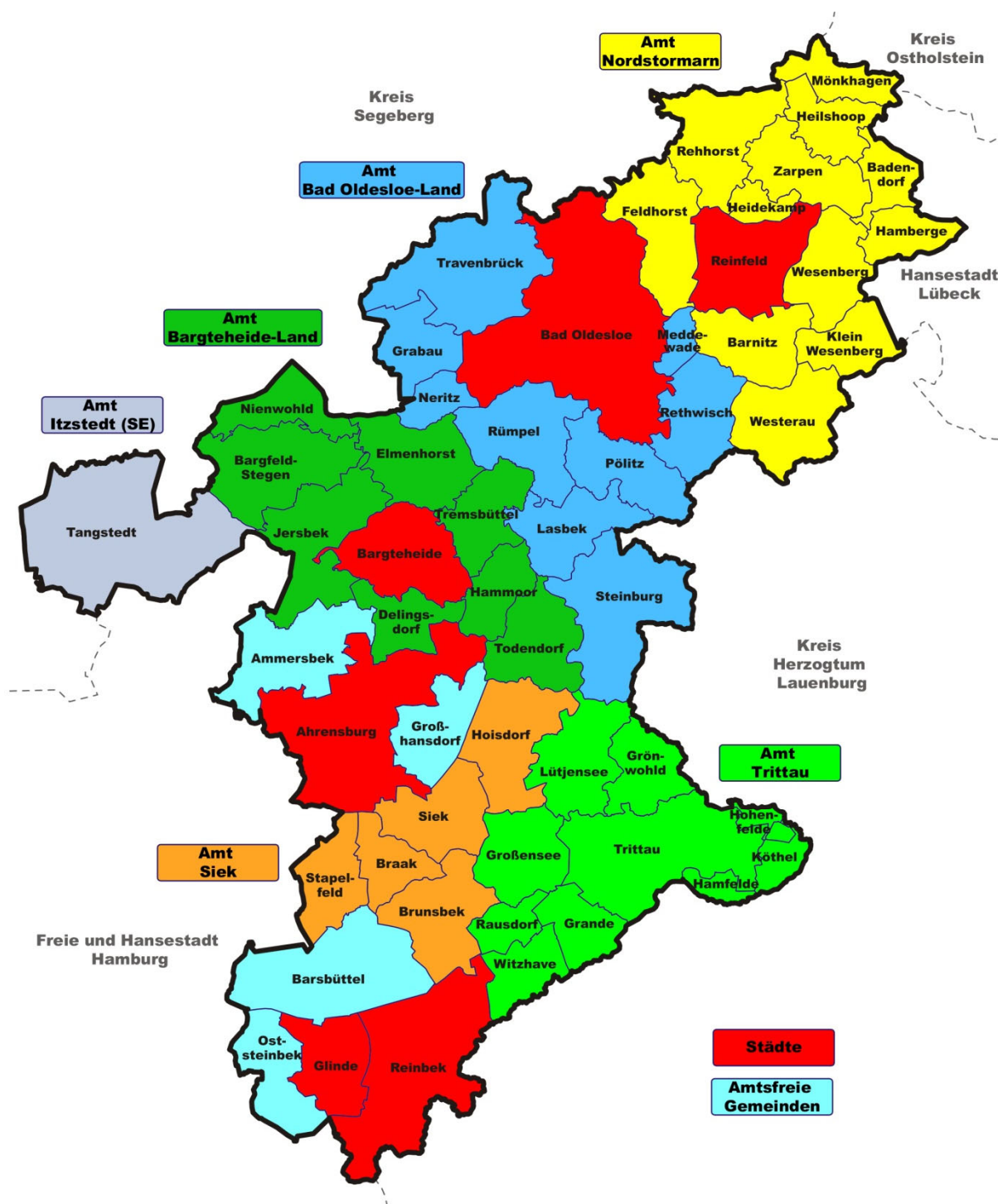




## Grundstücksmarktbericht 2021



**GEBÜHR: 40,00 €**

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

## Inhaltsverzeichnis

**für den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten  
Grundstücksmarktbericht 2021 für den Kreis Stormarn**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>3</b>
1. 1.	Besetzung des Gutachterausschusses	3
1. 2.	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1. 3.	Gesetzliche Grundlagen	4
1. 4.	Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2021	4
1. 4. 1.	Der Stormarner Immobilienmarkt 2018–2021 im Überblick	4
1. 4. 2.	Teilmarkt Eigentumswohnungen	4
1. 4. 3.	Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u.	5
1. 4. 4.	Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen	5
1. 4. 5.	Teilmarkt Landwirtschaft	5
<b>2.</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 - 2021</b>	<b>5 - 7</b>
2. 1	Wohnraumbedarfsprognose bis 2030	7
<b>3.</b>	<b>Der Stormarner Immobilienmarkt 2020 – 2021 im Überblick</b>	<b>8</b>
3. 1.	Allgemeines	8
3. 2	Flächen- und Kaufpreisumsätze 2020–2021 in den einzelnen Städten und Gemeinden	8 - 11
3. 3	Bebaute Grundstücke	11
3. 3. 1	Bebaute Grundstücke gesamt	11
3. 3. 2	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2011–2021 gesamt	11 - 12
3. 3. 3	Kaufpreisumsätze bebauter Grundstücke 2020–2021 (nach Objektarten)	12
3. 4.	Unbebaute Grundstücke	13
3. 4. 1	Entwicklung der Preise für Einfamilienhausbauplätze 1964-2020	13
3. 4. 2.	Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)	13 - 14
3. 4. 3.	Kaufpreis- und Flächenumsätze 2020–2021 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gewerbeobjekte	14
3. 4. 4.	Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006–2021 (häufigste Nutzungsarten)	15
3. 4. 5	Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000-2021	15
3. 4. 6.	Vergleich der Bodenrichtwerte in Außenbereichssiedlungen mit den Bodenrichtwerten in nächstgelegenen größeren Ortschaften	16
3. 5.	Der Stormarner Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden	17 - 19
3. 6.	Verkäufe von Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätzen	19
<b>4.</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Teilmarkt Eigentumswohnungen</b>	<b>20</b>
5. 1.	Vorbemerkungen	20 - 21

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
5. 2.	Mittlere Preise je m <sup>2</sup> Wohnfläche	22
5. 2. 1.	Weiterverkaufte Wohnungen	23
5. 2. 2.	Erstbezugswohnungen	24
5. 3.	Kaufpreisumsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2011 –2021	24
5. 4.	Preisindizes 2004–2021	25
<b>6.</b>	<b>Teilmarkt Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>	<b>25</b>
6. 1.	Vorbemerkungen	25 - 26
6. 2. 1.	Marktwerte/m <sup>2</sup> Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	26 - 27
6. 2. 2.	Marktwerte/m <sup>2</sup> Wohnfläche bei Doppelhaushälften	27 - 28
6. 2. 3.	Marktwerte/m <sup>2</sup> Wohnfläche bei Reihenhäusern	28 - 29
6. 3.	Indizes mittlerer Kaufpreise 2009–2021	29
<b>7.</b>	<b>Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze</b>	<b>30</b>
7. 1.	Vorbemerkungen	30
7. 2.	Sachwertfaktoren	30
7. 2. 1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31 - 34
7. 2. 2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	34 - 35
7. 2. 3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	36 - 37
7. 3. 1	Mietniveau im Kreis Stormarn 2020–2021 für Wohnungsmieten	38 - 39
7. 3. 2	Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2021	39
7. 3. 3	Vergleich von Geschosswohnungsbaumieten und Mieten für Einfamilienhäuser	40
7. 3. 4	Mietniveau im Kreis Stormarn 2020–2021 für gewerbliche Mieten	40 - 41
7. 4.	Liegenschaftszinssätze	41
7. 4. 1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
7. 4. 2.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Mietobjekte)	42
7. 4. 3.	Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte	42
7. 4. 4	Indizes der Liegenschaftszinssätze	42
7. 5.	Rohertragsfaktoren	43
<b>8.</b>	<b>Teilmarkt Landwirtschaft</b>	<b>43</b>
8. 1.	Vorbemerkungen	43
8. 2.	Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012–2021	44
8. 3.	Mittlere Acker- und Grünlandzahlen im Kreis Stormarn 2012-2021	44
8. 4.	Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2018 bis 2021	45
8. 5	Durchschnittliche Kaufpreise für Acker- und Grünland 2020 und 2021	46
8. 6.	Preisindizes von Acker- und Grünland 2005-2021	46

## 1. Allgemeine Hinweise

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

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



*Die Mitglieder des Gutachterausschusses und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Bild: vordere Reihe von links nach rechts: Horst Gibbesch, Pamela Kruse, Karen Teegen, Svenja Babenihr, Armin Baghai, Carola Krien, Stefan Leutelt (ehemaliger Vorsitzende), - hintere Reihe von links nach rechts: Malte Harms, Michael Wiebers, Dietmar Schaper, Norbert Radünz, Sibylle Kircher, Kai Grundmann, Frank Niehus, Rainer Quast, Friedhelm Kiesler.*

Vorsitzende: Carola Krien

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Horst Gibbesch                      Friedhelm Kiesler                      Malte Harms

Ehrenamtliche Mitglieder:

Svenja Babenihr	Sibylle Kircher	Norbert Radünz
Armin Baghai	Pamela Kruse	Dietmar Schaper
Kai Grundmann	Frank Niehus	Michael Wiebers
Rainer Quast		

Geschäftsstelle:

Britta Frerichmann                      Carola Krien                      Svenja Babenihr                      Karen Teegen

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

## **1. 2. Aufgaben des Gutachterausschusses**

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

## **1. 3. Gesetzliche Grundlagen**

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

## **1. 4. Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarktbericht 2021**

Dieser Grundstücksmarktbericht schließt an den zuletzt erstellten *Grundstücksmarktbericht 2019* an. Ältere Werte und weiter zurückgehende Zeitreihen, die in diesem Marktbericht nicht mehr erfasst sind, sind dort nachzulesen.

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

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

### **1. 4. 1. Der Stormarner Immobilienmarkt 2020 – 2021 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.

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

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

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

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

Für die auf dem Teilmarkt *Individueller Wohnungsbau* angewandten Untersuchungen über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden in jeder Kategorie alle Objekte aus den beiden Verkaufsjahren 2020 und 2021 zusammengefasst. Es wurde dabei eine Unterteilung in Bodenrichtwertklassen vorgenommen.

### **1.4. 4. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinsen**

In Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes 2019 wurden die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, und auch für Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke abgeleitet. Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte sowie Rohertragsfaktoren wurden aufgrund von realisierten Kaufpreisen ermittelt.

### **1.4. 5. Teilmarkt Landwirtschaft**

In diesem Grundstücksmarktbericht werden im Abschnitt 8 Kaufpreis- und Flächenumsätze von Acker- und Grünland aus den Verkaufsjahren 2008 bis 2021 dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sind der Bodenrichtwertübersicht 2020 zum Stichtag 31.12.2020 zu entnehmen.

## **2. Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn 1985 – 2021**

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

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>1985</b>	<b>2000</b>	<b>2021</b>
<b>1</b>	<b>Umland zu Lübeck</b>	<b>2.815</b>	<b>3.320</b>	<b>3.890</b>
1.1	Mönkhagen	511	636	660
1.2	Heilshoop	502	608	562
1.3	Badendorf	733	790	882
1.4	Hamberge	1.069	1.286	1.786
<b>2</b>	<b>Reinfeld (Holstein) und Umgebung</b>	<b>11.345</b>	<b>14.152</b>	<b>15.547</b>
2.1	Rehhorst	525	691	736
2.2	Heidekamp	325	476	457
2.3	Zarpen	1.356	1.557	1.452
2.4	Wesenberg	555	895	1.669
2.5	Klein Wesenberg	522	739	777
2.6	Barnitz	674	794	856
2.7	Reinfeld (Holstein)	6.957	8.398	9.043
2.8	Feldhorst	431	602	557

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt



Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2021
<b>3</b>	<b>Bad Oldesloe und Umgebung</b>	<b>27.516</b>	<b>31.190</b>	<b>32.975</b>
3.1	Bad Oldesloe	20.828	23.314	24.738
3.2	Meddewade	698	769	897
3.3	Rethwisch	870	1.087	1.214
3.4	Westerau	693	805	728
3.5	Pölitz	1.015	1.175	1.243
3.6	Rümpel	968	1.277	1.287
3.7	Neritz	357	358	329
3.8	Grabau	743	756	813
3.9	Travenbrück	1.341	1.649	1.726
<b>4</b>	<b>Bargteheide und Umgebung</b>	<b>23.015</b>	<b>28.038</b>	<b>32.633</b>
4.1	Elmenhorst	1.839	2.171	2.753
4.2	Tremsbüttel	1.488	1.707	1.948
4.3	Lasbek	992	1.196	1.303
4.4	Steinburg	1.990	2.416	2.809
4.5	Todendorf	928	1.063	1.255
4.6	Hammoor	910	1.111	1.298
4.7	Bargteheide	10.359	13.680	15.915
4.8	Jersbek	1.533	1.710	1.788
4.9	Bargfeld – Stegen	2.551	2.519	3.077
4.0	Nienwohld	425	465	487
<b>5</b>	<b>Tangstedt</b>	<b>5.858</b>	<b>6.119</b>	<b>6.466</b>
<b>6</b>	<b>Ahrensburg und Umgebung</b>	<b>50.150</b>	<b>53.376</b>	<b>61.560</b>
6.1	Delingsdorf	1.075	1.363	2.238
6.2	Großhansdorf	8.665	8.887	9.353
6.3	Hoisdorf	3.197	3.444	3.565
6.4	Siek	1.999	1.927	2.437
6.5	Ahrensburg	26.997	29.117	34.105
6.6	Ammersbek	8.217	9.015	9.862
<b>7</b>	<b>Trittau und Umgebung</b>	<b>13.594</b>	<b>16.525</b>	<b>19.110</b>
7.1	Grönwohld	1.215	1.313	1.515
7.2	Köthel (Stormarn)	268	392	327
7.3	Hamfelde (Holstein)	455	475	527
7.4	Trittau	5.677	7.473	8.997
7.5	Grande	566	637	697
7.6	Witzhave	892	1.300	1.569
7.7	Rausdorf	191	235	230
7.8	Großensee	1.531	1.663	1.811
7.9	Lütjensee	2.745	2.975	3.388
7.0	Hohenfelde	54	62	49
<b>8</b>	<b>Barsbüttel und Umgebung</b>	<b>13.614</b>	<b>15.899</b>	<b>17.379</b>
8.1	Stapelfeld	1.454	1.509	1.869
8.2	Braak	604	721	982
8.3	Brunsbek	1.265	1.605	1.637

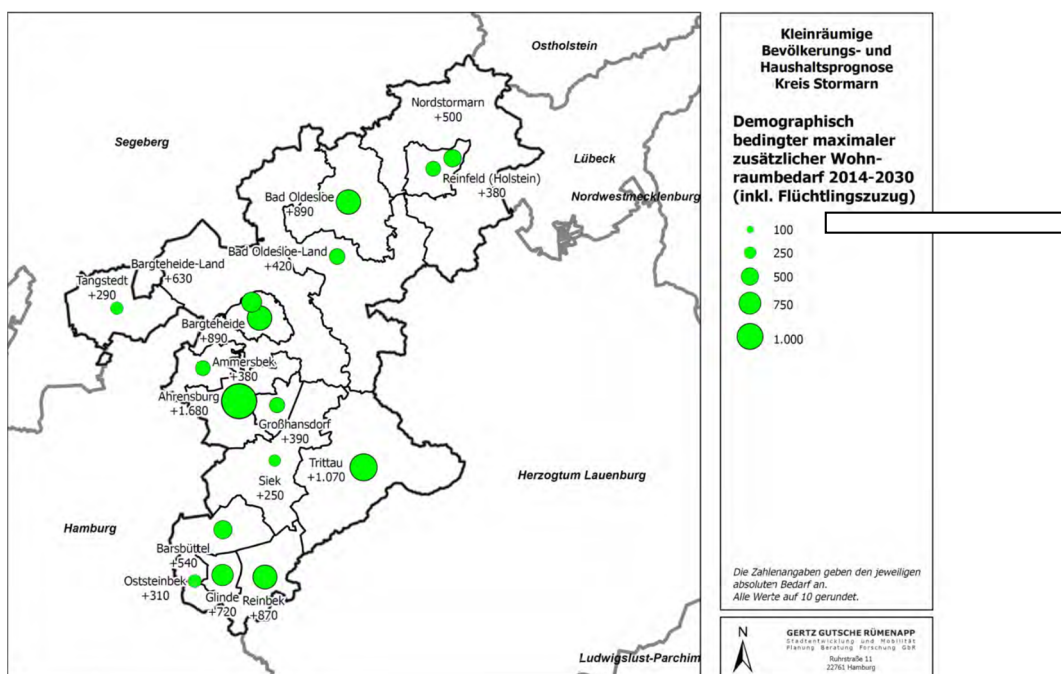
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,  
Mommensenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,  
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Lfd. Nr.	Gemeinde	1985	2000	2021
8.4	Barsbüttel	10.291	12.064	12.891
<b>9</b>	<b>Glinde</b>	<b>14.427</b>	<b>16.054</b>	<b>18.324</b>
<b>10</b>	<b>Reinbek</b>	<b>25.179</b>	<b>24.570</b>	<b>28.245</b>
<b>11</b>	<b>Oststeinbek</b>	<b>8.163</b>	<b>7.962</b>	<b>8.802</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>195.676</b>	<b>217.582</b>	<b>244.931</b>

## 2.1 Wohnraumbedarfsprognose bis 2030

Im Hinblick auf die steigenden Einwohnerzahlen hat das vom Kreis Stormarn beauftragte Büro Gertz-Gutsche-Rümenapp<sup>1</sup> den daraus folgenden Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 prognostiziert und in der folgenden Abbildung dargestellt.



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

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



### 3. Der Stormarner Immobilienmarkt 2020 – 2021 im Überblick

#### 3. 1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten des Immobilienmarktes eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2020 bis 2021 im Kreis Stormarn vorangestellt. Sie umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Nicht enthalten sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen Flächen, die in gesonderten Kapiteln dieses Marktberichtes abgehandelt werden.

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

#### 3.2 Flächen- und Kaufpreisumsätze 2020 – 2021 in den einzelnen Städten und Gemeinden

In der folgenden Tabelle wurden die Flächenumsätze auf 100m<sup>2</sup> und die Kaufpreisumsätze auf 10.000 € jeweils gerundet.

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m <sup>2</sup> )	Unbebaut (in m <sup>2</sup> )	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
<b>1. Umland zu Lübeck</b>					
Mönkhagen	2020	3.000	---	0,84	---
	2021	2.600	---	0,69	---
Heilshoop	2020	1.100	---	0,23	---
	2021	32.500	---	0,58	---
Badendorf	2020	2.200	10.700	0,64	2,57
	2021	3.600	400	1,11	0,05
Hamberge	2020	6.000	12.300	2,62	0,93
	2021	7.600	1.500	2,90	0,28
<b>2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung</b>					
Rehhorst	2020	---	---	---	---
	2021	800	---	0,09	---
Heidekamp	2020	25.100	15.300	2,65	3,14
	2021	4.000	800	1,30	0,12
Zarpen	2020	5.700	13.600	2,39	0,43
	2021	4.900	1.700	2,35	0,18
Wesenberg	2020	4.700	37.000	2,00	1,72
	2021	2.500	---	2,44	---
Klein Wesenberg	2020	100	---	0,30	---
	2021	1.100	---	0,76	---
Barnitz	2020	2.900	---	1,15	---
	2021	5.800	---	3,05	---
Reinfeld	2020	45.500	2.300	19,70	0,36
	2021	45.900	600	18,42	0,22
Feldhorst	2020	1.700	---	0,66	---
	2021	2.100	---	0,33	---

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m <sup>2</sup> )	Unbebaut (in m <sup>2</sup> )	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
<b>3. Bad Oldesloe und Umgebung</b>					
Bad Oldesloe	2020	66.600	32.400	35,71	5,32
	2021	62.800	11.100	29,20	1,09
Meddewade	2020	8.400	---	3,74	---
	2021	1.700	---	0,87	---
Rethwisch	2020	9.500	---	1,96	---
	2021	1.500	5.300	0,64	0,42
Westerau	2020	900	6.100	0,35	0,11
	2021	5.800	10.700	2,20	1,07
Pölitz	2020	2.600	---	1,67	---
	2021	2.500	4.500	1,26	0,56
Rümpel	2020	1.300	---	0,70	---
	2021	200	---	0,30	---
Neritz	2020	---	2.600	---	0,30
	2021	400	3.600	0,53	0,61
Grabau	2020	1.800	---	0,62	---
	2021	5.400	---	1,41	---
Travenbrück	2020	8.800	1.600	3,44	0,29
	2021	102.600	9.900	9,16	1,78
<b>4. Bargteheide und Umgebung</b>					
Elmenhorst	2020	11.700	1.200	3,71	0,33
	2021	37.400	12.200	9,63	3,44
Tremsbüttel	2020	97.700	1.600	15,33	0,19
	2021	5.600	---	4,98	---
Lasbek	2020	15.200	7.500	1,94	0,99
	2021	1.300	2.400	0,81	0,48
Steinburg	2020	9.500	1.500	3,62	0,36
	2021	20.100	700	6,38	0,10
Todendorf	2020	4.900	1.000	1,57	0,14
	2021	1.400	3.000	0,75	0,43
Hammoor	2020	3.500	---	2,36	---
	2021	5.200	---	2,50	---
Bargteheide	2020	58.100	19.000	33,59	3,98
	2021	120.400	600	33,84	0,20
Jersbek	2020	10.300	5.500	3,32	0,60
	2021	6.800	---	2,96	---
Bargfeld- Stegen	2020	10.700	3.300	4,74	0,62
	2021	9.500	2.600	4,36	0,44
Nienwohld	2020	2.200	---	0,46	---
	2021	2.700	---	0,98	---
<b>5. Tangstedt</b>					
Tangstedt	2020	120.500	2.200	28,56	0,54
	2021	40.900	800	20,90	0,30

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m <sup>2</sup> )	Unbebaut (in m <sup>2</sup> )	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut In Mio.€)
<b>6. Ahrensburg und Umgebung</b>					
Delingsdorf	2020	13.100	---	7,30	---
	2021	6.800	---	4,78	---
Großhansdorf	2020	46.400	7.400	33,52	2,58
	2021	51.900	2.200	29,45	1,52
Hoisdorf	2020	24.600	2.100	10,18	0,42
	2021	9.700	1.000	4,19	0,27
Siek	2020	11.900	43.700	10,57	4,44
	2021	15.800	1.800	16,64	0,58
Ahrensburg	2020	123.100	28.300	72,90	7,34
	2021	159.000	12.100	122,60	3,21
Ammersbek	2020	54.200	7.400	28,31	1,97
	2021	64.700	2.900	39,84	1,66
<b>7. Trittau und Umgebung</b>					
Grönwohld	2020	6.100	---	3,61	---
	2021	28.500	---	4,04	---
Köthel (Stormarn)	2020	2.200	---	0,71	---
	2021	2.900	---	1,55	---
Hamfelde (Holstein)	2020	4.600	---	1,54	---
	2021	500	2.400	0,43	0,42
Trittau	2020	79.300	29.900	23,68	2,23
	2021	20.700	21.300	16,10	3,49
Grande	2020	18.000	---	1,81	---
	2021	900	1.800	0,37	0,38
Witzhave	2020	31.000	1.200	5,93	0,25
	2021	51.000	---	5,69	---
Rausdorf	2020	---	1.200	---	0,24
	2021	1.300	---	0,20	---
Großensee	2020	16.300	300	7,60	0,05
	2021	9.200	---	3,58	---
Lütjensee	2020	40.200	400	11,60	0,18
	2021	43.600	1.400	11,58	0,76
Hohenfelde	2020	---	---	---	---
	2021	---	---	---	---
<b>8. Barsbüttel und Umgebung</b>					
Stapelfeld	2020	5.600	600	4,25	0,29
	2021	20.300	---	17,25	---
Braak	2020	1.900	---	1,16	---
	2021	2.800	---	1,65	---
Brunsbek	2020	12.000	8.900	6,48	1,30
	2021	4.800	17.700	3,31	2,03
Barsbüttel	2020	61.100	62.100	33,49	8,15
	2021	60.900	8.800	45,84	1,80

Stadt/Gemeinde	Jahr	Flächenumsatz		Kaufpreisumsatz	
		Bebaut (in m <sup>2</sup> )	Unbebaut (in m <sup>2</sup> )	Bebaut (in Mio. €)	Unbebaut (in Mio. €)
<b>9. Glinde</b>					
Glinde	2020	46.800	400	34,79	0,23
	2021	26.300	3.200	28,61	1,70
<b>10. Reinbek</b>					
Reinbek	2020	82.200	104.700	64,69	8,02
	2021	95.900	3.200	83,45	1,26
<b>11. Oststeinbek</b>					
Oststeinbek	2020	28.700	500	21,59	0,15
	2021	19.700	400	13,56	0,08

### **3. 3. Bebaute Grundstücke**

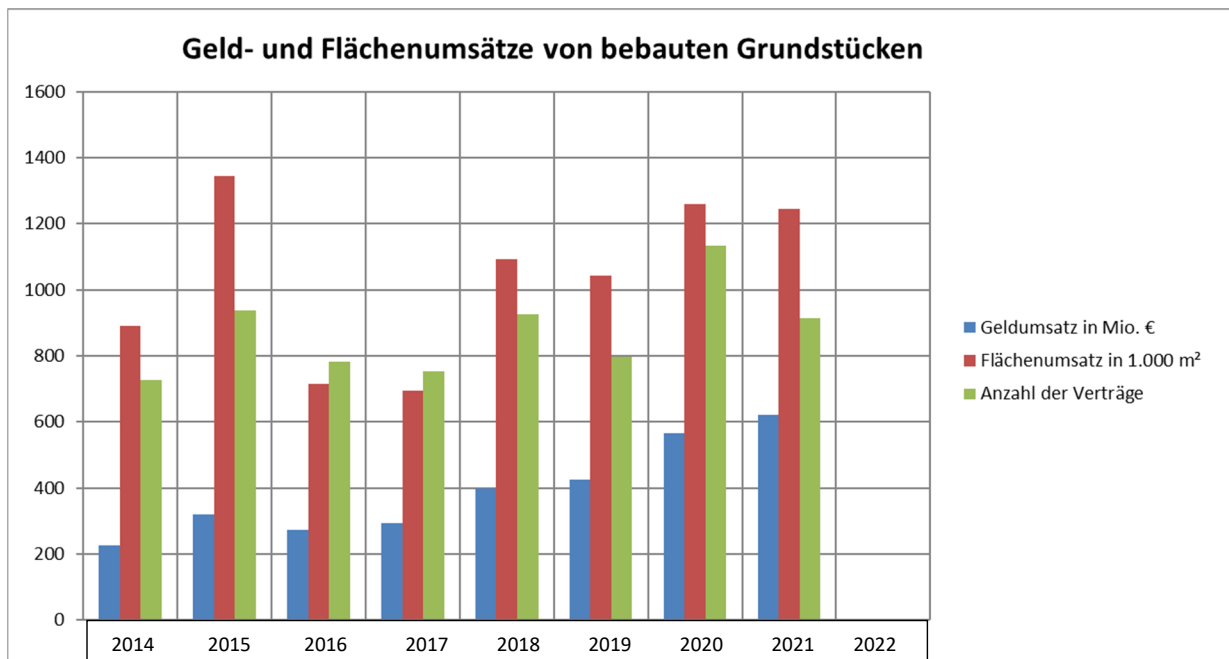
Bei den vom Gutachterausschuss untersuchten bebauten Grundstücken handelt es sich um solche, auf denen Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (Reihenmittel- und Reihenhäuser), Mehrfamilienhäuser (einschl. Gebäude in Geschossbauweise), kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser sowie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

#### **3. 3. 1. Bebaute Grundstücke gesamt**

Den unter Abschnitt 3.3 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von bebauten Grundstücken aus den Jahren 2014 bis 2021. Tabellen geben Auskunft über Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe.

#### **3. 3. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2014 – 2021 gesamt**

Verkaufsjahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Kaufpreisumsatz (in Mio. €)</b>	225,5	318,8	272,8	292,1	399,4	425,0	565,4	622,1
<b>Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>)</b>	890,4	1.344,2	715,7	693,3	1.092,9	1.043,6	1.258,4	1.244,2
<b>Anzahl Verkäufe</b>	727	937	783	754	927	797	1.133	914



### 3. 3. 3. Kaufpreismsätze bebauter Grundstücke 2020 – 2021 (nach Objektarten)

<b>Verkaufsjahr 2020</b>			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreismsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	339,57	734	464.000
Reihenhaus	48,32	136	358.000
Doppelhaus/-hälften	62,23	154	407.000
Mehrfamilienhaus	27,18	28	1.007.000
Wohn- und Geschäftshaus	14,75	16	980.000
Gewerbeobjekt	36,74	36	1.050.000

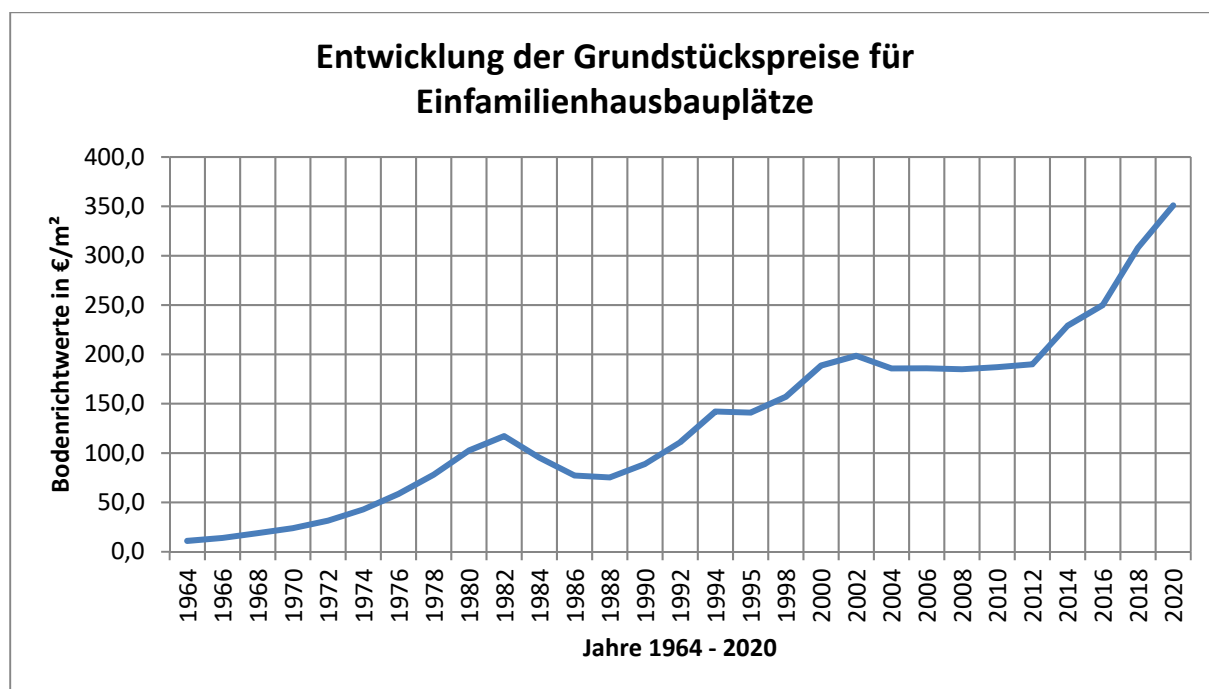
<b>Verkaufsjahr 2021</b>			
<i>Objektart</i>	<i>Kaufpreismsatz (in Millionen €)</i>	<i>Anzahl der Verkäufe</i>	<i>Durchschnittl. Kaufpreis (in €)</i>
Einfamilienhaus	284,78	517	552.000
Reihenhaus	49,76	118	425.000
Doppelhaus/-hälften	48,65	99	496.000
Mehrfamilienhaus	37,07	31	1.236.000
Wohn- und Geschäftshaus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

### **3. 4. Unbebaute Grundstücke**

Den unter Abschnitt 3.4 genannten Untersuchungen vorangestellt ist die gesamte Kaufpreisstatistik aller registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus den Jahren 2014 bis 2021. Kaufpreis- und Flächenumsatz sowie die Anzahl der registrierten Verkäufe sind tabellarisch und als Diagramm dargestellt.

#### **3. 4. 1 Entwicklung der Grundstückspreise für Einfamilienhausbauplätze**

Im folgenden Diagramm ist die Bodenrichtwertentwicklung für Einfamilienhausbauplätze von 1964 – 2020 dargestellt. Untersucht wurden die mittleren Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für 600 m<sup>2</sup> große, voll erschlossene Grundstücke in durchschnittlicher Lage in den Städten Reinfeld, Bad Oldesloe, Bargteheide, Ahrensburg und Reinbek.



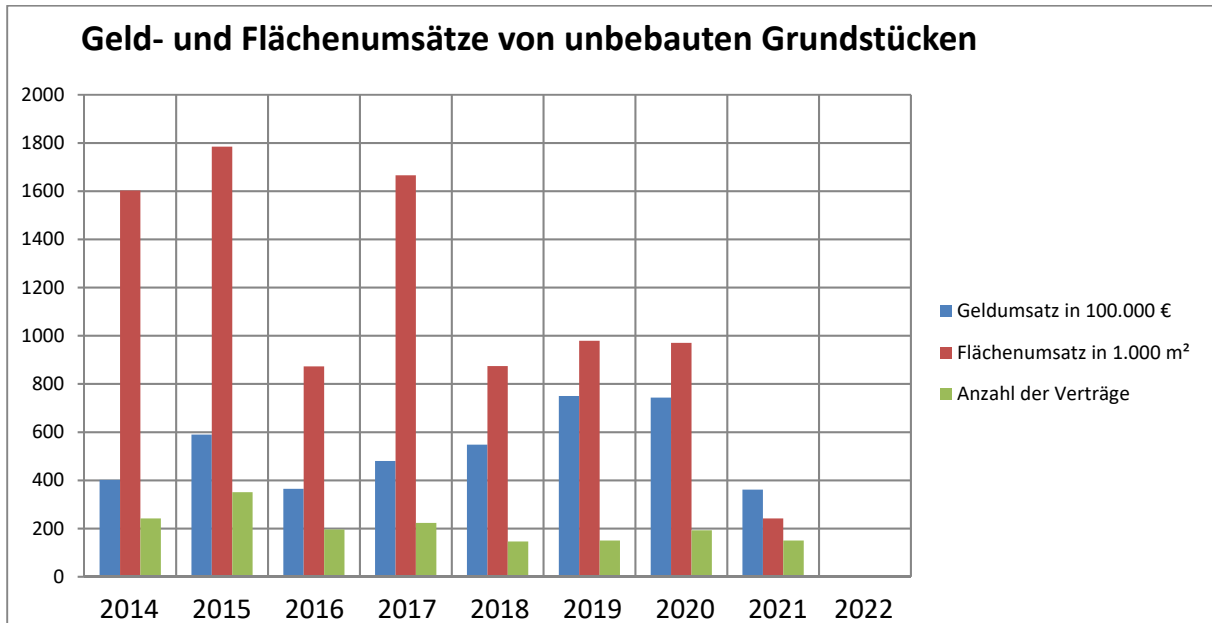
#### **3. 4. 2. Unbebaute Grundstücke gesamt (Kaufpreis- und Flächenumsätze)**

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2014 bis 2021 verkauften unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und analysiert (Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte. Zu den für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen geeigneten Grundstücken können aufgrund geringer Fallzahlen vom Gutachterausschuss keine Aussagen gemacht werden.

In Abschnitt 3.4.2 ist der gesamte Teilmarkt unbebauter Grundstücke (ohne Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungsanlagen sowie Agrarlandflächen) hinsichtlich der Umsätze bei den Kaufpreisen und den Flächen zusammengefasst.



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



### 3. 4. 3. Kaufpreis- und Flächenumsätze 2020 – 2021 von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser) sowie Gewerbeobjekte

Verkaufsjahr 2020					
Nutzungsart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	Fläche i. M. (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Verkäufe
Individueller Wohnungsbau	50,5	198.000	331,8	825	157
Gewerbeobjekt	8,4	497.000	84,5	4.972	18

Verkaufsjahr 2021					
Nutzungsart	Kaufpreismsatz (in Millionen €)	Kaufpreis i. M. (in €)	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	Fläche i. M. (in m <sup>2</sup> )	Anzahl der Verkäufe
Individueller Wohnungsbau	27,7	231.000	130,8	749	121
Gewerbeobjekt	3,05	508.000	22,0	3.672	6

### 3. 4. 4. Durchschnittliche Flächen unbebauter Grundstücke 2006 – 2021 (häufigste Nutzungsarten)

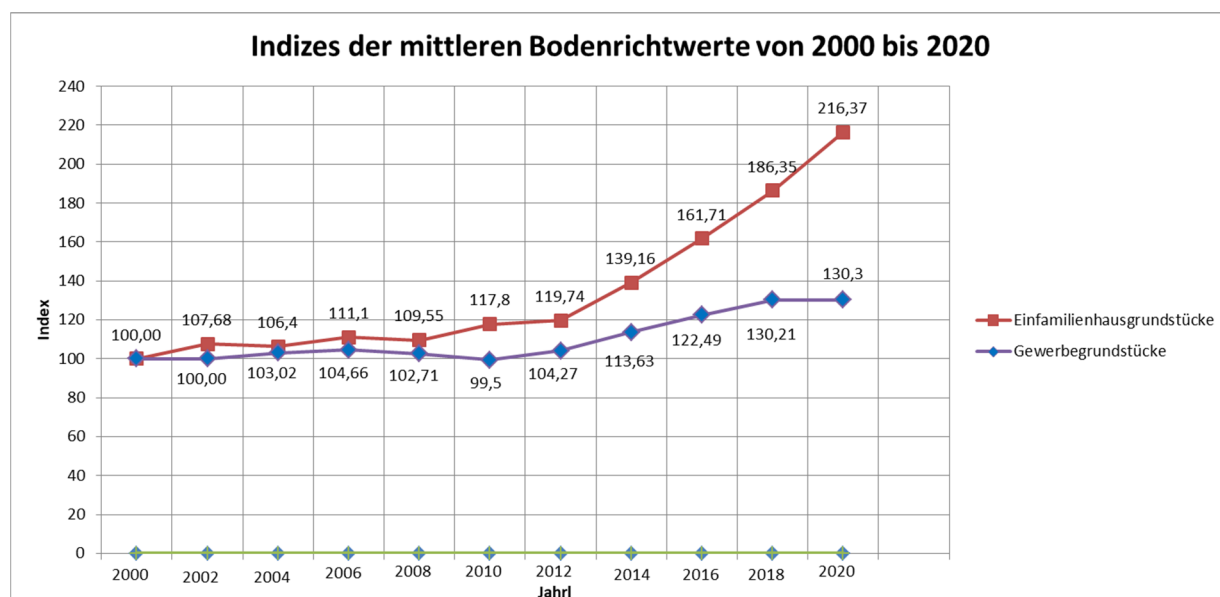
In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche durchschnittlichen Größen die Bauplätze für die nachstehend aufgeführten Nutzungsarten in dem Beurteilungszeitraum der Jahre 2006 bis 2021 aufgewiesen haben.

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

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

### 3.4.5 Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte von 2000 bis 2020

Die Bodenrichtwerte werden im Kreis Stormarn im 2-Jahresrhythmus, zuletzt zum Stichtag 31.12.2020, fortgeschrieben. Die nachstehenden Indizes beziehen sich jeweils auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> von Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen sowie von Gewerbegrundstücken. Der durchschnittliche Bodenrichtwert von 2000 wurde mit dem Index 100 gleichgesetzt.



Anhand der Verkaufsfälle von unbebauten Einfamilienhausgrundstücken im Laufe des Jahres 2021 zeichnet sich eine Steigerung der Grundstückspreise gegenüber den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 je nach Lage von 5% bis 15 % ab.

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

Das Bodenwertniveau in den bebauten Ortslagen größerer Orte unterscheidet sich in der Regel erheblich von dem in den benachbarten Ortsteilen, die ländlich geprägt sind. Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt die Wertunterschiede in % an, ermittelt auf der Basis der Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus, die zu den Stichtagen 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016, 31.12.2018 und 31.12.2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn ermittelt wurden. Die miteinander verglichenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke mit ortsüblicher Erschließung und in durchschnittlicher Lage. Bei unterschiedlichen Basisgrößen der miteinander verglichenen Bodenrichtwertgrundstücke wurden die Bodenrichtwerte auf einheitliche Grundstücksgrößen umgerechnet. Die nachfolgenden %-Werte geben die Unterschiede im Bodenrichtwertniveau zwischen den Grundstücken in den Siedlungen mit Außenbereichscharakter und jenen in den bebauten Ortslagen wieder, wobei die Bodenrichtwerte der letzteren mit 100 % gleichgesetzt wurden:

<b>Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012</b>					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
62,97 €/m <sup>2</sup>	126,09 €/m <sup>2</sup>	<b>50</b>	31	82	32

<b>Vergleich auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014</b>					
Mittlerer BRW Außenbereichsgrundstück	Mittlerer BRW Grundstück bebaute Ortslage	Wertverhältnis in % (im Mittel)	Wertverhältnis in % min.	Wertverhältnis in % max.	Anzahl der Vergleichswerte
67,18 €/m <sup>2</sup>	142,03 €/m <sup>2</sup>	<b>49</b>	33	72	32

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

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

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

### 3. 5. Der Stormarner Immobilienmarkt 2020 – 2021 in den einzelnen Städten und Gemeinden

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

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Forst- u. Landwirt- schaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
<b>1. Umland zu Lübeck</b>										
Mönkhagen	2020	2	0	0	0	0	0	0	1	3
	2021	2	0	0	0	0	0	0	1	3
Heilshoop	2020	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	2021	1	0	1	0	0	0	0	0	2
Badendorf	2020	2	0	0	16	0	1	1	0	20
	2021	4	0	0	1	0	0	0	0	5
Hamberge	2020	8	0	0	5	0	1	1	0	15
	2021	8	0	0	3	0	0	0	12	23
<b>2. Reinfeld (Holstein) und Umgebung</b>										
Rehhorst	2020	0	0	0	0	0	2	0	1	3
	2021	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Heidekamp	2020	6	0	1	21	0	0	0	0	28
	2021	4	0	0	1	0	0	0	0	5
Zarpen	2020	6	0	0	1	0	1	1	0	9
	2021	6	0	1	1	0	2	1	0	11
Wesenberg	2020	4	0	1	0	2	0	2	0	9
	2021	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Klein Wesenberg	2020	1	0	0	0	0	2	0	0	2
	2021	2	0	0	0	0	1	0	1	4
Barnitz	2020	3	0	0	0	0	2	0	0	5
	2021	4	0	1	0	0	1	0	0	6
Reinfeld	2020	47	2	0	3	1	1	0	10	64
	2021	33	2	3	1	0	0	2	21	62
Feldhorst	2020	1	0	1	0	0	0	1	0	3
	2021	2	0	0	0	0	0	0	0	2
<b>3. Bad Oldesloe und Umgebung</b>										
Bad Oldesloe	2020	88	3	3	7	3	2	5	19	130
	2021	51	2	4	4	2	2	2	56	123
Medde- wade	2020	10	0	0	0	0	0	0	1	11
	2021	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Rethwisch	2020	3	1	1	0	0	1	0	0	6
	2021	1	0	1	0	0	0	1	0	3
Westerau	2020	1	0	0	0	0	0	2	1	4
	2021	4	0	2	2	0	1	1	0	10
Pölitz	2020	7	0	0	0	0	0	1	0	8
	2021	3	0	0	3	0	0	1	0	7
Rümpel	2020	3	0	0	0	0	2	0	1	6
	2021	1	0	0	0	0	1	0	0	2
	2020	0	0	0	2	0	0	1	0	3

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

<u>Stadt/ Gemeinde</u>	<u>Jahr</u>	<u>Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)</u>			<u>Unbebaute Grundstücke</u>				<u>ETW</u>	<u>Gesamt</u>
		<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Wohnen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Forst- u. Landwirt- schaft</u>	<u>Sonstiges</u>		
Neritz	2021	1	0	0	4	1	0	0	0	6
Grabau	2020	2	0	0	0	0	1	0	0	3
	2021	3	0	1	0	0	0	0	0	4
Traven- brück	2020	8	0	1	2	0	3	1	0	15
	2021	8	0	3	15	0	2	0	0	28
<b>4. Bargteheide und Umgebung</b>										
Elmen- horst	2020	10	0	1	2	0	3	0	2	18
	2021	19	0	1	15	0	2	1	18	56
Trem- büttel	2020	15	0	1	2	0	2	1	0	21
	2021	9	0	1	0	0	0	0	0	10
Lasbek	2020	4	0	1	6	0	0	2	0	13
	2021	2	0	0	6	0	1	0	0	9
Steinburg	2020	12	0	0	2	0	0	0	1	15
	2021	15	0	0	1	0	0	0	3	19
Todendorf	2020	4	0	1	1	0	1	0	0	7
	2021	2	0	0	2	0	0	1	1	6
Hammoor	2020	7	0	0	0	0	2	0	0	9
	2021	6	0	0	0	0	0	0	1	7
Bargte- heide	2020	67	6	6	1	2	1	8	42	133
	2021	57	0	1	1	0	1	0	32	92
Jersbek	2020	8	0	0	2	0	1	2	1	14
	2021	6	0	0	0	0	1	0	4	11
Bargfeld- Stegen	2020	13	1	1	2	1	3	1	8	30
	2021	7	1	1	1	0	1	1	2	14
Nienwohld	2020	1	0	1	0	0	1	0	0	3
	2021	3	0	0	0	0	0	0	0	3
<b>5. Tangstedt</b>										
Tangstedt	2020	41	2	6	2	0	4	1	1	57
	2021	38	0	1	1	0	1	0	5	46
<b>6. Ahrensburg und Umgebung</b>										
Delings- dorf	2020	17	0	0	0	0	0	0	0	17
	2021	11	0	0	0	0	0	0	1	12
Großhans- dorf	2020	55	1	3	3	1	1	2	15	81
	2021	39	0	1	2	0	0	1	18	61
Hoisdorf	2020	19	0	1	2	0	2	0	1	25
	2021	5	0	0	0	0	0	1	0	6
Siek	2020	19	0	0	9	2	0	2	5	37
	2021	10	4	1	3	0	0	2	2	22
Ahrens- burg	2020	111	4	4	4	4	3	5	113	248
	2021	94	7	2	7	2	0	1	120	233
Ammers- bek	2020	54	0	0	5	0	1	3	16	79
	2021	57	1	1	3	0	0	0	22	84
<b>7. Trittau und Umgebung</b>										
Grönwohld	2020	6	0	0	0	0	0	0	0	6
	2021	7	0	2	0	0	0	0	1	10
Köthel (Stormarn)	2020	2	0	0	0	0	0	0	1	3
	2021	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Hamfelde	2020	3	0	0	0	0	1	0	0	4

Stadt/ Gemeinde	Jahr	Bebaute Grundstücke ohne Eigentumswohnungen (ETW)			Unbebaute Grundstücke				ETW	Gesamt
		Wohnen	Gewerbe	Sonstiges	Wohnen	Gewerbe	Forst- u. Landwirt- schaft	Sonstiges		
(Holstein)	2021	1	0	0	5	0	0	0	0	6
Trittau	2020	56	1	1	2	2	2	4	18	86
	2021	31	0	1	4	1	7	1	9	54
Grande	2020	1	1	0	0	0	0	0	1	3
	2021	1	0	0	1	0	1	0	0	3
Witzhave	2020	13	0	0	1	0	2	3	3	22
	2021	8	0	0	0	0	2	0	1	11
Rausdorf	2020	0	0	0	1	0	1	0	0	2
	2021	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Großensee	2020	11	0	1	0	0	1	1	0	14
	2021	7	0	0	0	0	0	0	1	8
Lütjensee	2020	16	0	2	1	0	0	0	2	21
	2021	13	1	3	2	0	1	1	12	33
Hohen- felde	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>8. Barsbüttel und Umgebung</b>										
Stapelfeld	2020	7	1	0	1	0	0	0	1	10
	2021	7	3	0	0	0	0	0	2	12
Braak	2020	2	0	0	0	0	0	1	2	5
	2021	2	0	0	0	0	0	0	1	3
Brunsbek	2020	10	1	0	12	0	1	0	0	24
	2021	8	0	0	3	0	0	0	1	12
Bars- büttel	2020	55	4	1	1	0	0	1	37	99
	2021	55	4	0	6	0	0	0	29	94
<b>9. Glinde</b>										
Glinde	2020	66	5	2	1	0	0	0	49	123
	2021	48	1	1	3	0	0	0	64	117
<b>10. Reinbek</b>										
Reinbek	2020	103	2	4	4	0	0	2	63	178
	2021	100	4	4	5	0	0	0	56	169
<b>11. Oststeinbek</b>										
Oststein- bek	2020	39	0	2	1	0	0	0	17	59
	2021	24	1	0	1	0	0	1	18	45

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

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

**Verkaufszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2021**

	Tiefgaragenstellplätze	Einzelgaragen
<b>Kaufpreise von ... bis ...</b>	10.000 – 20.000 €	5.000 – 14.000 €
<b>mittlere Kaufpreise</b>	16.500 €	12.000 €
<b>Anzahl der Verkäufe</b>	8	6
<b>Standorte der Stellplätze/Garagen</b>	Ahrensburg, Reinbek, Oststeinbek, Barsbüttel, Bargteheide, Reinfeld	Reinbek, Glinde Bargteheide, Bad Oldesloe

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt



#### **4. Zwangsversteigerungen 2020 - 2021**

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2021 wurde nur ein Zwangsversteigerungsverfahren von den Amtsgerichten gemeldet, so dass ein Vergleich zwischen Markt- und Zuschlagswert im diesem Grundstücksmarktbericht nicht dargestellt werden kann.

#### **5. Teilmarkt Eigentumswohnungen**

#### **5. Teilmarkt Eigentumswohnungen**

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

Die Transaktionen auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" wurden für die Jahre 2020 – 2021 ausgewertet. Im Einzelnen wurden untersucht:

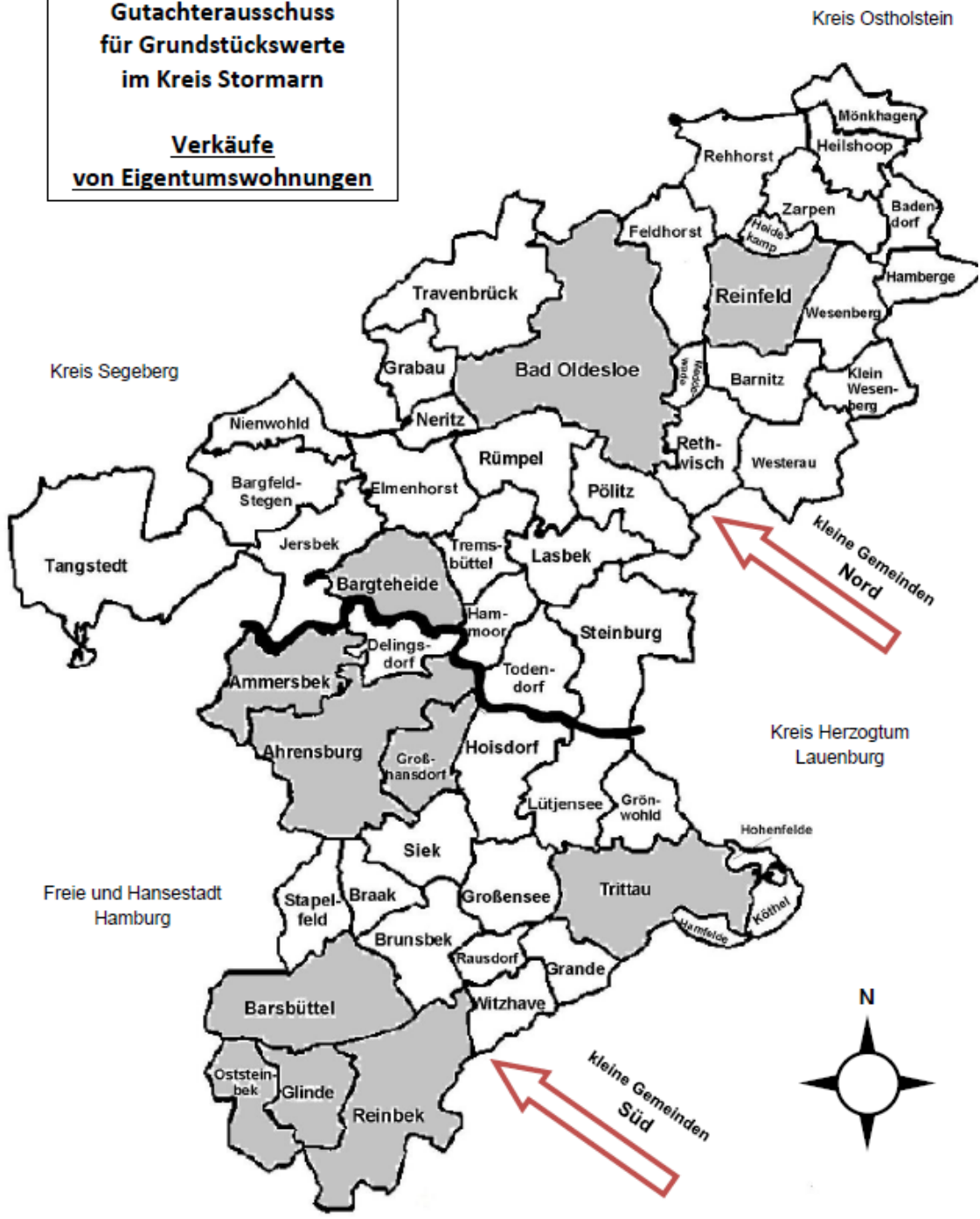
- a) die mittleren Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche im ganzen Kreisgebiet, getrennt nach Erstbezugs- und weiterverkauften Wohnungen, mit der Möglichkeit des Vergleichs der Preisentwicklung in dem Zeitraum 2011 bis 2021.
- b) die jeweilige Anzahl der Verkäufe in den Jahren 2020 und 2021
- c) die jeweiligen Kaufpreismsätze in den Jahren 2020 und 2021
- d) die Entwicklung der Kaufpreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Jahren 2004 bis 2021 in Form von Indizes

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

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

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Stormarn**

**Verkäufe  
von Eigentumswohnungen**



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

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

Jede Einzelauswertung – sowohl die Zone als auch die größeren Orte betreffend – umfasste die Ermittlung durchschnittlicher Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für weiterverkaufte Wohnungen und, soweit vorhanden, auch für erstmalig bezogene Wohnungen (Neubauwohnungen).

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

Werte von Kraftfahrzeug-Stellplätzen sind in den durchschnittlichen Kaufpreisen nicht enthalten.

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 zu dem Zweck, Preisvergleiche zu ermöglichen, Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Hilfe der von Hauke Petersen auf den Kieler Wohnungsmarkt angewandten Formel<sup>2</sup>  $Y = 1,7299 \cdot X^{-0,129}$  auf eine einheitliche Größe von 70 m<sup>2</sup> umgerechnet.

Mittels dieser Formel (Y = Umrechnungskoeffizient, X = durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup>) ist es möglich, für jede Wohnungsgröße einen an die 70 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße angepassten Preis je m<sup>2</sup> zu berechnen. Dabei wird der ermittelte durchschnittliche Preis/m<sup>2</sup> durch den errechneten Umrechnungskoeffizienten geteilt.

Nach diesem Muster hat der Gutachterausschuss die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Werte in jedem der Bemessungsjahre in allen bezeichneten Orten und Zonen ermittelt und in der Abfolge der Jahre 2020 und 2021 vergleichend dargestellt.

Verkaufsfälle von **Erstbezugswohnungen** mit einer Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben gezeigt, dass bei einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> kaum wesentliche Wertunterschiede je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehen.

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

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

---

<sup>2</sup> H. Petersen, *Marktwertverfahren*, aus "Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung" (GuG), 1997, Ausgabe 4/97, S. 207  
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,  
Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,  
Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

## 5. 2. 1. Weiterverkaufte Wohnungen

### Verkaufsjahr 2020

<b>Ort</b>	<b>Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> im Mittel</b>	<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>
Ahrensburg	3.150	27
Ammersbek	2.620	12
Bad Oldesloe	2.020	13
Bargteheide	2.360	31
Barsbüttel	2.780	14
Glinde	2.340	24
Großhansdorf	3.330	12
Oststeinbek	3.040	16
Reinbek	3.090	23
Reinfeld	2.250	<5
Trittau	3.100	14
Kleinere Gemeinden Nord	2.040	17
Kleinere Gemeinden Süd	2.940	7

### Verkaufsjahr 2021

<b>Ort</b>	<b>Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> im Mittel</b>	<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>
Ahrensburg	3.990	26
Ammersbek	2.810	15
Bad Oldesloe	2.240	21
Bargteheide	3.320	19
Barsbüttel	3.530	14
Glinde	2.960	39
Großhansdorf	3.730	12
Oststeinbek	3.170	10
Reinbek	3.430	18
Reinfeld	2.260	11
Trittau	3.620	7
Kleinere Gemeinden Nord	2.250	6
Kleinere Gemeinden Süd	2.650	13

\*In älteren großen Wohnanlagen wurden z. T. um bis zu 40 % niedrigere Kaufpreise erzielt als die oben angegebenen Durchschnittswerte.

### 5. 2. 2. Erstbezugswohnungen

Kaufpreise von Endetagenwohnungen sind in den nachstehenden Werten nicht berücksichtigt.

#### Verkaufsjahr 2020

<b>Ort*</b>	<b>Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> im Mittel</b>	<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>
Ahrensburg	4.840	13
Bad Oldesloe	3.910	7
Bargteheide	---	---
Barsbüttel	4.770	25
Großhansdorf	4.940	<5
Reinbek	5.500	<5
Trittau	---	---

#### Verkaufsjahr 2021

<b>Ort*</b>	<b>Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> im Mittel</b>	<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>
Ahrensburg	5.010	9
Bad Oldesloe	4.420	16
Bargteheide	4.310	7
Barsbüttel	4.920	<5
Großhansdorf	6.900	<5
Reinbek	5.020	<5
Trittau	---	---

### 5. 3. Kaufpreismsätze und Fallzahlen bei Eigentumswohnungen 2014 - 2021

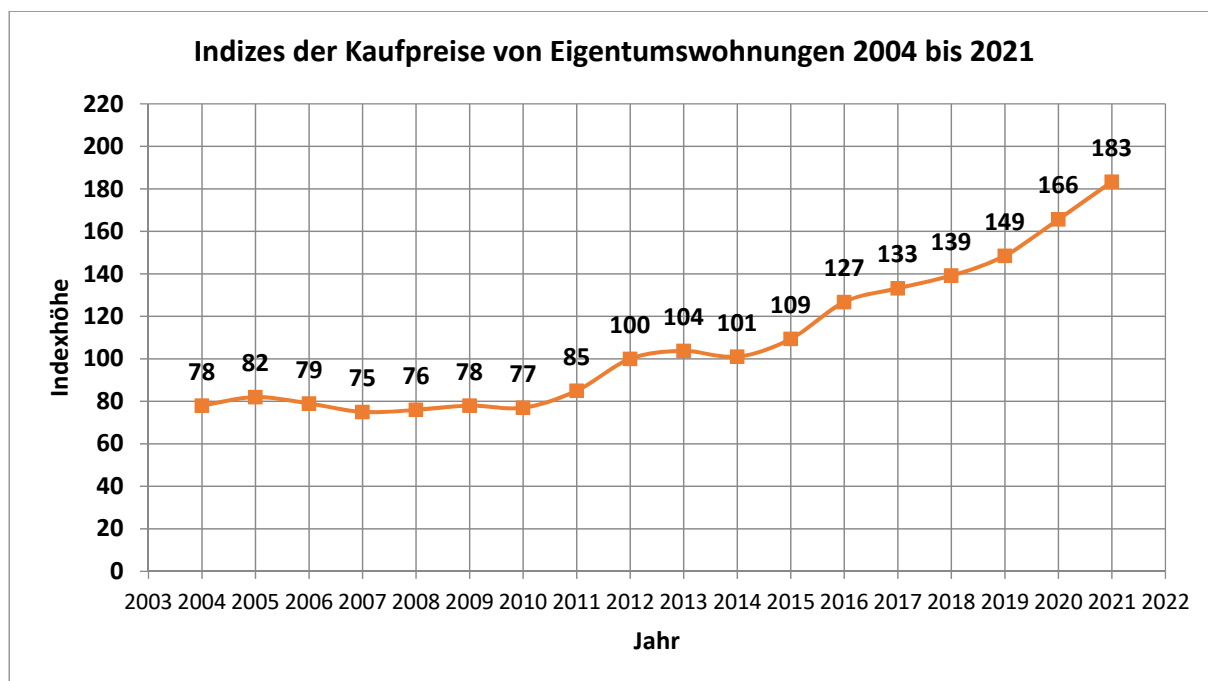
Die folgende Statistik umfasst alle beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufe.

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

## 5. 4. Preisindizes 2004 – 2021

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

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



## 6. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### 6. 1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss hat in Abschnitt 6.2 die Verkäufe bebauter Grundstücke ausgewertet. Es handelt sich um Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut sind und in den Jahren 2020 bis 2021 gehandelt wurden. Ziel dieser Auswertung ist es, durchschnittliche Marktwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die einzelnen Objektarten zu ermitteln. Dazu wurden alle Verkaufsobjekte der drei vorgenannten Immobilienarten aus den Verkaufsjahren zusammengefasst und nach Bodenrichtwertklassen unterteilt. Es wurde eine Einteilung in 4 Bodenrichtwertklassen vorgenommen:

- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) bis 250 €/m<sup>2</sup> bzw. bis 300 €/m<sup>2</sup>,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 251 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>,
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 301 €/m<sup>2</sup> bis 350 €/m<sup>2</sup> und
- Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) über 350 €/m<sup>2</sup>.

Die jeweiligen Bodenwertanteile der gezahlten Kaufpreise sind in den ausgerechneten Marktwerten/m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

Des Weiteren wurden die Objekte, in folgende Baualtersklassen unterteilt:

- Gebäude mit Baujahren bis 1949,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1950 und 1977,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1978 und 1990,
- Gebäude mit Baujahren zwischen 1991 und 2019 und
- Neubauten (Erstbezug).



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

Die angegebenen Durchschnittspreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche von Neubauten beziehen sich auf alle Bodenrichtwertklassen. Zudem werden Neubauten teilweise ohne Berücksichtigung der Baukosten für Malerarbeiten, Kücheneinbau, Außenanlagen usw. verkauft.

Über die vorgenannten Unterscheidungsmerkmale hinaus wurden keine weiteren Einflussfaktoren regionaler oder örtlicher Art berücksichtigt. Bei der Einteilung nach Bodenrichtwertklassen wurden die für den Untersuchungszeitraum geltenden Bodenrichtwerte herangezogen, die zum Stichtag 31. Dezember 2018 bzw. 31. Dezember 2020 ermittelt wurden. Da die zu diesen Stichtagen ermittelten Bodenrichtwerte (bis auf wenige Ausnahmen) sich auf vereinheitlichte, durchschnittlich 600 m<sup>2</sup> große Grundstücke beziehen, konnte auf flächenangepasste Umrechnungen weitgehend verzichtet werden.

In allen drei Nutzungsarten wurde der Grad der Unterkellerung nicht berücksichtigt.

## 6. 2. 1. Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäusern

Zeitraum: 01.01.2020 – 31.12.2021

### Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Baujahre bis 1949

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 250	1.572	3.875	2.587	166	1914	27
251 bis 300	1.522	3.666	2.935	147	1932	7
301 bis 350	1.700	3.993	2.910	158	1917	7
über 350	2.486	5.420	4.445	183	1919	15

#### Baujahre 1950 - 1977

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 250	1.690	4.166	2.602	131	1966	53
251 bis 300	1.797	4.625	3.378	142	1967	40
301 bis 350	2.526	4.722	3.686	130	1962	19
über 350	2.916	6.024	4.337	137	1962	42

#### Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 250	1.762	3.874	2.626	147	1982	19
251 bis 300	2.605	4.456	3.691	158	1982	15
301 bis 350	2.424	4.301	3.462	163	1981	10
über 350	3.223	4.732	4.472	165	1983	13

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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

## Baujahre 1991 - 2019

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 250	2.326	4.179	3.373	149	2003	31
251 bis 300	3.147	5.043	3.879	154	2002	20
301 bis 350	2.849	5.347	3.933	147	2001	6
über 350	3.480	5.884	4.670	174	2004	11

## Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
gesamt	3.837	4.858	4.217	157	2020	8

### 6. 2. 2. Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften

Zeitraum: 01.01.2020 – 31.12.2021

## Doppelhaushälften

### Baujahre bis 1977

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 300	2.879	4.111	3.556	111	1959	6
über 300	2.870	4.319	3.555	120	1952	11

### Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 300	2.540	3.600	3.069	127	1984	13
über 300	3.960	5.036	4.337	128	1984	7

## Baujahre 1991 - 2019

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 250	2.763	4.500	3.512	112	1998	18
251 bis 350	3.303	4.650	3.733	138	2004	15
über 350	3.781	4.609	4.073	133	2004	6

## Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 350	3.000	4.291	3.679	132	2020	14
über 350	2.999	4.430	3.989	123	2020	10

### 6. 2. 3. Marktwerte/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenhäuser

Zeitraum: 01.01.2020 – 31.12.2021

#### Reihenhäuser (Mittel- und Endhäuser)

#### Baujahre bis 1977

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 300	2.062	4.159	2.945	106	1967	17
über 300	2.500	4.583	3.440	105	1965	20

#### Baujahre 1978 - 1990

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücks- fläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 300	2.115	3.520	3.125	110	1982	13
über 300	2.500	3.945	3.236	120	1980	15

## Baujahre 1991 - 2019

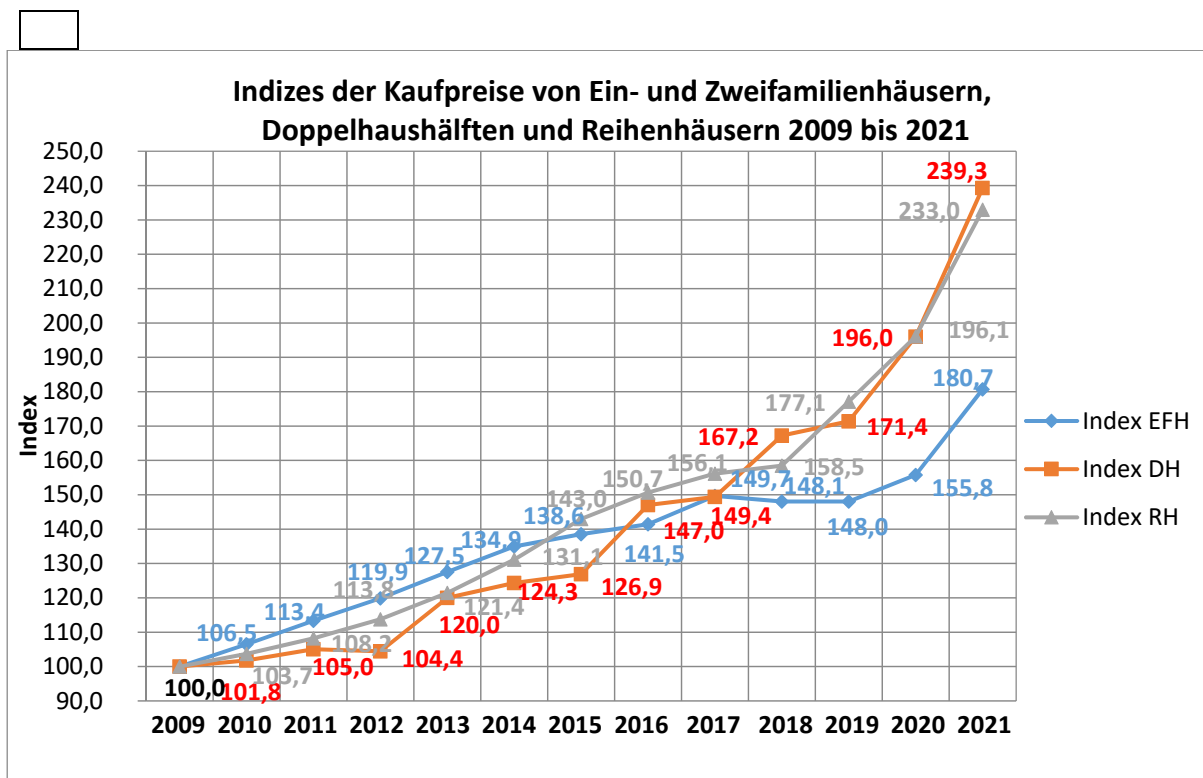
BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
bis 300	2.717	3.382	2.942	120	2001	11
über 300	3.153	4.955	3.884	122	2002	16

## Neubauten (Erstbezug)

BRW in €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Kaufpreise je m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil			mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittleres Baujahr	Anzahl der Verkäufe
	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> im Mittel			
gesamt	2.918	5.059	4.065	123	2021	8

### 6. 3. Indizes mittlerer Kaufpreise 2009 – 2021

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



## **7. Sachwert- und Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze**

### **7. 1. Vorbemerkungen**

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

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

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

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

### **7.2. Sachwertfaktoren**

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

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

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Grundstücksverkäufe im Kreis Stormarn aus den Jahren 2020 und 2021 herangezogen, die von der Geschäftsstelle aufgrund von zurückgesandten Fragebögen und Angaben aus den Bauakten ausgewertet wurden. Die Kaufpreise wurden den nach der Sachwertrichtlinie errechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

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

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

- Lagen mit Bodenrichtwerten bis 200 €/m<sup>2</sup> bzw. 250 €/m<sup>2</sup>
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 201 €/m<sup>2</sup> bis 250 €/m<sup>2</sup>
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 251 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>
- Lagen mit Bodenrichtwerten von 301 €/m<sup>2</sup> bis 350 €/m<sup>2</sup>
- Lagen mit Bodenrichtwerten über 350 €/m<sup>2</sup>

## 7.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

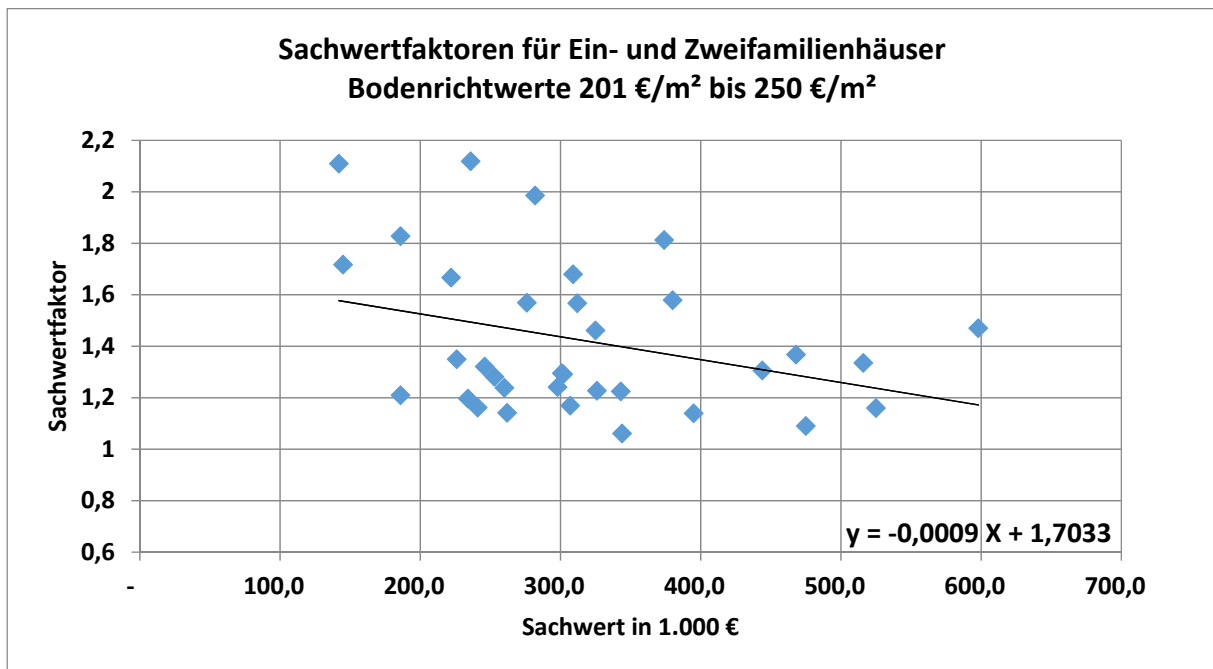
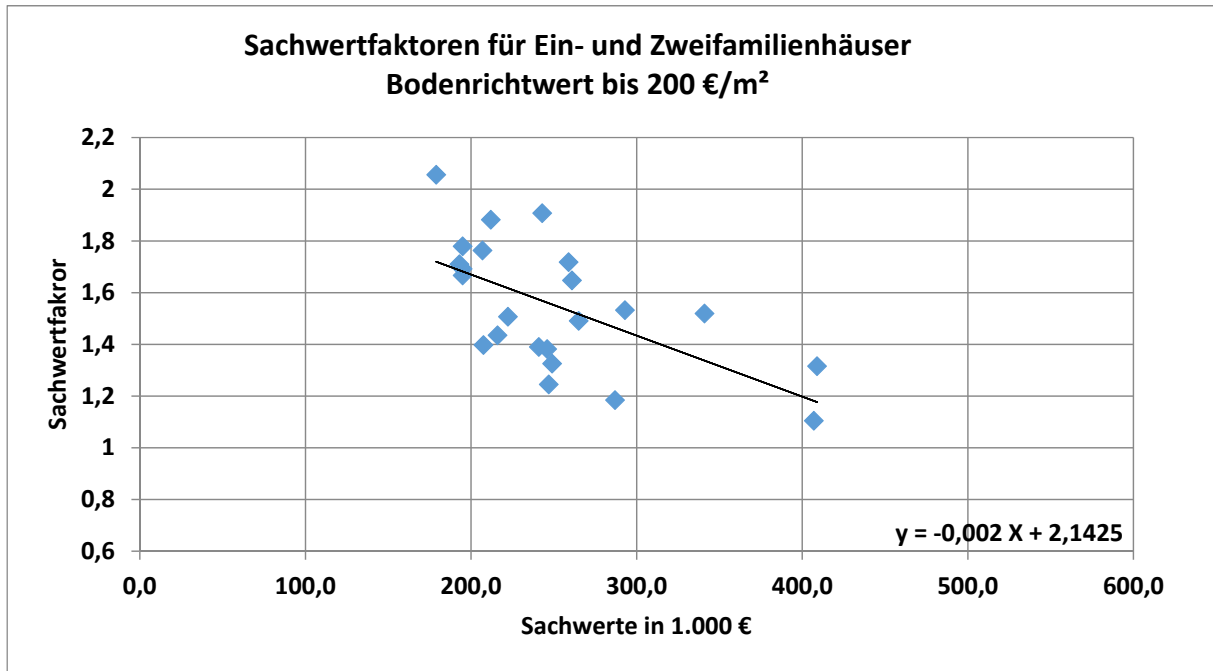
Parameter für die Sachwertberechnungen:

1. Normalherstellungskosten (NHK) 2010
2. Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwertübersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.),
3. Bezugsgröße: 600 m<sup>2</sup>, der Bodenwert wurde bis max. 1.000 m<sup>2</sup> auf die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst; Flächen von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> wurden als Gartenland gewertet.
4. Die Bruttogrundflächen wurden nach der bebauten Fläche und der Anzahl der Geschosse berechnet und anhand der angegebenen Wohnfläche auf Plausibilität überprüft,
5. Bei Angabe eines Teilkellers wurde von einer 50 %-igen Unterkellerung ausgegangen,
6. Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010,
7. Bewertung der objektbezogenen mittleren Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010,
8. Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindex (Basisjahr 2010 = 100),
9. Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
10. Restnutzungserwartung der ausgewerteten Fälle mind. 20 Jahre, im Mittel 41 Jahre,
11. Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
12. Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports usw. wurden **nicht** angesetzt; d. h. in der Marktanpassung sind neben Baunebenkosten Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Pkw-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten;
13. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 vorgegeben.

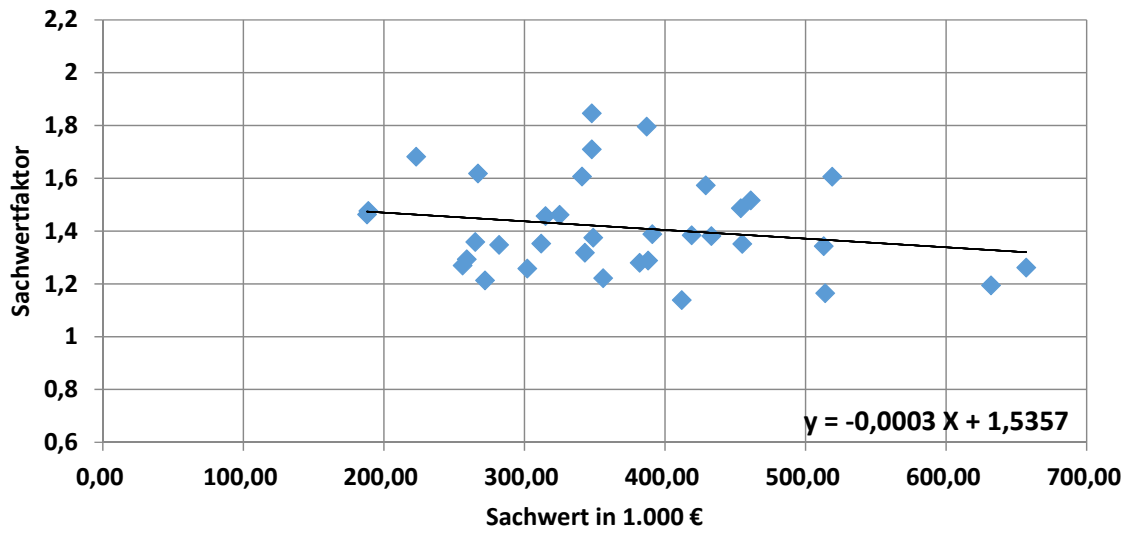
Die nachfolgenden Punktdiagramme sind den verschiedenen Bodenrichtwertklassen zugeordnet und stellen die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Kauffälle als Streuungspunkte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.



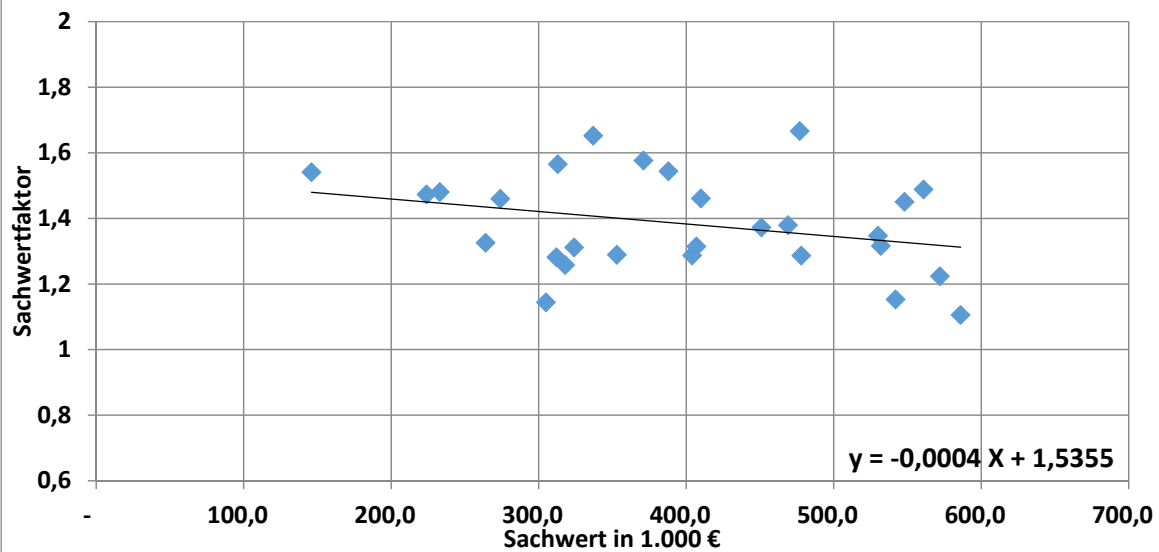
## Ein- und Zweifamilienhäuser

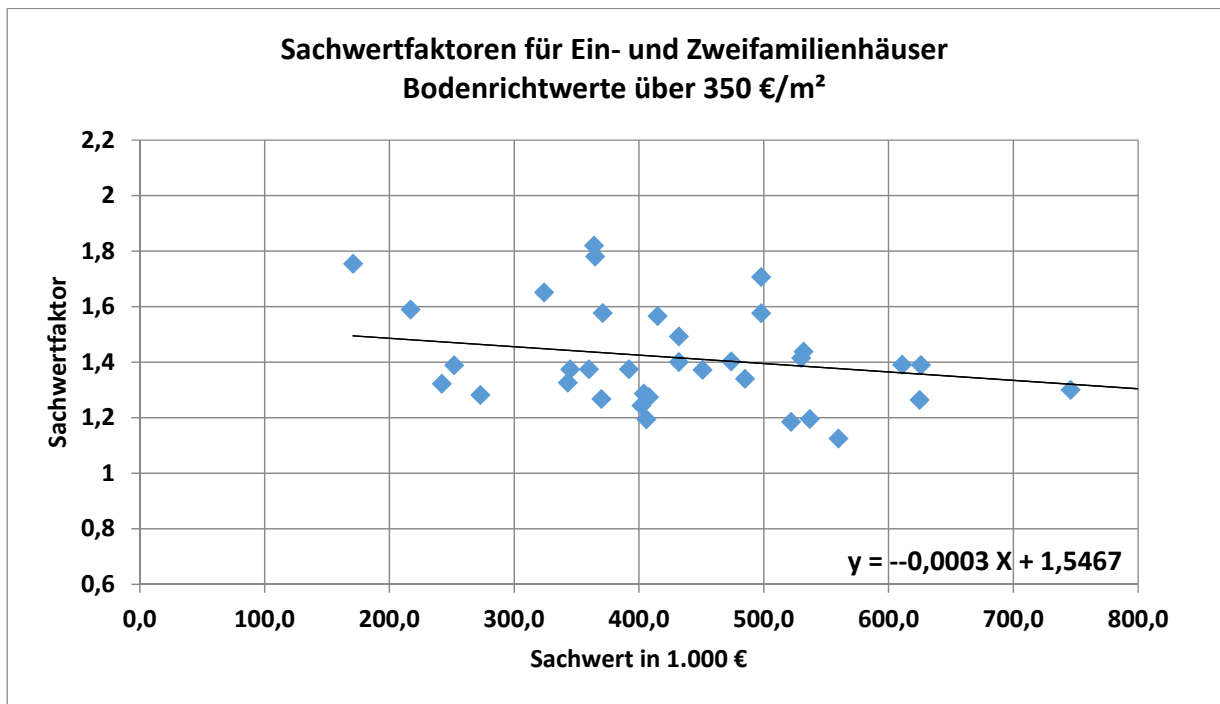


**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser  
Bodenrichtwerte 251 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>**



**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser  
Bodenrichtwerte 301 €/m<sup>2</sup> bis 350 €/m<sup>2</sup>**

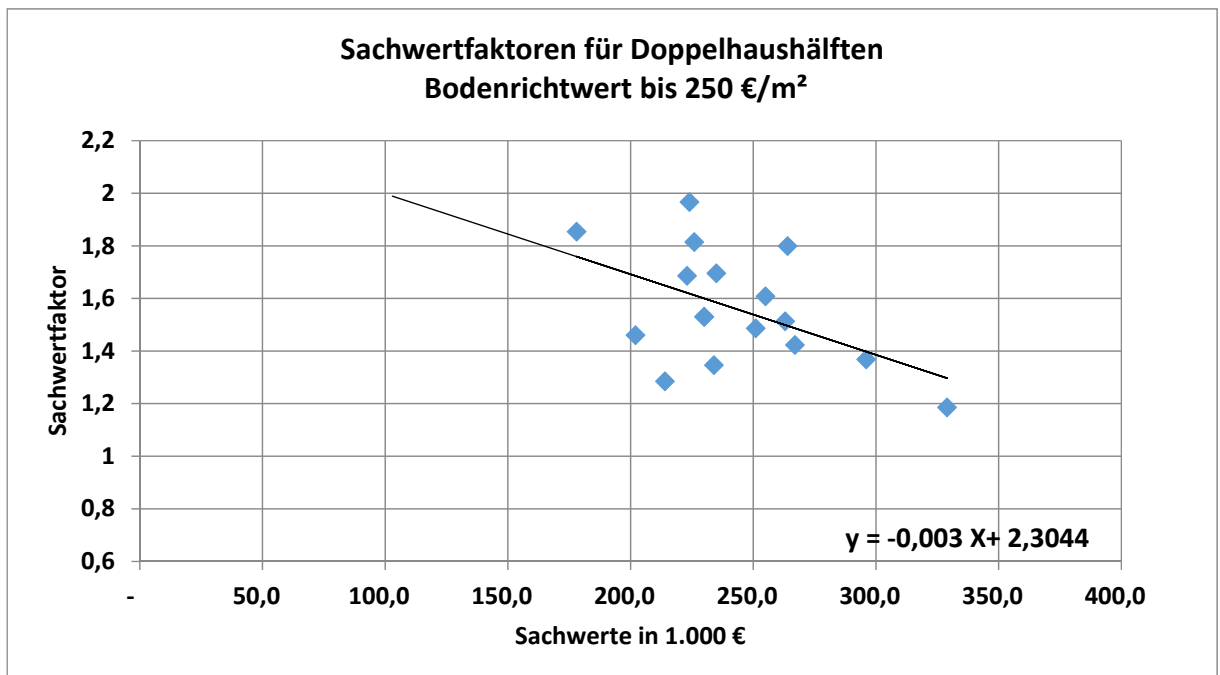


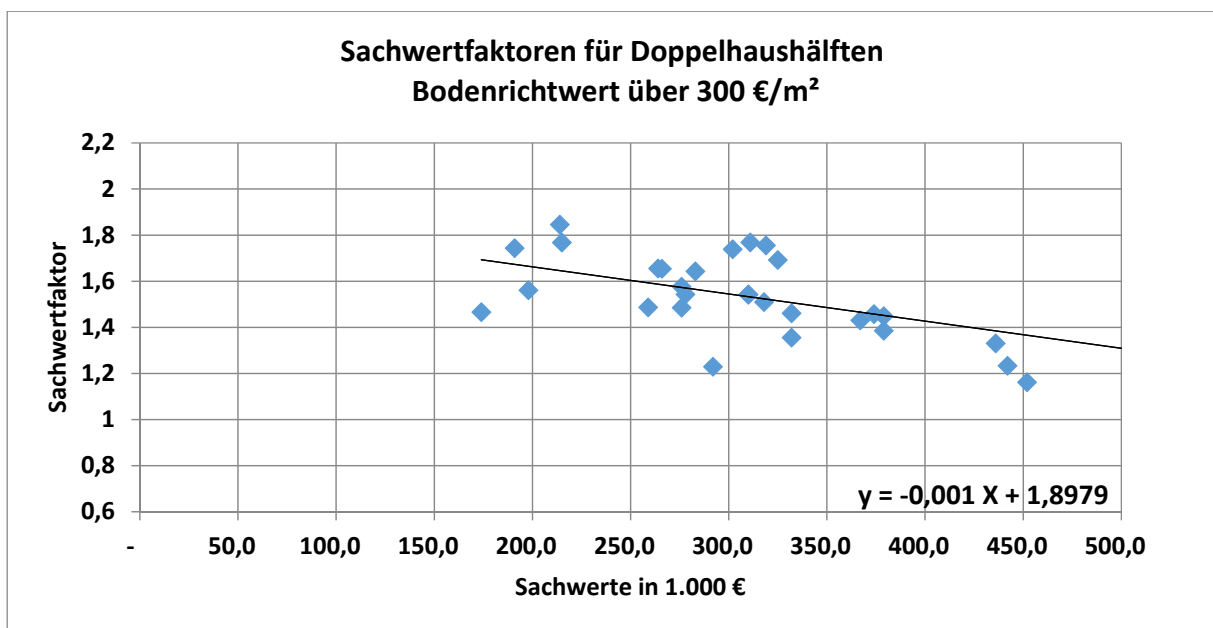
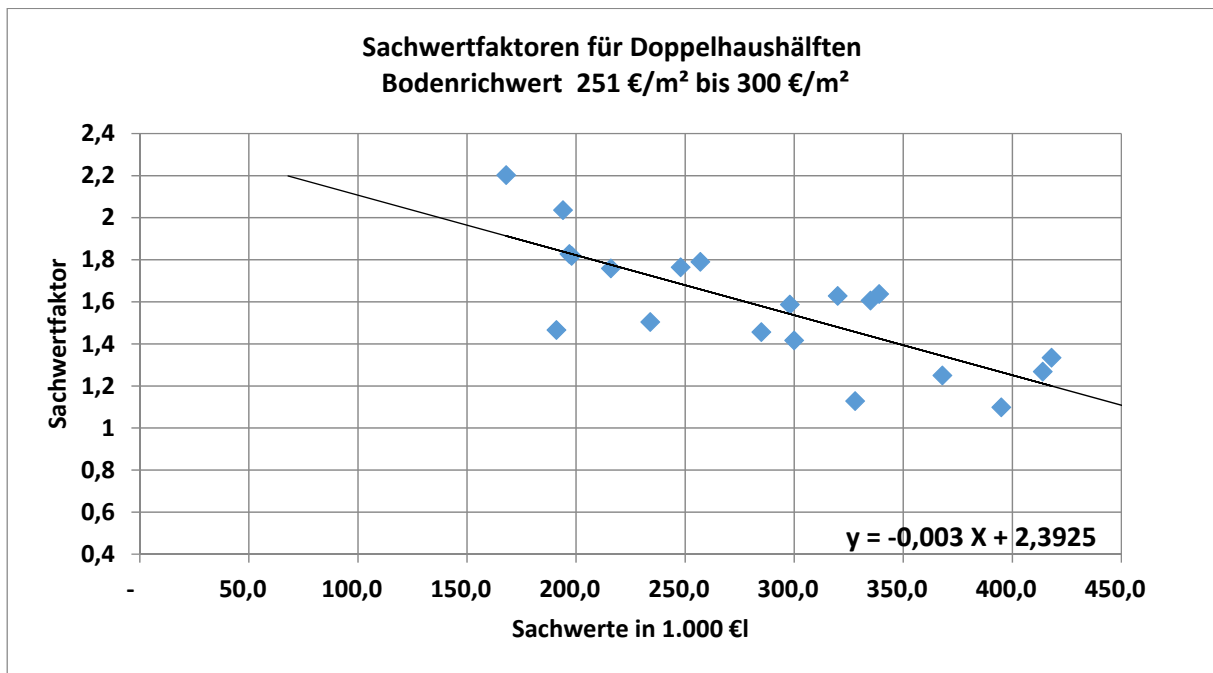


### 7.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

Für die Sachwertberechnungen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern gelten die gleichen Parameter wie zuvor bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der Grundstücksbezugsgröße von 300 m<sup>2</sup>; der Bodenwert wurde bis max. 400 m<sup>2</sup> auf die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst; Flächen von mehr als 400 m<sup>2</sup> wurden als Gartenland gewertet.

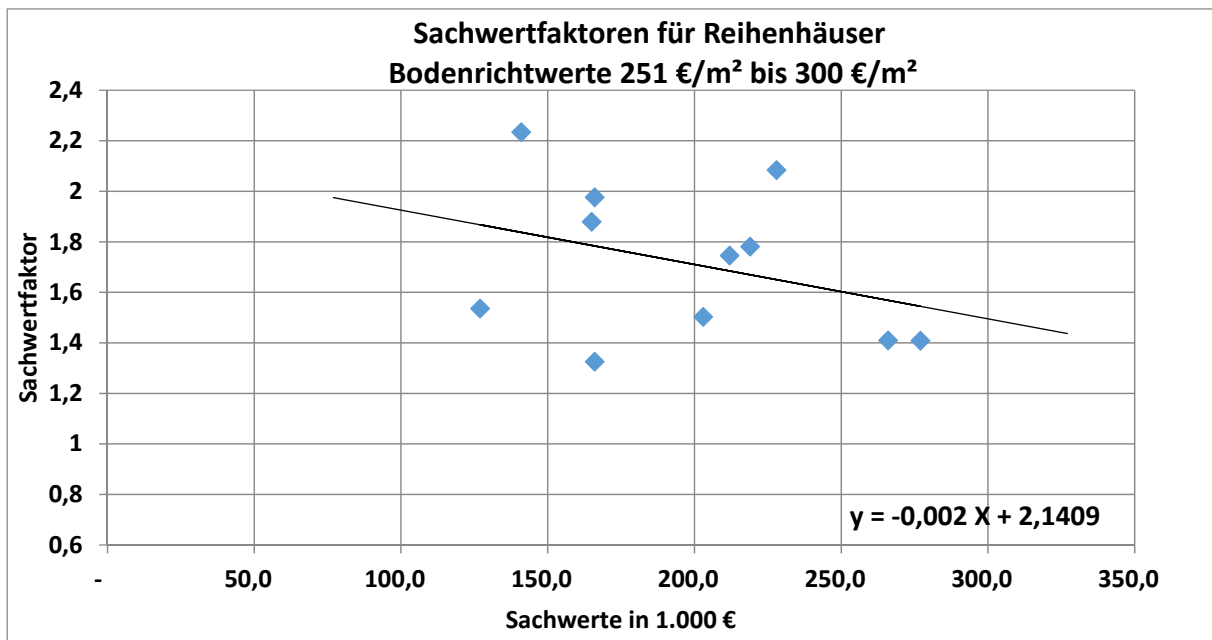
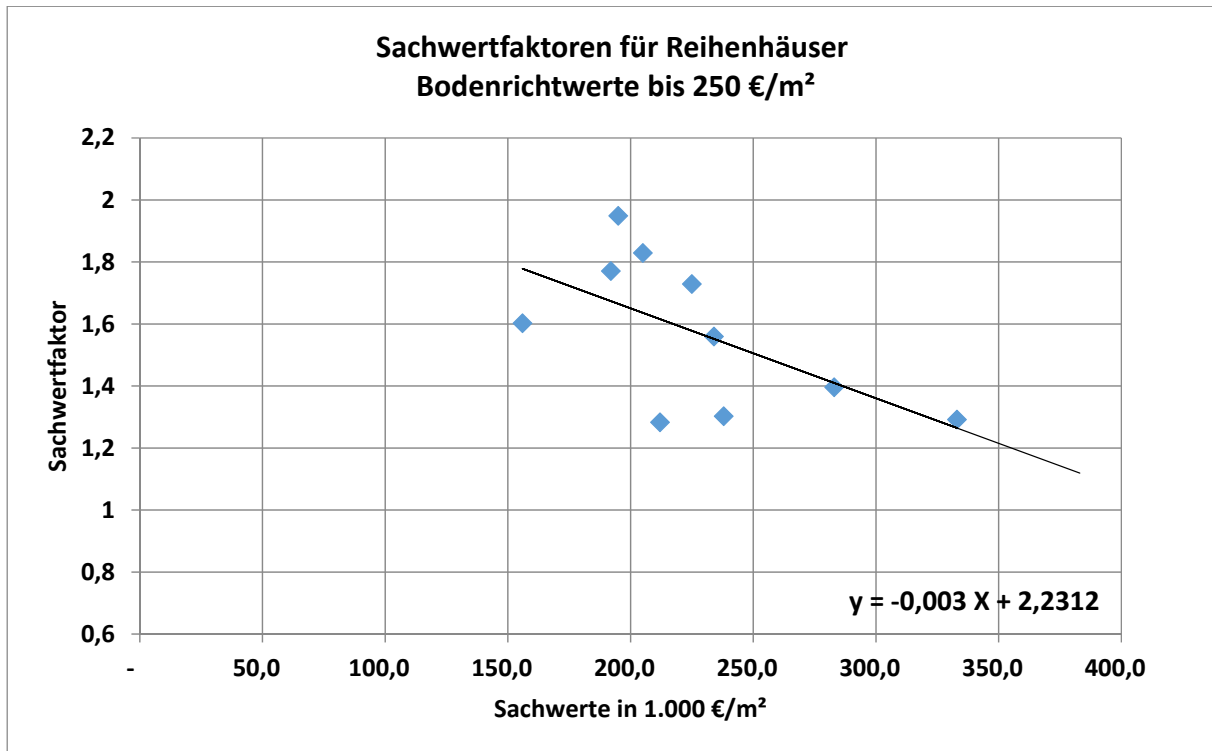
## Doppelhaushälften

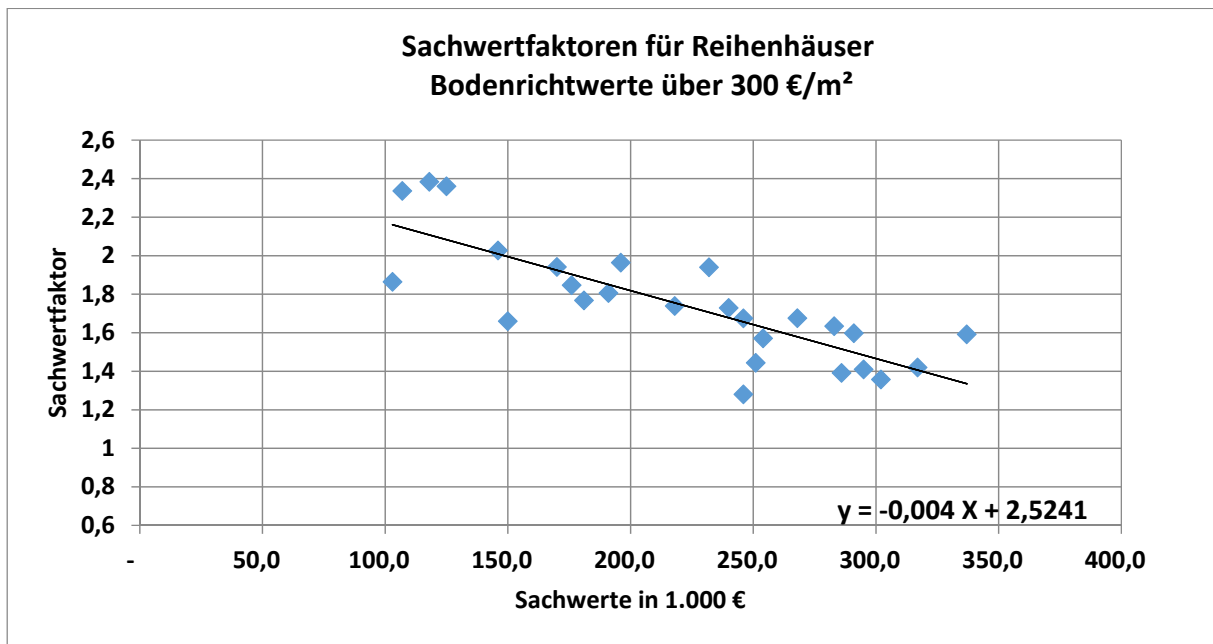




## 7.2.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

### Reihenhäuser (End- und Mittelhäuser)





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

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

Grundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (BRW):	300 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1996
Bruttogrundfläche (BGF):	300 m <sup>2</sup>
NHK 2010 brutto pro m <sup>2</sup> BGF:	850,-- €/m <sup>2</sup> (mittlere Ausstattung)
Baupreisindex (08/2021):	143,8

Bodenwert: 600 m<sup>2</sup> x 300 €/m<sup>2</sup> = 180.000,-- €

Gebäude: 300 m<sup>2</sup> x 850 €/m<sup>2</sup> = 255.000,-- €

Baupreisindex: 255.000 € x 1,438 = + 366.690,-- €

Wertminderung wegen Alters 36 %: 366.690 € x 0,36 = - 132.008,-- €

Gebäudezeitwert: 234.682,-- €

vorläufiger Sachwert: Bodenwert + Gebäudezeitwert 414.682,-- €

Bodenrichtwertklasse: 251 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>

Formel:  $y = -0,0003 X + 1,5357$

➡  $y = -0,0003 \times 414.682 / 1.000 + 1,5357 = 1,4113$

angepasster Sachwert: 414.682,-- € x 1,4113 = rd. 585.240,-- €

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

### **7. 3. Mietniveau im Kreis Stormarn 2020 - 2021**

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Mietensammlung geführt, die sich aus Angebots-, Abschluss- und Bestandsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Die Mietensammlung enthält sowohl Neubau- als auch Altbaumieten. Zwischen Angebot und Abschluss eines Mietvertrages wird hinsichtlich der Miethöhe ein kleiner durchschnittlicher Korrekturfaktor von 5 % berücksichtigt.

Mietniveauspannen werden für größere Orte im Kreis Stormarn einzeln untersucht, Mieten aus kleineren Gemeinden werden analog zur Übersichtskarte unter Punkt 5.1 (Seite 19) in *kleine Gemeinden Nord* und *kleine Gemeinden Süd* zusammengefasst.

Die in den nachstehenden Tabellen angegebenen Minimum- und Maximum-Werte stellen die Mietniveauspannen dar und unterliegen der Zufälligkeit der beim Gutachterausschuss bekannten Mietverhältnisse aus den Jahren 2020 und 2021. Die Mittelwerte ergeben sich anhand der Häufigkeiten von Mietangaben. Tatsächliche Mieten können je nach Ausstattung, Lage, Baujahr und Zustand der Wohnungen jeweils bis zu ca. 30 % über oder unter den Mittelwerten liegen.

#### **7.3.1 Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2020 und 2021**

Alle €-Werte je m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen sich auf Nettokaltmieten von 60 bis 90 m<sup>2</sup> großen Wohnungen

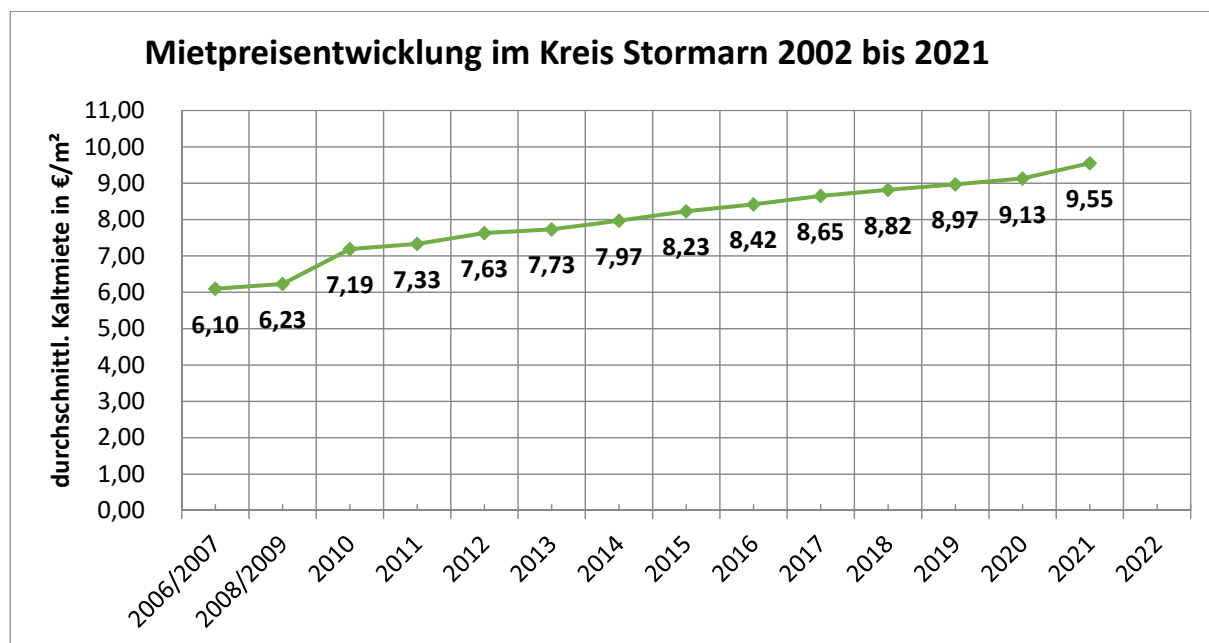
<b>Wohnungsmieten 2020</b>				
<b>Ort</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Ahrensburg</b>	6,93	14,19	10,00	96
<b>Ammersbek</b>	7,32	12,36	9,00	22
<b>Bad Oldesloe</b>	5,94	11,61	8,50	37
<b>Bargteheide</b>	7,80	12,19	9,50	24
<b>Barsbüttel</b>	8,60	11,61	9,50	12
<b>Glinde</b>	7,64	12,78	9,50	51
<b>Großhansdorf</b>	7,15	13,62	10,00	11
<b>Oststeinbek</b>	8,82	14,23	9,50	20
<b>Reinbek</b>	7,82	12,34	9,50	58
<b>Reinfeld</b>	6,74	11,68	9,00	8
<b>Stapelfeld</b>	---	---	8,50	---
<b>Tangstedt</b>	7,02	9,50	8,00	7
<b>Trittau</b>	8,13	12,50	9,50	16
<b>Kl. Gemeinden Nord</b>	6,72	10,80	8,00	21
<b>Kl. Gemeinden Süd</b>	6,52	11,97	9,00	23

Wohnungsmieten 2021				
Ort	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl
Ahrensburg	7,36	13,67	11,00	49
Ammersbek	7,86	12,89	9,50	17
Bad Oldesloe	6,30	11,09	9,00	29
Bargteheide	6,79	13,74	9,80	24
Barsbüttel	9,08	13,44	9,50	17
Glinde	7,03	12,58	9,50	26
Großhansdorf	8,29	12,23	10,50	12
Oststeinbek	9,01	11,08	9,50	6
Reinbek	7,06	12,23	10,50	59
Reinfeld	6,71	11,56	9,00	14
Tangstedt	8,37	11,97	9,00	14
Trittau	6,90	13,07	9,50	11
Kl. Gemeinden Nord	6,62	10,54	8,50	11
Kl. Gemeinden Süd	6,18	13,01	9,00	15

Die angegebenen Mittelwerte gelten für 60 bis 90 m<sup>2</sup> große Wohnungen; sehr kleine oder sehr große Wohnungen können mit der von dem Lübecker Gutachter J. – W. Streich<sup>3</sup> entwickelten Formel  $Y = 2,7150 \times X^{-0,2351}$  auf die tatsächliche Wohnungsgröße umgerechnet werden (Y = Umrechnungskoeffizient, X = Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>).

**Beispiel:** Der Umrechnungskoeffizient für eine 35 m<sup>2</sup> große Wohnung beträgt 1,18; bei einem Mittelwert von 8,00 €/m<sup>2</sup> für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung ergibt sich für eine 35 m<sup>2</sup> große Wohnung eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m<sup>2</sup> x 1,18 = 9,44 €/m<sup>2</sup>.

### 7.3.2 Mietpreisentwicklung im Kreis Stormarn 2002 bis 2021



<sup>3</sup> J.-W. Streich: *Je kleiner, desto teurer*, Informationsdienst für Sachverständige des Immobilienverbands Deutschland (IVD) (ehemals Ring Deutscher Makler, RDM-Sv.-Info), Nr. 1/94, S. 3  
 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,  
 Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,  
 Tel.: (04531) 160 1485, Fax: 160 77 1485

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt



### 7.3.3 Vergleich von Geschosswohnungsbaumieten und Mieten für Einfamilienhäuser

Am Immobilienmarkt zeigt sich, dass auch zunehmend Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) zum Mieten angeboten werden. Der Mietwert eines Hauses wird gegenüber dem Mietwert einer Wohnung im Geschossbau aufgrund der Alleinnutzung mit separatem Eingang, der alleinigen Nutzbarkeit von Terrasse und Garten, zusätzlichen Abstellflächen im Keller oder Spitzboden usw. höherwertiger beurteilt.

Der Gutachterausschuss hat aus Angebotsmieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 120 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Kreis Stormarn den unter Punkt 7.3.2 ermittelten durchschnittlichen Mieten für 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnungen gegenübergestellt.

durchschnittliche Miete im MFH	durchschnittliche Miete im EFH/DHH/RH	durchschnittliche Abweichung
<b>9,55 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15,2 %</b>

Als Ergebnis darf die pauschal ermittelte Differenz von rd. 15 % nur als Trendwert verstanden werden. Bei der individuellen Bewertung sind entsprechend Zu- oder Abschläge entsprechend der spezifischen Eigenschaften vorzunehmen.

### 7.3.4 Gewerbliche Mieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2020 bis 2021

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

- in ausgewiesenen Gewerbegebieten und
- in innerstädtischen und Zentrumslagen.

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

<b>Gewerbliche Mieten 2020 – 2021 in ausgewiesenen Gewerbegebieten</b>	
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche monatlich</b>	
<b>Nutzungsart</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> von ... bis ...</b>
Büro	5,00 – 10,50
Lager/Werkstatt	3,00 – 7,50

<b>Gewerbliche Mieten 2020 – 2021 in innerstädtischen und Zentrumslagen</b>	
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> von ... bis...</b>	
<b>Nutzungsart</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> von ... bis ...</b>
Büro/Praxis	6,00 – 12,00

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

<b>Gewerbliche Laden/Restaurantmieten 2020 – 2021 in innerstädtischen und Zentrumslagen</b>	
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> von ... bis...</b>	
<b>Ort</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> von ... bis ...</b>
Ahrensburg	9,00 – 23,00
Bad Oldesloe	7,50 – 15,00
Bargtheide	7,00 – 12,00
Großhansdorf	8,00 – 12,00
Glinde	7,00 – 12,50
Reinbek	7,00 – 12,00
Reinfeld / Elmenhorst / Bargfeld- Stegen / Tangstedt	6,00 – 9,00
Ammersbek / Trittau / Lütjensee / Siek	8,00 – 12,00
Oststeinbek / Barsbüttel	8,50 – 12,00

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

#### **7.4 Liegenschaftszinssätze**

Die folgenden Liegenschaftszinssätze (LZS) sind als Zinsspannen und als Durchschnittswerte für den ganzen Kreis Stormarn angegeben. Für die Ableitung der Zinssätze wurden die vorstehend aufgeführten Mietniveautabellen verwendet und nach der Formel der Sachverständigen Simon & Reinhold<sup>4</sup> rekursiv ermittelt.

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

Durchschnittliche Werte der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe sind:

1. mittlere Wohnfläche: 138 m<sup>2</sup>
2. mittlere Restnutzungsdauer: 39 Jahre
3. Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwerte
4. durchschnittlicher Kaufpreis: 516.000 €

<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>	<b>LZS von ... bis ...</b>	<b>Mittelwert LZS Kreis (in %)</b>
61	0,92 – 3,49	<b>2,1</b>

<sup>4</sup> Simon & Reinhold, Partner, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Hannover

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

Die ausgewerteten Mehrfamilienhausverkäufe haben eine durchschnittliche Restnutzungserwartung von 35 Jahren, es wurden Bewirtschaftungskosten von pauschal 25 % angesetzt und der Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbauplätze ermittelt.

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
30	1,41 – 5,03	2,5

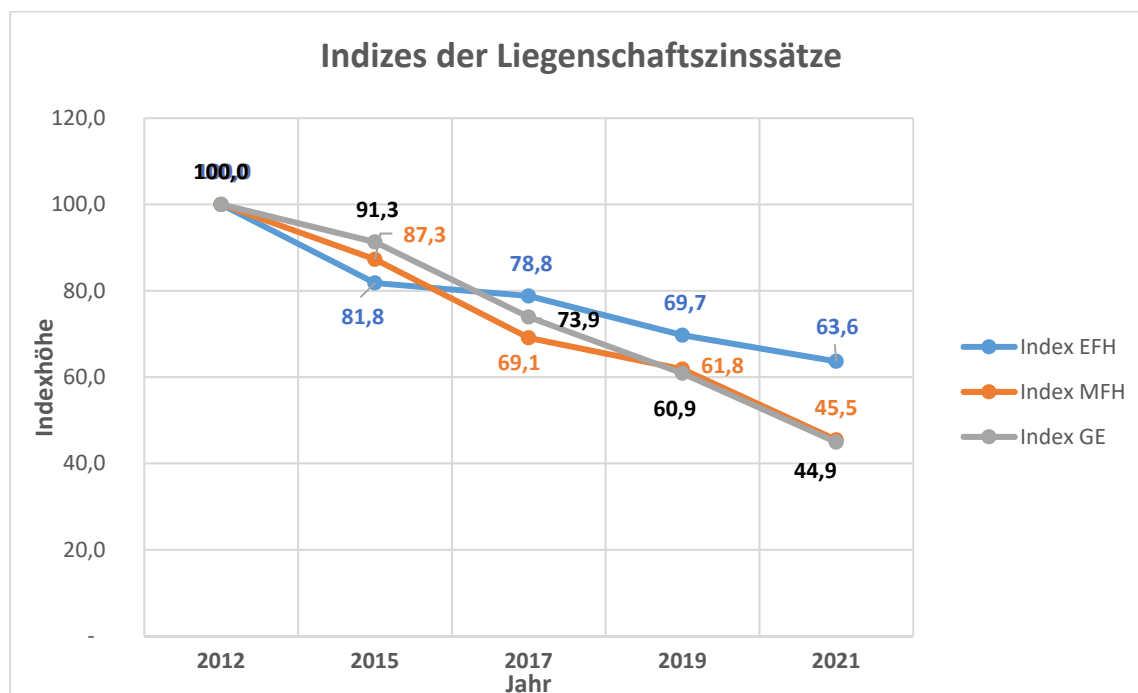
#### 7. 4. 3. Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

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

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

Anzahl der ausgewerteten Fälle	LZS von ... bis ...	Mittelwert LZS Kreis (in %)
14	2,31 – 4,01	3,1

#### 7. 4. 4 Indizes der Liegenschaftszinssätze



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

## 7. 5. Rohertragsfaktoren

Der Ableitung der Rohertragsfaktoren erfolgte an Hand von in den Jahren 2020 bis 2021 analysierten Ertragswertobjekten.

Art des Objektes	Rohertragsfaktor von ... bis ...	Mittlerer Rohertragsfaktor	Anzahl der ausgewerteten Fälle
<b>Mehrfamilienhaus</b>	13,10 – 27,25	<b>21,4</b>	30
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	15,22 – 24,96	<b>18,8</b>	13
<b>Gewerbeobjekt *</b>	13,75 – 23,34	<b>17,4</b>	14

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

## 8. Teilmarkt Landwirtschaft

### 8. 1. Vorbemerkungen

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

- a) Kaufpreis- und Flächenumsätze je Jahr (in €) (Ziffer 8.2) für die Jahre 2012 bis 2021
- b) Mittlere Bodenpunkte für Acker und Grünlandflächen (Ziff. 8.3) für die Jahre 2012 bis 2021
- c) Landwirtschaftliche Pachten für die Jahre 2020 bis 2021 (Ziff. 8.4)
- d) Kaufpreisindizes von Acker- und Grünland 2005 – 2021 (Ziff. 8.5)

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

Unter Grünland sind die Dauergrünlandflächen zu verstehen, die regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden. Zu ihnen gehören die Wiesen, die Streuwiesen und die Weiden. Für alle diese Bodenflächen stellen der Zuschnitt, die wirtschaftlichen Bearbeitungsmöglichkeiten sowie die Entfernungen zum Ort und zu den Hofstellen wertbestimmende Merkmale dar.

Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrarische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für die Fischwirtschaft (Fischteiche) genutzt werden, sonstige wirtschaftlich nutzbare und nicht nutzbare Wasserflächen (Freizeitgewässer), Kiesabbauflächen, Land mit Bauerwartung, mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen (Höfe), feuchte Wiesen und sogenanntes *Unland*, z. B. nicht kulturfähige Flächen wie Böschungen und ausgebeutete Kiesgruben, außerdem Holzungen. Ebenfalls nicht untersucht wurden sonstige Flächen, z. B. besonders ortsnahen Flächen im Außenbereich und Sport- und Kleingartenflächen.

Der Gutachterausschuss hat für seine Untersuchung auf Daten zurückgegriffen, die aus Kaufverträgen entnommen wurden, die in den Jahren 2012 bis 2021 geschlossen wurden.

## 8. 2. Kaufpreis- und Flächenumsätze von Grün- und Ackerland 2012 – 2021

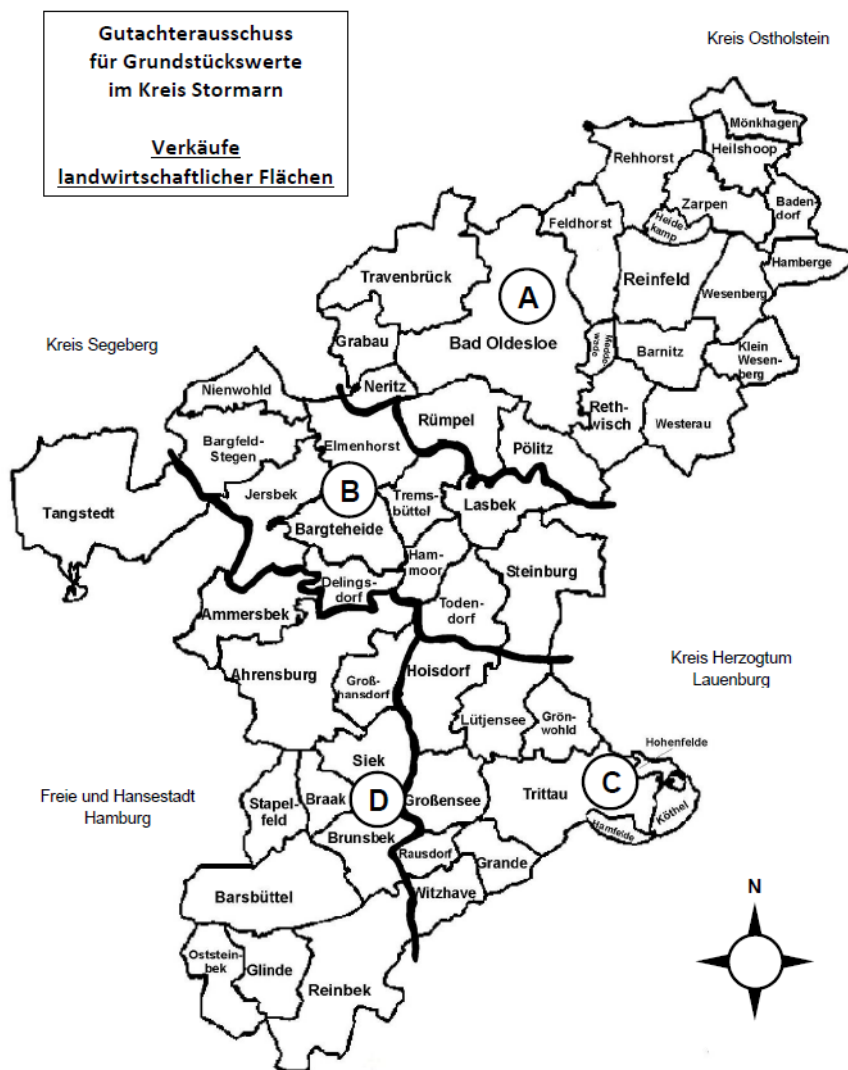
Verkaufsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatz in Mio. €	10,59	6,18	3,93	3,12	1,66	3,33	4,54	14,4	14,56	7,1
Umsatz in Hektar	325,23	238,09	111,64	102,45	47,12	106,14	116,59	105,9	245,21	143,6
Anzahl der Verkäufe	33	43	36	33	21	28	32	33	50	41

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

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

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

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



#### 8. 4. Landwirtschaftliche Pachten im Kreis Stormarn 2020 bis 2021

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

<b>Jahr</b>	<b>Pachten für Ackerland von...bis...(in €/ha) p.a.</b>	<b>Mittelwert in €/ha</b>	<b>Pachten für Grünland von...bis...(in €/ha) p.a.</b>	<b>Mittelwert in €/ha</b>
2020	250,00 bis 750,00	490,00	100,00 bis 400,00	285,00
2021	300,00 bis 750,00	490,00	100,00 bis 450,00	290,00

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

## 8.5 Durchschnittliche Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen 2020 und 2021

Jahr	Acker in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verkäufe	Grünland in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verkäufe
2020	4,72	28	2,44	17
2021	4,90	16	2,66	7

## 8.6. Preisindizes bei Acker- und Grünland 2005 bis 2021

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

