebaute Grundstücke gesamt	11
3. 3. 2	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2015–2022 gesamt	11 - 12
3. 3. 3	Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2021–2022 (nach Objektarten)	12
3. 4.	Unbebaute Grundstücke	13
3. 4. 1	Entwicklung der Preise für Einfamilienhausbauplätze 1964-2022	13
3. 4. 2.	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	13 - 14
3. 4. 3.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2021–2022 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gewerbeobjekte	14
3. 4. 4.	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006–2022 (häufigste Nutzungsarten)	15
3. 4. 5	Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000-2022	15
3. 4. 6.	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	16
3. 5.	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	17 - 19
3. 6.	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	19
4.	Zwangsversteigerungen	20
5.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	20
5. 1.	Vorbemerkungen	20

Ziffer	Inhalt	Seite
5. 2.	Mittlere Preise je m ² Wohnfläche	22
5. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	22 - 23
5. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	23
5. 3.	Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2014 –2022	24
5. 4.	Preisindizes 2004–2022	24
6. Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
6.		24
6. 1.	Vorbemerkungen	24 - 25
6. 2. 1.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	25 - 26
6. 2. 2.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Doppelhaushälften	27
6. 2. 3.	Marktwerte/m ² Wohnfläche bei Reihenhäusern	28
6. 3.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009–2022	29
7. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze		
7.		30
7. 1.	Vorbemerkungen	30
7. 2.	Sachwertfaktoren	30
7. 2. 1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31 - 33
7. 2. 2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	33 - 34
7. 2. 3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	35 - 37
7. 3. 1	Mietniveau im Kreis Stormarn 2021–2022 für Wohnungsmieten	37 - 38
7. 3. 2	Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2022	39
7. 3. 3	Mietniveau im Kreis Stormarn 2021–2022 für gewerbliche Mieten	39 - 40
7. 4.	Liegenschaftszinssätze	40
7. 4. 1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
7. 4. 2.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	41
7. 4. 3.	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	41
7. 4. 4	Indizes der Liegenschaftszinssätze	42
7. 5.	Rohertragsfaktoren	43
8. Teilmarkt Landwirtschaft		
8.		43
8. 1.	Vorbemerkungen	43
8. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012–2022	44
8. 3.	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2012-2022	44
8. 4.	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2021 bis 2022	45
8. 5	Durchschnittliche Kaufpreise für Acker- und Grünland 2021 und 2022	46
8. 6.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005-2022	46

1. Allgemeine Hinweise

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

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



Die Mitglieder des Gutachterausschusses und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Bild: vordere Reihe von links nach rechts: Horst Gibbesch, Karen Teegen, Svenja Babenih, Carola Krien, Armin Baghai, Dietmar Schaper, Jörg Andree Nethe,- hintere Reihe von links nach rechts: Malte Harms, Thomas Mielcarek, Michael Wiebers, Norbert Radünz, Friedhelm Kiesler, Kai Grundmann, Frank Niehus, Rainer Quast, Pamela Kruse.

Vorsitzende: Carola Krien

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Horst Gibbesch Friedhelm Kiesler Malte Harms

Ehrenamtliche Mitglieder:

Svenja Babenih
Armin Baghai
Kai Grundmann
Rainer Quast

Pamela Kruse
Thomas Mielcarek
Jörg Andree Nethe
Frank Niehus

Norbert Radünz
Dietmar Schaper
Michael Wiebers

Geschäftsstelle:

Britta Frerichmann

Carola Krien

Svenja Babenih

Karen Teegen

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

1. 2. Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat den gesetzlichen Auftrag, den regionalen Grundstücksmarkt transparent zu machen. Es werden dazu die Kaufverträge von Immobilienkäufen erfasst und ausgewertet. Die Notare sind verpflichtet, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Abschriften der Kaufverträge zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB). Weitere Angaben zu den Objekten werden in der Regel bei den Erwerbern erfragt.

1. 3. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten 16. Juli 2014 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 8 vom 31.07.2014 S. 158).

1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2022

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht 2021* an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht mehr erfasst sind, sind dort nachzulesen.

Die in den Kapiteln 5, 6 und 8 (Teilmärkte *Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser* und *Landwirtschaft*) durchgeführten Untersuchungen basieren auf den Daten der Kaufpreissammlung. Fehlende Werte bei einigen Auswertungen dokumentieren, dass dem Gutachterausschuss ausreichende Daten zur Auswertung nicht zur Verfügung standen.

Der im Zuge der nachfolgenden Marktuntersuchungen verwendete Begriff „registrierte Verkäufe“ bezieht sich auf alle in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses verzeichneten Verkaufsfälle. Dagegen weist der Begriff „ausgewertete Verkäufe“ aus dem Gesamtbestand an den registrierten Immobilienverkäufen nur auf einen begrenzten Teil hin, der aufgrund hinreichender Objektangaben für die jeweilige Untersuchung verwendet werden konnte.

1. 4. 1. Der Stormarner Immobilienmarkt 2021 – 2022 im Überblick

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

Kaufpreism Umsätze sind in Millionen € angegeben, die Zahlen hinter den Kommata beziehen sich auf ab- oder aufgerundete volle 100.000 € bzw. 10.000 €. Diese Form der statistischen Darstellung wurde bei allen kaufpreisrelevanten Untersuchungen sämtlicher Teilmärkte angewandt.

1. 4. 2. Teilmarkt Eigentumswohnungen

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

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

Für die auf dem Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus den beiden Verkaufsjahren 2021 und 2022 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

1.4. 4. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2021 wurden die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, und auch für Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke abgeleitet. Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte sowie Rohertragsfaktoren wurden aufgrund von realisierten Kaufpreisen ermittelt.

1.4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft

In diesem Grundstücksmarktbericht werden im Abschnitt 8 Kaufpreis- und Flächenumsätze von Acker- und Grünland aus den Verkaufsjahren 2008 bis 2022 dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sind der Bodenrichtwertübersicht 2022 zum Stichtag 01.01.2022 zu entnehmen.

2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 – 2022

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

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2022
1	Umland zu Lübeck	2.815	3.320	3.915
1.1	Mönkhagen	511	636	650
1.2	Heilshoop	502	608	554
1.3	Badendorf	733	790	904
1.4	Hamberge	1.069	1.286	1.807
2	Reinfeld (Holstein) und Umgebung	11.345	14.152	15.642
2.1	Rehhorst	525	691	740
2.2	Heidekamp	325	476	511
2.3	Zarpen	1.356	1.557	1.451
2.4	Wesenberg	555	895	1.693
2.5	Klein Wesenberg	522	739	773
2.6	Barnitz	674	794	843
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	8.398	9.081
2.8	Feldhorst	431	602	550

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

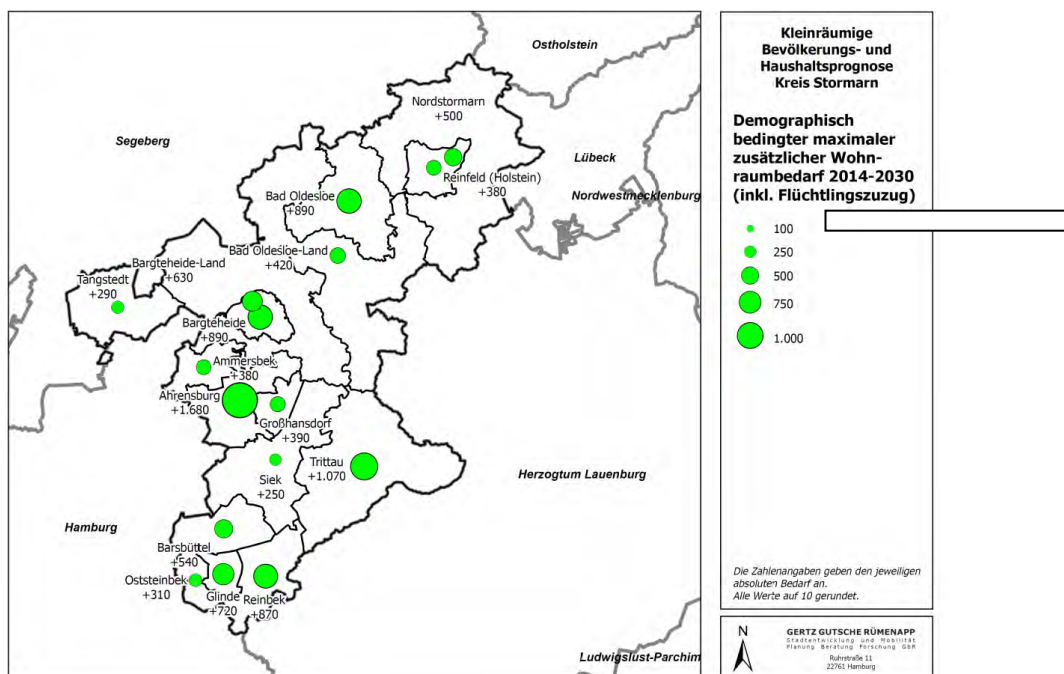
Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2022
3	Bad Oldesloe und Umgebung	27.516	31.190	33.298
3.1	Bad Oldesloe	20.828	23.314	24.971
3.2	Meddewade	698	769	906
3.3	Rethwisch	870	1.087	1.199
3.4	Westerau	693	805	750
3.5	Pölitz	1.015	1.175	1.236
3.6	Rümpel	968	1.277	1.299
3.7	Neritz	357	358	347
3.8	Grabau	743	756	828
3.9	Travenbrück	1.341	1.649	1.762
4	Bargteheide und Umgebung	23.015	28.038	32.886
4.1	Elmenhorst	1.839	2.171	2.759
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.707	1.935
4.3	Lasbek	992	1.196	1.325
4.4	Steinburg	1.990	2.416	2.824
4.5	Todendorf	928	1.063	1.283
4.6	Hammoor	910	1.111	1.294
4.7	Bargteheide	10.359	13.680	16.117
4.8	Jersbek	1.533	1.710	1.784
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.519	3.069
4.0	Nienwohld	425	465	496
5	Tangstedt	5.858	6.119	6.559
6	Ahrensburg und Umgebung	50.150	53.376	62.202
6.1	Delingsdorf	1.075	1.363	2.224
6.2	Großhansdorf	8.665	8.887	9.481
6.3	Hoisdorf	3.197	3.444	3.573
6.4	Siek	1.999	1.927	2.518
6.5	Ahrensburg	26.997	29.117	34.401
6.6	Ammersbek	8.217	9.015	10.005
7	Trittau und Umgebung	13.594	16.525	19.252
7.1	Grönwohld	1.215	1.313	1.507
7.2	Köthel (Stormarn)	268	392	320
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	475	542
7.4	Trittau	5.677	7.473	9.115
7.5	Grande	566	637	689
7.6	Witzhave	892	1.300	1.570
7.7	Rausdorf	191	235	224
7.8	Großensee	1.531	1.663	1.839
7.9	Lütjensee	2.745	2.975	3.402
7.0	Hohenfelde	54	62	44
8	Barsbüttel und Umgebung	13.614	15.899	17.494
8.1	Stapelfeld	1.454	1.509	1.875
8.2	Braak	604	721	975
8.3	Brunsbek	1.265	1.605	1.672

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2022
8.4	Barsbüttel	10.291	12.064	12.972
9	Glinde	14.427	16.054	18.418
10	Reinbek	25.179	24.570	28.414
11	Oststeinbek	8.163	7.962	8.822
Gesamt:		195.676	217.582	246.902

2.1 Wohnraumbedarfsprognose bis 2030

Im Hinblick auf die steigenden Einwohnerzahlen hat das vom Kreis Stormarn beauftragte Büro Gertz-Gutsche-Rümenapp¹ den daraus folgenden Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 prognostiziert und in der folgenden Abbildung dargestellt.



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

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

3. Der Stormarner Immobilienmarkt 2021 – 2022 im Überblick

3. 1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2021 bis 2022 im Kreis Stormarn vorangestellt. Sie umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Nicht enthalten sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen Flächen, die in gesonderten Kapiteln dieses Marktberichtes abgehandelt werden.

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

3.2 Flächen- und Kaufpreissumsätze 2021 – 2022 in den einzelnen Städten und Gemeinden

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

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreissumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
1. Umland zu Lübeck					
Mönkhagen	2021	2.600	---	0,69	---
	2022	900	---	0,59	---
Heilshoop	2021	32.500	---	0,58	---
	2022	3.400	---	1,91	---
Badendorf	2021	3.600	400	1,11	0,05
	2022	400	---	0,56	---
Hamberge	2021	7.600	1.500	2,90	0,28
	2022	3.200	---	1,34	---
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung					
Rehhorst	2021	800	---	0,09	---
	2022	800	---	0,34	---
Heidekamp	2021	4.000	800	1,30	0,12
	2022	800	---	0,41	---
Zarpen	2021	4.900	1.700	2,35	0,18
	2022	5.600	---	2,25	---
Wesenberg	2021	2.500	---	2,44	---
	2022	1.500	1.200	1,76	0,36
Klein Wesenberg	2021	1.100	---	0,76	---
	2022	1.600	---	0,93	---
Barnitz	2021	5.800	---	3,05	---
	2022	3.800	---	1,63	---
Reinfeld	2021	45.900	600	18,42	0,22
	2022	25.200	5.400	9,99	0,22
Feldhorst	2021	2.100	---	0,33	---
	2022	---	2.100	---	0,20

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
3. Bad Oldesloe und Umgebung					
Bad Oldesloe	2021	62.800	11.100	29,20	1,09
	2022	84.100	119.300	40,63	2,08
Meddewade	2021	1.700	---	0,87	---
	2022	5.000	230	3,32	0,01
Rethwisch	2021	1.500	5.300	0,64	0,42
	2022	2.200	---	0,43	---
Westerau	2021	5.800	10.700	2,20	1,07
	2022	2.100	800	0,58	0,12
Pölitz	2021	2.500	4.500	1,26	0,56
	2022	4.400	5.500	1,81	0,25
Rümpel	2021	200	---	0,30	---
	2022	6.900	---	2,86	---
Neritz	2021	400	3.600	0,53	0,61
	2022	1.900	---	0,30	---
Grabau	2021	5.400	---	1,41	---
	2022	3.200	---	1,83	---
Travenbrück	2021	102.600	9.900	9,16	1,78
	2022	30.200	---	2,96	---
4. Bargteheide und Umgebung					
Elmenhorst	2021	37.400	12.200	9,63	3,44
	2022	50.600	22.600	5,81	0,89
Tremsbüttel	2021	5.600	---	4,98	---
	2022	6.800	3.600	4,49	0,53
Lasbek	2021	1.300	2.400	0,81	0,48
	2022	1.900	---	1,21	---
Steinburg	2021	20.100	700	6,38	0,10
	2022	7.600	2.700	3,93	0,64
Todendorf	2021	1.400	3.000	0,75	0,43
	2022	7.300	2.600	1,95	0,51
Hammoor	2021	5.200	---	2,50	---
	2022	2.600	---	1,14	---
Bargteheide	2021	120.400	600.	33,84	0,20
	2022	29.200	17.200	25,77	4,48
Jersbek	2021	6.800	---	2,96	---
	2022	5.300	---	3,45	---
Bargfeld- Stegen	2021	9.500	2.600	4,36	0,44
	2022	3.000	700	2,42	0,42
Nienwohld	2021	2.700	---	0,98	---
	2022	2.500	---	0,69	---
5. Tangstedt					
Tangstedt	2021	40.900	800	20,90	0,30
	2022	62.100	2.700	24,12	1,13

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut In Mio.€)
6. Ahrensburg und Umgebung					
Delingsdorf	2021	6.800	---	4,78	---
	2022	4.800	---	4,19	---
Großhansdorf	2021	51.900	2.200	29,45	1,52
	2022	41.400	1.100	23,42	0,50
Hoisdorf	2021	9.700	1.000	4,19	0,27
	2022	9.800	1.000	5,16	0,29
Siek	2021	15.800	1.800	16,64	0,58
	2022	7.900	---	5,19	---
Ahrensburg	2021	159.000	12.100	122,60	3,21
	2022	69.500	20.300	62,46	8,83
Ammersbek	2021	64.700	2.900	39,84	1,66
	2022	1.600	1.000	1,18	0,40
7. Trittau und Umgebung					
Grönwohld	2021	28.200	---	4,04	---
	2022	5.700	---	2,99	---
Köthel (Stormarn)	2021	2.900	---	1,55	---
	2022	---	---	---	---
Hamfelde (Holstein)	2021	500	2.400	0,43	---
	2022	5.200	---	2,85	---
Trittau	2021	20.700	21.300	16,10	3,49
	2022	34.800	32.500	17,97	2,69
Grande	2021	900	1.800	0,37	0,28
	2022	2.200	---	1,40	---
Witzhave	2021	51.000	---	5,69	---
	2022	5.900	---	3,54	---
Rausdorf	2021	1.300	---	0,20	---
	2022	---	---	---	---
Großensee	2021	9.2000	---	3,58	---
	2022	8.700	---	6,32	---
Lütjensee	2021	43.600	1.400	11,58	0,76
	2022	229.200	8.400	6,80	1,89
Hohenfelde	2021	---	---	---	---
	2022	---	---	---	---
8. Barsbüttel und Umgebung					
Stapelfeld	2021	20.300	---	17,25	---
	2022	38.200	72.400	20,72	8,06
Braak	2021	2.800	---	1,65	---
	2022	6.900	39.700	4,89	5,17
Brunsbek	2021	4.800	17.700	3,31	2,03
	2022	5.200	2.200	3,47	0,46
Barsbüttel	2021	60.900	8.800	45,84	1,80
	2022	131.400	39.200	26,60	7,22

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m ²)	Unbebaut (in m ²)	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
9. Glinde					
Glinde	2021	26.300	3.200	28,61	1,70
	2022	19.000	---	19,88	---
10. Reinbek					
Reinbek	2021	95.900	3.200	83,45	1,26
	2022	60.500	2.000	51,19	0,61
11. Oststeinbek					
Oststeinbek	2021	19.700	400	13,56	0,08
	2022	39.500	500	25,93	0,26

3. 3. Bebaute Grundstücke

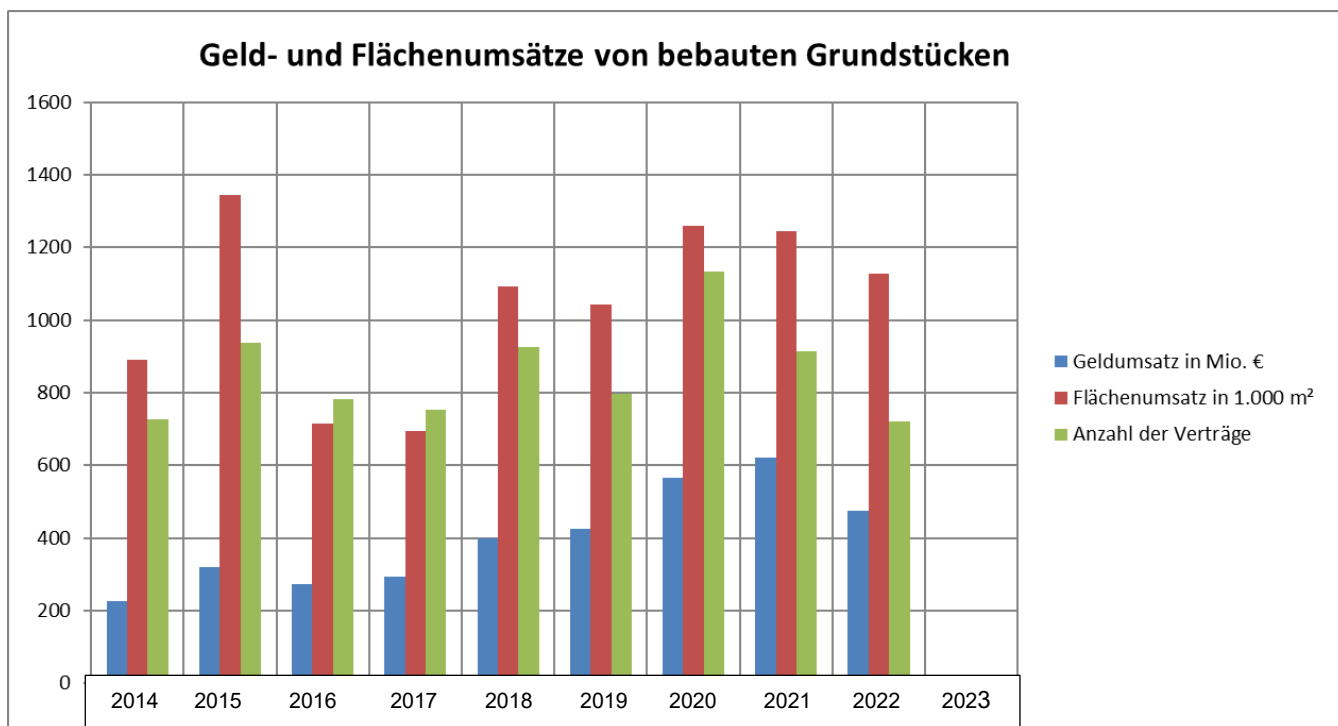
Bei den vom Gutachterausschuss untersuchten bebauten Grundstücken handelt es sich um solche, auf denen Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (Reihenmittel- und Reihenhäuser), Mehrfamilienhäuser (einschl. Gebäude in Geschossbauweise), kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser sowie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

3. 3. 1. Bebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2015 bis 2022. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

3. 3. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2015 – 2022 gesamt

Verkaufsjahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	318,8	272,8	292,1	399,4	425,0	565,4	622,1	475,5
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	1.344,2	715,7	693,3	1.092,9	1.043,6	1.258,4	1.244,2	1.127,6
Anzahl Verkäufe	937	783	754	927	797	1.133	914	722



3. 3. 3. Kaufpreismsätze bebauter Grundstücke 2021 – 2022 (nach Objektarten)

Verkaufsjahr 2021			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreismsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	284,78	517	552.000
Reihenhaus	49,76	118	425.000
Doppelhaus/-hälften	48,65	99	496.000
Mehrfamilienhaus	37,07	31	1.236.000
Wohn- und Geschäftshaus	9,58	9	1.197.000
Gewerbeobjekt	117,95	36	3.370.000

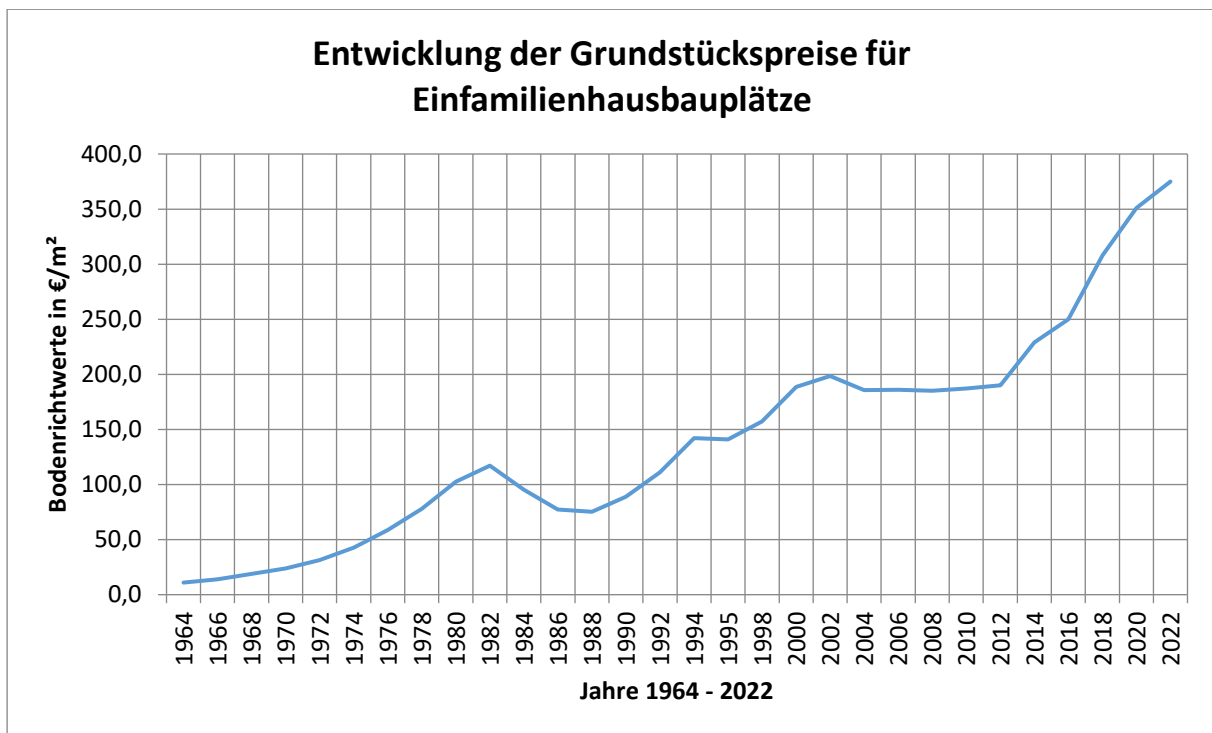
Verkaufsjahr 2022			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreismsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	269,56	436	618.000
Reihenhaus	45,34	106	428.000
Doppelhaus/-hälften	52,62	107	492.000
Mehrfamilienhaus	33,23	22	1.510.000
Wohn- und Geschäftshaus	5,15	7	736.000
Gewerbeobjekt	43,07	21	2.051.000

3. 4. Unbebaute Grundstücke

Den unter Abschnitt 3.4 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2014 bis 2022. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind tabellarisch und als Diagramm dargestellt.

3. 4. 1 Entwicklung der Grundstückspreise für Einfamilienhausbauplätze

Im folgenden Diagramm ist die Bodenrichtwertentwicklung für Einfamilienhausbauplätze von 1964 – 2022 dargestellt. Untersucht wurden die mittleren Bodenrichtwerte in €/m² für 600 m² große, bzw. ab 2022 für 700 m² große voll erschlossene Grundstücke in durchschnittlicher Lage in den Städten Reinfeld, Bad Oldesloe, Bargteheide, Ahrensburg und Reinbek.

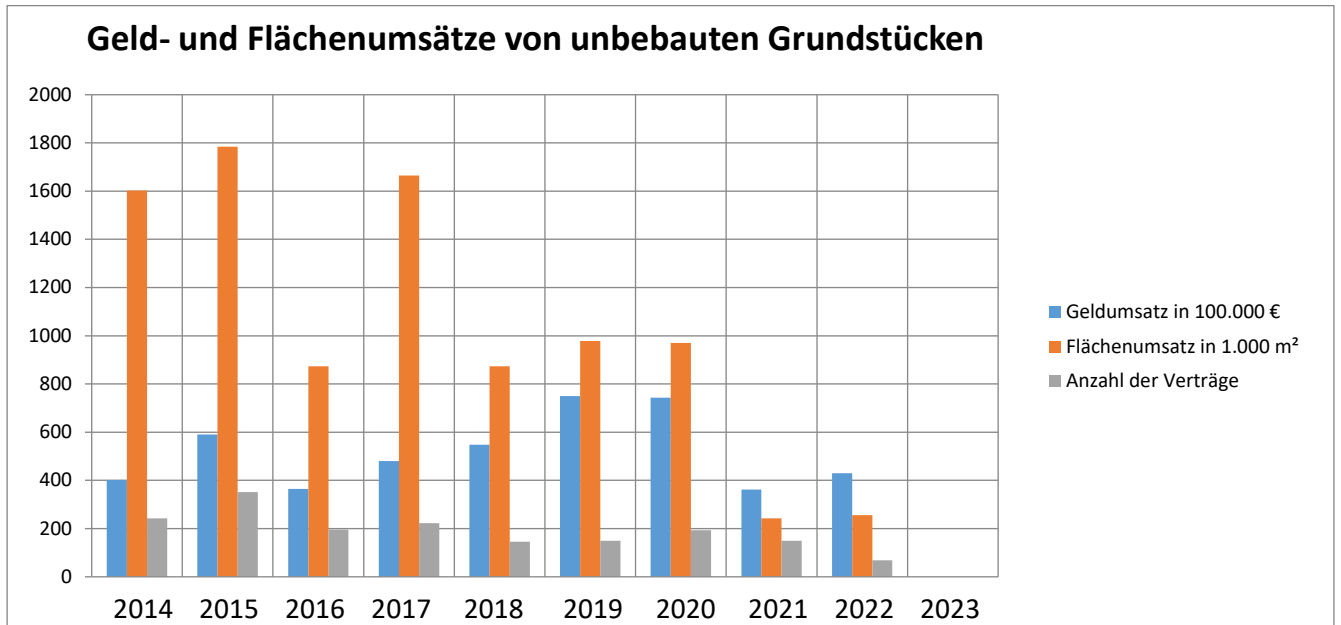


3. 4. 2. Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2014 bis 2022 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäudearten: Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte. Zu den für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen geeigneten Grundstücken können aufgrund geringer Fallzahlen vom Gutachterausschuss keine Aussagen gemacht werden.

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

Verkaufsjahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	40,2	59,0	36,5	48,0	54,8	75,0	74,3	36,1	43,0
Flächenumsatz (in 1.000 m²)	1.602,3	1.784,6	872,8	1.665,5	873,8	978,6	970,0	241,9	255,3
Anzahl Verkäufe	242	351	196	223	146	150	193	150	68



3. 4. 3. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2021 – 2022 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2021					
<i>Nutzungsart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Kaufpreis i. M. (in €)</i>	<i>Flächenumsatz (in 1.000 m²)</i>	<i>Fläche i. M. (in m²)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>
Individueller Wohnungsbau	25,7	241.000	103,6	750	108
Gewerbeobjekt	3,42	490.000	27,5	3.928	7

Verkaufsjahr 2022					
<i>Nutzungsart</i>	<i>Kaufpreisumsatz (in Millionen €)</i>	<i>Kaufpreis i. M. (in €)</i>	<i>Flächenumsatz (in 1.000 m²)</i>	<i>Fläche i. M. (in m²)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>
Individueller Wohnungsbau	20,2	420.000	58,1	720	48
Gewerbeobjekt	8,6	958.000	57,3	6.366	9

3. 4. 4. Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2022 (häufigste Nutzungsarten)

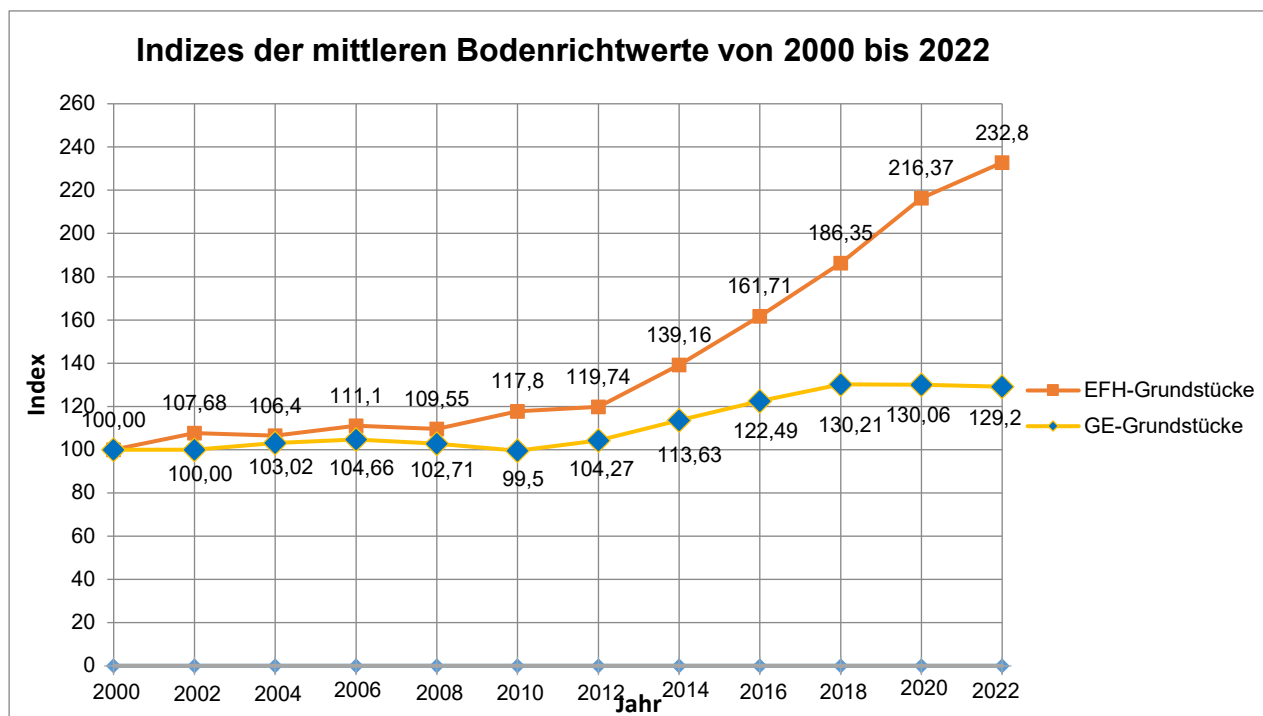
In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche durchschnittlichen Größen die Bauplätze für die nachstehend aufgeführten Nutzungsarten in dem Beurteilungszeitraum der Jahre 2006 bis 2022 aufgewiesen haben.

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

Bauplatz für:	Grundstücksgröße (in m ²) i. M.						
	Zeitraum:						
	2006–2009	2010-2012	2013-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022
Einfamilienhaus	683	686	731	686	722	760	720
Doppelhaushälfte	411	361	468	341	398	415	399
Gewerbeobjekt	6.165	6.087	5.506	6.439	6.461	4.832	6.366

3.4.5 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000 bis 2022

Die Bodenrichtwerte werden im Kreis Stormarn im 2-Jahresrhythmus, zuletzt zum Stichtag 01.01.2022, fortgeschrieben. Die nachstehenden Indizes beziehen sich jeweils auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert in €/m² von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen sowie von Gewerbegrundstücken. Der durchschnittliche Bodenrichtwert von 2000 wurde mit dem Index 100 gleichgesetzt.



3. 4. 6. Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften

Das Bodenwertniveau in den bebauten Ortslagen größerer Orte unterscheidet sich in der Regel erheblich von dem in den benachbarten Ortsteilen, die ländlich geprägt sind. Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt die Wertunterschiede in % an, ermittelt auf der Basis der Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus, die zu den Stichtagen 31.12.2014, 31.12.2016, 31.12.2018, 31.12.2020 und zum 01.01.2022 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 31.12.2014					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
67,18 €/m ²	142,03 €/m ²	49	33	72	32

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
83,75 €/m ²	159,78 €/m ²	54	38	77	32

Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
95,00 €/m ²	187,66 €/m ²	53	33	76	32

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

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

Die Anzahl der Vergleichswerte hat sich aufgrund der durch die Grundsteuerreform neu geschaffenen Bodenrichtwertzonen erhöht, das Wertverhältnis ist aber annähernd gleichgeblieben.

3. 5. Der Stormarner Immobilienmarkt 2021 – 2022 in den einzelnen Städten und Gemeinden

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

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Forst- u. Landwirt- schaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
1. Umland zu Lübeck										
Mönkhagen	2021	2	0	0	0	0	0	0	1	3
	2022	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Heilshoop	2021	1	0	1	0	0	0	0	0	2
	2022	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Badendorf	2021	4	0	0	1	0	0	0	0	5
	2022	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Hamberge	2021	8	0	0	3	0	0	0	12	23
	2022	4	0	0	0	0	0	0	7	11
2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung										
Rehhorst	2021	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	2022	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Heidekamp	2021	4	0	0	1	0	0	0	0	5
	2022	1	0	0	0	0	1	0	0	2
Zarpen	2021	6	0	1	1	0	2	1	0	11
	2022	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Wesenberg	2021	6	0	0	0	0	0	0	0	6
	2022	2	0	0	0	0	1	1	0	4
Klein Wesenberg	2021	2	0	0	0	0	1	0	1	4
	2022	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Barnitz	2021	4	0	1	0	0	1	0	0	6
	2022	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Reinfeld	2021	33	2	3	1	0	0	2	21	62
	2022	21	2	0	0	1	0	1	6	31
Feldhorst	2021	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2022	1	0	0	0	0	0	1	0	2
3. Bad Oldesloe und Umgebung										
Bad Oldesloe	2021	51	2	4	4	2	2	2	56	123
	2022	63	2	1	3	2	1	2	35	109
Medde- wade	2021	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2022	8	0	0	0	0	1	1	0	10
Rethwisch	2021	1	0	1	0	0	0	1	0	3
	2022	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Westerau	2021	4	0	2	2	0	1	1	0	10
	2022	4	0	0	1	0	1	0	2	8
Pölitz	2021	3	0	0	3	0	0	1	0	7
	2022	4	0	0	0	0	1	1	0	6
Rümpel	2021	1	0	0	0	0	1	0	0	2
	2022	4	0	1	0	0	2	0	1	8
Neritz	2021	1	0	0	4	1	0	0	0	6
	2022	1	0	0	0	0	0	0	0	1

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- u. Landwirt- schaft	Sonstiges		
Grabau	2021	3	0	1	0	0	0	0	0	4
	2022	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Traven- brück	2021	8	0	3	15	0	2	0	0	28
	2022	6	0	1	0	0	0	1	0	8
4. Bargteheide und Umgebung										
Elmen- horst	2021	19	0	1	15	0	2	1	18	56
	2022	11	0	1	1	0	2	1	2	18
Trem- büttel	2021	9	0	1	0	0	0	0	0	10
	2022	7	0	0	1	0	0	2	0	10
Lasbek	2021	2	0	0	6	0	1	0	0	9
	2022	3	0	0	0	0	0	0	2	5
Steinburg	2021	15	0	0	1	0	0	0	3	19
	2022	11	0	0	2	0	1	1	1	16
Todendorf	2021	2	0	0	2	0	0	1	1	6
	2022	5	0	0	2	0	0	2	0	9
Hammoor	2021	6	0	0	0	0	0	0	1	7
	2022	3	0	0	0	0	0	0	1	4
Bargte- heide	2021	57	0	1	1	0	1	0	32	92
	2022	45	1	0	6	0	1	3	76	132
Jersbek	2021	6	0	0	0	0	1	0	4	11
	2022	6	0	0	0	0	1	0	3	10
Bargfeld- Stegen	2021	7	1	1	1	0	1	1	2	14
	2022	4	1	0	1	0	0	0	5	11
Nienwohld	2021	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	2022	1	0	0	0	0	0	0	0	2
5. Tangstedt										
Tangstedt	2021	38	0	1	1	0	1	0	5	46
	2022	25	0	2	4	0	0	0	1	32
6. Ahrensburg und Umgebung										
Delings- dorf	2021	11	0	0	0	0	0	0	1	12
	2022	8	0	0	0	0	1	0	0	9
Großhans- dorf	2021	39	0	1	2	0	0	1	18	61
	2022	30	0	0	1	0	0	0	32	63
Hoisdorf	2021	5	0	0	0	0	0	1	0	6
	2022	5	0	1	1	0	0	0	0	7
Siek	2021	10	4	1	3	0	0	2	2	22
	2022	3	1	1	0	0	0	1	5	11
Ahrens- burg	2021	94	7	2	7	2	0	1	120	233
	2022	75	4	7	7	1	0	1	69	164
Ammer- bek	2021	57	1	1	3	0	0	0	22	84
	2022	4	0	0	1	0	2	1	11	19
7. Trittau und Umgebung										
Grönwohld	2021	7	0	2	0	0	0	0	1	10
	2022	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Köthel (Stormarn)	2021	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	2022	0	0	0	0	0	1	0	1	2
Hamfelde (Holstein)	2021	1	0	0	5	0	0	0	0	6
	2022	5	0	0	0	0	0	0	0	5

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- u. Landwirt- schaft	Sonstiges		
Trittau	2021	31	0	1	4	1	7	1	9	54
	2022	26	1	3	2	0	0	6	28	66
Grande	2021	1	0	0	1	0	1	0	0	3
	2022	3	0		0	0	0	0	0	3
Witzhave	2021	8	0	0	0	0	2	0	1	11
	2022	5	0	1	0	0	0	0	0	6
Rausdorf	2021	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Großensee	2021	7	0	0	0	0	0	0	1	8
	2022	8	0	0	0	0	0	0	1	9
Lütjensee	2021	13	1	3	2	0	1	1	12	33
	2022	5	0	1	4	0	0	1	5	16
Hohen- felde	2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Barsbüttel und Umgebung										
Stapelfeld	2021	7	3	0	0	0	0	0	2	12
	2022	12	2	0	0	0	5	4	2	25
Braak	2021	2	0	0	0	0	0	0	1	3
	2022	3	1	1	1	2	0	2	1	11
Brunsbek	2021	8	0	0	3	0	0	0	1	12
	2022	6	0	0	2	0	0	0	0	8
Bars- büttel	2021	55	4	0	6	0	0	0	29	94
	2022	37	2	3	3	3	0	5	17	70
9. Glinde										
Glinde	2021	48	1	1	3	0	0	0	64	117
	2022	32	0	0	0	0	0	0	44	76
10. Reinbek										
Reinbek	2021	100	4	4	5	0	0	0	56	169
	2021	68	2	3	2	0	0	0	50	125
11. Oststeinbek										
Oststein- bek	2021	24	1	0	1	0	0	1	18	45
	2022	34	3	0	1	0	0	1	21	60

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

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

Verkaufszeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2022

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
Kaufpreise von ... bis ...	13.000 – 20.000	5.000 – 14.000 €
mittlere Kaufpreise	16.500	9.000 €
Anzahl der Verkäufe	62	14
Standorte der Stellplätze/Garagen	Ahrensburg, Reinbek, Oststeinbek, Barsbüttel, Bargtheide, Reinfeld	Ahrensburg, Reinbek, Glinde Bargtheide, Bad Oldesloe

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

4. Zwangsversteigerungen 2021 - 2022

Gläubiger haben zur Durchsetzung von offenen Geldforderungen die Möglichkeit, ihre Ansprüche durch Zwangsversteigerungsverfahren von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten zu befriedigen. Es ist sowohl die Anzahl der bei den Amtsgerichten geführten Zwangsversteigerungsverfahren im Kreis Stormarn sowie die Relation zwischen Markt- und Zuschlagswert dargestellt.

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 %		
Wohnen	153.000	211.000	87,50	7	8
	480.000	535.000	175,68		
Sonstiges	6.600.000	9.200.000	139,39	1	

5. Teilmarkt Eigentumswohnungen

5. Teilmarkt Eigentumswohnungen

5. 1. Vorbemerkungen

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2021 – 2022 ausgewertet. Im Einzelnen wurden untersucht:

- a) die mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2011 bis 2022.
- b) die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2021 und 2022
- c) die jeweiligen Kaufpreismsätze in den Jahren 2021 und 2022
- d) die Entwicklung der Kaufpreise/m² Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2022 in Form von Indizes

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

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

5.2. Mittlere Preise je m² Wohnfläche (in €/m²)

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

Untersucht wurden **weiterverkaufte Eigentumswohnungen** ohne Berücksichtigung von Lage- und Ausstattungsqualitäten bzw. Erhaltungszustand. Es wurden alle Objekte ausgewählt, deren Baujahr und deren Wohnfläche bekannt waren.

Werte von Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenplätzen sind in den ermittelten durchschnittlichen Kaufpreisen **nicht** enthalten.

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

5. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

Verkaufsjahr 2021

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	3.970	26
Ammersbek	2.820	15
Bad Oldesloe	2.260	21
Bargteheide	3.370	19
Barsbüttel	3.610	14
Glinde	2.920	39
Großhansdorf	3.740	12
Oststeinbek	3.120	10
Reinbek	3.410	18
Reinfeld	2.250	11
Trittau	3.620	7
Kleinere Gemeinden Nord	2.180	6
Kleinere Gemeinden Süd	2.580	13

Verkaufsjahr 2022

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	4.230	18
Ammersbek	3.380	5
Bad Oldesloe	3.320	11
Bargteheide	3.770	21
Barsbüttel	3.720	5
Glinde	3.530	21
Großhansdorf	3.560	10
Oststeinbek	3.120	5
Reinbek	3.340	24
Reinfeld	2.630	5
Trittau	3.440	12
Kleinere Gemeinden Nord	3.150	5
Kleinere Gemeinden Süd	3.570	<5

Die Kaufpreise sind abhängig von der Größe, dem Baujahr, der Lage innerhalb des Gebäudes und dem energetischen Zustand und können dementsprechend um bis zu 40 % von den durchschnittlichen Kaufpreisen abweichen.

5. 2. 2. Erstbezugswohnungen

Kaufpreise von Endetagenwohnungen sind in den nachstehenden Werten nicht berücksichtigt.

Verkaufsjahr 2021

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	4.900	9
Bad Oldesloe	4.430	16
Bargteheide	4.320	7
Barsbüttel	4.620	<5
Großhansdorf	6.730	<5
Reinbek	5.930	<5
Trittau	---	---

Verkaufsjahr 2022

<i>Ort</i>	<i>Kaufpreis in €/m² im Mittel</i>	<i>Anzahl der ausgewerteten Fälle</i>
Ahrensburg	5.800	5
Bad Oldesloe	4.390	5
Bargteheide	5.750	34
Barsbüttel	---	---
Großhansdorf	---	---
Reinbek	---	---
Trittau	---	---

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

5. 3. Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2014 - 2022

Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

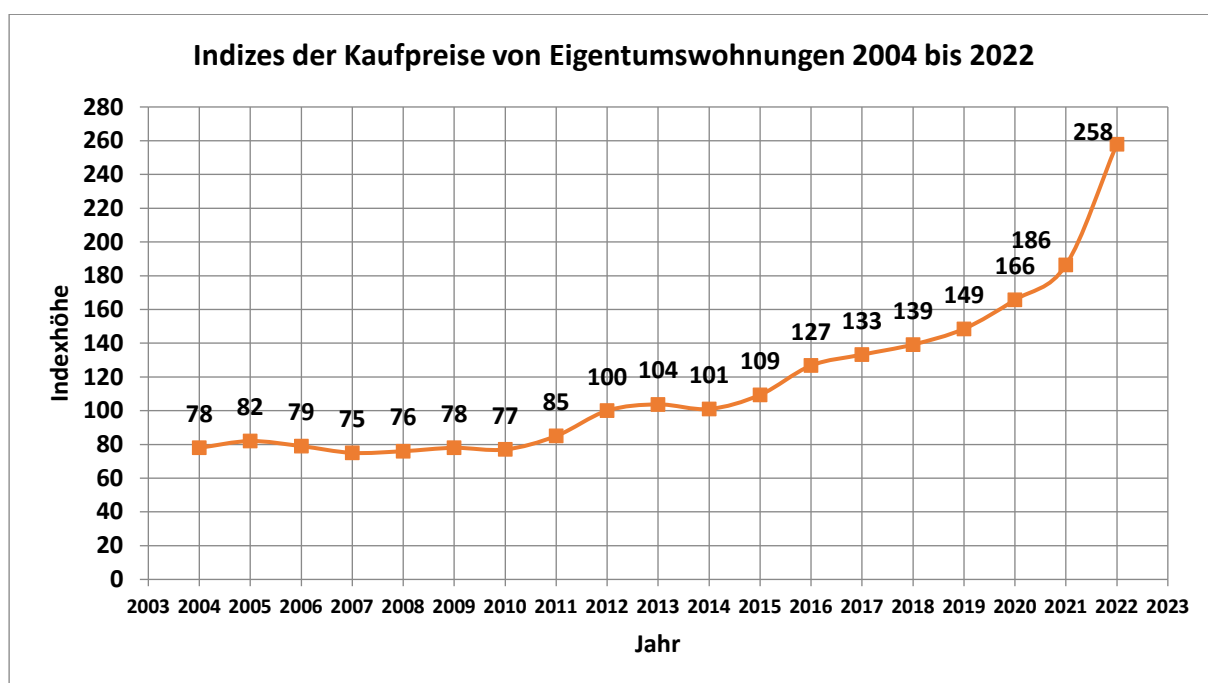
Verkaufsjahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kaufpreisumsatz (in Mio. €)	63,7	92,2	86,5	81,9	90,2	90,1	112,7	149,1	133,1
Anzahl Verkäufe	404	535	445	414	413	390	436	522	429

Im 2. Halbjahr 2022 hat sich der Immobilienmarkt verändert, da sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch die Höhe der durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche rückläufig sind.

5. 4. Preisindizes 2004 – 2022

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

Der durchschnittliche Kaufpreis von 2012 wurde mit dem Index 100 gleichgesetzt.



6. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

6. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat in Abschnitt 6.2 die Verkäufe bebauter Grundstücke ausgewertet. Es handelt sich um Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut sind und in den Jahren 2021 bis 2022 gehandelt wurden. Ziel dieser Auswertung ist es, durchschnittliche Marktwerte je m² Wohnfläche für die einzelnen Objektarten zu ermitteln. Dazu wurden alle Verkaufsobjekte der drei vorgenannten Immobilienarten aus den Verkaufsjahren zusammengefasst und nach Bodenrichtwertklassen unterteilt. Es wurde eine Einteilung in 4 Bodenrichtwertklassen vorgenommen:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) bis 250 €/m² bzw. bis 300 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 251 €/m² bis 300 €/m²,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 301 €/m² bis 400 €/m² und
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) über 400 €/m².

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

Des Weiteren wurden die Objekte, in folgende Baualtersklassen unterteilt:

- Gebäude mit Baujahren bis 1949,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1950 und 1977,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1978 und 1990,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1991 und 2020 und
- Neubauten (Erstbezug).

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

Die angegebenen Durchschnittspreise/m² Wohnfläche von Neubauten beziehen sich auf alle Bodenrichtwertklassen. Unterschiedliche Merkmale wie z. B. Höhe der Eigenleistungen wurden nicht berücksichtigt.

Über die vorgenannten Unterscheidungsmerkmale hinaus wurden keine weiteren Einflussfaktoren regionaler oder örtlicher Art berücksichtigt. Bei der Einteilung nach Bodenrichtwertklassen wurden die für den Untersuchungszeitraum geltenden Bodenrichtwerte herangezogen, die zum Stichtag 31. Dezember 2020 bzw. 1 Januar 2022 ermittelt wurden. Da die zu diesen Stichtagen ermittelten Bodenrichtwerte (bis auf wenige Ausnahmen) sich auf vereinheitlichte, durchschnittlich 600 m² bzw. 700 m² große Grundstücke beziehen, konnte auf flächenangepasste Umrechnungen weitgehend verzichtet werden.

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

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

Zeitraum: 01.01.2021 – 31.12.2022

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1949

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	1.455	4.848	2.964	161	1916	19
251 bis 300	1.885	4.387	2.662	150	1918	5
301 bis 400	2.545	5.541	4.182	166	1927	10
über 400	3.472	5.930	5.056	178	1930	11

Baujahre 1950 - 1977

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	1.891	5.559	3.209	125	1965	31
251 bis 300	1.941	4.595	3.184	153	1966	36
301 bis 400	2.063	5.702	4.070	133	1963	31
über 400	1.614	5.658	4.602	156	1962	34

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	1.761	5.888	3.389	132	1982	11
251 bis 300	2.605	5.591	4.177	150	1983	6
301 bis 400	3.315	5.600	4.262	152	1981	11
über 400	4.500	6.847	5.525	146	1985	8

Baujahre 1991 - 2020

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	3.654	5.467	4.341	146	2007	15
251 bis 300	3.077	6.136	4.440	146	2005	19
301 bis 400	3.000	6.000	4.625	220	2003	9
über 400	3.325	6.852	5.170	186	2004	14

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
gesamt	4.209	5.067	4.792	135	2021	4

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

Zeitraum: 01.01.2021 – 31.12.2022

Doppelhaushälften

Baujahre bis 1977

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 350	3.150	4.818	3.920	125	1955	8
über 350	3.680	5.556	4.579	109	1960	8

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 350	3.214	4.107	3.701	113	1984	4
über 350	3.588	5.565	4.664	133	1986	7

Baujahre 1991 - 2020

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 250	3.173	4.525	3.923	109	1998	6
251 bis 350	3.427	5.678	4.184	123	2011	6
über 350	2.895	5.590	4.363	142	2002	5

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
gesamt	3.422	5.381	4.177	130	2021	17

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

Zeitraum: 01.01.2021– 31.12.2022

Reihenhäuser (Mittel- und Endhäuser)

Baujahre bis 1977

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 350	2.450	4.875	3.560	114	1968	9
über 350	2.677	5.486	3.525	110	1960	16

Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 350	2.714	3.520	3.127	118	1981	6
über 350	2.679	5.000	3.907	113	1980	12

Baujahre 1991 - 2020

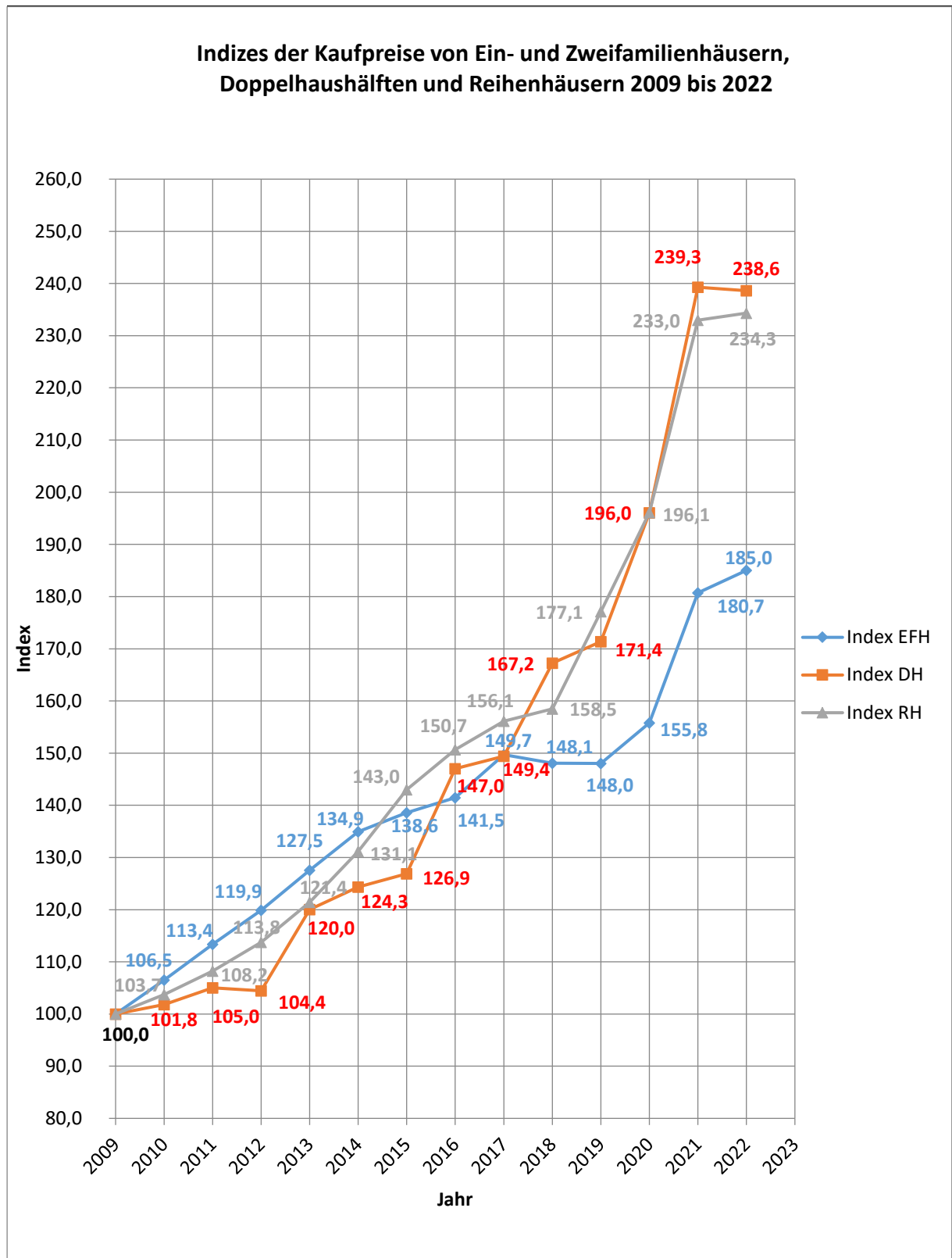
BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
bis 350	3.542	5.529	4.283	109	1998	6
über 350	2.450	5.090	3.987	125	2002	7

Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m ² Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m ² in €/m ² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m ²	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	€/m ² im Mittel			
gesamt	3.878	5.546	4.542	127	2022	3

6. 3. Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2022

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



Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

7. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

7. 1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

7.2. Sachwertfaktoren

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

Der „vorläufige Sachwert“ ergibt sich aus der Addition von dem Bodenwert des Grundstücks und dem an den Herstellungskosten orientierten Zeitwert des Gebäudes. Mit Hilfe des Sachwertfaktors wird der am Markt erzielbare Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB ermittelt.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Grundstücksverkäufe im Kreis Stormarn aus den Jahren 2021 und 2022 herangezogen, die von der Geschäftsstelle aufgrund von zurückgesandten Fragebögen und Angaben aus den Bauakten ausgewertet wurden. Die Kaufpreise wurden den nach der Sachwertrichtlinie errechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Die so ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren können sowohl einen Zuschlag (hohe Nachfrage, gute Verkäuflichkeit) als auch einen Abschlag (weniger beliebte Wohnlage) auf den vorläufigen Sachwert zur Folge haben. Beträgt der Sachwertfaktor 1,0, sind Sachwert und Verkehrswert (Marktwert) identisch.

Um die Sachwertfaktoren auf der Basis des Bodenwertniveaus differenziert abzuleiten, wurden folgende Bodenrichtwertklassen gebildet:

- Lagen mit Bodenrichtwerten bis 200 €/m² bzw. 250 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 201 €/m² bis 250 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 251 €/m² bis 300 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 301 €/m² bis 350 €/m²
- Lagen mit Bodenrichtwerten über 350 €/m²

7.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

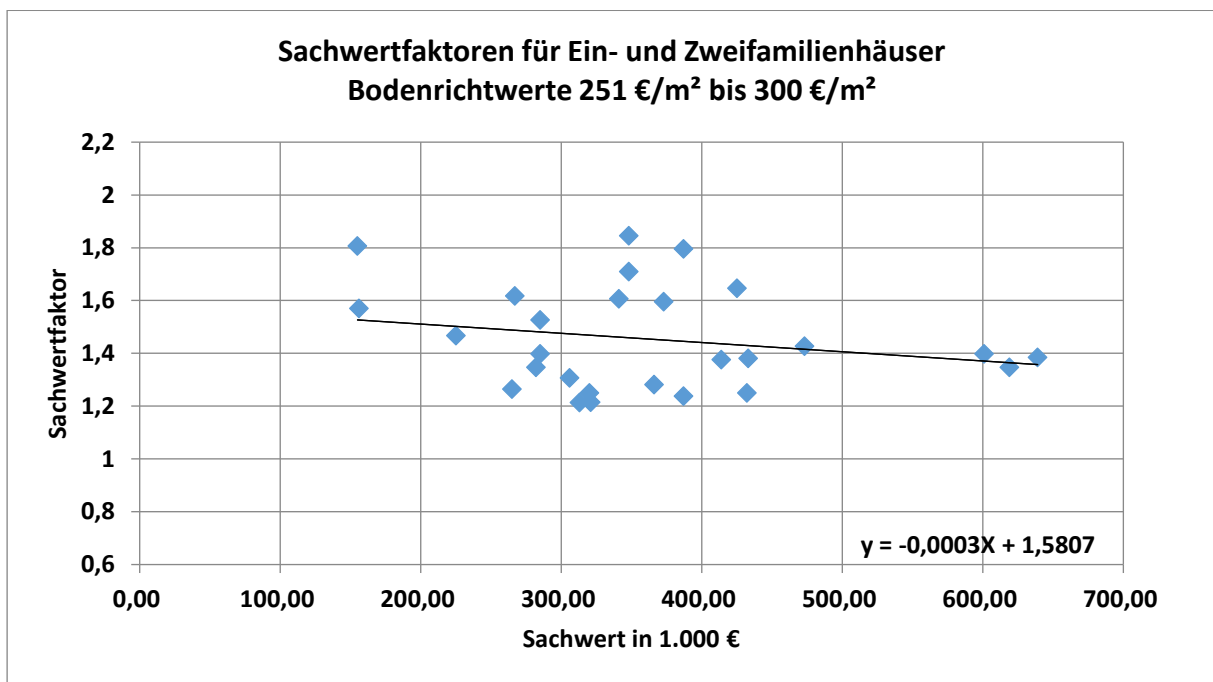
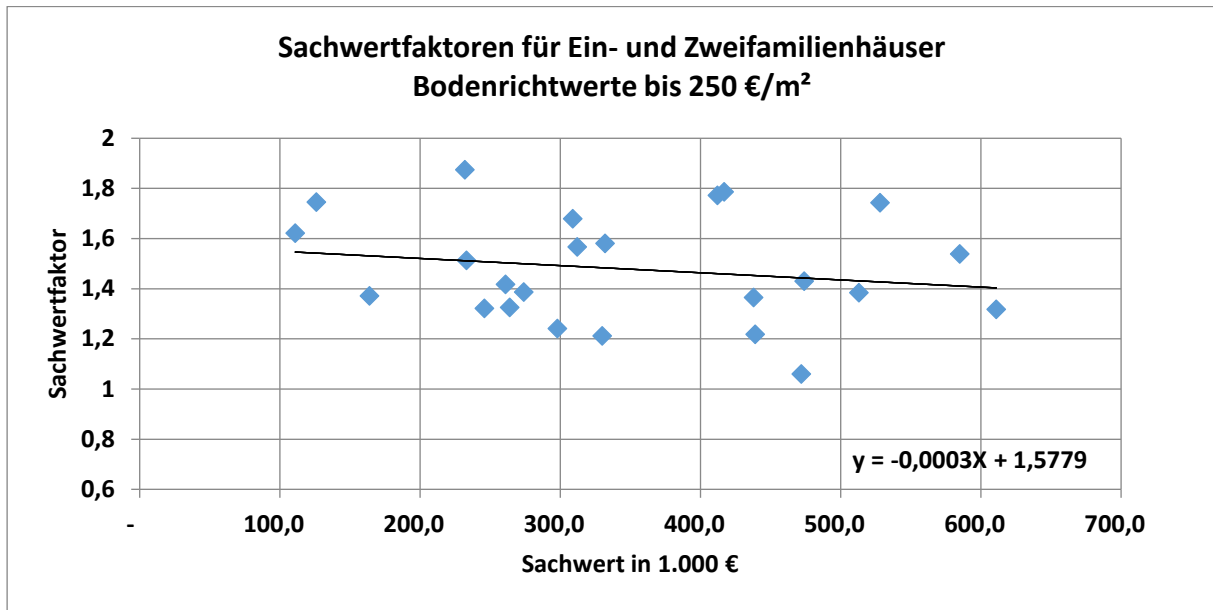
Parameter für die Sachwertberechnungen (unter Zugrundelegung der ImmoWert V 2021):

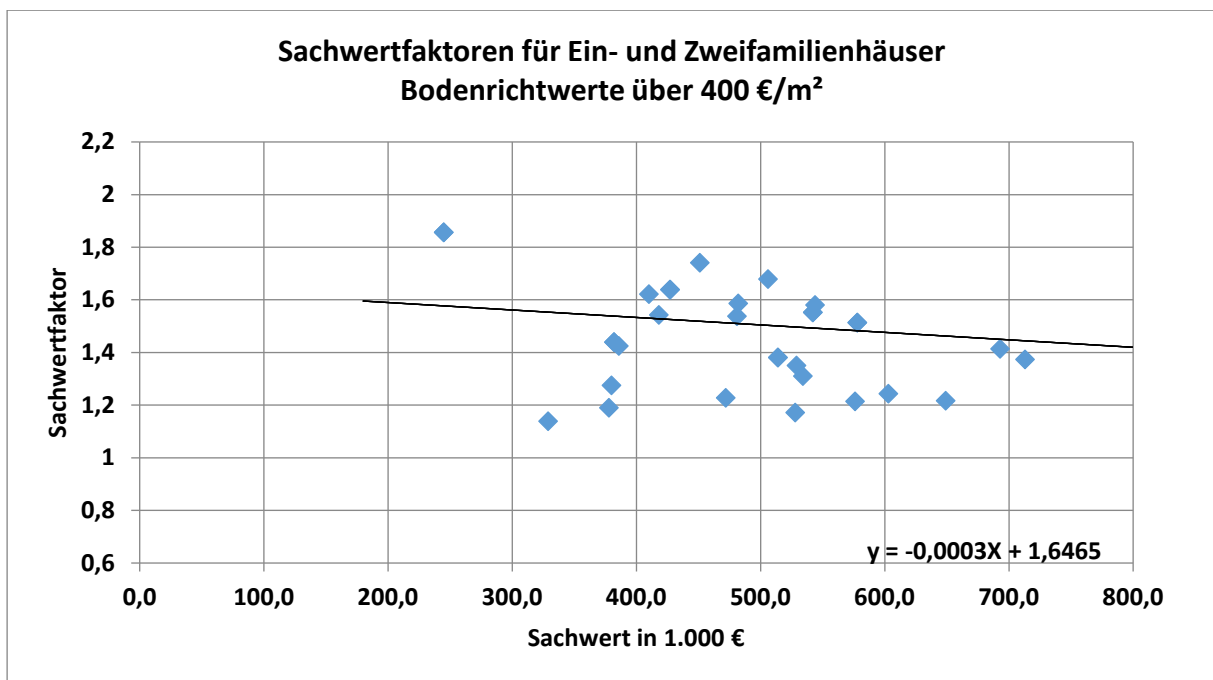
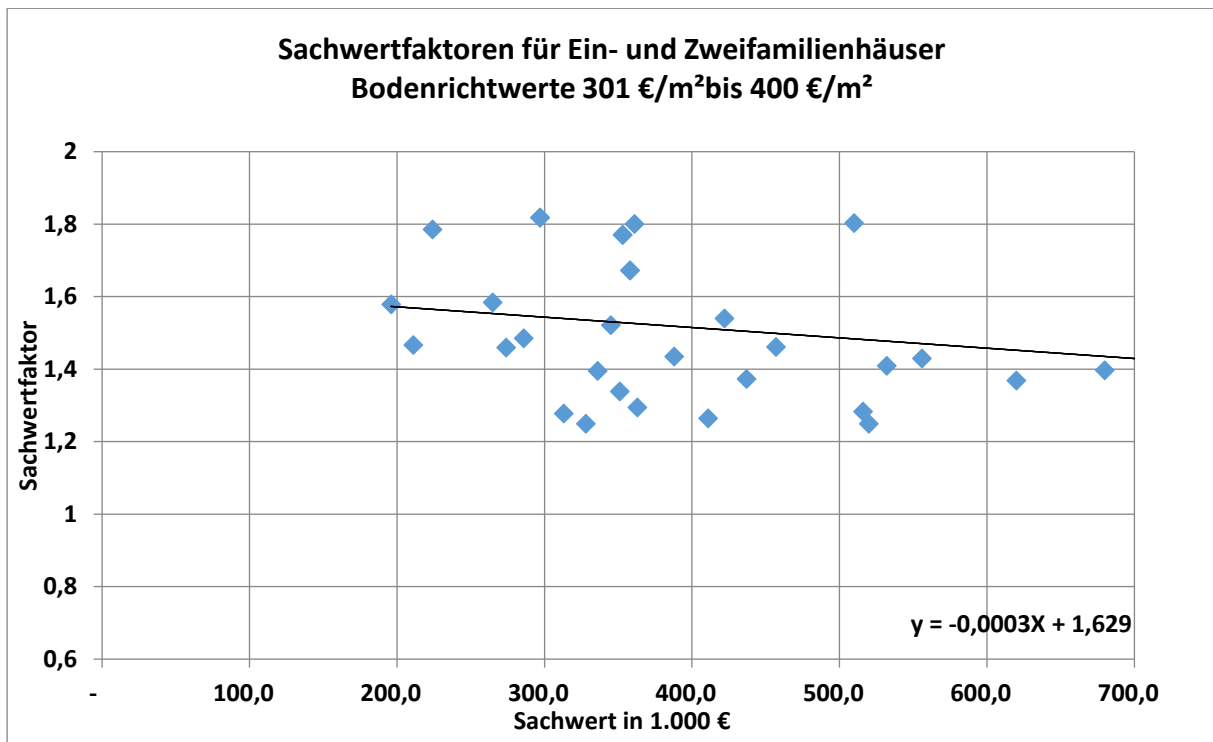
1. Normalherstellungskosten (NHK) 2010
2. Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwertübersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.),
3. Bezugsgröße: 700 m², der Bodenwert wurde bis max. 1.000 m² auf die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst; Flächen von mehr als 1.000 m² wurden als Gartenland gewertet.
4. Die Bruttogrundflächen wurden nach der bebauten Fläche und der Anzahl der Geschosse berechnet und anhand der angegebenen Wohnfläche auf Plausibilität überprüft,
5. „Bei Angabe eines Teilkellers wurde von einer 50 %-igen Unterkellerung ausgegangen,
6. Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010,
7. Bewertung der objektbezogenen mittleren Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010,
8. Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindex (Basisjahr 2010 = 100),
9. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
10. Restnutzungserwartung der ausgewerteten Fälle mind. 15 Jahre, im Mittel 38 Jahre,
11. Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
12. Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Pkw-Abstellmöglichkeiten usw. wurden **nicht** gesondert angesetzt; d. h. in der Marktanpassung sind neben Baunebenkosten Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Pkw-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten;
13. Der Regionalfaktor beträgt nach dem Baukosteninformationszentrum (BKI) im Kreis Stormarn 0,984.

Die nachfolgenden Punktdiagramme sind den verschiedenen Bodenrichtwertklassen zugeordnet und stellen die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Kauffälle aus 2021 und 2022 als Streupunkte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bewegen sich die mittleren Sachwertfaktoren gerechnet von allen ausgewerteten Verkaufsfällen und Bodenrichtwertklassen in einer Spanne von 1,454 und 1,507, während die Verkaufsfälle im 2. Halbjahr 2022 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,304 ergeben. Das bedeutet einen Rückgang der Marktanpassung um rd. 15 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser

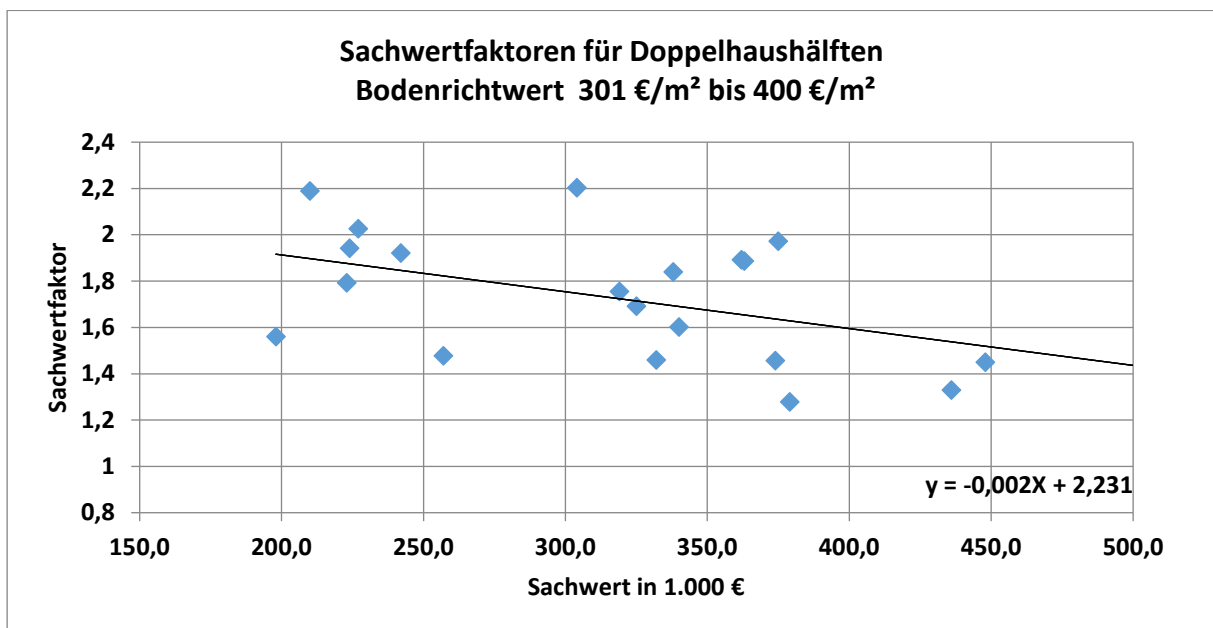
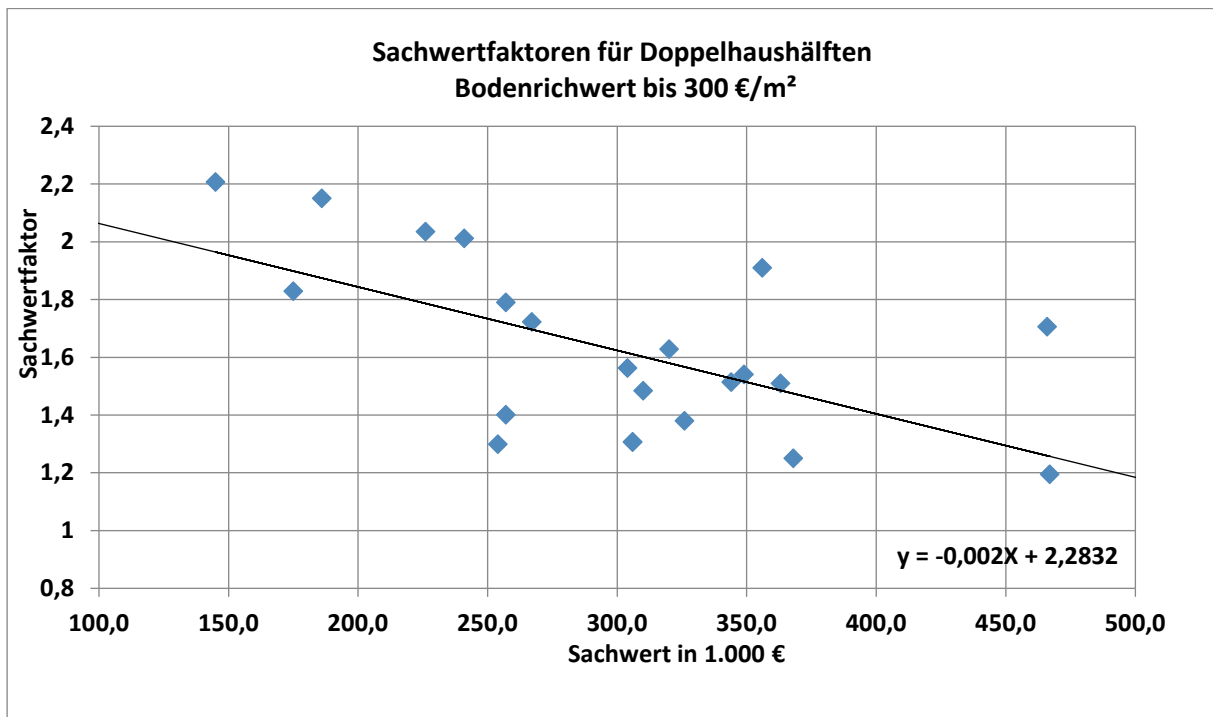


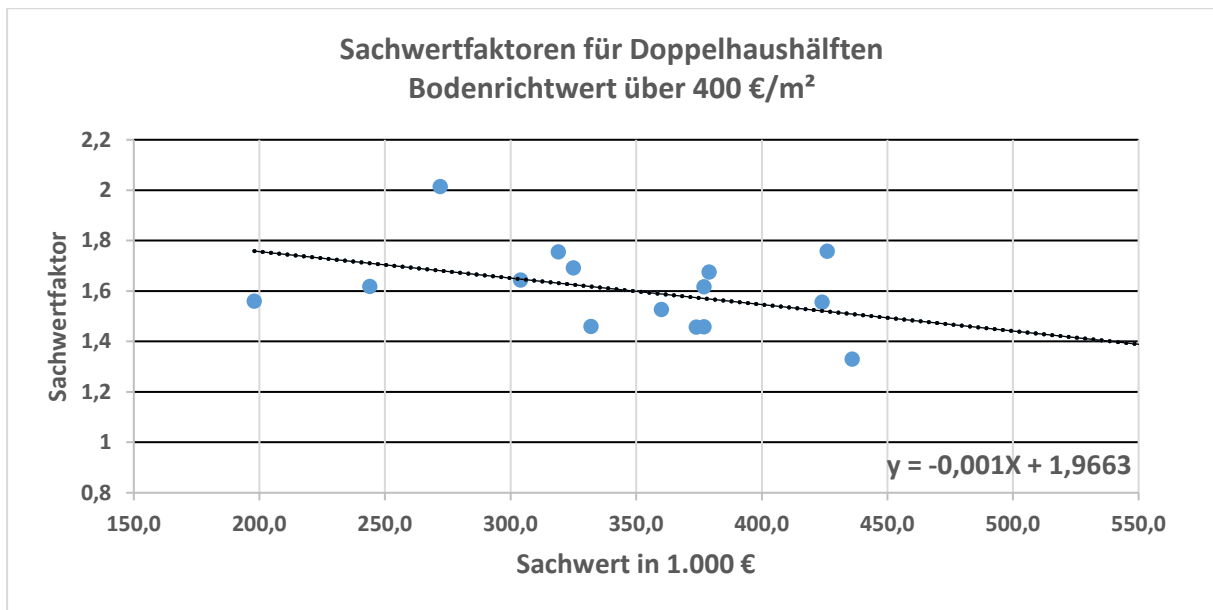


7.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

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

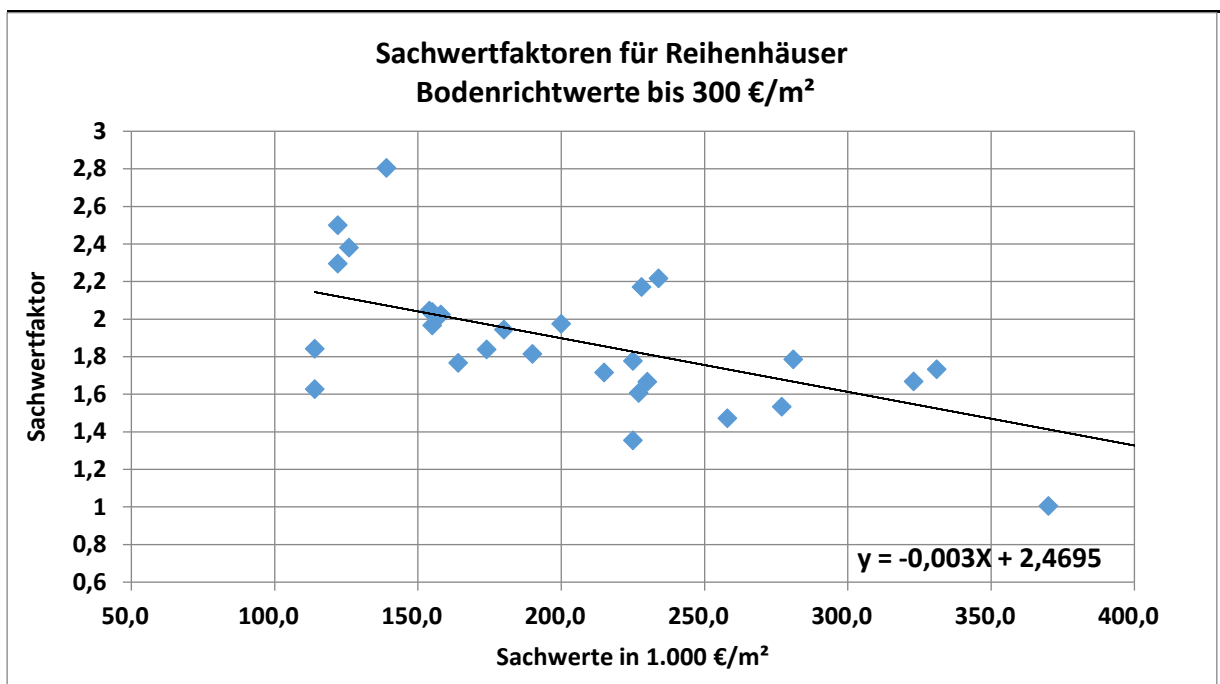
Doppelhaushälften

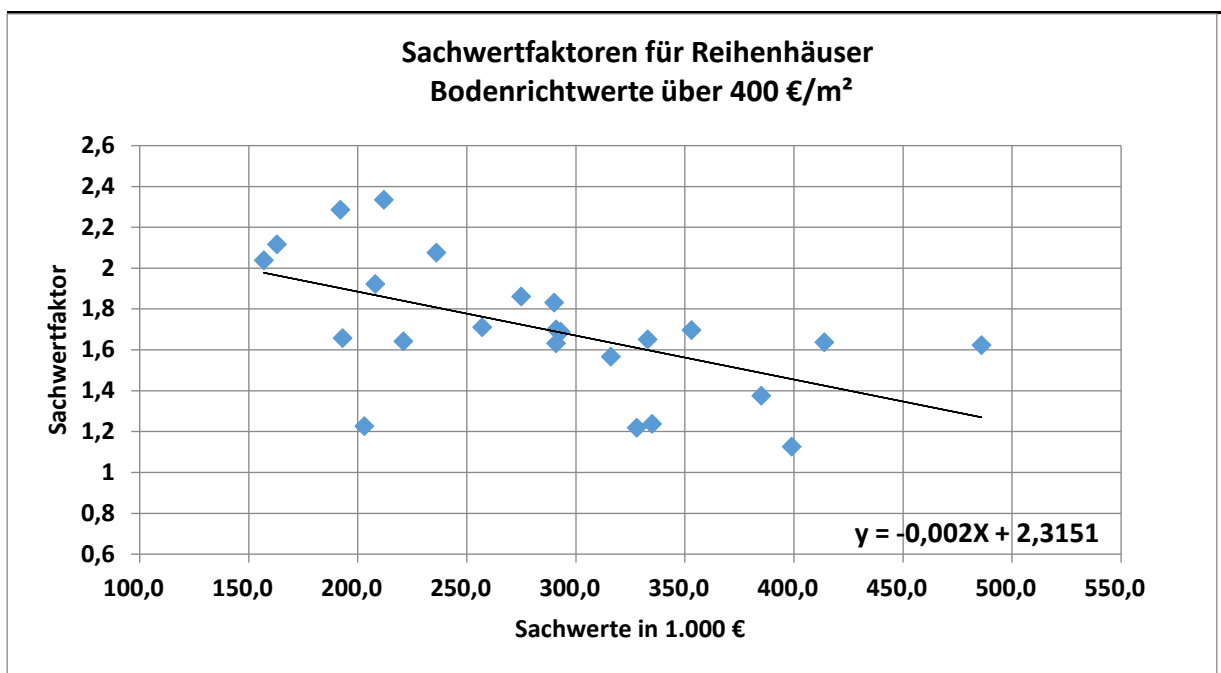
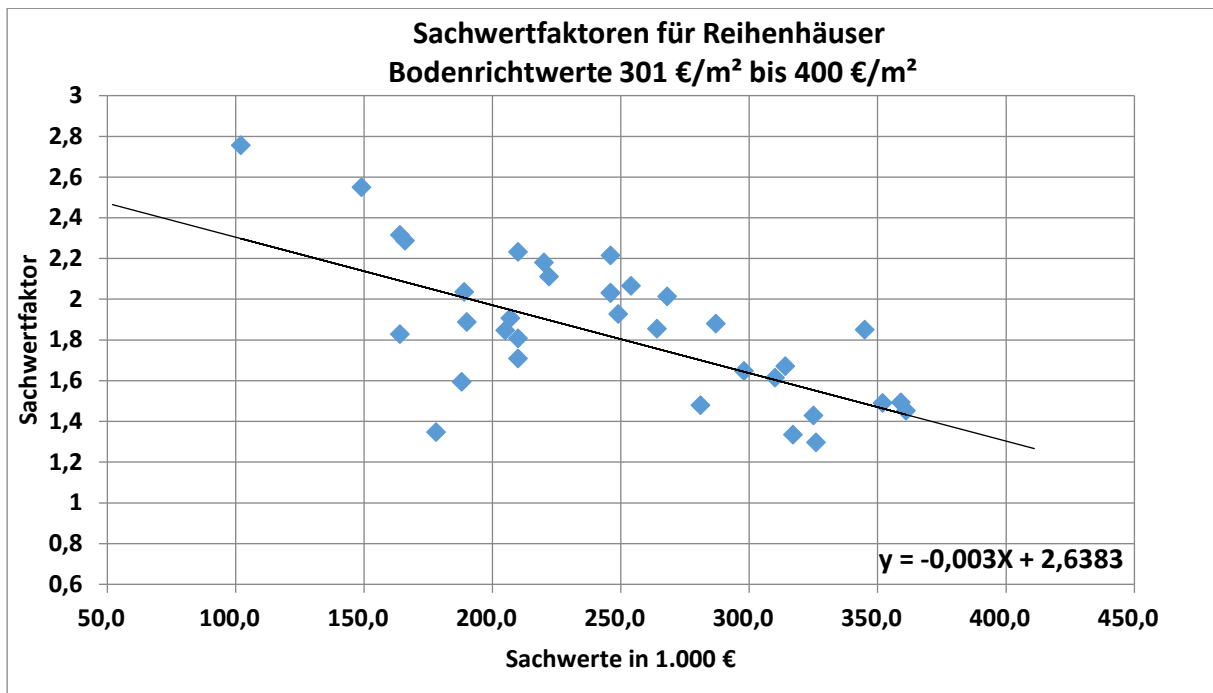




7.2.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

Reihenhäuser (End- und Mittelhäuser)






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

Beispielrechnung für den Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport/Stellplatz am 01.09.2021:

Grundstücksgröße:	700 m ²	
Bodenrichtwert (BRW):	350 €/m ²	
Baujahr:	1996	
Bruttogrundfläche (BGF):	300 m ²	
NHK 2010 brutto pro m ² BGF:	850,-- €/m ² (mittlere Ausstattung)	
Baupreisindex (08/2021):	143,8	
Regionalfaktor	0,984	
Bodenwert:	700 m ² x 350 €/m ² =	245.000,-- €
Gebäude:	300 m ² x 850 €/m ² =	255.000,-- €
Baupreisindex:	255.000 € x 1,438 x 0,984 =	+ 360.823,-- €
Wertminderung wegen Alters 31 %:	360.823 € x 0,31	- 112.757,-- €
Gebäudezeitwert:		<u>248.066,-- €</u>
vorläufiger Sachwert:	Bodenwert + Gebäudezeitwert	493.066,-- €

Bodenrichtwertklasse: 301 €/m² bis 400 €/m²

Formel: $y = -0,0003 X + 1,629$

 $y = -0,0003 \times 493.066 / 1.000 + 1,629 = 1,4812$

angepasster Sachwert: 493.066,-- € x 1,4812 = rd. 730.330,-- €

=====

Um zum Verkehrswert (Marktwert) zu gelangen, ist vom angepassten Sachwert ggf. ein Zuschlag (für außergewöhnliche Außenanlagen wie hochwertige Doppelgarage, Schwimmbad o. ä.) bzw. ein Abschlag (für fehlende oder mangelhafte Außenanlagen) vorzunehmen.

7. 3. Mietniveau im Kreis Stormarn 2021 - 2022

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Mietensammlung geführt, die sich aus Angebots-, Abschluss- und Bestandsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Die Mietensammlung enthält sowohl Neubau- als auch Altbaumieten. Zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages wird hinsichtlich der Miethöhe kein Korrekturfaktor berücksichtigt.

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

Die in den nachstehenden Tabellen angegebenen Minimum- und Maximum-Werte stellen die Mietniveauspannen dar und unterliegen der Zufälligkeit der beim Gutachterausschuss bekannten Mietverhältnisse aus den Jahren 2021 und 2022. Die Mittelwerte ergeben sich anhand der Häufigkeiten von Mietangaben. Tatsächliche Mieten können je nach Ausstattung, Lage, Baujahr und Zustand der Wohnungen jeweils bis zu ca. 30 % über oder unter den Mittelwerten liegen.

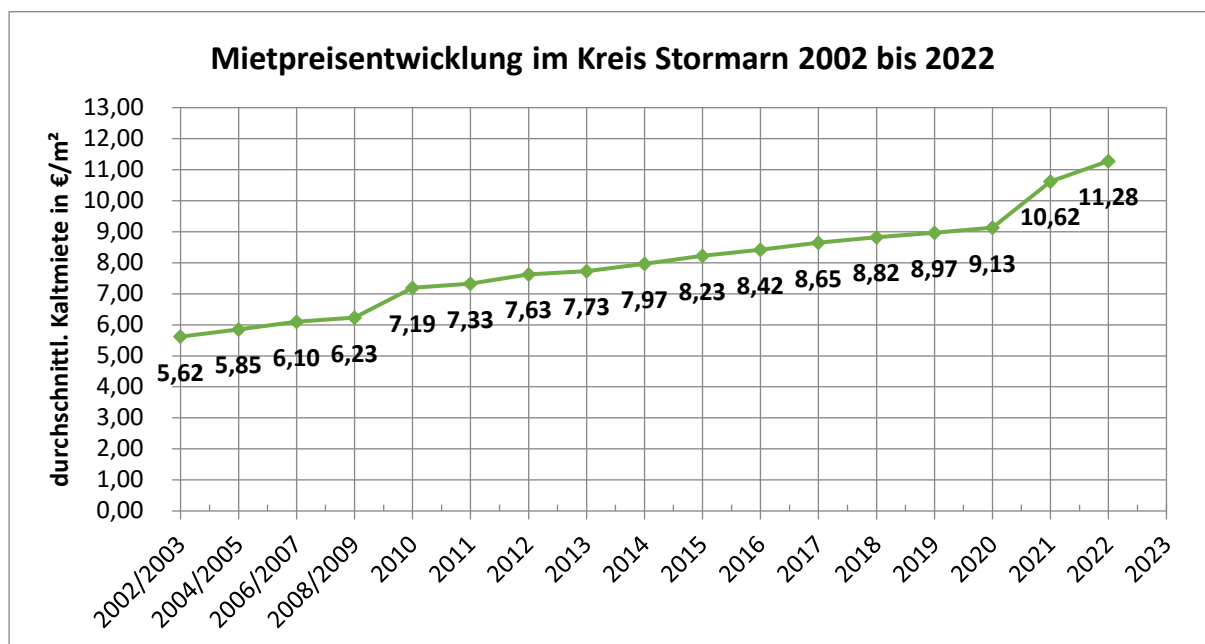
7.3.1 Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2021 und 2022

Alle €-Werte je m² Wohnfläche beziehen sich auf Nettokaltmieten von 60 bis 90 m² großen Wohnungen

Wohnungsmieten 2021				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,68	14,05	11,00	49
Ammersbek	7,72	12,70	9,50	17
Bad Oldesloe	5,90	13,15	9,00	29
Bargteheide	7,38	13,01	9,80	24
Barsbüttel	6,31	13,20	9,50	17
Glinde	6,31	16,23	9,50	26
Großhansdorf	9,02	14,99	10,50	12
Oststeinbek	9,17	12,00	9,50	6
Reinbek	7,09	15,00	10,50	59
Reinfeld	6,64	11,69	9,00	14
Tangstedt	8,84	12,00	9,00	14
Trittau	8,33	14,60	9,50	11
Kl. Gemeinden	6,98	13,01	9,00	15

Wohnungsmieten 2022				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	8,81	15,34	12,00	48
Ammersbek	8,60	13,16	10,00	10
Bad Oldesloe	7,40	13,89	10,00	29
Bargteheide	8,79	14,96	11,00	16
Barsbüttel	9,63	15,09	11,00	13
Glinde	8,11	15,30	10,00	26
Großhansdorf	8,59	15,43	11,50	17
Oststeinbek	8,92	12,42	10,50	8
Reinbek	7,15	16,21	11,50	53
Reinfeld	8,33	12,11	10,00	10
Tangstedt	9,00	15,50	10,00	13
Trittau	8,69	14,82	10,50	15
Kl. Gemeinden	7,34	14,07	9,50	7

7.3.2 Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2022



7.3.3 Gewerbliche Mieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2021 bis 2022

Durchschnittliche Mieten für Gewerbeobjekte, die dem Gutachterausschuss aus Abschluss- und Bestandsmieten bekannt sind, gelten für den ganzen Kreis Stormarn. Diese wurden nach folgenden Standorten differenziert:

- in ausgewiesenen Gewerbegebieten und
- in innerstädtischen und Zentrumsanlagen.

In den oberen Bereichen der Mietspannen sind Objekte mit besonders attraktiven Merkmalen (z. B. Ausstattung, Lage, Baujahr, Beschaffenheit) einzuordnen. Außerdem sind regionale Unterschiede zu beobachten, da das Mietniveau im südlichen Kreisgebiet (in der Nähe zu Hamburg) höher ist als in nördlichen Gemeinden des Kreises Stormarn.

Gewerbliche Mieten 2021 – 2022 in ausgewiesenen Gewerbegebieten	
Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche monatlich	
Nutzungsart	Mietspanne in €/m² von ... bis ...
Büro	5,00 – 10,50
Lager/Werkstatt	3,00 – 7,50

Gewerbliche Mieten 2021 – 2022 in innerstädtischen und Zentrumsanlagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
Nutzungsart	Mietspanne in €/m² von ... bis ...
Büro/Praxis	6,00 – 12,00

Die Mietspannen für Läden und Restaurants beziehen sich auf Ladenflächen im Erdgeschoss; Spitzenmieten können nur für besonders kleine Ladenflächen erzielt werden. Außer in Ahrensburg sind in den Zentrumslagen viele Leerstände zu verzeichnen.

Gewerbliche Laden/Restaurantmieten 2021 – 2022 in innerstädtischen und Zentrumslagen	
Nettokaltmiete in €/m² von ... bis...	
Ort	Mietspanne in €/m² von ... bis ...
Ahrensburg	9,00 – 21,00
Bad Oldesloe	7,50 – 13,50
Bargtheide	7,00 – 11,00
Großhansdorf	8,00 – 11,00
Glinde	7,00 – 11,00
Reinbek	7,00 – 11,00
Reinfeld / Elmenhorst / Bargfeld- Stegen / Tangstedt	6,00 – 9,00
Ammersbek / Trittau / Lütjensee / Siek	8,00 – 11,00
Oststeinbek / Barsbüttel	8,50 – 11,00

Je attraktiver ein Ladenstandort in einer Zentrumslage ist, desto höher wird in der Regel die marktübliche Nettokaltmiete liegen.

7.4 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze (LZS) sind als Zinsspannen und als Durchschnittswerte für den ganzen Kreis Stormarn angegeben. Für die Ableitung der Zinssätze wurden die vorstehend aufgeführten Mietniveautabellen verwendet und nach der Formel der Sachverständigen Simon & Reinhold² rekursiv ermittelt.

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

Durchschnittliche Werte der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe sind:

1. mittlere Wohnfläche: 129 m²
2. Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
3. mittlere Restnutzungsdauer: 53 Jahre
4. Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwerte
5. durchschnittlicher Kaufpreis: 587.000 €

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
52	0,55 – 3,88	1,7

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

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

Die ausgewerteten Mehrfamilienhausverkäufe haben bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 37 Jahren, es wurden Bewirtschaftungskosten von pauschal 25 % angesetzt und der Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbauplätze ermittelt.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
23	1,38 – 4,22	2,5

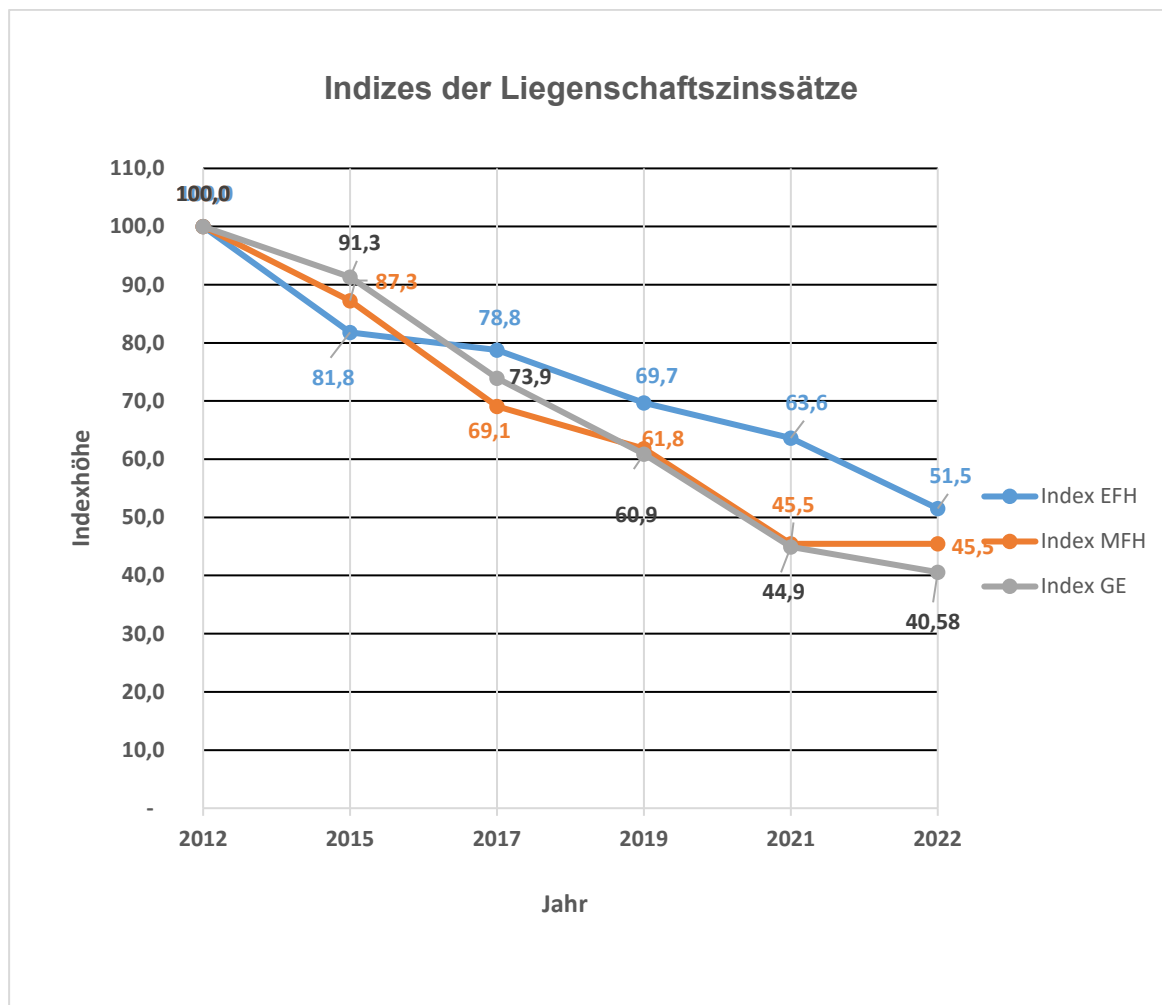
7. 4. 3. Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Gewerbeobjekten wurden nur solche Gewerbeliegenschaften herangezogen, die in ausgewiesenen Gewerbegebieten liegen. Für die Gesamtnutzungsdauer wurden je nach Gebäudeart (Büro, Werkstatt, Lagerhalle o. ä.) durchschnittliche Werte gemäß § 6 ImmoWertV von 60 bzw. 40 Jahren angesetzt. Bei diesen Objekten kommen überwiegend Lager- und Büromieten zum Tragen. Grundstücke mit Sondernutzung (z. B. Verbrauchermärkte) wurden nicht untersucht.

Die ausgewerteten Verkäufe von Gewerbeimmobilien haben eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 33 Jahren, es wurden Bewirtschaftungskosten von pauschal 20 % angesetzt und der Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten ermittelt.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
11	1,74 – 4,63	2,8

7. 4. 4 Indizes der Liegenschaftszinssätze



7. 5. Rohrertragsfaktoren

Der Ableitung der Rohrertragsfaktoren erfolgte an Hand von in den Jahren 2021 bis 2022 analysierten Ertragswertobjekten.

Art des Objektes	Rohrertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohrertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
Mehrfamilienhaus	12,52 – 26,35	21,1	27
Wohn- und Geschäftshaus	15,67 – 24,95	18,5	10
Gewerbeobjekt *	14,28 – 22,61	18,4	11

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

Aus 5 Verkäufen von Mehrfamilienhäusern im 2. Halbjahr 2022 ergibt sich ein mittlerer Rohrertragsfaktor von nur noch **17,2**.

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 2012 bis 2022
- b) Mittlere Bodenpunkte für Acker und Grünlandflächen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2012 bis 2022
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2020 bis 2022 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 – 2022 (Ziff. 8.5)

Bei den Bodenflächen, die Gegenstand dieser Untersuchung des Gutachterausschusses sind, handelt es sich vor allem um Acker- und Grünland. Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen, Futterpflanzen und Gartengewächsen.

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

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

Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrarische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für die Fischwirtschaft (Fischteiche) genutzt werden, sonstige wirtschaftlich nutzbare und nicht nutzbare Wasserflächen (Freizeitgewässer), Kiesabbauflächen, Land mit Bauerwartung, mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebauten 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 ortsnahen Flächen im Außenbereich und Sport- und Kleingartenflächen.

Der Gutachterausschuss hat für seine Untersuchung auf Daten zurückgegriffen, die aus Kaufverträgen entnommen wurden, die in den Jahren 2012 bis 2022 geschlossen wurden.

8. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012 – 2022

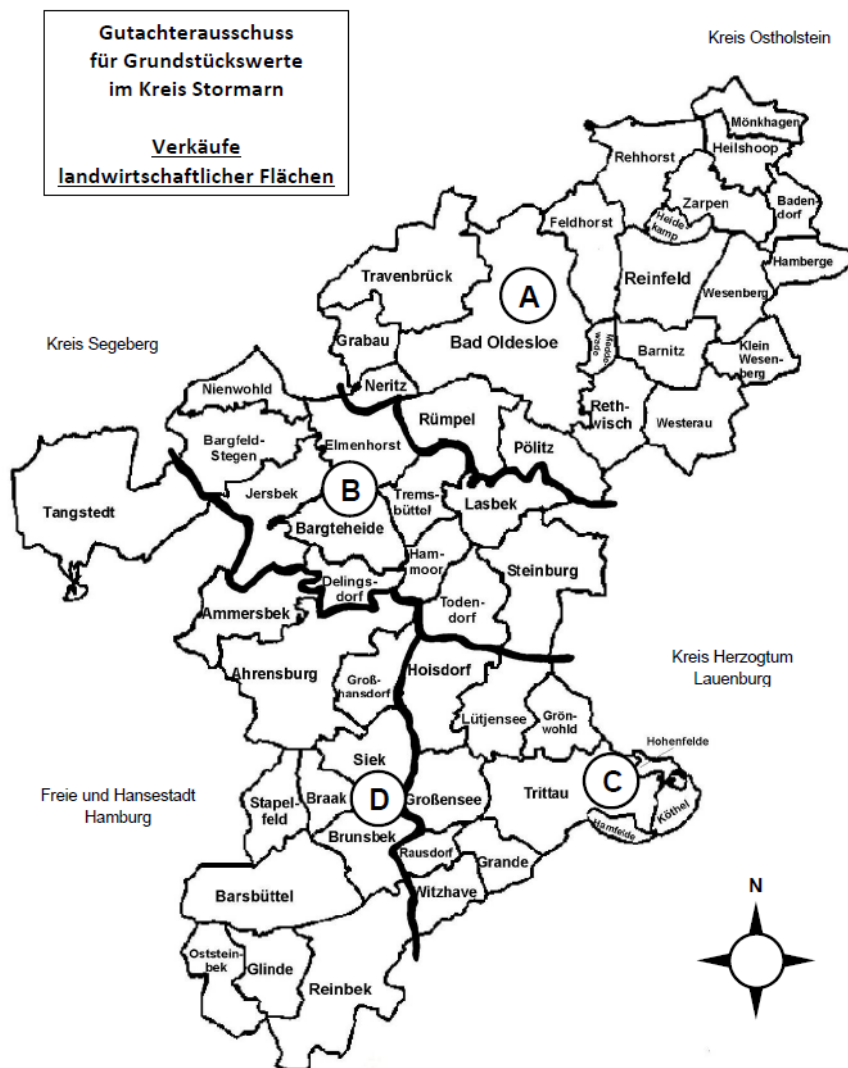
Verkaufsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatz in Mio. €	10,59	6,18	3,93	3,12	1,66	3,33	4,54	14,4	14,56	7,1	7,2
Umsatz in Hektar	325,2 3	238,0 9	111,6 4	102,4 5	47,12	106,1 4	116,5 9	105,9	245,2 1	143,6	162,3
Anzahl der Verkäufe	33	43	36	33	21	28	32	33	50	41	23

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

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

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zone A	46,3	46,5	49,6	44,3	47,4	43,5	48,6	45,1	45,9	43,6	52,0
Zone B	40,0	35,3	40,2	47,3	40,7	40,5	42,6	40,5	39,7	39,0	42,8
Zone C	38,0	47,0	45,1	38,9	36,5	37,0	37,0	36,8	38,6	33,2	47,0
Zone D	36,7	38,2	34,0	34,5	34,2	35,0	34,7	37,5	37,2	36,1	39,0



8. 4. Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2021 bis 2022

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

Jahr	Pachten für Ackerland von...bis...(in €/ha) p.a.	Mittelwert in €/ha	Pachten für Grünland von...bis...(in €/ha) p.a.	Mittelwert in €/ha
2021	300,00 bis 750,00	490,00	100,00 bis 450,00	290,00
2022	300,00 bis 750,00	520,00	150,00 bis 650,00	295,00

Die Pachten für Flächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betragen durchschnittlich das 1,4-fache der Ackerlandpachten, die von Sportflächen (u. a. auch Golfplätzen) das ca. 2,0-fache.

8.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen 2021 und 2022

Jahr	Acker in €/m ²	Anzahl der Verkäufe	Grünland in €/m ²	Anzahl der Verkäufe
2021	4,90	16	2,66	7
2022	5,30	14	2,60	8

8. 6. Preisindizes bei Acker- und Grünland 2005 bis 2022

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

