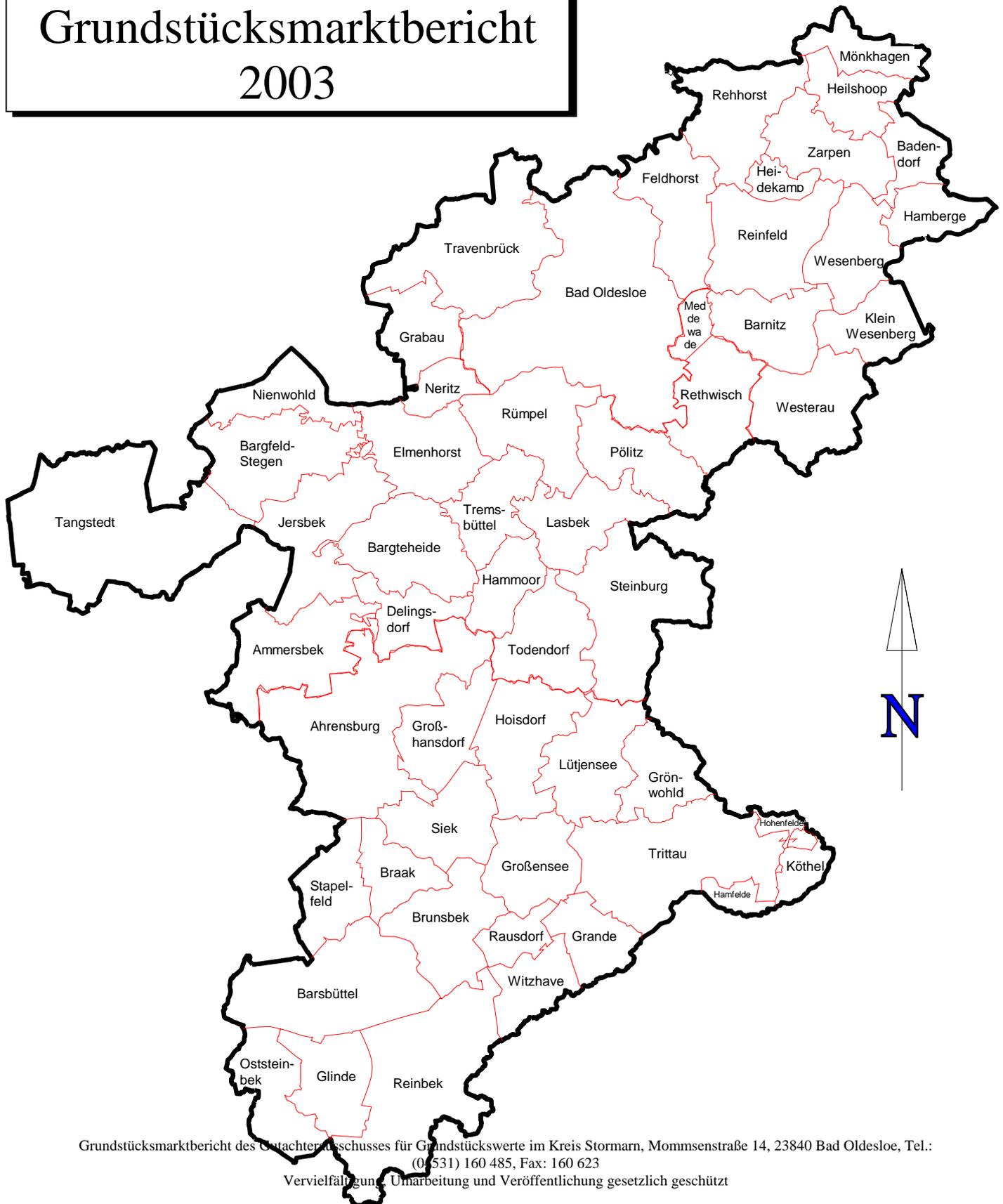


Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Grundstücksmarktbericht 2003



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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten
Grundstücksmarktbericht 2003 für den Kreis Stormarn**

| <u>Ziffer</u> | <u>Inhalt</u> | <u>Seitenzahl</u> |
|---------------|---|-------------------|
| 1. | Allgemeine Hinweise | 4 |
| 1. 1. | Besetzung des Gutachterausschusses | 4 |
| 1. 2. | Aufgaben des Gutachterausschusses | 4 |
| 1. 3. | Gesetzliche Grundlagen | 3 |
| 1. 4. | Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2003 | 5 |
| 1. 4. 1. | Der Stormarner Immobilienmarkt 2000 – 2003 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 | 6 |
| 2. | Der Stormarner Immobilienmarkt 2000 – 2003 im Überblick | 7 |
| 2. 1. | Allgemeines | 7 |
| 2. 2. | Bebaute Grundstücke | 7 |
| 2. 2. 1. | Einfamilienhäuser | 7 |
| 2. 2. 2. | Reihenhäuser | 8 |
| 2. 2. 3. | Doppelhäuser/Doppelhaushälften | 8 |
| 2. 2. 4. | Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten | 9 |
| 2. 2. 5. | Wohn- und Geschäftshäuser | 9 |
| 2. 2. 6. | Gewerbeobjekte | 10 |
| 2. 3. | Unbebaute Grundstücke | 11 |
| 2. 3. 1. | Bauplätze für Einfamilienhäuser | 11 |
| 2. 3. 2. | Bauplätze für Doppelhäuser/Doppelhaushälften | 12 |
| 2. 3. 3. | Bauplätze für Gewerbeobjekte | 12 |
| 2. 3. 4. | Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 2000 - 2003 | 13 |
| 2. 3. 5. | Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken | 13 |
| 3. | Teilmarkt Eigentumswohnungen | 14 |
| 3. 1. | Vorbemerkungen | 14 |
| 3. 2. | Mittlere Preise je m ² Wohnfläche | 15 – 22 |
| 3. 3. | Anzahl der Verkäufe 2000 – 2003 | 23 |
| 3. 4. | Kaufpreisumsätze 2000 – 2003 | 24 |
| 3. 5. | Preisindizes 1995 – 2003 | 24 |

| | | |
|----------|--|---------|
| 4. | Teilmarkt Individueller Wohnungsbau | 25 |
| 4. 1. | Vorbemerkungen | 25 |
| 4. 2. | Kaufpreise und Baujahre | 26 – 38 |
| 4. 3. | Kaufpreise und Bauweise | 39 |
| 4. 4. | Indizes mittlerer Kaufpreise 2000 – 2003 | 39 |
| | | |
| 5. | Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen | 40 |
| 5. 1. | Vorbemerkungen | 40 |
| 5. 2. | Marktfaktoren | 41 – 45 |
| 5. 3. | Liegenschaftszinsen | 45 |
| 5. 3. 1. | Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser | 46 |
| 5. 3. 2. | Liegenschaftszinsen für Geschossbauten/Mehrfamilienhäuser | 46 |
| 5. 3. 3. | Liegenschaftszinsen für Gewerbeobjekte | 46 |
| | | |
| 6. | Teilmarkt Landwirtschaft | 47 |
| 6. 1. | Vorbemerkungen | 47 |
| 6. 2. | Kaufpreisumsatz 2000 – 2003 | 49 |
| 6. 3. | Flächenumsatz 2000 - 2003 | 49 |
| 6. 4. | Mittlere Preise landwirtschaftlicher Flächen 2000 – 2003 | 50 – 51 |
| 6. 5. | Kaufpreisunterschiede zwischen Acker- und Grünland 2000 - 2003 | 52 |
| 6. 6. | Mittlere Ertragsmesszahlen je ha | 52 |
| 6. 8. | Preisindizes bei Agrarland 1997 - 2003 | 53 |

1. Allgemeine Hinweise

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

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

Vorsitzender:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

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

Ehrenamtliche Mitglieder:

| | |
|--|--|
| Hanns Boecking (<i>Sachverständiger</i>) | Sibylle Kircher (<i>Sachverständige u. Immobilienmaklerin</i>) |
| Horst Gibbesch (<i>Immobilienmakler</i>) | Hans-Udo Kofahl (<i>Raiffeisenbank Südstormarn</i>) |
| Bernd Görtzen (<i>Amt für ländl. Räume Lübeck</i>) | Norbert Radünz (<i>Immobilienmakler</i>) |
| Kai Grundmann (<i>Architekt</i>) | Nils-Kaspar Schell (<i>Katasteramt Lübeck</i>) |
| Reinhold Hein (<i>Sparkasse Stormarn</i>) | Antje Schwartz (<i>Finanzamt Stormarn</i>) |
| Friedhelm Kiesler (<i>Immobilienmakler</i>) | |

Besetzung der Geschäftsstelle:

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

1. 2. Aufgaben des Gutachterausschusses

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

1. 3. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich aus § 192 ff. des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. Nr. 1 des Gesetzes vom 05. April 2002, in Verbindung mit § 8 ff. der Wertermittlungsverordnung – WertV – in der Fassung der Bekanntmachung

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

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. 12/2000 S. 547).

1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2003

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den erstmals 2001 erstellten Grundstücksmarktbericht an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht erfasst sind, sind dort nachzulesen.

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

1. 4. 1. Der Stormarner Immobilienmarkt 2000 – 2003 im Überblick

Flächenumsätze in m² sind in 1.000 m² angegeben, die Nachkommastelle gibt die auf- oder abgerundeten vollen Hundert m² 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 €/m² Wohnfläche angegebenen Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen wurden auf volle 10 € auf- oder abgerundet.

1. 4. 3. Teilmarkt Individueller Wohnungsbau

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

1. 4. 4. Marktfaktoren und Liegenschaftszinsen

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2001 wurde die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser um die Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten/Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte erweitert. Sie erfolgte in allen Nutzungsarten in Vereinfachung auf die mathematische Gleichung *Reinertrag geteilt durch Kaufpreis mal 100 = Liegenschaftszinssatz in %*. Auf iterative Korrekturen wurde vor dem Hintergrund verzichtet, dass in allen drei Nutzungsarten nur Objekte mit längeren wirtschaftlichen Nutzungserwartungen ausgewählt wurden.

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

1. 4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft

In diesem Grundstücksmarktbericht wurde auf eine differenzierte Gegenüberstellung von mittleren Kaufpreisen je m² Acker- und Grünland aufgrund der nicht immer ausreichenden Flächenabgrenzungen in den Kaufverträgen verzichtet. Stattdessen wurden mittlere Agrarlandpreise je m² ermittelt. Dennoch konnten aufgrund definierter Nutzungsabgrenzungen in einigen Verkaufsfällen preisliche Unterschiede zwischen Acker- und Grünland als Verhältniszahl herausgearbeitet werden (siehe Abschnitt 6.5).

2. Der Stormarner Immobilienmarkt 2000 – 2003 im Überblick

2. 1. Allgemeines

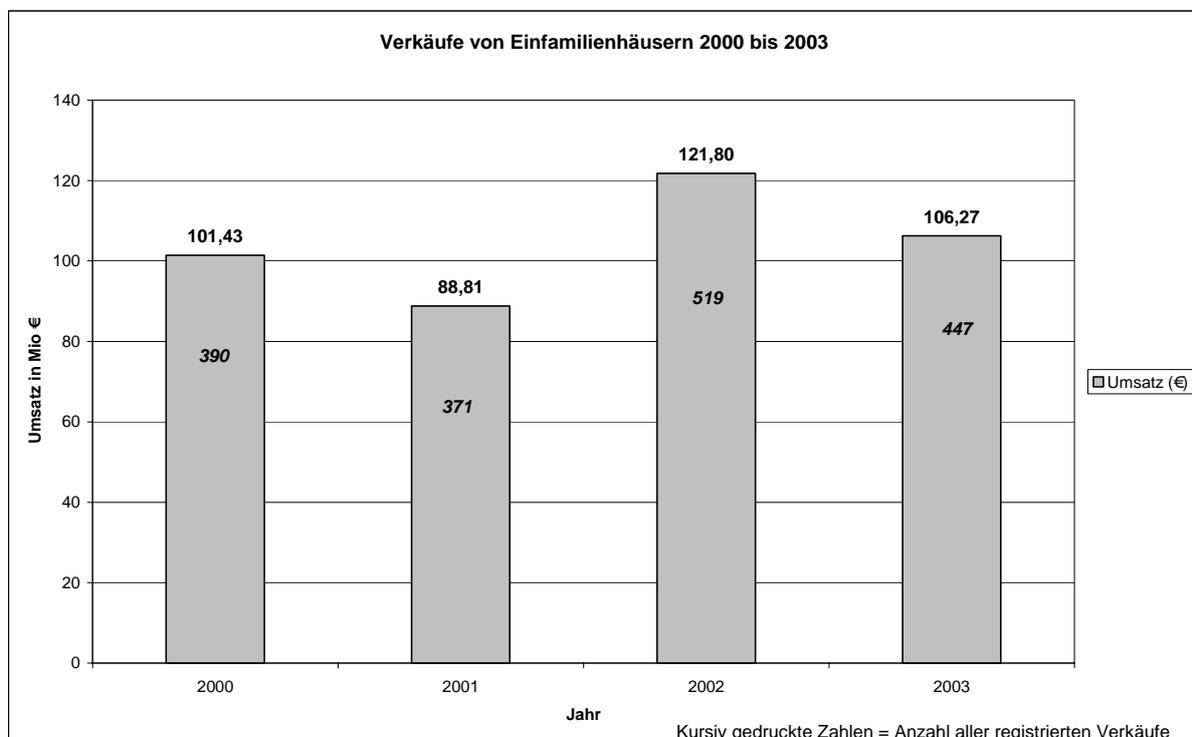
Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2000 bis 2003 im Kreis Stormarn vorangestellt. Sie umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Nicht enthalten sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen Flächen, die in gesonderten Kapiteln dieses Marktberichtes abgehandelt werden.

In den nachfolgenden Diagrammen wird auf die registrierten Verkäufe hingewiesen. *Registriert* bedeutet, dass diese Verkäufe in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingetragen wurden.

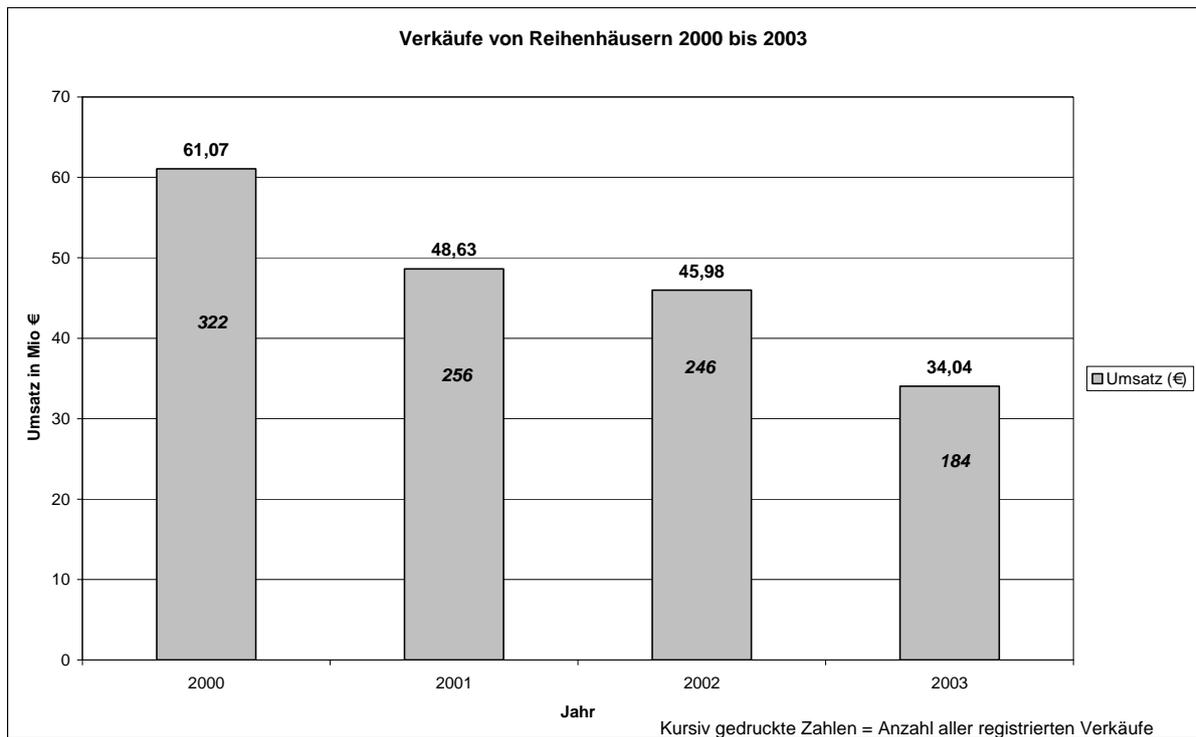
2. 2. Bebaute Grundstücke

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

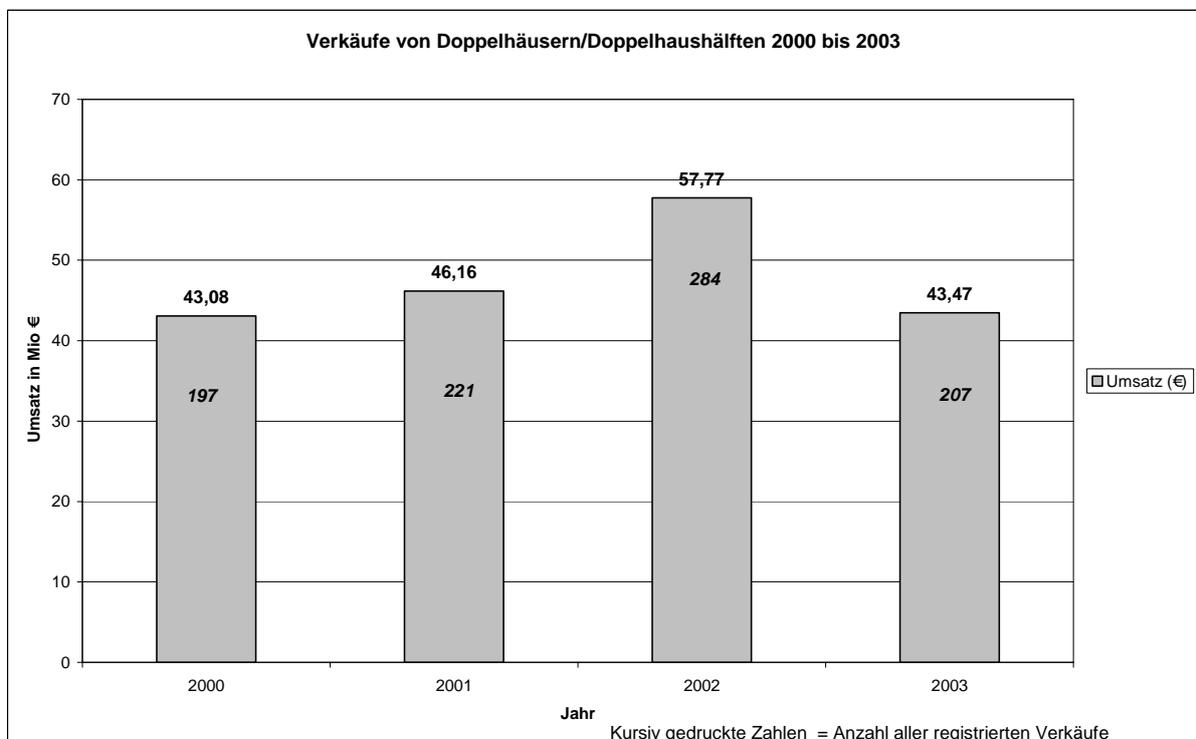
2. 2. 1. Einfamilienhäuser



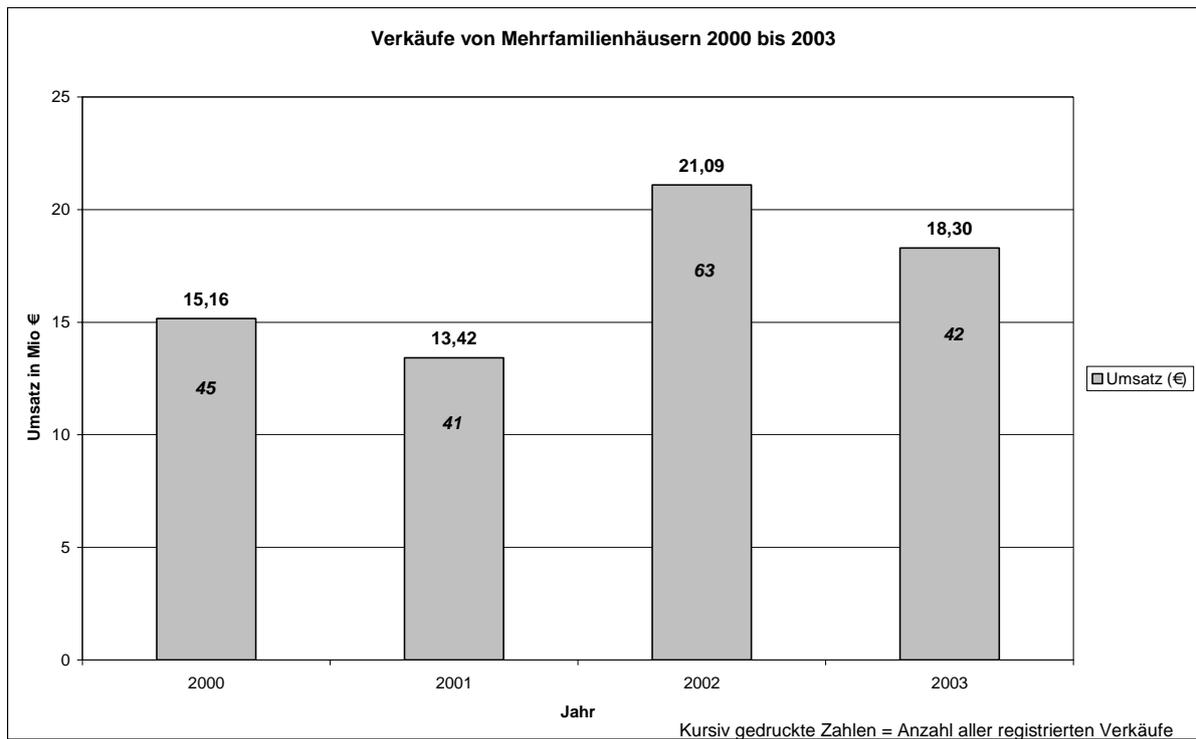
2. 2. 2. Reihenhäuser



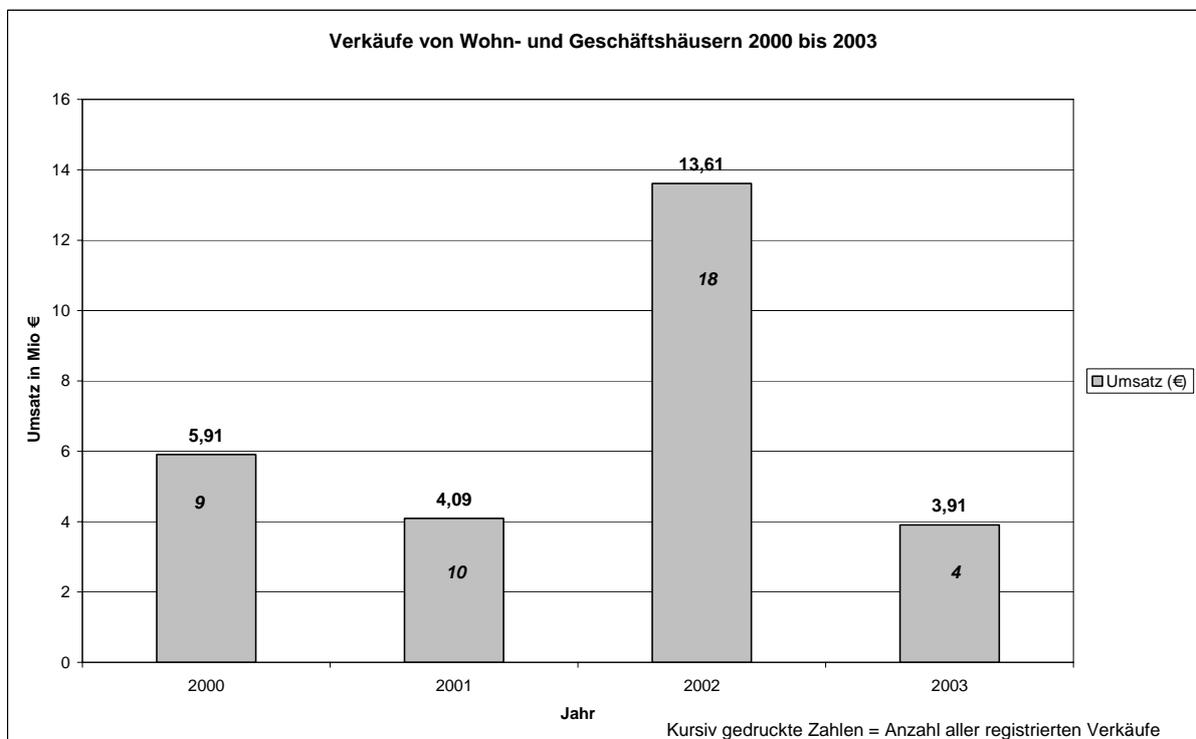
2. 2. 3. Doppelhäuser/Doppelhaushälften



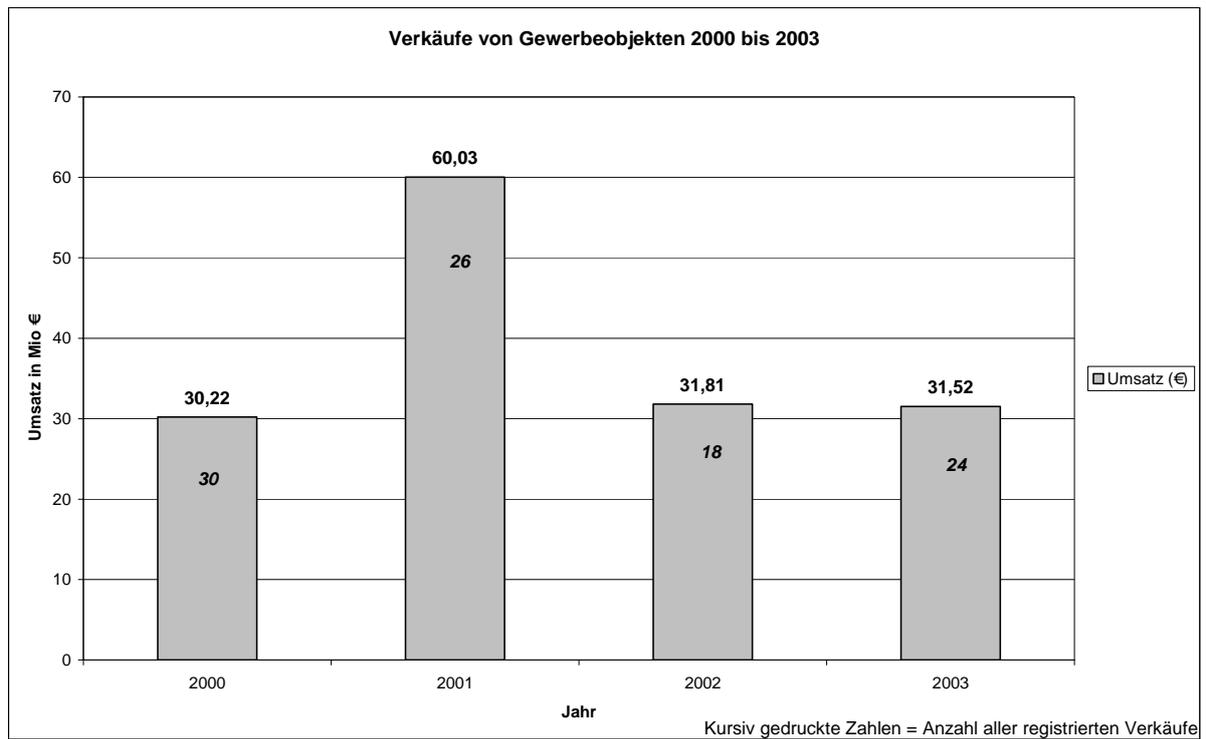
2. 2. 4. Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten



2. 2. 5. Wohn- und Geschäftshäuser



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

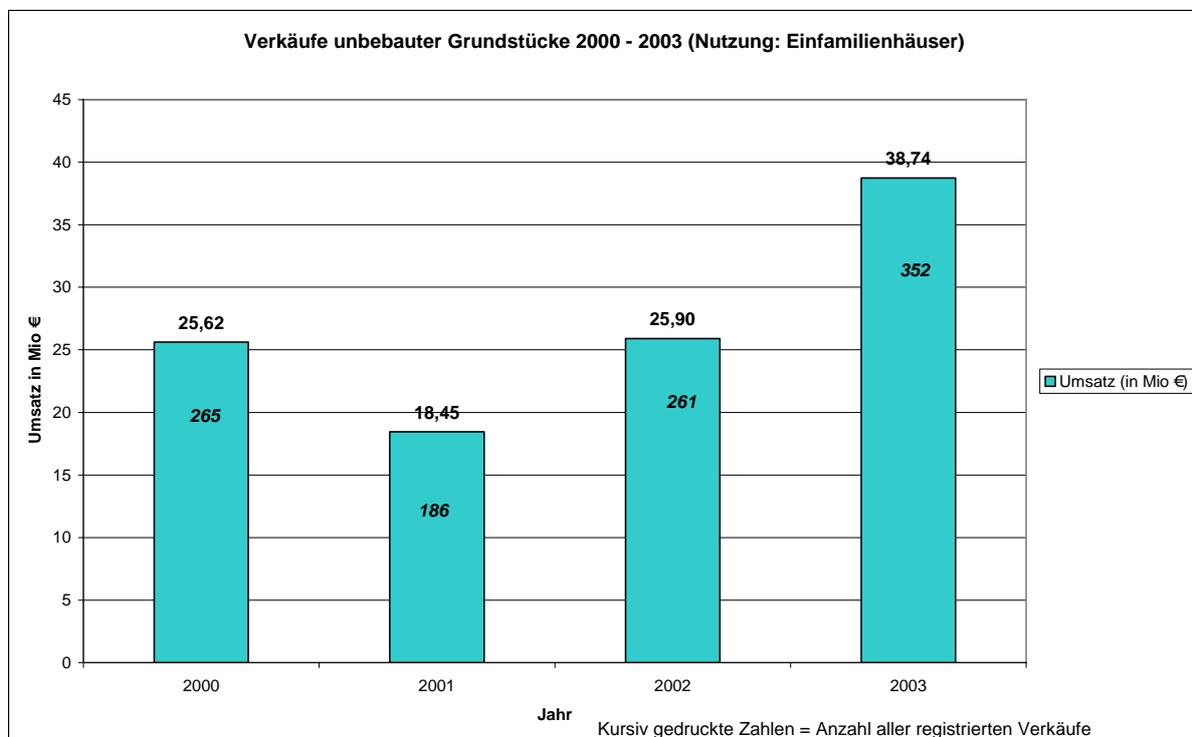


2. 3. Unbebaute Grundstücke

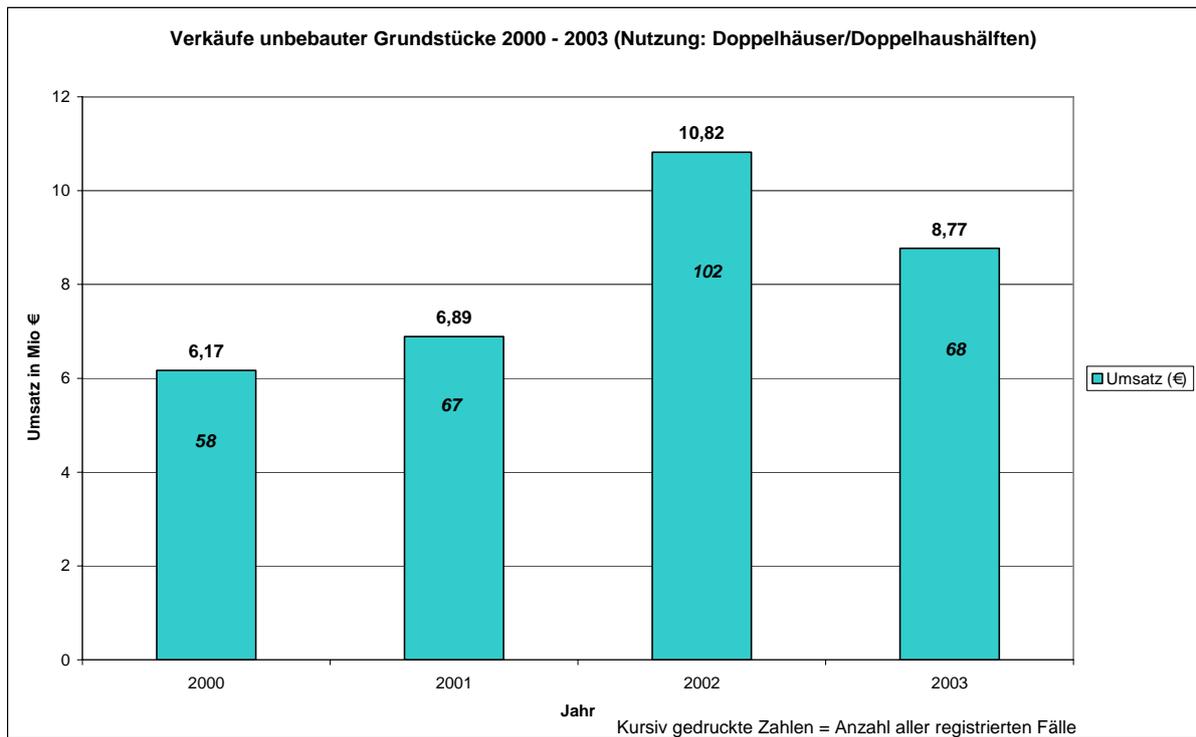
Der Gutachterausschuss hat die unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und betrachtet. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser/Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte. Zu den Geschossbauten sowie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

Für die übrigen Fälle dieses Marktbereichs wurden die Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen sowie die Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2000 bis 2003 in den nachfolgenden Diagrammen zusammengestellt.

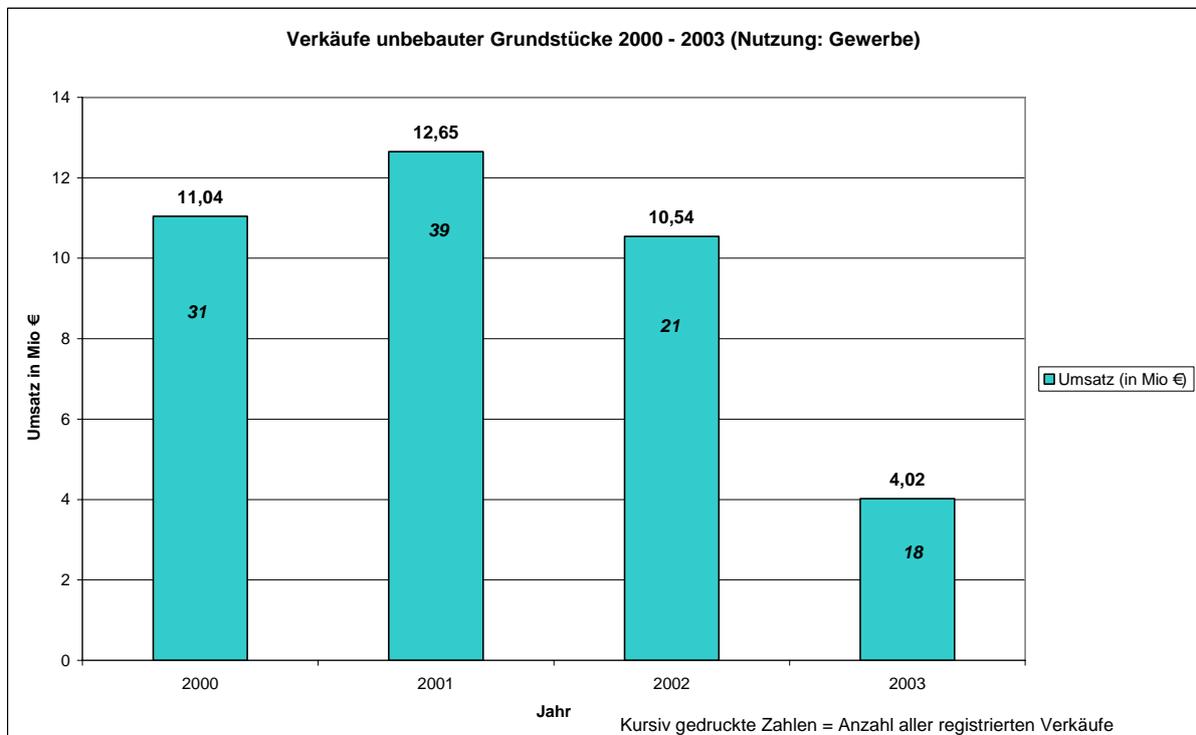
2. 3. 1. Bauplätze für Einfamilienhäuser



2. 3. 2. Bauplätze für Doppelhäuser/Doppelhaushälften

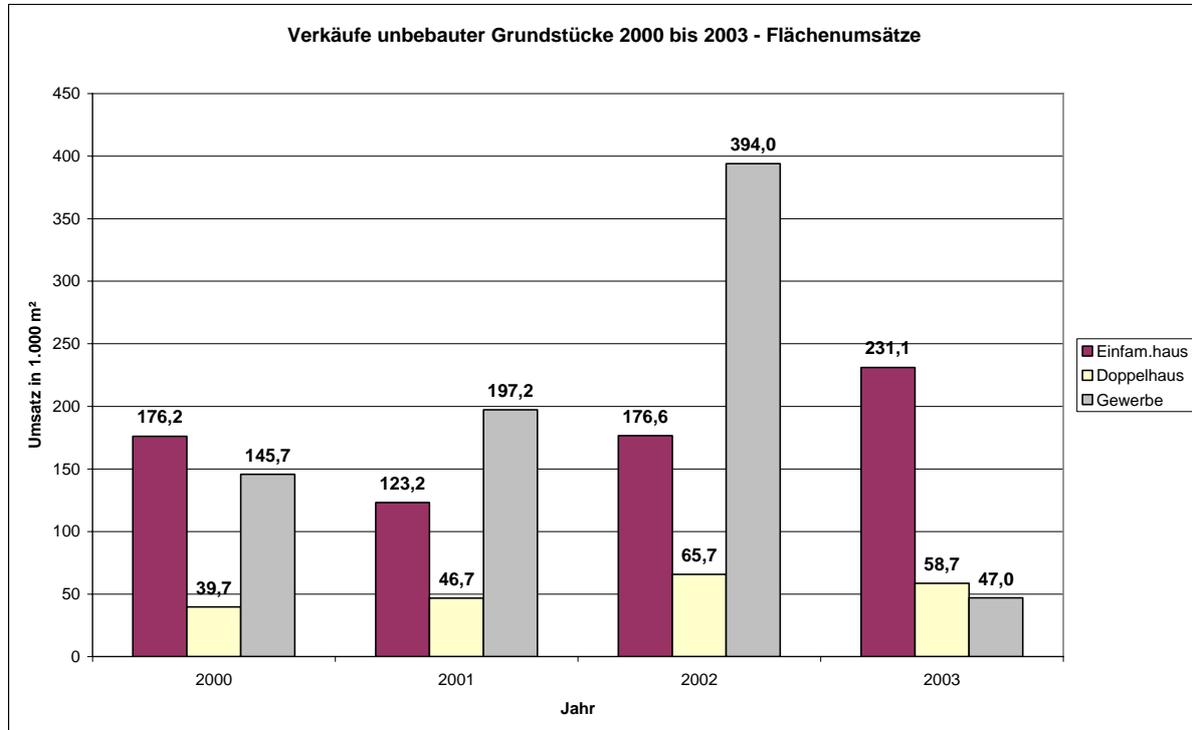


2. 3. 3. Bauplätze für Gewerbeobjekte



2. 3. 4. Flächenumsätze unbebauter Grundstücke 2000 - 2003

Das nachstehende Diagramm fasst die Flächenumsätze unbebauter Grundstücke mit den oben unter 2. 3. 1 bis 2. 3. 3 untersuchten Nutzungsarten in dem Zeitraum 2000 bis 2003 zusammen.



2. 3. 5. Erläuterungen zu den unbebauten Grundstücken

Der Gutachterausschuss hat in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, welche durchschnittlichen Größen die unbebauten, auf die bezeichnete Weise nutzbaren Grundstücke in dem Beurteilungszeitraum von 4 Jahren aufgewiesen haben.

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

| Unbebaute Grundstücke | |
|-----------------------|---|
| Vorgesehene Nutzung: | Grundstücksgröße (m ² i. M.) |
| Einfamilienhaus | 668 |
| Doppelhaushälfte | 409 |
| Gewerbeobjekt | 7.191 |

3. Teilmarkt Eigentumswohnungen

3. 1. Vorbemerkungen

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses auf diesem Teilmarkt umfassen:

- a) die Feststellung mittlerer Kaufpreise je m² Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezug und Gebrauchtwohnung, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2000 bis 2003.
- b) die Entwicklung der Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2000 bis 2003
- c) die Entwicklung der Kaufpreismsätze in den Jahren 2000 bis 2003
- d) die Feststellung der Preisindizes in den Jahren 1995 bis 2003

Für die Untersuchungen zu a) hat der Gutachterausschuss die Verkaufsdaten aus 11 Orten, in denen schon seit Jahren der geschäftigste Markt für diesen Immobiliensektor zu verzeichnen ist, einzeln ausgewertet. Es handelt sich um die folgenden Städte und Gemeinden: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld und Trittau. Diese Orte sind in der nachstehenden Übersichtskarte (Seite 14) 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 kleineren Orte 2 Zonen zugeordnet, die in der erwähnten Kreiskarte mit Nord- und Südkreis bezeichnet und auf hellem Hintergrund dargestellt sind. Alle Verkaufsdaten aus jeder Zone wurden zusammengefasst und aus ihnen je Jahr zwei Durchschnittswerte (für Erstbezug und gebrauchte Wohnung) abgeleitet.

Dabei wurden die Daten aus den einzeln untersuchten, oben namentlich aufgeführten Orten nicht berücksichtigt.

Die Untersuchung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" wurde für die Jahre 2000 – 2003 durchgeführt. Untersucht wurden nicht vermietete Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Lagequalitäten. Es wurden alle Objekte ausgewählt, deren Baujahr und deren Wohnfläche bekannt waren, so dass Wohnungen im Erstbezug und gebrauchte Wohnungen gegenüber gestellt werden konnten. Kraftfahrzeug-Stellplätze wurden in den Werten nicht berücksichtigt.



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

Auf dem Immobilienmarkt erzielen kleinere Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Preis/m² Wohnfläche als größere. Der Gutachterausschuß hat dieser Markterscheinung Rechnung getragen und in der Absicht, vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel¹ $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$ auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet.

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

Viervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Beispielrechnung:

In Reinbek wurden im Jahr 2001 16 Neubauwohnungen veräußert.

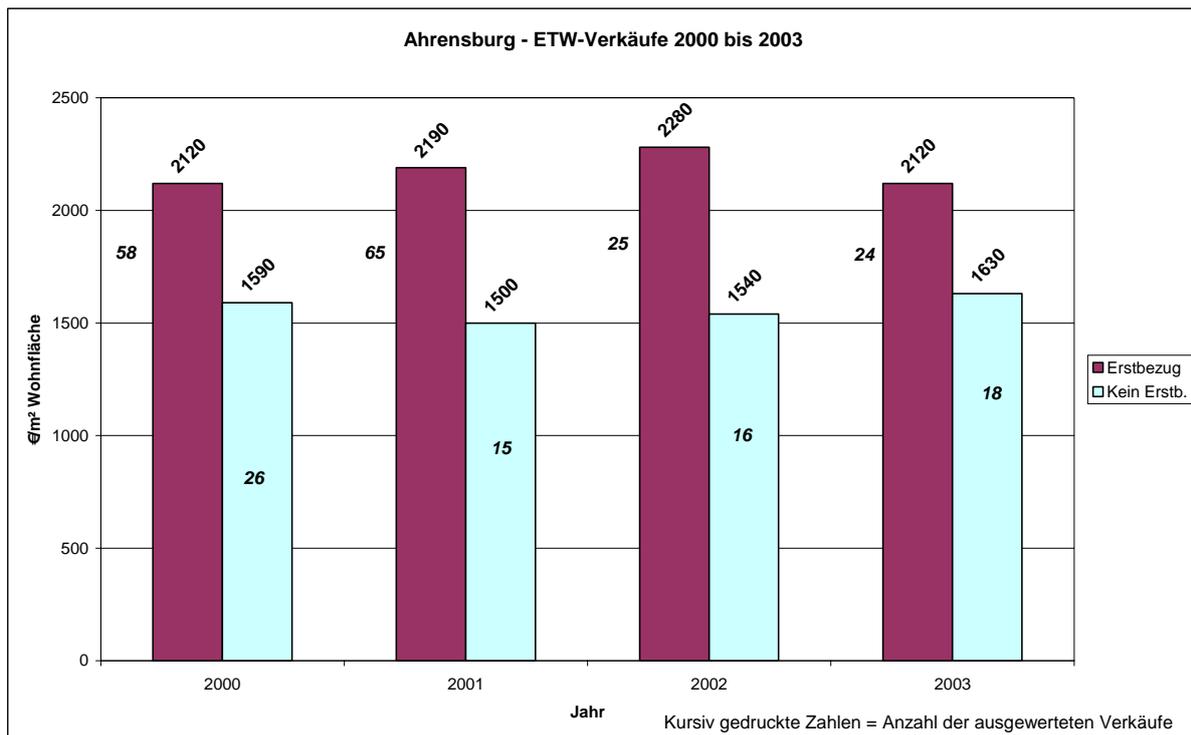
Mittlerer Preis/m² = 2.236,66 €

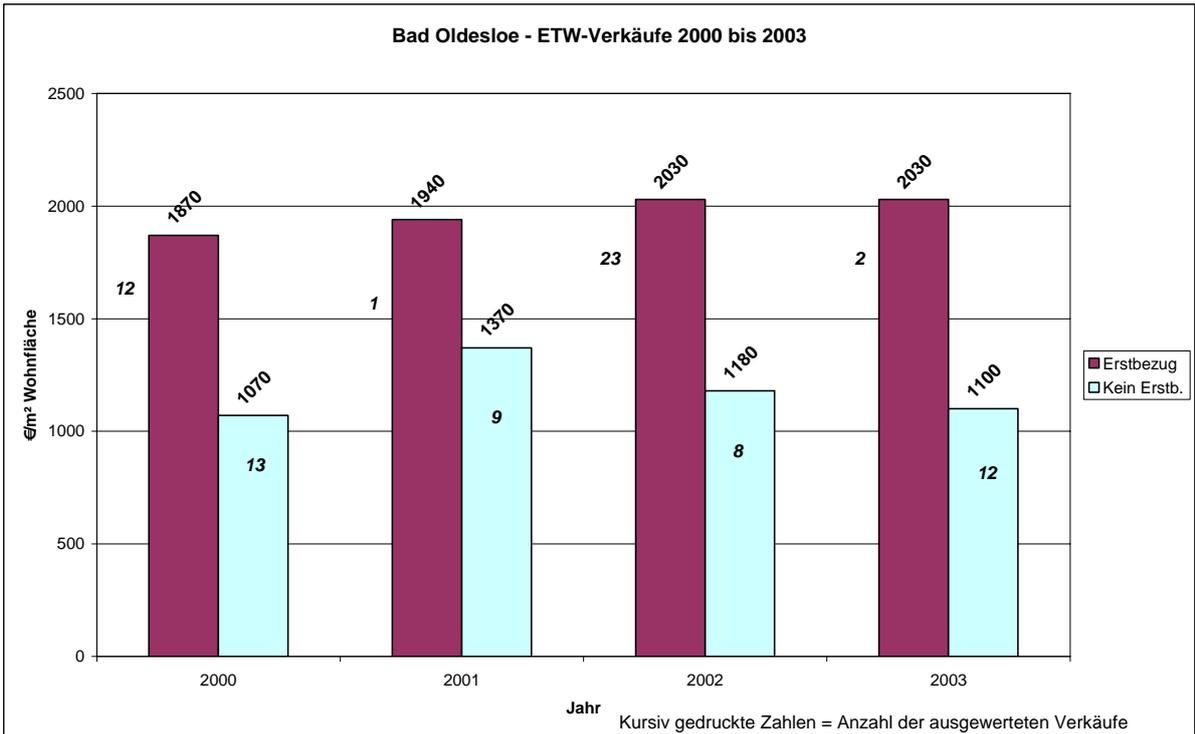
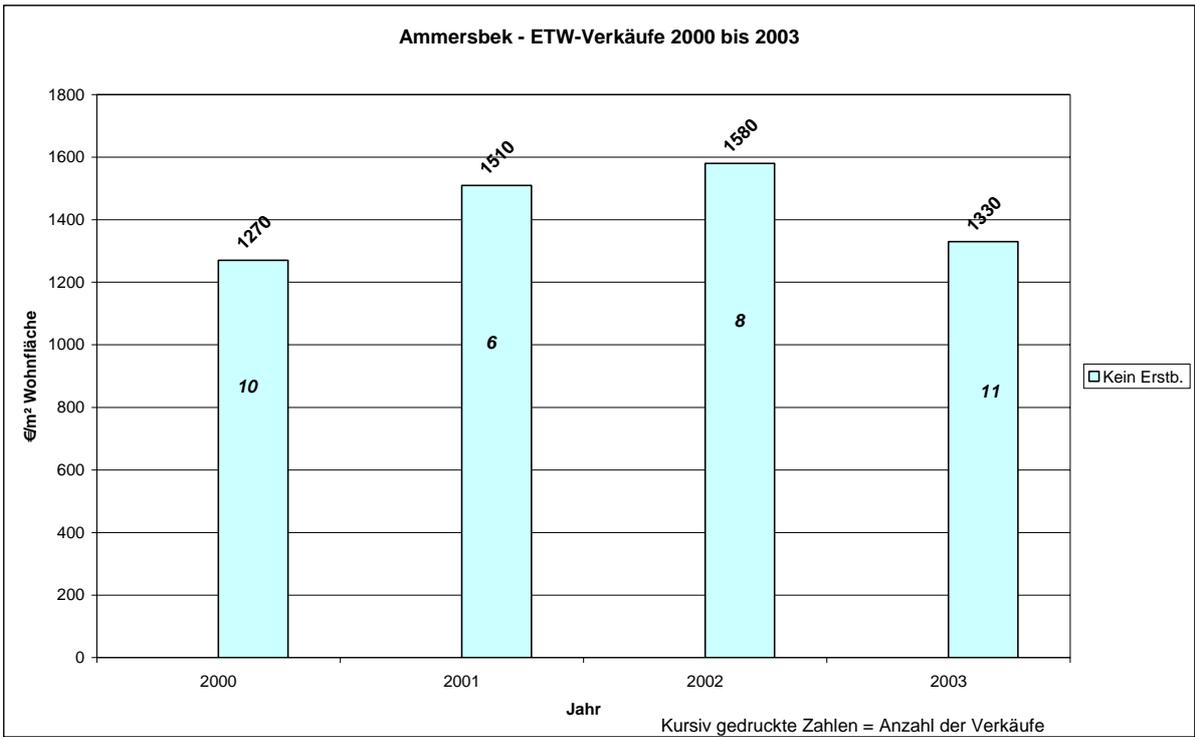
Mittlere Wohnungsgröße = 92,25 m²

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

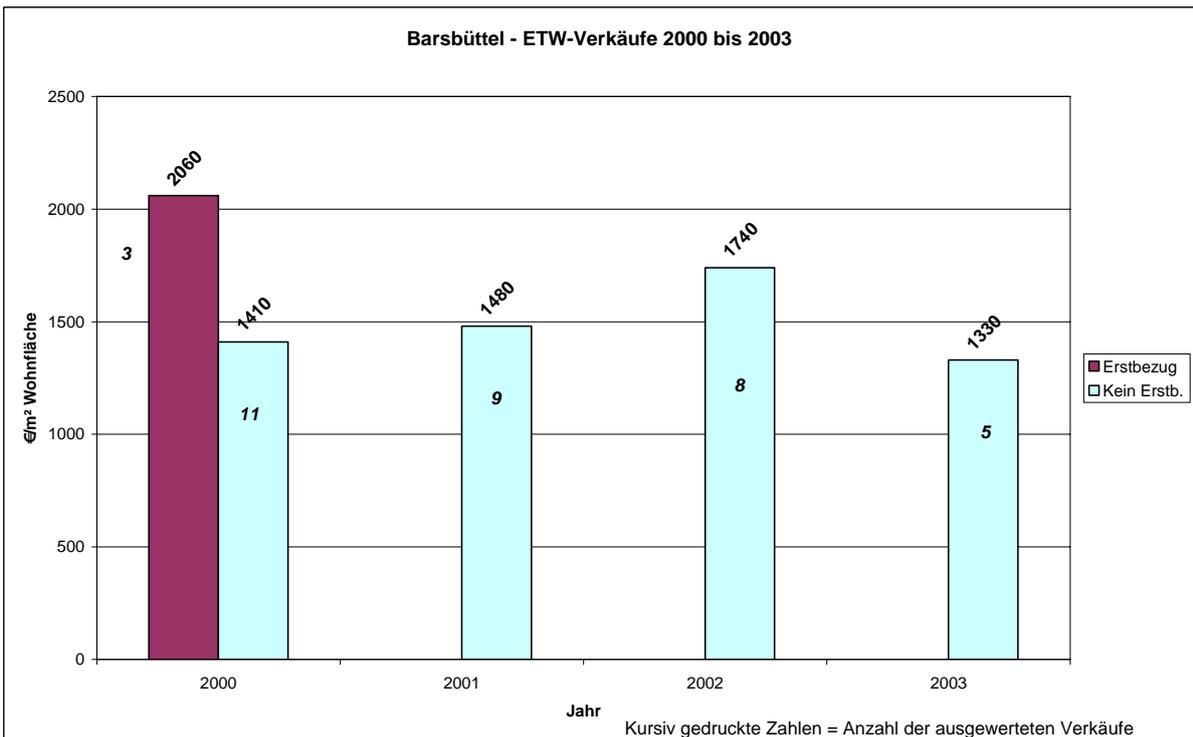
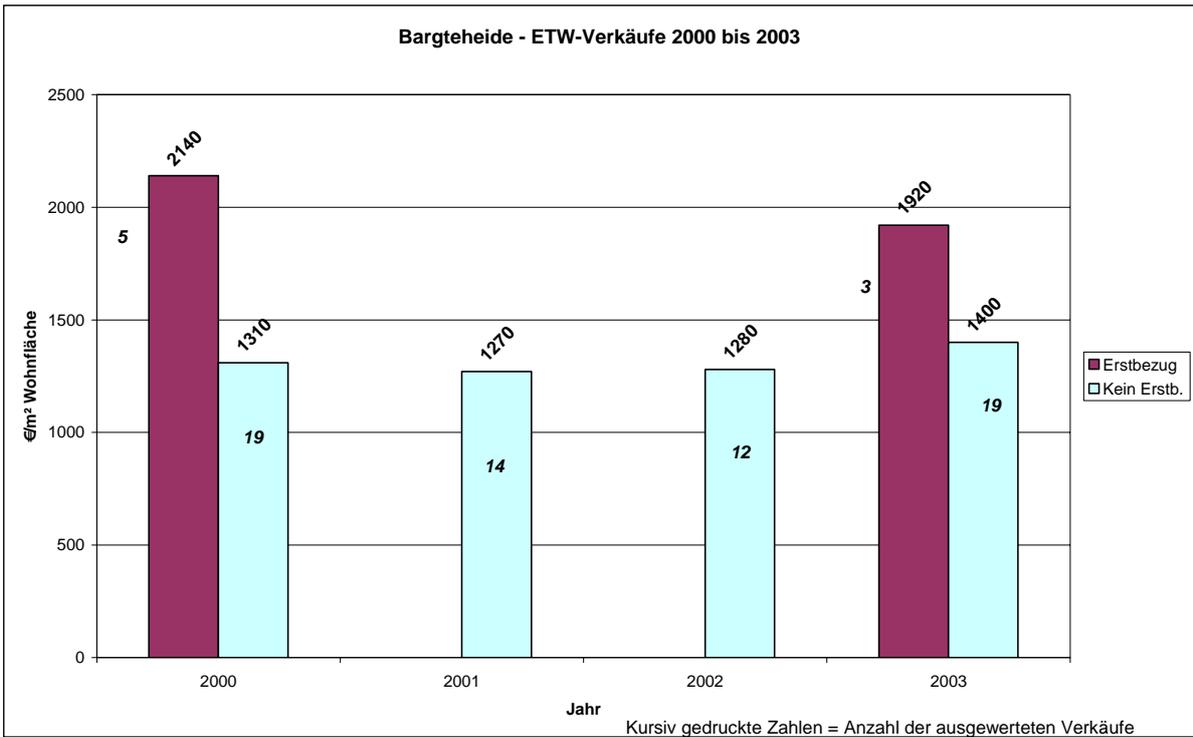
Nach diesem Muster hat der Gutachterausschuss die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Werte in jedem der Bemessungsjahre in allen bezeichneten Orten und Zonen ermittelt und in der Jahresabfolge verglichen, jeweils unterschieden nach Neubau (= Erstbezug) und Gebrauchtwohnung (= Kein Erstbezug).

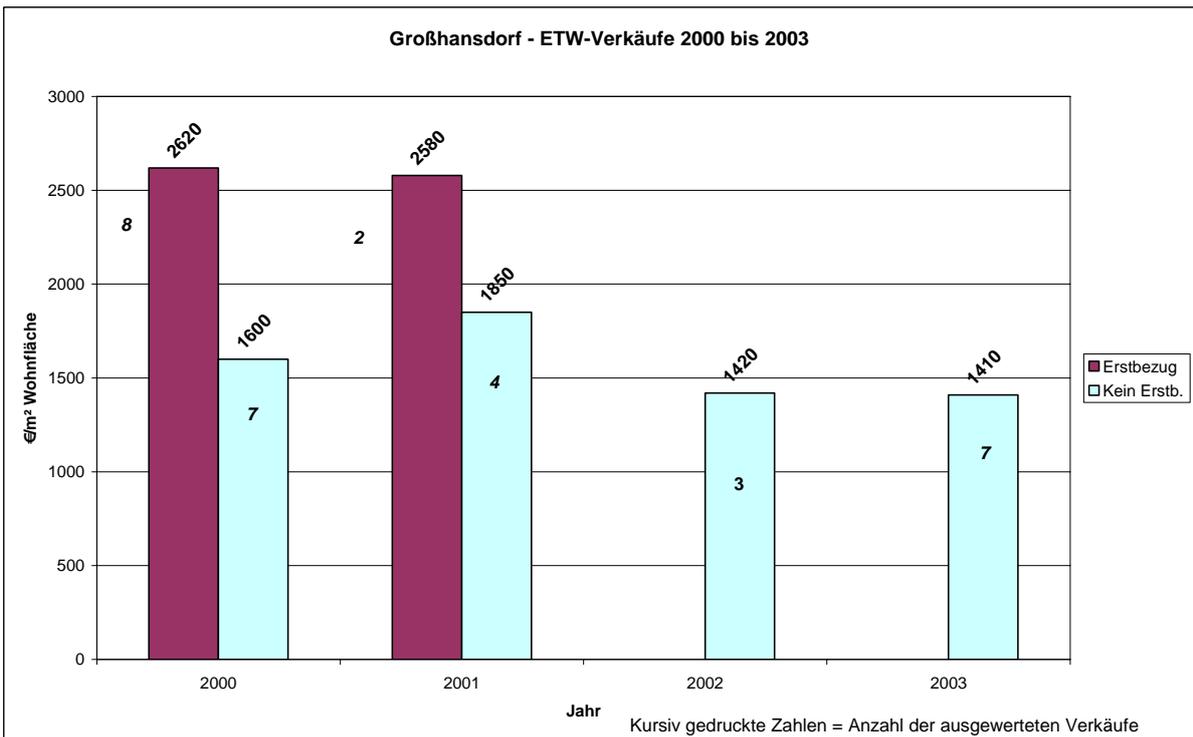
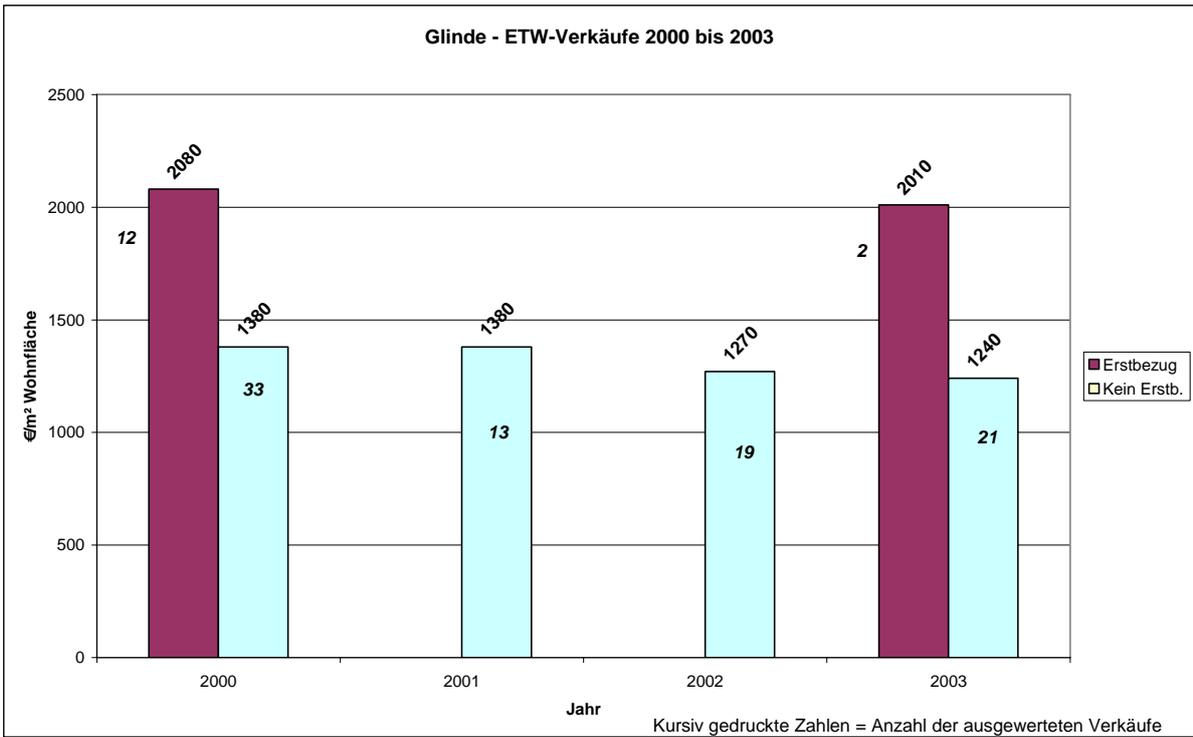
Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Diagrammen als Säulenwerte dargestellt.

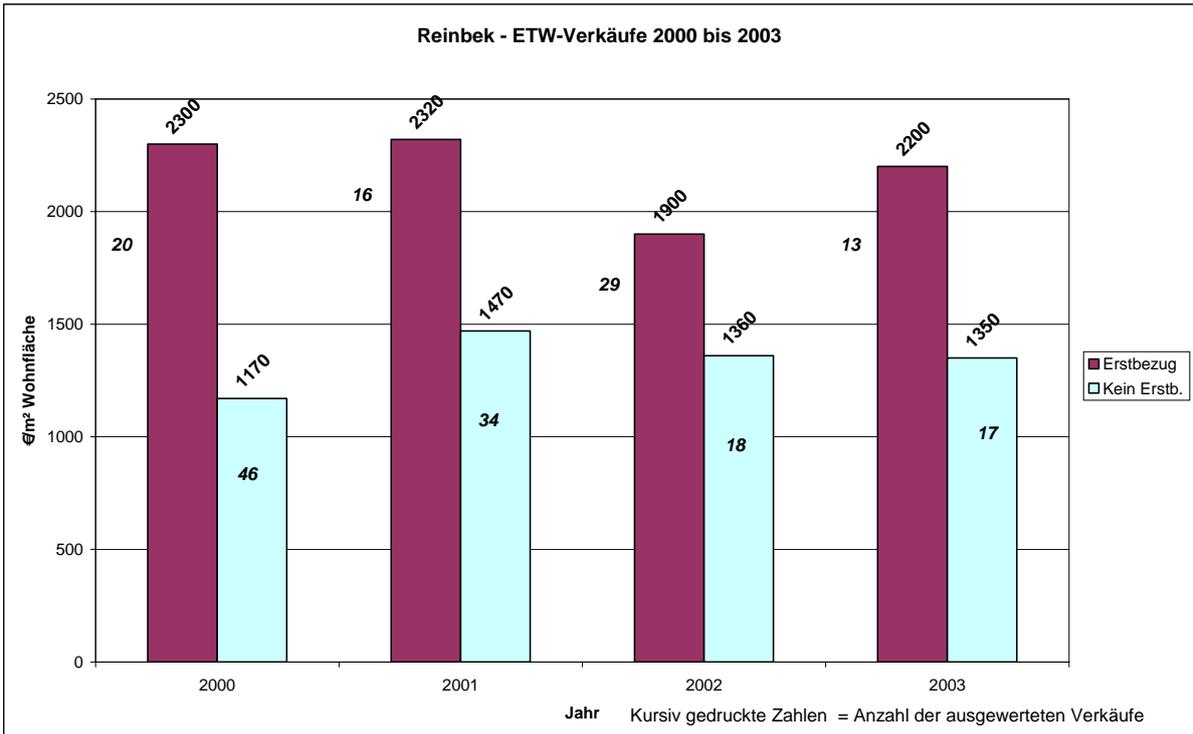
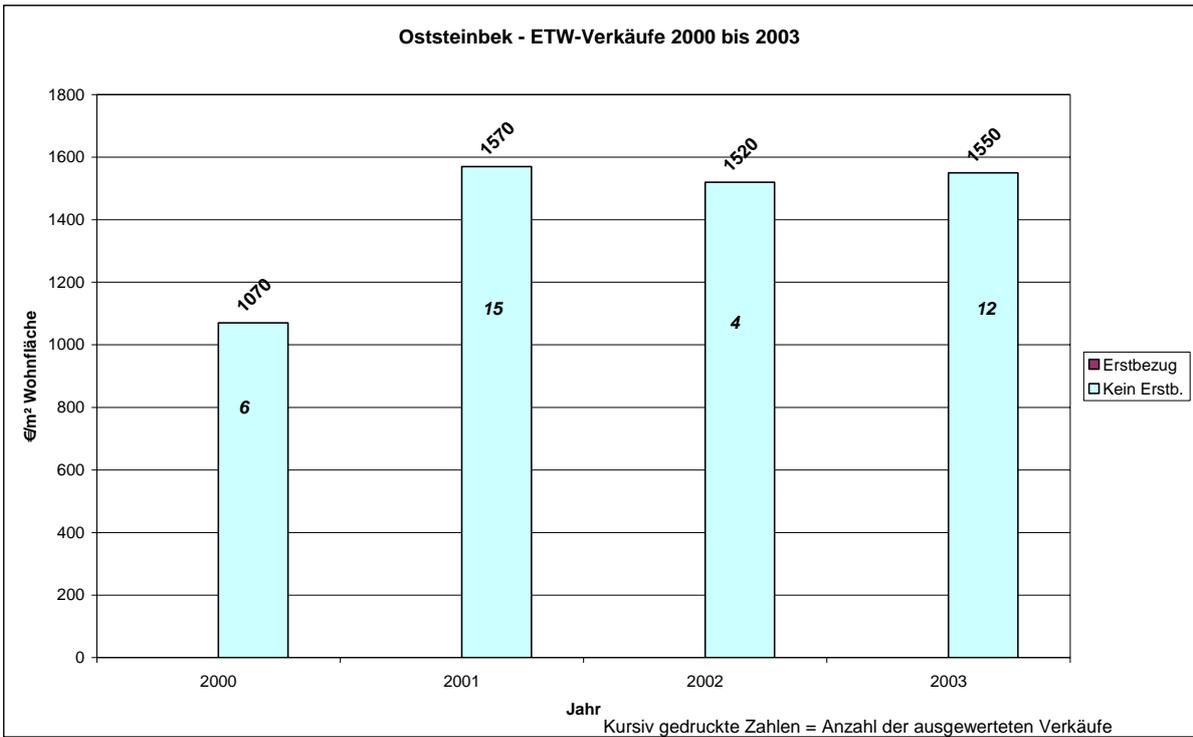


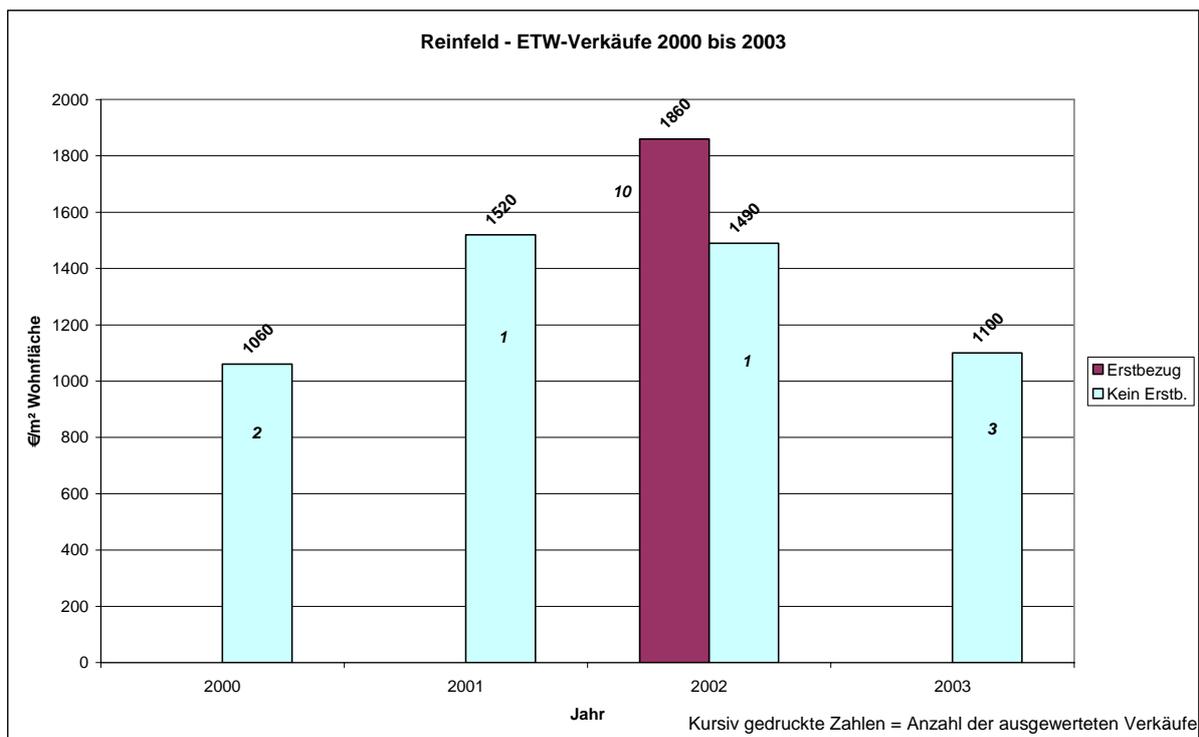


Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4

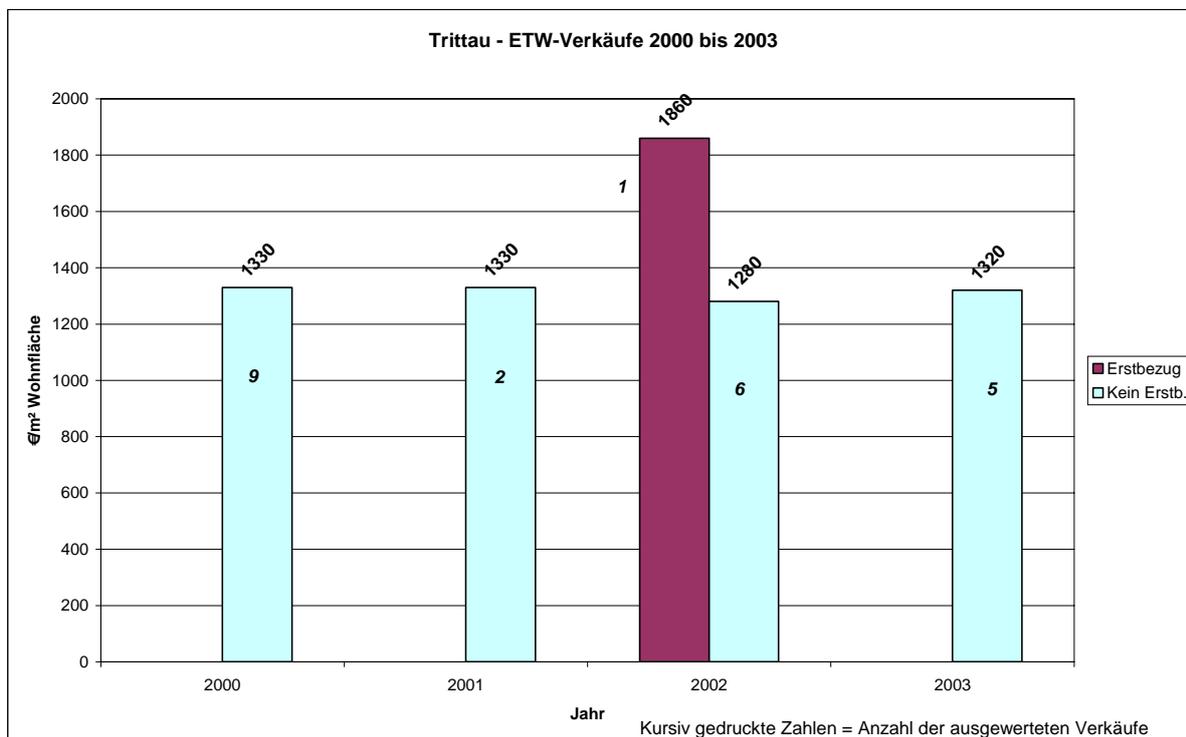




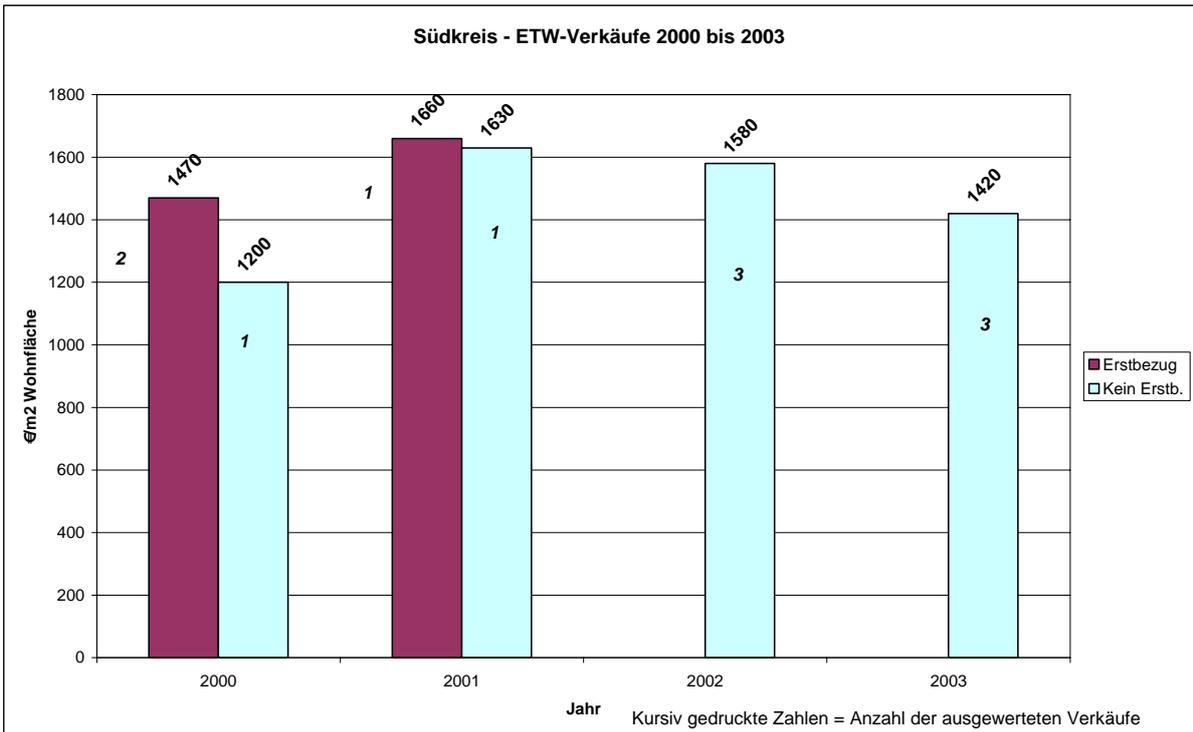
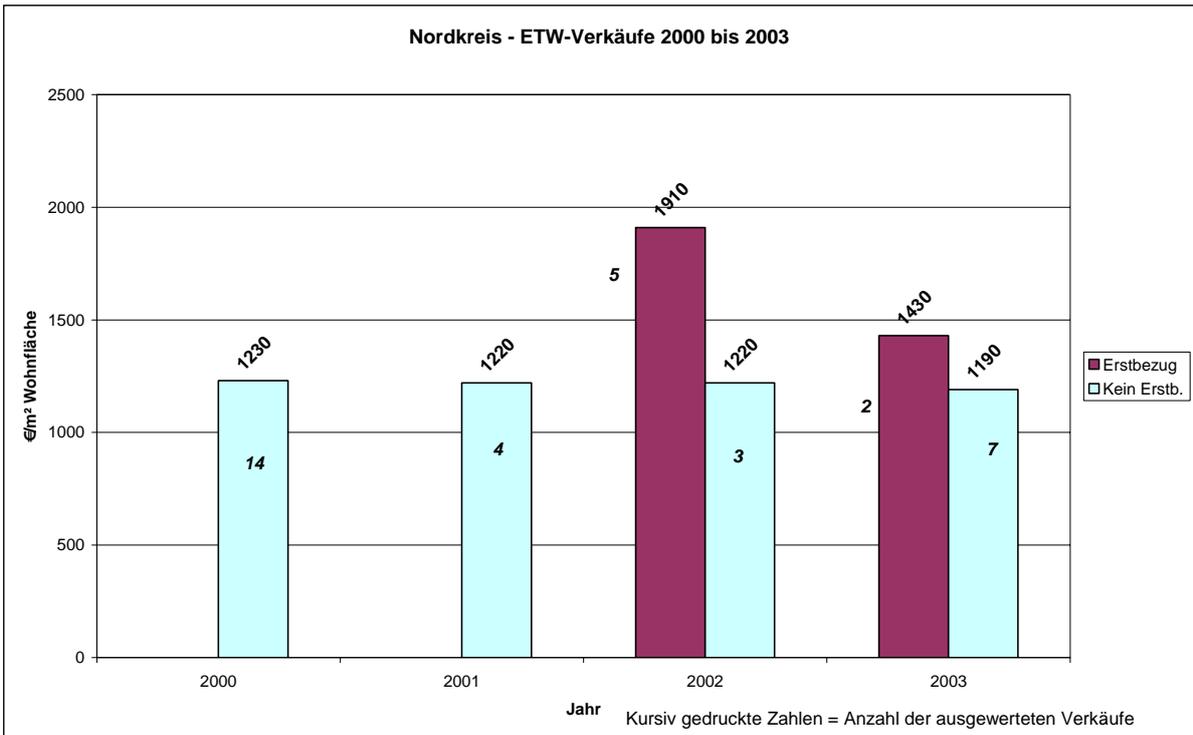




Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4



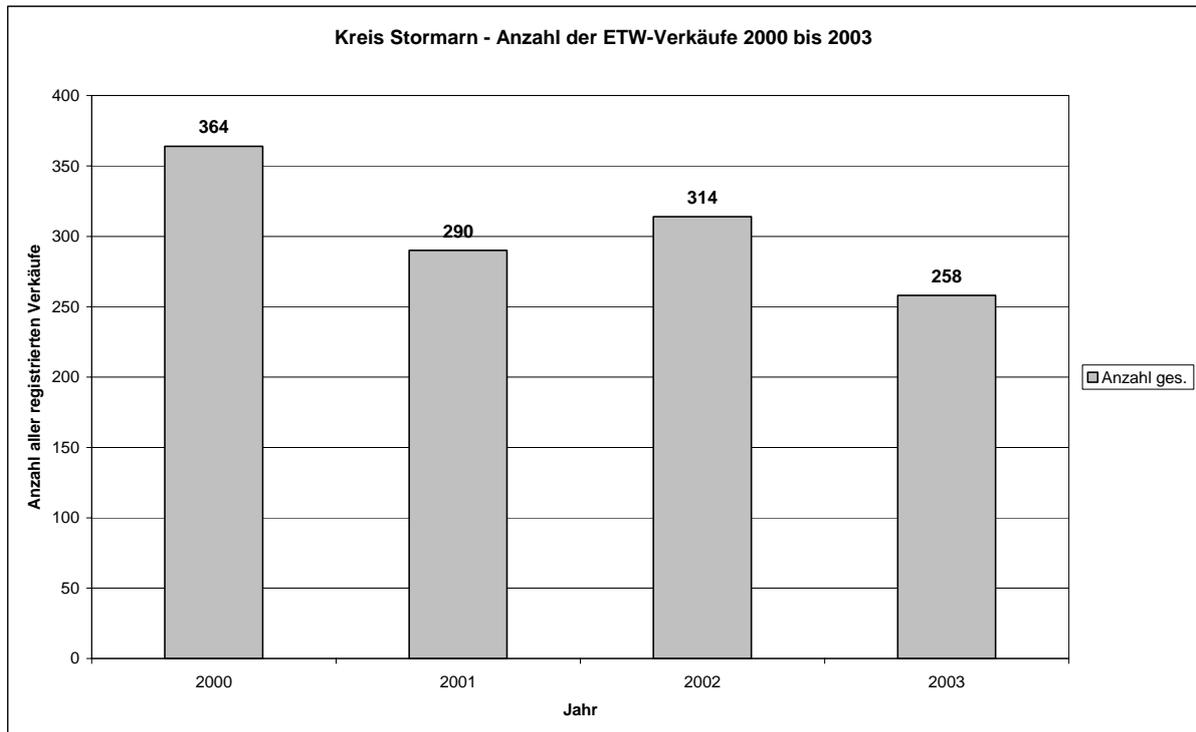
Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4



Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4

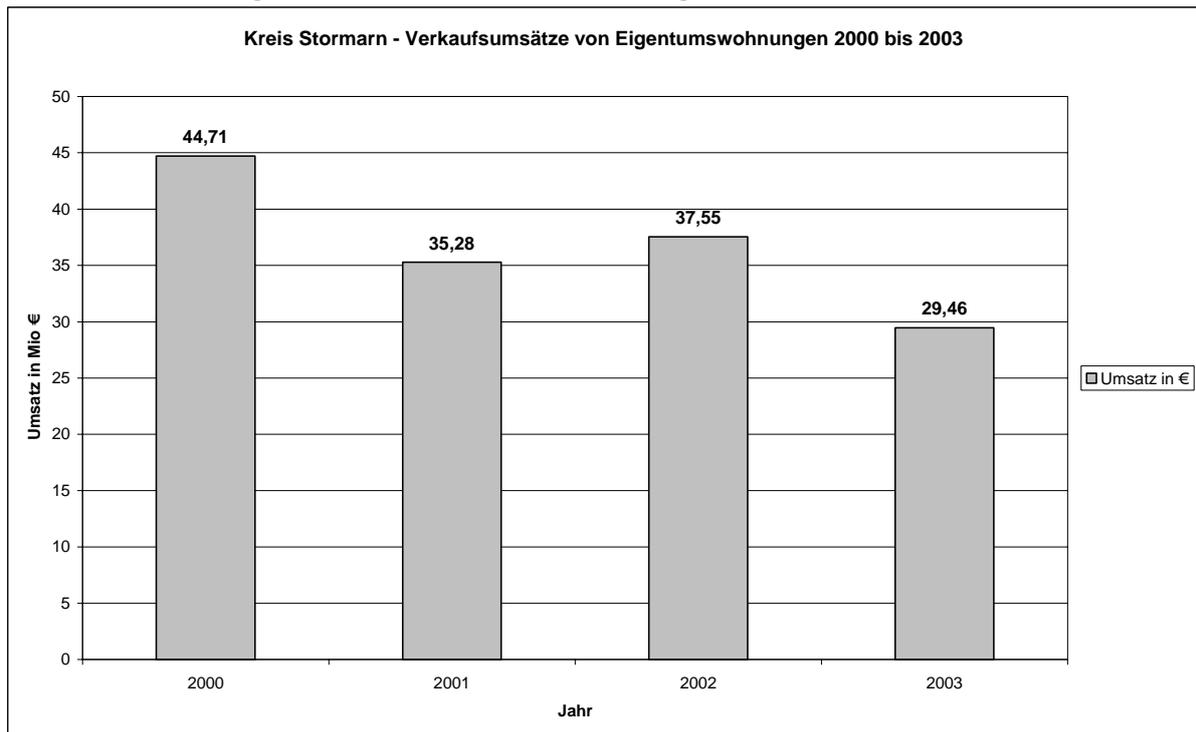
3. 3. Anzahl der Verkäufe 2000 - 2003

Hier wurden alle registrierten Kauffälle berücksichtigt.

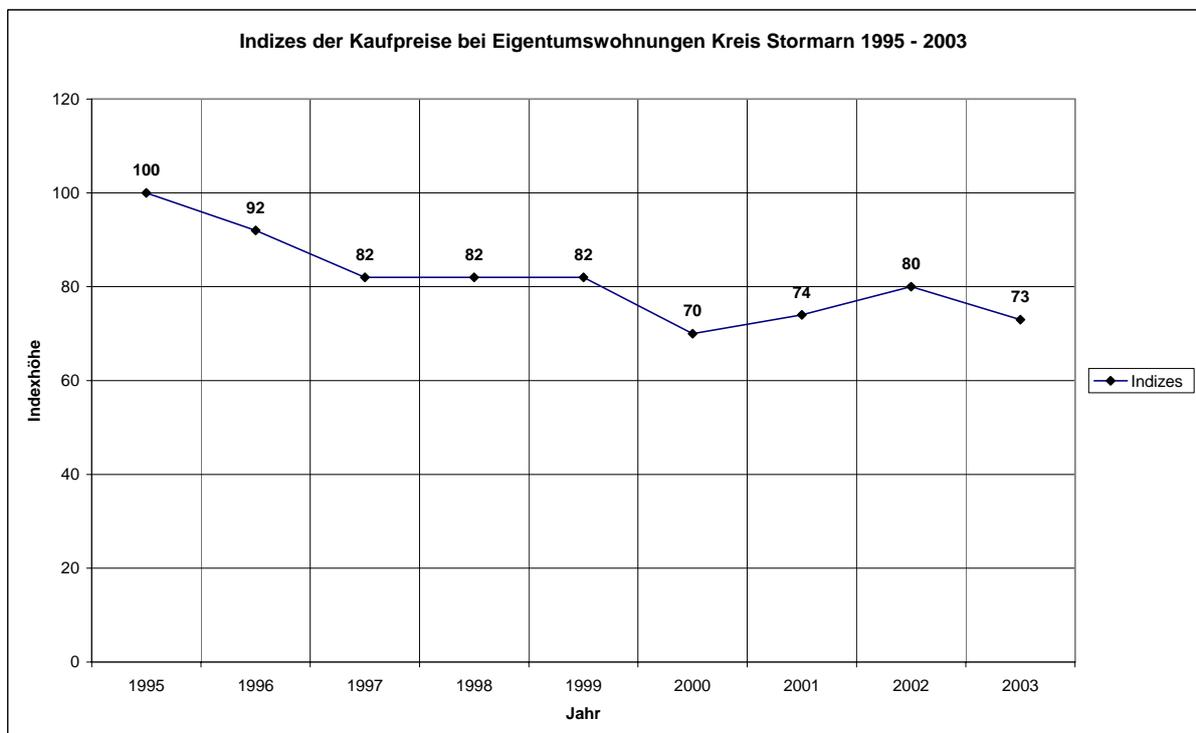


3. 4. Kaufpreismsätze 2000 – 2003

Hier wurden alle registrierten Kauffälle berücksichtigt.



3. 5. Preisindizes 1995 – 2003



4. Teilmarkt Individueller Wohnungsbau

4. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern, von Doppel- und Reihenhäusern in den Jahren 2000 bis 2003 ausgewertet. Der Schwerpunkt dieses Teilmarktes lag in den nachstehend aufgeführten Orten, die in der folgenden Übersichtskarte dunkel hervorgehoben sind: Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargtheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Tangstedt und Trittau.

In den ländlichen Bereichen des Kreises wurden sporadisch ebenfalls Verkäufe dieser Immobilienarten getätigt, aber für die Untersuchungen nicht herangezogen.

Die Untersuchungen umfassen:

1. die Feststellung von Mindest-, Höchst- und Mittelwerten bei den Kaufpreisen in den selektierten Orten, unterteilt nach Baujahrsklassen; ferner die durchschnittlichen Wohnflächen der Objekte sowie den mittleren Kaufpreis je m² Wohnfläche.
2. die Feststellung von Kaufpreisdifferenzen unterschiedlich gebauter Doppel- und Reihenhäuser, nämlich Doppelhaushälften ohne und mit Keller sowie voll unterkellerte Mittel- und Endreihenhäuser.

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Ahrensburg 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|---------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 184.068 | 184.068 | 178.952 | 158.000 | - | - | 150.000 | - |
| | Maximum | 404.273 | 460.170 | 279.210 | 336.000 | - | - | 305.500 | - |
| | Mittelwert | 276.794 | 301.064 | 226.021 | 276.889 | - | - | 236.750 | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 125,90 | 124,40 | 127,80 | 126,20 | - | - | 116,80 | - |
| €m ² WF i. M. | | 2.199 | 2.420 | 1.769 | 2.194 | - | - | 2.027 | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 8 | 7 | 6 | 9 | - | - | 4 | - |
| | registriert | 2000: | 53 | 2001: | 62 | 2002: | 79 | 2003: | 64 |

Doppelhaus-Verkäufe in Ahrensburg 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 126.382 | 246.623 | 110.000 | 220.000 | 253.605 | 262.342 | 186.000 | 198.000 |
| | Maximum | 297.667 | 268.102 | 156.000 | 241.000 | 493.495 | 297.577 | 277.000 | 305000 |
| | Mittelwert | 240.312 | 255.650 | 137.750 | 243.667 | 311.093 | 279.541 | 231.886 | 252.729 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 124,80 | 127,30 | 82,50 | 104,30 | 120,80 | 114,30 | 107,80 | 110,30 |
| €m ² WF i. M. | | 1.926 | 2.008 | 1.670 | 2.336 | 2.575 | 2.446 | 2.151 | 2.291 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 3 | 4 | 3 | 5 | 3 | 5 | 7 |
| | registriert | 2000: | 29 | 2001: | 29 | 2002: | 39 | 2003: | 28 |

Reihenhaus-Verkäufe in Ahrensburg 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 149.300 | 168.729 | - | 138.000 | 229.875 | 177.932 | 201.710 | 209.000 |
| | Maximum | 221.949 | 232.642 | - | 240.000 | 242.407 | 235.194 | 247.850 | 210.000 |
| | Mittelwert | 180.163 | 194.247 | - | 194.200 | 236.141 | 216.057 | 221.025 | 209.333 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 90,20 | 101,30 | - | 108,20 | 110,00 | 100,80 | 106,60 | 102,70 |
| €m ² WF i. M. | | 1.997 | 1.918 | - | 1.795 | 2.147 | 2.143 | 2.073 | 2.038 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 9 | - | 5 | 2 | 6 | 5 | 3 |
| | registriert | 2000: | 29 | 2001: | 29 | 2002: | 28 | 2003: | 30 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Ammersbek 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|-------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 204.520 | 184.158 | 181.508 | 180.000 | 235.198 | - | - | 270.000 |
| | Maximum | 368.136 | 424.379 | 296.550 | 325.000 | 345.128 | - | - | 350.000 |
| | Mittelwert | 272.355 | 269.935 | 240.388 | 235.909 | 290.163 | - | - | 310.000 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 147,30 | 123,60 | 126,00 | 124,20 | 125,00 | - | - | 143,50 |
| €m ² WF i. M. | | 1.849 | 2.184 | 1.908 | 1.899 | 2.321 | - | - | 2.160 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 7 | 11 | 5 | 11 | 2 | - | - | 2 |
| | registriert | 2000: | 19 | 2001: | 20 | 2002: | 21 | 2003: | 26 |

Doppelhaus-Verkäufe in Ammersbek 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|---------|-----------------|------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | 150.000 | - | - | 230.300 | 217.600 |
| | Maximum | - | - | - | 260.000 | - | - | 249.700 | 253.400 |
| | Mittelwert | - | - | - | 219.333 | - | - | 233.799 | 237.265 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | 106,00 | - | - | 99,30 | 104,30 |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | 2.069 | - | - | 2.354 | 2.275 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | 3 | - | - | 8 | 15 |
| | registriert | 2000: | 4 | 2001: | 4 | 2002: | 20 | 2003: | 22 |

Reihenhaus-Verkäufe in Ammersbek 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 113.599 | 176.955 | - | 155.000 | - | - | - | - |
| | Maximum | 185.181 | 208.355 | - | 174.000 | - | - | - | - |
| | Mittelwert | 149.390 | 196.439 | - | 164.500 | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 95,00 | 111,70 | - | 125,00 | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | 1.573 | 1.759 | - | 1.316 | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 2 | 3 | - | 2 | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 8 | 2001: | 8 | 2002: | 8 | 2003: | 8 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Barsbüttel 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 149.390 | 121.870 | 198.000 | 156.000 | 301.667 | 220.882 | 262.000 | 279.000 |
| | Maximum | 264.433 | 266.989 | 319.648 | 309.000 | 318.119 | 289.902 | 268.000 | 311.000 |
| | Mittelwert | 221.305 | 198.646 | 254.662 | 225.972 | 309.893 | 255.478 | 265.000 | 295.000 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 129,80 | 119,20 | 113,50 | 125,00 | 123,00 | 132,30 | 123,50 | 156,00 |
| €m ² WF i. M. | | 1.705 | 1.666 | 2.244 | 1.808 | 2.519 | 1.931 | 2.146 | 1.891 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 5 | 4 | 9 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| | registriert | 2000: | 30 | 2001: | 23 | 2002: | 30 | 2003: | 29 |

Doppelhaus-Verkäufe in Barsbüttel 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 163.616 | 118.002 | 225.000 | 92.000 | 191.738 | 262.989 | 202.500 | 213.000 |
| | Maximum | 250.026 | 222.972 | 263.000 | 187.735 | 290.112 | 265.876 | 221.000 | 239.000 |
| | Mittelwert | 216.280 | 177.724 | 241.671 | 148.245 | 248.299 | 264.433 | 212.217 | 226.000 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 96,00 | 92,40 | 124,00 | 85,70 | 110,70 | 132,00 | 110,30 | 106,50 |
| €m ² WF i. M. | | 2.253 | 1.923 | 1.949 | 1.730 | 2.243 | 2.003 | 1.924 | 2.122 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | 5 | 4 | 3 | 3 | 2 | 3 | 2 |
| | registriert | 2000: | 15 | 2001: | 23 | 2002: | 17 | 2003: | 12 |

Reihenhaus-Verkäufe in Barsbüttel 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 103.526 | 195.497 | 112.063 | 200.000 | 209.639 | - | - | - |
| | Maximum | 231.198 | 230.085 | 235.194 | 246.000 | 220.475 | - | - | - |
| | Mittelwert | 143.982 | 206.016 | 184.519 | 227.625 | 215.057 | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 99,60 | 108,50 | 136,30 | 143,30 | 102,50 | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | 1.446 | 1.899 | 1.354 | 1.588 | 2.098 | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 10 | 4 | 3 | 4 | 2 | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 41 | 2001: | 10 | 2002: | 16 | 2003: | 10 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Bargtheide 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|-------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 185.181 | 230.085 | 140.000 | 100.000 | 235.198 | - | - | 204.505 |
| | Maximum | 404.597 | 293.998 | 318.000 | 266.250 | 417.936 | - | - | 394.500 |
| | Mittelwert | 247.626 | 269.277 | 233.091 | 193.739 | 326.567 | - | - | 311.672 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 121,50 | 138,60 | 134,10 | 116,80 | 137,50 | - | - | 156,40 |
| €m ² WF i. M. | | 2.038 | 1.943 | 1.738 | 1.659 | 2.375 | - | - | 1.992 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 5 | 8 | 9 | 2 | - | - | 7 |
| | registriert | 2000: | 21 | 2001: | 17 | 2002: | 26 | 2003: | 23 |

Doppelhaus-Verkäufe in Bargtheide 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|---------|-------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 128.848 | 220.972 | - | 131.600 | 183.045 | 192.294 | - | 225.000 |
| | Maximum | 176.955 | 284.328 | - | 273.000 | 334.571 | 233.664 | - | 260.000 |
| | Mittelwert | 152.901 | 249.790 | - | 202.300 | 238.230 | 210.882 | - | 249.500 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 91,00 | 136,70 | - | 120,00 | 123,00 | 110,50 | - | 111,50 |
| €m ² WF i. M. | | 1.680 | 1.827 | - | 1.686 | 1.937 | 1.908 | - | 2.238 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 2 | 3 | - | 2 | 9 | 6 | - | 4 |
| | registriert | 2000: | 30 | 2001: | 16 | 2002: | 14 | 2003: | 13 |

Reihenhaus-Verkäufe in Bargtheide 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 161.616 | 151.390 | 142.000 | 143.000 | 158.849 | 157.992 | 170.000 | 183.000 |
| | Maximum | 205.633 | 163.616 | 152.000 | 191.500 | 217.859 | 209.423 | 214.740 | 206.400 |
| | Mittelwert | 183.038 | 157.666 | 147.000 | 174.500 | 180.114 | 174.019 | 192.208 | 190.315 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 110,10 | 102,00 | 104,50 | 120,70 | 104,50 | 101,90 | 108,50 | 104,50 |
| €m ² WF i. M. | | 1.662 | 1.546 | 1.407 | 1.446 | 1.724 | 1.708 | 1.772 | 1.821 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 7 | 3 | 2 | 3 | 11 | 13 | 6 | 13 |
| | registriert | 2000: | 52 | 2001: | 47 | 2002: | 28 | 2003: | 25 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in **Bad Oldesloe** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|-------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 187.738 | 114.712 | 191.000 | 121.000 | - | 240.307 | - | 202.500 |
| | Maximum | 272.102 | 286.885 | 236.000 | 314.000 | - | 363.580 | - | 248.000 |
| | Mittelwert | 240.572 | 234.394 | 209.333 | 217.500 | - | 301.943 | - | 225.125 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 144,00 | 135,80 | 127,70 | 123,00 | - | 139,50 | - | 142,30 |
| €m ² WF i. M. | | 1.671 | 1.726 | 1.639 | 1.768 | - | 2.164 | - | 1.582 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | 4 | 3 | 2 | - | 2 | - | 4 |
| | registriert | 2000: | 23 | 2001: | 32 | 2002: | 33 | 2003: | 26 |

Doppelhaus-Verkäufe in **Bad Oldesloe** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|-------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 139.164 | 84.365 | 98.258 | 118.500 | - | 177.932 | - | 163.000 |
| | Maximum | 218.416 | 140.277 | 162.000 | 135.492 | - | 194.294 | - | 218.000 |
| | Mittelwert | 173.732 | 112.321 | 136.586 | 126.123 | - | 186.752 | - | 181.667 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 99,00 | 79,50 | 85,30 | 82,30 | - | 119,80 | - | 110,00 |
| €m ² WF i. M. | | 1.755 | 1.413 | 1.601 | 1.532 | - | 1.559 | - | 1.652 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | 2 | 3 | 4 | - | 4 | - | 3 |
| | registriert | 2000: | 6 | 2001: | 15 | 2002: | 18 | 2003: | 17 |

Reihenhaus-Verkäufe in **Bad Oldesloe** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 119.825 | 128.938 | - | 130.000 | 190.249 | 170.260 | 168.216 | 163.000 |
| | Maximum | 180.068 | 154.503 | - | 186.000 | 240.311 | 228.085 | 214.500 | 231.000 |
| | Mittelwert | 141.239 | 142.382 | - | 159.667 | 204.708 | 192.734 | 200.679 | 193.677 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 98,00 | 88,20 | - | 108,30 | 125,70 | 126,80 | 119,80 | 116,70 |
| €m ² WF i. M. | | 1.441 | 1.614 | - | 1.474 | 1.629 | 1.520 | 1.675 | 1.660 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | 5 | - | 6 | 11 | 8 | 4 | 7 |
| | registriert | 2000: | 33 | 2001: | 34 | 2002: | 26 | 2003: | 28 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in **Glinde** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 190.294 | 302.780 | 271.000 | 196.000 | - | - | - | - |
| | Maximum | 261.876 | 320.676 | 296.000 | 245.000 | - | - | - | - |
| | Mittelwert | 229.494 | 311.728 | 283500 | 220.500 | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 117,70 | 159,50 | 167,00 | 117,00 | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | 1.950 | 1.954 | 1.698 | 1.885 | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | 2 | 2 | 2 | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 19 | 2001: | 13 | 2002: | 18 | 2003: | 20 |

Doppelhaus-Verkäufe in **Glinde** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|---------|------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 92.034 | - | 117.500 | - | 76.695 | 227.362 | 232.000 | 211.000 |
| | Maximum | 225.529 | - | 210.500 | - | 252.582 | 257.184 | 258.000 | 225.910 |
| | Mittelwert | 165.025 | - | 172.202 | - | 164.639 | 246.482 | 241.667 | 218.455 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 127,70 | - | 135,20 | - | 86,00 | 108,20 | 113,30 | 105,00 |
| €m ² WF i. M. | | 1.292 | - | 1.274 | - | 1.914 | 2.278 | 2.133 | 2.081 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | - | 5 | - | 2 | 6 | 3 | 2 |
| | registriert | 2000: | 12 | 2001: | 14 | 2002: | 14 | 2003: | 9 |

Reihenhaus-Verkäufe in **Glinde** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|---------|-------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 190.294 | 154.503 | - | 120.000 | 190.204 | 195.617 | - | 190.000 |
| | Maximum | 227.108 | 277.211 | - | 200.000 | 242.657 | 249.003 | - | 210.000 |
| | Mittelwert | 211.087 | 217.081 | - | 172.333 | 207.192 | 218.540 | - | 200.000 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 131,30 | 128,90 | - | 95,00 | 113,70 | 115,10 | - | 118,00 |
| €m ² WF i. M. | | 1.608 | 1.684 | - | 1.814 | 1.822 | 1.899 | - | 1.695 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | 7 | - | 3 | 6 | 7 | - | 2 |
| | registriert | 2000: | 30 | 2001: | 38 | 2002: | 31 | 2003: | 13 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Großhansdorf 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 201.964 | 174.955 | 189.178 | 200.000 | 296.554 | 102.258 | - | - |
| | Maximum | 493.405 | 411.597 | 511.292 | 321.000 | 434.605 | 475.501 | - | - |
| | Mittelwert | 345.128 | 306.352 | 320.757 | 260.785 | 365.580 | 288.880 | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 143,20 | 135,40 | 140,20 | 141,20 | 129,50 | 152,50 | - | - |
| €m ² WF i. M. | | 2.410 | 2.263 | 2.288 | 1.847 | 2.823 | 1.894 | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 9 | 7 | 10 | 14 | 2 | 2 | - | - |
| | registriert | 2000: | 26 | 2001: | 30 | 2002: | 33 | 2003: | 21 |

Doppelhaus-Verkäufe in Großhansdorf 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|---------|------|-----------------|------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 237.755 | - | 188.000 | - | 286.175 | - | 270.473 | 199.500 |
| | Maximum | 328.345 | - | 252.500 | - | 370.184 | - | 300.000 | 350.000 |
| | Mittelwert | 283.050 | - | 228.640 | - | 338.140 | - | 285.237 | 259.375 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 124,00 | - | 116,70 | - | 120,00 | - | 118,00 | 116,00 |
| €m ² WF i. M. | | 2.283 | - | 1.959 | - | 2.818 | - | 2.417 | 2.236 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 2 | - | 3 | - | 5 | - | 2 | 4 |
| | registriert | 2000: | 14 | 2001: | 8 | 2002: | 13 | 2003: | 9 |

Reihenhaus-Verkäufe in Großhansdorf 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | - | 218.836 | 251.937 | 161.300 | 219.500 |
| | Maximum | - | - | - | - | 295.531 | 276.102 | 281.211 | 225.000 |
| | Mittelwert | - | - | - | - | 255.799 | 264.319 | 238.515 | 222.167 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | - | 133,40 | 131,80 | 125,50 | 117,30 |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | - | 1.918 | 2.005 | 1.901 | 1.894 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | - | 7 | 4 | 4 | 3 |
| | registriert | 2000: | 19 | 2001: | 15 | 2002: | 13 | 2003: | 8 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Oststeinbek 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|---------|---------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 208.190 | - | 260.000 | 185.000 | - | - | - | - |
| | Maximum | 240.311 | - | 260.759 | 323.000 | - | - | - | - |
| | Mittelwert | 224.862 | - | 260.379 | 234.938 | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 114,70 | - | 184,50 | 115,30 | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | 1.960 | - | 1.411 | 2.038 | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 3 | - | 2 | 8 | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 13 | 2001: | 18 | 2002: | 12 | 2003: | 14 |

Doppelhaus-Verkäufe in Oststeinbek 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Maximum | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Mittelwert | - | - | - | - | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 4 | 2001: | 7 | 2002: | 6 | 2003: | 4 |

Reihenhaus-Verkäufe in Oststeinbek 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|---------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | 166.000 | - | - | - | - |
| | Maximum | - | - | - | 215.000 | - | - | - | - |
| | Mittelwert | - | - | - | 192.000 | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | 106,30 | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | 1.806 | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | 3 | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 8 | 2001: | 4 | 2002: | 5 | 2003: | 5 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in **Reinbek** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 205.633 | 174.955 | 117.597 | 173.500 | 328.811 | - | 251.655 | 189.895 |
| | Maximum | 470.953 | 332.345 | 338.570 | 331.000 | 391.145 | - | 363.000 | 233.000 |
| | Mittelwert | 336.403 | 261.351 | 239.809 | 240.069 | 369.003 | - | 306.477 | 209.833 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 138,70 | 137,00 | 124,70 | 129,30 | 151,30 | - | 129,70 | 120,00 |
| €m ² WF i. M. | | 2.425 | 1.908 | 1.923 | 1.857 | 2.439 | - | 2.363 | 1.749 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 7 | 7 | 16 | 3 | - | 3 | 3 |
| | registriert | 2000: | 36 | 2001: | 50 | 2002: | 59 | 2003: | 69 |

Doppelhaus-Verkäufe in **Reinbek** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 159.616 | 117.599 | 79.000 | 223.000 | - | 219.859 | 178.600 | 221.300 |
| | Maximum | 251.650 | 260.763 | 200.000 | 288.000 | - | 331.828 | 507.292 | 290.000 |
| | Mittelwert | 215.581 | 191.109 | 149.875 | 243.750 | - | 261.794 | 298.578 | 249.615 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 93,00 | 119,20 | 98,50 | 117,00 | - | 140,40 | 131,00 | 122,50 |
| €m ² WF i. M. | | 2.318 | 1.603 | 1.522 | 2.083 | - | 1.865 | 2.279 | 2.038 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 9 | 4 | 4 | - | 5 | 5 | 11 |
| | registriert | 2000: | 19 | 2001: | 26 | 2002: | 32 | 3003: | 28 |

Reihenhaus-Verkäufe in **Reinbek** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 102.260 | 123.825 | 165.000 | 115.000 | 151.089 | 165.553 | 164.300 | 159.900 |
| | Maximum | 230.085 | 243.469 | 191.000 | 236.800 | 232.642 | 194.805 | 218.000 | 220.000 |
| | Mittelwert | 166.173 | 170.858 | 180.125 | 168.430 | 174.094 | 186.380 | 185.396 | 200.771 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 94,00 | 101,00 | 114,30 | 106,30 | 101,50 | 107,00 | 102,90 | 121,30 |
| €m ² WF i. M. | | 1.768 | 1.692 | 1.576 | 1.584 | 1.715 | 1.742 | 1.802 | 1.655 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 2 | 9 | 4 | 10 | 13 | 8 | 12 | 7 |
| | registriert | 2000: | 58 | 2001: | 35 | 2002: | 49 | 2003: | 40 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in **Reinfeld** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | 110.000 | 141.000 | 169.331 | 255.650 | 182.000 | 185.000 |
| | Maximum | - | - | - | 211.000 | 286.328 | 368.693 | 239.999 | 395.500 |
| | Mittelwert | - | - | - | 198.500 | 206.088 | 312.171 | 211.000 | 290.250 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | 118,00 | 117,50 | 207,00 | 101,50 | 157,00 |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | 1.682 | 1.754 | 1.508 | 2.079 | 1.849 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | 2 | 4 | 2 | 2 | 2 |
| | registriert | 2000: | 9 | 2001: | 9 | 2002: | 11 | 2003: | 10 |

Doppelhaus-Verkäufe in **Reinfeld** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Maximum | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Mittelwert | - | - | - | - | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 1 | 2001: | 5 | 2002: | 3 | 2003: | 2 |

Reihenhaus-Verkäufe in **Reinfeld** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|---------|-----------------|------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | 139.164 | - | 120.000 | - | - | 181.000 | 147.000 |
| | Maximum | - | 172.396 | - | 141.600 | - | - | 197.000 | 153.900 |
| | Mittelwert | - | 155.780 | - | 128.867 | - | - | 189.000 | 151.600 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | 116,50 | - | 97,70 | - | - | 118,00 | 109,00 |
| €m ² WF i. M. | | - | 1.337 | - | 1.319 | - | - | 1.602 | 1.391 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | 2 | - | 3 | - | - | 2 | 3 |
| | registriert | 2000: | 3 | 2001: | 5 | 2002: | 6 | 2003: | 9 |

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

Einfamilienhaus-Verkäufe in Tangstedt 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 178.955 | 204.520 | 117.500 | 156.000 | - | 189.178 | 238.307 | - |
| | Maximum | 357.910 | 290.163 | 495.000 | 975.000 | - | 493.510 | 463.000 | - |
| | Mittelwert | 259.375 | 261.374 | 260.101 | 318.721 | - | 327.535 | 330.436 | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 145,70 | 147,00 | 132,20 | 174,70 | - | 155,50 | 144,00 | - |
| €m ² WF i. M. | | 1.781 | 1.778 | 1.967 | 1.824 | - | 2.106 | 2.295 | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 6 | 7 | 3 | 14 | - | 4 | 3 | - |
| | registriert | 2000: | 9 | 2001: | 17 | 2002: | 23 | 2003: | 22 |

Doppelhaus-Verkäufe in Tangstedt 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Maximum | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Mittelwert | - | - | - | - | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 6 | 2001: | 8 | 2002: | 7 | 2003: | 3 |

Reihenhaus-Verkäufe in Tangstedt 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|------|-------|------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | - | - | - | 165.815 | - | - | - |
| | Maximum | - | - | - | - | 270.989 | - | - | - |
| | Mittelwert | - | - | - | - | 203.853 | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | - | - | - | 108,00 | - | - | - |
| €m ² WF i. M. | | - | - | - | - | 1.888 | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | - | - | - | 3 | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 6 | 2001: | 5 | 2002: | 2 | 2003: | 0 |

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Einfamilienhaus-Verkäufe in **Trittau** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------|------|-------|------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | 174.955 | 187.000 | 270.500 | - | - | - | - |
| | Maximum | - | 253.650 | 289.000 | 292.000 | - | - | - | - |
| | Mittelwert | - | 218.230 | 238.000 | 281.250 | - | - | - | - |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | 128,30 | 144,00 | 170,00 | - | - | - | - |
| Preis €/m ² i. M. | | - | 1.701 | 1.653 | 1.654 | - | - | - | - |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | 3 | 2 | 2 | - | - | - | - |
| | registriert | 2000: | 16 | 2001: | 24 | 2002: | 15 | 2003: | 14 |

Doppelhaus-Verkäufe in **Trittau** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|-------|------|-----------------|------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | - | 132.938 | - | - | - | - | 206.500 | 218.000 |
| | Maximum | - | 237.424 | - | - | - | - | 223.000 | 285.000 |
| | Mittelwert | - | 175.807 | - | - | - | - | 212.167 | 251.500 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | - | 115,70 | - | - | - | - | 128,70 | 117,50 |
| Preis €/m ² i. M. | | - | 1.520 | - | - | - | - | 1.649 | 2.140 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | - | 3 | - | - | - | - | 3 | 2 |
| | registriert | 2000: | 4 | 2001: | 8 | 2002: | 19 | 2003: | 6 |

Reihenhaus-Verkäufe in **Trittau** 2000 bis 2003

| Verkaufsjahr | | Baujahr bis 1989 | | | | Baujahr ab 1990 | | | |
|--|-------------|------------------|---------|---------|------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Kaufpreis | Minimum | 164.729 | 89.989 | 153.000 | - | 207.077 | 151.947 | 176.887 | 180.000 |
| | Maximum | 168.263 | 173.932 | 180.000 | - | 217.303 | 207.077 | 206.562 | 202.983 |
| | Mittelwert | 166.496 | 122.850 | 166.500 | - | 212.190 | 186.008 | 190.019 | 194.121 |
| WF i. M. (m ²) (Wohnfläche i. Mittel) | | 99,00 | 90,70 | 110,50 | - | 122,00 | 118,30 | 120,20 | 115,50 |
| Preis €/m ² i. M. | | 1.682 | 1.354 | 1.507 | - | 1.739 | 1.572 | 1.581 | 1.681 |
| Anzahl Fälle | ausgewertet | 2 | 6 | 2 | - | 2 | 4 | 6 | 4 |
| | registriert | 2000: | 11 | 2001: | 25 | 2002: | 31 | 2003: | 11 |

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

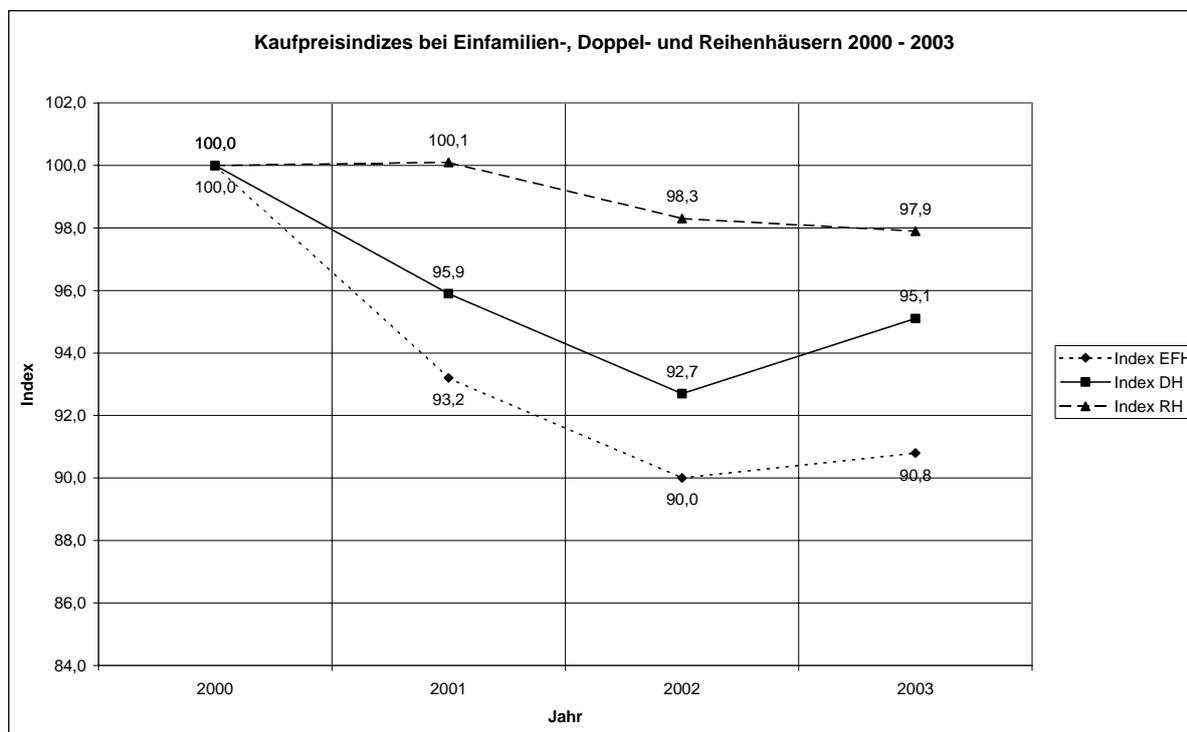
4. 3. Kaufpreise und Bauweise

Die nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung macht die Preisunterschiede (in %) deutlich, die in einigen Orten des Kreises zwischen **unterkellerten End- und Mittelreihenhäusern** sowie zwischen **unterkellerten** und **nicht unterkellerten Doppelhaushälften** festgestellt wurden. Die Findung und Auswertung geeigneten Datenmaterials erforderten die Beschränkung auf Verkaufsfälle aus zwei Orten und die teilweise Erweiterung der Baujahresspanne auf nahezu 20 Jahre.

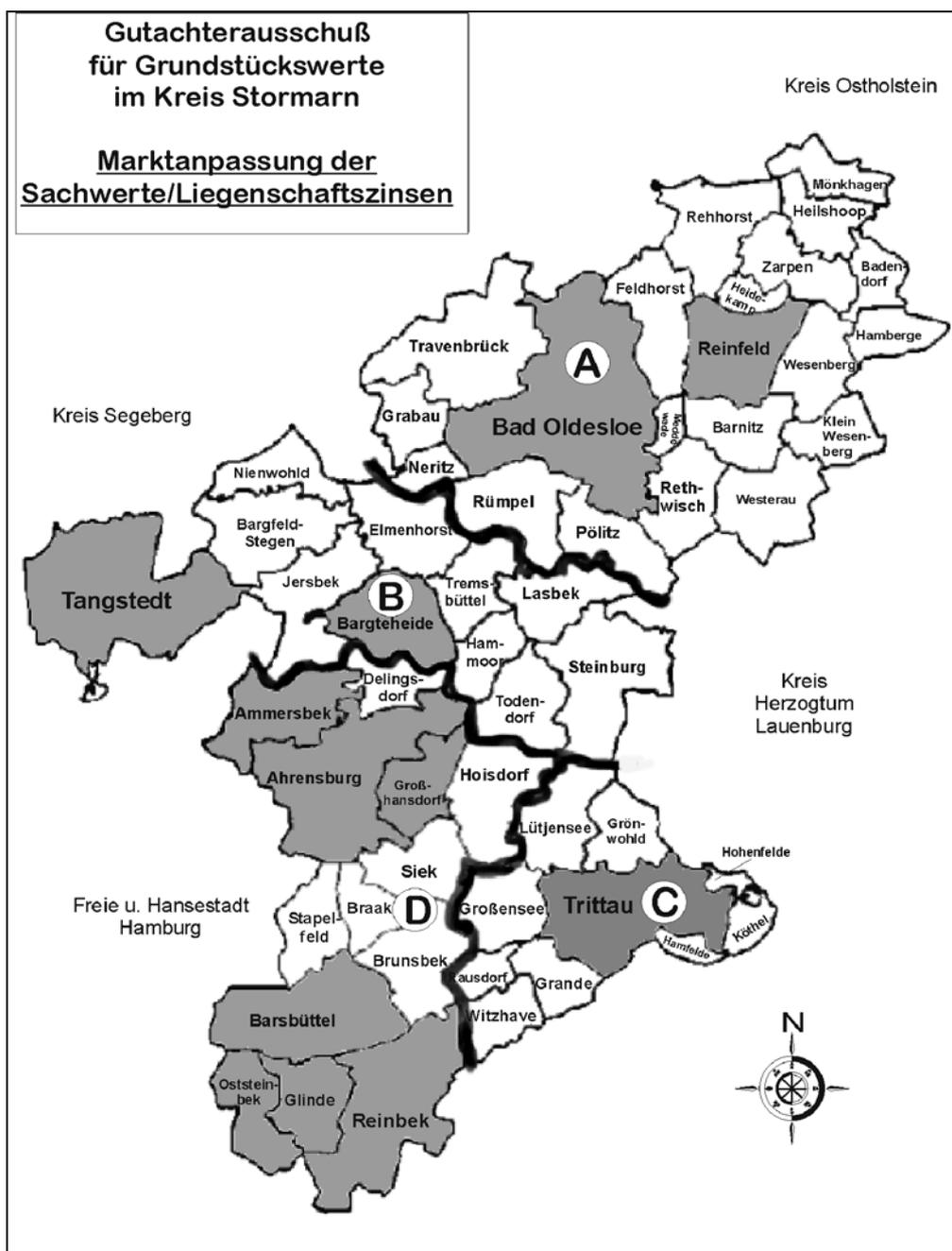
| Vergleichsobjekte: Reihenhäuser | | | | |
|--|--------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| Vergleichskriterien: voll unterkellerte Endreihenhäuser - voll unterkellerte Mittelreihenhäuser | | | | |
| Ort | Vertragsjahr | Baujahresspanne | Preisunterschied in % | Anzahl der Vergleichsfälle |
| Reinbek | 2002 | 2001 bis 2003 | 14 | 8 |
| Voll unterkellerte Endreihenhäuser sind i. M. 14 % teurer als voll unterkellerte Mittelreihenhäuser. | | | | |

| Vergleichsobjekte: Doppelhäuser | | | | |
|---|--------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| Vergleichskriterien: voll unterkellerte Doppelhaushälften - nicht unterkellerte Doppelhaushälften | | | | |
| Ort | Vertragsjahr | Baujahresspanne | Preisunterschied in % | Anzahl der vergl. Fälle |
| Glinde | 2001 | 1983 - 2002 | 21 | 6 |
| Unterkellerte Doppelhaushälften sind i. M. 21 % teurer als nicht unterkellerte Doppelhaushälften. | | | | |

4. 4. Indizes mittlerer Kaufpreise 2000 – 2003



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 Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte abgeleitet.

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Der "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 Einfamilienhausgrundstücke mit Gebäuden ausgewählt, die über eine Restnutzungsdauer von mind. 37 Jahren verfügen, deren Baujahr also nicht weiter als 1960 zurückgeht. Es wurden insgesamt ca. 150 Verkaufsfälle aus den Jahren 2000 bis 2003 ausgewertet.

5. 2. Marktfaktoren

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

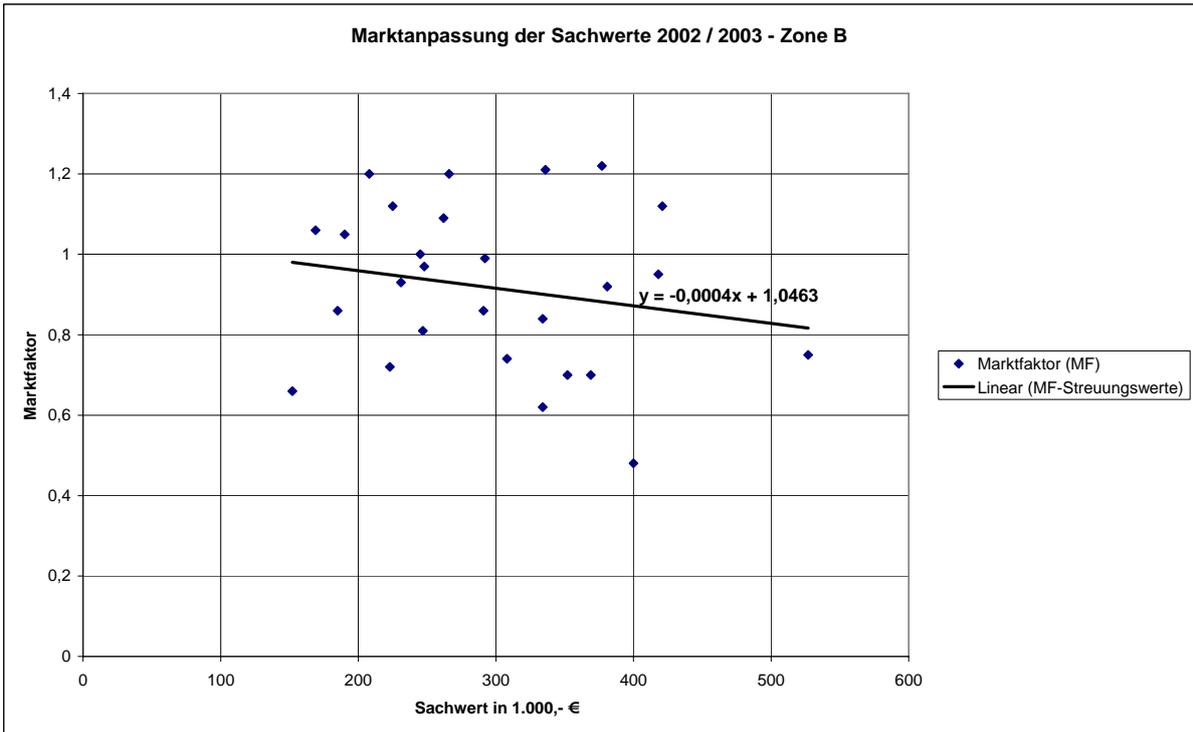
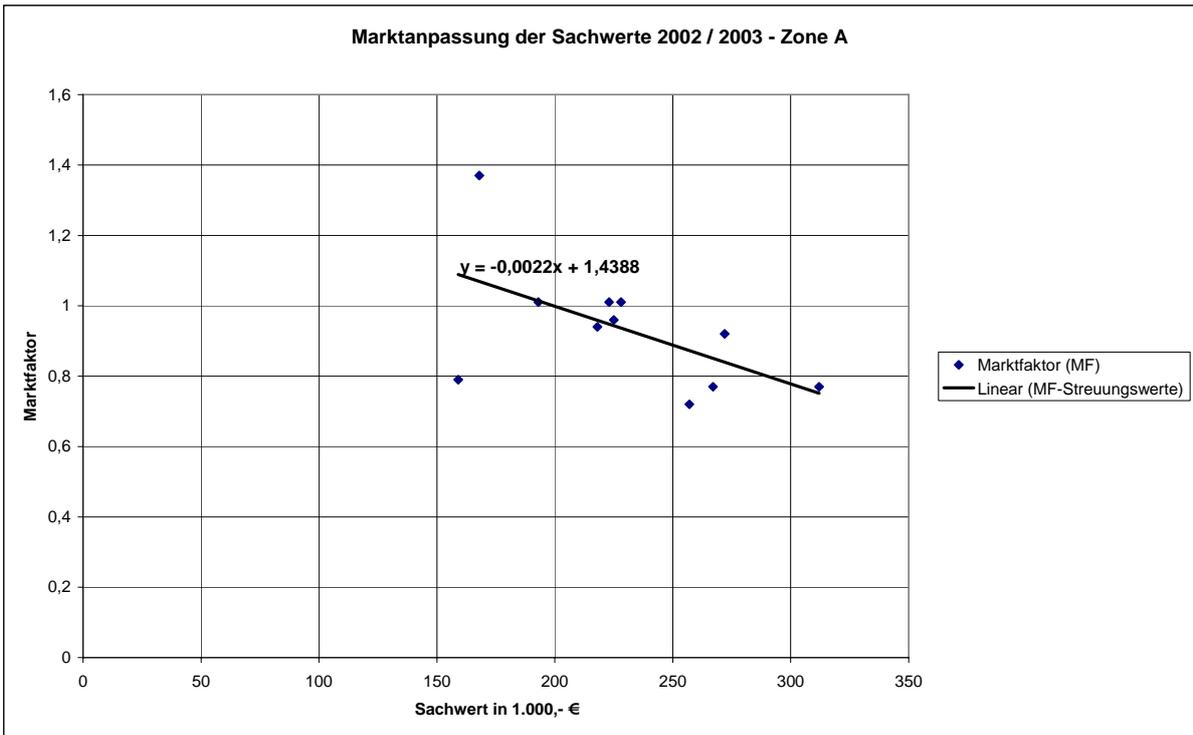
Der Gutachterausschuss hat die Marktfaktoren für die folgenden Orte abgeleitet: Ammersbek, Ahrensburg, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Tangstedt und Trittau. Um größere Bereiche ähnlichen Marktgeschehens miteinander vergleichen zu können, wurden entsprechend der auf Seite 38 abgebildeten Kreiskarte 4 Zonen (A, B, C und D) gebildet und in diesen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)² die marktrelevanten Werte zusammenhängend abgeleitet. Die als Basis dienenden Sachwertberechnungen erfolgten ohne einen Bebauungsabschlag bei der Ermittlung der Bodenwerte.

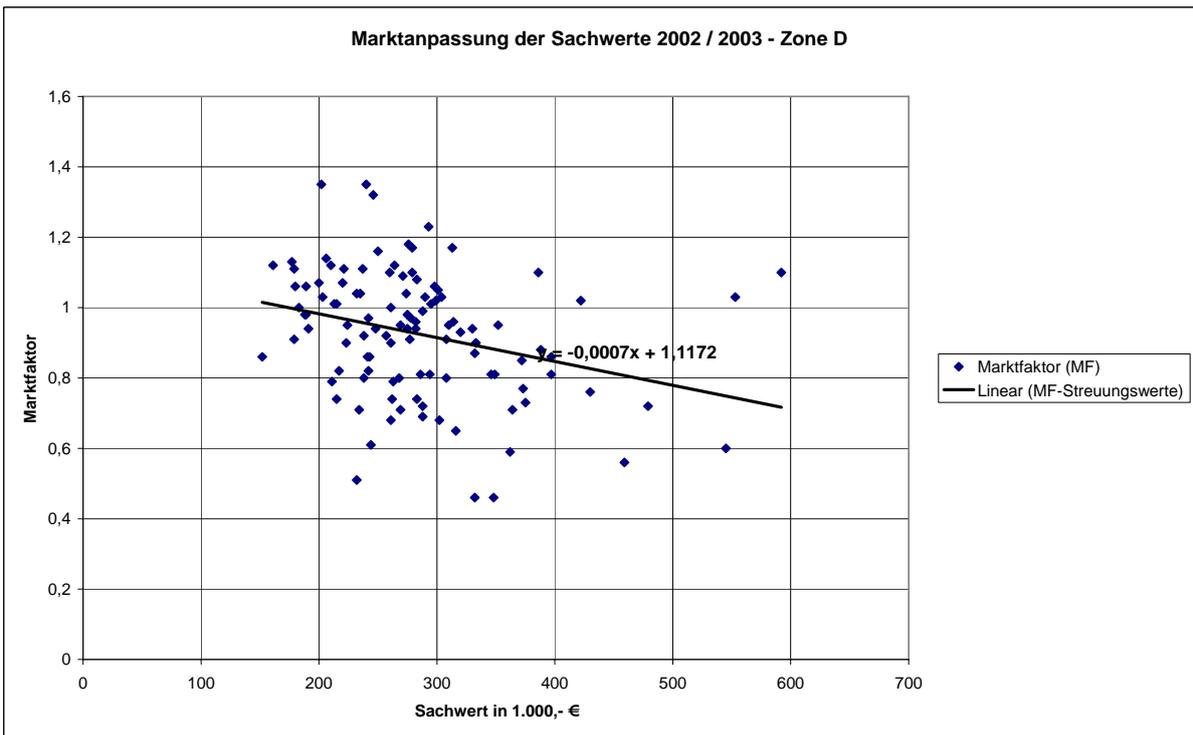
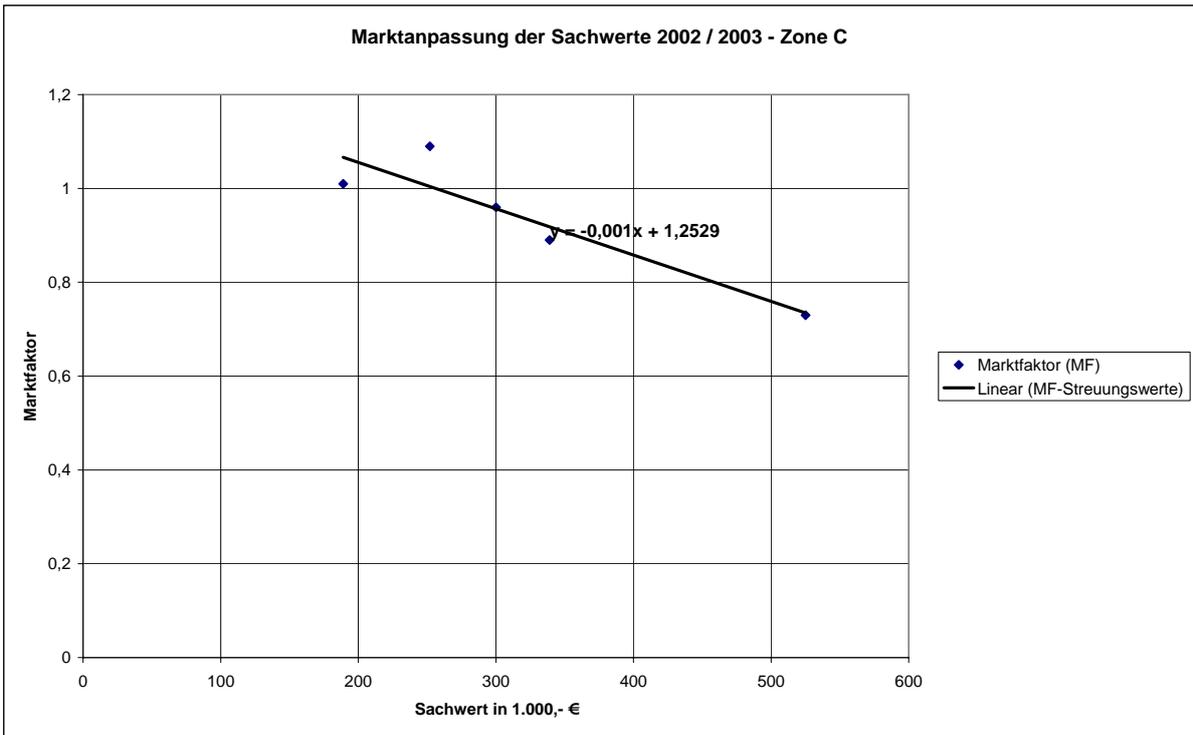
Die nachfolgenden Diagramme sind den einzelnen Zonen zugeordnet und stellen die Marktfaktoren der zonenweise ausgewerteten Kauffälle als Streuungswerte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

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

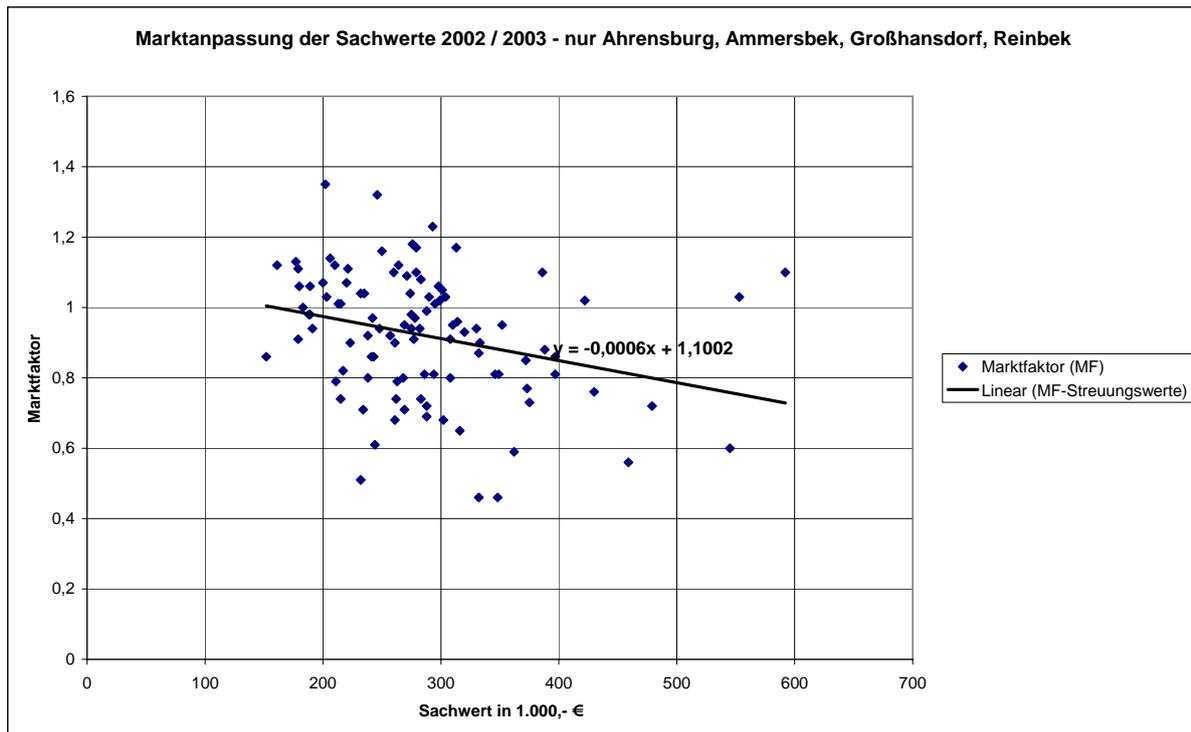
² Bekanntmachung der Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002 – WertR 2002) vom 19. Juli 2002
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe, Tel.: (04531) 160 485, Fax: 160 623

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

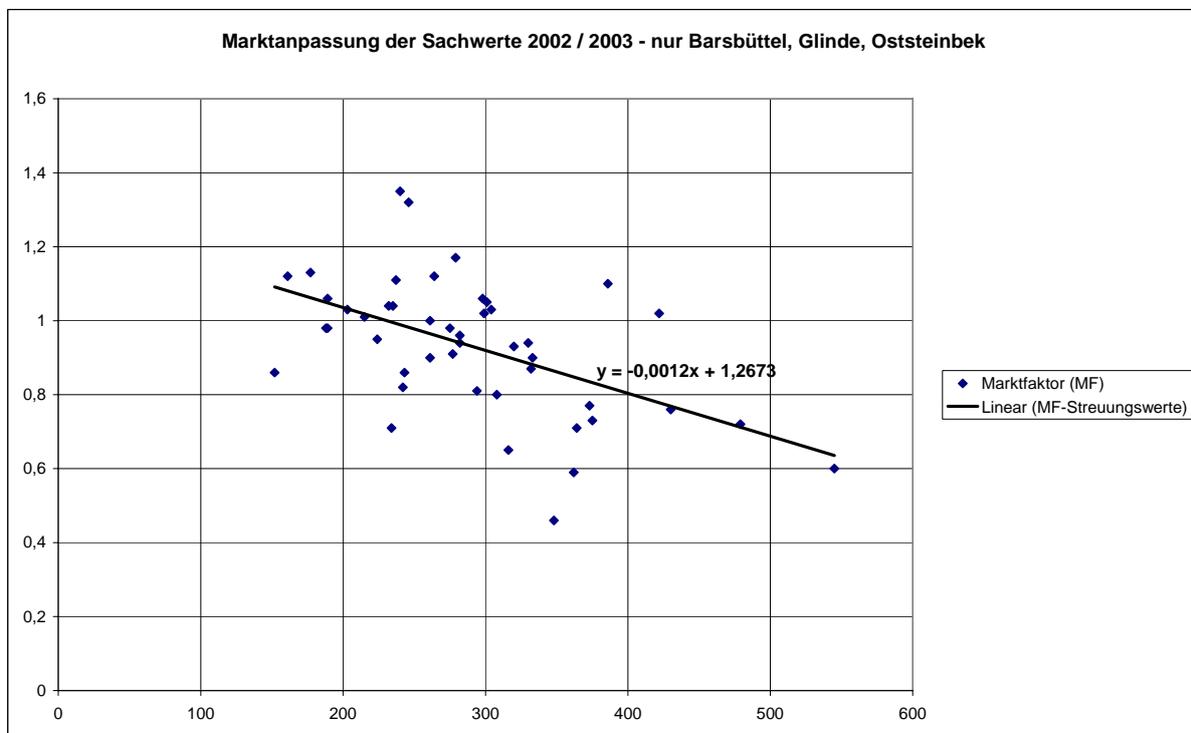




Alternative 1 zu Zone D



Alternative 2 zu Zone D



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

Sachwert eines Objektes in Oststeinbek (Zone D) = 250.000,00 € Es gilt die Formel Y (Marktfaktor) = - 0,0012 • 250 (Sachwert in 1000 €) + 1,2673 = $\approx 0,97$, entnommen dem vorstehenden Diagramm *Alternative 2 zu Zone D*. Werden jetzt die 250.000,00 € (= Sachwert) mit 0,97 multipliziert, erhält man als Ergebnis den an den Markt angepassten Verkehrswert von **242.500 €**

5. 3. Liegenschaftszinsen

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

Mietniveau Kreis Stormarn 2002 / 2003

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

Neubau = ab 1990 errichtet
Altbau = vor 1990 errichtet

Unterschiedliche Wohnflächen der Mietobjekte wurden in Anlehnung an die Marktuntersuchung des Lübecker Gutachters J. – W. Streich³ mittels dessen Umrechnungsformel⁴ $Y = 2,9526 \cdot X^{-0,2351}$ einem miteinander vergleichbaren Maß (100 m²) angepasst. Mit Hilfe dieser Formel wurden sämtliche verwerteten Wohnungsmietverträge, die sowohl Bestandsmieten als auch Neuvermietungen umfassten, auf das Basismodell eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 100 m² umgerechnet (Beispielrechnung siehe Fußnote 4 unten). Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Gewerbeobjekten wurden nur solche Gewerbeliegenschaften herangezogen, die in ausgewiesenen Gewerbegebieten gelegen waren. Die Liegenschaftszinsen sind in der nachstehenden tabellarischen Aufstellung zonen- und ortsweise angegeben.

5. 3. 1. Liegenschaftszinssätze für eigengenutzte Einfamilienhäuser

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

⁴ Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m²

Beispielrechnung: Einfamilienhaus in Bad Oldesloe, Wohnfläche: 90 m², Miete: 613,6 €

Wird für X 90 (= 90 m² Wohnfläche) eingesetzt, errechnet sich der Indexwert 0,14718231.

Dieser wird mit 2,9526 multipliziert, so dass sich der Umrechnungskoeffizient 1,0250905 ergibt.

Wird dieser dann mit der Miete 613,6 € multipliziert, erhält man 629 € und hat damit die Miete an die Wohnfläche von 100m² angepasst.

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

Viervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser im Kreis Stormarn 2002 / 2003

| Zone | Ort | Anzahl Fälle | Spanne je Ort (in %) | Spanne je Zone (in %) | Mittelwert je Zone (in %) |
|-------------|--------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| A | Reinfeld | 3 | 2,2 - 4,2 | 2,1 - 4,6 | 3,3 |
| | Bad Oldesloe | 10 | 2,1 - 4,6 | | |
| B | Bargteheide | 11 | 2,0 - 4,0 | 1,6 - 5,0 | 2,8 |
| | Tangstedt | 16 | 1,6 - 5,0 | | |
| C | Trittau | 5 | 2,4 - 3,9 | 2,4 - 3,9 | 3,2 |
| D | Ahrensburg | 21 | 1,8 - 3,9 | 1,3 - 4,5 | 2,7 |
| | Ammersbek | 8 | 2,0 - 3,9 | | |
| | Barsbüttel | 20 | 1,7 - 4,5 | | |
| | Glinde | 5 | 2,3 - 3,5 | | |
| | Großhansdf. | 13 | 1,8 - 3,6 | | |
| | Oststeinbek | 9 | 2,2 - 4,5 | | |
| | Reinbek | 33 | 1,3 - 4,4 | | |

5. 3. 2. Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)

Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser 2002 / 2003

| Bereich | Ort | Anzahl Fälle | Spanne je Ort (in %) | Mittelwert je Bereich (in %) | Mittelwert Kreis (in %) |
|----------------|--------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Norden | Bad Oldesloe | 4 | 2,6 - 7,2 | 4,5 | 4,8 |
| | Wesenberg | 1 | 4,6 | | |
| Süden | Ahrensburg | 2 | 4,2 - 5,6 | 5,0 | |
| | Ammersbek | 5 | 3,7 - 6,9 | | |
| | Glinde | 1 | 4,7 | | |
| | Lütjensee | 1 | 5,3 | | |
| | Oststeinbek | 1 | 5,4 | | |
| | Reinbek | 2 | 5,5 - 7,8 | | |
| | Stapelfeld | 1 | 4,2 | | |

5. 3. 3. Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

Liegenschaftszinssätze für Gewerbebetriebe im Kreis Stormarn 2002 / 2003

| Ort | Anzahl Fälle | Spanne je Ort (in %) | Mittelwert Kreis (in %) |
|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Ahrensburg | 8 | 2,6 - 9,3 | 6,6 |
| Bad Oldesloe | 3 | 3,4 - 12,7 | |
| Bargteheide | 1 | 3,7 | |
| Barsbüttel | 1 | 5,2 | |
| Braak | 1 | 4,9 | |
| Oststeinbek | 1 | 5,6 | |
| Reinbek | 3 | 2,2 - 12,0 | |
| Siek | 2 | 3,2 - 7,1 | |
| Trittau | 4 | 4,7 - 11,6 | |

6. Teilmarkt Landwirtschaft

6. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in den Jahren 2000 bis 2003 unter folgenden Aspekten ausgewertet:

- a) Kaufpreissumsatz gesamt je Jahr (in €) (Ziffer 6.2)
- b) Flächenumsatz gesamt je Jahr (in ha) (Ziff. 6.3)
- c) Mittlerer Preis/m² (in €/m²) für landwirtschaftliche Flächen von 2000 bis 2003 (Ziff. 6.4)
- d) Kaufpreisunterschiede zwischen Acker- und Grünland 2002 und 2003 (Ziff. 6.5)
- e) Mittlere Ertragsmesszahl/ha (EMZ/ha) (Ziff. 6.6)
- f) Kaufpreisindizes bei Agrarland 2000 – 2003 (Ziff. 6.7)

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

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

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

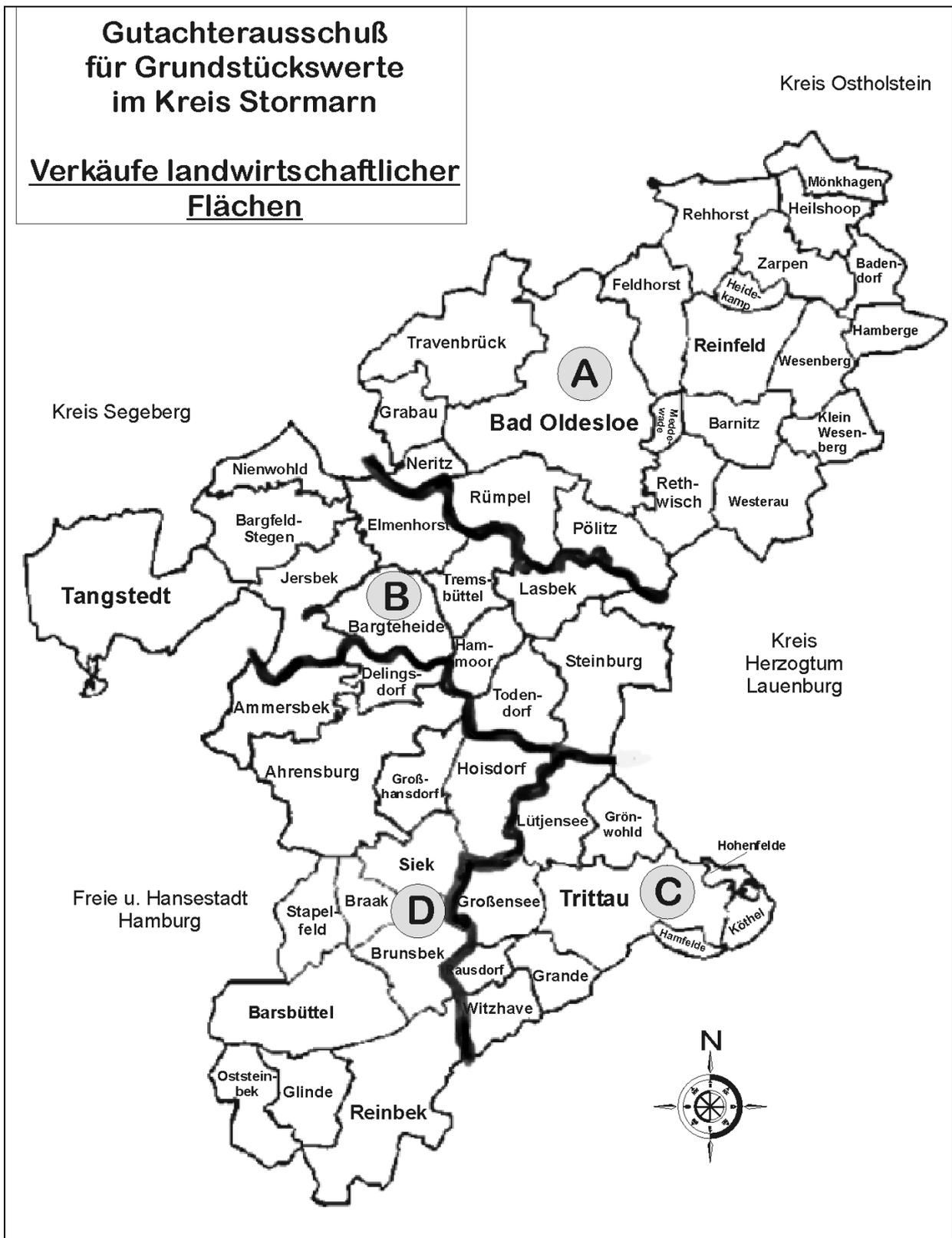
Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrarische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für den Erwerbsgarten- und -obstbau und die Fischwirtschaft (Fischteiche) genutzt werden, sonstige wirtschaftlich nutzbare und nicht nutzbare Wasserflächen (Freizeitgewässer), Kiesabbauflächen, Land mit Bauerwartung, mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen (Höfe), feuchte Wiesen und sogenanntes Unland, d. h. nicht kulturfähige Flächen wie Böschungen und ausgebeutete Kiesgruben, außerdem Holzungen.

Der Gutachterausschuss hat für seine Untersuchung auf Daten zurückgegriffen, die aus Kaufverträgen entnommen wurden, die in den Jahren 2000 bis 2003 geschlossen wurden.

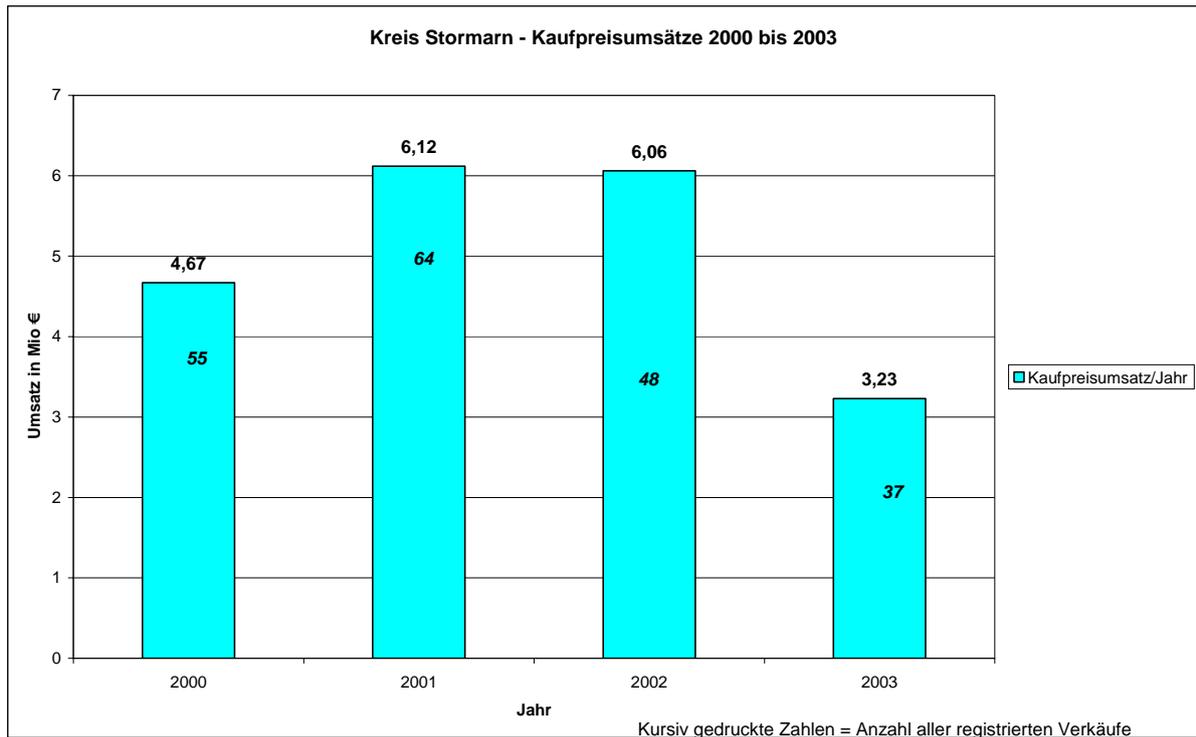
Die oben unter c) bis e) aufgeführten Untersuchungen wurden nach vorheriger Einteilung des Kreisgebietes in vier Zonen entsprechend der nachstehenden Übersichtskarte vorgenommen.

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

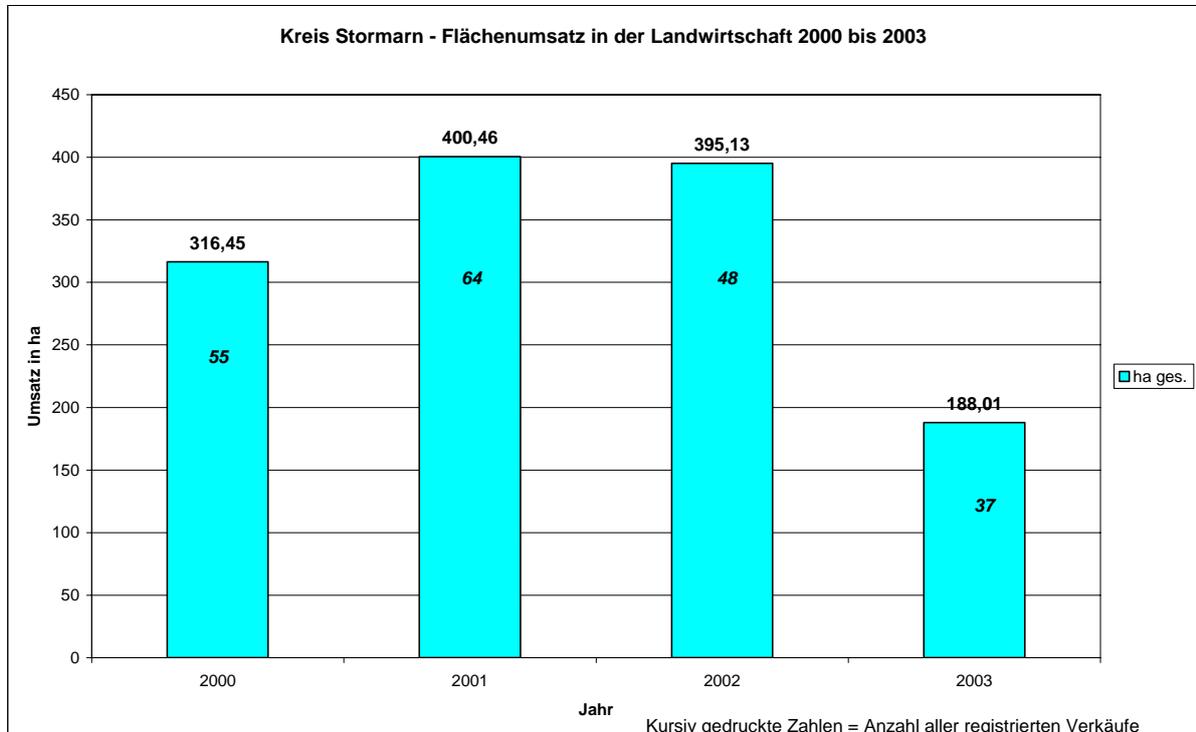
**Verkäufe landwirtschaftlicher
Flächen**



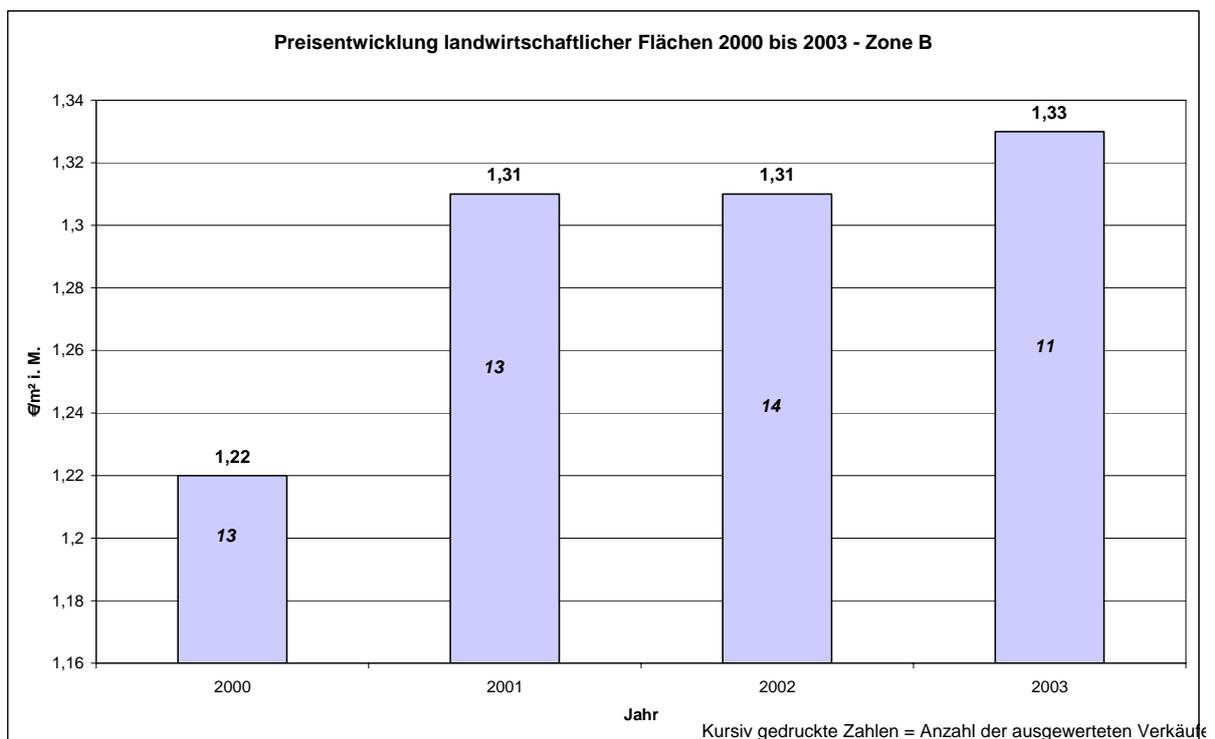
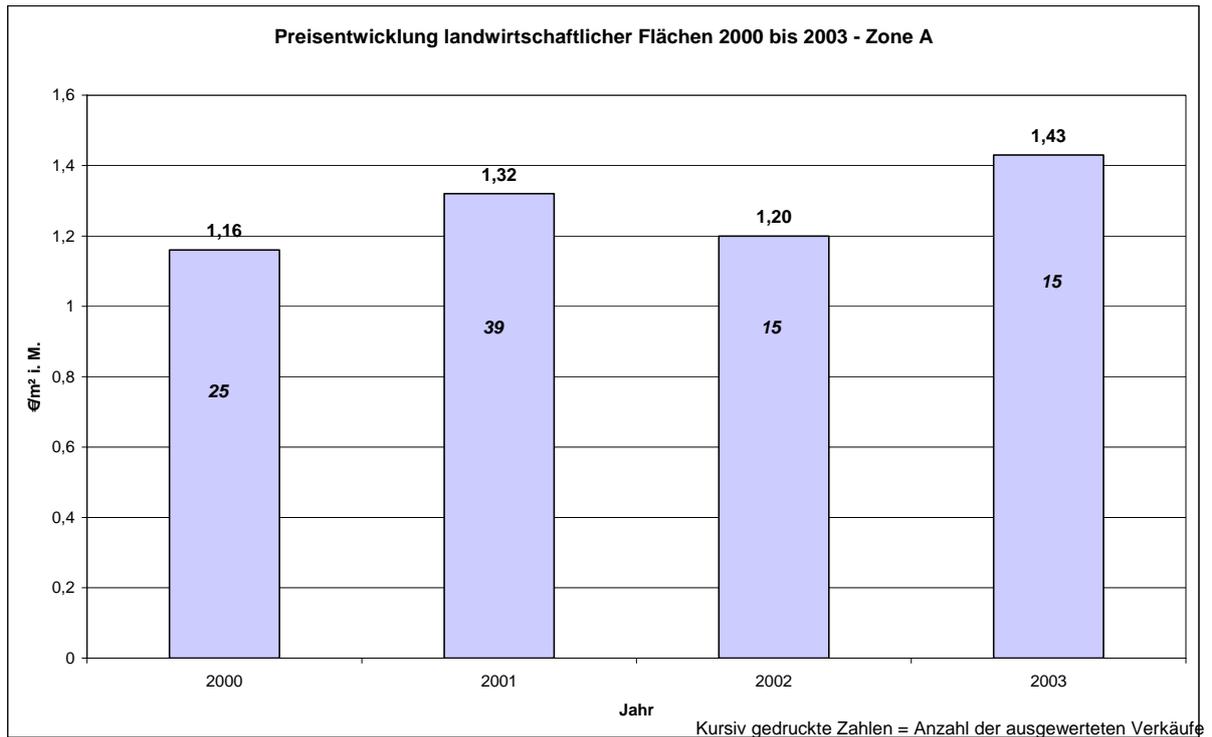
6. 2. Kaufpreisumsatz 2000 – 2003

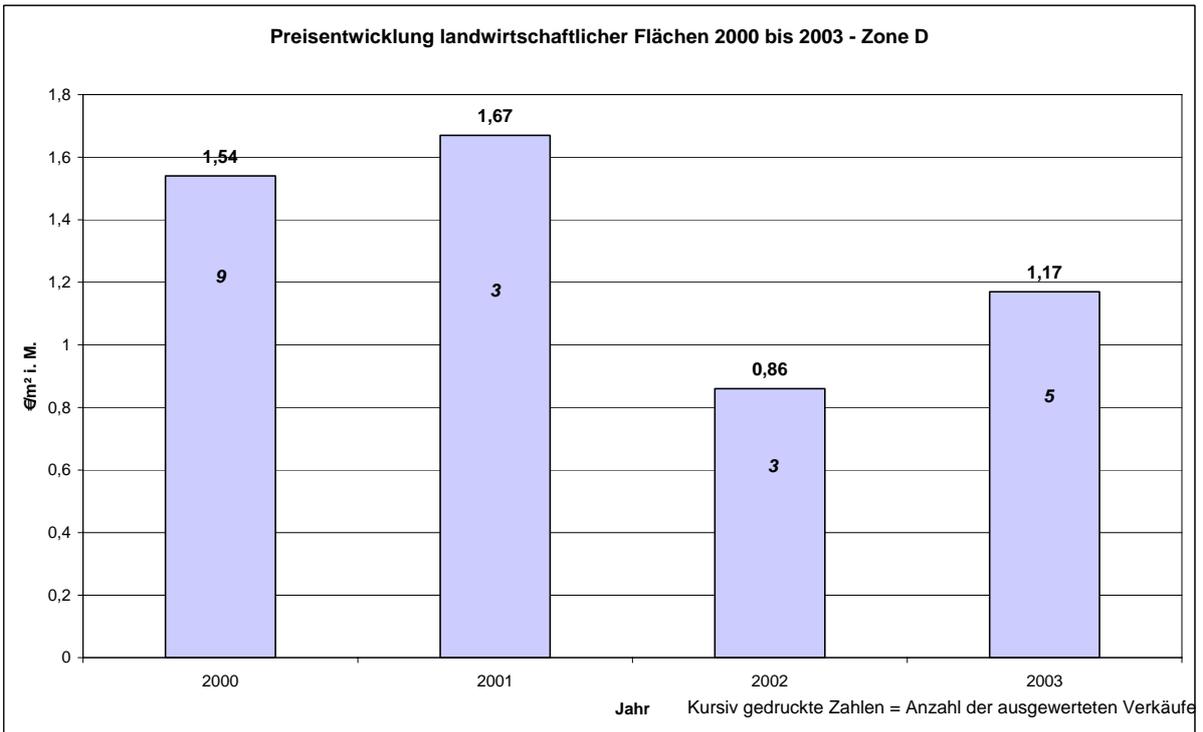
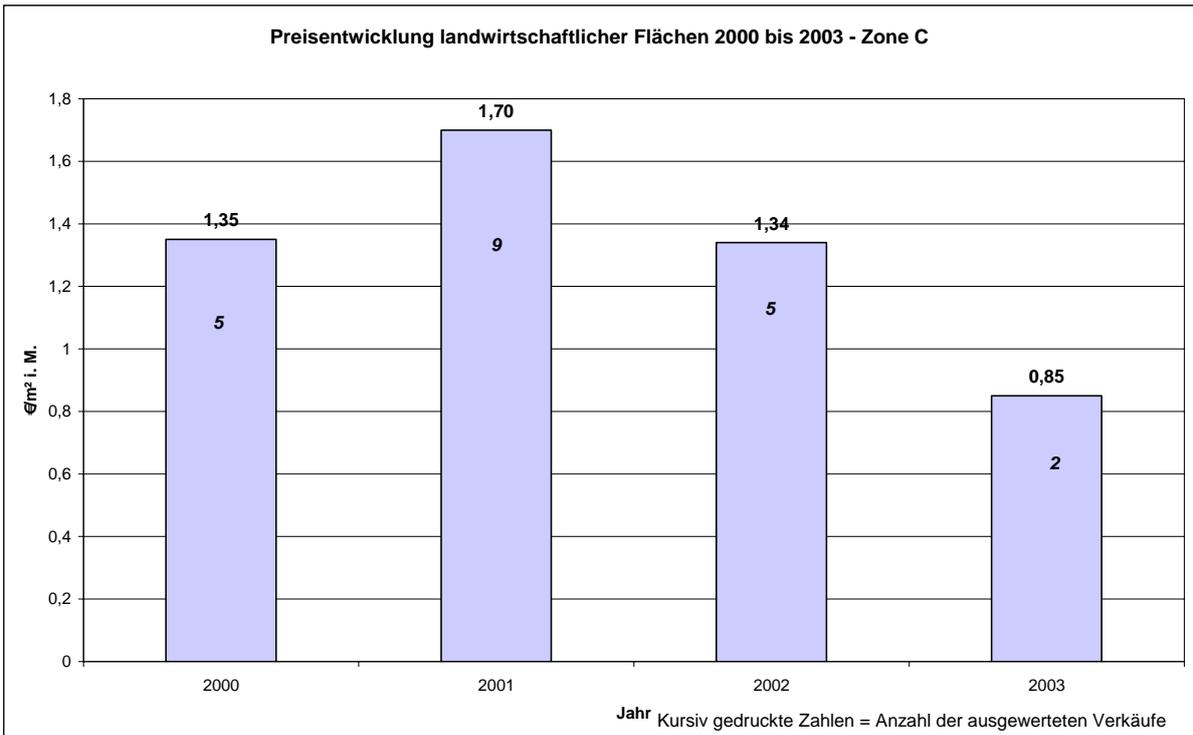


6. 3 Flächenumsatz 2000 – 2003



6. 4. Mittlere Preise landwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2003 (in €/m²)





6. 5. Kaufpreisunterschiede zwischen Acker- und Grünland 2002 und 2003

Das Wertverhältnis Acker- zu Grünland betrug im Jahr 2002 **1,30:1**, im Jahr 2003 **1,32:1**. Der Einzelwert (für Acker- bzw. Grünland) lässt sich wie folgt errechnen (Beispiel):

x = Ackerland; y = Grünland

Im Verkaufsjahr 2003 betrug der Agrarlandwert (siehe Diagramm!) $1,33 \text{ €/m}^2$. Er lässt sich in die Formel $(x + y)/2 = 1,33 \text{ €/m}^2$ umsetzen. Im Jahr 2003 betrug das Wertverhältnis Acker- zu Grünland 1,32:1. Daraus kann die Formel $x = 1,32 y$ hergeleitet werden. Werden beide Formeln miteinander verknüpft (x wird durch $1,32 y$ ersetzt), ergibt sich:

$$(1,32 y + y) \div 2 = 1,33 \text{ €/m}^2 \Rightarrow 2,32 y \div 2 = 1,33 \text{ €/m}^2 \Rightarrow 2,32 y = 1,33 \text{ €/m}^2 \cdot 2 \\ \Rightarrow 2,32 y = 2,66 \text{ €/m}^2 \Rightarrow y = 2,66 \text{ €/m}^2 \div 2,32 \Rightarrow y \approx \mathbf{1,15 \text{ €/m}^2}$$

Der Grünlandwert (€/m^2) betrug 2003 somit $1,15 \text{ €/m}^2$, daraus folgt, dass sich der Ackerlandwert auf $1,15 \text{ €/m}^2 \cdot 1,32 = 1,51 \text{ €/m}^2$ beläuft.

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

| Jahr | Zone A | Zone B | Zone C | Zone D |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2000 | 51,1 | 35,7 | 33,0 | 35,9 |
| 2001 | 46,9 | 40,5 | 35,1 | 46,0 |
| 2002 | 48,5 | 37,9 | 29,0 | 28,7 |
| 2003 | 45,4 | 37,7 | 41,9 | 38,4 |

6. 7. Preisindizes bei Agrarland 1997 bis 2003

Die nachfolgende Indexreihe schließt Acker- und Grünlandflächen ein.

