

Grundstücksmarktübersicht 2020 für den Kreis Ostholstein

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Ostholstein

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck

Kontakt:

Internet: <http://www.gutachterausschuesse-sh.de>

Telefon: 0451/300 90 – 406

Fax: 0451/300 90 – 449

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de

Öffnungszeiten:

Mo. bis Di., Do. 8.00 – 15.30 Uhr

Mi. und Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

Veröffentlich am: 01.10.2021

Die Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen aus dieser Übersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltverzeichnis

Zusammenfassung	3
Allgemeines	5
Vorbemerkungen	5
Der Gutachterausschuss	5
Rechtliche Grundlagen	5
Geschäftsstelle	6
Datengrundlage	6
Begriffsbestimmungen	7
Der Grundstücksmarkt im Überblick	11
Der Gesamtmarkt	11
Allgemeine Entwicklung	11
Regionale Marktstrukturen	16
Marktbezogene Entwicklung	17
Der Markt für unbebaute Grundstücke	20
Allgemeine Entwicklung	20
Marktbezogene Entwicklung	24
Der Markt für bebaute Grundstücke	28
Allgemeine Entwicklung	28
Marktbezogene Entwicklung	31
Besondere Marktsituation - Bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht	40
Der Markt für Wohnungseigentum	42
Allgemeine Entwicklung	42
Marktbezogene Entwicklung	47

Zusammenfassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein legt mit der vorliegenden Marktübersicht Zahlen und Auswertungen über den Grundstücksmarkt im Landkreis vor. In dieser Übersicht wird das Marktgeschehen in seiner Gesamtheit durch die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen dargestellt. Darüber hinaus soll die Übersicht über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen informieren und dadurch zu einer Transparenz über die Entwicklungen am Grundstücksmarkt beitragen.

Im Kreis Ostholstein sind im vergangenen Jahr durch die Geschäftsstelle über 3800 Kaufverträge registriert worden. Das entspricht der durchschnittlichen Anzahl der Jahre 2015-2020. Im Jahr 2020 ist mit über 1 Milliarde Euro erneut ein 20%-prozentiger Anstieg des Geldvolumens zu verzeichnen. Ein Anstieg im Geldvolumen zeigt sich in allen Marktsegmenten (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs-/Teileigentum). In der regionalen Betrachtung heben sich die *Städte* mit mehr Kaufverträgen, mehr Geldumsatz und einem erhöhten Flächenumsatz hervor.

Rund 55 % der Geldumsätze im Landkreis entfallen auf die Veräußerung von bebauten Grundstücken (rd. 40 % der Verträge), 36 % auf den Markt von Wohnungs-/Teileigentum (rd. 45 % der Verträge) und rund 10 % auf unbebaute Grundstücke (15 % der Verträge).

In den ländlich und städtisch geprägten Regionen dominiert der Verkauf von bebauten Grundstücken den Markt. In den Küstenregionen ist der Verkauf von Wohnungs-/Teileigentum das dominierende Marktsegment.

Der Markt für **unbebaute Grundstücke** bleibt durch die kommunale Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau geprägt. Im individuellen Wohnungsbau ist insgesamt ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die regionale Betrachtung zeigt eine sinkende bis stagnierende Tendenz im Preisniveau (€/m²), die *Lübecker Bucht Süd* sowie der *Ländlichen Raum* sind bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken davon ausgenommen. Im Jahr 2020 fanden insgesamt 3 % weniger Transaktionen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen statt. Es wurde fast 25 % mehr Geld- und Flächenvolumen umgesetzt als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau blieb jedoch konstant bei rund 4 €/m².

Im Landkreis sind im vergangenen Jahr wieder etwas weniger **bebaute Grundstücke** veräußert worden. Die Anzahl liegt jedoch im Schwankungsbereich der Vorjahre. Die Geldumsätze aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken liegen für die verschiedenen baulichen Nutzungen teils stark über dem Durchschnitt der Vorjahre.

Das allgemein höhere Geldvolumen ist besonders geprägt durch die bebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau. Dieser Bereich hat einen relativ kontinuierlichen Marktanteil von 60 % am Geldumsatz (80 % der Verträge). Der Preisanstieg setzt sich 2020 kontinuierlich über alle gängigen Objekte (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus/Reihenmittelhaus) weiter fort. In den *Städten* stellt sich für ein Einfamilienhaus der allgemein steigende Trend dar. Die Entwicklung innerhalb der Region *Städte* ist insbesondere durch den Preisanstieg in *Eutin* und *Heiligenhafen* gekennzeichnet. In der Region *Lübecker Bucht - Süd* hält sich das hohe Preisniveau im Bereich der Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Insbesondere dominiert *Timmendorfer Strand* das hohe durchschnittliche Preisniveau. Preislich hebt sich diese Region zudem stark vom Rest des Landkreises ab.

Im Jahr 2020 wurde im Durchschnitt für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Ostholstein etwa 350.000 € (2019 ca. 300.000 €) gezahlt. Ein Anstieg zeigt sich in allen Regionen des Landkreises und variiert prozentual in Abhängigkeit des jeweiligen regionalen Preisniveaus.

Für den Teilmarkt **Eigentumswohnungen** lässt sich zusammenfassen, dass die durchschnittlichen Preise für den m² Wohnfläche sich im **Weiterverkauf** auf unterschiedlichem Niveau über alle Regionen nahezu kontinuierlich weiter nach oben entwickeln. Lediglich die

Region Ländlicher Raum dokumentiert einen Preisrückgang. Für Eigentumswohnungen im **Erstverkauf** steigt das hohe Preisniveau 2020, besonders in den Städten deutlich an. Die meisten Wohnungen im Weiterverkauf (über 50%) wurden im vergangenen Jahr in Ostholstein durchschnittlich mit über 3.000 €/m² Wfl. und im Erstverkauf (über 40%) mit über 5.000 €/m² Wfl. gehandelt. Das Preisniveau in der Region *Lübecker Bucht - Süd* hebt sich auch für den Teilbereich Eigentumswohnungen stark vom Rest des Kreises ab.

Bei einem Vergleich der aktuellen Preislage mit der von 2015 wird deutlich wie sich die durchschnittlichen Preise nach oben entwickelt haben. Ein Wohnbaugrundstück, ein gebrauchtes Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung im Neubau weisen Steigerungen im Mittelwert von 50 % auf; in einigen Regionen deutlich mehr. Gebrauchte Eigentumswohnungen zeigten in den vergangenen sechs Jahren besonders hohe Preissteigerungen von durchschnittlich 60 % über alle Regionen auf.

Allgemeines

Vorbemerkungen

Die vorliegende Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Ostholstein wurde im Auftrag des Gutachterausschusses für Grundstückswerte durch die Geschäftsstelle erstellt. In der Übersicht werden die wesentlichen Eckwerte des Grundstücksmarktes dargestellt, um den Bürgern, Behörden und Unternehmen grundlegende Informationen über Grundstückswerte und Marktentwicklungen zu vermitteln. Der vorliegende Bericht liefert keine grundstücksbezogenen Informationen. Er soll dem Leser die allgemeinen Tendenzen des Grundstücksmarktes als Orientierung darlegen, ohne den Anspruch Daten für eine Wertermittlung eines Grundstückes liefern zu können. Im Einzelfall raten wir zur Konsultation eines auf dem Immobilienmarkt erfahrenen Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss

Für den Bereich der kreisfreien Städte und der Kreise besteht in Schleswig-Holstein je ein selbständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/in der Stadt N.N." führt. Diese Bezeichnung macht deutlich, dass es sich um ein Fachgremium für Grundstückswerte in einem bestimmten Gebiet, nicht aber um einen Fachausschuss der Gebietskörperschaft handelt.

Er besteht aus dem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern wie öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen, Architekten, Bausachverständigen, Immobilienkaufleuten, Landwirten und sonstigen in der Grundstückswirtschaft erfahrenen Personen. Die oder der Vorsitzende und alle weiteren Mitglieder müssen über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken verfügen und sich in den Preisen des örtlichen Grundstücksmarktes und den Mieten auskennen.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. Sie sind verpflichtet, eventuelle Kenntnisse über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Rechtliche Grundlagen

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 aufgrund des damaligen Bundesbaugesetzes (seit 1987 Baugesetzbuch) und der dazu ergangenen Verordnung eingerichtet worden. Die wichtigsten heutigen gesetzlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 16. Juli 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 158) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) in der jeweils z.Zt. gültigen Fassung

Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Unterstützung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die für den Kreis Ostholstein beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein in Lübeck angesiedelt ist.

Dieser Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen die folgenden Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung und Beschaffung ergänzender Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für Wertermittlungen erforderlichen Daten
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Bodenrichtwertfestsetzungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte usw.)
- Veröffentlichung von Marktberichten, Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen und Erteilen von Auskünften
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an dazu Berechtigte

Datengrundlage

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird als Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben eine Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 BauGB ist, „... jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“. Seitens der Geschäftsstelle wird nicht überprüft, ob tatsächlich alle Verträge durch die beurkundenden Stellen weitergeleitet werden. Die absolut genannten Zahlen stellen nach Einschätzung der Geschäftsstelle nicht den vollen Umfang des Grundstücksverkehrs dar; über die Anzahl der fehlenden Verträge und den daraus resultierenden Umsätzen kann keine Angabe gemacht werden.

Diese übersandten Verträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Zusätzliche Angaben zum Grundstück, Gebäude oder zu einer Eigentumswohnung werden durch die Geschäftsstelle über einen Fragebogen von der Käuferseite eingeholt.

In der vorliegenden Übersicht ist die Kaufpreissammlung für die Jahre 2015 bis 2020 ausgewertet worden. Hierzu sind alle der Geschäftsstelle übermittelten Verträge als Basis für die Auswertungen herangezogen worden. Es ist zum Zeitpunkt der Selektion das jeweils aktuelle Datenmaterial verwendet worden. Durch die Erfassung von Verträgen außerhalb eines Jahrgangs, aber auch durch die Anwendung veränderter Erfassung- und Analysemethoden können die Ergebnisse in einigen Fällen Abweichungen zu Angaben vorangegangener Marktübersichten zeigen.

Begriffsbestimmungen

Anzahl Verträge

Bei der Anzahl der Verträge werden alle in der Kaufpreissammlung registrierten Eigentumsübergänge (Transaktionen) gezählt, um die Intensität des Marktgeschehens darstellen zu können. In der Auswertung wird nicht berücksichtigt, ob es sich um einen Eigentumsübergang im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs oder um marktunübliche Umstände (z. B. der Verkauf unter Verwandten) handelt.

Geldvolumen

Geldvolumen (Geldumsatz) ist die Summe der bei den jeweiligen Transaktionen von den Erwerbern an den Veräußerer gezahlten Kaufpreise in Euro. Für die Auswertung wird ausschließlich auf den gezahlten Kaufpreis abgestellt; gesonderte Geldzahlungen (z.B. für Inventar) oder andere Ersatzleistungen (z.B. durch Tausch) im Zuge einer Transaktion sind nicht geprüft worden.

Flächenvolumen

Flächenvolumen (Grundstücksflächenumsatz) ist die Summe der bei den Transaktionen veräußerten Grundstücksfläche in m². Es handelt sich in der Regel um die Flächengröße, die im Liegenschaftskataster verzeichnet oder bei Teilverkäufen aus dem Kaufvertrag ermittelbar ist.

Durchschnittszahlen (Ø)

Für die Darstellung von Durchschnittszahlen ist für die Auswertung der Mittelwert der jeweiligen Kenngrößen ermittelt worden.

Für die Darstellung der Entwicklung ist jeweils der Mittelwert aus den vorliegenden Jahreswerten (2015-2020) dargestellt. Die Abweichung zum Durchschnitt stellt den prozentualen Unterschied zwischen Mittelwert und dem Jahrgang 2020 dar.

Innerhalb von Jahrgängen dargestellte Durchschnittswerte sind entweder durch direkte Auswertung der Kaufpreissammlung oder mittelbar aus den Summen der entsprechenden Kennzahlen ermittelt. Die Abweichung zum Durchschnitt stellt den prozentualen Unterschied zwischen Mittelwert und dem Jahrgang 2020 dar.

Trend

Für die Darstellung der Entwicklungen wird ein linearer Trend aus den jeweiligen Kenngrößen mathematisch ermittelt und dargestellt. Die Abweichung zum Trend stellt den prozentualen Unterschied zwischen dem aus dem linearen Trend ermittelten Schätzwert und dem tatsächlichen Wert des Jahrganges 2020 dar.

Erbbaurecht

Gemäß § 1 Absatz 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Unbebaute Grundstücke

Als unbebautes Grundstück werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück keine Bebauung vorhanden ist oder, soweit der Geschäftsstelle bekannt, die vorhandene Bebauung abgerissen wird. Für weitergehende statistische Zwecke werden diese Grundstücke differenziert nach ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit oder Bebaubarkeit unterschieden.

unbebautes Grundstück mit Erbbaurecht

Kauffälle eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten oder einen Dritten werden als Unbebaute Grundstücke mit Erbbaurecht registriert. Sie stellen einen Sonderfall dar, da in der Kaufpreisfindung sowohl der Grundstückswert als auch das bestehende Erbbaurecht berücksichtigt sind.

Wohnbaugrundstück

Als Wohnbaugrundstück werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, bei denen eine bauliche Nutzung für Wohnzwecke oder Mischbebauung (Wohnzwecke mit gewerblichem Anteil) sofort oder später möglich bzw. rechtlich zulässig ist.

Gewerbliche Bauflächen

Als Gewerbliche Bauflächen (Gewerbebauland) werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, bei denen eine bauliche Nutzung für ausschließliche Gewerbebezwecke (z.B. Industrie oder Handel, aber auch Dienstleistung wie Hotel oder ähnliches) sofort oder später möglich bzw. rechtlich zulässig ist.

Land-/ forstwirtschaftliche Flächen

Als land- / forstwirtschaftliche Flächen werden alle Kauffälle registriert, bei denen die wirtschaftliche Nutzung in der Land- oder Forstwirtschaft unterstellt wird. Hierzu zählen auch Brachflächen, welche nur vorübergehend aus der Nutzung genommen sind.

sonstige Flächen/sonstige Grundstücke

Als sonstige Flächen bzw. sonstige Grundstücke werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, welche nicht in die vorher genannten Kategorien eingeordnet werden können. Hierzu gehören z.B. Flächen für Abbauland, Flächen für private Grünanlagen, Flächen mit Wasserbereiche, Flächen mit besonderer Funktion oder Flächen für Energieanlagen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, werden in dieser Kategorie geführt. Das sind beispielsweise Grundstücke für Verkehrseinrichtungen (Radwege, Straßen), Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Grundstücke für den Gemeinbedarf mit öffentlicher Trägerschaft (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser) oder Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Bebaute Grundstücke

Als bebautes Grundstück werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück eine Bebauung vorhanden ist. Für weitergehende statistische Zwecke werden diese Grundstücke differenziert nach ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit bzw. Bebauung unterschieden.

Bebautes Grundstück mit Erbbaurecht

Unter *bebautes Grundstück mit Erbbaurecht* sind die Kauffälle registriert, bei denen das Gebäude inklusive des bestehenden Erbbaurechtes an Dritte veräußert wurde. Sie stellen einen Sonderfall dar, da in der Kaufpreisfindung das zeitlich befristete Erbbaurecht nicht aber das Grundstückseigentum berücksichtigt ist.

individueller Wohnungsbau

In der Kategorie individueller Wohnungsbau werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Wohnhaus für 1-2 *Familien* als prägende Bebauung vorhanden ist. Neben den klassischen Objekten Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus/Reihen- mittelhaus gehören dazu auch Villen und Wochenend- / Ferienhäuser, wenn eine eindeutige Zuordnung zur touristischen Nutzung nicht konkretisiert werden kann.

Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau

In der Kategorie *Mehrfamilienhäuser*, Geschosswohnungsbau werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Gebäude mit mehr als 2 Mietwohnungen als prägende Bebauung vorhanden ist (klassisches Miethausobjekt). Gebäude deren Wohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, werden unter Wohnungseigentum registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser

In dieser Rubrik sind Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert, die als Wohn- und Geschäftshaus (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 bis 80 % Wohnen), Geschäftshaus (Laden, Warenhaus, Einkaufszentrum) oder zum Beispiel als Bürogebäude genutzt werden.

Gewerbliche Gebäude

In der Kategorie Gewerbegrundstücke werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung als prägende Bebauung vorhanden ist. Gewerbebetriebe allgemeiner Art sowie kundenorientierter Art, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Industriegebäude und -anlagen oder Verbrauchermärkte zählen beispielsweise in diese Kategorie.

Beherbergung, Ferienhäuser

Kauffälle von bebauten Grundstücken, bei denen eine bauliche Nutzung für touristische Zwecke rechtlich zulässig ist, werden unter dieser Rubrik geführt. Wochenendhäuser, Ferienhäuser als auch Hotels, Gaststätten und Ferienheime sind hier beispielsweise eingeordnet.

sonstige Gebäude

Als sonstige Gebäude werden alle Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert, welche nicht in die vorher genannten Kategorien eingeordnet werden können. Hierzu gehören z.B. Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen, Ausstellungsgebäude, Gebäude für Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagengebäude, Altenpflegeheime oder militärische Anlagen.

Wohnungseigentum

Als Wohnungseigentum werden alle Immobilien registriert, welche nach § 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz im Grundbuch entsprechend gebucht sind. Im Wohnbereich ist dies die klassische Eigentumswohnung. Im gewerblichen Bereich kann dies eine entsprechend gewerblich genutzte Einheit oder z.B. eine Ferienwohnung sein.

Erstverkauf

Unter Erstverkauf ist die Veräußerung einer Immobilie im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gebäudes zu verstehen. Dies gilt sowohl für Wohnungseigentum als auch im individuellen Wohnungsbau.

Weiterverkauf

Unter Weiterverkauf ist die Veräußerung einer Immobilie nach der erstmaligen Nutzung zu verstehen. Dies gilt auch, wenn eine Immobilie nach einer grundlegenden Sanierung erstmalig wieder bezogen wird.

Der Grundstücksmarkt im Überblick

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird an Hand der Auswertung der Kaufpreissammlung für das Berichtsjahr sowie die vergangenen 5 Jahre aufgezeigt. Bei der Auswertung ist keine besondere statistische Betrachtung oder die Berücksichtigung von Besonderheiten im Einzelfall erfolgt. Zur Verdeutlichung von allgemeinen Tendenzen wird die Entwicklung an zwei Kennziffern dargestellt. Zum einen wird die Summe im Berichtsjahr im Vergleich zu dem Durchschnittswert der ausgewerteten Jahre dargestellt; zum anderen wird aus den Daten der ausgewerteten Jahre ein linearer Trend berechnet und die Entwicklung zum Erwartungswert der Trendlinie dargestellt. Die Entwicklung der einzelnen Jahrgänge zueinander ließe sich aus den Einzelangaben ableiten. Die Darstellung wird jedoch als wenig sinnvoll erachtet, da der Immobilienmarkt auf Grund unterschiedlichster Einflüsse jährlichen Schwankungen unterliegt.

Der Gesamtmarkt

Die Gesamtentwicklung des Grundstücksmarktes lässt sich aus der Anzahl der Vertragsabschlüsse und dem daraus resultierenden Geld- und Flächenumsatz darstellen.

Allgemeine Entwicklung

Gesamt			
Jahr	Anzahl Verträge	Geldvolumen (€)	Flächenvolumen (m ²)
2015	4296	830.685.563	11.807.549
2016	4134	850.352.708	7.545.018
2017	3867	835.402.341	8.180.819
2018	3756	948.337.511	7.851.181
2019	3884	1.064.189.322	13.435.918
2020	3866	1.228.007.200	11.205.811
Ø	3967	959.495.774	10.004.383
Abw.	-3%	22%	11%
Trend	3752	1.155.285.288	11.028.266
Abw.	3%	6%	2%

Tabelle 1: Gesamtmarkt im Kreisgebiet

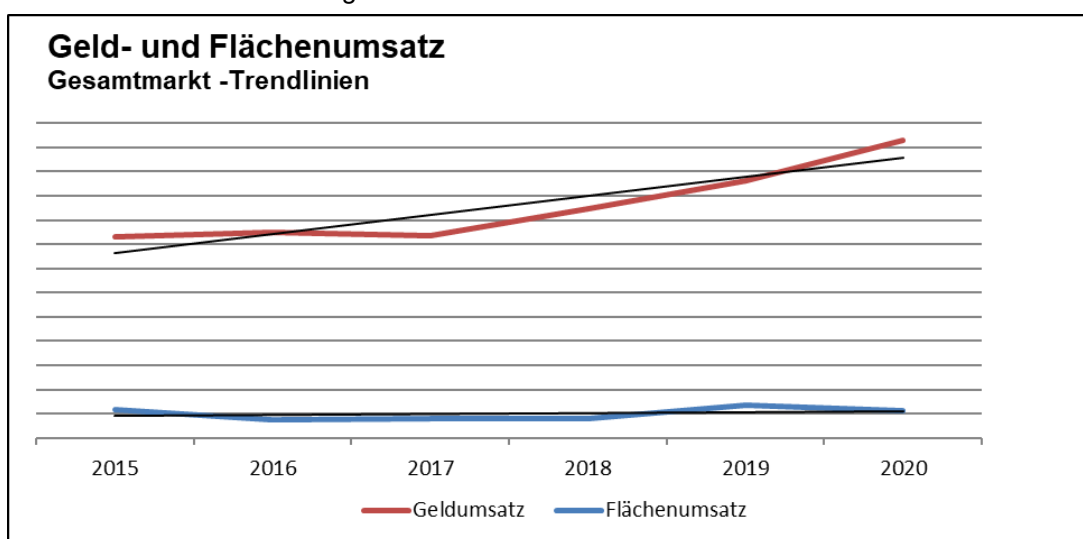


Diagramm 1: Gesamtmarkt - Trendlinien

Insgesamt gesehen, ist für 2020 ein weiteres Wachsen des Immobilienmarktes im Kreisgebiet zu verzeichnen. Bei einer gleichbleibenden Anzahl an Transaktionen steigt die investierte Geldmenge weiter an. Das Geldvolumen entspricht auch im Jahr 2020 dem steigenden Trend und

liegt wieder gut 20 % über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Der Flächenumsatz stellt sich leicht sinkend dar.

Für eine bessere Übersicht sowie der Möglichkeit ähnliche Erwerbsvorgänge miteinander vergleichen zu können, lässt sich der Grundstücksmarkt in drei wesentlichen Teilmärkten betrachten:

- Unbebaute Grundstücke (Unbebaut)
- Bebaute Grundstücke (Bebaut)
- Wohnungs-/Teileigentum (ETW)

Die Entwicklung in diesen Teilmärkten stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Unbebaute Grundstücke					Bebaute Grundstücke				
	Anzahl Verträge		Geldvolumen (€)		Flächen- volumen (m ²)	Anzahl Verträge		Geldvolumen (€)		Flächen- volumen (m ²)
2015	788	18%	85.001.657	10%	6.083.895	1681	39%	459.022.562	55%	5.723.654
2016	671	16%	90.111.670	11%	4.398.219	1581	38%	431.979.845	51%	3.146.799
2017	616	16%	94.332.226	11%	5.483.064	1598	41%	455.968.446	55%	2.697.755
2018	608	16%	128.002.731	13%	5.421.630	1481	39%	485.469.388	51%	2.429.551
2019	613	16%	112.569.893	11%	10.628.020	1673	43%	594.277.843	56%	2.807.898
2020	584	15%	116.300.855	9%	8.282.850	1606	42%	663.897.294	54%	2.922.961
Ø	647		104.386.505		6.716.280	1603		515.102.563		3.288.103
Abw.	-11%		10%		19%	0%		22%		-12%
Trend	561		122.782.303		8.832.190	1588		625.157.463		2.196.076
Abw.	4%		-6%		-7%	1%		6%		25%

Jahr	Wohnungs-/Teileigentum			
	Anzahl Verträge		Geldvolumen (€)	
2015	1827	43%	286.661.344	35%
2016	1882	46%	328.261.193	39%
2017	1653	43%	285.101.669	34%
2018	1667	44%	334.865.392	35%
2019	1598	41%	357.341.586	34%
2020	1676	43%	447.809.051	36%
Ø	1717		340.006.706	35%
Abw.	-2%		24%	39%
Trend	1603		407.345.523	34%
Abw.	4%		9%	35%

Tabelle 2: Gesamtvolumen im Kreisgebiet für die Teilmärkte

Prozentangabe Verträge/Geldvolumen jeweils vom Gesamtanteil

Im Teilmarkt Wohnungseigentum wird das Flächenvolumen nicht dargestellt, da die Grundstücksfläche bei der Veräußerung dieser Immobilienart keine Rolle spielt. Die folgenden Diagramme veranschaulichen die Entwicklungen der einzelnen Teilmärkte.

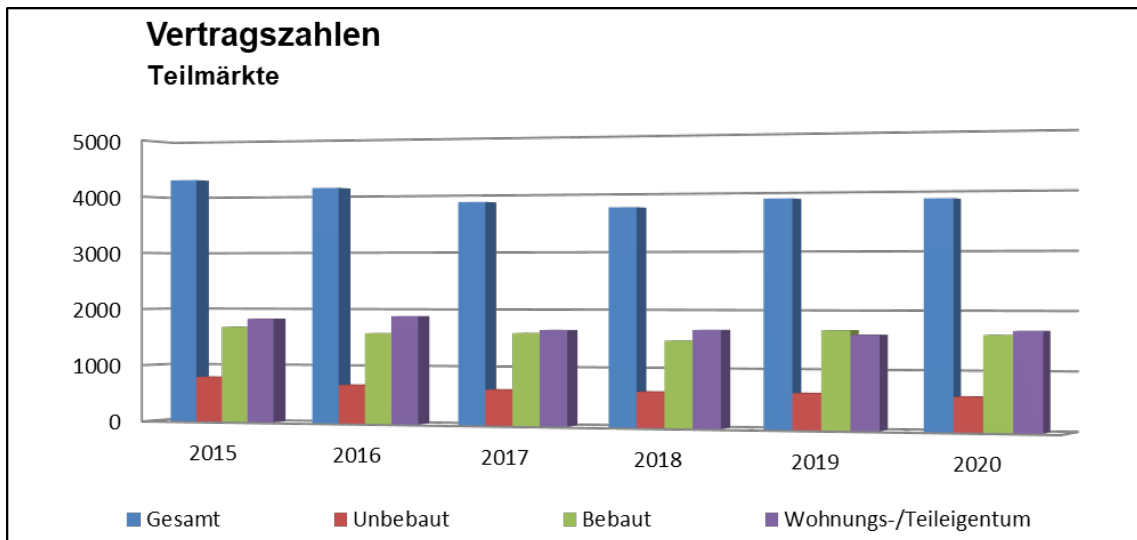


Diagramm 2a: Gesamtmarkt – Entwicklung der Vertragszahlen auf den Teilmärkten

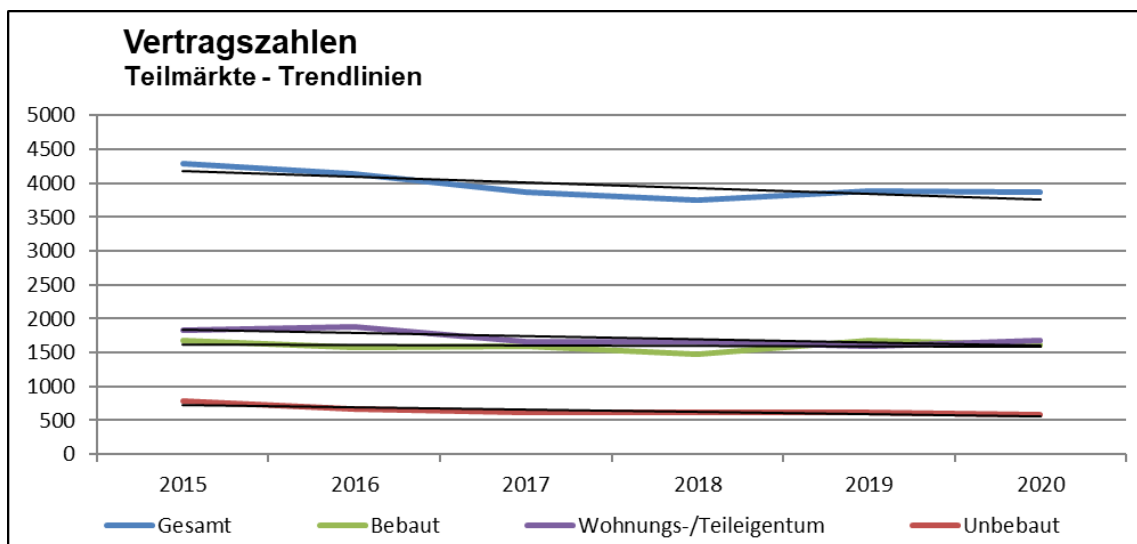


Diagramm 2b: Gesamtmarkt – Vertragszahlen auf den Teilmärkten / Trendlinien

Die Vertragszahlen auf den Teilmärkten bewegen sich insgesamt im Rahmen der jährlichen Schwankungen. Im Jahr 2020 sind sie bei den unbebauten und bebauten Grundstücken von leicht sinkender Tendenz. Bei den Wohnungs-/Teileigentum steigen die Vertragszahlen geringfügig.

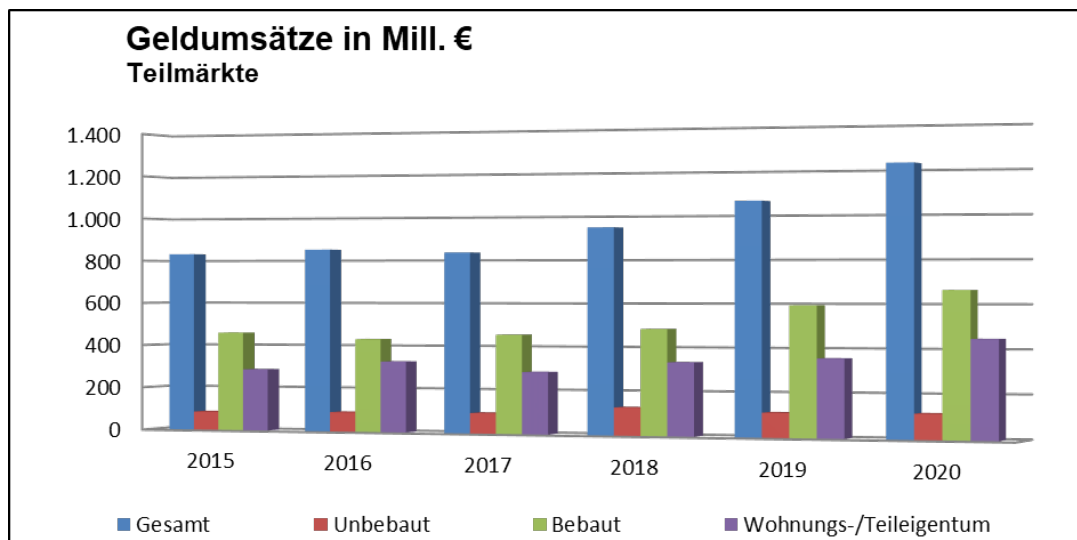


Diagramm 2c: Gesamtmarkt – Entwicklung der Geldumsätze auf den Teilmärkten

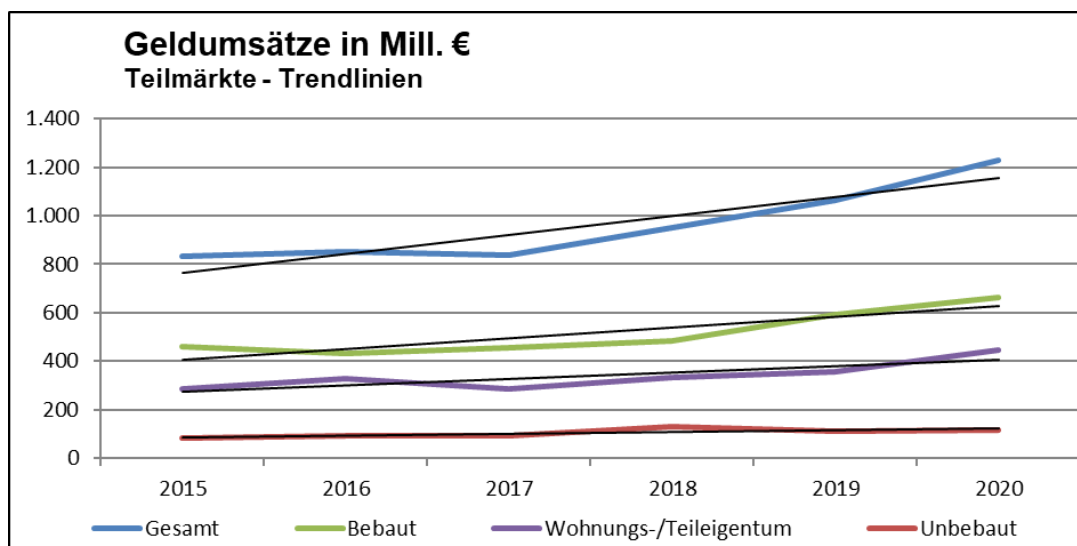


Diagramm 2d: Gesamtmarkt – Geldumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Durch das gestiegene Geldvolumen im Bereich des Wohnungs-/Teileigentum hat sich der Marktanteil auf 36 % verschoben (siehe Tabelle 2). Rund 54 % der Geldumsätze im Landkreis entfallen des Weiteren auf die Veräußerung von bebauten Grundstücken und rund 10 % auf unbebaute Grundstücke. Das Geldvolumen im Bereich von bebauten Grundstücken steigt 2020 ebenfalls weiter an, jedoch nicht so ausgeprägt wie beim Wohnungs-/Teileigentum.

Der Preis pro Transaktion (Geldvolumen/Anzahl der Verträge) zeigt sich in allen drei Teilmärkten über die Jahre von steigender Tendenz. Der Anstieg ist ab 2018 besonders ausgeprägt.

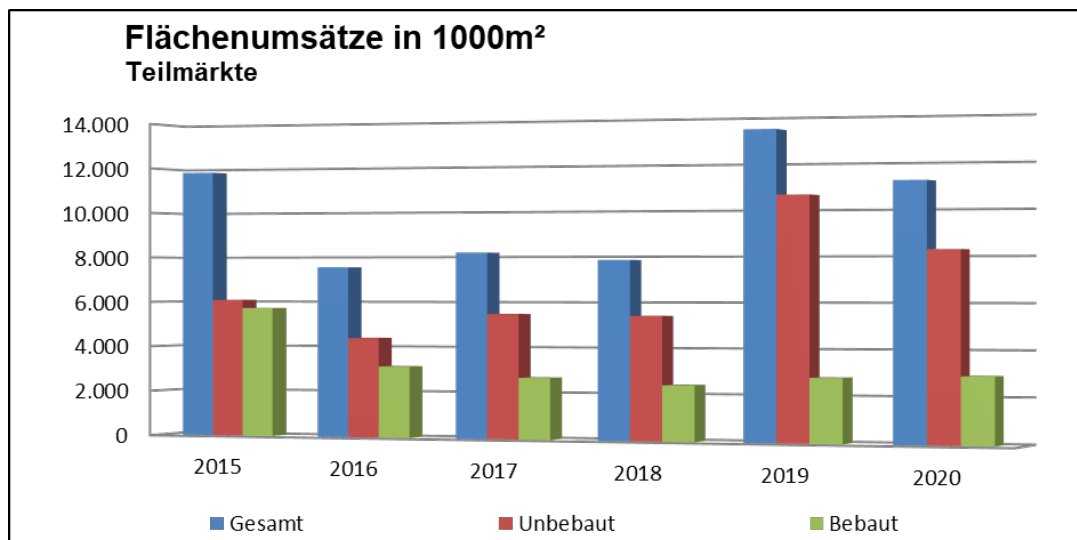


Diagramm 2e: Gesamtmarkt – Entwicklung der Flächenumsätze auf den Teilmärkten

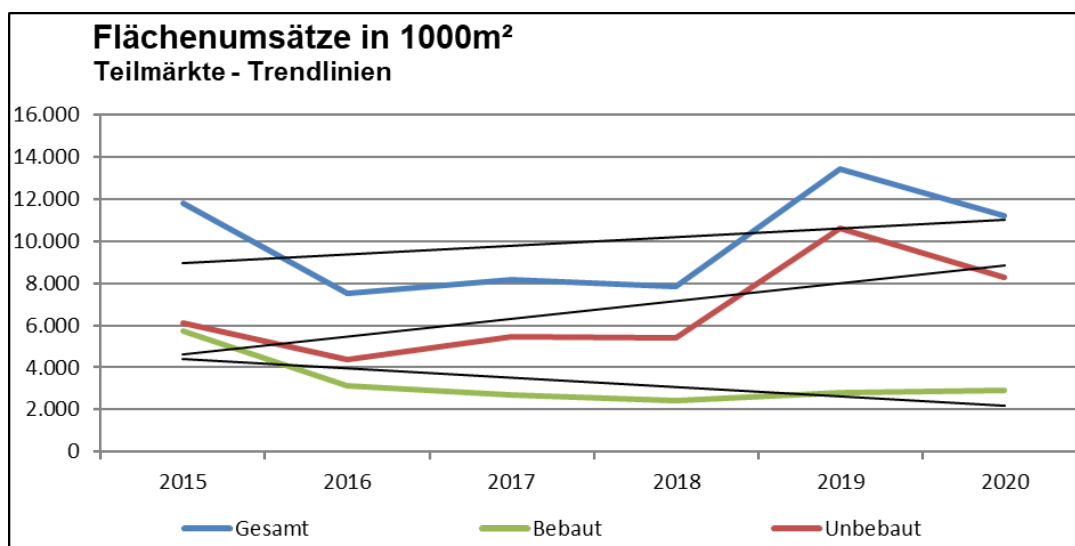


Diagramm 2f: Gesamtmarkt – Flächenumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Im Jahr 2020 stellt sich im Segment der unbebauten Grundstücke ein sinkender Flächenumsatz dar. Dieser zeichnet sich durch einen abfallenden Flächenumsatz in fast allen Teilmärkten ab (siehe Tabelle 4 im nächsten Kapitel).

Regionale Marktstrukturen

Der Grundstücksmarkt im Kreis Ostholstein weist in einer gemeindebezogenen Betrachtung, regionale Strukturen mit unterschiedlichen Entwicklungen auf. Aus diesen Betrachtungen und unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen im Landkreis, wird für die weiteren Darstellungen folgende Markteinteilung zu Grunde gelegt:

- **Lübecker Rand**
Bad Schwartau, Ratekau, Stockelsdorf
- **Lübecker Bucht, Süd**
Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz
- **Lübecker Bucht, Nord**
Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee), Schashagen
- **Städte**
Eutin, Heiligenhafen, Malente, Neustadt in Holst., Oldenburg in Holst
- **Ländlicher Raum**
Ahrensböök, Altenkrempe, Beschendorf, Bosau, Damlos, Göhl, Gremersdorf, Harmsdorf, Kabelhorst, Kasseedorf, Lensahn, Manhagen, Neukirchen, Riepsdorf, Schönwalde, Süsel, Wangels
- **Insel Fehmarn**
Stadt Fehmarn

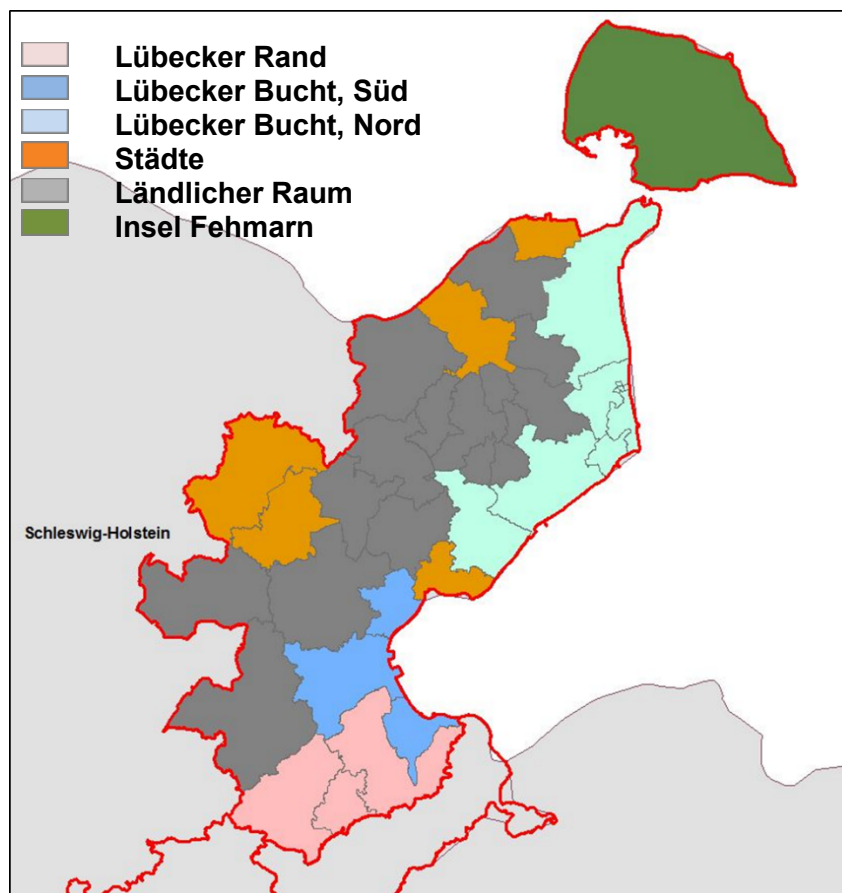


Abbildung 1: mögliche Markteinteilung des Kreises

Die Entwicklungen am Immobilienmarkt werden darauf aufbauend im Folgenden sowohl Kreisumfassend als auch bezogen auf die dargestellte Markteinteilung aufgezeigt.

Marktbezogene Entwicklung

Die Betrachtung der regionalen Teilmärkte bezogen auf die dargelegte räumliche Einteilung zeigt folgende Entwicklungen.

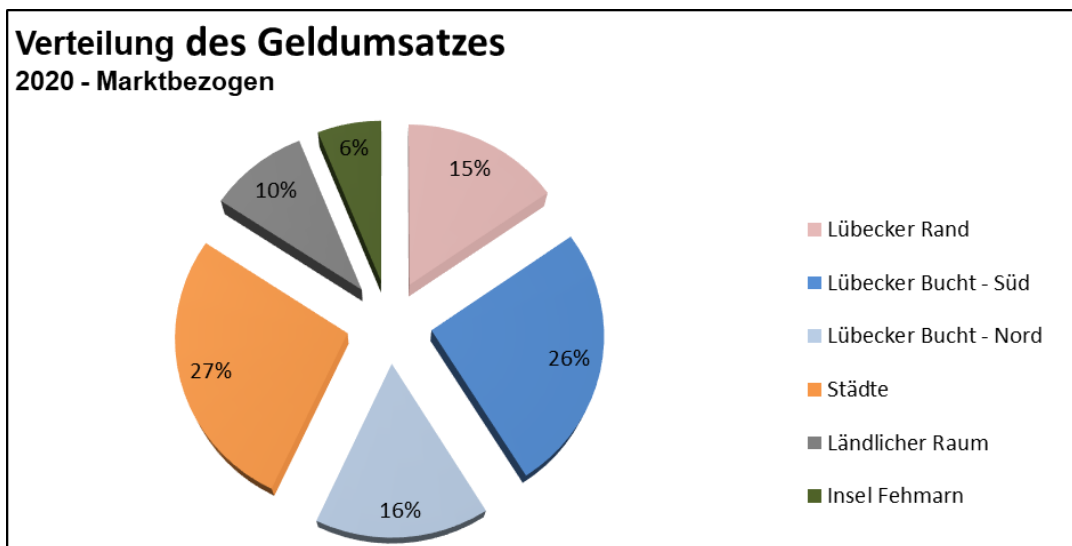


Diagramm 3a: Markteinteilung des Kreises - Verteilung des Geldumsatzes 2020

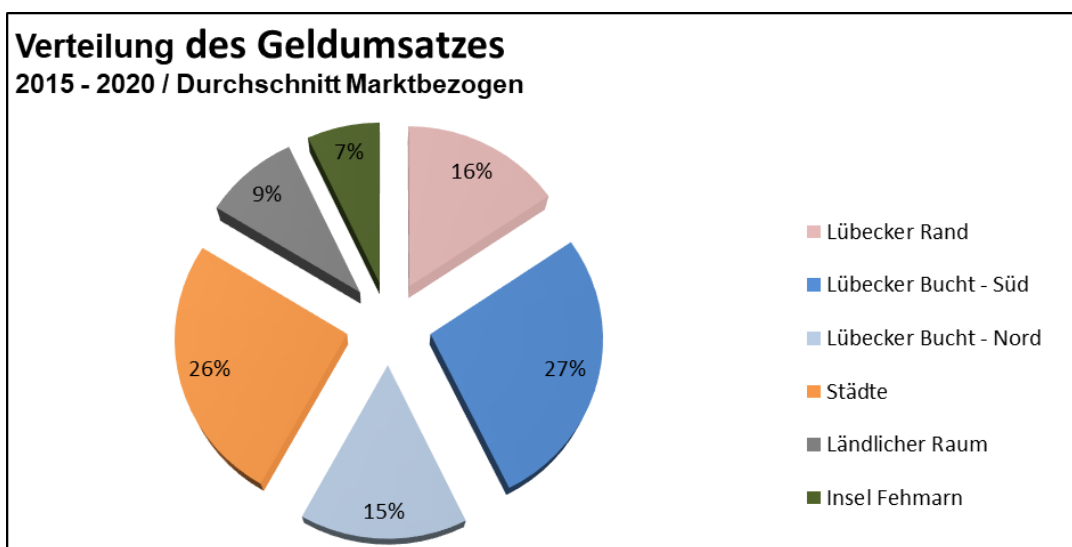


Diagramm 3b: Markteinteilung des Kreises - Verteilung des Geldumsatzes - 2015-2020

Die Verteilung des Geldumsatzes ist insgesamt im Durchschnitt der letzten Jahre durch eine gewisse Zweiteilung des Kreises gekennzeichnet. Die Städte und die eng bebauten Küstenregionen heben sich vom Rest des Landkreises deutlich ab. Im Jahr 2020 zeigt sich eine relativ gleichbleibende Verteilung; die *Städte* sind etwas stärker (+4%) und die Region *Lübecker Rand*, der *Ländliche Raum* sowie die *Insel Fehmarn* etwas geringer (bis zu -2%) am gesamten Geldumsatz des Kreises beteiligt. Die Region Lübecker Bucht - Süd ist deutlich hervorzuheben, da sich der Umsatz auf die relativ kleine Fläche entlang der touristisch genutzten Ostseeküste beschränkt.

Jahr	Gesamt			% - Anteil* Unbebaut	% - Anteil* Bebaut	% - Anteil* WEG
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)			
Lübecker Rand						
2015	619	123.228.743	1.424.832	9%	66%	25%
2016	547	106.902.059	540.247	7%	61%	32%
2017	583	126.131.483	1.152.961	8%	73%	19%
2018	612	166.483.085	603.959	8%	64%	28%
2019	627	182.772.501	1.796.989	9%	70%	21%
2020	592	188.812.208	1.146.481	9%	69%	21%
Ø	597	149.055.013	1.110.912			
Abw.	-1%	21%	3%			
Trend	606	191.617.888	1.241.588			
Abw.	-2%	-1%	-8%			
Lübecker Bucht - Süd						
2015	867	217.085.354	556.925	13%	34%	53%
2016	812	241.537.640	501.875	13%	41%	45%
2017	733	229.732.549	733.173	12%	42%	46%
2018	792	275.891.555	1.361.917	15%	35%	50%
2019	767	279.723.798	542.551	7%	38%	56%
2020	812	315.661.935	834.691	8%	37%	55%
Ø	797	259.938.805	755.189			
Abw.	2%	18%	10%			
Trend	772	306.624.547	908.017			
Abw.	5%	3%	-9%			
Lübecker Bucht - Nord						
2015	776	130.586.287	1.331.570	7%	50%	42%
2016	720	131.143.578	609.584	10%	40%	51%
2017	646	122.558.979	1.055.901	10%	39%	51%
2018	579	124.626.310	1.889.822	18%	39%	44%
2019	677	173.207.273	1.078.411	7%	47%	47%
2020	675	194.666.118	552.423	4%	43%	54%
Ø	679	146.131.424	1.086.285			
Abw.	-1%	25%	-97%			
Trend	629	178.178.394	968.047			
Abw.	7%	8%	-75%			
Städte						
2015	1170	241.942.292	3.331.570	8%	64%	28%
2016	1204	221.915.303	1.256.004	8%	50%	42%
2017	1113	217.598.328	1.386.179	10%	57%	32%
2018	971	213.422.741	1.240.573	15%	58%	27%
2019	937	245.764.912	1.433.374	9%	68%	23%
2020	968	334.049.366	2.424.541	11%	61%	29%
Ø	1061	245.782.157	1.845.374			
Abw.	-10%	26%	24%			
Trend	921	283.489.915	1.549.042			
Abw.	5%	15%	36%			

Jahr	Gesamt			% -Anteil* Unbebaut	% -Anteil* Bebaut	% -Anteil* WEG
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)			
Ländlicher Raum						
2015	514	62.439.996	3.814.748	17%	79%	4%
2016	492	81.702.172	3.660.848	15%	82%	4%
2017	471	75.397.056	3.422.465	19%	77%	4%
2018	439	76.836.374	2.065.856	14%	82%	4%
2019	576	114.040.348	7.975.102	30%	65%	5%
2020	539	118.021.919	5.069.702	18%	71%	11%
Ø	505	88.072.978	4.334.787			
Abw.	6%	25%	14%			
Trend	530	114.956.082	5.610.567			
Abw.	2%	3%	-11%			
Insel Fehmarn						
2015	350	55.192.891	1.347.477	13%	61%	26%
2016	357	67.031.956	976.460	12%	56%	32%
2017	321	63.833.946	429.625	11%	59%	30%
2018	300	75.054.872	689.054	11%	63%	26%
2019	300	68.635.490	608.460	13%	56%	30%
2020	279	75.856.654	1.170.575	12%	59%	29%
Ø	318	67.600.968	870.275			
Abw.	-14%	11%	26%			
Trend	279	76.125.993	746.769			
Abw.	0%	0%	36%			

Tabelle 3: Markteinteilung des Kreises - Anteil der Teilmärkte

Während der Marktanteil (Geldvolumen) in allen Teilmärkten in den letzten Jahren noch in jeder Region etwa gleich groß war, ist im Bereich der unbebauten Grundstücke 2020 in der Region *Lübecker Bucht - Nord* und im *Ländlichen Raum* weniger Geld transferiert worden.

In den ländlich geprägten Regionen dominiert der Anteil an bebauten Grundstücken; in den Küstenregionen der Anteil an Wohnungs-/Teileigentum.

Im Kreis Ostholstein geht die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2020 insgesamt leicht zurück. Der Rückgang zeigt sich in allen Regionen, ausgenommen sind die Lübecker Bucht – Süd und die Städte. Während sich in den meisten Regionen ein Sinken der Transaktion und des Flächenumsatzes bei steigendem Geldumsatz zeigt, heben sich die Lübecker Bucht- Süd und die Städte mit steigenden Werten in allen Bereichen hervor. Die dargestellte Entwicklung von Flächenumsätzen ist immer wieder von Spitzen in einzelnen Regionen geprägt.

Der im Jahr 2020 erreichte Geldumsatz überschritt in allen Regionen das durchschnittliche Geldvolumen aus den Vorjahren und stellt sich überwiegend von kontinuierlich steigender Tendenz dar. Auch in Relation zu der Anzahl der Kaufverträge (Preis pro Vertrag) zeigt sich die Preisentwicklung im Allgemeinen von kontinuierlich steigender Tendenz.

*= vom Gesamtanteil Geldvolumen der jeweiligen Region

Der Markt für unbebaute Grundstücke

Die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird unterschieden nach

- Wohnbaugrundstück - ohne Erbbaurecht
- Wohnbaugrundstück - mit Erbbaurecht
- Mehrfamilienhausgrundstück
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarf
- Land- / forstwirtschaftliche Flächen,
- Sonstige Flächen

Die Darstellung soll die allgemeinen Tendenzen am Grundstücksmarkt aufzeigen. Für die regionalen Preise für unbebaute Grundstücke verweisen wir auf die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte – siehe <http://www.gutachterausschuesse-sh.de>

Allgemeine Entwicklung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die allgemeinen Entwicklungen auf eine Auswahl an Teilmärkten für unbebaute Grundstücke. Es werden nur Teilmärkte dargestellt für die eine ausreichende Anzahl an Verträgen vorlagen.

Jahr	Wohnbaugrundstück - ohne Erbbau				Wohnbaugrundstück – mit Erbbau			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2015	411	50.306.552	541.429	93	23	1.710.110	20.323	84
2016	379	56.252.311	393.250	143	12	1.454.850	9.096	160
2017	309	55.180.251	356.494	155	12	594.940	9.182	65
2018	315	62.418.771	336.592	185	22	1.675.982	19.335	87
2019	257	49.325.504	256.971	192	17	1.124.013	10.824	104
2020	216	36.910.319	196.572	188	21	1.689.994	16.462	103
Ø	315	51.732.285	346.885		18	1.374.982	14.204	
Abw.	-46%	-40%	-76%		15%	19%	14%	
Trend	219	45.980.637	193.097		19	1.374.121	13.920	
Abw.	-1%	-25%	2%		10%	19%	15%	

Jahr	Mehrfamilienhausgrundstück				gewerbliche Bauflächen			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2015	14	6.878.280	31.013	222	16	2.410.402	95.286	25
2016	8	5.179.000	25.236	205	31	4.169.490	237.879	18
2017	18	9.999.777	52.093	192	23	3.168.180	134.202	24
2018	25	16.995.000	35.463	479	25	2.068.748	87.102	24
2019	10	3.440.975	11.773	292	25	5.208.997	172.116	30
2020	25	21.406.341	57.682	371	24	2.905.320	76.484	38
Ø	17	10.649.896	35.543		24	3.321.856	133.845	
Abw.	33%	50%	38%		0%	-14%	-75%	
Trend	22	15.965.714	40.995		26	3.642.833	109.673	
Abw.	14%	25%	29%		-7%	-25%	-43%	

Jahr	Gemeinbedarf				Land-/Forstwirtschaft			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2015	53	678.886	60.620	11	160	17.178.436	4.465.125	4
2016	49	2.323.813	36.421	64	114	16.810.807	3.477.967	5
2017	30	1.244.500	50.953	24	123	16.471.024	4.590.242	4
2018	19	317.346	14.587	22	78	19.127.265	4.152.832	5
2019	39	4.348.377	237.052	18	139	34.764.000	9.252.747	4
2020	37	1.102.335	161.654	7	116	29.348.805	7.306.361	4
Ø	38	1.669.210	93.548		122	22.283.390	5.540.879	
Abw.	-2%	-51%	42%		-5%	24%	24%	
Trend	29	2.188.051	170.026		108	30.666.794	7.761.815	
Abw.	21%	-98%	-5%		7%	-4%	-6%	

Sonstige Grundstücke ¹				
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2015	111	5.838.991	870.099	7
2016	77	3.826.299	218.053	18
2017	99	7.395.944	274.839	27
2018	110	23.598.639	762.994	31
2019	113	13.562.437	680.576	20
2020	129	16.222.377	450.458	36
Ø	107	11.740.781	542.837	
Abw.	17%	28%	-21%	
Trend	121	18.692.784	526.945	
Abw.	6%	-15%	-17%	

Tabelle 4: Übersicht Teilmärkte - unbebaute Grundstücke

Die Tabelle zeigt gegenüber der am Gesamtmarkt festgestellten Tendenz ein differenziertes Bild. Insgesamt rückläufig, auch im Preisniveau, zeigen sich die Wohnbaugrundstücke. Hier finden grundsätzlich mit Abstand die meisten Transaktionen im Bereich der unbebauten Grundstücke statt.

Der Teilmarkt für gewerbliche, für gemeinbedarfs-, aber auch für Mehrfamilienhausgrundstücke ist insgesamt vom Volumen sehr klein und stark schwankend. Entwicklungen können nicht ausreichend interpretiert werden. Das insgesamt steigende Geldvolumen im Jahr 2020 zeigt sich insbesondere in diesen kleineren Teilmärkten.

Die folgenden Diagramme verdeutlichen die Entwicklungen.

¹gemischt genutzte Grundstücke sind wegen der geringen Anzahl den sonstigen Grundstücken zugeschlagen

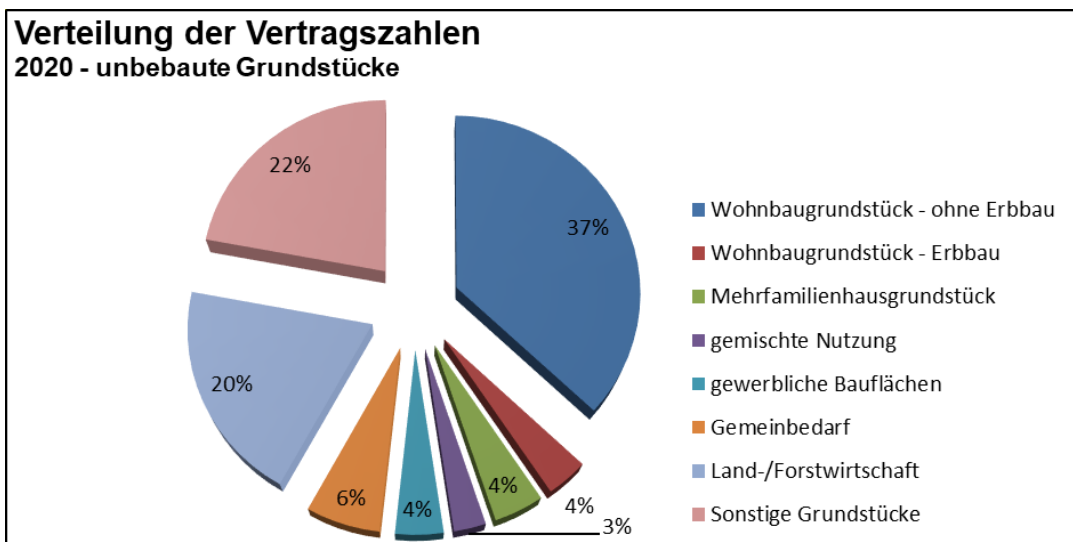


Diagramm 4a: unbebaute Grundstücke - Verteilung der Vertragszahlen

Fast 40% der Transaktionen werden für Bauland getätigt. Die Marktverteilung (Vertragszahlen) hat sich 2020 bei den Wohnbaugrundstücken von 42 % auf 37 % und bei den Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen von 23 % auf 20 % verändert.

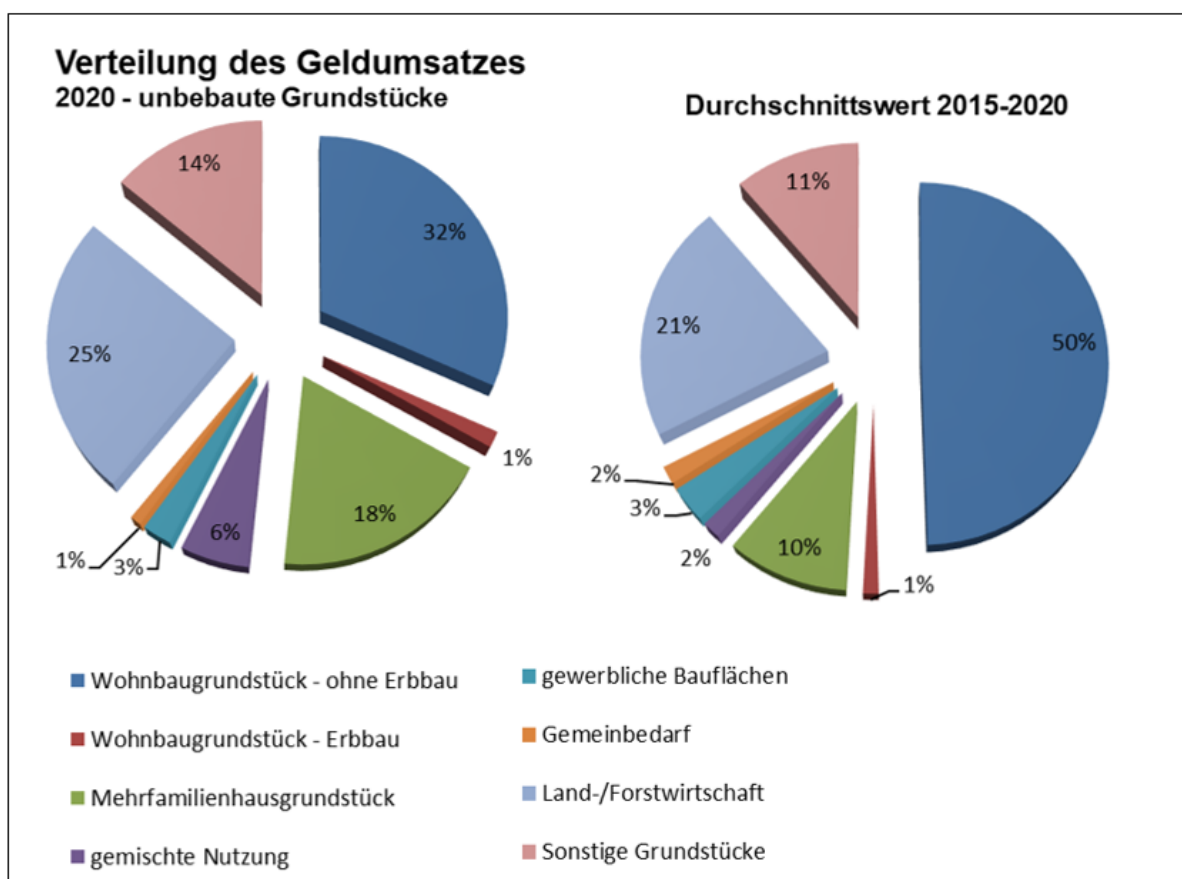


Diagramm 4b: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Geldumsatzes

Beim Geldumsatz zeigt die Verteilung ein ähnliches Bild wie bei den Vertragszahlen. Während der Marktanteil 2020 für Wohnbaugrundstücke zurückgegangen ist, zeigt sich für die kleineren Teilmärkte auch im Vergleich zum Durchschnitt der Vorjahre ein höheres Investitionsvolumen.

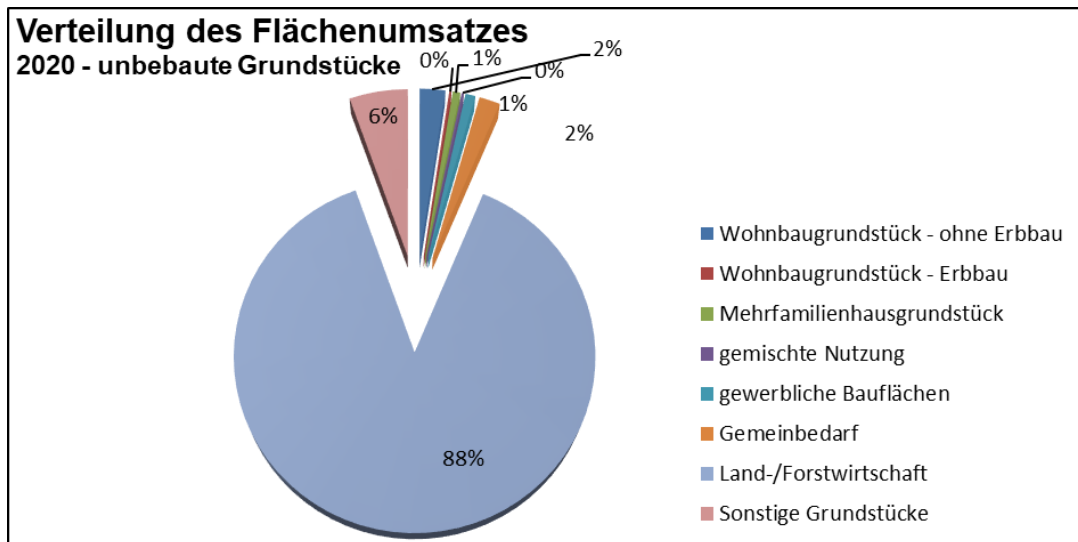


Diagramm 4c: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Flächenumsatzes

Im Landkreis ist der Anteil von land- und forstwirtschaftlichen Flächen erwartungsgemäß das bestimmende Segment bei den unbebauten Grundstücken. An den veräußerten Flächen beteiligen sich die sonstigen Grundstücke 2020 mit 6 % und Wohnbaugrundstücke mit 2 %.

Marktbezogene Entwicklung

Eine Betrachtung der unbebauten Grundstücke, bezogen auf die zuvor dargestellte räumliche Einteilung, zeigt weitere Tendenzen.

unbebaute Grundstücke - Gesamt						
	Lübecker Rand			Städte		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	100	10.943.533	707.218	191	19.471.418	785.194
2016	56	6.957.199	244.131	191	18.315.056	570.087
2017	81	10.580.442	564.881	161	22.213.647	837.477
2018	77	12.910.926	356.809	164	31.650.907	600.814
2019	88	16.483.262	1.463.194	130	22.978.327	600.129
2020	91	17.919.569	629.162	158	35.825.725	1.870.139
∅	82	12.632.489	660.899	166	25.075.847	877.307
Abw.	10%	30%	-5%	-5%	30%	53%
Trend	86	17.331.692	879.388	141	32.590.033	1.254.320
Abw.	6%	3%	-40%	11%	9%	33%
	Lübecker Bucht - Süd			Ländlicher Raum		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	162	27.180.614	357.960	159	10.331.243	2.674.412
2016	137	32.213.522	328.732	134	12.177.748	2.246.023
2017	93	27.815.331	494.129	154	14.363.496	2.534.399
2018	118	42.200.123	913.605	121	10.579.941	1.296.486
2019	87	18.304.005	203.462	200	34.442.595	7.024.851
2020	89	25.103.849	606.980	159	21.137.140	3.880.993
∅	114	28.802.907	484.145	155	17.172.027	3.276.194
Abw.	-28%	-15%	20%	3%	19%	16%
Trend	79	26.108.080	576.199	166	25.532.061	4.642.728
Abw.	11%	-4%	5%	-5%	-21%	-20%
	Lübecker Bucht - Nord			Insel Fehmarn		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	112	9.793.566	942.395	64	7.281.283	616.716
2016	88	12.560.123	417.089	65	7.888.022	592.157
2017	72	12.288.230	786.703	55	7.071.080	265.475
2018	77	22.097.923	1.742.957	51	8.562.911	510.959
2019	60	11.308.100	885.022	48	9.053.604	451.362
2020	43	7.561.630	283.744	44	8.752.942	1.011.832
∅	75	12.601.595	842.985	55	8.101.640	574.750
Abw.	-75%	-67%	-197%	-24%	7%	43%
Trend	45	12.236.877	776.328	43	8.983.560	703.227
Abw.	-5%	-62%	-174%	1%	-3%	30%

Tabelle 5: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke

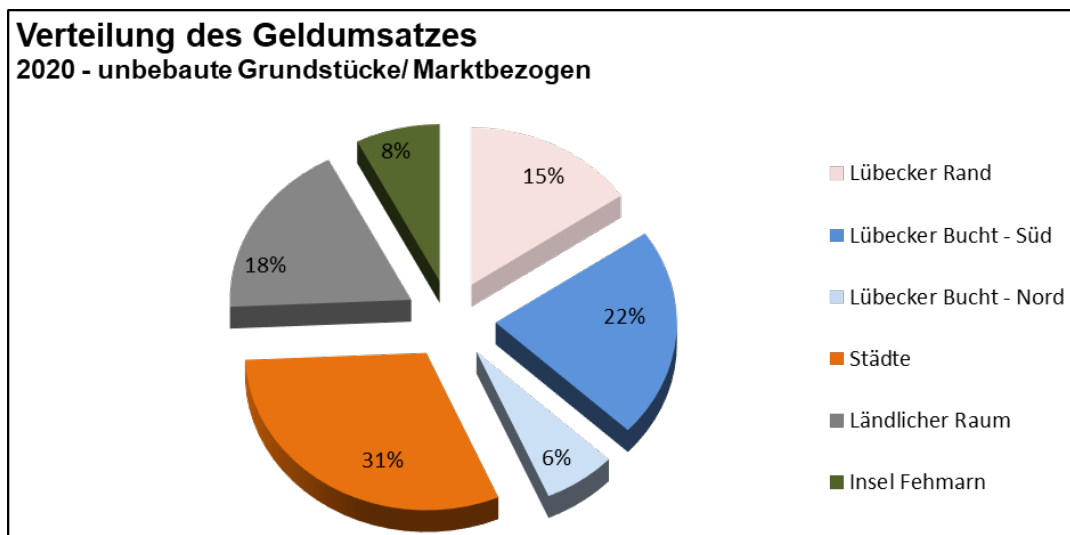


Diagramm 4d: unbebaute Grundstücke - marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

Mit einem Marktanteil von 31 % (plus 11 % im Vergleich zum Vorjahr) nehmen die Städte etwa ein Drittel des gesamten Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke im Landkreis ein. Der Marktanteil des ländlichen Raums ist 2020 mit insgesamt 18 % (minus 13 %) stark zurückgegangen.

Es werden lediglich die Segmente abgebildet, für die eine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen vorlagen. In den anderen Segmenten ist auf Grund der geringen Zahlen eine Auswertung nicht sinnvoll. Die dargestellten durchschnittlichen Werte je m² Grundstücksfläche stellen dabei keinen Kaufpreis für ein Grundstück in der jeweiligen Region dar; sie sind jahrgangweise stark abhängig von den Lagen und Besonderheiten der verkauften Grundstücke. Nach einer Glättung dieser Zahlen lässt sich lediglich der allgemeine Trend der Preisentwicklung ablesen. Die Segmente *Wohnbaugrundstück mit Erbbaurecht*, *Mehrfamilienhausgrundstück* und *Gewerbliche Grundstücke* wurden auf Grund geringer Anzahl an Kauffälle nicht nach Regionen gegliedert aufgeführt.

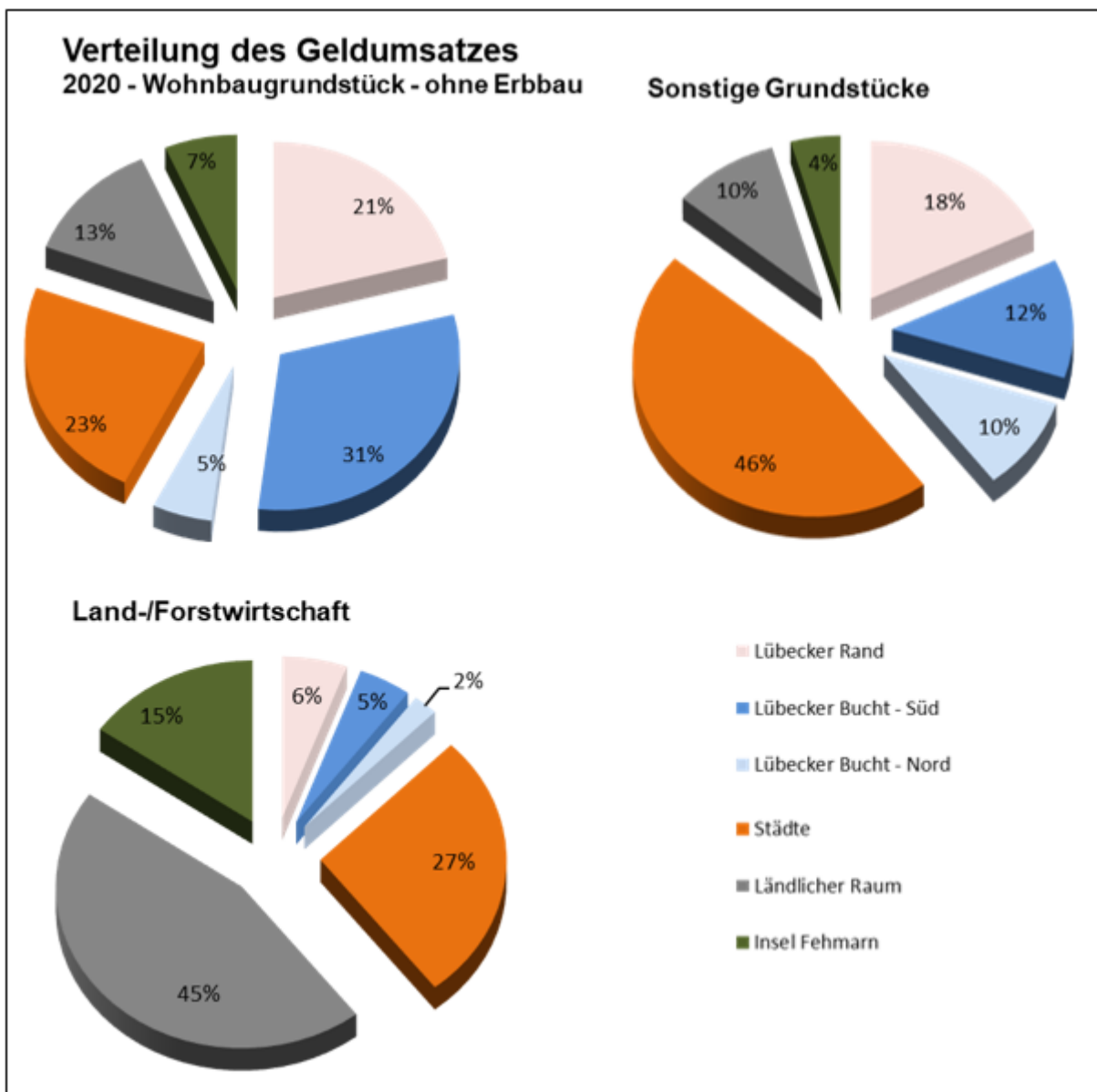


Diagramm 4e: unbebaute Grundstücke - Verteilung des Geldumsatzes - Marktbezogen
Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

Der Anteil am Geldumsatz ist in den verschiedenen dargestellten Teilmärkten unterschiedlich für die jeweiligen Regionen ausgeprägt. Bei einer Betrachtung der Verteilung des Geldumsatzes für die Wohnbaugrundstücke zeigen sich 2020 eine Zunahme der prozentuale Verteilungen im *Lübecker Rand* sowie im *Ländlichen Raum*.

Der Markt für bebaute Grundstücke

Für die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird nach der Art der Bebauung unterschieden in

- individuellen Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbliche Gebäude
- landwirtschaftliche Gebäude
- Beherbergung/Ferienhäuser
- sonstige Gebäude

Die dargestellten Preise geben eine Übersicht der registrierten Kauffälle wieder und sollen lediglich eine Orientierung auf dem Markt ermöglichen. Ein individuelles Objekt lässt sich mit den Zahlen nur grob zu den Mittelwerten einordnen, da die Kaufpreisfindung sowohl aus Käufer- als auch aus Verkäufersicht von vielen Faktoren abhängig ist. Im Einzelfall raten wir zur Konsultation eines auf dem Immobilienmarkt erfahrenen Sachverständigen.

Allgemeine Entwicklung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die allgemeinen Entwicklungen auf den einzelnen Teilmärkten für bebaute Grundstücke. Der Markt wird im Wesentlichen durch Transaktionen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus dominiert.

Jahr	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	1330	277.541.806	2.183.435	111	71.996.333	266.055
2016	1279	293.182.079	1.615.877	98	42.679.550	446.933
2017	1288	316.347.932	1.497.591	103	60.089.100	297.089
2018	1193	308.428.683	1.253.108	84	55.346.818	196.080
2019	1376	384.923.815	1.557.067	102	52.261.708	121.912
2020	1279	408.134.631	1.206.165	95	72.644.275	328.877
∅	1291	331.426.491	1.552.207	99	59.169.631	276.158
Abw.	-1%	19%	-29%	-4%	19%	16%
Trend	1287	397.160.068	1.173.117	93	61.115.624	221.732
Abw.	-1%	3%	3%	3%	16%	33%

	Wohn- und Geschäftshäuser			Gewerbliche Gebäude		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	79	45.211.336	163.289	28	13.488.082	199.798
2016	72	40.067.352	196.520	24	12.321.584	386.670
2017	49	23.255.813	96.562	34	20.423.482	113.233
2018	47	43.539.440	54.581	22	23.714.793	163.181
2019	58	62.978.006	56.656	28	23.663.987	130.640
2020	63	30.702.628	71.285	27	11.831.000	85.598
Ø	61	40.959.096	106.482	27	17.573.821	179.853
Abw.	3%	-33%	-49%	-1%	-49%	-110%
Trend	52	42.135.671	40.654	27	19.647.615	87.772
Abw.	17%	-37%	43%	1%	-66%	-3%

	landwirtschaftliche Gebäude			Beherbergung, Ferienhäuser		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	12	7.974.427	1.728.926	100	33.036.445	1.125.963
2016	13	5.459.968	411.956	81	35.768.024	65.717
2017	19	6.472.250	586.935	86	25.148.505	72.780
2018	18	7.163.150	539.842	98	27.039.552	99.693
2019	17	7.536.062	695.989	78	41.726.671	151.646
2020	30	15.157.500	922.578	90	40.273.270	76.412
Ø	18	8.293.893	814.371	89	33.832.078	265.369
Abw.	39%	45%	12%	1%	16%	-247%
Trend	25	11.353.503	583.890	85	37.828.586	-89.135
Abw.	15%	25%	37%	5%	6%	217%

	Sonstige Gebäude		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	21	9.774.133	56.188
2016	14	2.501.288	23.126
2017	19	4.231.364	33.565
2018	19	20.236.952	123.066
2019	14	21.187.594	93.988
2020	21	84.864.990	231.945
Ø	18	23.799.387	93.646
Abw.	14%	72%	60%
Trend	18	55.765.015	177.994
Abw.	14%	34%	23%

Tabelle 7: Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

In allen Teilmärkten sind die allgemeinen Tendenzen für bebaute Grundstücke sichtbar. Es sind fast gleichviele Verträge sowie mehr Geld- und Flächenvolumen im Jahr 2020 registriert. Das Flächenvolumen stellt sich teilweise sehr inhomogen dar.

In Relation zu der Anzahl der Kaufverträge (Preis pro Vertrag) weist besonders die Preisentwicklung im individuelle Wohnungsbau eine Preisentwicklung von steigender Tendenz auf, die sich kontinuierlich über die letzten Jahre präsentiert.

Das Marktgeschehen bei den sonstigen Gebäuden ist zu klein und uneinheitlich für statistische Aussagen und schwankt sehr stark in den absoluten Zahlen der Kenngrößen.

Der Geldumsatz zeigt in Ostholstein auch in Relationen der Teilmärkte zueinander seit Jahren ein relativ stabiles Bild. In den Marktanteilen im Geldumsatz wird die Prägung durch den Bereich des

individuellen Wohnungsbaus sehr deutlich. Dieser liegt 2020 bei über 60 % und entspricht dem Durchschnitt der letzten Jahre. Bebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau bilden am Markt zudem fast die Hälfte der umgesetzten Flächen und sind zu 80% an den Transaktionen beteiligt.

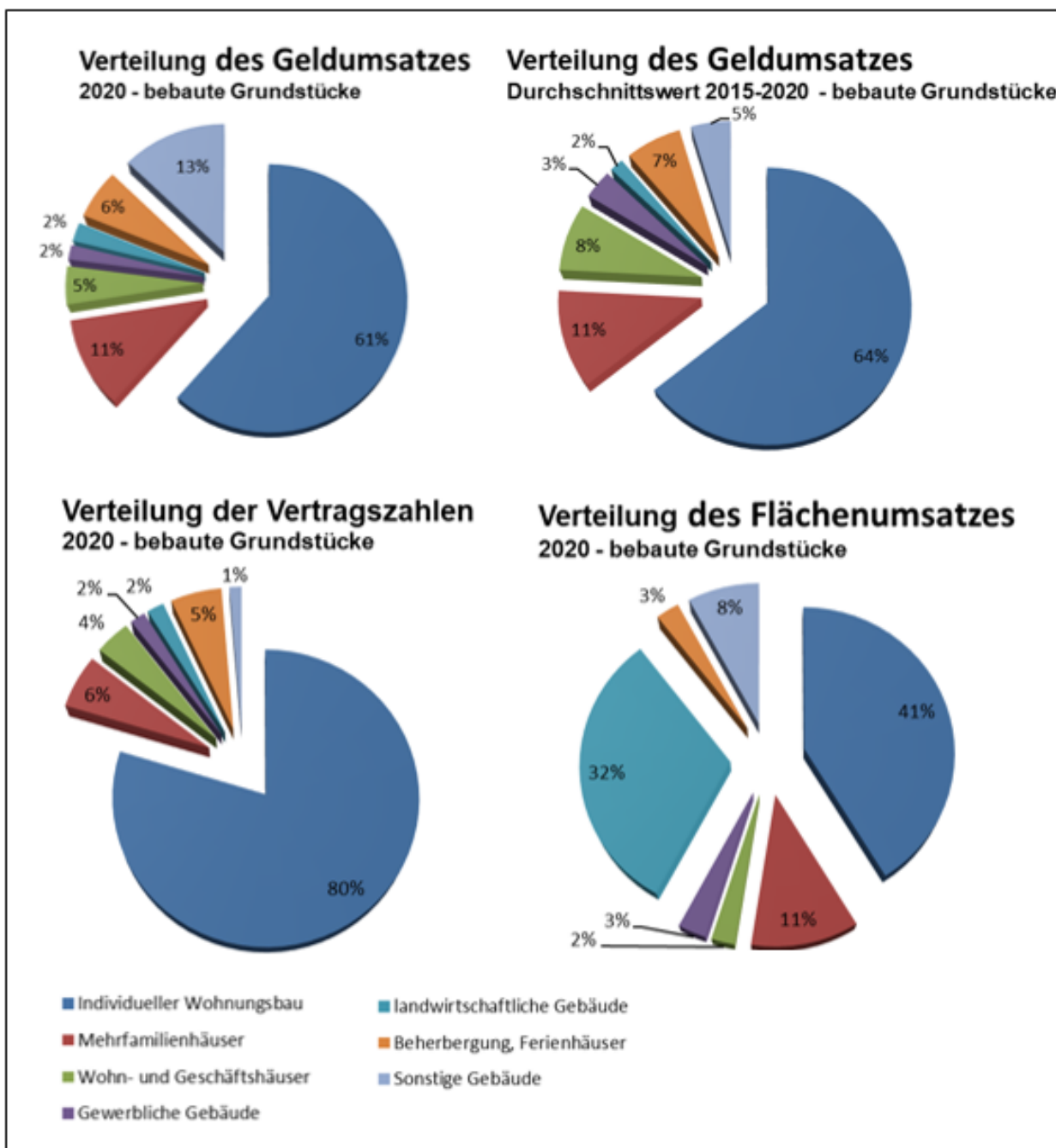


Diagramm 5: bebaute Grundstücke -
Verteilung des Geldumsatzes/der Vertragszahlen/des Flächenumsatzes

Marktbezogene Entwicklung

Die marktbezogene Betrachtung für bebaute Grundstücke in den einzelnen Regionen zeigt folgende Übersicht:

bebaute Grundstücke - Gesamt						
	Lübecker Rand			Städte		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	313	80.886.920	717.614	481	155.507.052	2.546.376
2016	279	65.370.378	296.116	430	110.686.698	685.917
2017	331	91.704.998	588.080	440	125.030.064	548.702
2018	271	106.418.353	247.150	421	123.622.876	639.759
2019	338	127.702.726	333.795	453	167.081.634	833.245
2020	320	131.171.215	517.319	432	202.744.125	554.402
∅	309	100.542.432	450.012	443	147.445.408	968.067
Abw.	4%	23%	13%	-3%	27%	-75%
Trend	320	132.908.994	362.200	429	176.299.907	294.722
Abw.	0%	-1%	30%	1%	13%	47%
	Lübecker Bucht - Süd			Ländlicher Raum		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	171	74.108.132	198.965	315	49.322.593	1.140.336
2016	200	99.662.084	173.143	327	66.664.824	1.414.825
2017	197	95.553.494	239.044	290	58.168.060	888.066
2018	184	97.072.950	448.312	290	63.188.733	769.370
2019	191	105.934.570	339.089	337	74.163.253	950.251
2020	203	117.434.789	227.711	313	83.649.399	1.188.709
∅	191	98.294.337	271.044	312	65.859.477	1.058.593
Abw.	6%	16%	-19%	0%	21%	11%
Trend	200	115.220.779	331.818	313	80.084.476	967.839
Abw.	2%	2%	-46%	0%	4%	19%
	Lübecker Bucht - Nord			Insel Fehmarn		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2015	244	65.441.124	389.175	157	33.546.741	730.761
2016	195	52.111.226	192.495	150	37.484.635	384.303
2017	195	47.606.964	269.198	145	37.754.866	164.150
2018	181	48.150.509	146.865	134	47.015.967	178.095
2019	221	80.585.574	193.389	133	38.765.086	157.098
2020	211	82.906.952	268.679	126	45.051.814	158.743
∅	208	62.800.392	243.300	141	39.936.518	295.525
Abw.	2%	24%	9%	-12%	11%	-86%
Trend	201	75.178.658	191.719	125	44.981.362	43.542
Abw.	5%	9%	29%	1%	0%	73%

Tabelle 8: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die leicht sinkende Anzahl an Verträge für bebaute Grundstücken stellt sich in nahezu jeder Region dar. Das Flächenvolumen zeigt sich auch hier teilweise sehr inhomogen. In Ostholstein liegen die Geldumsätze aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken im Jahr 2020 in allen Regionen über den Durchschnitt der Vorjahre.

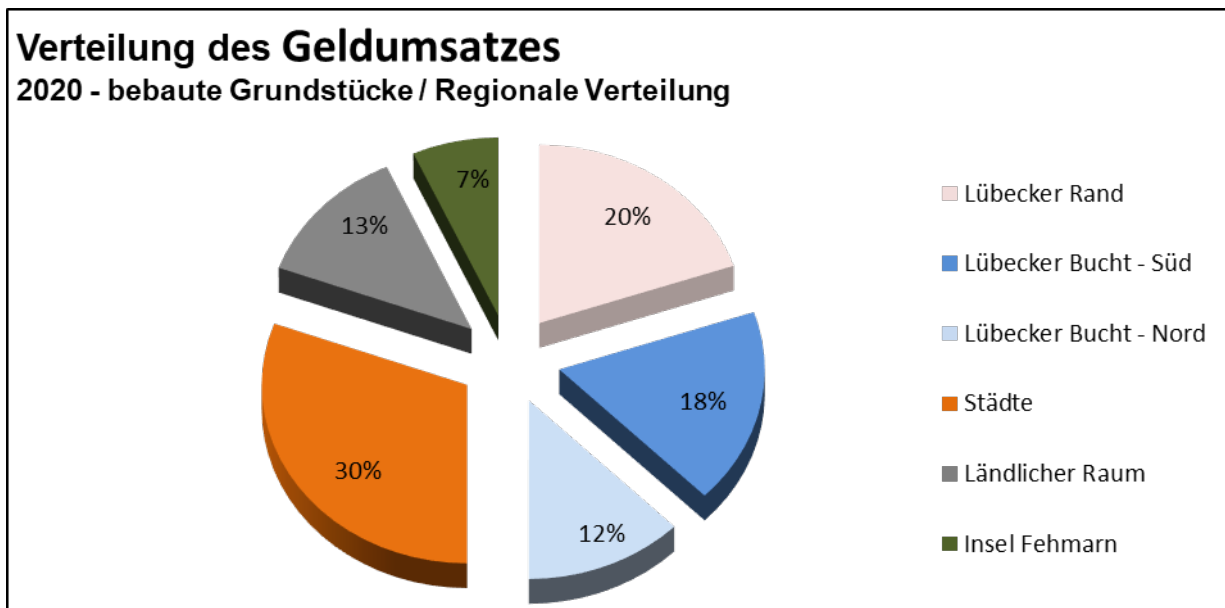


Diagramm 6a: bebaute Grundstücke - marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

Die Verteilung des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke konzentriert sich insbesondere an die Einwohnerstarken Regionen *Lübecker Rand*, *Lübecker Bucht - Süd* und der Region *Städte*, die insgesamt zu etwa zweidrittel am Geldmarkt des Kreises beteiligt sind.

Eine differenzierte Betrachtung der bebauten Grundstücke, aufgeteilt nach der baulichen Nutzung (Teilmärkte) in den einzelnen Regionen zeigt nachfolgende Übersicht. Teilmärkte mit geringer Anzahl an Kauffällen wurden nicht aufgeführt. Eine statistische Aussage kann hieraus nicht ausreichend abgeleitet werden.

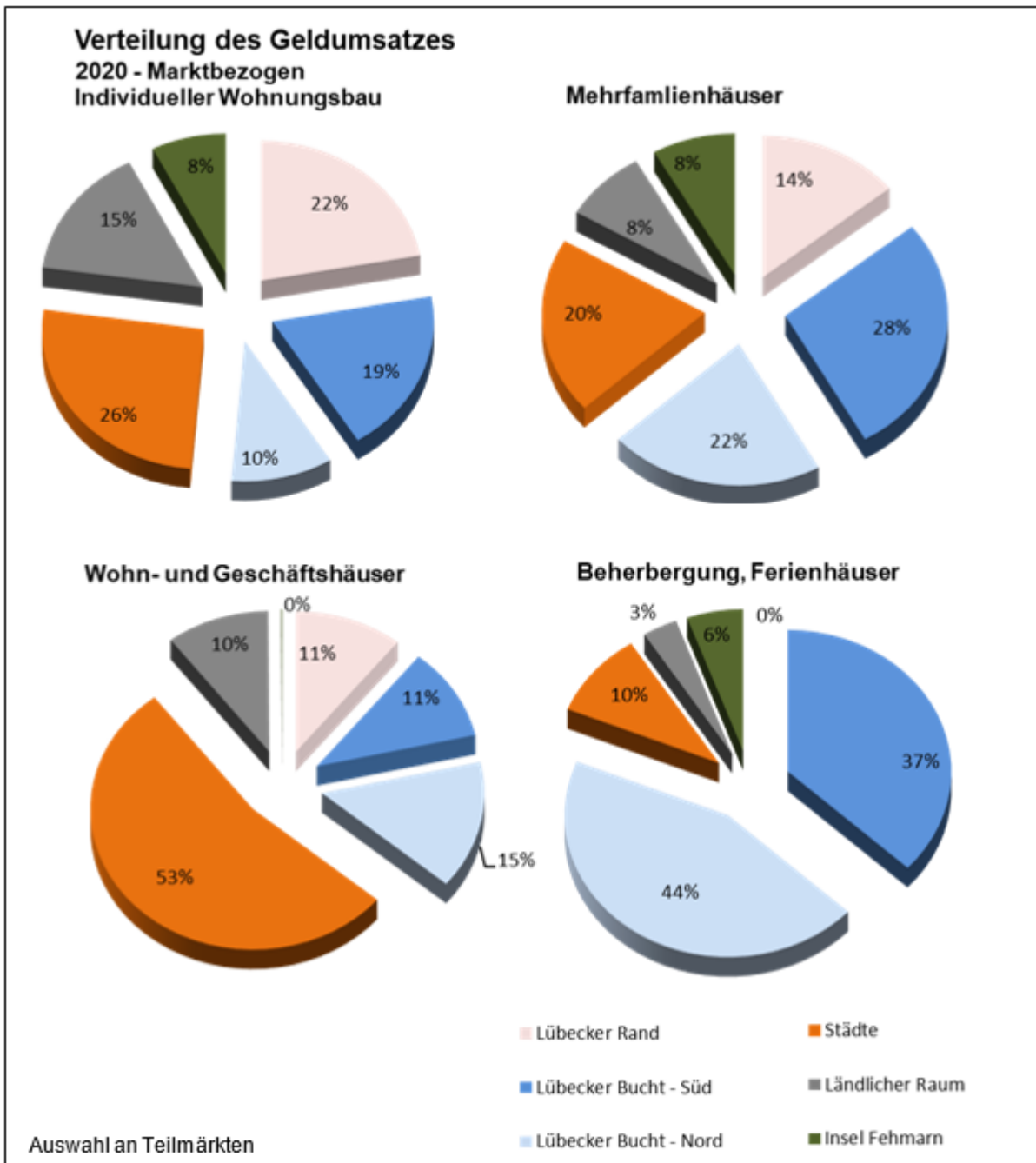


Diagramm 6b: bebaute Grundstücke - Verteilung des Geldumsatzes - Marktbezogen
Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

Der Anteil am Geldumsatz ist in den verschiedenen dargestellten Teilmärkten unterschiedlich für die jeweiligen Regionen ausgeprägt. Bei einer Betrachtung der Verteilung des Geldumsatzes für den individuellen Wohnungsbau zeigen sich ähnliche prozentuale Verteilungen wie für den gesamten Bereich der bebauten Grundstücke. Das resultiert insbesondere aus einem Marktanteil von 80 % an den Verträgen bzw. über 60 % an dem gesamten Geldumsatz der bebauten Grundstücke. Im individuellen Wohnungsbau liegen die Geldumsätze aus dem Verkauf von Immobilien für alle Regionen auch im Jahr 2020 über den Durchschnitt der Vorjahre.

Das Umsatzgefüge der anderen Teilmärkte ist stark schwankend und vom Verkauf einzelner Objekte mit großer Auswirkung beeinflusst. Besonders auffällig sind hier für den Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser die Regionen *Lübecker Rand* und *Städte*.

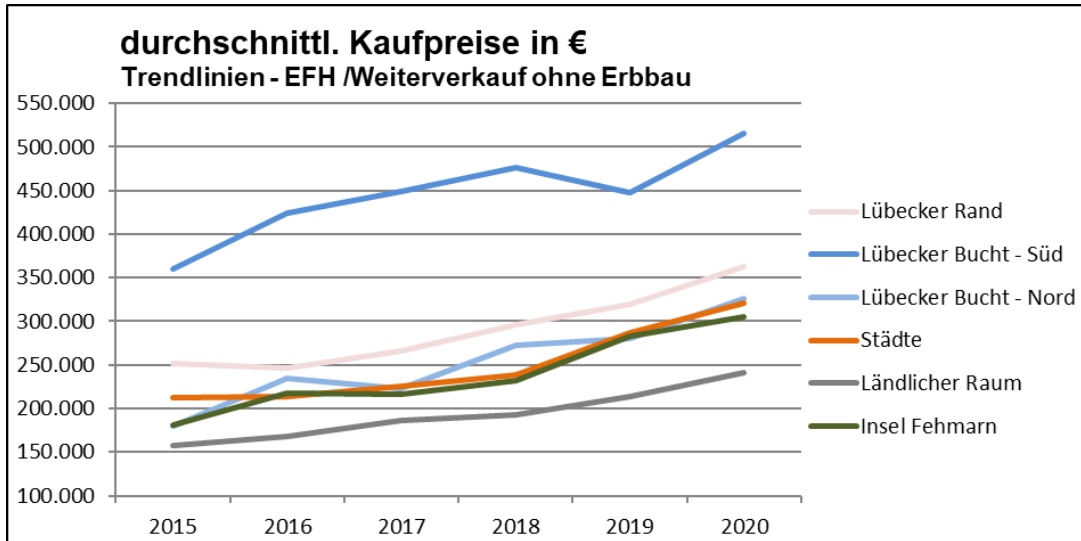


Diagramm 6d: durchschn. Kaufpreis für ein Einfamilienhaus

Die Entwicklung im individuellen Wohnungsbau

Bei relativ konstanter Anzahl von Transaktionen zeigt sich der durchschnittlich gezahlte Preis für die gängigen Objektarten 2020 insgesamt weiter von steigender Tendenz. Die Niveauunterschiede zwischen den Objektarten präsentieren sich verhältnismäßig konstant zueinander. Während der durchschnittliche Preis für ein Doppelhaus den durchschnittlichen Preis für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus nur leicht übersteigt, bilden die Einfamilienhäuser erwartungsgemäß ein wesentlich höheres Preisniveau (siehe Diagramm 6c).

In den *Städten* stellt sich für ein Einfamilienhaus der allgemein steigende Trend dar. Die Entwicklung innerhalb der *Städte* wird durch einen enormen Preisanstieg in *Eutin* und durch den kontinuierlichen Preisanstieg in *Heiligenhafen* charakterisiert (siehe Diagramm 6g). Ein Einfamilienhaus kostet im Durchschnitt insgesamt um die 330.000 €. Für Doppelhaushälften kennzeichnet die Region *Lübecker Bucht - Süd* den höchsten Preisanstieg. Im Bereich Reihenendhaus/Reihenmittelhaus lässt sich die Entwicklung auf Grund der teilweise geringen Transaktionen nicht vergleichend interpretieren.

Die Region *Lübecker Bucht - Süd* (Sierksdorf/Timmendorfer Strand/Scharbeutz) ist besonders hervorzuheben. Mit einem durchschnittlichen Preis (gerundet) von 515.000 € für ein gebrauchtes Einfamilienhaus, von 470.000 € für ein Doppelhaus und von 325.000 € für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus hebt sich diese Region vom Rest des Kreisgebietes stark ab. Insbesondere dominiert *Timmendorfer Strand* das hohe durchschnittliche Preisniveau in dieser Objektklasse. Das durchschnittliche Preisniveau folgt 2020 in dieser Region sowohl bei den Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften als auch bei den Reihenendhaus/Reihenmittelhaus dem stetig steigenden Trend der Vorjahre.

Im ländlichen Raum wird für ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 240.000 €, für eine Doppelhaushälfte 180.000 €. Das untere durchschnittliche Preisniveau für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus liegt etwa bei 150.000 €.

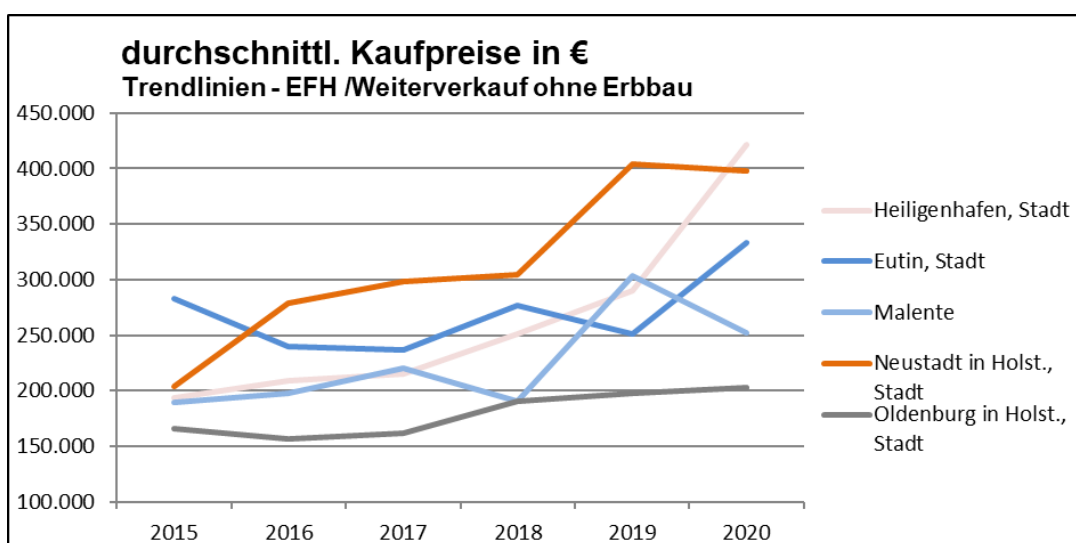


Diagramm 6g: Einfamilienhäuser - Preisentwicklung / Trendlinien - Städte

Besondere Marktsituation - Bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht

Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Neben den im Volleigentum stehenden Grundstücken bilden die bebauten Grundstücke im Erbbaurecht einen Teilmarkt, der beim Geldumsatz in Ostholstein im Jahr 2020 lediglich ein Marktanteil von 3 % (Verträge 5 %) einnimmt.

bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht Gesamt					
Jahr	Anzahl Verträge*		Geldvolumen (€)*		Fläche (m²)
2015	64	4%	11.491.350	3%	46.572
2016	49	3%	9.402.988	2%	59.368
2017	58	4%	13.792.924	3%	44.040
2018	88	6%	19.870.774	4%	50.173
2019	60	4%	13.829.339	2%	33.697
2020	74	5%	19.935.040	3%	36.691

Tabelle 13: bebaute Grundstücke - mit Erbbaurecht - Gesamtmarkt

Jahr	Individueller Wohnungsbau mit Erbbaurecht			übrige Gebäude mit Erbbaurecht				
	Anzahl	Volumen (€)**		Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)**		Fläche (m²)
2015	28	5.275.350	2%	17.303	36	6.216.000	3%	29.269
2016	24	4.121.405	1%	19.349	25	5.281.583	3%	40.019
2017	26	4.833.000	2%	18.235	32	8.959.924	5%	25.805
2018	37	7.713.000	3%	21.750	51	12.157.774	6%	28.423
2019	31	6.664.400	2%	20.626	29	7.164.939	3%	13.071
2020	29	7.346.000	2%	15.375	45	12.589.040	5%	21.316

Tabelle 14: bebaute Grundstücke - mit Erbbaurecht - differenziert

Das bebaute Grundstück mit Erbbaurecht differenziert nach *individueller Bauweise* und *übrige Gebäude* zeigt den relativ gleichbleibenden Marktanteil. Das Investitionsvolumen ist höher als im Vorjahr. Es entspricht dem steigenden Trend der vergangenen Jahre bei etwa gleichbleibender Anzahl an Verträgen.

Eine Betrachtung des individuellen Wohnungsbaus, gegliedert nach den Teilmärkten (Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenendhaus/Reihenmittelhaus im Erbbaurecht) wurde im vorangegangenen Abschnitt dargestellt.

Die erstmalige Begründung eines Erbbaurechts sowie die Veräußerung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an ein Erbbauberechtigten oder einen Dritten sind zusammengefasst dem Markt für unbebaute Grundstücke (Wohnbaugrundstück mit Erbbaurecht) zu entnehmen.

* Prozentangaben vom Gesamtanteil des Teilmarktes (bebaute Grundstücke)

** Prozentangaben vom Gesamtanteil Geldvolumen der jeweiligen Kategorie

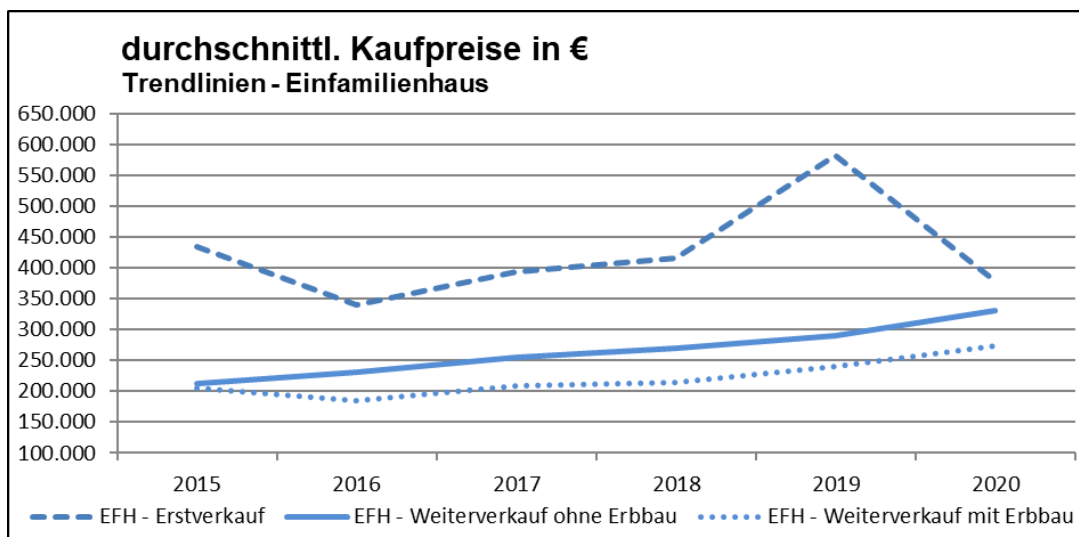


Diagramm 7: Einfamilienhäuser – Preisentwicklung / Trendlinien

Im Allgemeinen erzielen Einfamilienhäuser im Erbbaurecht, die an Dritte veräußert werden geringere Preise, als Einfamilienhäuser die im Volleigentum stehen.

Bei insgesamt ansteigender Tendenz der Preise unterliegen Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern mit Erbbaurechten gegenüber Weiterverkäufen derselben Haustypen ohne Erbbaurechte einem über die Jahre etwa parallel niedriger verlaufenden Kaufniveau. Erstverkäufe weisen bei ähnlich ansteigender Tendenz ein parallel höher verlaufendes Kaufniveau auf. Der Wert für das Jahr 2020 fällt stark, dies ist durch den Verkauf einzelner hochpreisiger Objekte im vergangenen Jahr geprägt.

Im Jahr 2020 wurde im Durchschnitt für ein Einfamilienhaus im Erstverkauf (ohne Erbbaurecht) etwa 380.000 €, für ein Einfamilienhaus im Weiterverkauf (ohne Erbbaurecht) etwa 330.000 € und für ein Einfamilienhaus mit Erbbaurecht in Ostholstein etwa 270.000 € gezahlt.

Der Markt für Wohnungseigentum

Für die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird nach der Art der Veräußerung in zwei Bereiche unterschieden

- Erstverkäufe
- Weiterverkäufe

Auf Grund der Besonderheit dieser Immobilien wird als Vergleichskriterium auf den gezahlten Kaufpreis je m² Wohnfläche (Wfl) abgestellt.

Die dargestellten Preise stellen eine Übersicht der registrierten Kauffälle dar und sollen lediglich eine Orientierung auf dem Markt ermöglichen. Ein individuelles Objekt lässt sich mit den Zahlen nur grob innerhalb dieser Spannen einordnen, da die Kaufpreisfindung sowohl aus Käufer- als auch aus Verkäufersicht von vielen Faktoren abhängig ist. Im Einzelfall raten wir zur Konsultation eines auf dem Immobilienmarkt erfahrenen Sachverständigen.

Allgemeine Entwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die allgemeine Entwicklung auf den einzelnen Teilmärkten für Wohnungseigentum.

Erstverkauf - Wohnungseigentum						
Jahr	Anzahl Verträge	Geldvolumen (€)	Kaufpreis €/m ² Wfl			
			Mittelwert	Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2015	390	116.921.667	3.975	2.476	5.849	76
2016	447	131.677.480	3.810	2.292	6.155	78
2017	361	107.837.446	3.979	2.349	6.966	76
2018	263	110.020.189	5.109	2.941	8.284	80
2019	322	119.079.657	4.983	2.886	8.311	74
2020	499	208.428.336	5.354	3.429	9.413	76
Ø	380	132.327.463	4.535			
Abw.	24%	37%	15%			
Trend	385	162.464.792	5.359			
Abw.	23%	22%	0%			

* Grenzwerte des 5%-Perzentils

Weiterverkauf - Wohnungseigentum						
Jahr	Anzahl Verträge	Geldvolumen (€)	Kaufpreis €/m ² Wfl			
			Mittelwert	Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2015	1335	152.215.594	2.070	792	4.307	56
2016	1257	155.370.983	2.164	805	4.467	55
2017	1184	159.067.519	2.433	930	5.111	56
2018	1227	192.069.782	2.768	1.070	5.576	56
2019	1227	216.899.214	3.020	1.189	6.000	56
2020	1073	221.205.147	3.487	1.351	7.031	57
Ø	1217	182.804.707	2.657			
Abw.	-13%	17%	24%			
Trend	1120	222.985.758	3.370			
Abw.	-4%	-1%	3%			

Tabelle 15: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

Über 40 % der Transaktionen im Kreisgebiet wurden im Teilmarkt Wohnungseigentum registriert (siehe Tabelle 2, Seite 12). In dieser Kategorie werden 30 % der Transaktionen im Erstverkauf und rund 65 % im Weiterverkauf getätigt. Im Jahr 2020 sind im Erstverkauf etwas mehr Wohnungen veräußert worden als im Jahr zuvor. Die Anzahl liegt jedoch im Schwankungsbereich der Vorjahre. Die gleichbleibende Anzahl an Verträgen im Weiterverkauf entspricht dem Durchschnitt der Vorjahre.

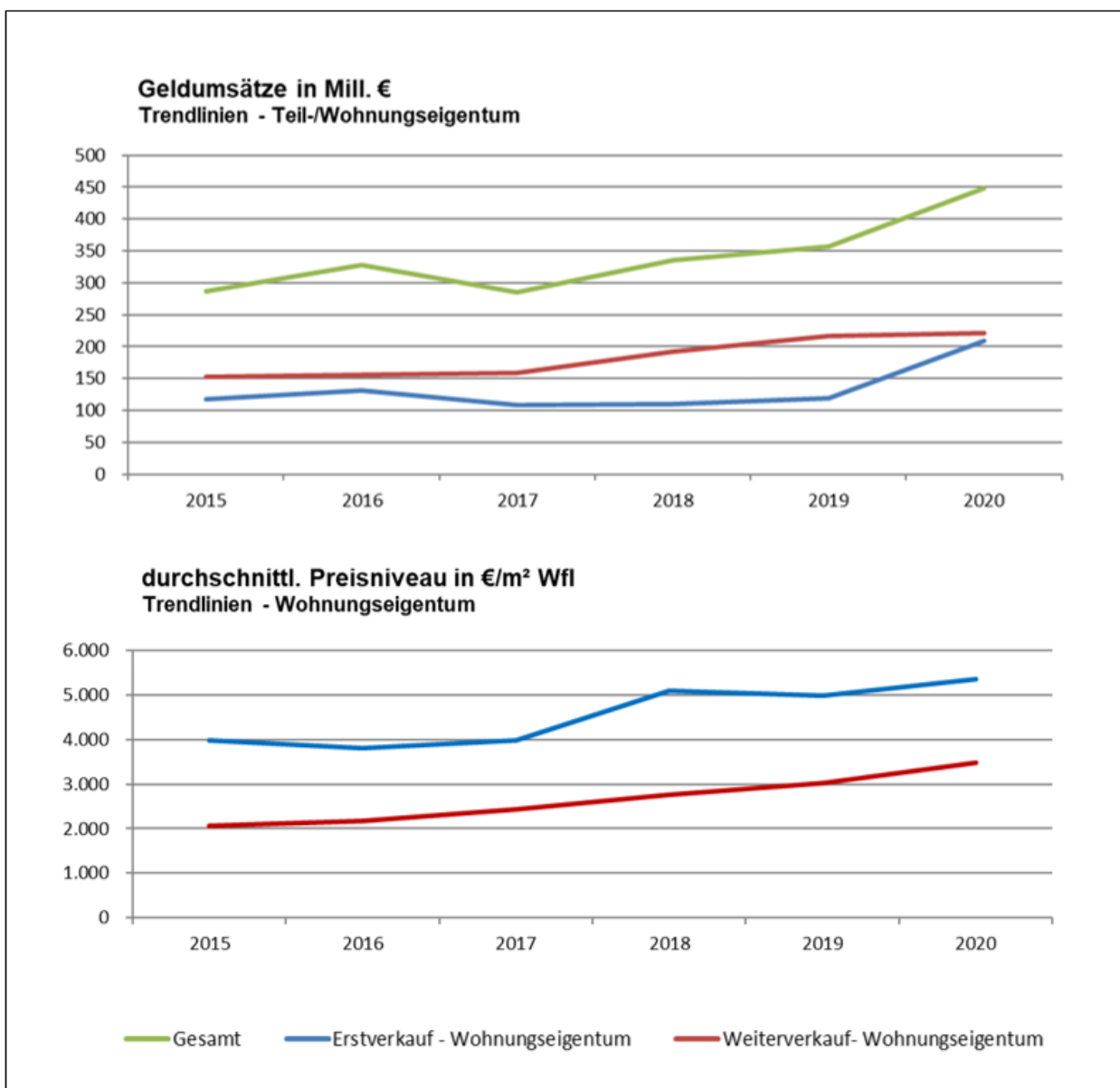


Diagramm 8a: Durchschnittlicher Kaufpreis für Wohnungseigentum – Preisentwicklung

Das insgesamt steigende Investitionsvolumen bei den Eigentumswohnungen ist insbesondere sowohl durch ein steigendes Geldvolumen bei den Erstverkäufen als auch im dominierenden Weiterverkauf begründet.

Nachdem das Preisniveau (Mittelwerte) in den letzten Jahren sich auf relativ gleichem Niveau befand, ist ab 2017 ein starker Anstieg im durchschnittlichen Preisniveau zu verzeichnen. Der Mittelwert steigt im Jahr 2020 im Weiterverkauf mit fast 3.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m² Wfl.) weiter kontinuierlich an. Mit einem Mittelwert von über 5.000 €/m² Wfl. manifestiert sich im Erstverkauf das hohe Preisniveau.

Sowohl im Erst- als auch im Weiterverkauf prägen dabei starke Sprünge zwischen einfachen Lagen bis zu den sehr hochpreisigen Objekten an der Ostseeküste die sehr unterschiedlichen Entwicklungen, die in der marktbezogenen Analyse, gegliedert nach den einzelnen Regionen ab Seite 47 zu entnehmen sind.

Die Aufteilung der Verkaufsfälle in unterschiedlichen Preiskategorien kennzeichnet die Verteilung der Marktanteile im Erstverkauf sowie im Weiterverkauf.

Jahr	Vertragszahlen/Erstverkauf			
	Kaufpreis €/m ² Wfl			
	<3000	<4000	<5000	>5000
2015	84	137	94	69
2016	123	171	85	60
2017	76	140	36	71
2018	11	58	44	83
2019	24	71	67	110
2020	4	87	175	189
	% - Anteil			
2015	22%	36%	24%	18%
2016	28%	39%	19%	14%
2017	24%	43%	11%	22%
2018	6%	30%	22%	42%
2019	9%	26%	25%	40%
2020	1%	19%	38%	42%

Tabelle 16: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

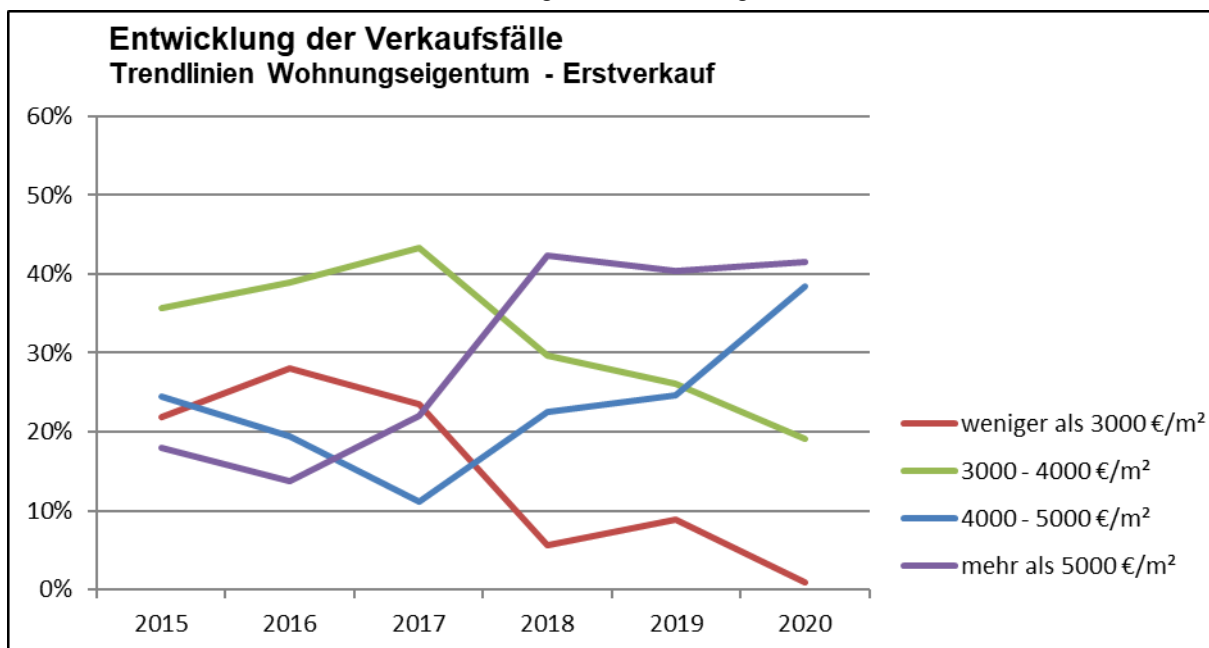


Diagramm 8b: Wohnungseigentum – Verteilung von Erstverkäufen / Trendlinien

Jahr	Vertragszahlen/Weiterverkauf			
	Kaufpreis €/m ² Wfl			
	<1000	<2000	<3000	>3000
2015	173	541	284	222
2016	142	498	279	236
2017	101	398	277	268
2018	33	280	244	314
2019	30	273	313	439
2020	25	174	267	488
	% - Anteil			
2015	14%	44%	23%	18%
2016	12%	43%	24%	20%
2017	10%	38%	27%	26%
2018	4%	32%	28%	36%
2019	3%	26%	30%	42%
2020	3%	18%	28%	51%

Tabelle 17: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

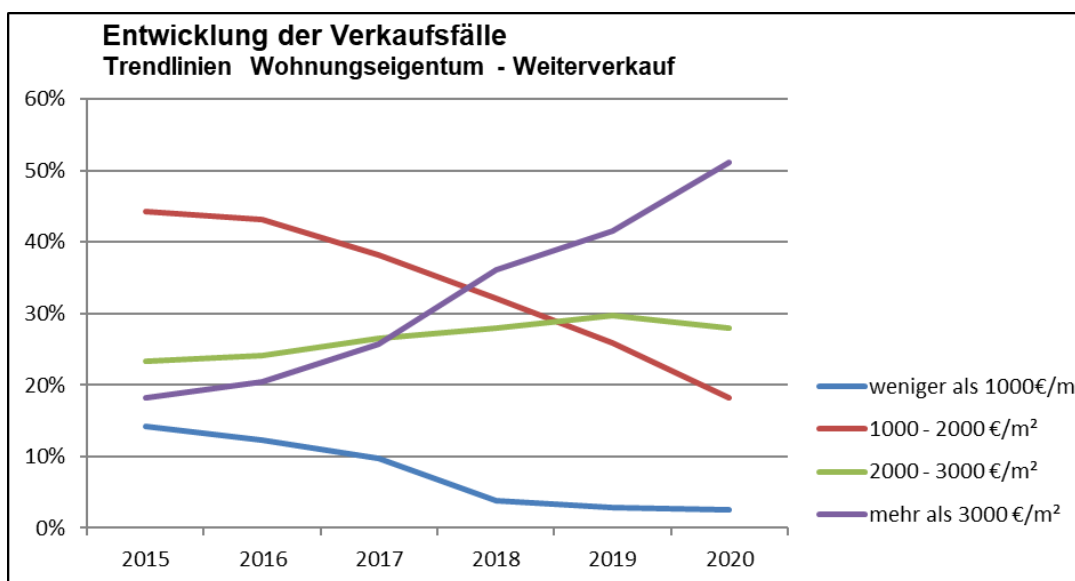


Diagramm 8c: Wohnungseigentum – Verteilung von Wiederverkäufen / Trendlinien

Bei den Erstverkäufen lag in den letzten Jahren der wesentliche Anteil (etwa 35%) der Veräußerungen in dem Preissegment von 3.000 bis unter 4.000 €/m² Wohnfläche. Im Jahr 2018 zeigt sich der enorme Preisanstieg; Neubauwohnungen für mehr als 5.000 €/m² Wfl. bilden den größten Marktanteil. Im Jahr 2020 setzt sich die prozentuale Aufteilung der Verkaufsfälle in den unterschiedlichen Preiskategorien insgesamt weiter fort.

Im Weiterverkauf ging in den letzten Jahren der Marktanteil von Veräußerungen unter 2000 €/m² Wfl. kontinuierlich zurück und liegt 2020 insgesamt bei einem Anteil von 20%. Der Marktanteil verschiebt sich zunehmend in die letzten Kategorien und ist seit 2018 markbestimmend.

Die meisten Wohnungen im Weiterverkauf (über 50%) wurden im vergangenen Jahr in Ostholstein durchschnittlich mit über 3.000 €/m² Wfl. und im Erstverkauf (über 40%) mit über 5.000 €/m² Wfl. gehandelt.

Marktbezogene Entwicklung

Die marktbezogene Betrachtung für Eigentumswohnungen in den einzelnen Regionen zeigt folgende Übersicht:

			Erstverkauf - Wohnungseigentum					Weiterverkauf - Wohnungseigentum				
Lübecker Rand												
Teil-/Wohnungseigentum - Gesamt -			Kaufpreis €/m ² Wfl					Kaufpreis €/m ² Wfl				
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Anzahl	Mittelwert	Min*	Max*	Ø m ² Wfl	Anzahl	Mittelwert	Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2015	206	31.398.290	34	3.165	2.854	3.553	89	160	1.477	754	2.826	73
2016	212	34.574.482	62	3.081	2.273	3.437	86	142	1.590	848	2.871	71
2017	171	23.846.043	24	2.596	1.228	3.400	94	132	1.542	716	2.817	69
2018	264	47.153.806	13	3.873	2.869	4.248	85	154	1.830	976	3.181	72
2019	201	38.586.513	33	3.872	3.382	4.702	87	163	2.048	1.061	3.335	68
2020	181	39.721.424	50	4.012	3.403	4.758	87	126	2.243	1.011	3.509	70
Ø	206	35.880.093										
Abw.	-14%	10%										
Trend	201	41.377.202										
Abw.	-11%	-4%										
Lübecker Bucht - Süd												
2015	534	115.796.608	141	4.722	3.054	12.582	75	383	3.037	785	5.691	54
2016	475	109.662.034	120	4.836	1.685	10.370	77	347	3.114	833	5.717	55
2017	443	106.363.724	106	5.198	2.915	8.181	79	320	3.493	1.164	6.597	54
2018	490	136.618.482	105	6.301	2.933	9.797	86	365	3.831	1.353	7.674	55
2019	489	155.485.223	136	6.545	4.095	9.858	68	342	4.268	1.468	8.239	56
2020	520	173.123.297	130	6.768	3.453	12.350	73	358	4.659	1.349	8.552	58
Ø	492	132.841.561										
Abw.	5%	23%										
Trend	493	165.295.688										
Abw.	5%	5%										
Lübecker Bucht - Nord												
2015	420	55.351.597	85	3.263	1.861	5.663	70	304	2.094	925	3.942	51
2016	437	66.472.229	112	3.348	1.597	5.712	70	303	2.317	1.030	4.273	51
2017	379	62.663.785	86	3.653	2.327	6.704	69	278	2.648	1.094	4.653	53
2018	321	54.377.878	58	4.712	3.517	8.050	68	302	2.917	1.487	4.910	51
2019	396	81.313.599	84	4.575	3.100	5.883	70	300	3.077	746	5.746	52
2020	421	104.197.536	163	4.738	3.500	6.537	76	243	3.442	1.072	6.176	52
Ø	396	70.729.437										
Abw.	6%	32%										
Trend	383	90.762.859										
Abw.	9%	13%										

			Erstverkauf - Wohnungseigentum					Weiterverkauf - Wohnungseigentum					
Städte													
Teil-/Wohnungseigentum - Gesamt				Kaufpreis €/m² Wfl					Kaufpreis €/m² Wfl				
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Anzahl	Mittelwert	Min*	Max*	Ø m² Wfl	Anzahl	Mittelwert	Min*	Max*	Ø m² Wfl	
2015	498	66.963.822	125	3.898	1.999	5.624	77	348	1.334	556	2.652	53	
2016	583	92.913.549	113	3.770	2.269	5.238	83	401	1.380	394	3.803	52	
2017	512	70.354.617	121	3.476	2.005	5.814	75	365	1.636	566	3.369	55	
2018	386	58.148.958	68	3.459	1.975	4.098	81	297	1.779	643	3.409	55	
2019	354	55.704.951	46	3.340	1.204	5.341	89	296	2.160	673	4.386	54	
2020	378	95.479.516	117	5.824	3.294	8.895	77	245	2.461	640	4.891	53	
Ø	452	73.260.902											
Abw.	-20%	23%											
Trend	351	74.599.975											
Abw.	7%	22%											
Ländlicher Raum													
2015	40	2.786.160	0	-	0	0	-	38	1.137	132	1.632	62	
2016	31	2.859.600	4	2.279	1.978	2.776	79	22	1.163	527	1.897	79	
2017	27	2.865.500	2	2.507	2.358	2.656	69	18	1.115	524	1.717	80	
2018	28	3.067.700	0	-	10.00	0	-	26	1.876	746	4.929	60	
2019	39	5.434.500	5	2.026	858	3.022	82	29	1.913	823	2.841	53	
2020	67	13.235.380	25	3.350	2.961	3.803	67	17	1.625	781	2.862	62	
Ø	39	5.041.473											
Abw.	42%	62%											
Trend	50	9.339.545											
Abw.	25%	29%											
Insel Fehmarn													
2015	129	14.364.867	5	2.555	2.454	2.691	89	119	1.918	1.031	2.877	55	
2016	142	21.659.299	36	3.269	2.422	4.206	74	101	2.319	1.231	4.022	53	
2017	121	19.008.000	22	3.631	2.842	4.518	72	99	2.327	1.018	3.674	57	
2018	115	19.475.994	19	4.353	3.624	5.188	67	95	2.582	1.194	4.450	56	
2019	119	20.816.800	18	3.772	2.819	5.018	62	101	2.928	1.329	4.541	57	
2020	109	22.051.898	14	4.189	3.285	4.823	80	89	3.433	1.985	4.902	56	
Ø	123	19.562.810											
Abw.	-12%	11%											
Trend	110	22.161.071											
Abw.	-1%	0%											

Tabelle 18: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

* Grenzwerte des 5%-Perzentils

Im Kreisgebiet ist der Markt für Wohnungseigentum stark ausgerichtet auf die touristisch geprägten Regionen der Lübecker Bucht. Hier werden rund 65% der Transaktionen mit einem Anteil von 70% am Geldumsatz getätigt. Einen nicht unerheblichen Teil der Verkäufe stellen dabei die sogenannten Ferienwohnungen, unabhängig von der Frage einer Dauernutzung oder der ständigen Vermietung an einem wechselnden Personenkreis (Urlauber), dar. Die einzelnen Preisspannen in den jeweiligen Regionen zeigt die einleitend dargestellte Tabelle; wobei keine Unterscheidung zwischen Dauerwohnen, Ferienwohnung in Eigennutzung oder Vermietung an einem wechselnden Personenkreis erfolgte.

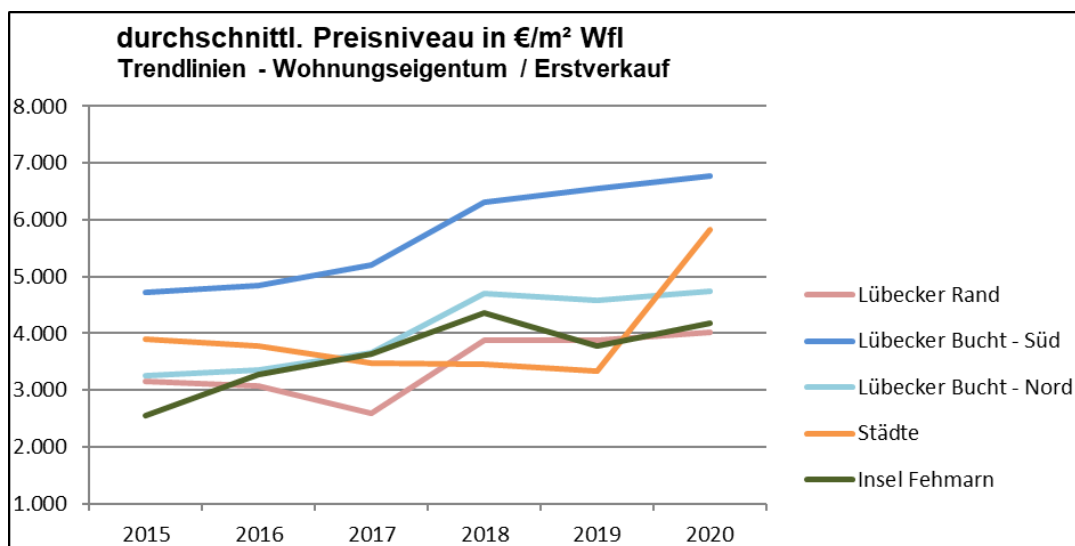


Diagramm 9a: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Erstverkauf

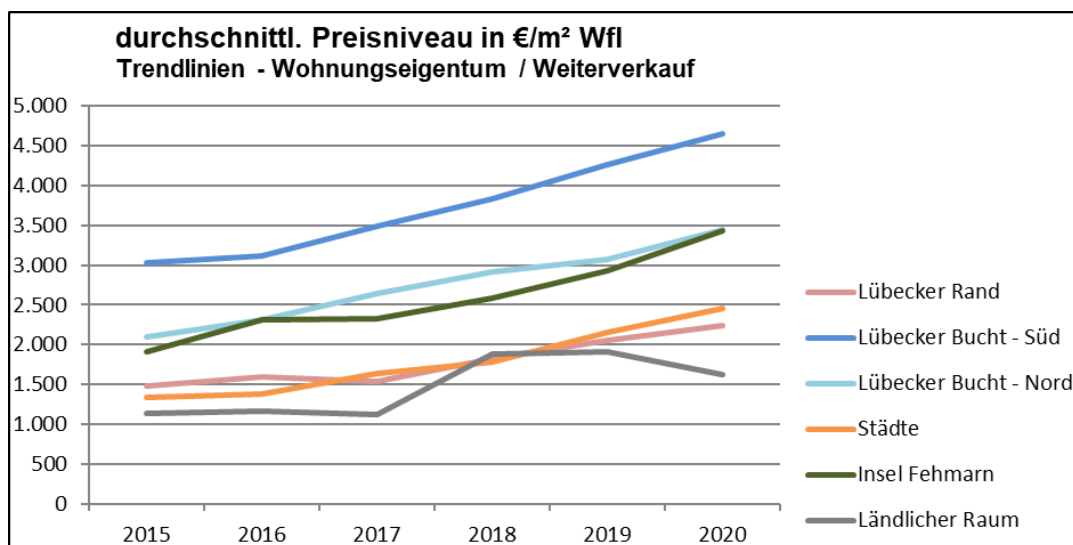


Diagramm 9b: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Weiterverkauf

Die marktbezogene Betrachtung zeigt den Preisanstieg für gebrauchte Eigentumswohnungen, der sich in den Regionen, ausgenommen dem *Ländliche Raum*, von stetig steigender Tendenz präsentiert.

Für Eigentumswohnungen im Erstverkauf flacht das hohe Preisniveau 2020 teilweise deutlich ab. Lediglich die Region *Städte* dokumentiert einen weiteren Preisanstieg.

Das höchste Preisniveau manifestiert sich auch für diesen Teilmarkt in der Region Lübecker Bucht - Süd. Für eine Eigentumswohnung im Erstverkauf wird hier im Mittel etwa 6.800 €/m² Wfl. (3.500€/m² Wfl. bis 12.400€/m² Wfl.) und für eine Eigentumswohnung im Weiterverkauf etwa 4.700 €/m² Wfl. (1.500€/m² Wfl. bis 8.500€/m² Wfl.) gezahlt.

Der Preisanstieg bei den gebrauchten Eigentumswohnungen in der Region Städte bildet sich im Gesamtüberblick in fast allen Städten ab. Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung im Einzelnen.

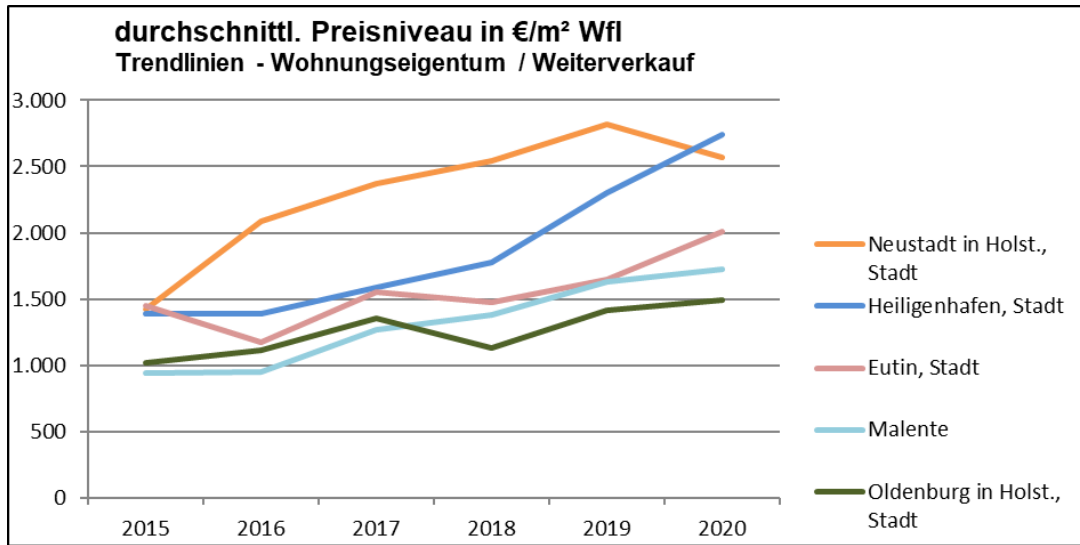


Diagramm 9c: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Weiterverkauf - Städte