

Immobilienmarktbericht 2020

Auszug für die Presse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg



1. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes, Vorbemerkungen

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2019 leistet einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Pinneberg. Ebenso dient der Immobilienmarktbericht der Dokumentation der Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg sowie dessen Geschäftsstelle.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht wurde schwerpunktmäßig auf der Datenbasis der Geschäftsjahre 2018 – 2019 angefertigt.

Abweichend zu allen anderen Marktberichten stammen unsere Auswertungen aus den tatsächlichen Verkaufspreisen.

2. Der Immobilienmarkt in Kürze

Umsatzverhalten über die letzten 5 Jahre

- Die Anzahl der übersandten Kaufverträge ist nahezu stabil geblieben
- Der Geldumsatz ist nach Anstiegen in 2015 und 2018 für die letzten 2 Jahre konstant geblieben.
- Im Bereich der unbebauten Grundstücke ist bei gleichen Fallzahlen der Geldumsatz steigend.
- Im Bereich der bebauten Grundstücke liegen leicht schwankende Fallzahlen und Umsätze vor.
- Für Eigentumswohnungen ist bei leicht steigenden Fallzahlen der Geldumsatz stärker ansteigend.

Preisverhalten

- In allen Teilmärkten, ist nach einer Stagnation von 2000 bis 2010 in den letzten knapp 10 Jahren, ein starker Preisanstieg zu verzeichnen.
- Bodenwerte seit 2010 um rd. 50% gestiegen.
- Bebaute Grundstücke seit 2010 um rd. 60-70 % gestiegen.
- ETW seit 2010 um rd. 70% gestiegen.
- In den letzten 2 Jahren jährliche Steigerungen um 10 – 20% in allen Teilmärkten.

Aussicht

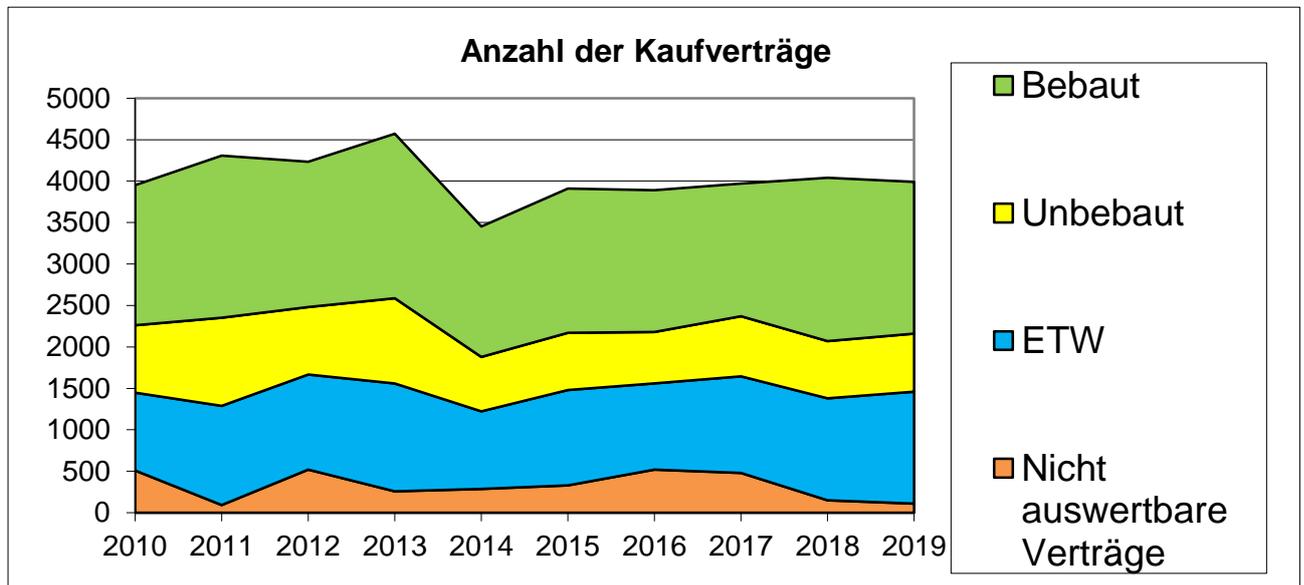
Eine stagnierende Entwicklung ist weder in den Umsätzen noch im Preisniveau erkennbar. Erste Vorauswertungen der Kaufpreise der Jahre 2019 und 2020 aus dem Bereich der unbebauten Grundstücke zeigen eine Preissteigerung von rd. 5 - 20%.

3. Grundstücksumsätze, Entwicklungen

3.1.1. Anzahl der Kaufverträge

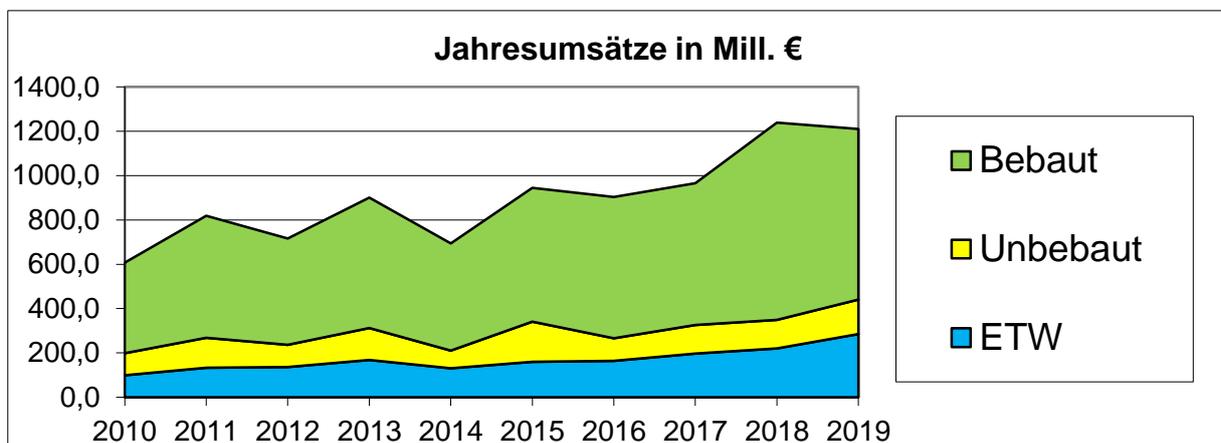
Objektart Jahr	Bebaut	Unbebaut	ETW	Nicht auswertbare Verträge	Gesamt
2010	1690	813	939	509	3.951
2011	1.955	1.063	1.196	93	4.307
2012	1.752	814	1.147	520	4.233
2013	1.984	1.028	1.301	258	4.571
2014	1.573	656	936	287	3.452
2015	1.740	690	1.150	330	3.910
2016	1.710	620	1.040	520	3.890
2017	1.600	725	1.165	480	3.970
2018	1.970	690	1.230	150	4.040
2019	1.830	710	1.350	110	4.000

Anzahl der im jeweiligen Jahr abgeschlossen Verträge

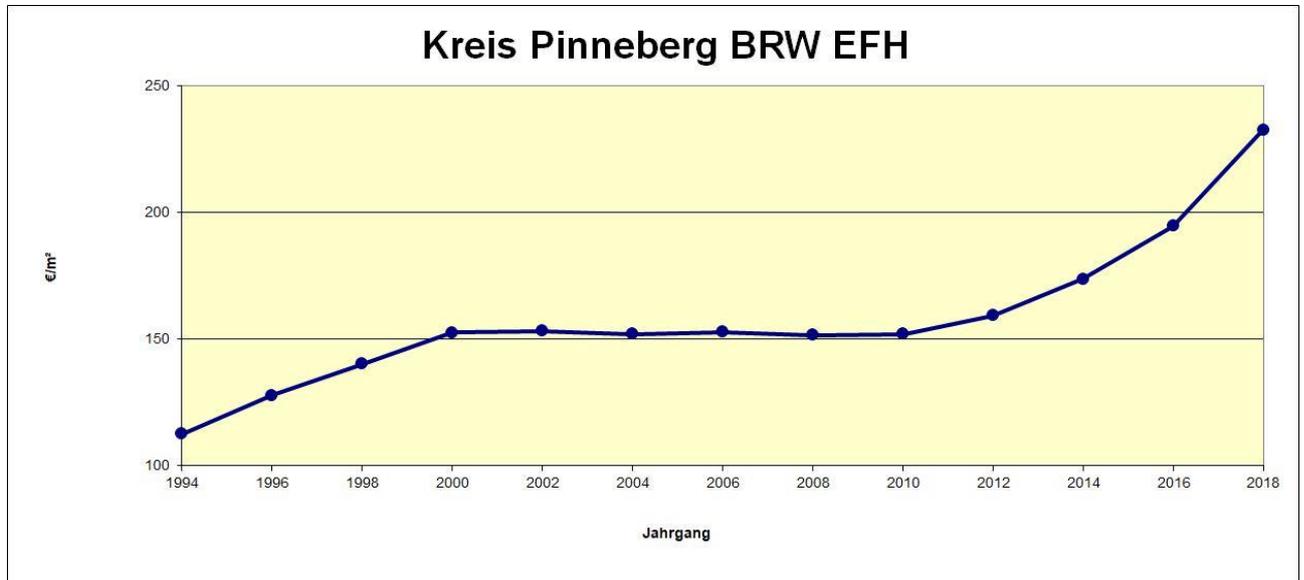


3.1.2. Geldumsatz in Millionen

Objektart Jahr	Bebaut	Unbebaut	ETW	Gesamt
2010	408	99	99	607
2011	550	135	133	819
2012	479	100	136	716
2013	588	144	168	901
2014	483	80	131	694
2015	603	181	160	944
2016	637	102	164	903
2017	639	129	197	965
2018	890	129	220	1.239
2019	769	156	285	1.210



4.1.2. Preisentwicklung (Indexreihe)



5. Bebaute Grundstücke

5.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

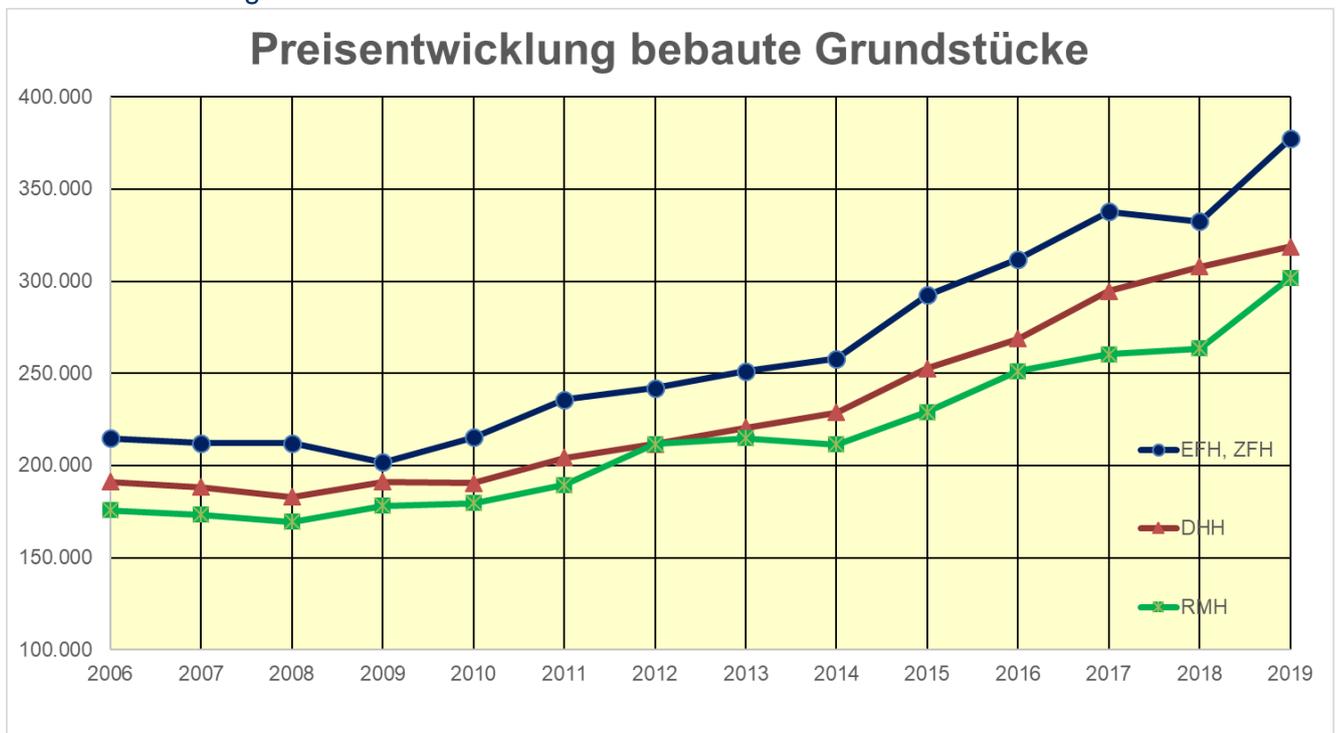
5.1.1. Preisniveau Berichtsgebiet

Preisniveau gegliedert nach Zonen
Zonenname siehe Übersicht Deckblatt

		Altersklasse					
	Zone	BRW Niveau [€/m²]	Bis 1959	1960-1979	1980-1999	2000-2015	Erstverkauf
3a	Barmstedt	200	170.000 €	260.000 €	350.000 €	395.000 €	
7	Quickborn	305	265.000 €	345.000 €	455.000 €	545.000 €	
12	Wedel	470	365.000 €	460.000 €	490.000 €	690.000 €	

Kursiv dargestellte Werte sind aus weniger als 10 Vergleichsfällen ermittelt.

Preisentwicklung



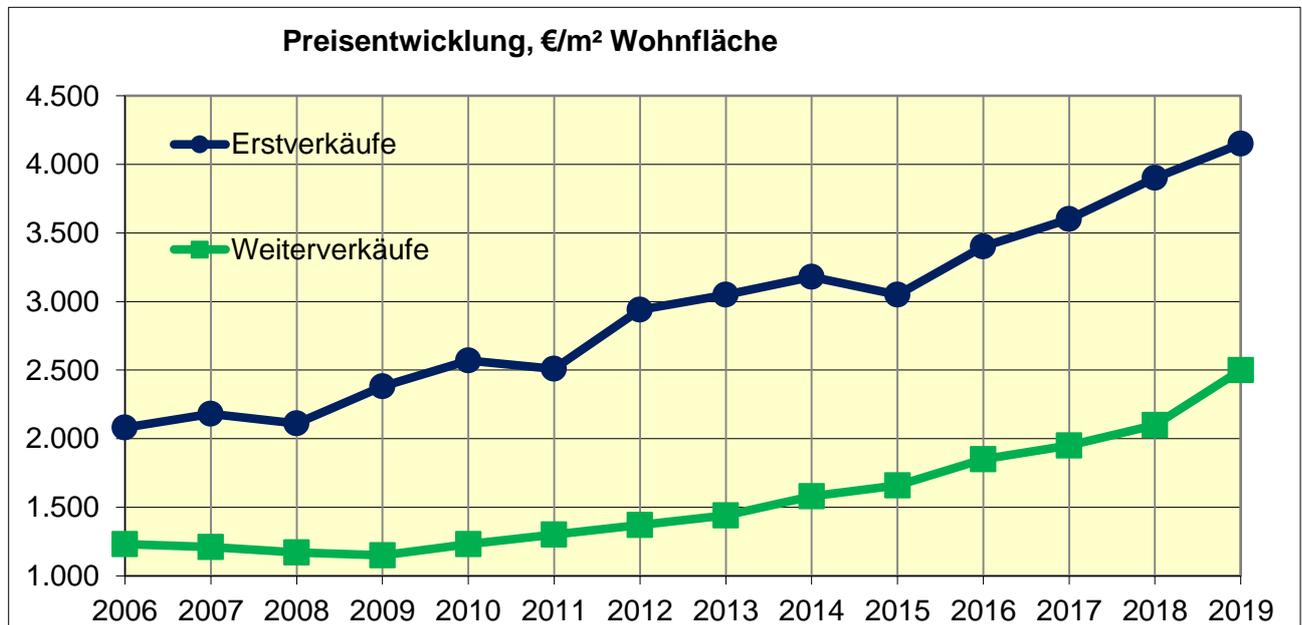
6. Wohnungseigentum

6.1.1. Preisniveau gegliedert nach Zonen

			Altersklasse				
	Zone	BRW Niveau [€/m ²] MFH	Bis 1959 I	1960-1979 II	1980-1999 III	2000-2015 IV	Erstverkauf V
5	Tornesch und Uetersen	300	1.650 €	1.600 €	2.050 €	2.600 €	3.150 €
6	Elmshorn	400	1.650 €	1.650 €	1.850 €	2.550 €	3.500 €
12	Wedel	600	2.450 €	2.200 €	2.800 €	3.750 €	

Kursiv dargestellte Werte sind aus weniger als 10 Vergleichsfällen ermittelt

6.1.2. Preisentwicklung (Indexreihe)



7. Anhang

7.1. Gebühren des Gutachterausschusses

Für Leistungen des Gutachterausschusses werden Gebühren nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses (zuletzt geändert 20.07.2007) erhoben. Diese Satzung kann auf der Internetseite des Gutachterausschusses eingesehen werden.

Einige Beispiele für die Gebühren:

- Immobilienmarktbericht 50,- €
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung bei
 - 10 Vergleichsfällen 55 €
 - 15 Vergleichsfällen 70,- €
- Schriftliche Bodenrichtwertauskunft 25,- €
- Verkehrswertgutachten

Objekt	Verkehrswert	Gebühren ohne MWST
Bebautes Grundstück	300.000,- €	1.505,- €
	400.000,- €	1.655,- €
	500.000,- €	1.805,- €
Unbebautes Grundstück	300.000,- €	1.175,- €
	500.000,- €	1.375,- €

7.2. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Name	Funktion	Beruf/Qualifikation
Dagmar Teten	Vorsitzende	Dipl.-Ing. für Vermessungswesen
Heike Pinkawa	Stellvertretende Vorsitzende	Zertifizierte Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung
Torsten Kühl	Stellvertretender Vorsitzender	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Annett Dohmhardt	Mitglied	Steuerbeamtin, Finanzamt Pinneberg
Jürgen Gemünd	Mitglied	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Jörg Greve	Mitglied	Dipl.-Ing. Agrar, Amtlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger
Bernd Harnack	Mitglied	Dipl.-Ing. für Bauwesen
Gerd Köpp	Mitglied	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Bernd Lange	Mitglied	Dipl.-Ing., Finanzamt Elmshorn
Sabine Oehme- Ladiges	Mitglied	Zertifizierte Sachverständige (DIA) für Immobilienbewertung

Name	Funktion	Beruf/Qualifikation
Hans-Uwe Schulz	Mitglied	Diplomkaufmann, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Götz Schumacher	Mitglied	Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
Gert Wamsat	Mitglied	Dipl.-Ing. für Vermessungswesen
Matthias Tiemann	Mitglied	Bachelor of Science