

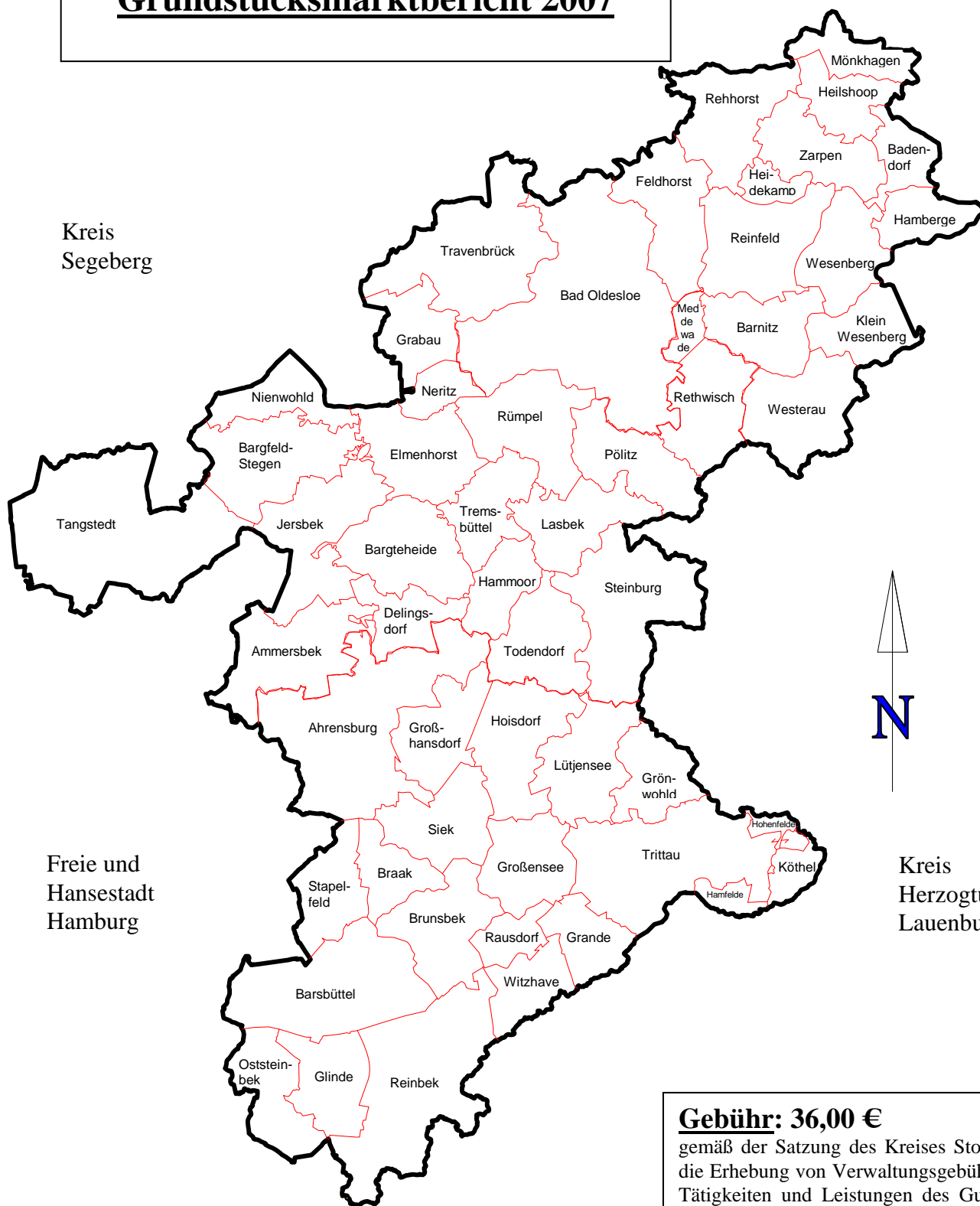
# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

## Grundstücksmarktbericht 2007

Kreis  
Ostholstein

Hanse-  
stadt  
Lübeck

Kreis  
Segeberg



Kreis  
Herzogtum  
Lauenburg

Freie und  
Hansestadt  
Hamburg

**Gebühr: 36,00 €**

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

## Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten  
Grundstücksmarktbericht 2007 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                                  | 3            |
| 1. 3.         | Gesetzliche Grundlagen   | 4            |
| 1. 4.         | Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2007               | 4            |
| 1. 4. 1.      | Der Stormarner Immobilienmarkt 2004 – 2007 im Überblick            | 5            |
| 1. 4. 2.      | Teilmarkt Eigentumswohnungen                                       | 5            |
| 1. 4. 3.      | Teilmarkt Individueller Wohnungsbau                                | 5            |
| 1. 4. 4.      | Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen                              | 5            |
| 1. 4. 5.      | Teilmarkt Landwirtschaft   | 5            |
| 2.            | Der Stormarner Immobilienmarkt 2004 – 2007 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 2004 - 2007                  | 13           |
| 2. 3. 5.      | Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken                       | 14           |
| 2. 3. 6.      | Vergleich der Bodenrichtwerte (größere Orte – Splittersiedlungen)  | 14           |
| 2. 3. 7.      | Vergleich Richtwerte 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. | Wiederverkaufte Wohnungen  | 18-20 |
| 3. 2. 2. | Erstbezugswohnungen  | 20-22 |
| 3. 3.    | Anzahl der Verkäufe 2004 – 2007                                      | 22    |
| 3. 4.    | Kaufpreisumsätze 2004 – 2007   | 23    |
| 3. 5.    | Preisindizes 1999 – 2007   | 23    |
|          |  |       |
| 4.       | Teilmarkt Individueller Wohnungsbau                                  | 24    |
| 4. 1.    | Vorbemerkungen   | 24    |
| 4. 2.    | Bildung von Ortsgruppen  | 25    |
| 4. 2. 1. | Verkäufe in Ahrensburg und Großhansdorf                              | 26    |
| 4. 2. 2. | Verkäufe in Bad Oldesloe   | 27    |
| 4. 2. 3. | Verkäufe in Reinbek  | 28    |
| 4. 2. 4. | Verkäufe in Reinfeld, Tangstedt und Trittau                          | 29    |
| 4. 2. 5. | Verkäufe in Ammersbek, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde u. Oststeinbek | 30    |
|          |  |       |
| 4. 3.    | Kaufpreise und Bauweise  | 31    |
| 4. 4.    | Indizes mittlerer Kaufpreise 2004 – 2007                             | 31    |
|          |  |       |
| 5.       | Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen                                | 32    |
| 5. 1.    | Vorbemerkungen   | 32    |
| 5. 2.    | Marktfaktoren  | 32-36 |
| 5. 3.    | Liegenschaftszinsen  | 36    |
| 5. 3. 1. | Liegenschaftszinsen für Geschosswohnungsbauten                       | 37    |
| 5. 3. 2. | Liegenschaftszinsen für Gewerbeobjekte                               | 37    |
|          |  |       |
| 6.       | Teilmarkt Landwirtschaft   | 38    |
| 6. 1.    | Vorbemerkungen   | 38    |
| 6. 2.    | Kaufpreisumsatz 2004 – 2007  | 39    |
| 6. 3.    | Flächenumsatz 2004 - 2007  | 39    |
| 6. 4.    | Mittlere Preise von Acker- und Grünland 2004 – 2007                  | 40    |
| 6. 5.    | Mittlere Ertragsmesszahlen je ha                                     | 41    |
| 6. 6.    | Preisindizes von Acker- und Grünland 2001 - 2007                     | 42    |

## **1. Allgemeine Hinweise**

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

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



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn** (Aufnahme vom 24.04.2008 durch Anja Krause): vorn rechts Karen Teege; erste Reihe dahinter (von links nach rechts): Armin Baghai, Sibylle Kircher, Hans-Udo Kofahl; zweite Reihe (von links nach rechts): Cornelia Weber, Hanns Boecking; dritte Reihe (von links nach rechts): Norbert Radünz, Bernd Görtzen, Friedhelm Kiesler; vierte Reihe (von links nach rechts): Horst Gibbesch, Frank Niehus, Jürgen Tamm; ganz hinten (von links nach rechts): Stefan Leutelt, Kai Grundmann, Nils-Kaspar Schell

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Nils-Kaspar Schell (*Vermessungsingenieur*)

Cornelia Weber (*Vermessungsingenieurin, Katasteramt Lübeck*)

Friedhelm Kiesler (*Immobilienmakler*)

### Ehrenamtliche Mitglieder:

Armin Baghai (*Sparkassen-Erschließungsgesellschaft Holstein mbH & Co. KG*)  
Hanns Boecking (*Sachverständiger*)  
Horst Gibbesch (*Immobilienmakler*)  
Bernd Görtzen (*Amt für ländliche Räume Lübeck*)  
Kai Grundmann (*Architekt*)  
Sibylle Kircher (*öffentl. bestellte u. vereidigte Sachverständige und Immobilienmaklerin*)  
Hans-Udo Kofahl (*Raiffeisenbank Südstormarn a. D.*)  
Frank Niehus (*Finanzamt Stormarn*)  
Norbert Radünz (*Immobilienmakler*)

### 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. des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert in Verbindung mit § 8 ff. der Wertermittlungsverordnung – WertV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG – vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110) 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 2007**

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt 2005 erstellten Grundstücksmarktbericht an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht mehr erfasst sind, sind dort nachzulesen.

Die insbesondere unter den Kapiteln 3, 4 und 6 (Teilmärkte Eigentumswohnungen, Individueller Wohnungsbau und Landwirtschaft) durchgeführten Untersuchungen erforderten eine in-

tensive Datenauswertung. Fehlende Werte bei einigen Auswertungen dokumentieren, dass dem Gutachterausschuss ausreichende Daten zur Auswertung nicht zur Verfügung standen.

#### **1. 4. 1. Der Stormarner Immobilienmarkt 2004 – 2007 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 in € sind in Millionen € angegeben, die Zahlen hinter den Kommata beziehen sich auf auf- oder abgerundete volle 10.000 €. Diese Form der statistischen Darstellung wurde bei allen kaufpreisrelevanten Untersuchungen sämtlicher Teilmärkte angewandt.

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

Die in €/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 waren je Ort bzw. aus mehreren Orten zusammengefasster Bereich in jeder Baujahresklasse mindestens 5 Verkaufsfälle erforderlich, um für die Auswertung berücksichtigt zu werden.

#### **1. 4. 4. Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen**

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2005 wurden die Marktfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke sowie die Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten und Gewerbeobjekte ermittelt. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden iterative Korrekturen berücksichtigt.

#### **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 2004 bis 2007 gegenüber gestellt.

## **2. Der Stormarner Immobilienmarkt 2004 – 2007 im Überblick**

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

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2004 bis 2007 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.

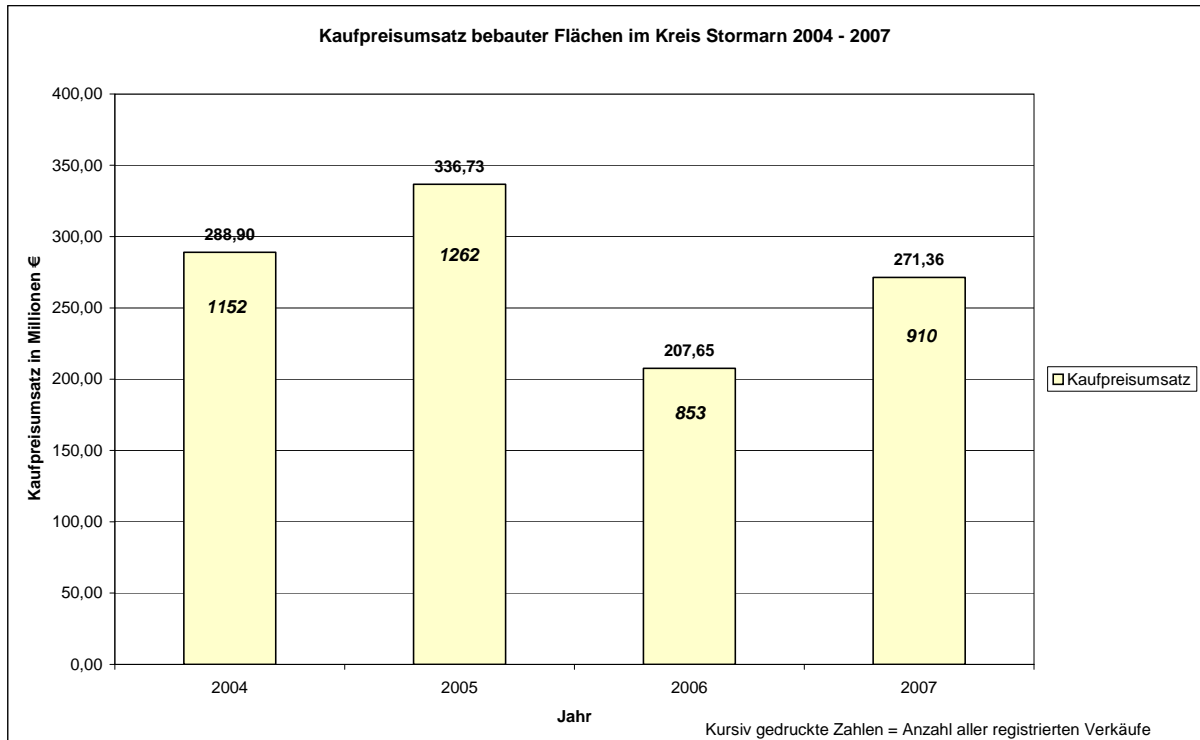
### **2. 2. Bebaute Grundstücke**

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 Kaufpreissumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle im Jahresvergleich in Diagrammen dargestellt.

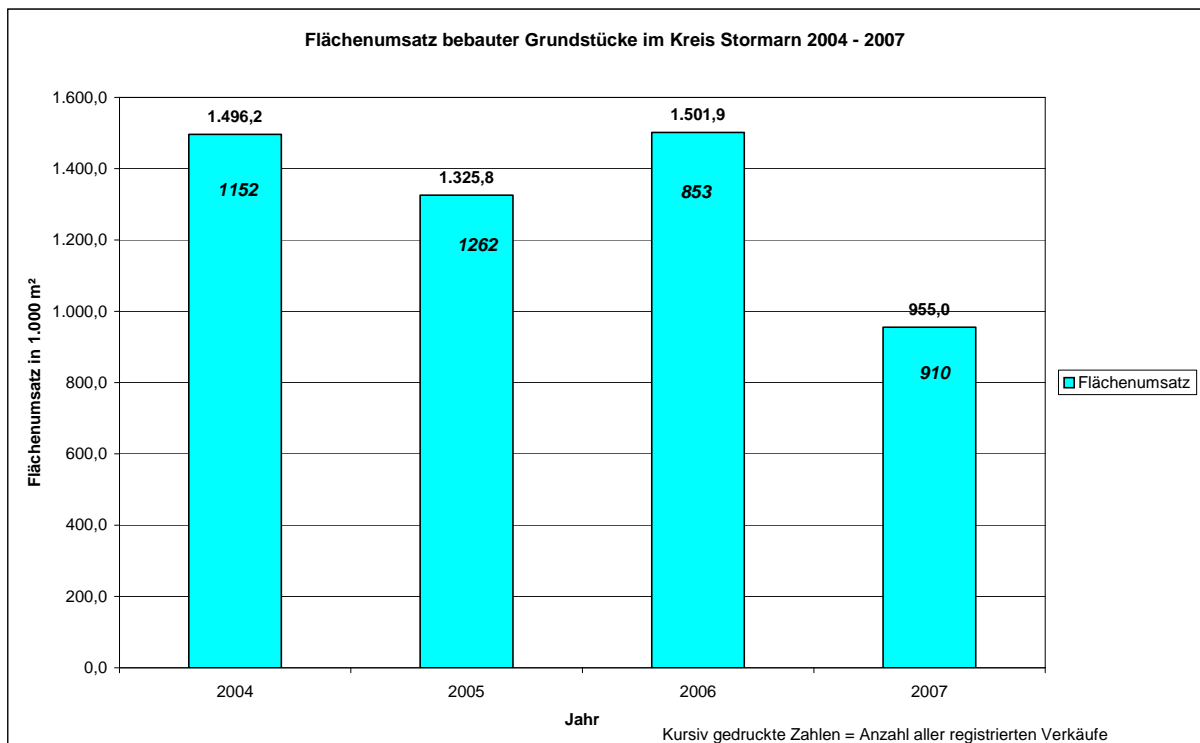
#### **2. 2. 1. Bebaute Grundstücke gesamt**

Den unter Abschnitt 2.2 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatisik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2004 bis 2007. Diagramme geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

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

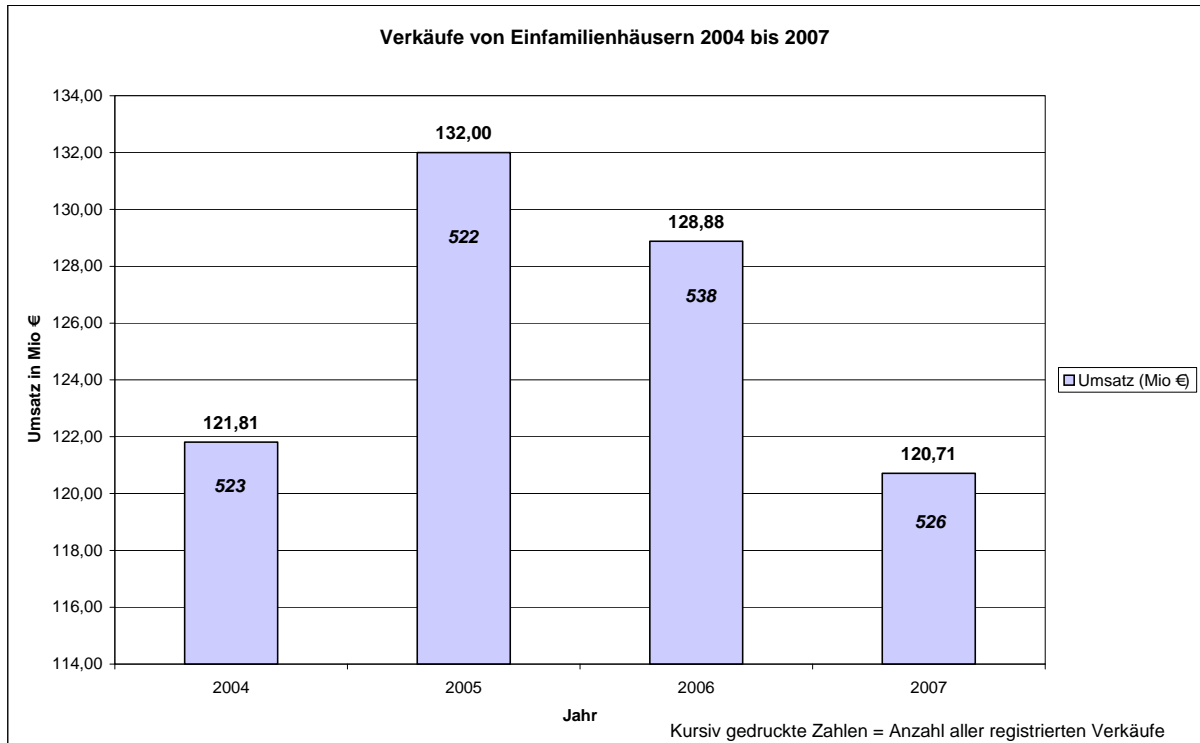


## 2. 2. 1. 2. Flächenumsatz gesamt

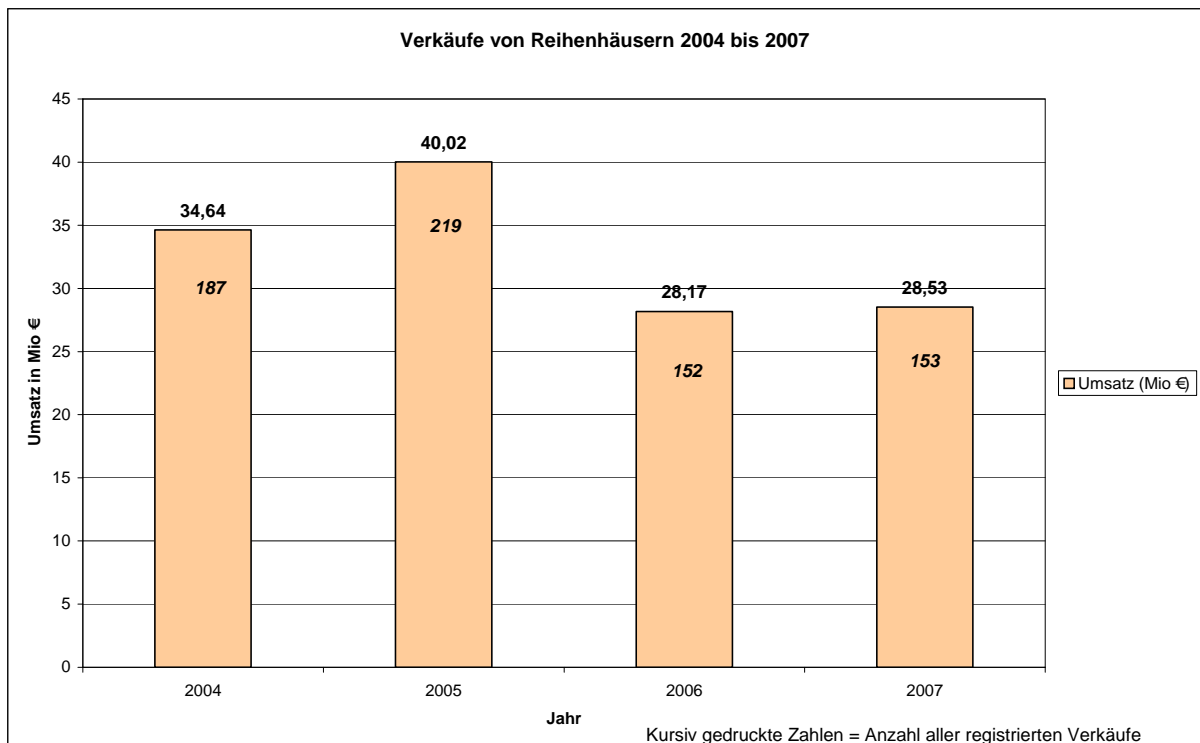




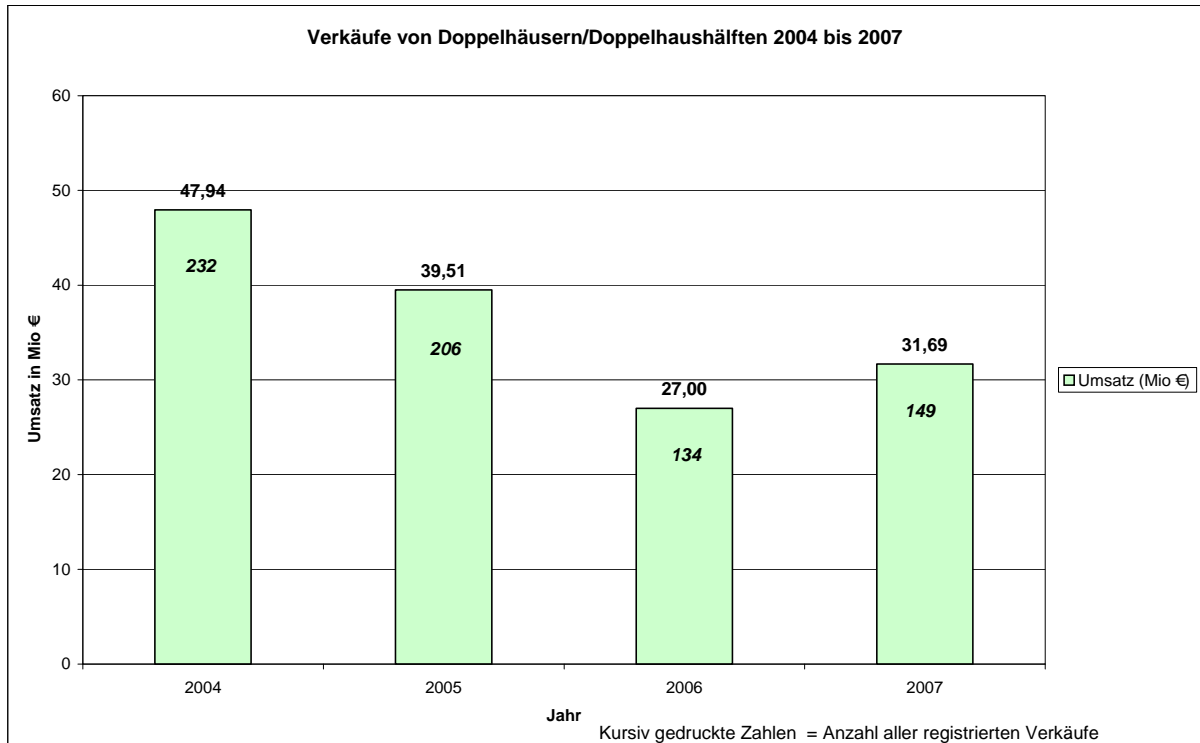
## 2. 2. 2. Einfamilienhäuser



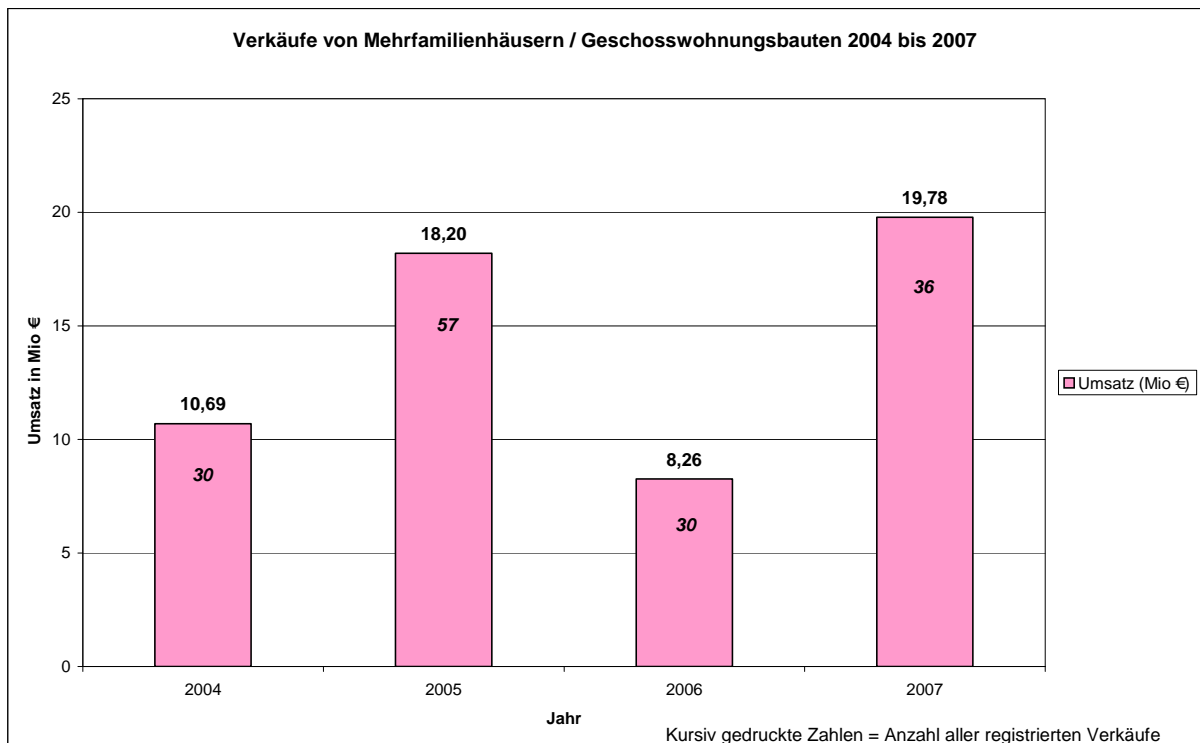
## 2. 2. 3. Reihenhäuser



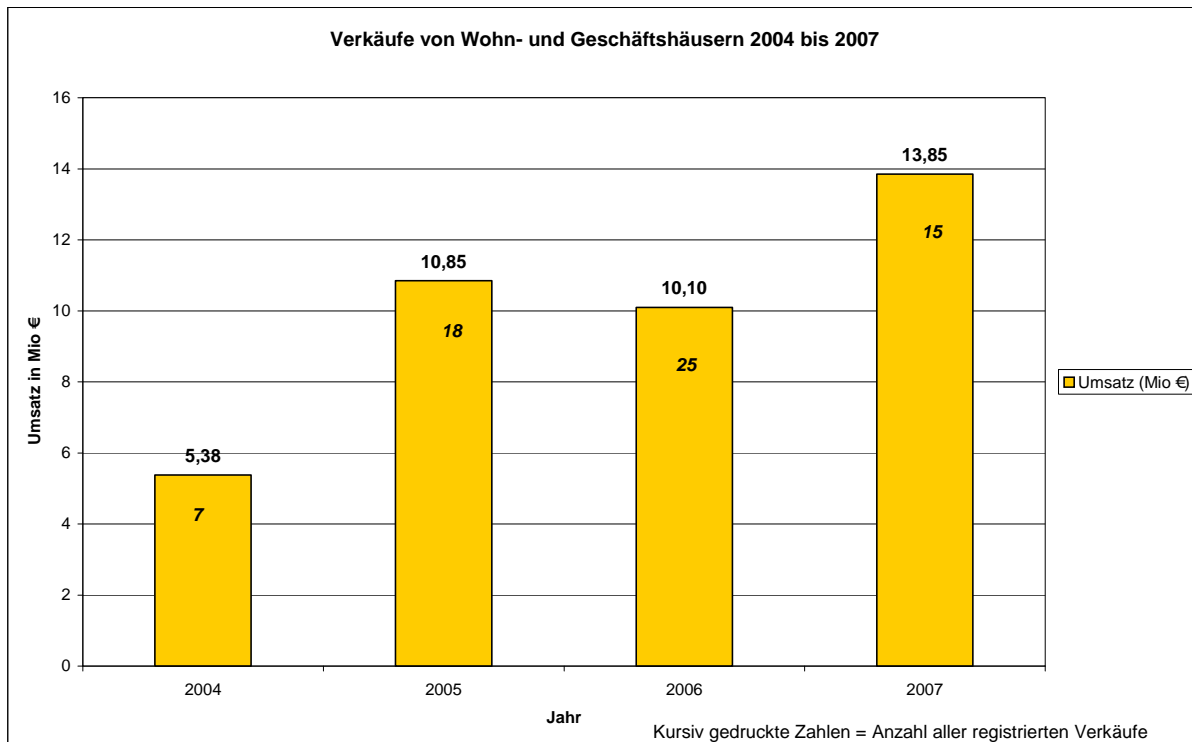
## 2. 2. 4. Doppelhäuser/Doppelhaushälften



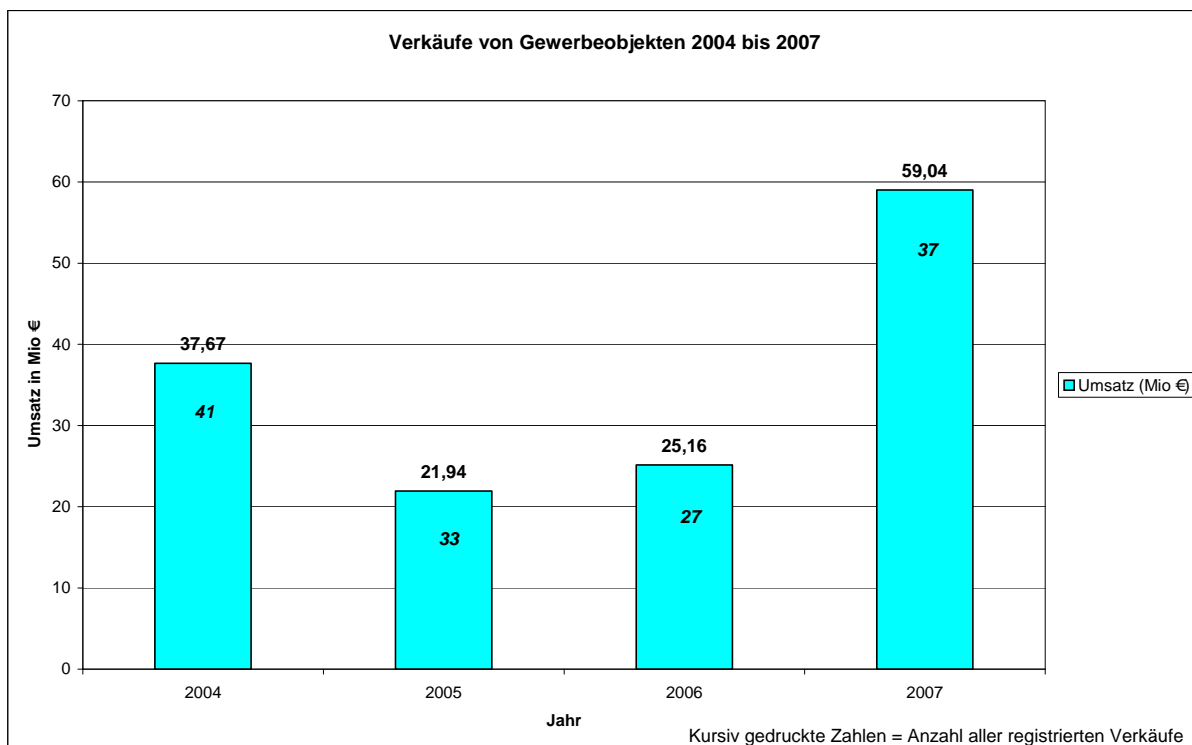
## 2. 2. 5. Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten



## 2. 2. 6. Wohn- und Geschäftshäuser



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



## 2. 3. Unbebaute Grundstücke

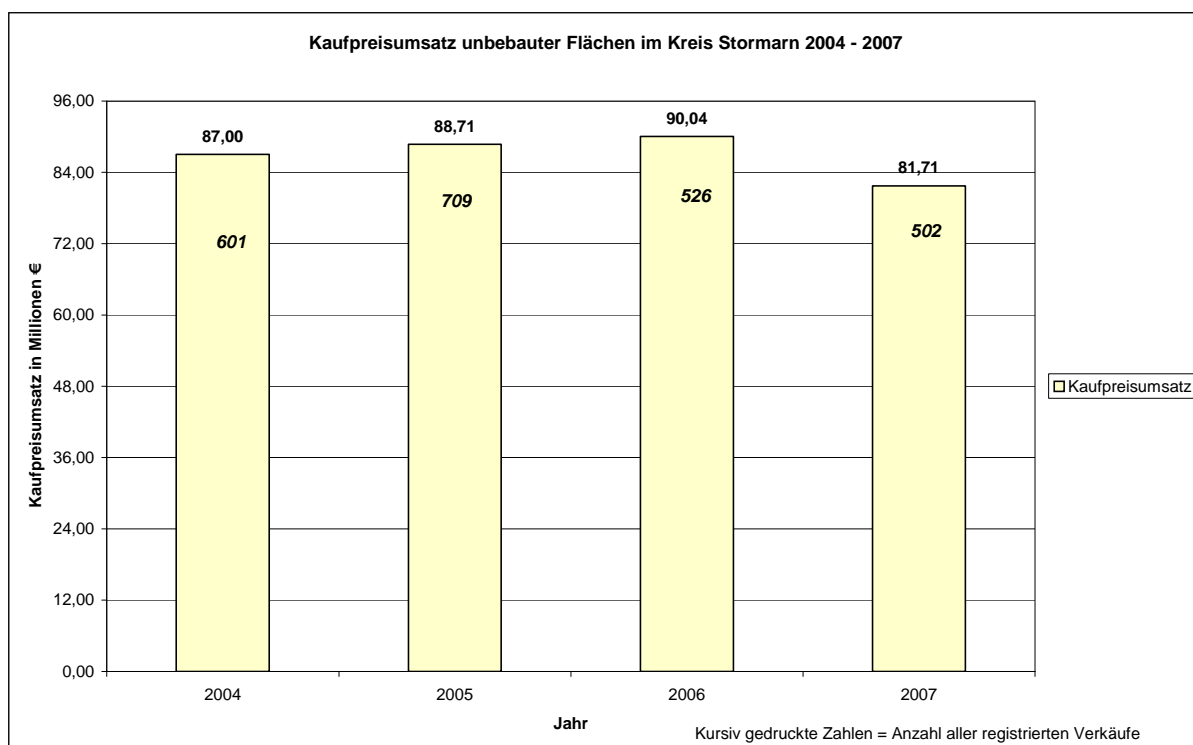
Der Gutachterausschuss hat die unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Einfamilienhäuser einschließlich Doppelhäuser / Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte. Zu den Geschossbauten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

Für die übrigen Fälle dieses Marktbereichs wurden die Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen sowie die Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2004 bis 2007 in den nachfolgenden Diagrammen zusammengestellt.

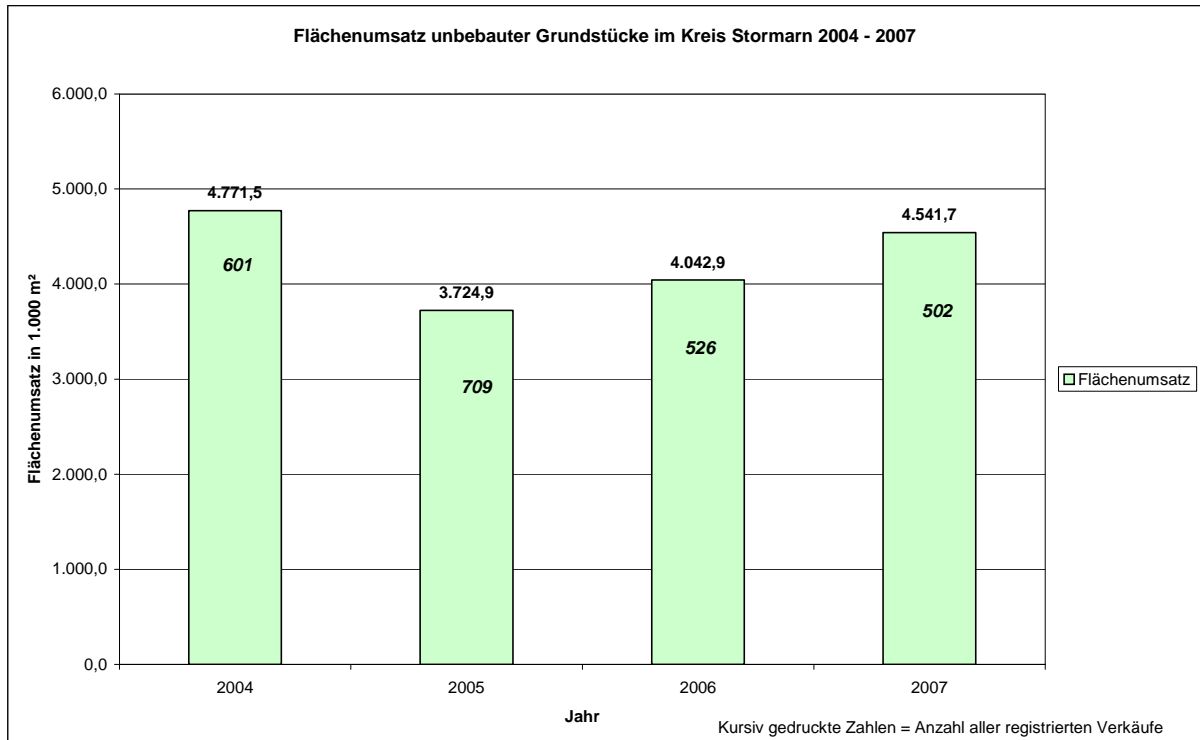
### 2. 3. 1. Unbebaute Grundstücke gesamt

Den unter Abschnitt 2.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2004 bis 2007. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind in Diagrammen dargestellt.

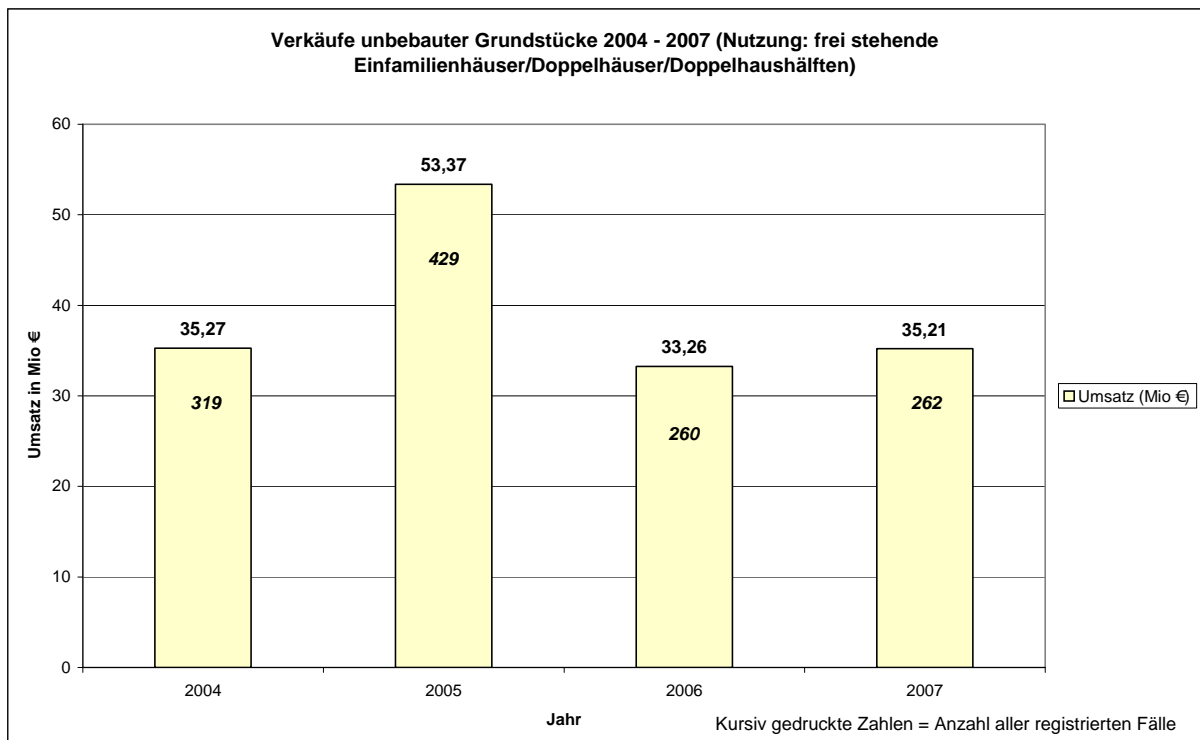
#### 2. 3. 1. 1. Kaufpreisumsatz gesamt



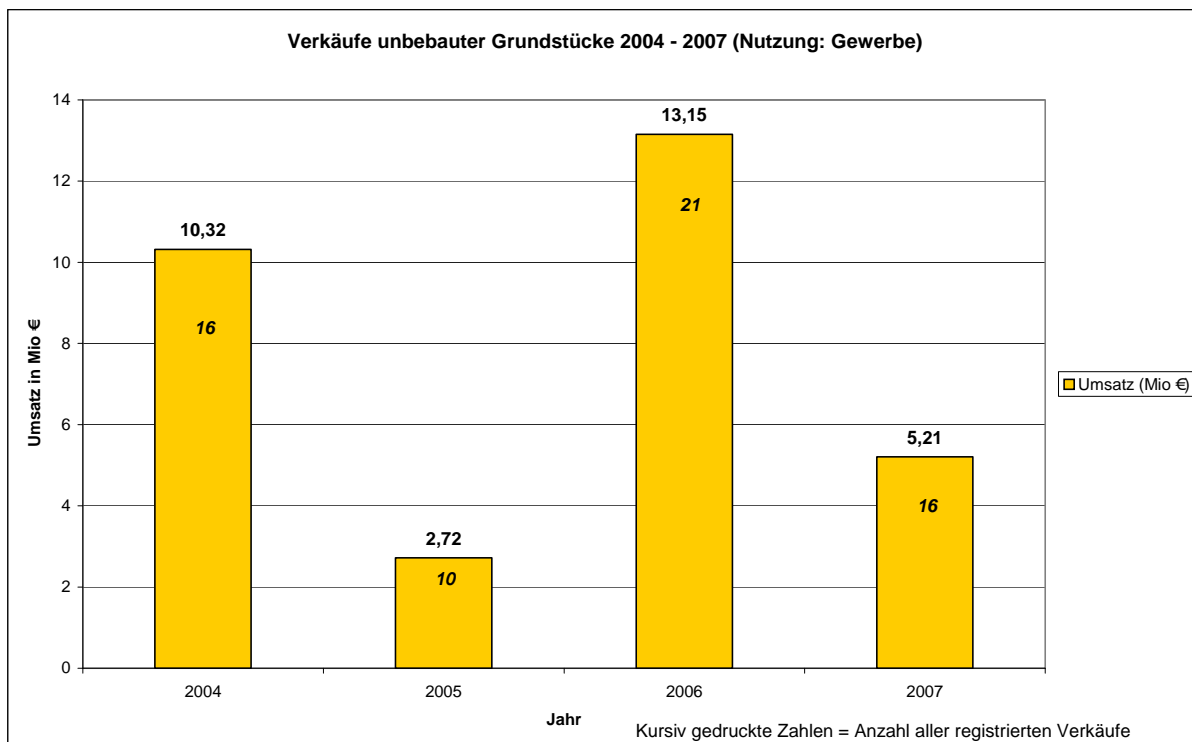
### 2. 3. 1. 2. Flächenumsatz gesamt



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

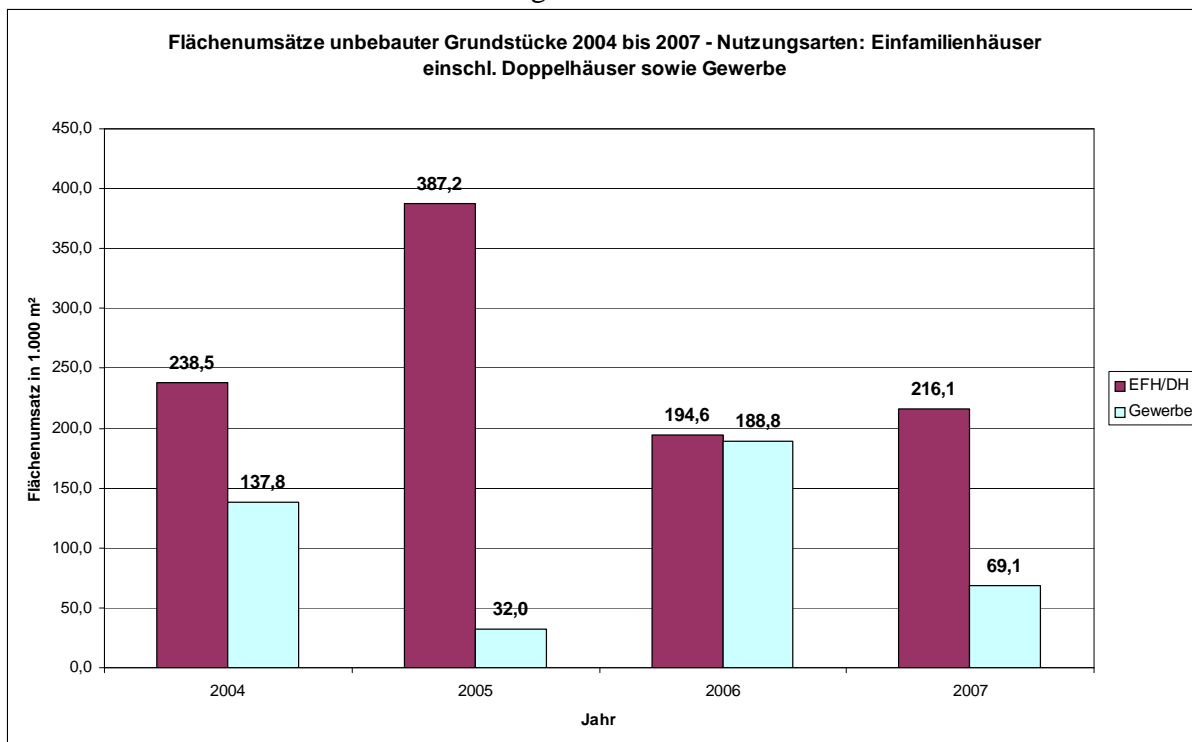


### 2. 3. 3. Bauplätze für Gewerbeobjekte



### 2. 3. 4. Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 2004 - 2007

Das nachstehende Diagramm fasst die Flächenumsätze unbebauter Grundstücke mit den oben unter 2.3.2 bis 2.3.4 untersuchten Nutzungsarten in dem Zeitraum 2004 bis 2007 zusammen.



### 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 2004 bis 2007 aufgewiesen haben.

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

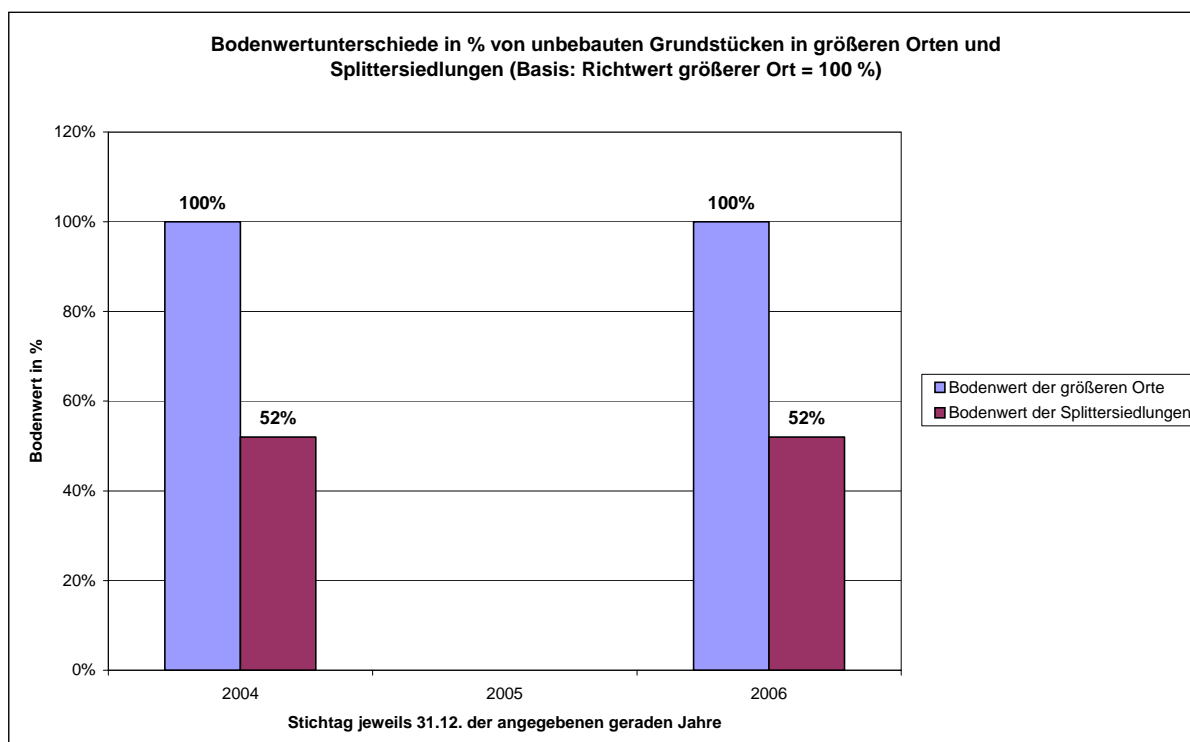
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>             |                        |                         |                      |
|--|------------------------|-------------------------|----------------------|
| Vorgesehene Nutzung als:                 | <i>Einfamilienhaus</i> | <i>Doppelhaushälfte</i> | <i>Gewerbeobjekt</i> |
| Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ) i. M. | 741                    | 385                     | 6.788                |

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

Verglichen wurden die Bodenrichtwerte von Einfamilienhausgrundstücken im Kreis Stormarn, die in den Ortslagen größerer Orte einerseits und in der Nähe gelegenen Splittersiedlungen mit Außenbereichscharakter andererseits liegen. Es handelt sich um Grundstücke mit ortsüblicher Erschließung und in durchschnittlicher Lage. Es wurden kreisweit 33 Vergleichsfälle zu den Stichtagen 31.12.2004 und 31.12.2006 analysiert <sup>1</sup>.

Beispiele<sup>2</sup>:

| <i>Ortslage</i> | <i>Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)</i> | <i>Splittersiedlung</i> | <i>Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)</i> |
|-----------------|---|-------------------------|---|
| Elmenhorst      | 120,00                                  | Siebenbergen            | 45,00                                   |
| Trittau         | 145,00                                  | Trittauer Feld          | 50,00                                   |



<sup>1</sup> Alle Bodenrichtwerte auf Bezugsgröße 800 m<sup>2</sup> umgerechnet.

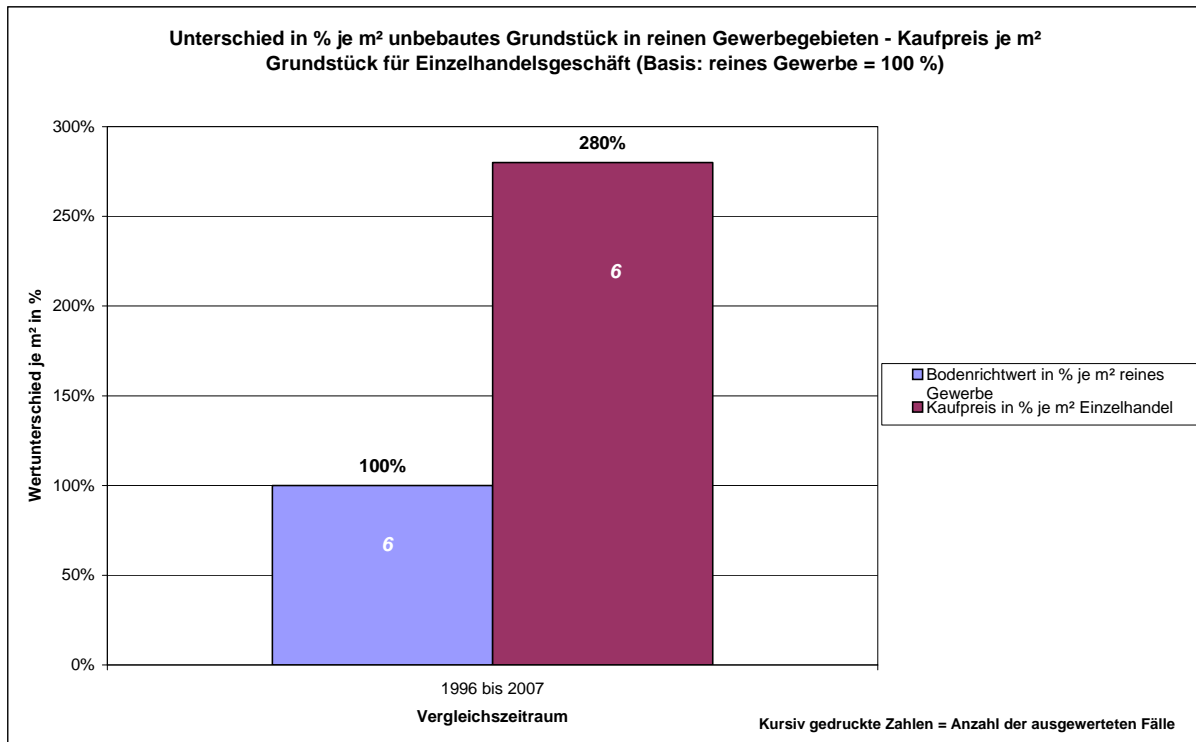
<sup>2</sup> Angegebene Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2006 ermittelt.

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. 7. Vergleich Bodenwertniveau Gewerbeflächen – Grundstücke für Einzelhandel

Verglichen wurden die Kaufpreise/m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücke mit ausgewiesener Sondernutzung, 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 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**

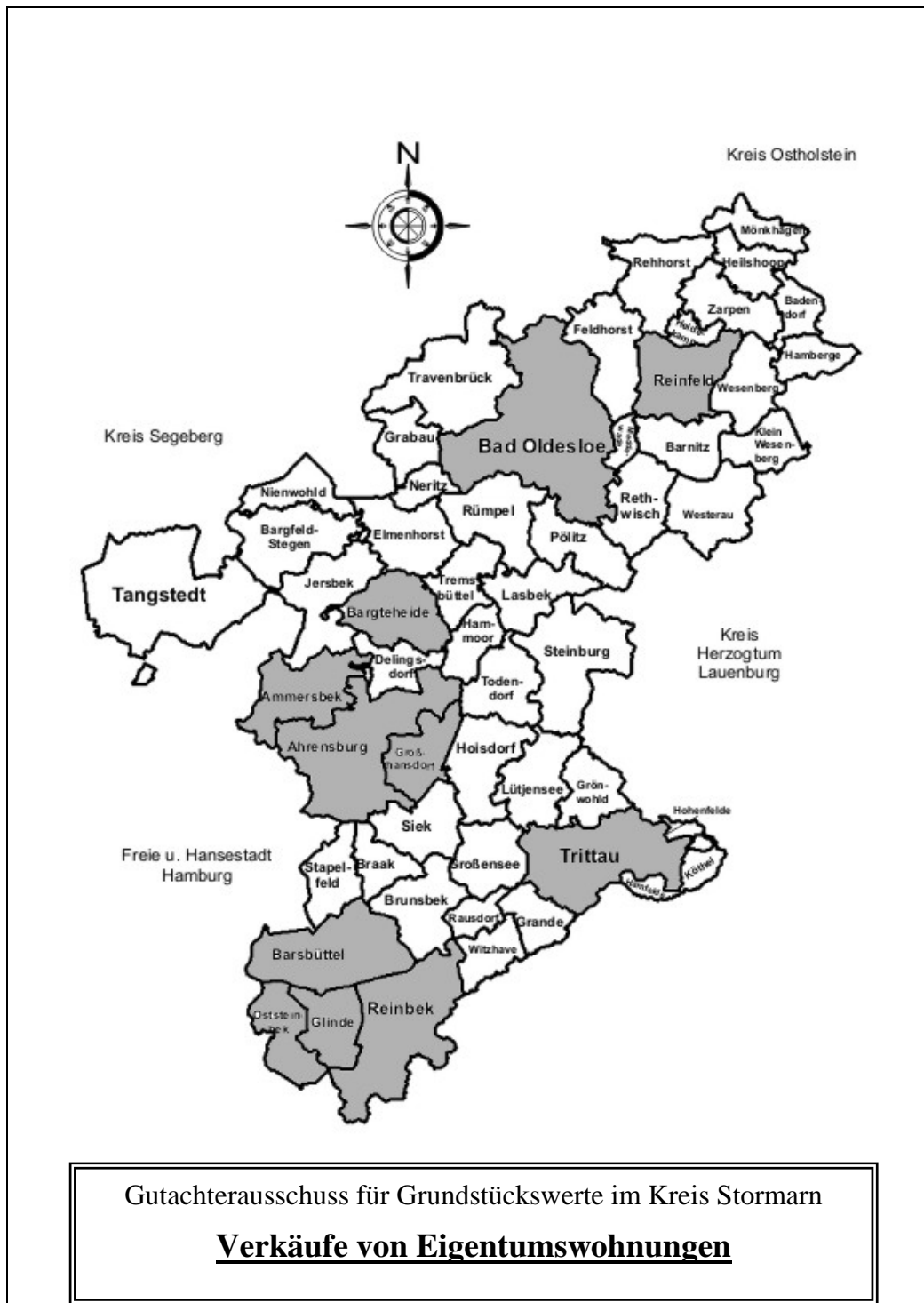
Die Untersuchungen des Gutachterausschusses auf diesem Teilmarkt umfassen:

- a) die Feststellung mittlerer Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Darstellung der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2004 bis 2007.
- b) die Entwicklung der Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2004 bis 2007
- c) die Entwicklung der Kaufpreisumsätze in den Jahren 2004 bis 2007
- d) die Feststellung der Preisindizes in den Jahren 1999 bis 2007

Für die Untersuchungen zu a) hat der Gutachterausschuss die Verkaufsdaten aus 11 größeren Orten einzeln ausgewertet. Es handelt sich um die folgenden Städte und Gemeinden: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld und Trittau. Diese Orte sind in der nachstehenden Übersichtskarte (Seite 17) dunkel hervorgehoben.

Die Verkaufsdaten aus den vorgenannten Orten wurden entsprechend den Verkaufsjahren zusammengefasst, und zwar zunächst für die weiterverkauften und dann für die Erstbezugswohnungen.

Die Untersuchung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" wurde für die Jahre 2004 – 2007 durchgeführt. Untersucht wurden nicht vermietete Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Lagequalitäten. Es wurden alle Objekte ausgewählt, deren Baujahr und deren Wohnfläche bekannt waren, sodass Wohnungen im Erstbezug und weiterverkaufte Wohnungen gegenüber gestellt werden konnten. Kraftfahrzeug-Stellplätze wurden in den Werten nicht berücksichtigt.



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

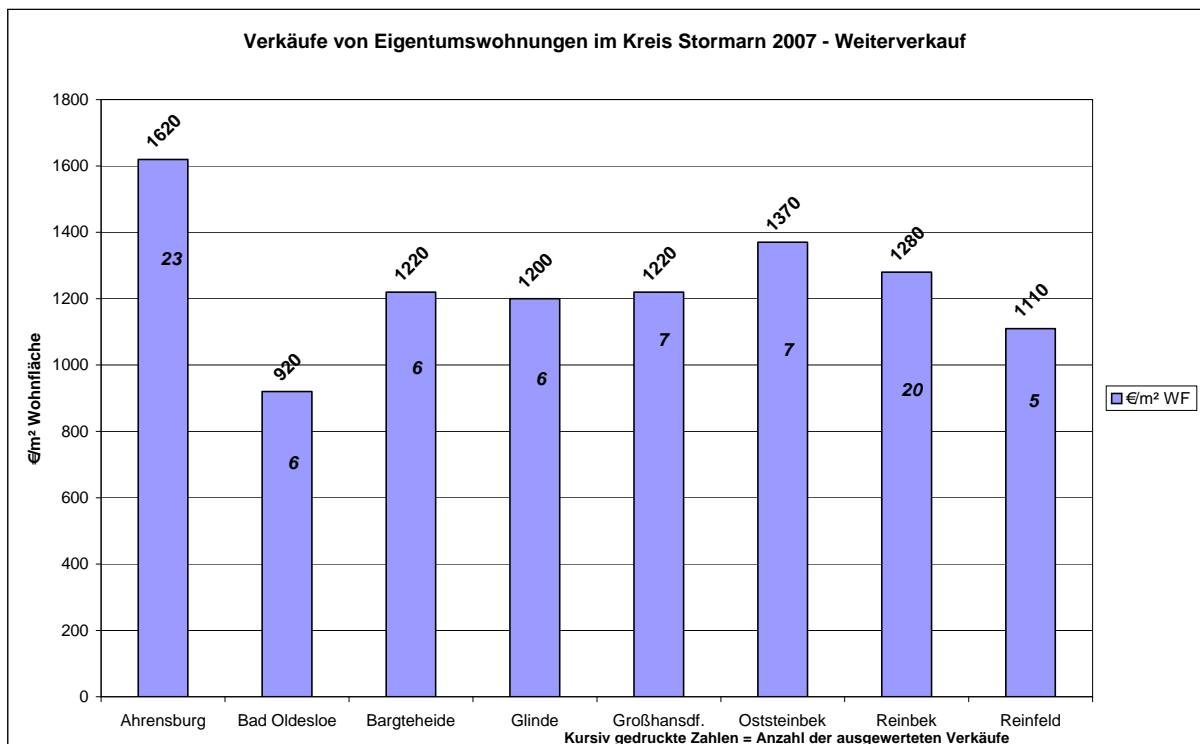
Auf dem Immobilienmarkt erzielen kleinere Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche als größere. Der Gutachterausschuss hat dieser Markterscheinung Rechnung getragen und in der Absicht, vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, Wohnungen un-

terschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel<sup>3</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 den bezeichneten Orten ermittelt und in der zurückgehenden Abfolge von 4 Jahren verglichen.

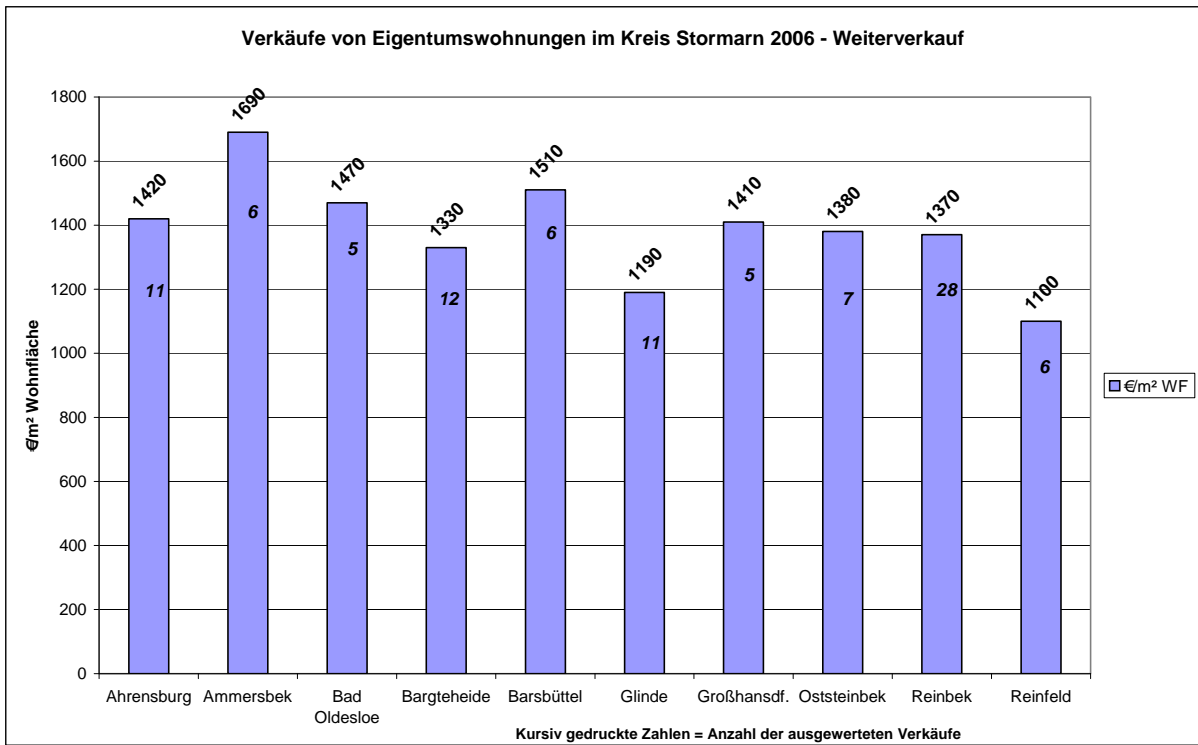
Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Diagrammen als gerundete Säulenwerte dargestellt. Fehlende Orte dokumentieren, dass in diesen Orten verwertbare Objektdaten in ausreichender Zahl nicht zur Verfügung standen.

### 3. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

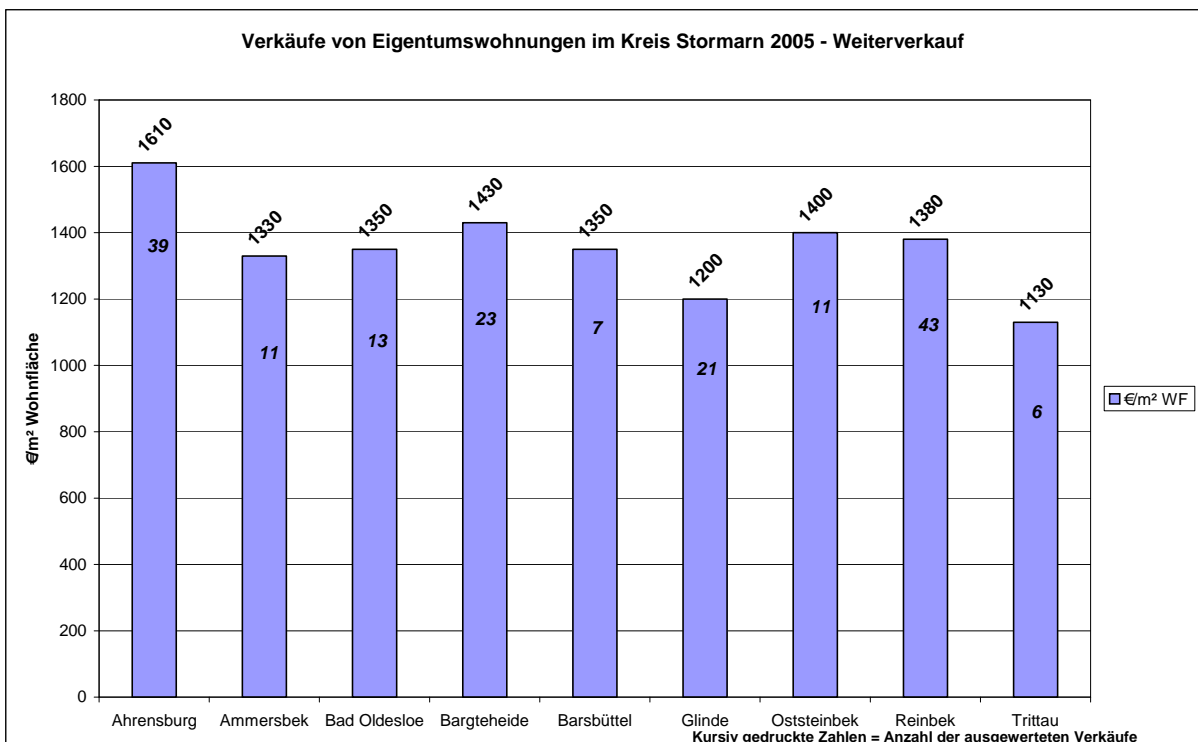


Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

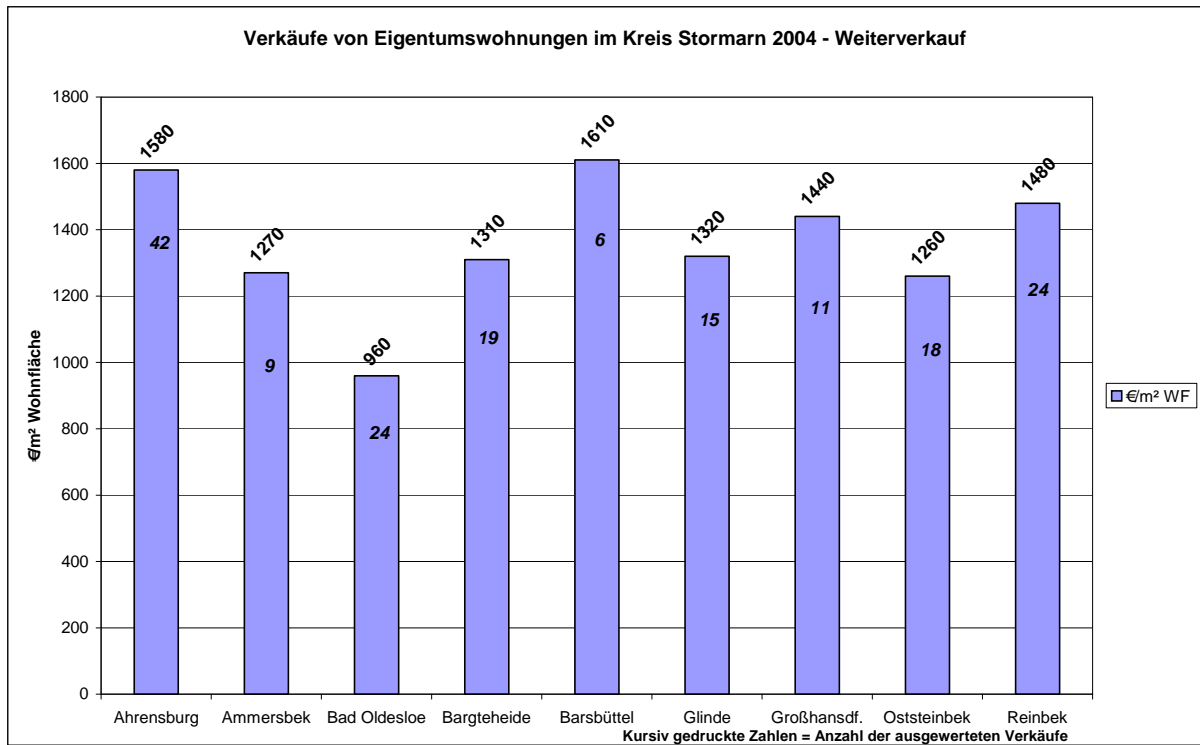
<sup>3</sup> H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung" (GuG), 1997, Ausgabe 4/97, S. 207  
 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 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

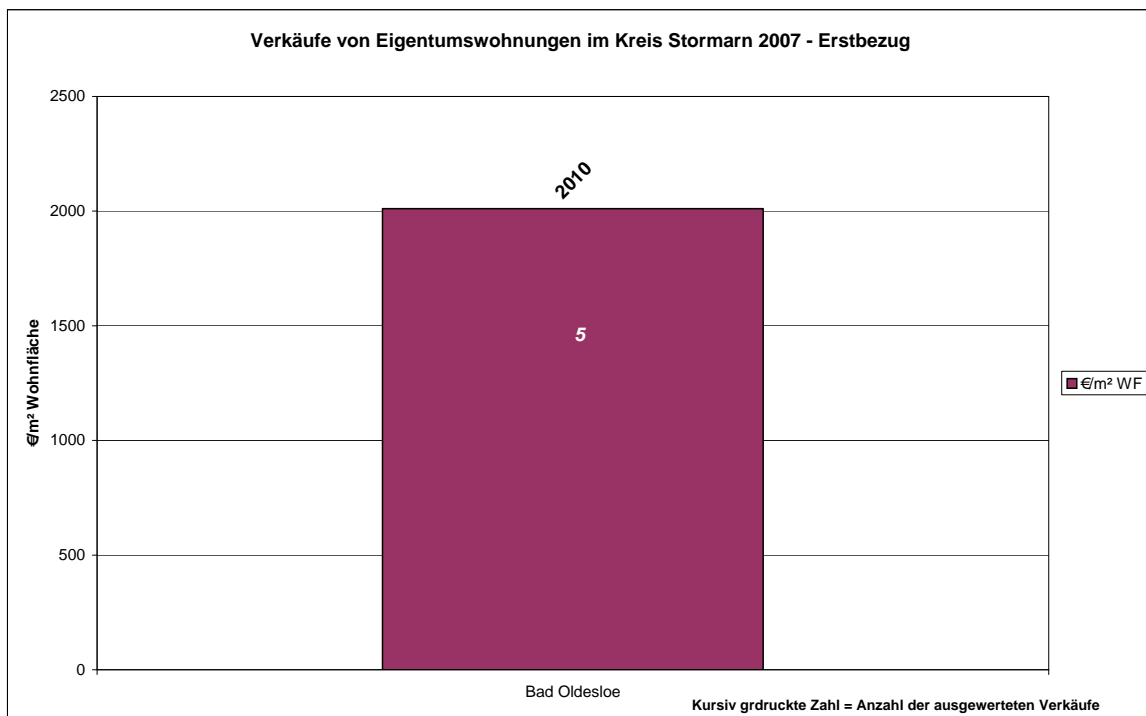


Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben



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

### 3. 2. 1. Erstbezugswohnungen



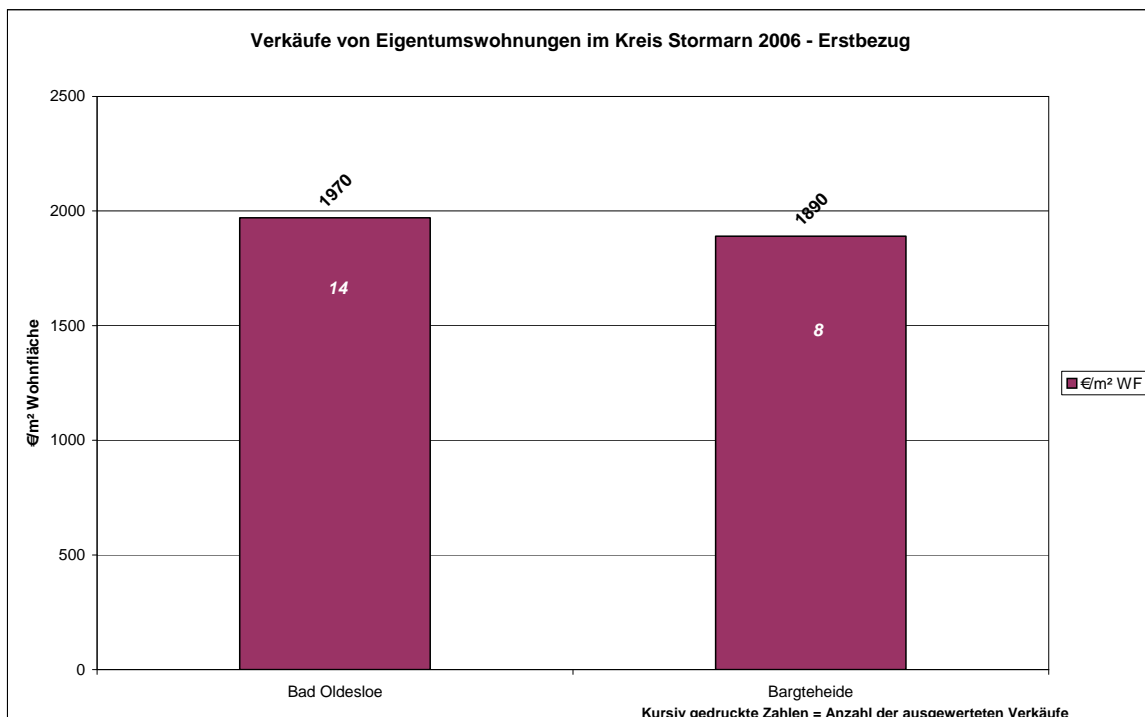
Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

Zusätzlich wurden ausgewertet:

| Ort         | Anzahl Verkäufe | €/m² im Mittel |
|-------------|-----------------|----------------|
| Ahrensburg  | 2               | 2.160          |
| Bargteheide | 3               | 1.970          |

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

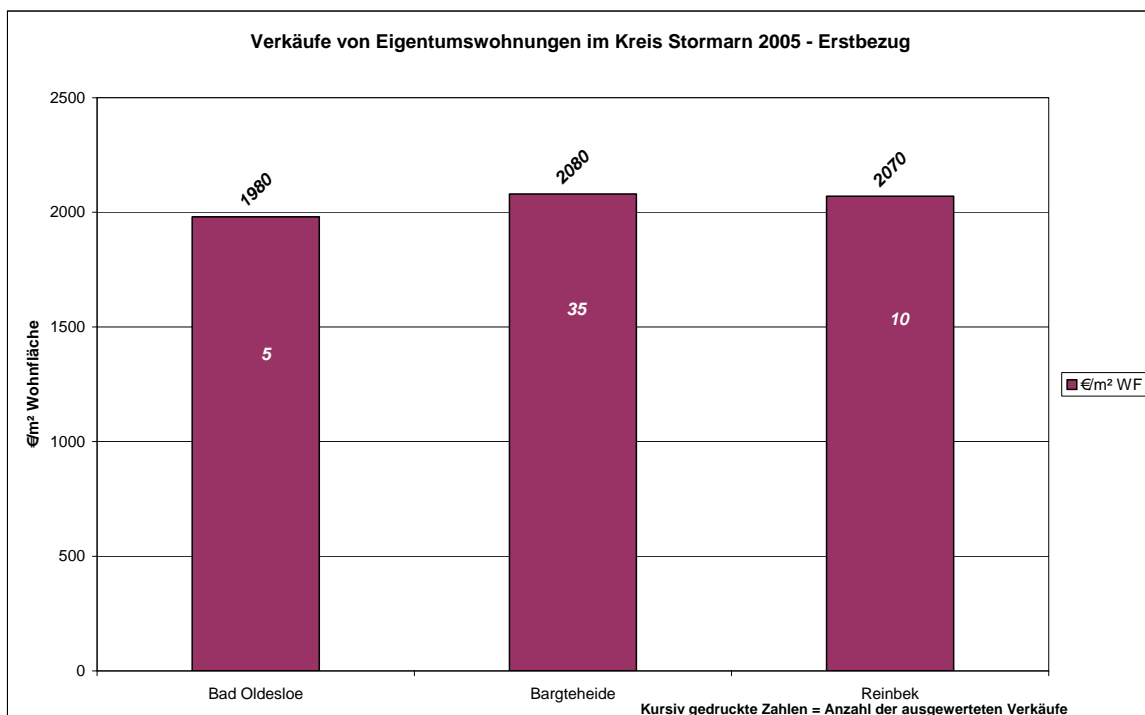
Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt



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

Zusätzlich wurden ausgewertet:

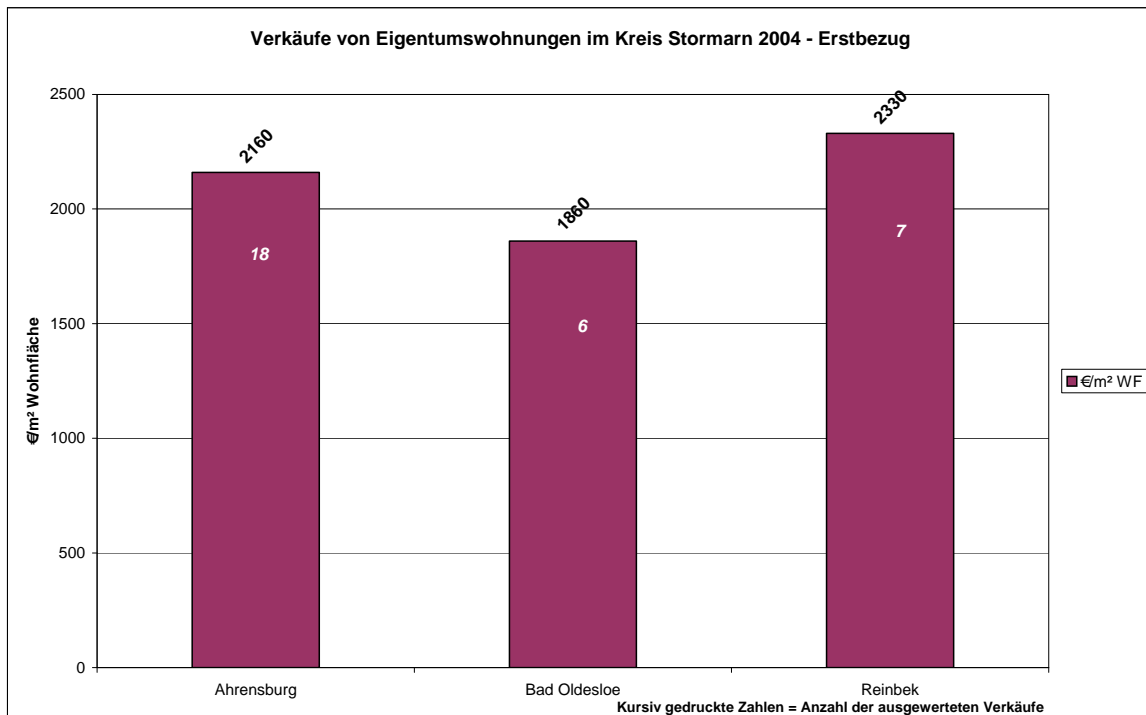
| <i>Ort</i> | <i>Anzahl Verkäufe</i> | <i>€/m² im Mittel</i> |
|------------|------------------------|-----------------------|
| Reinbek    | 2                      | 2.410                 |



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

Zusätzlich wurden ausgewertet:

| <i>Ort</i> | <i>Anzahl Verkäufe</i> | <i>€/m² im Mittel</i> |
|------------|------------------------|-----------------------|
| Ahrensburg | 2                      | 1.950                 |
| Glinde     | 3                      | 2.070                 |



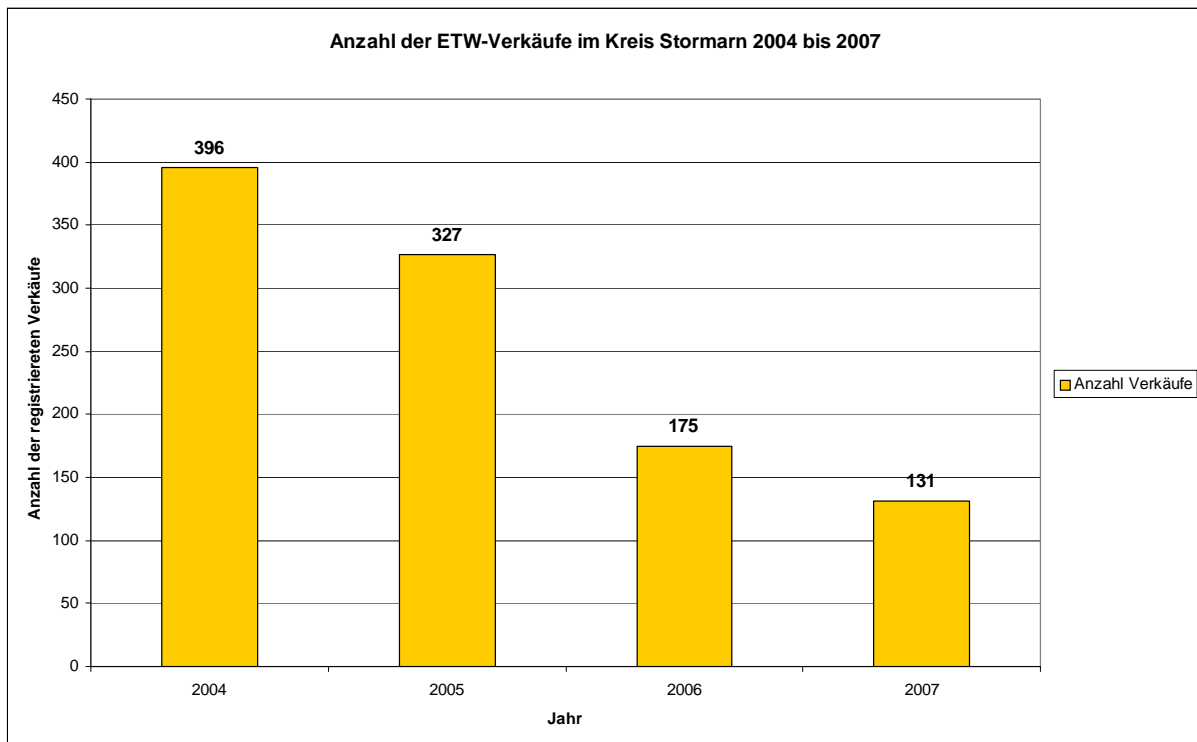
Zu fehlenden Orten: siehe Ziff. 3.2, Seite 18 oben

Zusätzlich wurden ausgewertet:

| <i>Ort</i>  | <i>Anzahl Verkäufe</i> | <i>€/m² im Mittel</i> |
|-------------|------------------------|-----------------------|
| Bargteheide | 3                      | 2.000                 |
| Glinde      | 2                      | 2.060                 |

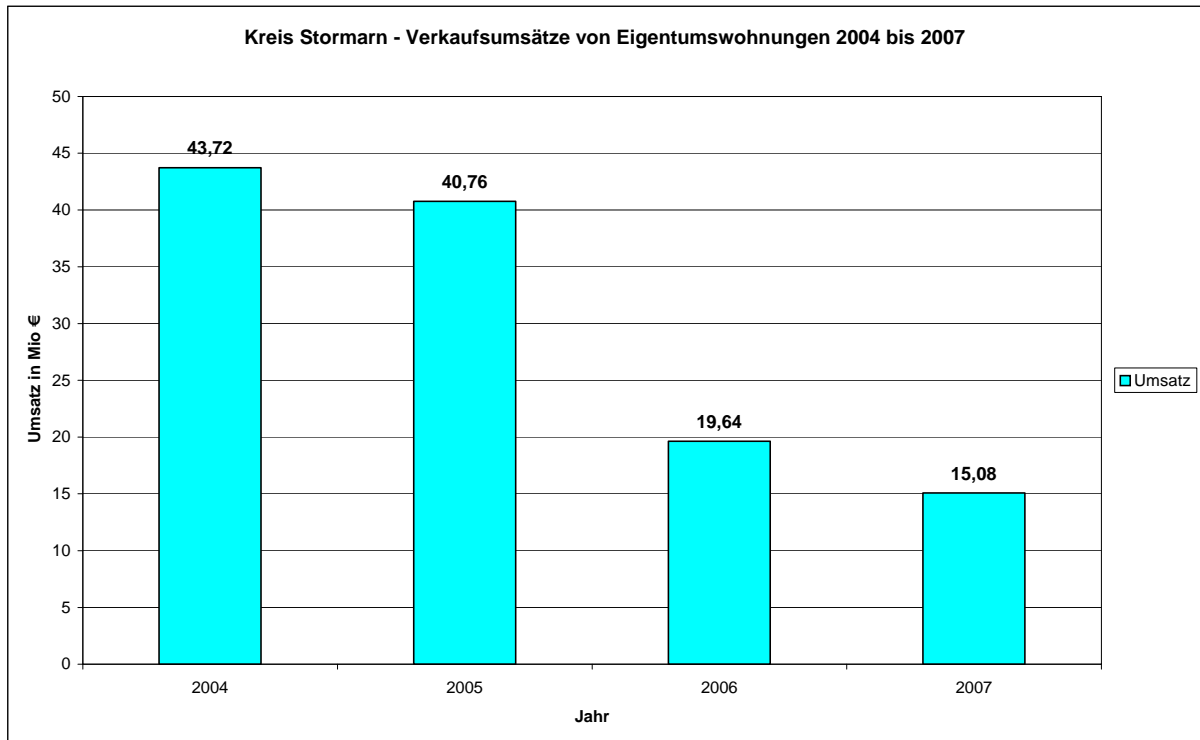
### **3. 3. Anzahl der Verkäufe 2004 - 2007**

Die folgende Statistik beinhaltet alle dem Gutachterausschuss angezeigten Verkäufe.

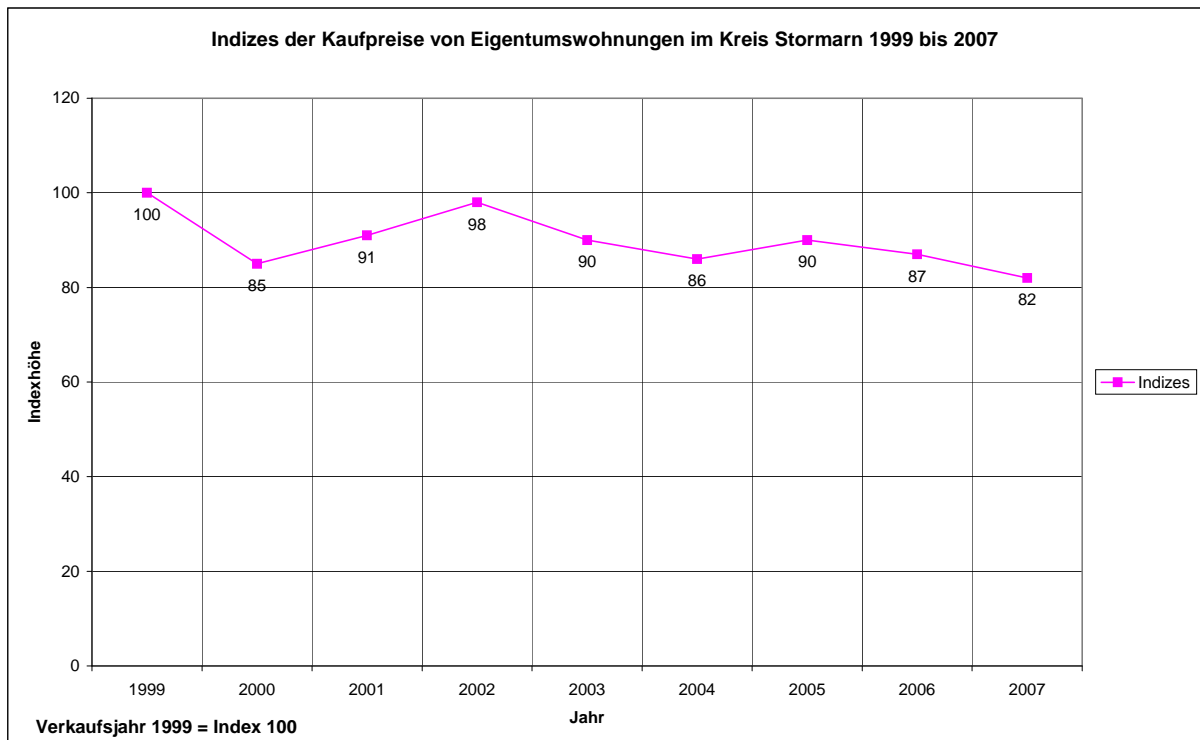


### 3. 4. Kaufpreisumsätze 2004 – 2007

Die folgende Statistik beinhaltet alle dem Gutachterausschuss angezeigten Verkäufe.



### 3. 5. Preisindizes 1999 – 2007





## **4. Teilmarkt Individueller Wohnungsbau**

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

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe von frei stehenden Einfamilienhäusern, von Doppel- und Reihenhäusern in den Jahren 2004 bis 2007 ausgewertet. Der Schwerpunkt dieses Teilmarktes lag in den nachstehend aufgeführten Orten, die in der folgenden Übersichtskarte dunkel hervorgehoben sind: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Tangstedt und Trittau.

In den ländlichen Bereichen des Kreises wurden ebenfalls Verkäufe dieser Immobilienarten getätigt, die von der Anzahl her jedoch nicht für aussagekräftige Analysen ausreichen.

Die Untersuchungen umfassen:

1. die Feststellung von Mindest-, Höchst- und Mittelwerten bei den Kaufpreisen in den selektierten Orten, unterteilt nach Baujahrsklassen; ferner die durchschnittlichen Wohnflächen der Objekte sowie den mittleren Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Ziff. 4.2).
2. die Feststellung von Kaufpreisdifferenzen unterschiedlich gebauter Doppel- und Reihenhäuser, nämlich Doppelhaushälften ohne und mit Keller sowie voll unterkellerte Mittel- und Endreihenhäuser (siehe Ziff. 4.3)

Für die Auswertung zu 1. wurden die ausgewählten Gebäude in 2 Baujahresklassen eingeteilt: die eine umfasst alle Objekte der Baujahre 1989 und älter, die andere alle jene der Baujahre 1990 und jünger. Bautechnische Unterscheidungskriterien - wie z. B. Unterkellerung/ohne Keller sowie Mittelreihenhaus/Endreihenhaus - wurden bei allen Gebäuden nicht berücksichtigt.

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



#### 4. 2. Bildung von Ortsgruppen

Im Kreis Stormarn stellen die Städte Ahrnsburg, Bad Oldesloe und Reinbek, die mehr als 20.000 Einwohner haben, Schwerpunkte bei Immobilientransaktionen dar. Die kleineren Städte und Gemeinden verzeichnen geringere Verkaufszahlen. Um eine größere Anzahl von Verkaufsfällen auswerten zu können, wurden die kleineren Orte zu Gruppen mit ähnlichem Bodenrichtwertniveau zusammengefasst. So wurden Reinfeld, Tangstedt und Trittau zu einer Gruppe (zwischen 6.000 und 9.000 Einwohner) zusammengefasst und aus Ammersbek, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde und Oststeinbek eine zweite Gruppe (zwischen 8.000 und 17.000 Einwohner) gebildet. Die Gemeinde Großhansdorf wurde der Stadt Ahrnsburg zu einem gemeinsamen lokalen Markt beigeordnet. Die Städte Bad Oldesloe und Reinbek wurden als eigenständige regionale Märkte betrachtet. Die Zuordnung der Orte ergibt sich nachstehend aus den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.5. Die Auswertungsergebnisse sind in den jeweiligen Tabellen dargestellt. Fehlende Vergleichswerte zeigen, dass aufgrund unvollständiger Objektangaben eine ausreichende Anzahl von Verkäufen mit einer gewissen statistischen Aussagekraft (mindestens 5 Verkäufe) nicht zur Verfügung standen.

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

## 4. 2. 1. Verkäufe in Ahrensburg und Großhansdorf 2004 bis 2007

### Einfamilienhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |         | Baujahr ab 1990 |      |         |         |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|---------|---------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007    | 2004            | 2005 | 2006    | 2007    |
| Kaufpreis  | Minimum     | 150.000          | 215.000 | 100.000 | 155.000 | 199.000         | -    | 342.400 | 280.000 |
|  | Maximum     | 760.000          | 400.000 | 455.000 | 680.000 | 683.330         | -    | 860.000 | 708.600 |
|  | Mittelwert  | 354.345          | 288.042 | 256.400 | 282.548 | 449.993         | -    | 508.471 | 430.514 |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 151              | 138     | 136     | 144     | 167             | -    | 169     | 158     |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 2.345            | 2.090   | 1.891   | 1.965   | 2.702           | -    | 3.012   | 2.727   |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 29               | 12      | 15      | 21      | 7               | -    | 6       | 7       |
|  | registriert | 2004:            | 107     | 2005:   | 98      | 2006:           | 105  | 2007:   | 112     |

### Doppelhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |      |       |         | Baujahr ab 1990 |      |         |         |
|--|-------------|------------------|------|-------|---------|-----------------|------|---------|---------|
|  |             | 2004             | 2005 | 2006  | 2007    | 2004            | 2005 | 2006    | 2007    |
| Kaufpreis  | Minimum     | 106.176          | -    | -     | 182.000 | 195.000         | -    | 250.000 | 218.000 |
|  | Maximum     | 250.000          | -    | -     | 335.000 | 342.000         | -    | 347.000 | 390.000 |
|  | Mittelwert  | 185.910          | -    | -     | 253.714 | 274.192         | -    | 293.747 | 274.719 |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 113              | -    | -     | 124     | 124             | -    | 126     | 122     |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.644            | -    | -     | 2.041   | 2.206           | -    | 2.327   | 2.257   |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 11               | -    | -     | 7       | 10              | -    | 8       | 10      |
|  | registriert | 2004:            | 36   | 2005: | 23      | 2006:           | 30   | 2007:   | 37      |

### Reihenhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |      |       |      | Baujahr ab 1990 |      |       |      |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005 | 2006  | 2007 | 2004            | 2005 | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 140.000          | -    | -     | -    | 152.090         | -    | -     | -    |
|  | Maximum     | 245.000          | -    | -     | -    | 239.000         | -    | -     | -    |
|  | Mittelwert  | 194.388          | -    | -     | -    | 188.032         | -    | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 115              | -    | -     | -    | 105             | -    | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.694            | -    | -     | -    | 1.788           | -    | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 8                | -    | -     | -    | 6               | -    | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 27   | 2005: | 17   | 2006:           | 18   | 2007: | 14   |

## 4. 2. 2. Verkäufe in Bad Oldesloe 2004 bis 2007

### Einfamilienhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |         | Baujahr ab 1990 |      |       |      |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007    | 2004            | 2005 | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 100.000          | 130.000 | 135.000 | 102.000 | -               | -    | -     | -    |
|  | Maximum     | 530.000          | 275.000 | 195.000 | 341.781 | -               | -    | -     | -    |
|  | Mittelwert  | 235.000          | 178.800 | 159.000 | 174.660 | -               | -    | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 155              | 122     | 143     | 128     | -               | -    | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.515            | 1.461   | 1.116   | 1.363   | -               | -    | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 7                | 5       | 6       | 8       | -               | -    | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 40      | 2005:   | 41      | 2006:           | 38   | 2007: | 112  |

### Doppelhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |      |       |      | Baujahr ab 1990 |         |       |      |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|---------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005 | 2006  | 2007 | 2004            | 2005    | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | -                | -    | -     | -    | -               | 145.000 | -     | -    |
|  | Maximum     | -                | -    | -     | -    | -               | 225.000 | -     | -    |
|  | Mittelwert  | -                | -    | -     | -    | -               | 192.637 | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | -                | -    | -     | -    | -               | 144     | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | -                | -    | -     | -    | -               | 1.338   | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | -                | -    | -     | -    | -               | 5       | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 10   | 2005: | 19   | 2006:           | 8       | 2007: | 37   |

### Reihenhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |       |      | Baujahr ab 1990 |         |       |      |
|--|-------------|------------------|---------|-------|------|-----------------|---------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006  | 2007 | 2004            | 2005    | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 98.000           | 100.000 | -     | -    | 142.500         | 169.000 | -     | -    |
|  | Maximum     | 165.000          | 189.600 | -     | -    | 220.800         | 217.500 | -     | -    |
|  | Mittelwert  | 125.625          | 139.229 | -     | -    | 180.918         | 200.500 | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 92               | 106     | -     | -    | 116             | 121     | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.360            | 1.319   | -     | -    | 1.554           | 1.653   | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 8                | 7       | -     | -    | 10              | 7       | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 27      | 2005: | 33   | 2006:           | 20      | 2007: | 14   |

## 4. 2. 3. Verkäufe in Reinbek 2004 bis 2007

### Einfamilienhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |      |         |         | Baujahr ab 1990 |         |       |      |
|--|-------------|------------------|------|---------|---------|-----------------|---------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005 | 2006    | 2007    | 2004            | 2005    | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 195.000          | -    | 100.000 | 190.000 | 240.000         | 235.000 | -     | -    |
|  | Maximum     | 590.000          | -    | 455.000 | 357.000 | 509.000         | 502.723 | -     | -    |
|  | Mittelwert  | 273.308          | -    | 256.400 | 258.964 | 317.308         | 308.832 | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 143              | -    | 136     | 153     | 147             | 138     | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.916            | -    | 1.891   | 1.689   | 2.159           | 2.245   | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 13               | -    | 15      | 7       | 6               | 7       | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 57   | 2005:   | 62      | 2006:           | 68      | 2007: | 57   |

### Doppelhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |      | Baujahr ab 1990 |         |       |      |
|--|-------------|------------------|---------|---------|------|-----------------|---------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007 | 2004            | 2005    | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 140.000          | 160.000 | 210.000 | -    | 215.000         | 110.000 | -     | -    |
|  | Maximum     | 250.000          | 228.000 | 570.000 | -    | 243.000         | 239.900 | -     | -    |
|  | Mittelwert  | 183.800          | 191.143 | 294.600 | -    | 232.362         | 210.380 | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 108              | 104     | 142     | -    | 126             | 113     | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.710            | 1.840   | 2.081   | -    | 1.846           | 1.855   | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 10               | 7       | 15      | -    | 8               | 5       | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 29      | 2005:   | 25   | 2006:           | 10      | 2007: | 11   |

### Reihenhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |       |         | Baujahr ab 1990 |      |       |      |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006  | 2007    | 2004            | 2005 | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 105.000          | 117.000 | -     | 160.000 | -               | -    | -     | -    |
|  | Maximum     | 282.000          | 250.000 | -     | 245.000 | -               | -    | -     | -    |
|  | Mittelwert  | 173.500          | 183.400 | -     | 198.000 | -               | -    | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 104              | 95      | -     | 123     | -               | -    | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.666            | 1.926   | -     | 1.605   | -               | -    | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 13               | 5       | -     | 5       | -               | -    | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 20      | 2005: | 25      | 2006:           | 17   | 2007: | 33   |

## 4. 2. 4. Verkäufe in Reinfeld, Tangstedt und Trittau 2004 bis 2007

### Einfamilienhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |         | Baujahr ab 1990 |      |         |      |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|---------|------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007    | 2004            | 2005 | 2006    | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | 150.000          | 100.000 | 150.000 | 125.000 | -               | -    | 180.000 | -    |
|  | Maximum     | 450.000          | 325.000 | 328.500 | 375.000 | -               | -    | 260.000 | -    |
|  | Mittelwert  | 258.000          | 222.000 | 222.938 | 210.429 | -               | -    | 224.000 | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 167              | 147     | 128     | 156     | -               | -    | 119     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.541            | 1.508   | 1.745   | 1.345   | -               | -    | 1.879   | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 13               | 11      | 8       | 7       | -               | -    | 5       | -    |
|  | registriert | 2004:            | 53      | 2005:   | 48      | 2006:           | 47   | 2007:   | 46   |

### Doppelhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |       |      | Baujahr ab 1990 |      |       |         |
|--|-------------|------------------|---------|-------|------|-----------------|------|-------|---------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006  | 2007 | 2004            | 2005 | 2006  | 2007    |
| Kaufpreis  | Minimum     | 115.600          | 91.357  | -     | -    | 180.000         | -    | -     | 191.000 |
|  | Maximum     | 207.000          | 250.000 | -     | -    | 230.000         | -    | -     | 274.312 |
|  | Mittelwert  | 149.482          | 151.121 | -     | -    | 199.500         | -    | -     | 233.062 |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 101              | 99      | -     | -    | 113             | -    | -     | 127     |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.480            | 1.530   | -     | -    | 1.769           | -    | -     | 1.835   |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 5                | 8       | -     | -    | 5               | -    | -     | 5       |
|  | registriert | 2004:            | 22      | 2005: | 30   | 2006:           | 7    | 2007: | 12      |

### Reihenhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |      |       |      | Baujahr ab 1990 |      |       |      |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|------|-------|------|
|  |             | 2004             | 2005 | 2006  | 2007 | 2004            | 2005 | 2006  | 2007 |
| Kaufpreis  | Minimum     | -                | -    | -     | -    | 147.500         | -    | -     | -    |
|  | Maximum     | -                | -    | -     | -    | 245.000         | -    | -     | -    |
|  | Mittelwert  | -                | -    | -     | -    | 190.900         | -    | -     | -    |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | -                | -    | -     | -    | 108             | -    | -     | -    |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | -                | -    | -     | -    | 1.764           | -    | -     | -    |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | -                | -    | -     | -    | 5               | -    | -     | -    |
|  | registriert | 2004:            | 38   | 2005: | 20   | 2006:           | 6    | 2007: | 12   |

## 4. 2. 5. Verkäufe in Ammersbek, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde und Oststeinbek 2004 bis 2007

### Einfamilienhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |         | Baujahr ab 1990 |         |         |         |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007    | 2004            | 2005    | 2006    | 2007    |
| Kaufpr. (€)  | Minimum     | 140.000          | 150.000 | 125.000 | 118.000 | 213.000         | 192.000 | 150.000 | 200.000 |
|  | Maximum     | 405.000          | 375.000 | 360.000 | 300.000 | 420.000         | 336.000 | 380.000 | 482.500 |
|  | Mittelwert  | 229.065          | 245.523 | 224.333 | 200.357 | 292.417         | 267.941 | 282.800 | 327.917 |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 143              | 140     | 133     | 121     | 120             | 118     | 152     | 176     |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.603            | 1.749   | 1.690   | 1.656   | 2.437           | 2.262   | 1.865   | 1.867   |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 29               | 24      | 18      | 21      | 6               | 9       | 5       | 6       |
|  | registriert | 2004:            | 108     | 2005:   | 114     | 2006:           | 115     | 2007:   | 196     |

### Doppelhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |         | Baujahr ab 1990 |         |         |         |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007    | 2004            | 2005    | 2006    | 2007    |
| Kaufpr. (€)  | Minimum     | 100.000          | 117.500 | 140.000 | 170.000 | 132.000         | 150.000 | 207.800 | 162.200 |
|  | Maximum     | 291.000          | 209.000 | 265.000 | 225.000 | 315.000         | 279.500 | 283.000 | 287.260 |
|  | Mittelwert  | 206.191          | 160.200 | 204.000 | 195.400 | 238.892         | 219.847 | 232.096 | 233.764 |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 120              | 113     | 100     | 129     | 113             | 121     | 120     | 125     |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.723            | 1.420   | 2.040   | 1.519   | 2.115           | 1.812   | 1.936   | 1.874   |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 11               | 6       | 5       | 5       | 19              | 14      | 8       | 8       |
|  | registriert | 2004:            | 58      | 2005:   | 57      | 2006:           | 44      | 2007:   | 39      |

### Reihenhaus-Verkäufe

| Verkaufsjahr   |             | Baujahr bis 1989 |         |         |         | Baujahr ab 1990 |         |         |         |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
|  |             | 2004             | 2005    | 2006    | 2007    | 2004            | 2005    | 2006    | 2007    |
| Kaufpr. (€)  | Minimum     | 140.000          | 154.230 | 175.000 | 140.000 | 174.500         | 173.220 | 184.540 | 185.000 |
|  | Maximum     | 240.000          | 235.000 | 225.000 | 230.000 | 256.000         | 243.000 | 259.898 | 232.500 |
|  | Mittelwert  | 192.839          | 201.325 | 189.360 | 187.417 | 213.181         | 201.767 | 208.616 | 206.600 |
| WF i. M. (m <sup>2</sup> )<br>(Wohnfläche i. Mittel) |             | 117              | 115     | 127     | 117     | 114             | 117     | 117     | 123     |
| Preis €/m <sup>2</sup> i. M.                         |             | 1.654            | 1.749   | 1.486   | 1.606   | 1.871           | 1.726   | 1.790   | 1.684   |
| Anzahl Fälle   | ausgewertet | 28               | 13      | 5       | 6       | 17              | 31      | 19      | 17      |
|  | registriert | 2004:            | 76      | 2005:   | 103     | 2006:           | 74      | 2007:   | 54      |

### 4. 3. Kaufpreise und Bauweise

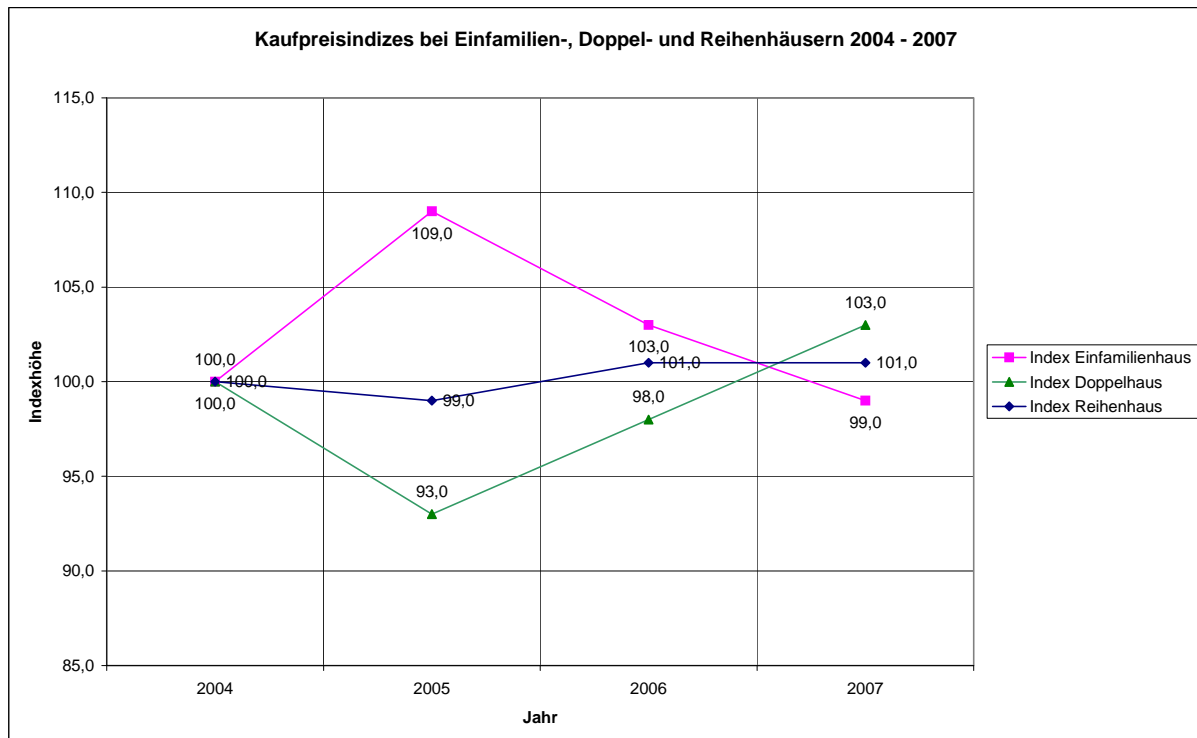
Die nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung macht die Preisunterschiede (in %) deutlich, die im gesamten Kreis Stormarn zwischen **voll unterkellerten** Mittel- und **voll unterkellerten** Endreihenhäusern sowie zwischen **unterkellerten** und **nicht unterkellerten** Doppelhaushälften festgestellt wurden. Es wurden nur Objekte ausgewählt, deren Wohnfläche mit 100 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> angegeben waren. Die Bodenwerte wurden für den Vergleich herausgerechnet.

| Vergleichsobjekte: Reihenhäuser   |               |                       |                              |
|---|---------------|-----------------------|------------------------------|
| Vergleichskriterien: voll unterkellerte Endreihenhäuser - voll unterkellerte Mittelreihenhäuser     |               |                       |                              |
| Bereich   | Vertragsjahre | Preisunterschied in % | Anzahl der Vergleichsobjekte |
| Kreis Stormarn  | 2006/2007     | 6                     | 22                           |
| Voll unterkellerte Endreihenhäuser sind i. M. 6 % teurer als voll unterkellerte Mittelreihenhäuser. |               |                       |                              |

| Vergleichsobjekte: Doppelhäuser   |               |                       |                              |
|---|---------------|-----------------------|------------------------------|
| Vergleichskriterien: voll unterkellerte Doppelhaushälften - nicht unterkellerte Doppelhaushälften |               |                       |                              |
| Bereich   | Vertragsjahre | Preisunterschied in % | Anzahl der Vergleichsobjekte |
| Kreis Stormarn  | 2006/2007     | 20                    | 42                           |
| Unterkellerte Doppelhaushälften sind i. M. 20 % teurer als nicht unterkellerte Doppelhaushälften. |               |                       |                              |

### 4. 4. Indizes mittlerer Kaufpreise 2004 – 2007

In allen 3 Nutzungsarten wurde das Jahr 2004 mit dem Index 100 gleichgesetzt.





## **5. Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen**

### **5. 1. Vorbemerkungen**

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

Der "Marktfaktor" stellt das Wertverhältnis *Kaufpreis/Sachwert* dar. Dieser Marktanpassungsfaktor ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Immobilienbewertung von Bedeutung.

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

Der Gutachterausschuss hat für den Teil „Marktfaktoren“ 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. 80 Verkaufsfälle aus den Jahren 2006 und 2007 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. Marktfaktoren**

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

Um größere Bereiche ähnlichen Marktgeschehens miteinander vergleichen zu können, wurden entsprechend der auf Seite 33 abgebildeten Kreiskarte 4 Zonen (A, B, C und D) gebildet und in diesen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)<sup>4</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 Schleswig-Holstein; 1,275 für Hamburg) durch Mittelung von Baukostenindex, Ortsgrößenkorrekturfaktor und gemitteltem Regionalkorrekturfaktor; Altersminderung nach Brach-

---

<sup>4</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

mann/Ross<sup>5</sup> (Progressive Abschreibung); Anrechnung der Zeitwerte von Außenanlagen und Nebengebäuden.

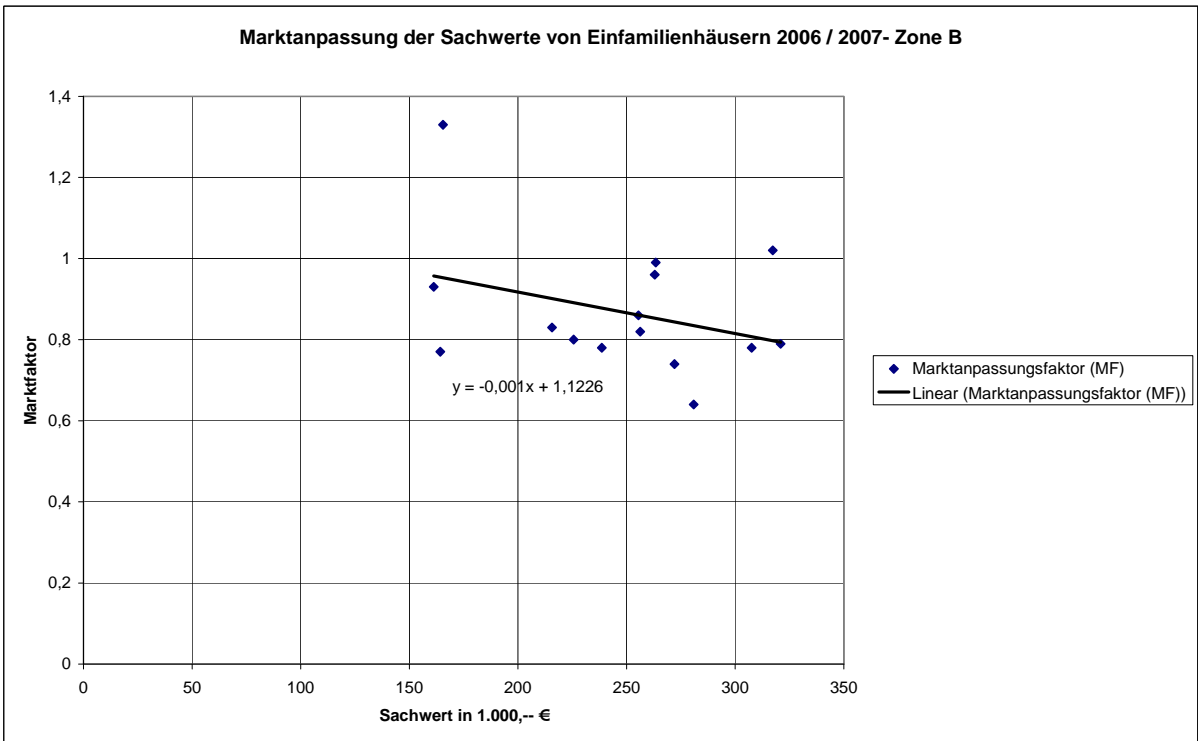
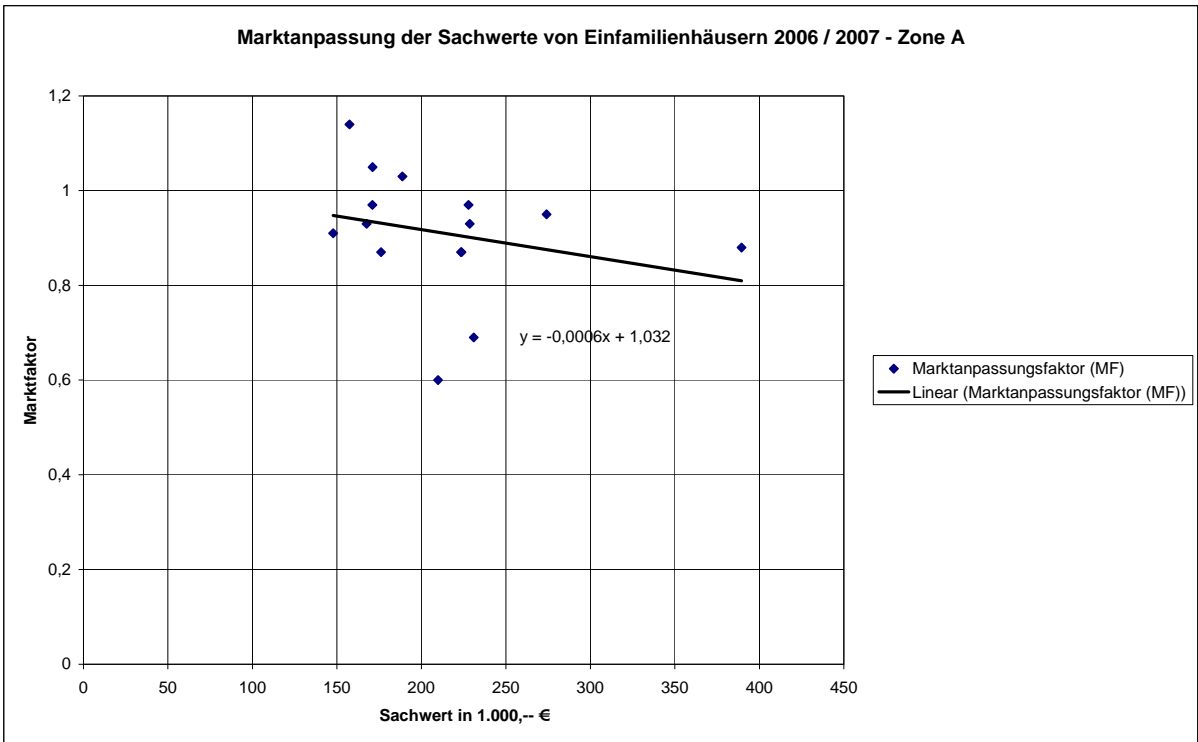


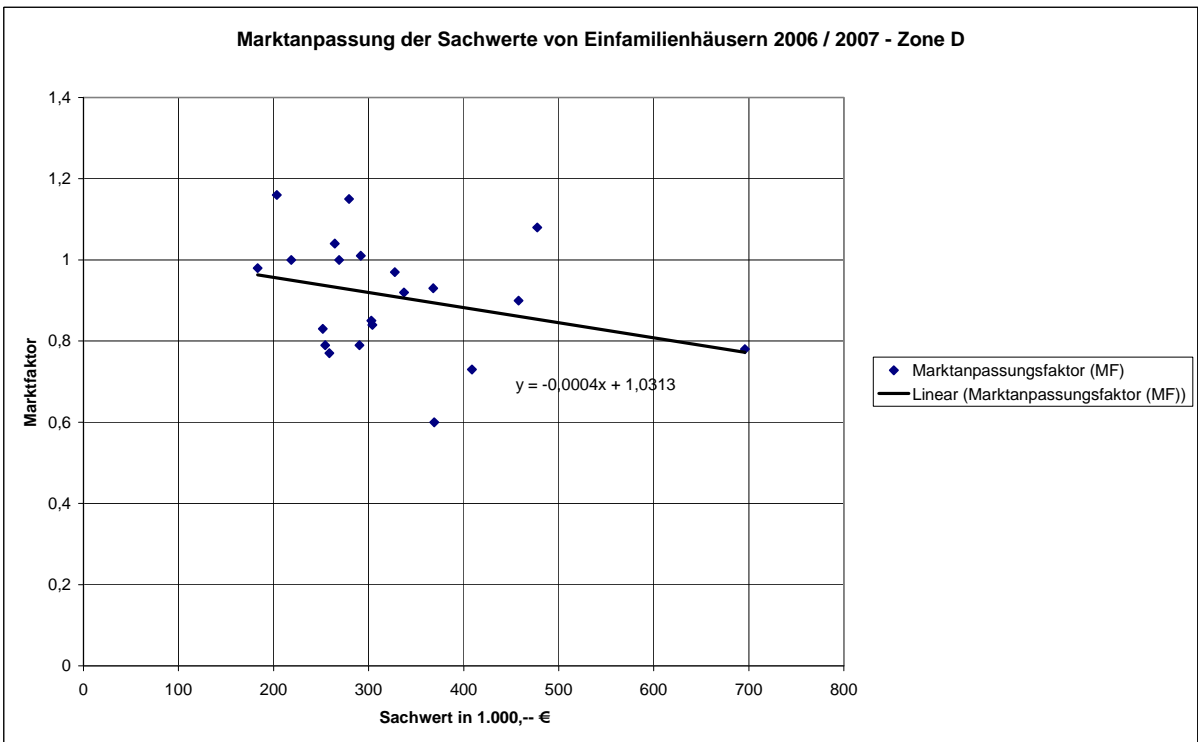
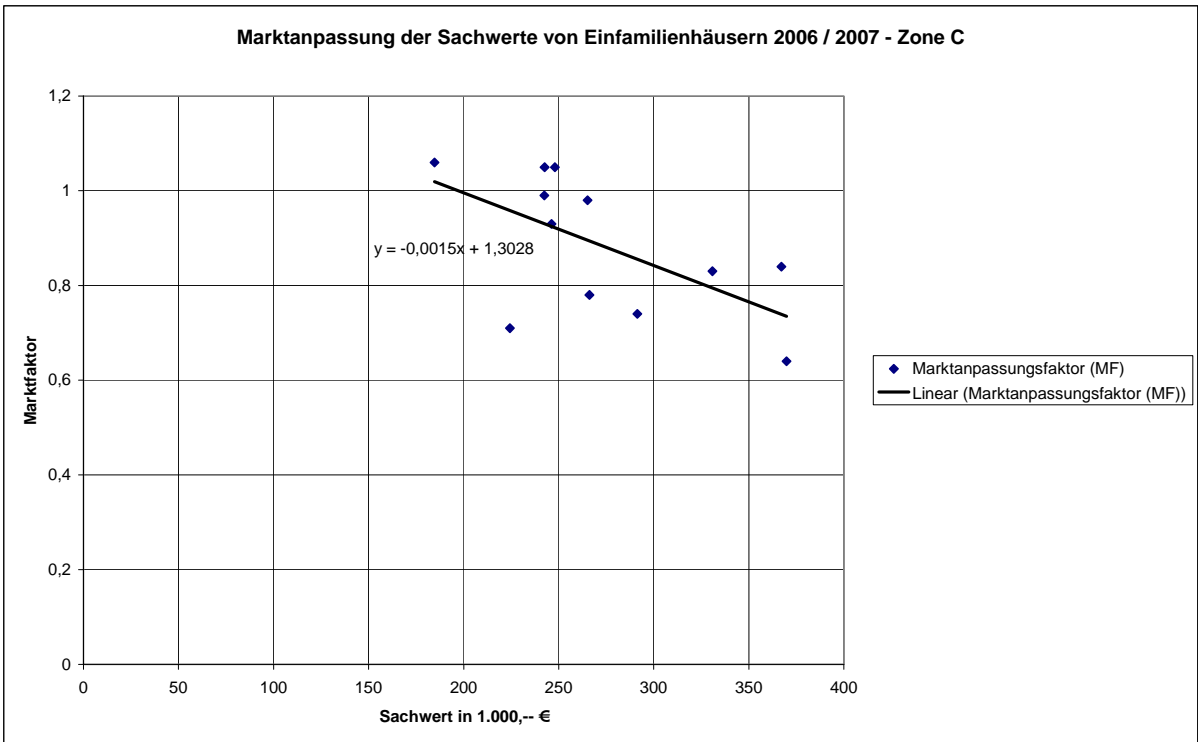
Die nachfolgenden Diagramme sind den einzelnen Zonen zugeordnet und stellen die Markt-faktoren der zonenweise ausgewerteten Kauffälle als Streuungswerte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

<sup>5</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





Mittels der in die Diagramme eingearbeiteten Formeln können durchschnittliche Marktfaktoren 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 (= Marktfaktor) zu gelangen. So errechnet sich zum Beispiel bei einem Sachwert von 300.000,-€ in der Zone D nach der Formel  $Y = - 0,0004 X + 1,0313$  ein Marktanpassungsfaktor von 0,91, 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 2006 / 2007**

| Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. im Monat |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Ort   | Neubau      | Altbau      |
| Ahrensburg  | 6,50 - 9,20 | 4,20 - 7,40 |
| Ammersbek   | 5,70 - 7,80 | 4,10 - 7,30 |
| Barsbüttel  |             |             |
| Glinde  |             |             |
| Oststeinbek   |             |             |
| Reinbek   |             |             |
| Bad Oldesloe  | 5,50 - 7,80 | 3,10 - 6,40 |
| Bargteheide   | 6,20 - 7,90 | 3,60 - 6,40 |
| Großhansdorf  | 5,70 - 9,00 | 4,00 - 7,20 |
| Reinfeld  | 5,00 - 7,80 | 3,00 - 6,20 |
| Tangstedt   | 5,70 - 7,80 | 3,00 - 6,20 |
| Trittau   | 5,70 - 7,80 | 3,50 - 6,50 |

**Neubau = ab 1990 errichtet bzw.**  
 Altbau nach Totalrenovierung  
**Altbau = vor 1990 errichtet**

| Gewerbliche Mieten (€/m <sup>2</sup> Nutzfl. kalt) |             |
|--|-------------|
| <b>Büro</b>  | 4,00 - 6,00 |
| <b>Lager</b>                                       | 2,00 - 4,00 |

Unterschiedliche Wohnflächen der Mietobjekte wurden in Anlehnung an die Marktuntersuchung des Lübecker Gutachters J. – W. Streich<sup>6</sup> mittels dessen Umrechnungsformel<sup>7</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>6</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>7</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 sind in der nachstehenden tabellarischen Aufstellung zonen- und ortsweise angegeben.

### 5. 3. 1. Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten (Mietobjekte)

#### Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser 2006 / 2007

| Bereich | Ort             | Anzahl Fälle | LZS von - bis je Ort (in %) | Mittelwert je Bereich (in %) | Mittelwert im Kreis (in %) |
|---------|-----------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Norden  | Reinfeld        | 1            | 5,94                        | 5,9                          | 5,8                        |
|         | Bad Oldesloe    | 6            | 4,33 - 9,59                 |                              |                            |
|         | Bargfeld-Stegen | 1            | 4,2                         |                              |                            |
| Süden   | Großhansdorf    | 1            | 5,03                        | -                            |                            |

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

#### Liegenschaftszinssätze für Gewerbebetriebe im Kreis Stormarn 2006 / 2007

| Ort          | Anzahl Fälle | LZS je Ort (in %) | Mittelwert Kreis (in %) |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------------|
| Ahrensburg   | 2            | 6,69 - 11,43      | 8,4                     |
| Bargteheide  | 2            | 4,67 - 11,43      |                         |
| Bad Oldesloe | 1            | 8,53              |                         |
| Glinde       | 1            | 11,9              |                         |
| Oststeinbek  | 1            | 6,19              |                         |
| Trittau      | 2            | 5,49 - 7,78       |                         |
| Reinfeld     | 1            | 9,67              |                         |

## **6. Teilmarkt Landwirtschaft**

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

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in den Jahren 2004 bis 2007 unter folgenden Aspekten ausgewertet:

- a) Kaufpreisansatz 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 2004 bis 2007 (Ziff. 6.4)
- d) Mittlere Ertragsmesszahl/ha (EMZ/ha) (Ziff. 6.5)
- e) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2004 – 2007 (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.

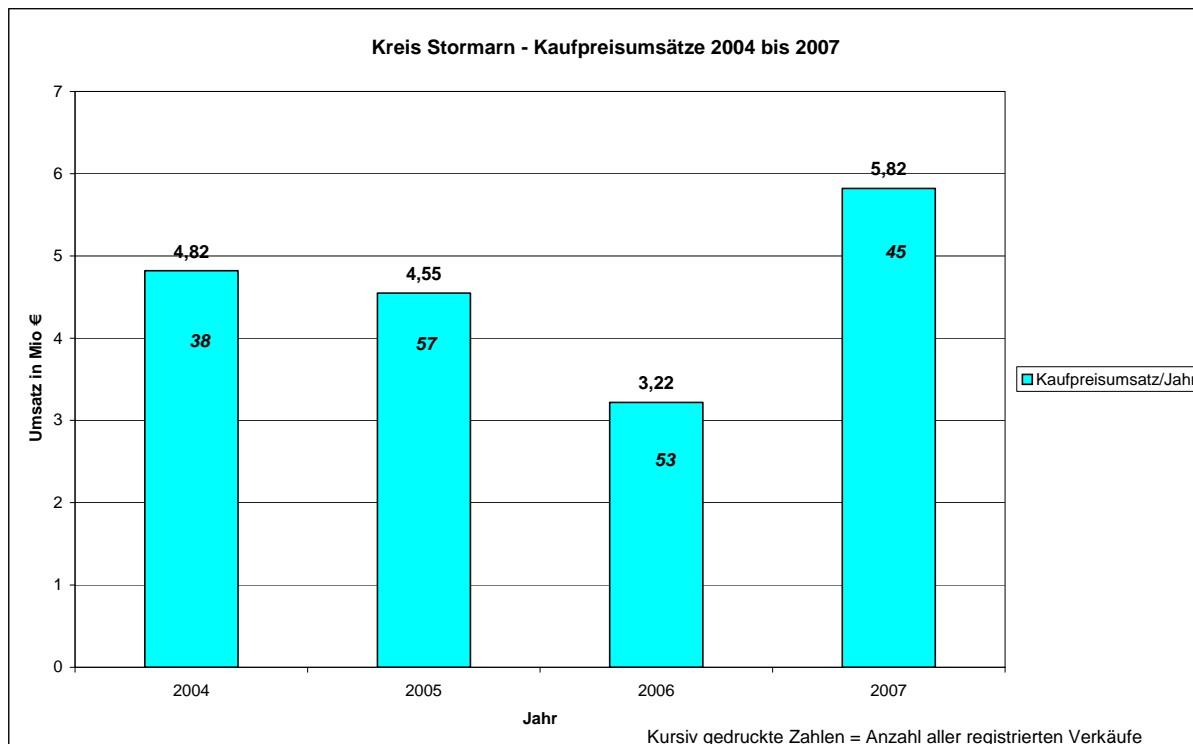
Unter Grünland sind die Dauergrünlandflächen zu verstehen, die regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden. Zu ihnen gehören die Wiesen, die Streuwiesen und die Weiden.

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

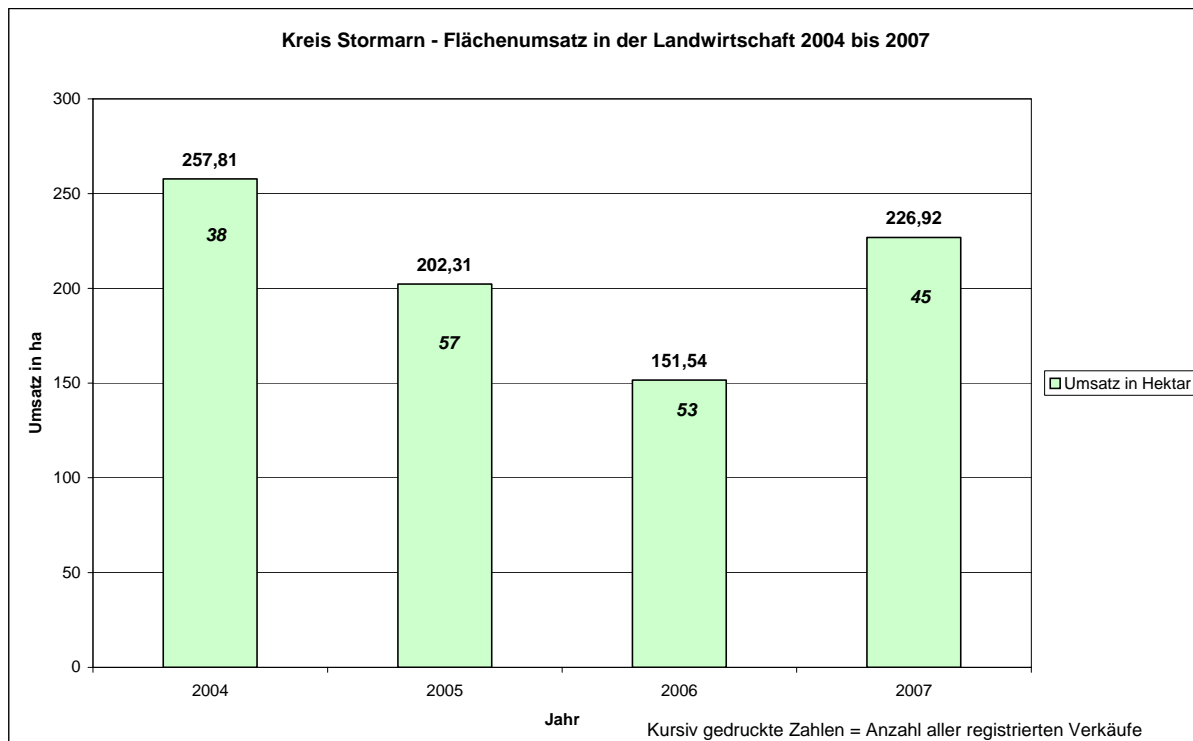
Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrarische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für den Erwerbsgarten- und –obstbau und die Fischwirtschaft (Fischteiche) 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 ortsnaher 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 2004 bis 2007 geschlossen wurden.

## 6. 2. Kaufpreisumsatz 2004 – 2007

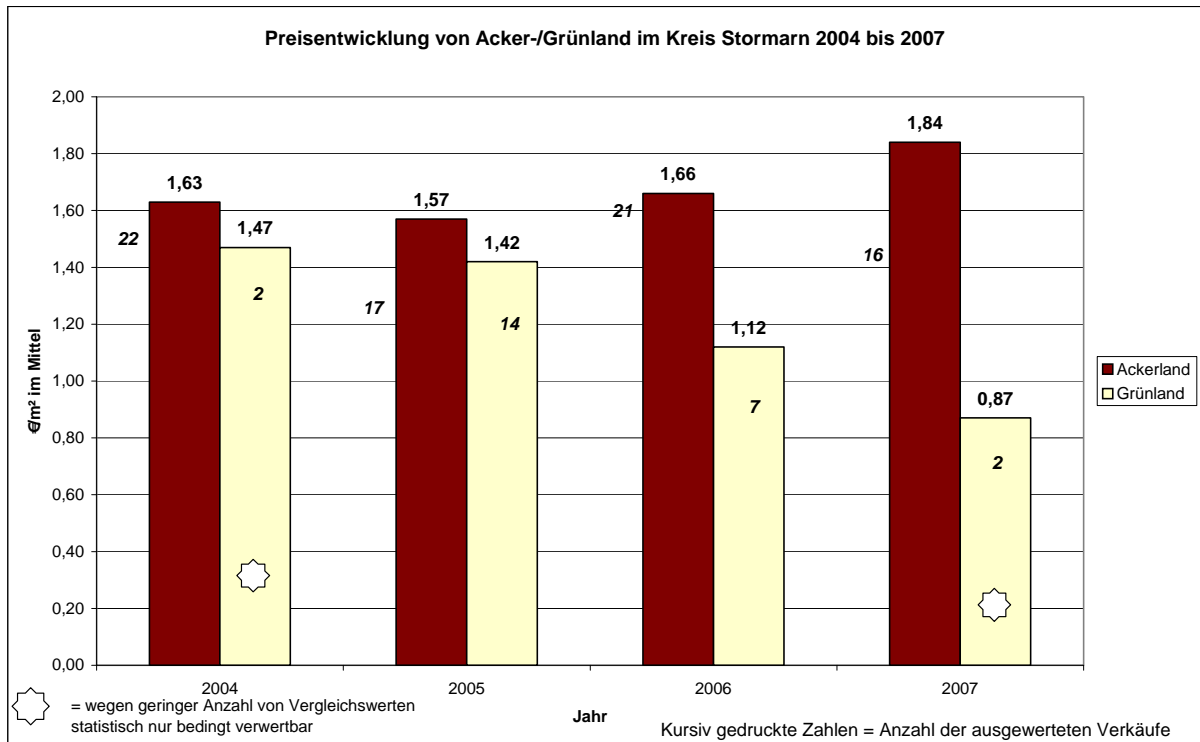


## 6. 3 Flächenumsatz 2004 – 2007





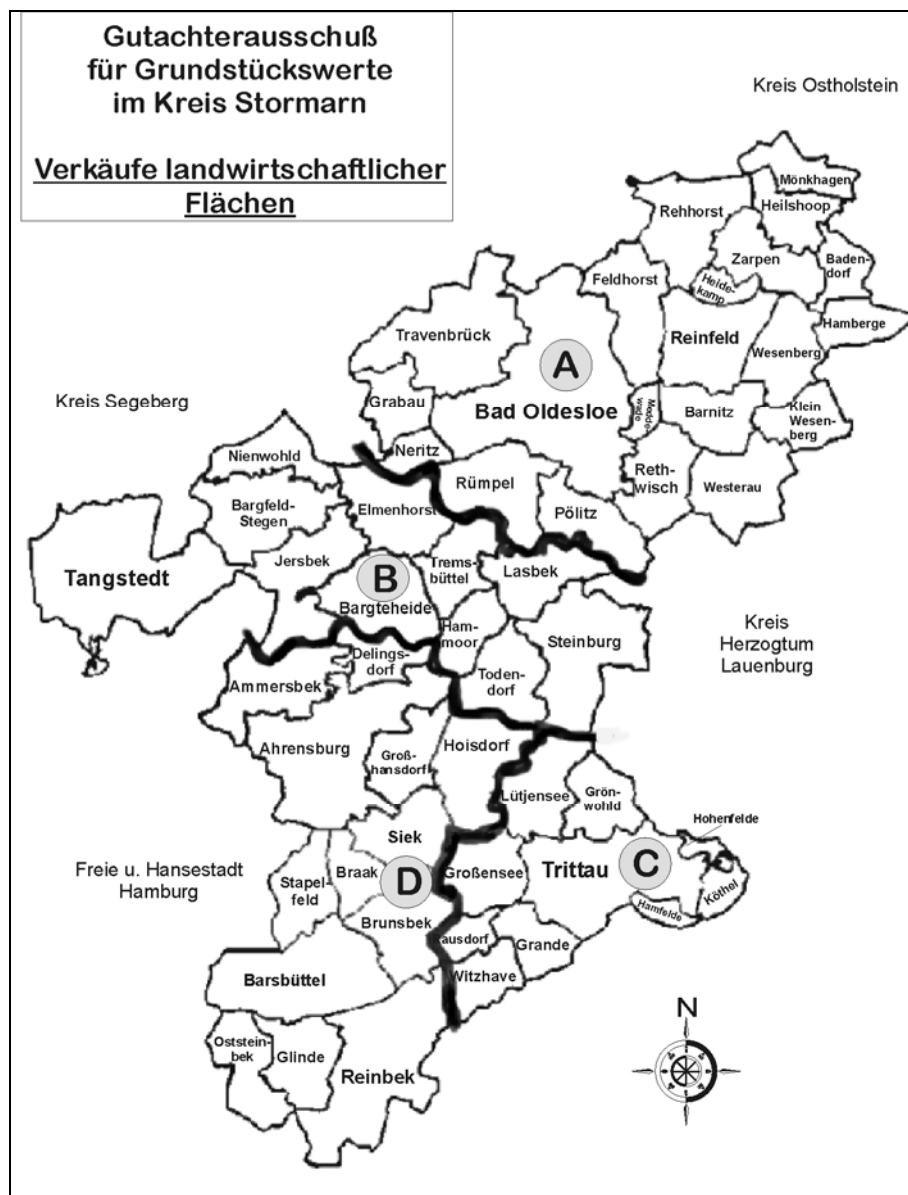
## 6. 4. Mittlere Preise von Acker- und Grünland 2004 bis 2007 (in €/m<sup>2</sup>)



## 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 bei Bodenpunkten über 30 wenig Einfluss auf die Kaufpreishöhe hat.



### **Mittlere Ertragsmesszahlen je ha (EMZ/ha) in 100 (= Bodenpunkte)**

| <b>Jahr</b>   | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Zone A</b> | 48,0        | 51,0        | 46,7        | 50,1        |
| <b>Zone B</b> | 39,0        | 39,6        | 38,8        | 35,7        |
| <b>Zone C</b> | 43,0        | 27,0        | 41,7        | -           |
| <b>Zone D</b> | 39,8        | 38,2        | 42,1        | 35,1        |

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 2001 bis 2007

Für beide agrarischen Nutzungen wurde das Jahr 2001 mit dem Index 100 gleichgesetzt.

