

# Immobilienmarktinformation zum 30.06.2024

Auswertezeitraum 01.01.2024 - 30.06.2024

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

**Herausgeber:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

**Geschäftsstelle:** Langelohe 65 b  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121/57998-104  
Fax: 04121/57998-113  
E-Mail: Gutachterausschuss-Pinneberg@LVermGeo.landsh.de  
Internet: [www.Gutachterausschuesse-sh.de/pi](http://www.Gutachterausschuesse-sh.de/pi)

**Vervielfältigung:** Nachdruck, Vervielfältigung und Wiedergabe von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet



## 1. Immobilienmarktinformationen

Zur Schaffung von mehr Transparenz über den Immobilienmarkt im Kreis Pinneberg hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine vorläufige Analyse der Daten der Kaufpreissammlung vorgenommen. Hierzu wurden die vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024 vorliegenden Kaufverträge von unbebauten und bebauten Grundstücken ausgewertet und im folgenden Bericht zusammengefasst.

Mit der vorliegenden Immobilienmarktinformation gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einen fokussierten Bericht über die Immobilienpreisentwicklung im Betrachtungszeitraum. Detaillierte Immobilienmarktinformationen stellt die Geschäftsstelle in ihrem jährlichen Immobilienmarktbericht zur Verfügung.

## 2. Umsatzverhalten

Die Anzahl der übersandten Kaufverträge war vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2021 mit jährlich rund 4.000 Verträgen nahezu stabil.

Im Jahr 2022 war ein Rückgang um rund 20% zu verzeichnen. Für das Jahr 2023 viel die Anzahl der Verträge um weitere 10%.

Durch Hochrechnung der Kaufverträge im ersten Halbjahr ergibt sich eine leicht sinkende Tendenz zum Vorjahr von knapp 5 % über alle Vertragsarten. Es ist aber zu erkennen, dass diese Tendenz aus den unbebauten Grundstücken resultiert.

Jahr	Bebaut	Unbebaut	ETW	Nicht auswertbare Verträge	Gesamt
2014	1.573	656	936	287	<b>3.452</b>
2015	1.740	690	1.150	330	<b>3.910</b>
2016	1.710	620	1.040	520	<b>3.890</b>
2017	1.600	725	1.165	480	<b>3.970</b>
2018	1.970	690	1.230	150	<b>4.040</b>
2019	1.830	710	1.350	110	<b>4.000</b>
2020	1.755	600	1.290	210	<b>3.850</b>
2021	1.665	680	1.120	265	<b>3.730</b>
2022	1.400	480	920	120	<b>2.920</b>
2023	1.290	380	790	150	<b>2.610</b>
1.Hbj. 2024	650	170	420	X	<b>1.240</b>

### 3. Preisverhalten bei der individuellen Wohnbebauung

Die nachfolgenden Werte stellen ein durchschnittliches Wohnhaus im Kreisgebiet dar. Eine Einteilung nach Gemeindegebieten/Zonen wird im ausführlichen Jahresbericht dargestellt.

Nach den durchgehenden Preisanstiegen in den Jahren 2015 bis 2021 in allen Teilmärkten wurden für einzelne Teilmärkte folgende Weiterentwicklungen beobachtet:

#### Einfamilienhausbebauung (EFH):

Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rund 6% fiel das Niveau im Jahr 2023 um rund 15%. Für das erste Halbjahr 2024 liegt der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhaus bei rd. 430.000 € und ist somit um weitere rund 7,5 % gesunken. Hierbei hat das durchschnittliche Wohnhaus im Auswertzeitraum im Mittel rd. 140 m<sup>2</sup> Wfl., 900 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und ist aus dem Baujahr 1970.



## Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung (DHH, REH):

Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rund 7% fiel das Niveau im Jahr 2023 um rund 20%. Für das erste Halbjahr 2024 liegt der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte/eines Reihenendhaus bei rund 370.000 € und ist somit um 5 % gestiegen. Hierbei hat das durchschnittliche Wohnhaus im Auswertzeitraum im Mittel rd. 110 m<sup>2</sup> Wfl., 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und ist aus dem Baujahr 1980.



## Reihenmittelhausbebauung (RMH):

Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rund 7% fiel das Niveau im Jahr 2023 um rund 20%. Für das erste Halbjahr 2024 liegt der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihenmittelhauses bei rund 325.000 € und ist annähernd gleichbleibend im Wert. Hierbei hat das durchschnittliche Wohnhaus im Auswertzeitraum im Mittel rd. 100 m<sup>2</sup> Wfl., 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und ist vom Baujahr 1980.



## Eigentumswohnungen (ETW):

### Erstverkäufe:

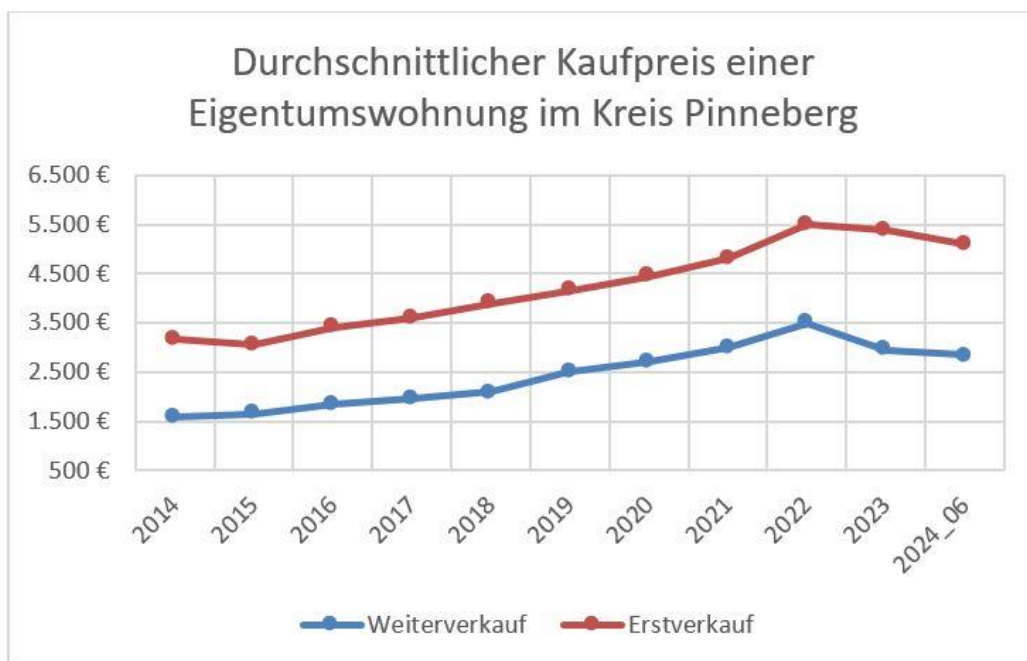
Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rund 15% blieb das Niveau im Jahr 2023 nahezu gleich. Für das erste Halbjahr 2024 liegt der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Erstverkauf bei rund 5.100 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist somit rd. 5,5 % zum Vorjahr gesunken.

Hierbei hat die durchschnittliche Wohnung im Auswertzeitraum rd. 80 m<sup>2</sup> Wfl.

### Weiterverkäufe:

Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um ebenfalls rund 15% fiel das Niveau im Jahr 2023 um rd. 15%. Für das erste Halbjahr 2024 liegt der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Weiterverkauf bei rund 2.850 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist somit annähernd gleichbleibend zum Vorjahr.

Hierbei hat die durchschnittliche Eigentumswohnung im Auswertzeitraum im Mittel rd. 65 m<sup>2</sup> Wfl und ist vom Baujahr 1975.



## 4. Wertermittlungsrelevante Daten

### Liegenschaftszinssätze:

Nach den zuletzt sinkenden Liegenschaftszinssätzen in allen Teilmärkten wurden für einzelne Teilmärkte folgende neue Werte ermittelt:

Art des Objekts	Liegenschaftszinssatz in %		Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor		Anzahl der Kauffälle	Auswertungszeitraum
	Ø	Streuung		Ø	Streuung		
EFH, DHH, REH, RMH	<b>2,8</b>	± 0,5	10	<b>24</b>	± 4,5	11	2024 1.Hbj.
Wohnungseigentum ETW	<b>2,8</b>	± 1,2	48	<b>21,5</b>	± 6,0	44	2024 1.Hbj.
Mehrfamilienhaus	Keine Ermittlung wegen zu geringer Datenlage						

Nach den zuletzt sinkenden Liegenschaftszinssätzen in allen Teilmärkten wurden für einzelne Teilmärkte folgende neue Werte ermittelt:

Art des Objekts	Liegenschaftszinssatz in %		Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor		Anzahl der Kauffälle	Auswertungszeitraum
	Ø	Streuung		Ø	Streuung		
EFH, DHH, REH, RMH	<b>3,0</b>	± 0,9	25	<b>22,5</b>	± 5,5	40	2023
Wohnungseigentum ETW	<b>2,8</b>	± 1,0	125	<b>20,8</b>	± 4,6	185	2023
Mehrfamilienhaus	<b>3,7</b>	± 1,1	20	<b>18,8</b>	± 6,1	25	2023

Art des Objekts	Liegenschaftszinssatz in %		Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor		Anzahl der Kauffälle	Auswertungszeitraum
	Ø	Streuung		Ø	Streuung		
EFH, DHH, REH, RMH	<b>2,0</b>	± 0,8	40	<b>28,7</b>	± 7,5	55	2021 2022
Wohnungseigentum ETW	<b>1,8</b>	± 0,9	95	<b>27,9</b>	± 6,3	115	2022
Mehrfamilienhaus	<b>1,6</b>	± 0,7	15	<b>25,3</b>	± 4,7	35	2021 2022

Art des Objekts	Liegenschaftszinssatz in %		Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor		Anzahl der Kauffälle	Auswertungszeitraum
	Ø	Streuung		Ø	Streuung		
EFH, DHH, REH, RMH	<b>3,3</b>	± 1,6	78	<b>21,5</b>	± 6,5	78	2018 2019
Wohnungseigentum ETW	<b>3,0</b>	± 1,0	72	<b>21,5</b>	± 5,0	91	2019
Mehrfamilienhaus < 20 Wohneinheiten	<b>3,2</b>	± 0,3	5	<b>20,5</b>	± 6,5	48	2018 2019

