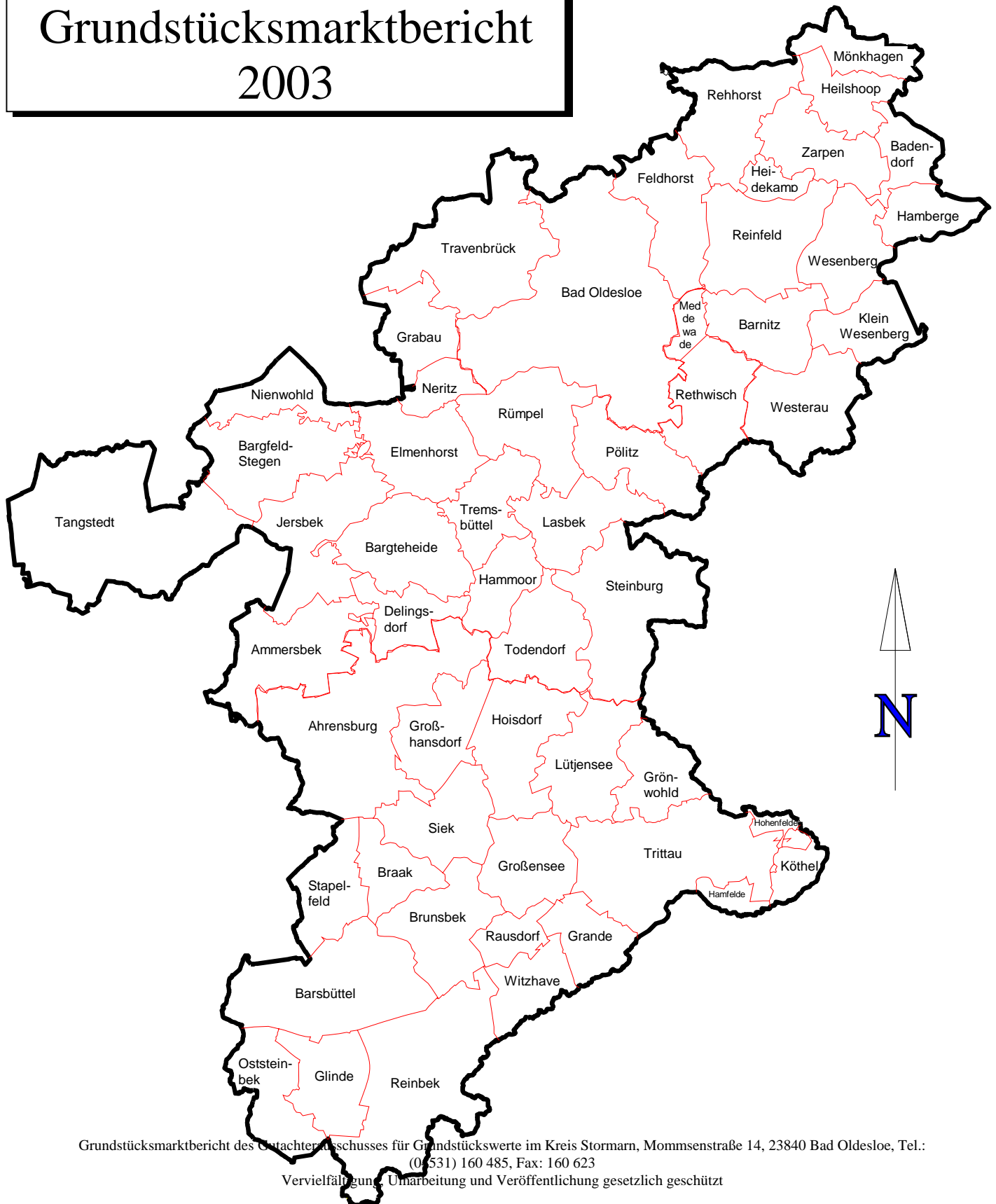


Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

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

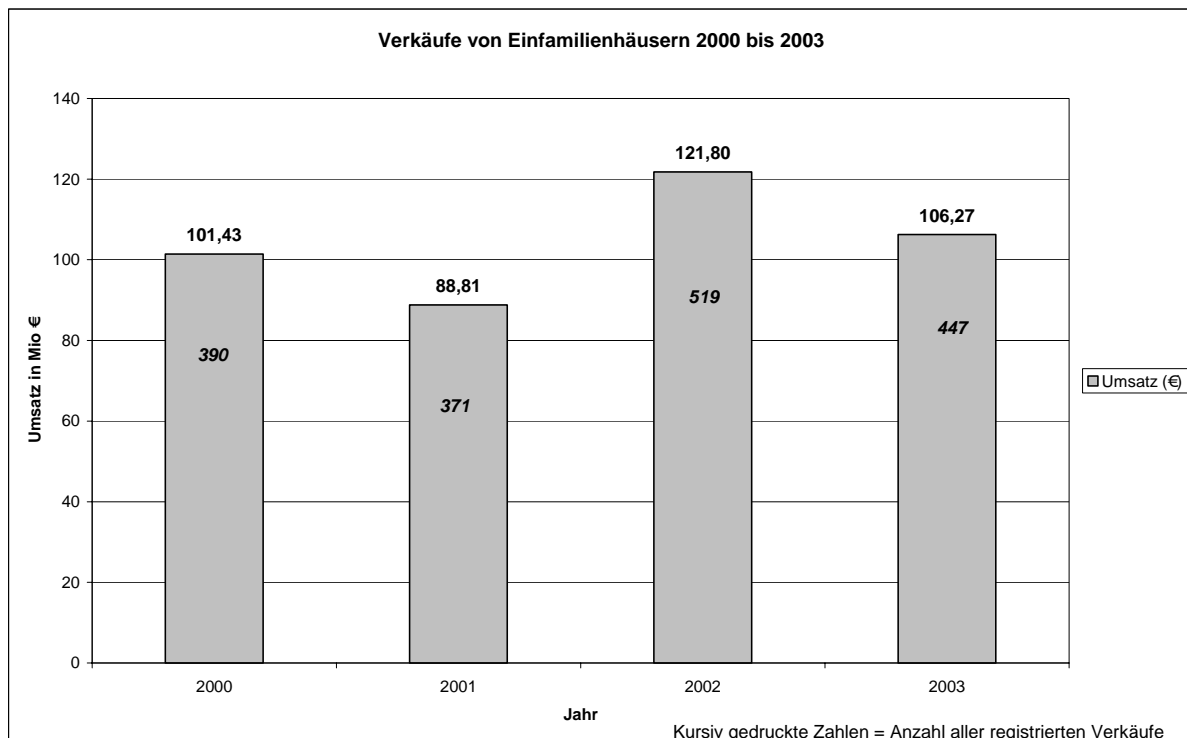
Der Gutachterausschuss hat den nachfolgenden Untersuchungen von Teilmärkten eine Übersicht sämtlicher Immobilienverkäufe der Jahre 2000 bis 2003 im Kreis Stormarn vorangestellt. Sie umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Nicht enthalten sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen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

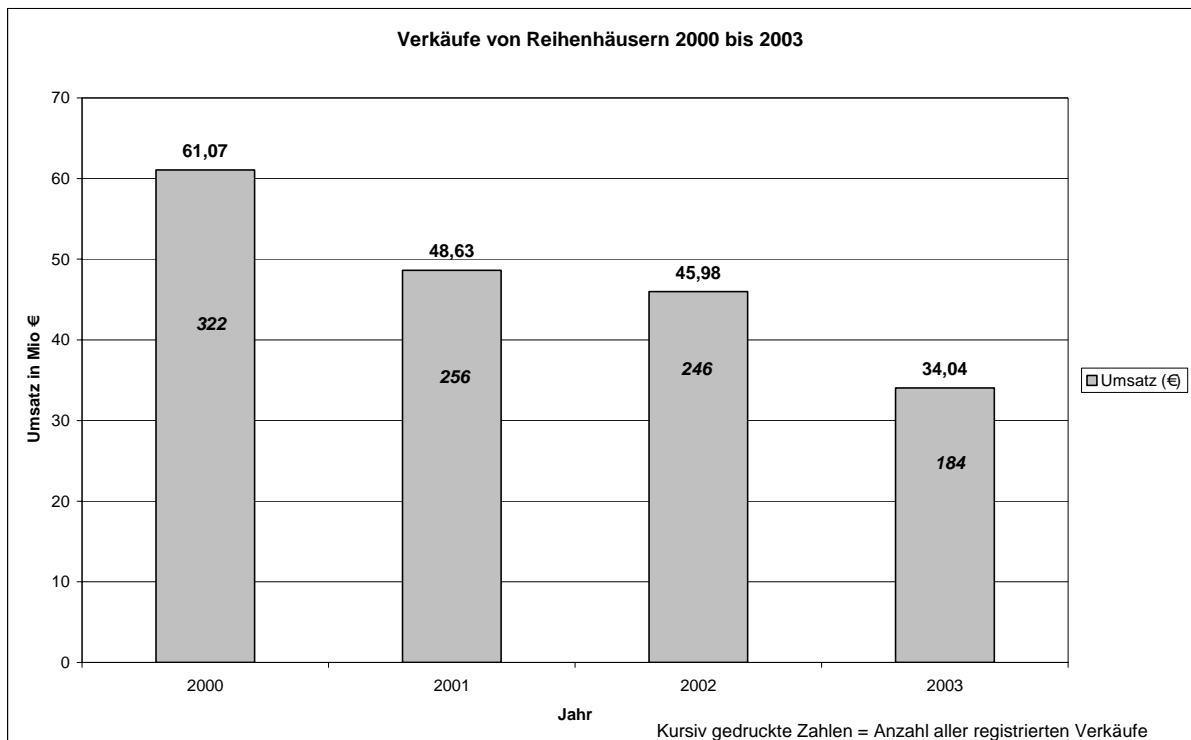
2. 2. Bebaute Grundstücke

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.

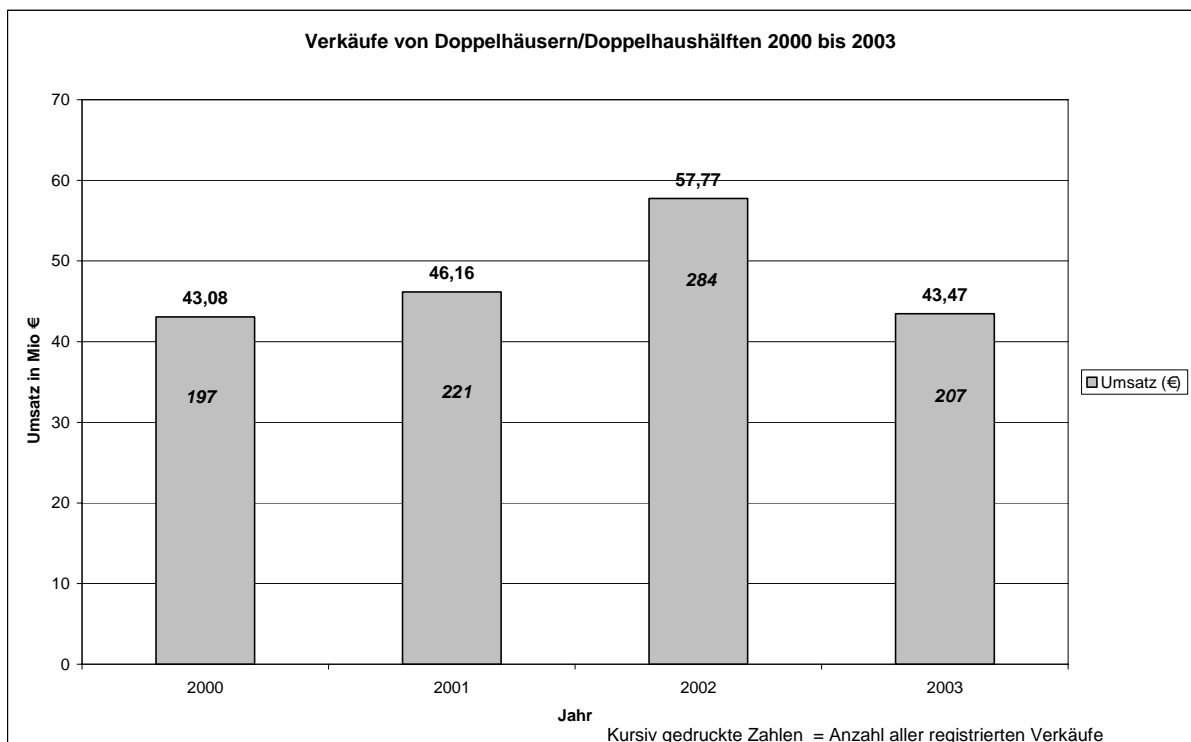
2. 2. 1. Einfamilienhäuser



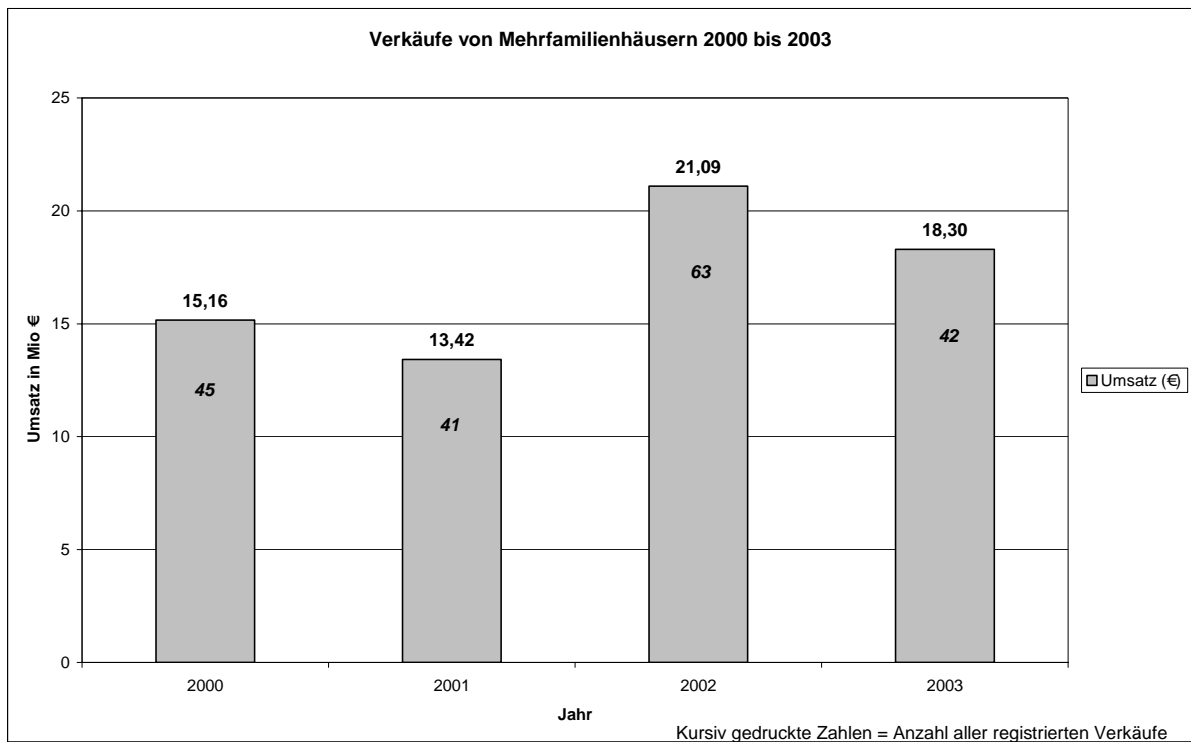
2. 2. 2. Reihenhäuser



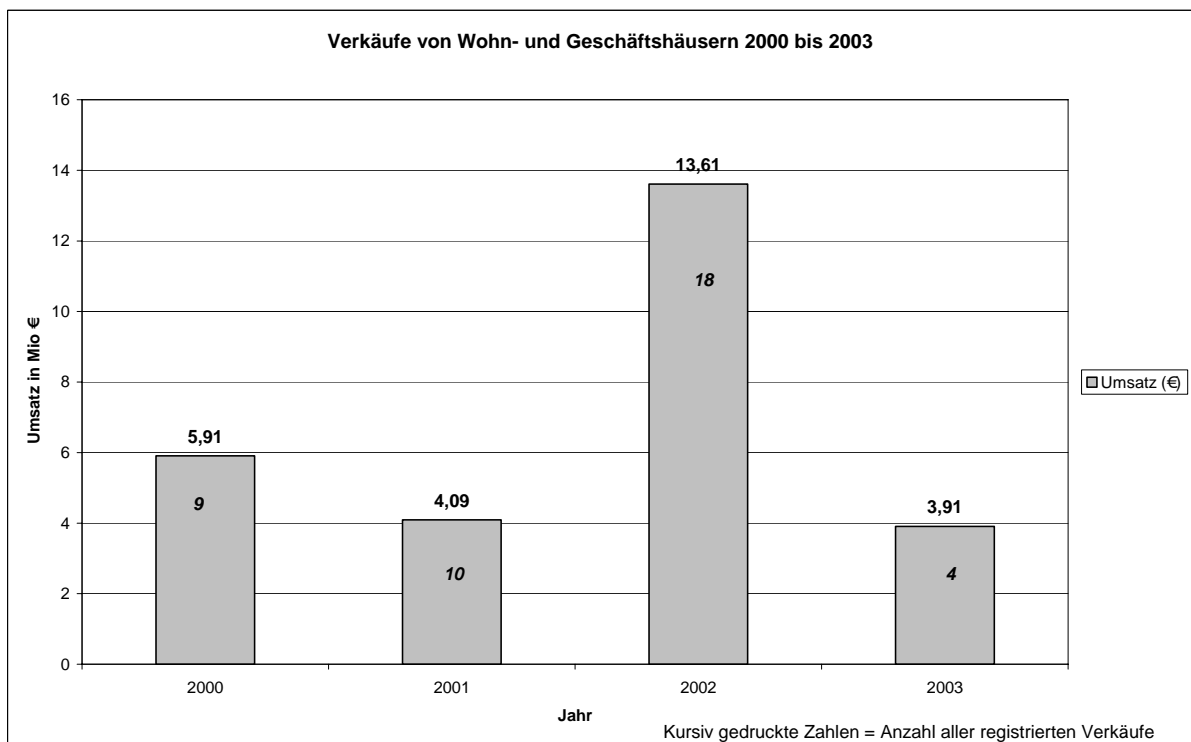
2. 2. 3. Doppelhäuser/Doppelhaushälften



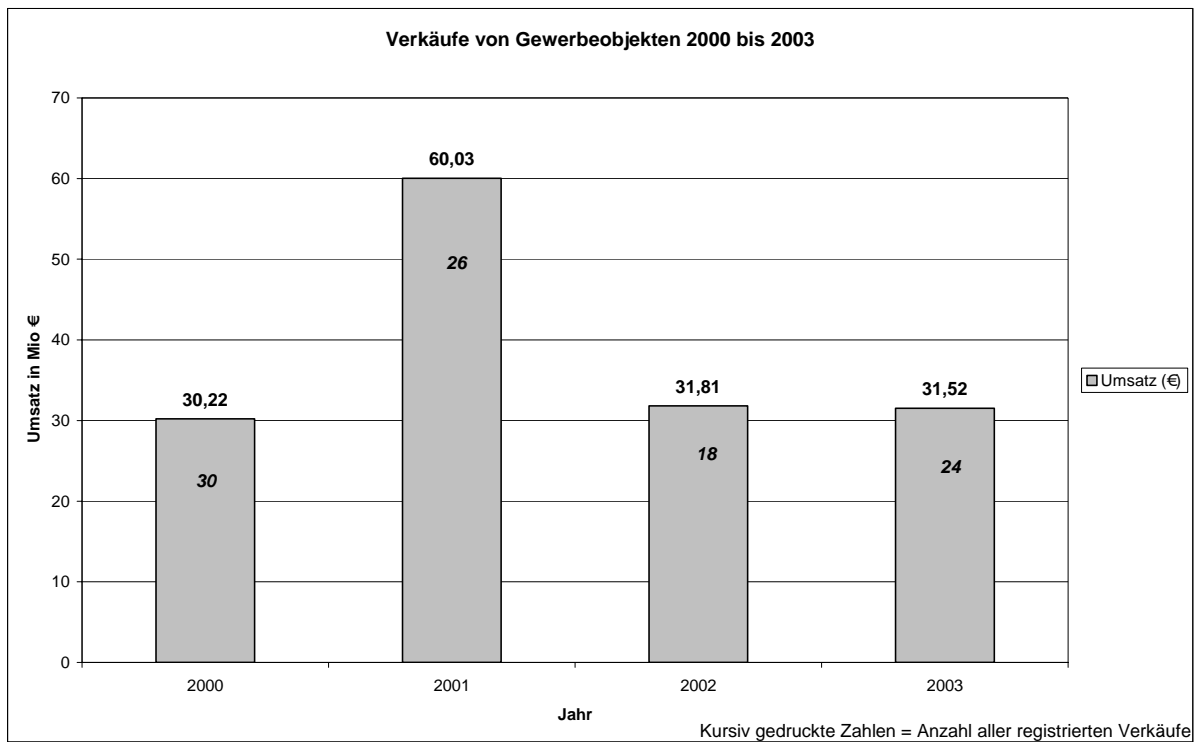
2. 2. 4. Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten



2. 2. 5. Wohn- und Geschäftshäuser



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

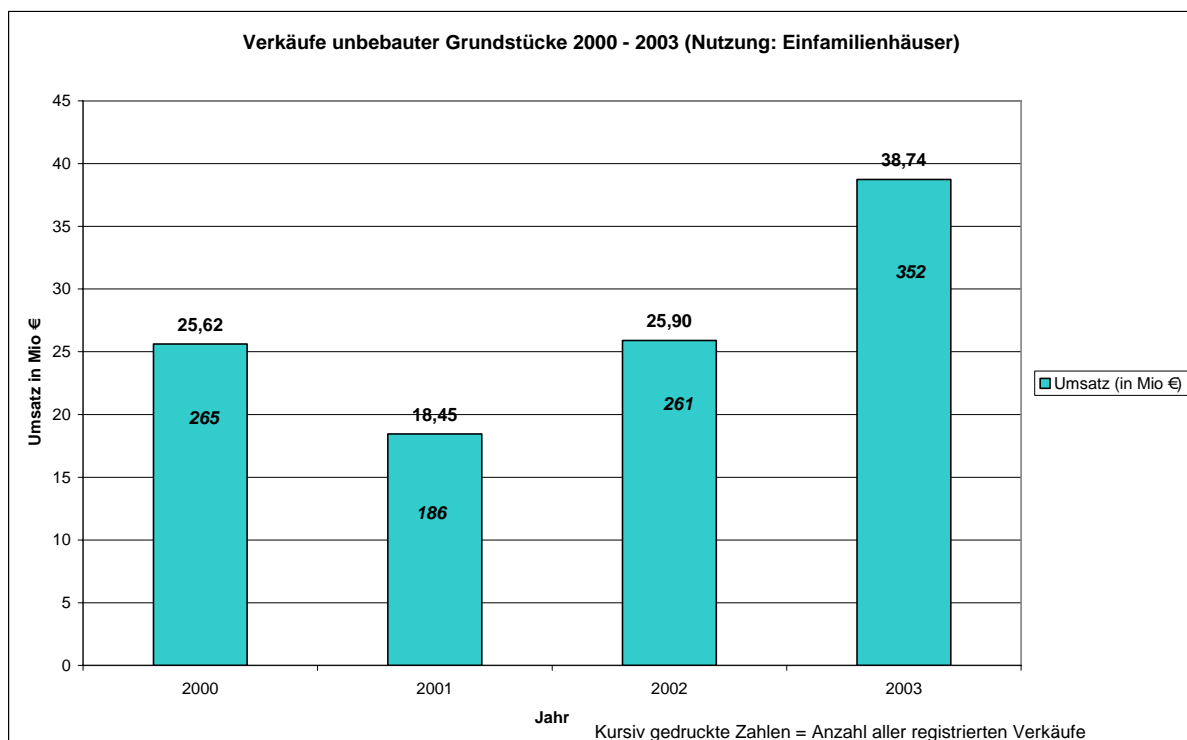


2. 3. Unbebaute Grundstücke

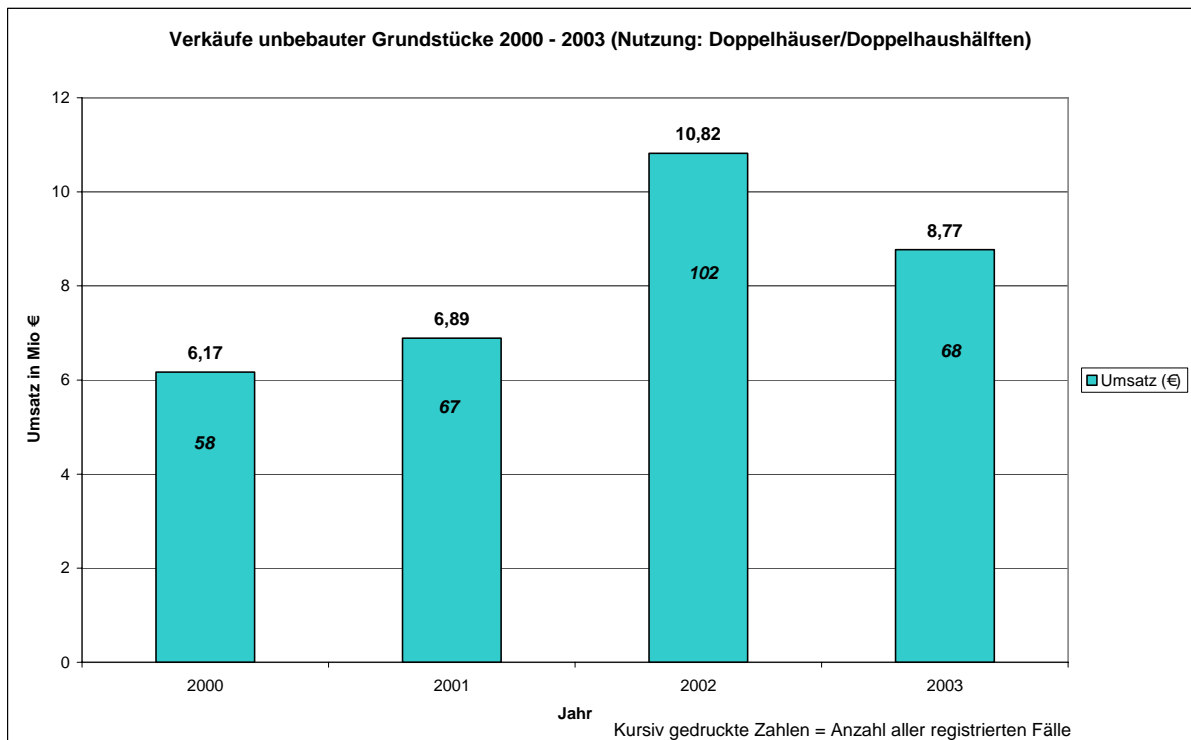
Der Gutachterausschuss hat die unbebauten Grundstücke getrennt nach den Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten unterteilt und betrachtet. Es handelt sich um Bauplätze für die Errichtung folgender Gebäude: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser/Doppelhaushälften sowie Gewerbeobjekte. Zu den Geschossbauten sowie 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.

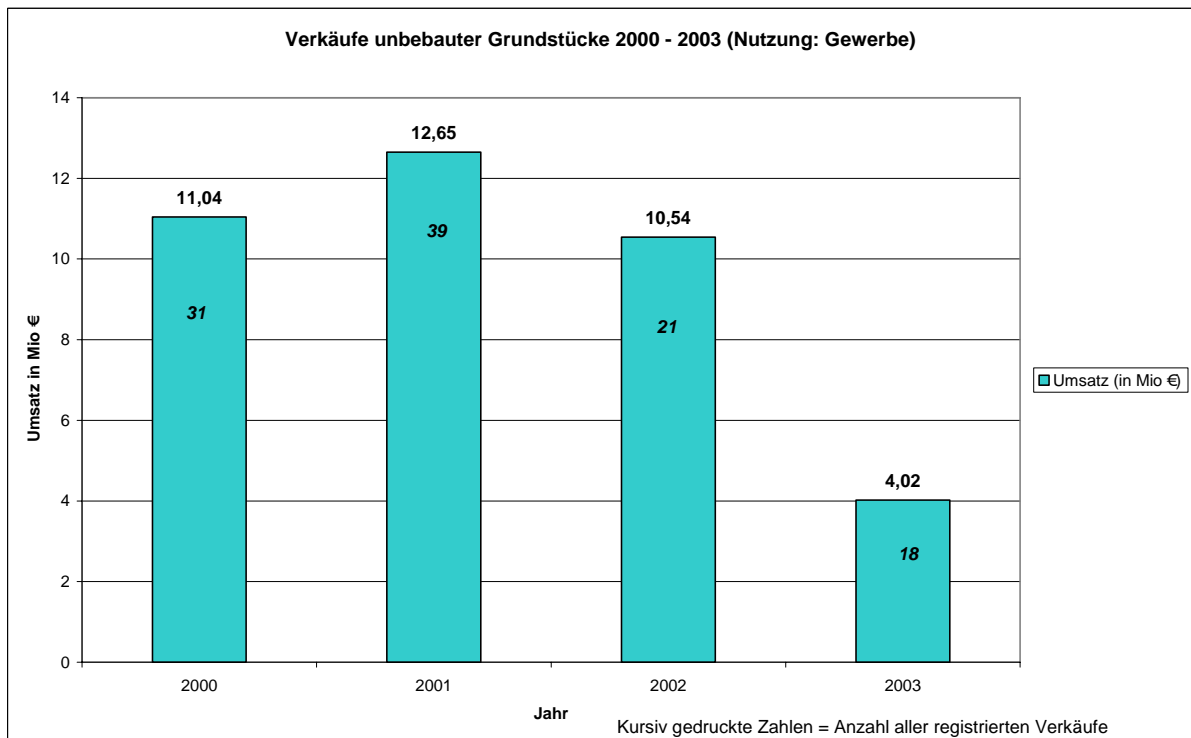
2. 3. 1. Bauplätze für Einfamilienhäuser



2. 3. 2. Bauplätze für Doppelhäuser/Doppelhaushälften

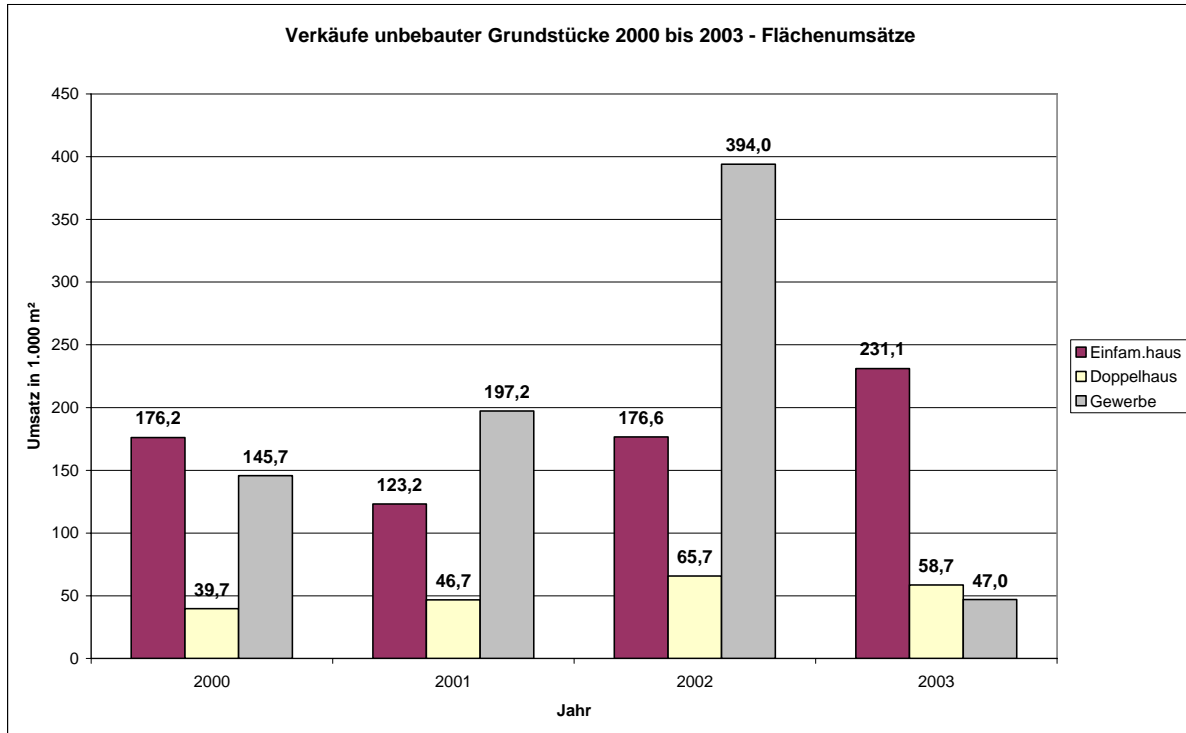


2. 3. 3. Bauplätze für Gewerbeobjekte



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.

Beispielrechnung:

In Reinbek wurden im Jahr 2001 16 Neubauwohnungen veräußert.

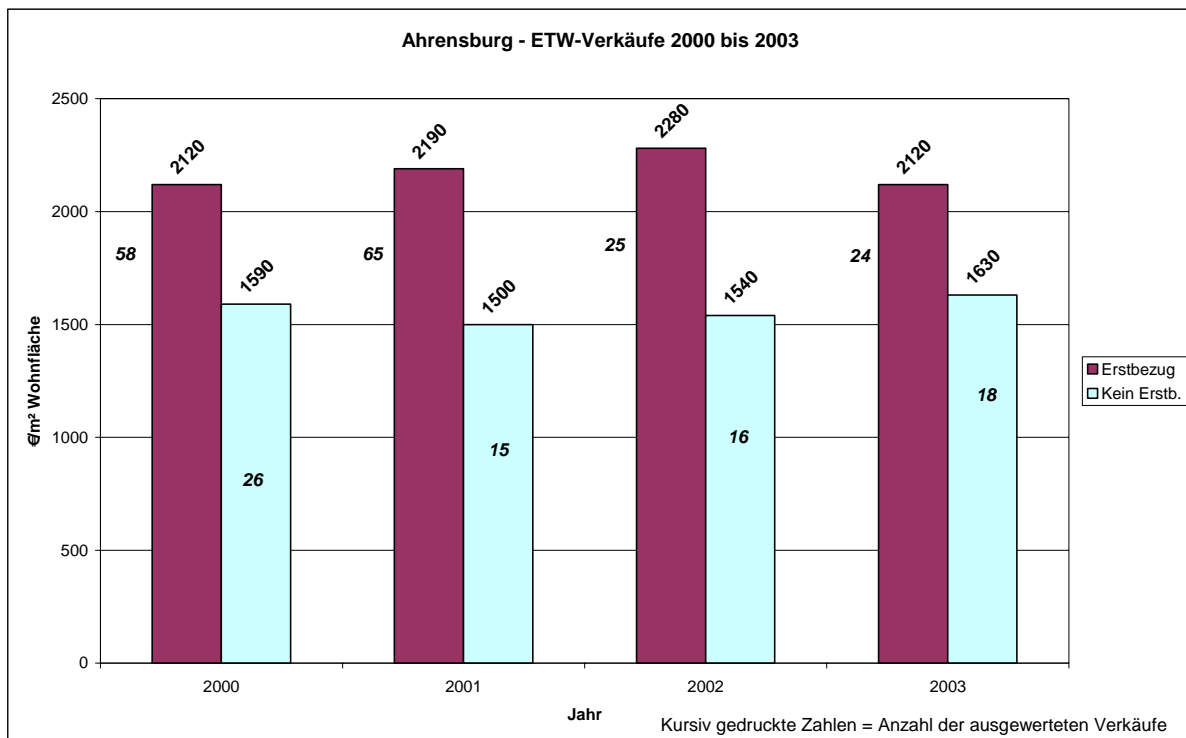
Mittlerer Preis/m² = 2.236,66 €

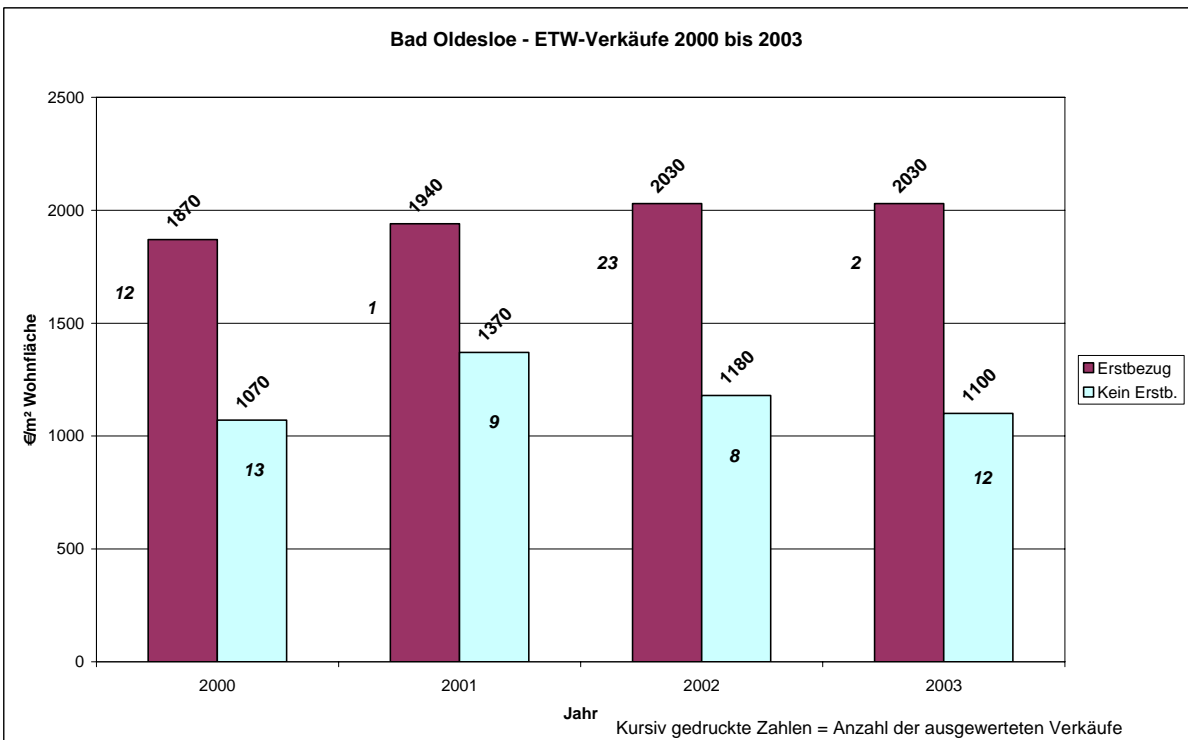
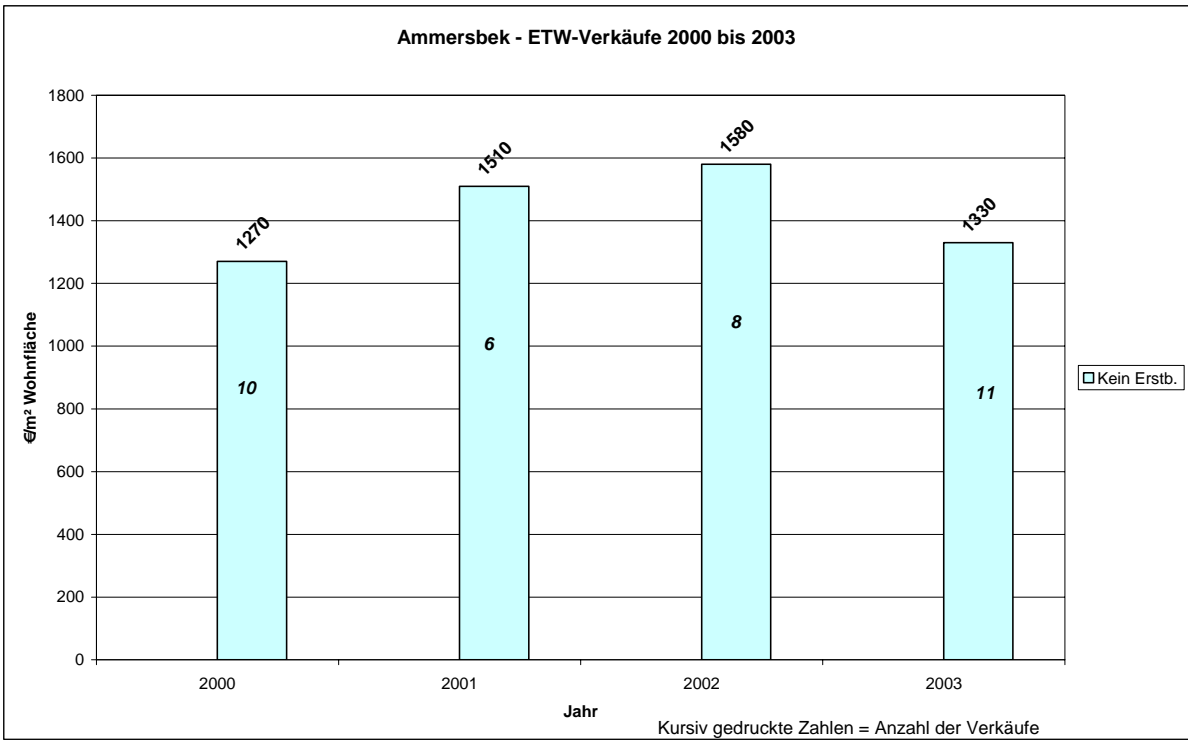
Mittlere Wohnungsgröße = 92,25 m²

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**.

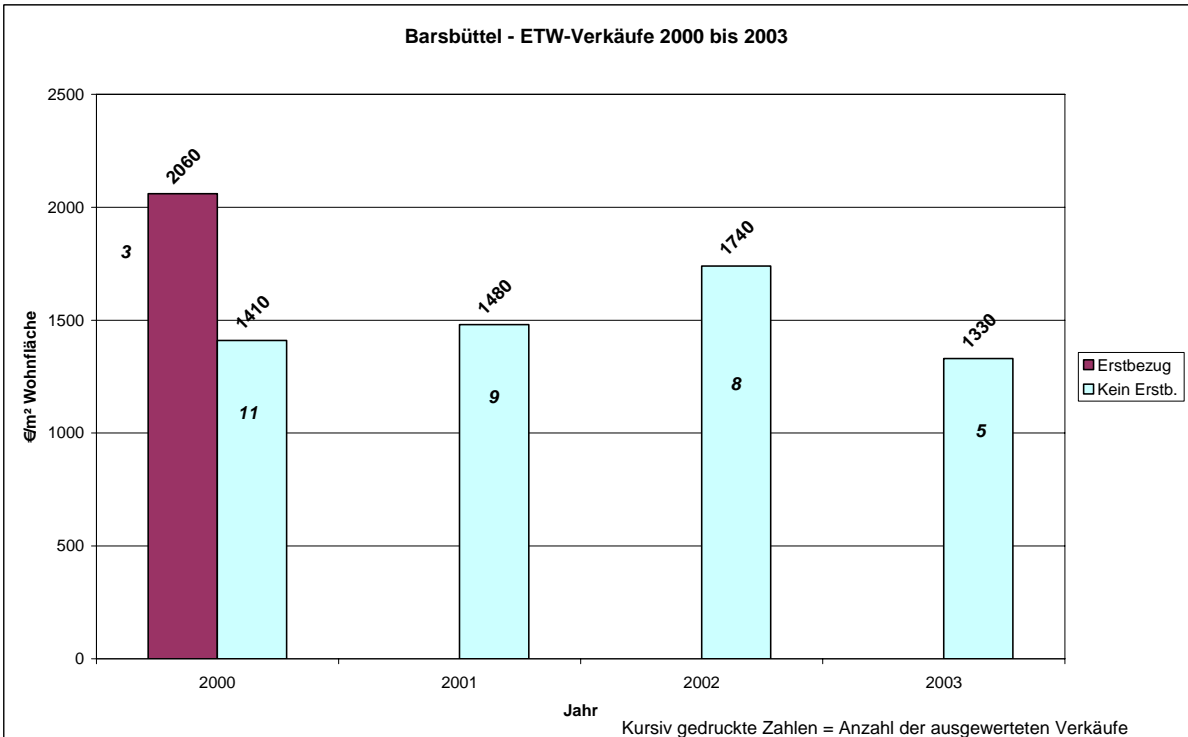
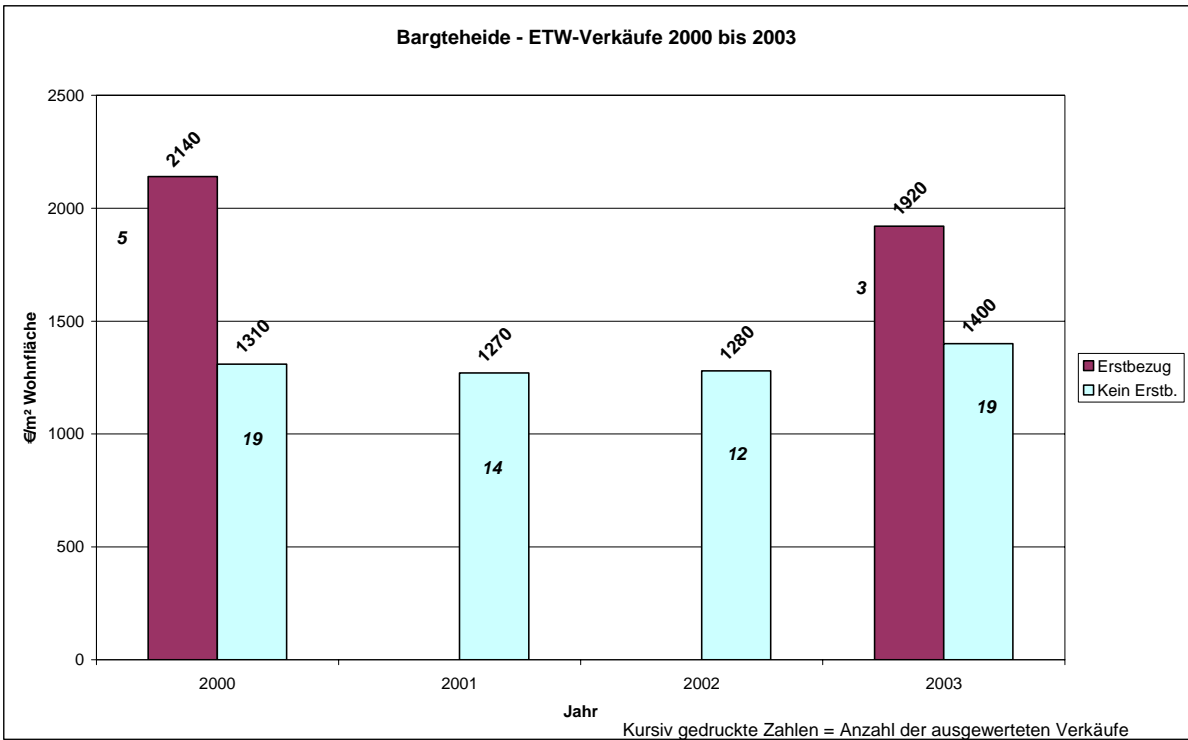
Nach diesem Muster hat der Gutachterausschuss die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Werte in jedem der Bemessungsjahre in allen bezeichneten Orten und Zonen ermittelt und in der Jahresabfolge verglichen, jeweils unterschieden nach Neubau (= Erstbezug) und Gebrauchtwohnung (= Kein Erstbezug).

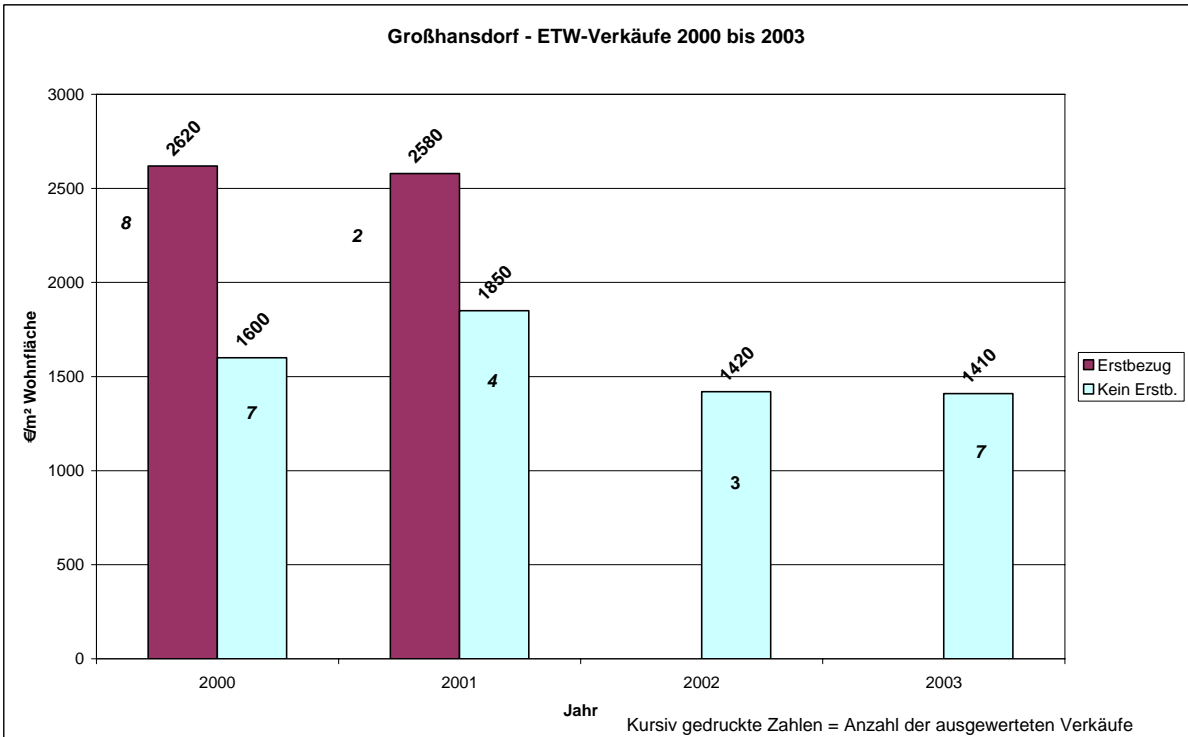
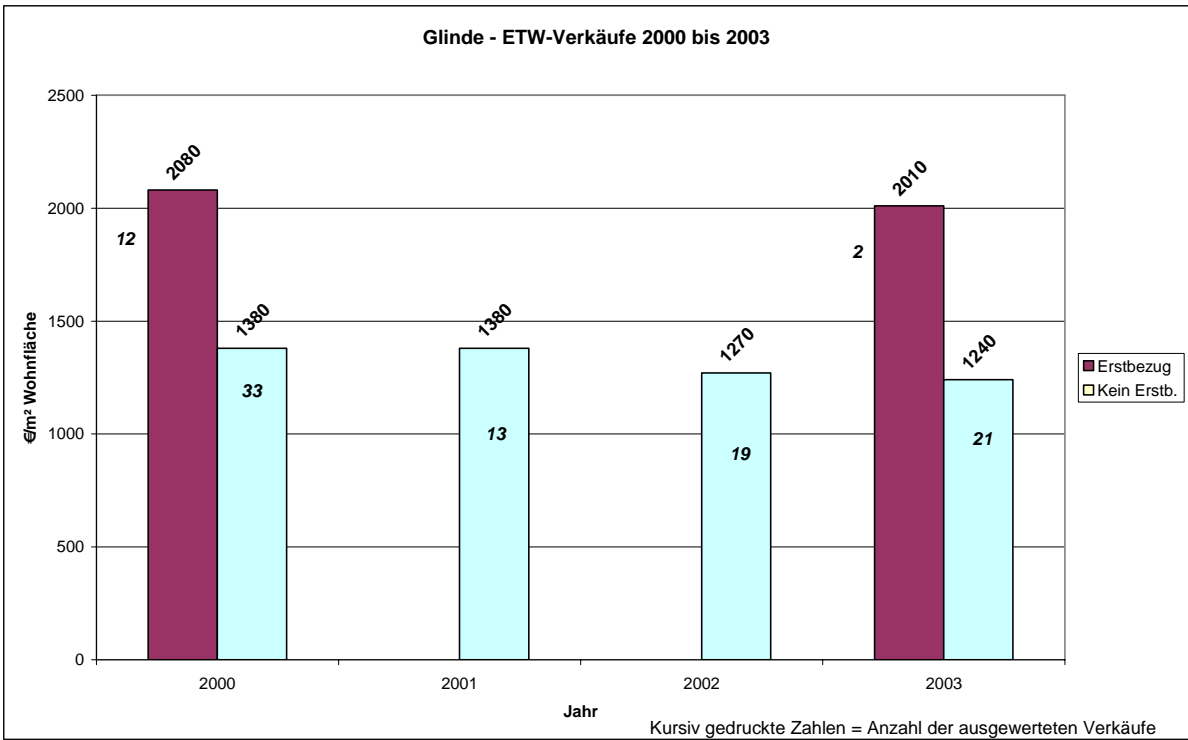
Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Diagrammen als Säulenwerte dargestellt.

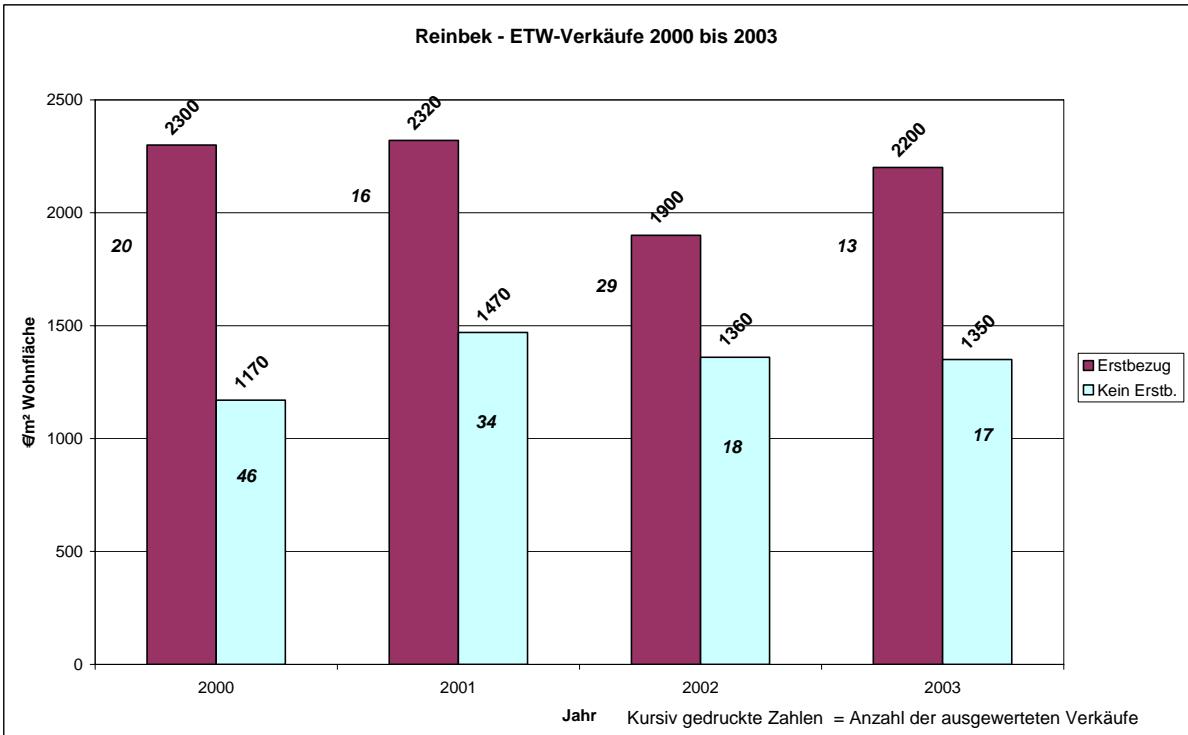
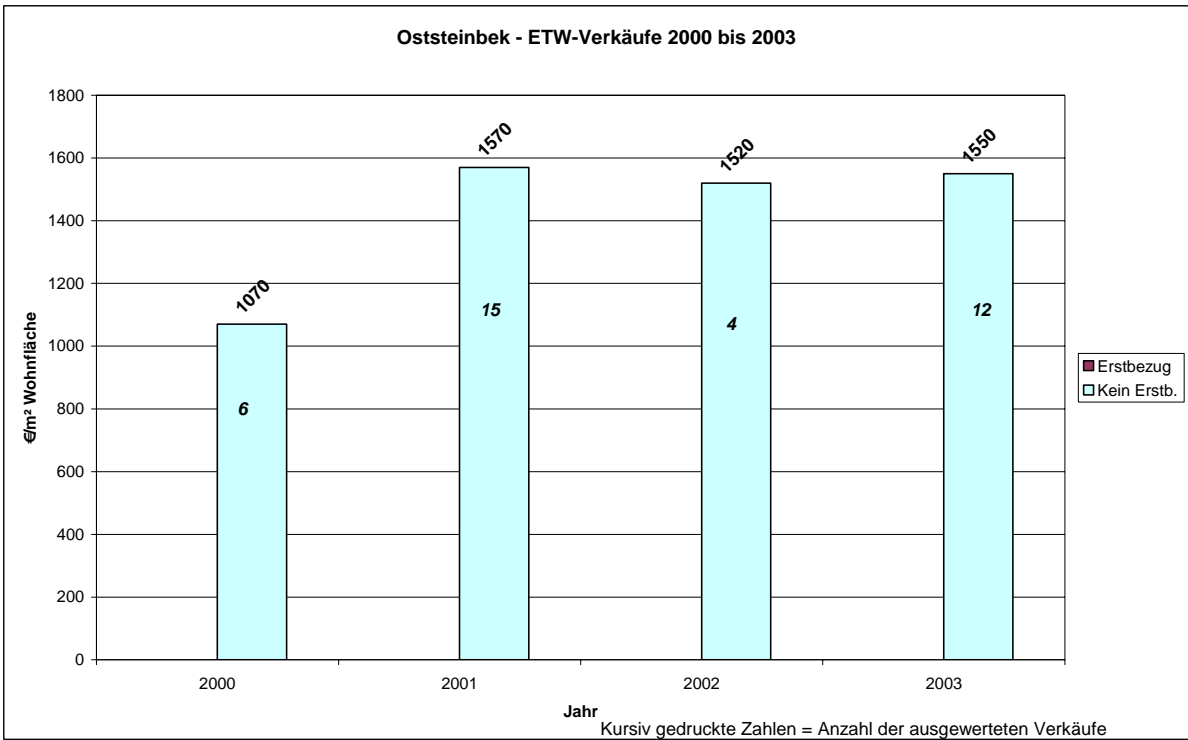


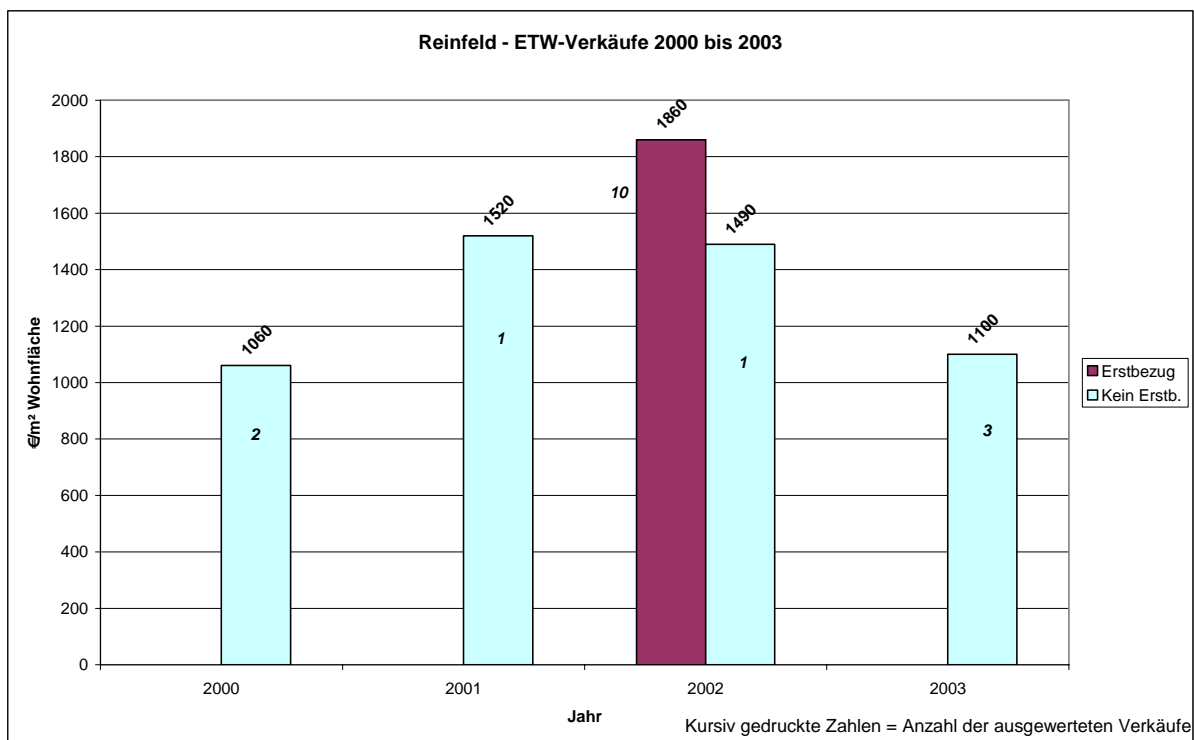


Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4

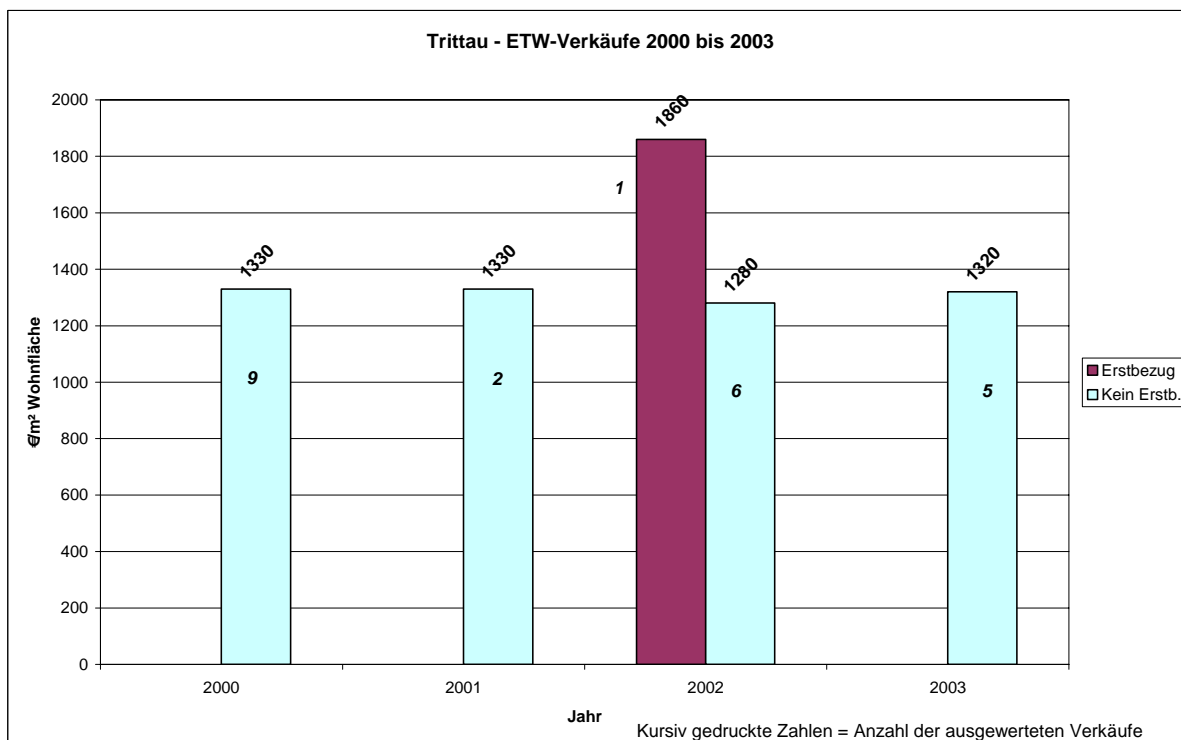




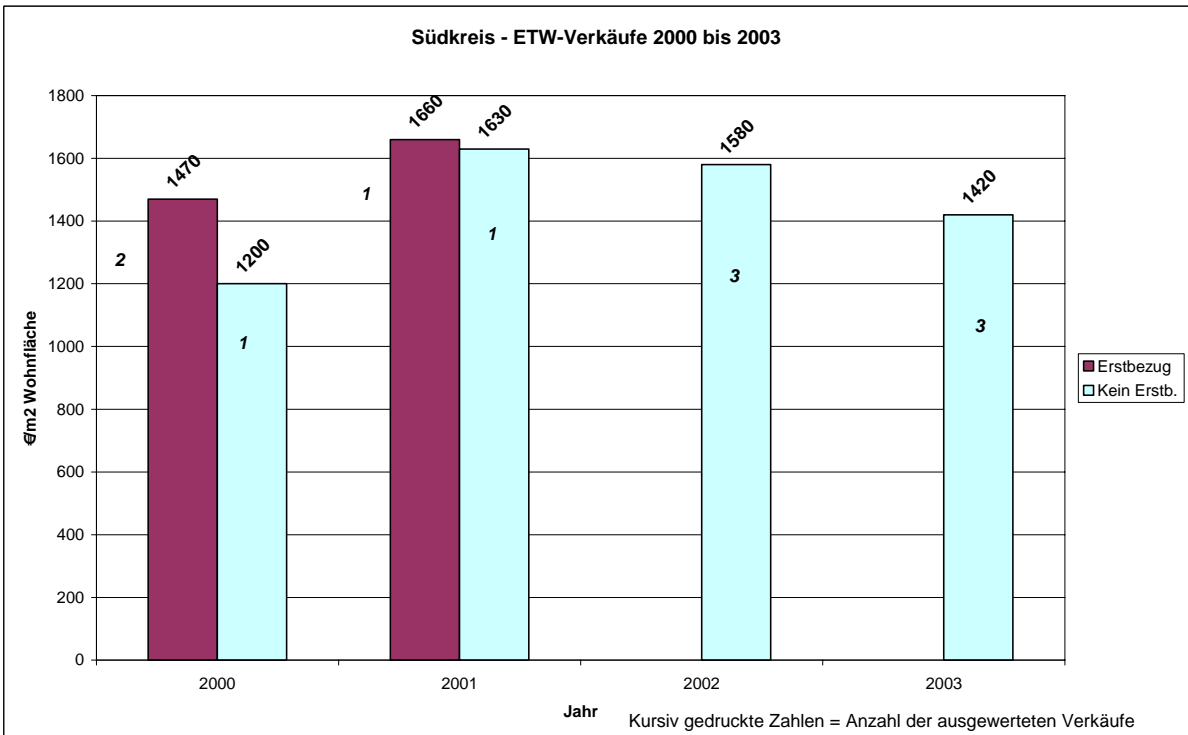
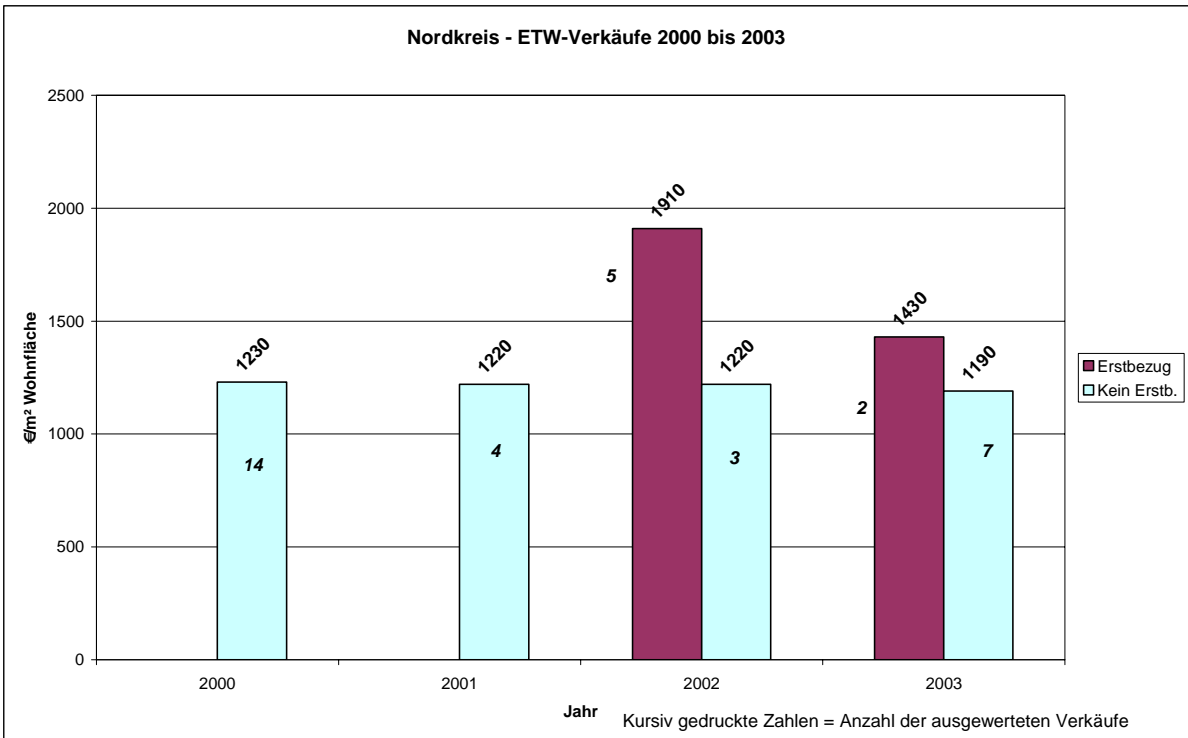




Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4



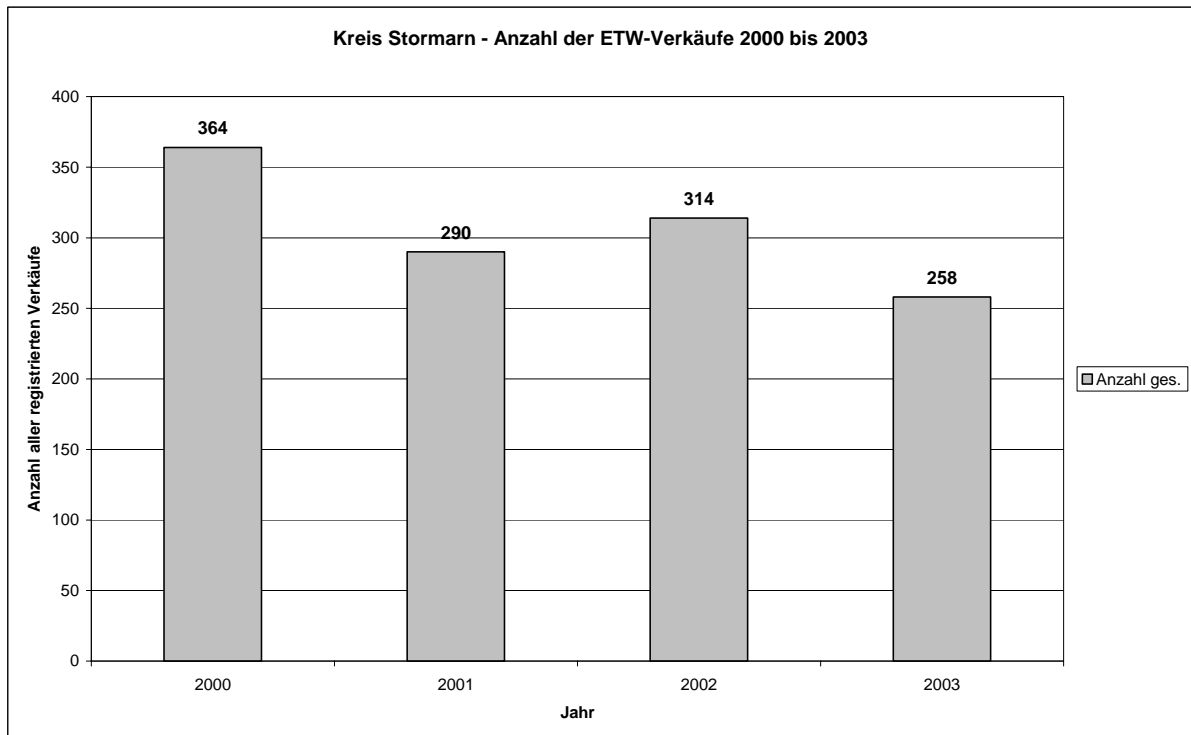
Zur Anzahl der Verkäufe: siehe Ziff. 1.4, Seite 4



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

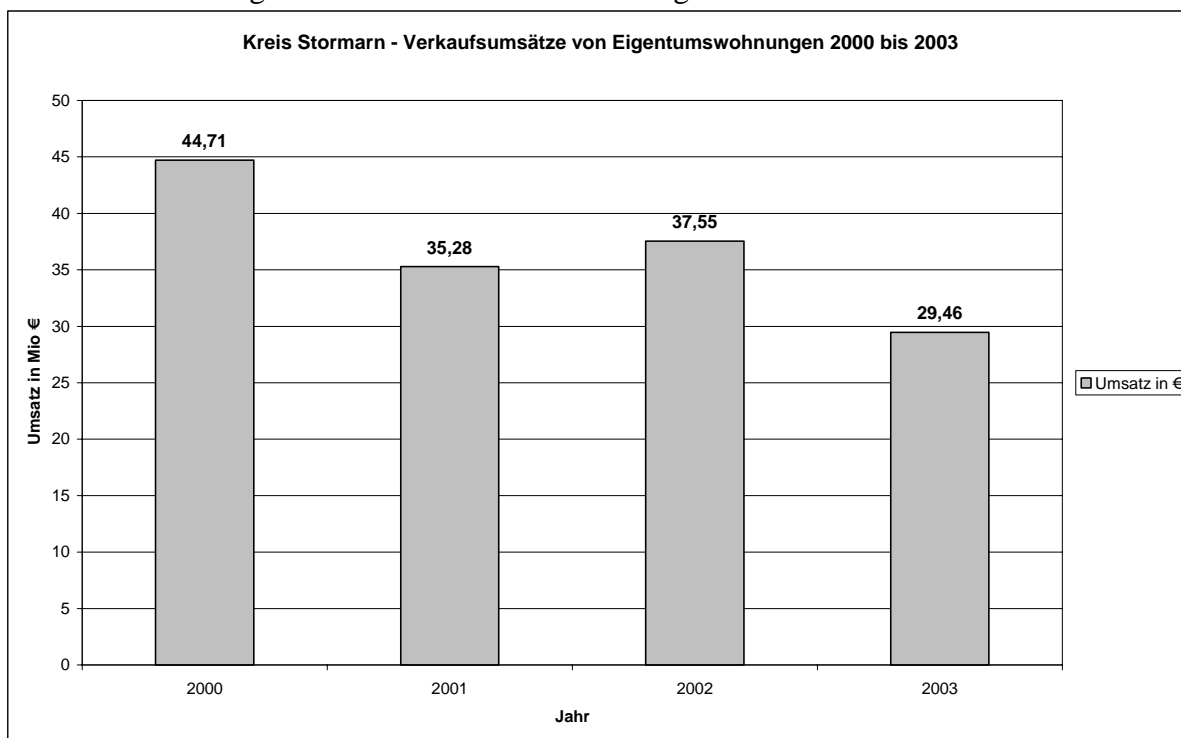
3. 3. Anzahl der Verkäufe 2000 - 2003

Hier wurden alle registrierten Kauffälle berücksichtigt.

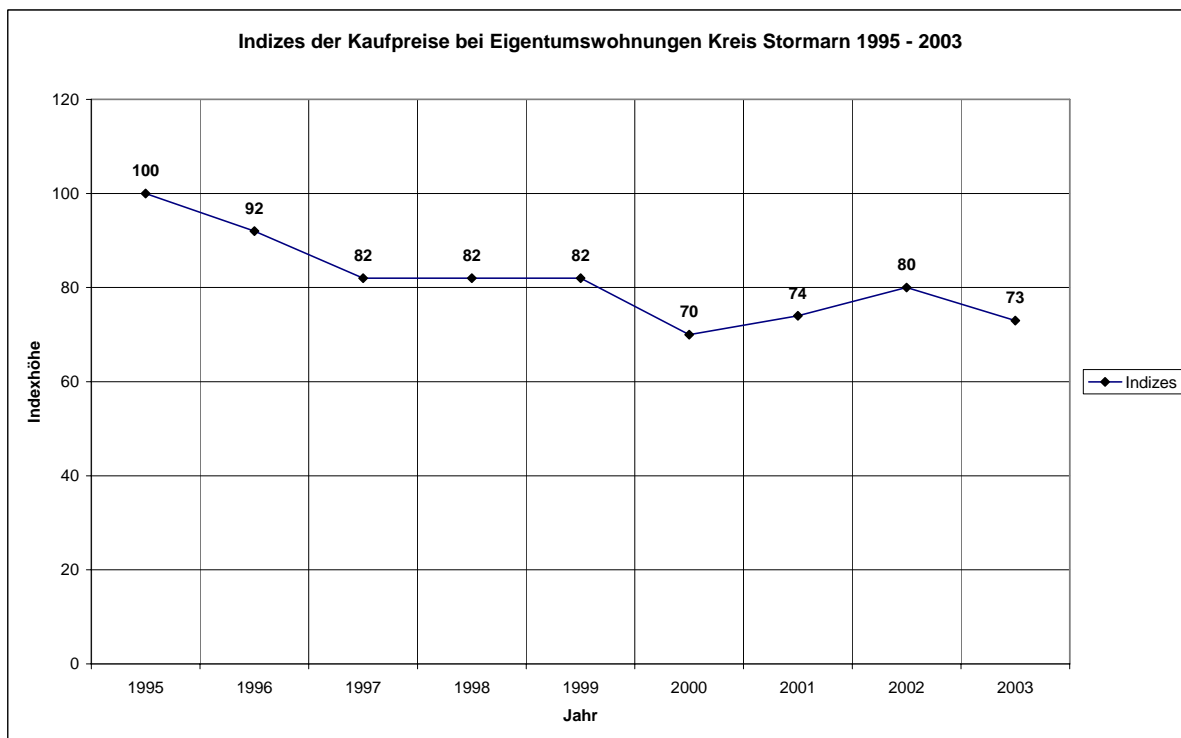


3. 4. Kaufpreismsätze 2000 – 2003

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.



4. 2. Kaufpreise und Baujahre

Für die Auswertung zu 1 (siehe 4. 1 oben) wurden die ausgewählten Gebäude in 2 Baujahres-klassen eingeteilt: die eine umfasst alle Objekte der Baujahre 1989 und älter, die andere alle jene der Baujahre 1990 und jünger. Bei den Einfamilienhäusern wurden Objekte mit Baujah-ren älter als 1960 aus Gründen der bautechnischen Vergleichbarkeit nicht berücksichtigt, bei den anderen Gebäuden, bei denen Objekte mit Baujahren älter als 1960 zahlenmäßig keine Rolle spielen, wurden keine Altersbegrenzungen vorgenommen. Bautechnische Unterschei-dungskriterien wie z. B. Unterkellerung/ohne Keller sowie Mittelreihenhaus/Endreihenhaus wurden bei allen Gebäuden nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

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

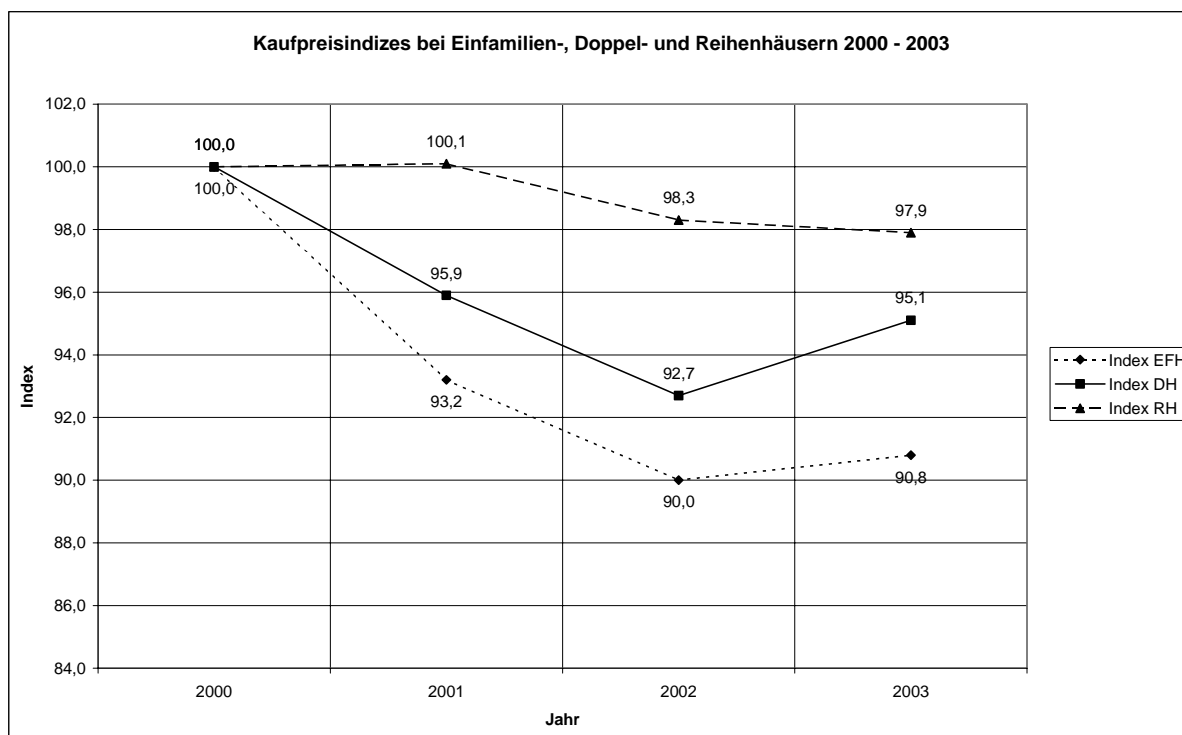
4. 3. Kaufpreise und Bauweise

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.

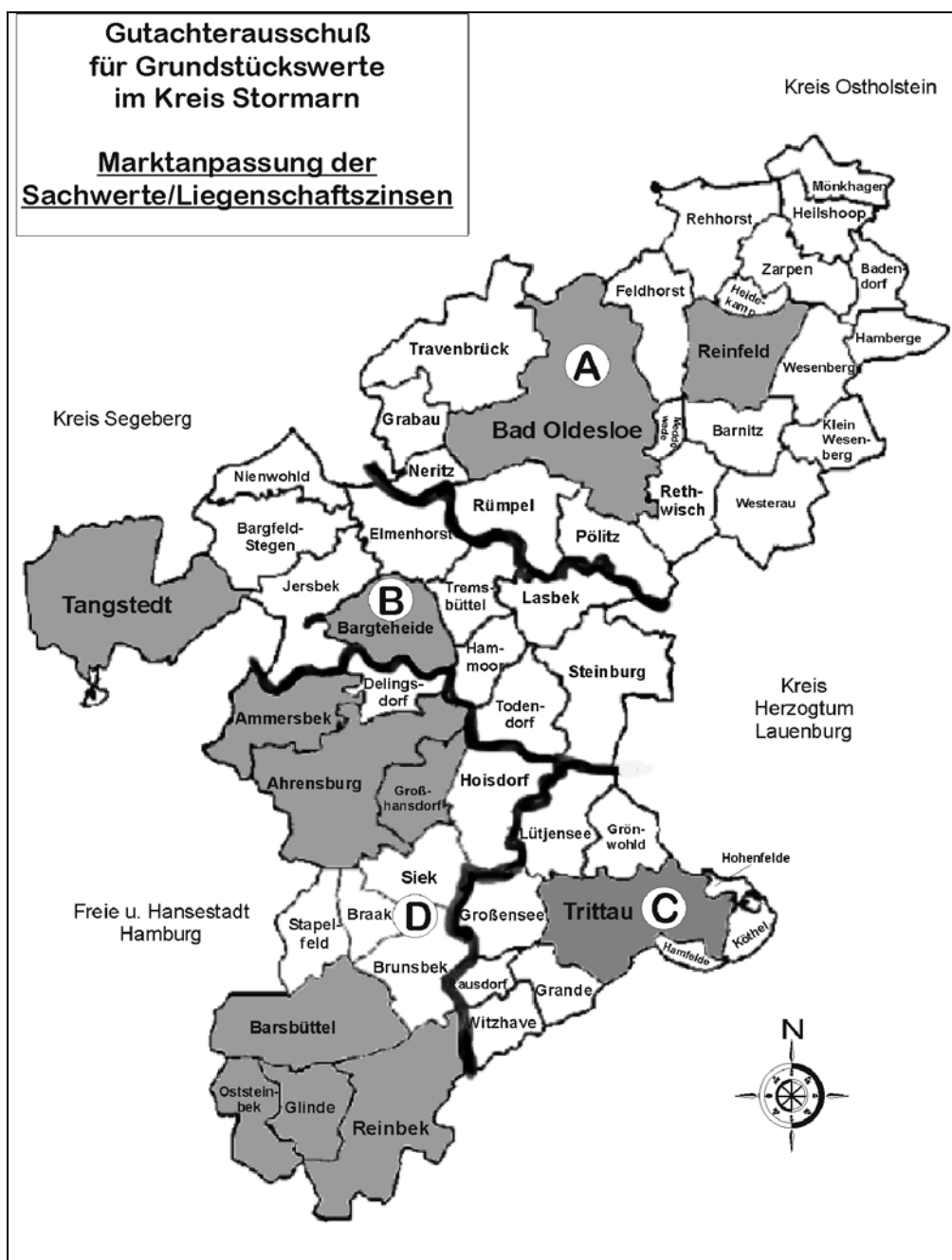
Vergleichsobjekte: Reihenhäuser				
Vergleichskriterien: voll unterkellerte Endreihenhäuser - voll unterkellerte Mittelreihenhäuser				
Ort	Vertragsjahr	Baujahresspanne	Preisunterschied in %	Anzahl der Vergleichsfälle
Reinbek	2002	2001 bis 2003	14	8
Voll unterkellerte Endreihenhäuser sind i. M. 14 %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

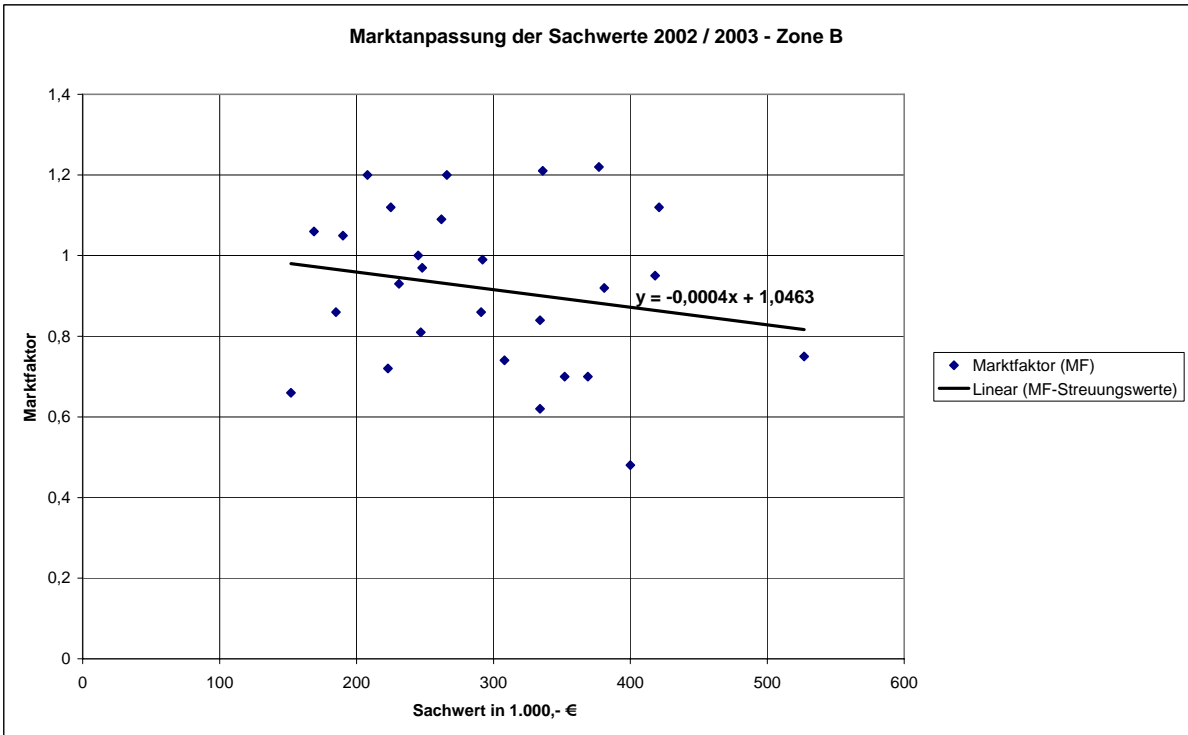
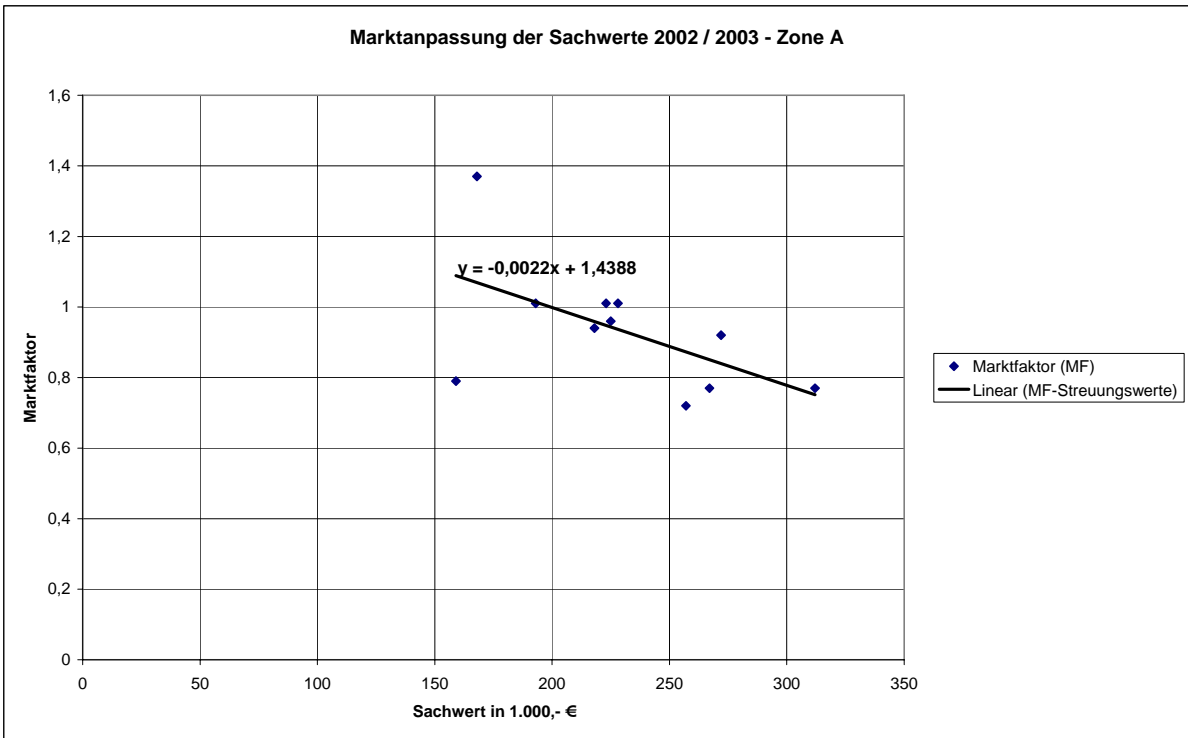
Der Gutachterausschuss hat die Marktfaktoren für die folgenden Orte abgeleitet: Ammersbek, Ahrensburg, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Reinfeld, Tangstedt und Trittau. Um größere Bereiche ähnlichen Marktgeschehens miteinander vergleichen zu können, wurden 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.

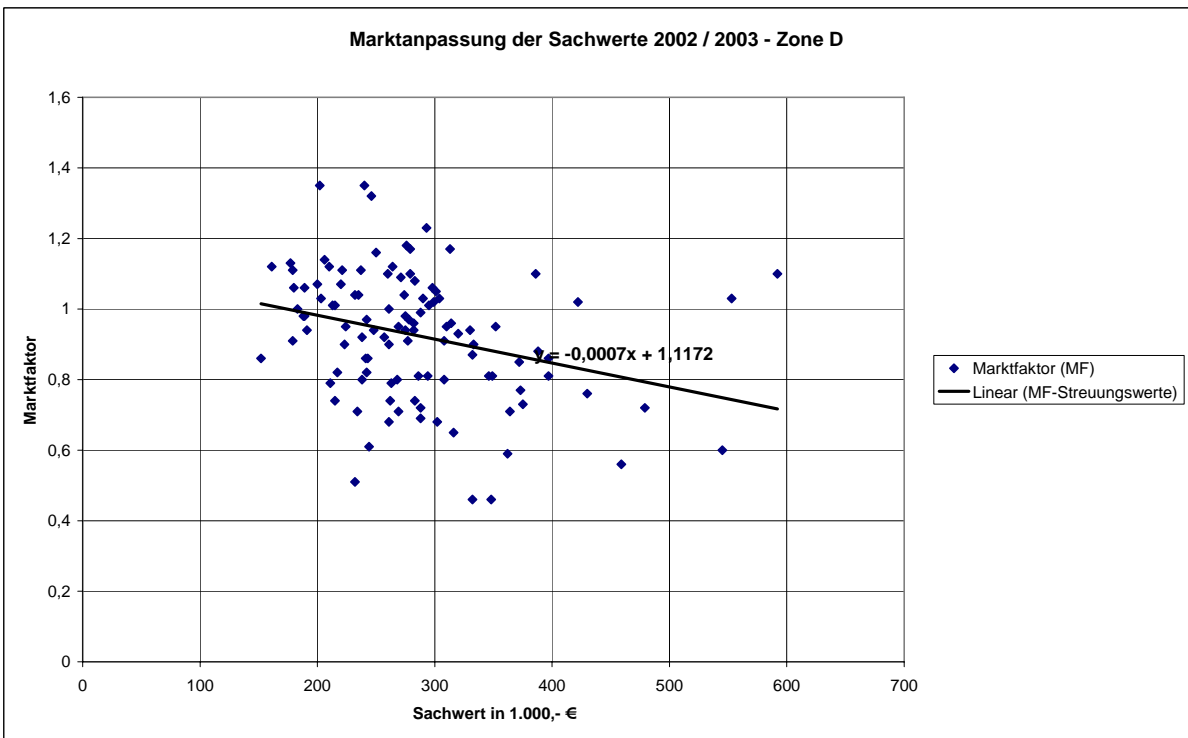
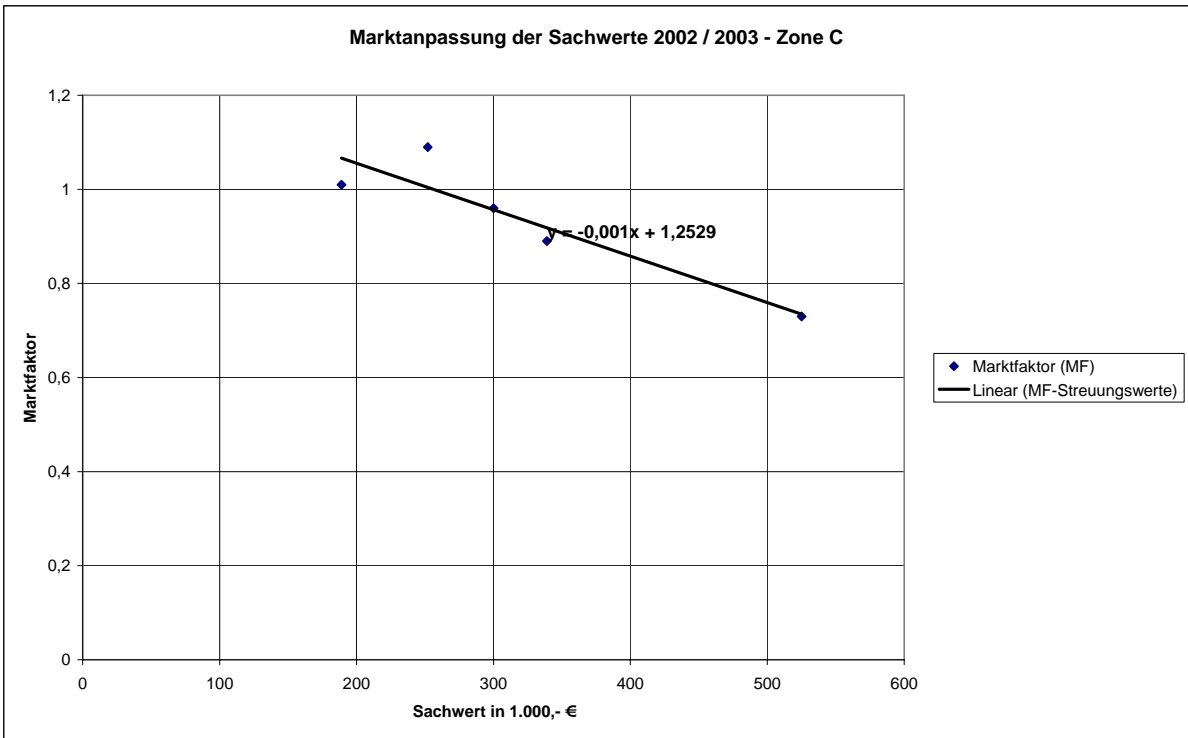
Die nachfolgenden Diagramme sind den einzelnen Zonen zugeordnet und stellen die Marktfaktoren der zonenweise ausgewerteten Kauffälle als Streuungswerte dar. Jeder Streupunkt repräsentiert einen Verkaufsfall.

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.

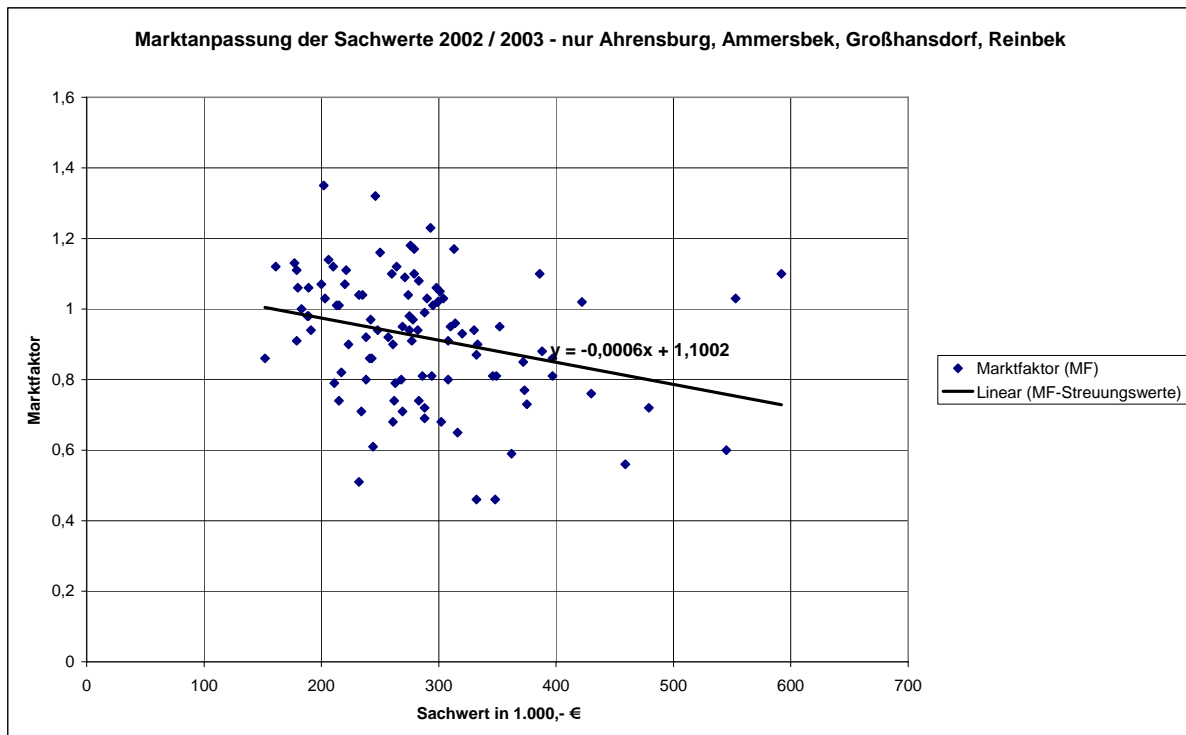
² Bekanntmachung der Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002 – WertR 2002) vom 19. Juli 2002
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn, Mommsenstraße 14, 23840 Bad Oldesloe,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

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

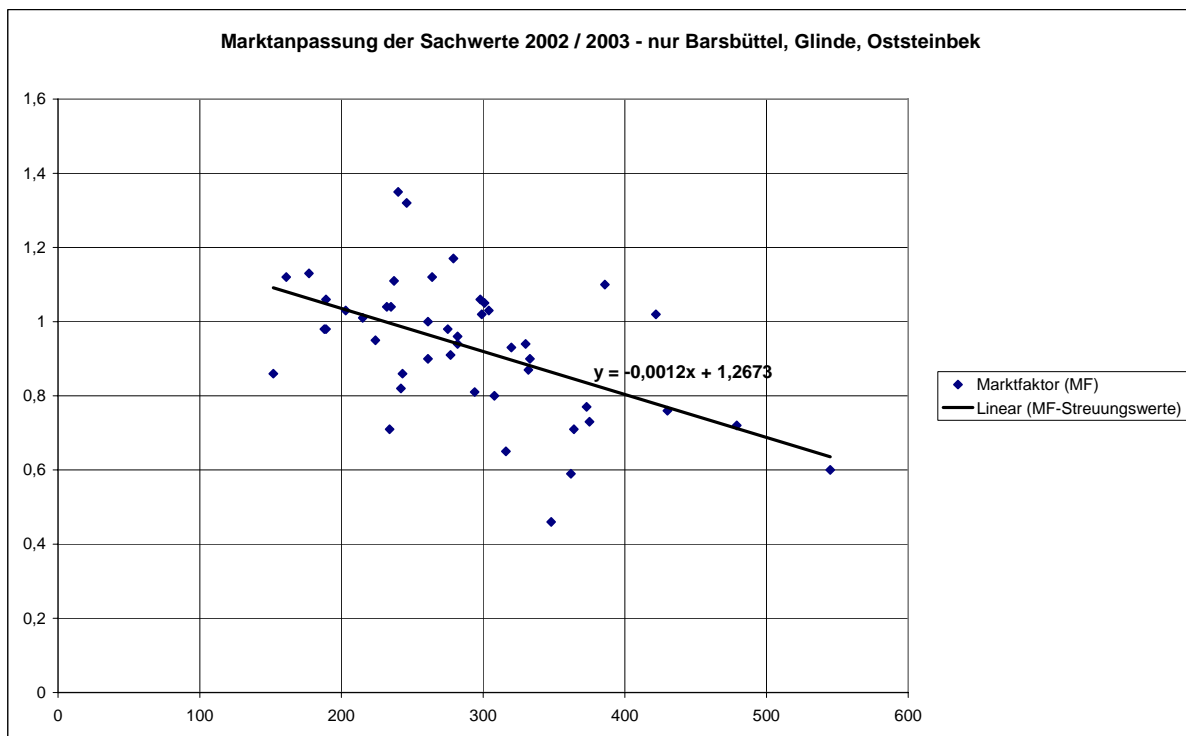




Alternative 1 zu Zone D



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.

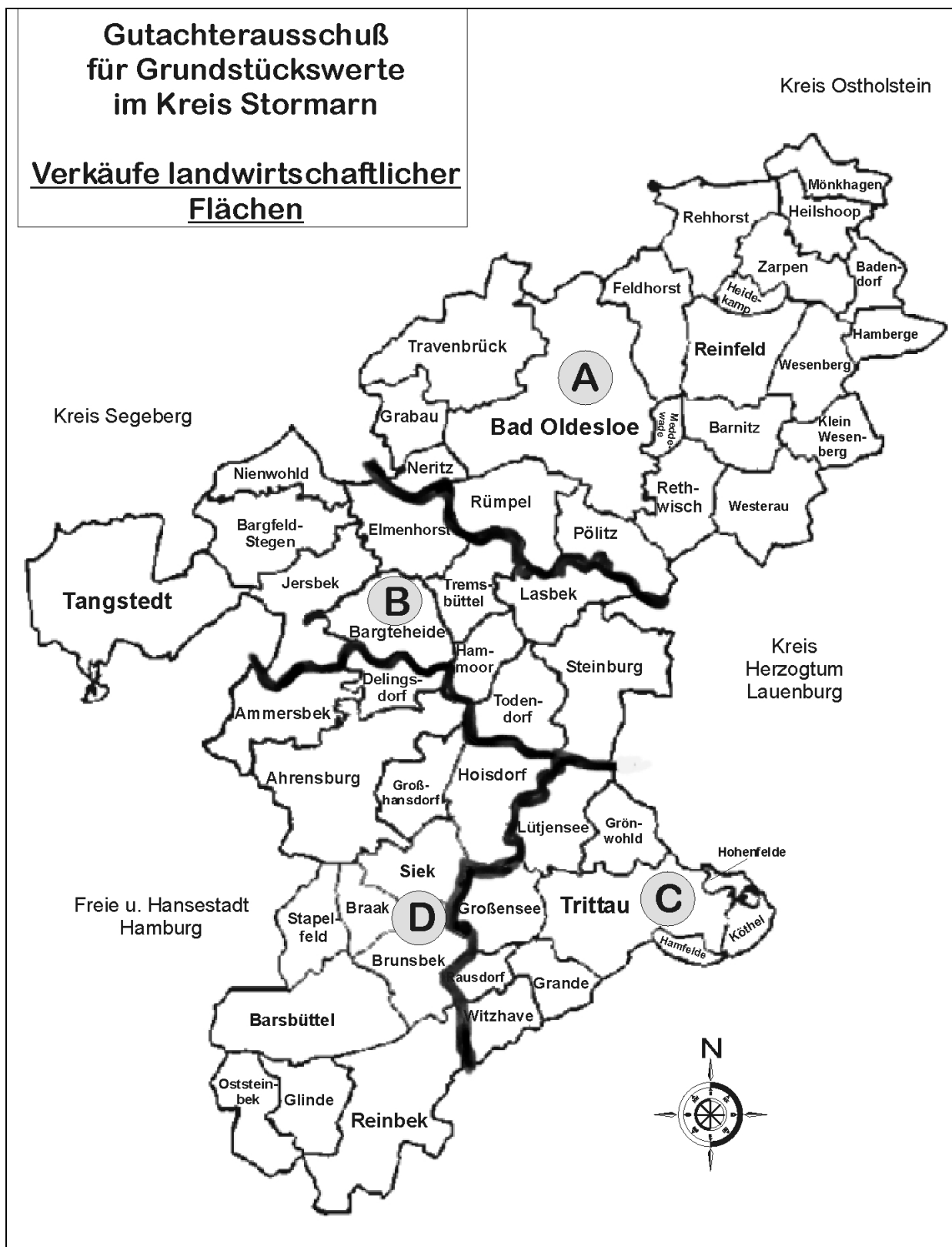
Der Gutachterausschuss hat seine Untersuchung auf die vorgenannten agrarischen Nutzungen beschränkt. Außeragrарische Nutzungen, für die andere Wertmaßstäbe gelten, sind nicht untersucht worden. Hier wären zu nennen: Bodenflächen, die für den Erwerbsgarten- und -obstbau und die Fischwirtschaft (Fischteiche)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

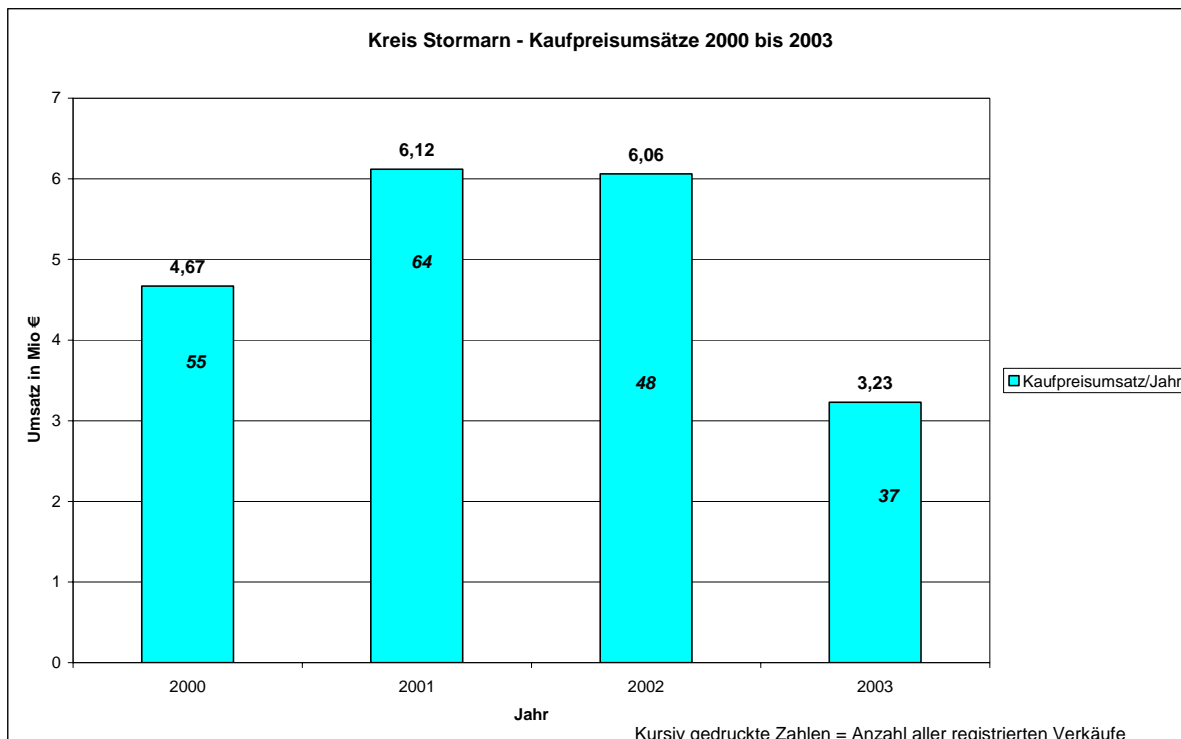
Die oben unter c) bis e) aufgeführten Untersuchungen wurden nach vorheriger Einteilung des Kreisgebietes in vier Zonen entsprechend der nachstehenden Übersichtskarte vorgenommen.

**Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Stormarn**

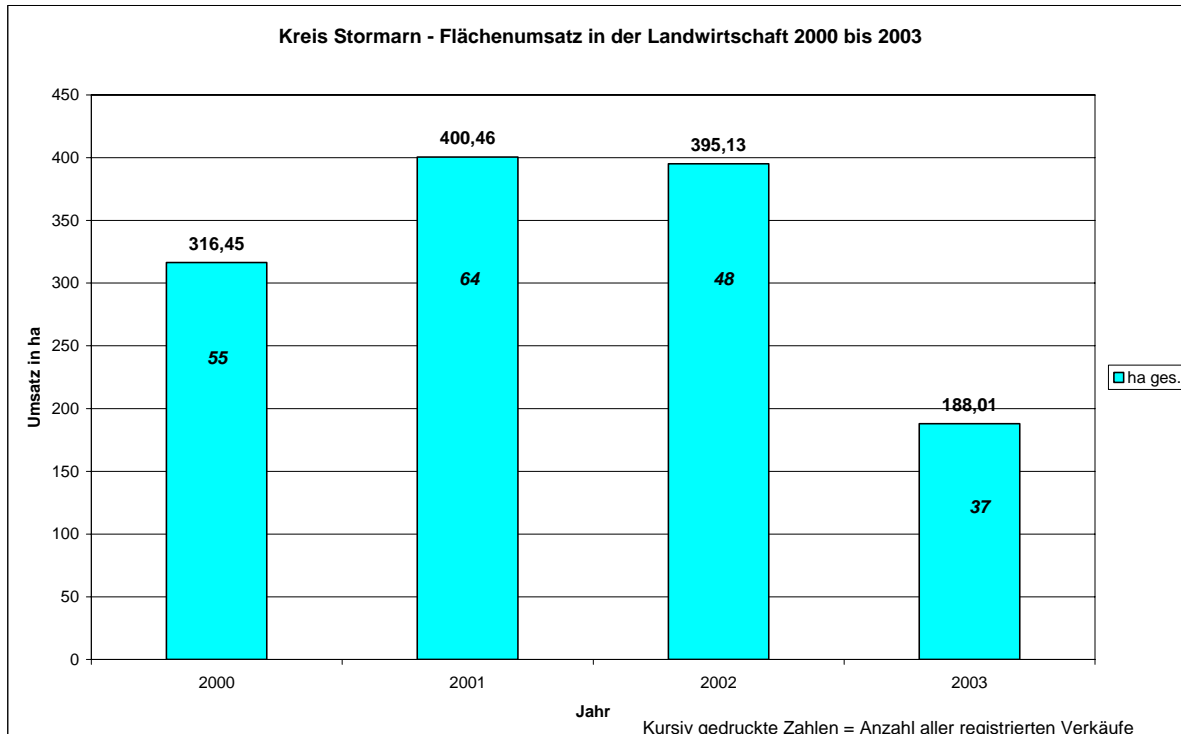
**Verkäufe landwirtschaftlicher
Flächen**



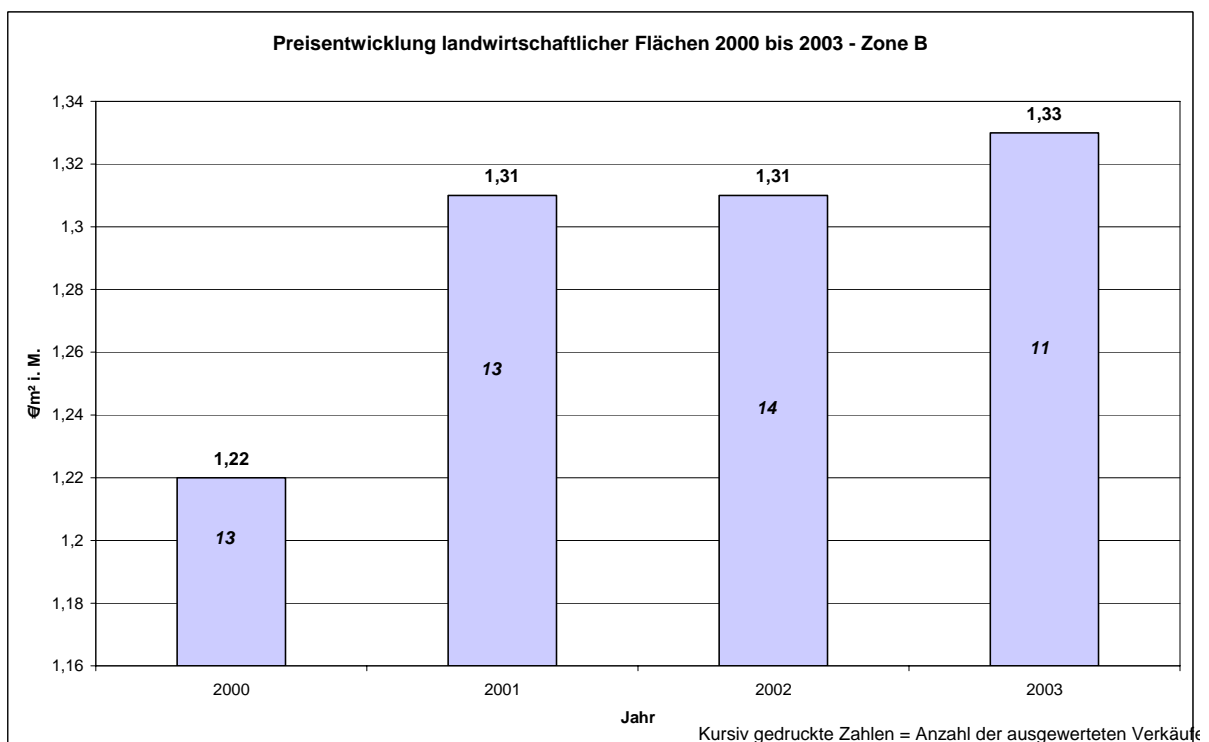
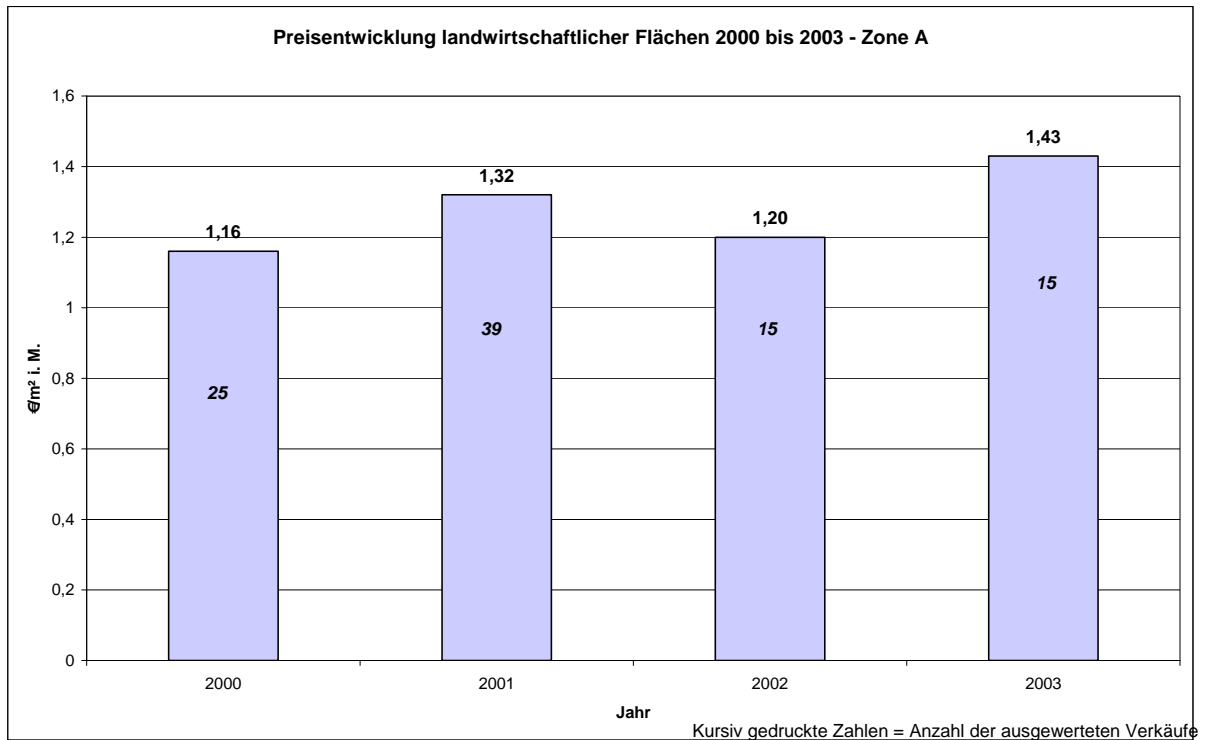
6. 2. Kaufpreisumsatz 2000 – 2003

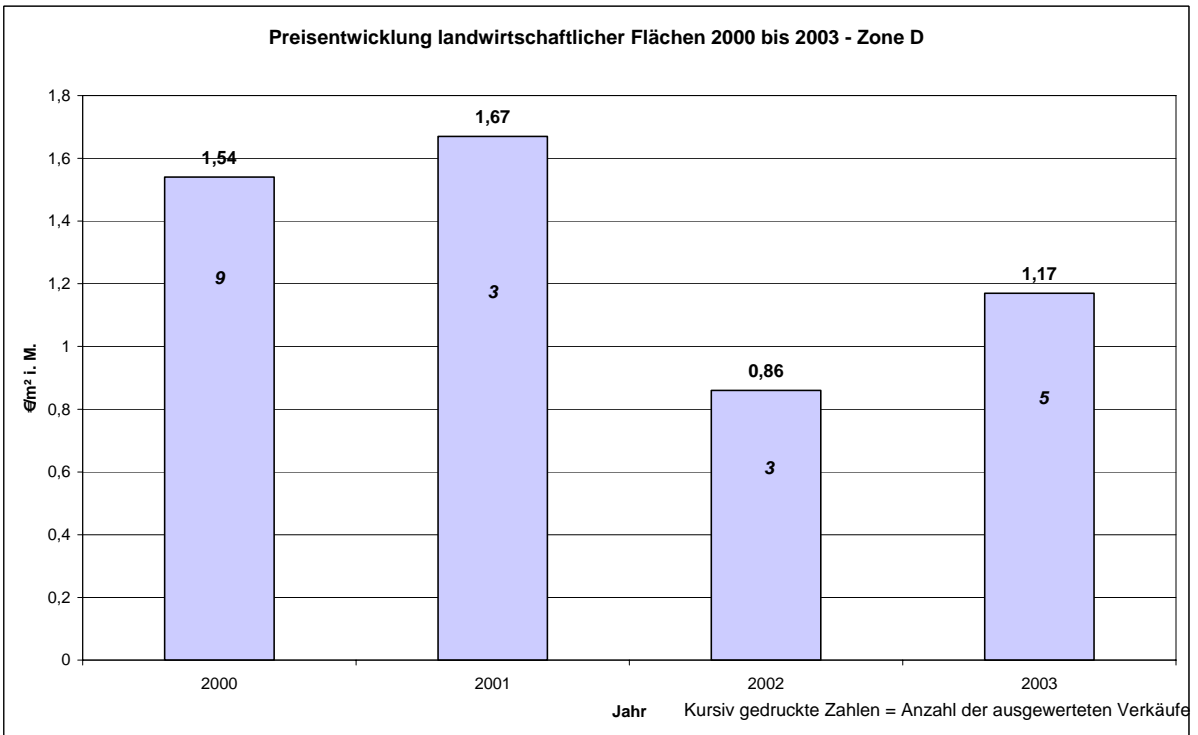
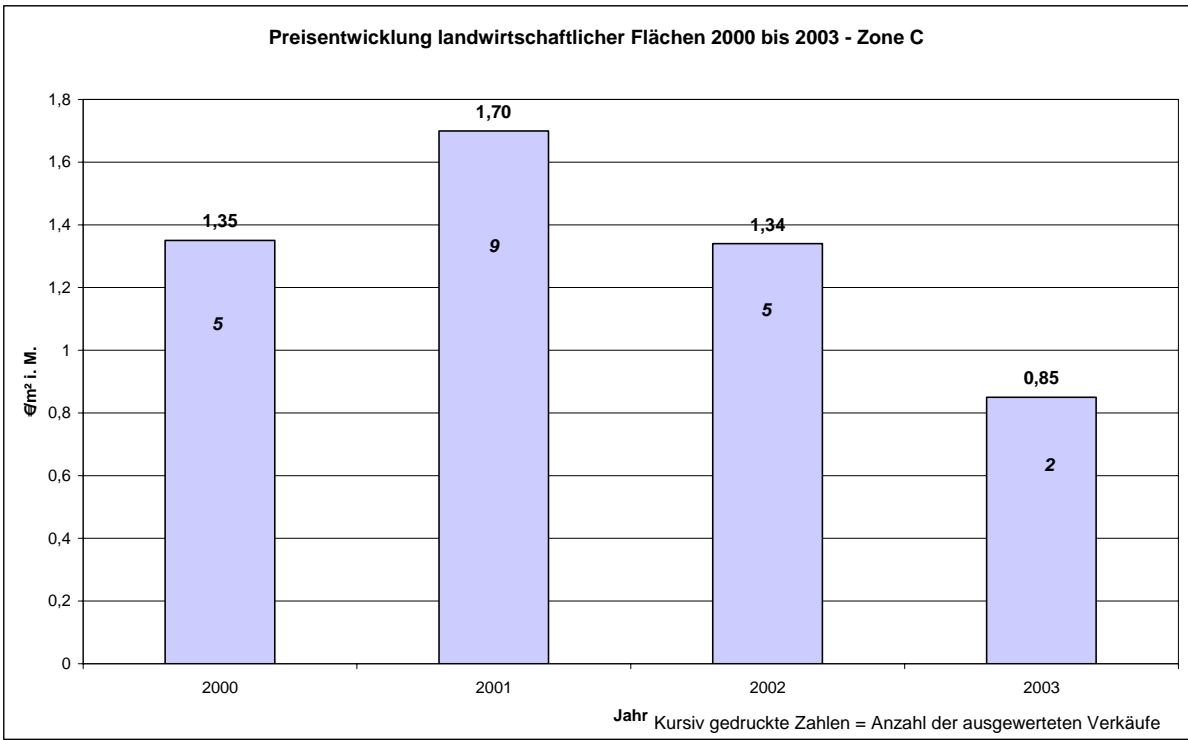


6. 3 Flächenumsatz 2000 – 2003



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.

