

<p>Grundstücksmarktübersicht 2019</p> <p>für den Kreis Ostholstein</p>

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.-Di, Do. 8.00 – 15.30 Uhr
Mi. und Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

Veröffentlicht am: 15.09.2020

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

Inhaltsverzeichnis

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	32
Besondere Marktsituation - Bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht.....	41
Der Markt für Wohnungseigentum	43
Allgemeine Entwicklung	43
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 2014-2019. Im Jahr 2019 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 hebt sich der ländliche Raum mit mehr Kaufverträgen, mehr Geldumsatz und einem erhöhten Flächenumsatz hervor.

Rund 55 % der Geldumsätze im Landkreis entfallen auf die Veräußerung von bebauten Grundstücken (rd. 45 % der Verträge), 35 % auf den Markt von Wohnungs-/Teileigentum (40 % 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, bei rückläufigen Vertragszahlen, insgesamt weiter ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Die regionale Betrachtung zeigte insbesondere im nördlichen Küstenbereich und für die Insel Fehmarn einen deutlichen Preisanstieg (€/m²) für unbebaute Wohnbaugrundstücke. Im Jahr 2019 fanden insgesamt 10 % mehr Transaktionen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen statt. Es wurde über 40 % mehr Geld- und Flächenvolumen umgesetzt als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau blieb jedoch konstant bei rund 4 €/m² (Fehmarn bei rund 7 €/m²).

Im Landkreis sind im vergangenen Jahr wieder etwas mehr **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 65 % am Geldumsatz (80 % der Verträge). Der Preisanstieg setzt sich 2019 kontinuierlich über alle gängigen Objekte (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus/ Reihenmittelhaus) weiter fort. In der Region *Städte* und auf der Insel Fehmarn stellt sich für ein Einfamilienhaus die höchste Steigerung dar. Die Entwicklung innerhalb der Region Städte ist insbesondere durch den Preisanstieg in Malente und Neustadt in Holstein 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 2019 wurde im Durchschnitt für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Ostholstein etwa 295.000 € (2018 ca. 270.000 €) gezahlt. Ein Anstieg zeigt sich nahezu 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. Für Eigentumswohnungen im **Erstverkauf** flacht das hohe Preisniveau 2019 teilweise deutlich ab. Lediglich die Region Lübecker Bucht - Süd dokumentiert einen weiteren Preisanstieg.

Die meisten Wohnungen im Weiterverkauf (über 40%) wurden im vergangenen Jahr in Ostholstein durchschnittlich mit über 3.000 €/m² Wfl. und im Erstverkauf (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 2014 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 über 40 % auf; in einigen Regionen deutlich mehr. Gebrauchte Eigentumswohnungen zeigten in den vergangenen sechs Jahren besonders hohe Preissteigerungen von etwa 50 - 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 2014 bis 2019 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 marktungewöhnliche 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 (2014-2019) dargestellt. Die Abweichung zum Durchschnitt stellt den prozentualen Unterschied zwischen Mittelwert und dem Jahrgang 2019 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 2019 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 2019 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 Abbauand, 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/Reihenmittelhaus 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 Freizeitzwecke, 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)
2014	3605	641.114.814	9.404.064
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
Ø	3924	861.680.377	9.704.092
Abw.	-1%	19%	28%
Trend	3889	1.036.921.663	10.341.661
Abw.	0%	3%	23%

Tabelle 1: Gesamtmarkt im Kreisgebiet

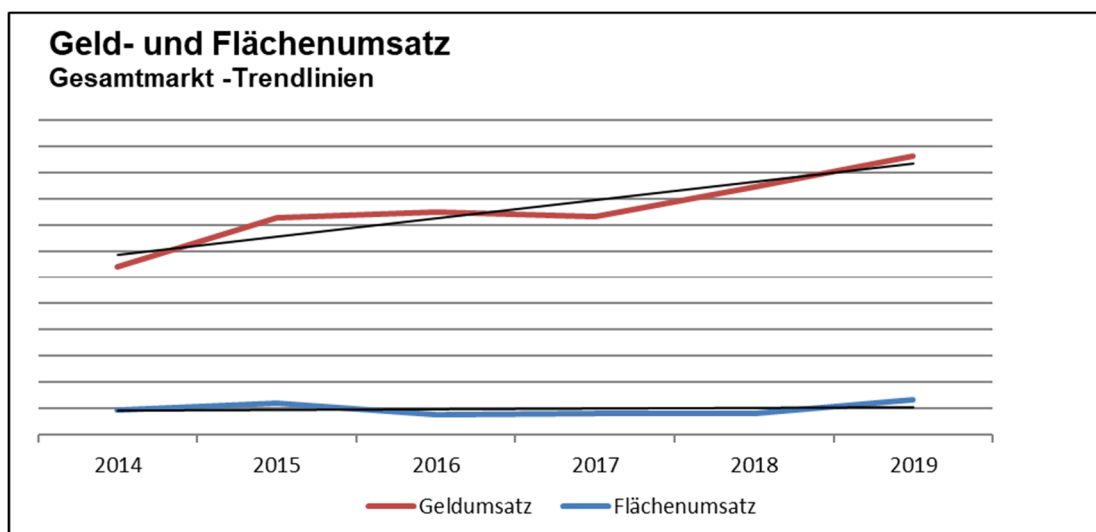


Diagramm 1: Gesamtmarkt - Trendlinien

Insgesamt gesehen, ist für 2019 ein weiteres Wachsen des Immobilienmarktes im Kreisgebiet zu verzeichnen. Bei leicht steigender Anzahl an Transaktionen steigt die investierte Geldmenge weiter an und hat im vergangenen Jahr eine Milliarde Euro überschritten. Das Geldvolumen entspricht auch im Jahr 2019 dem steigenden Trend und liegt wieder gut 20 % über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Der Flächenumsatz stellt sich erhöht 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 (m²)	Anzahl Verträge		Geldvolumen (€)		Flächen- volumen (m²)
2014	700	19%	76.383.446	12%	5.852.221	1409	39%	331.655.247	52%	3.551.843
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
Ø	666		97.733.604		6.311.175	1571		459.728.889		3.392.917
Abw.	-9%		13%		41%	6%		23%		-21%
Trend	592		120.173.319		7.952.392	1623		560.903.321		2.389.268
Abw.	3%		-7%		25%	3%		6%		15%

Wohnungs-/Teileigentum				
Jahr	Anzahl Verträge		Geldvolumen (€)	
2014	1496	41%	233.076.121	36%
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%
Ø	1687		304.217.884	
Abw.	-6%		15%	
Trend	1673		355.845.023	
Abw.	-5%		0%	

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.

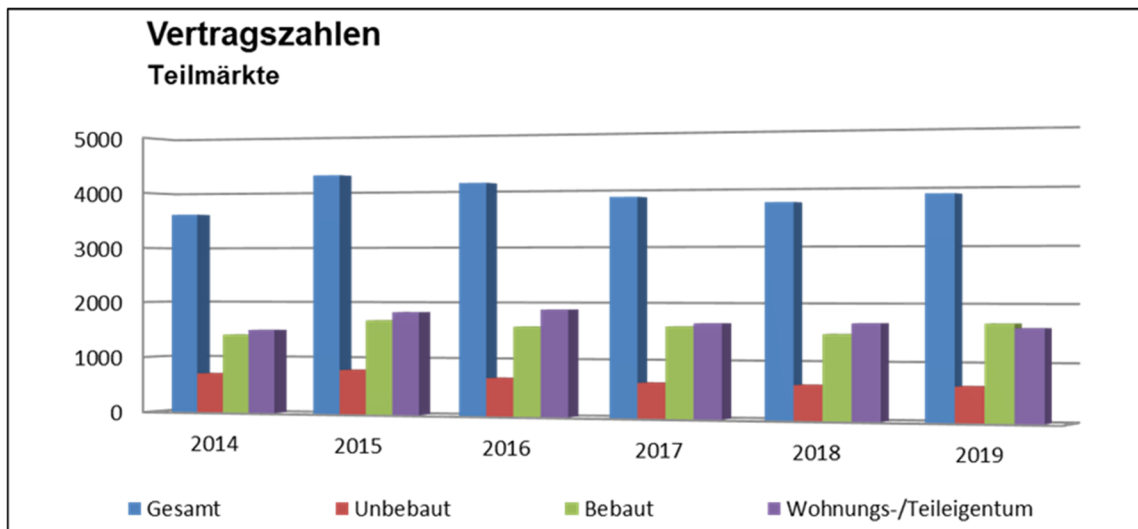


Diagramm 2a: Gesamtmarkt – Entwicklung der Vertragszahlen auf den Teilmärkten

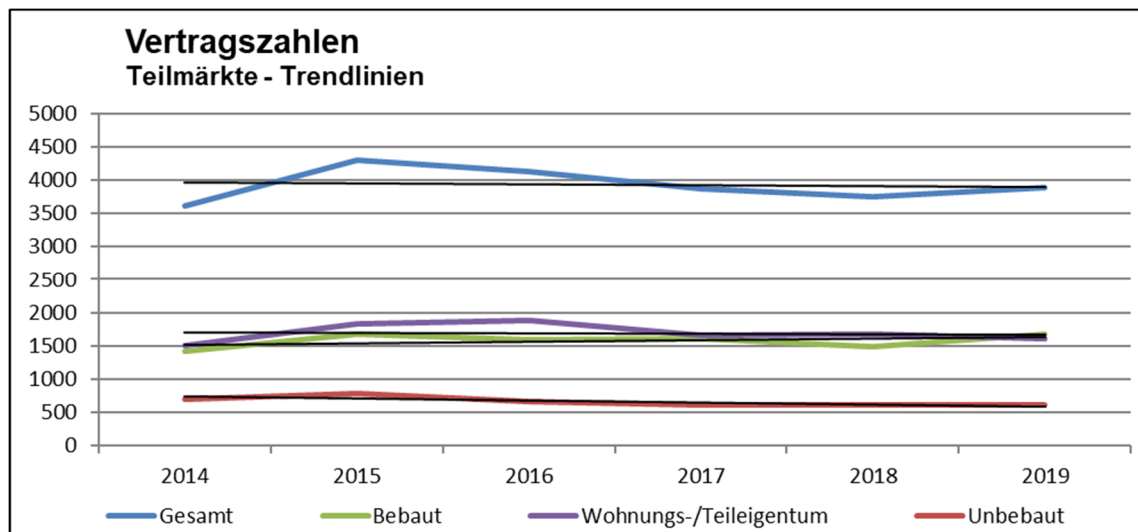


Diagramm 2b: Gesamtmarkt – Vertragszahlen auf den Teilmärkten / Trendlinien

Die Vertragszahlen auf den Teilmärkten bewegen sich insgesamt im Rahmen der jährlichen Schwankungen. Im Jahr 2019 sind sie bei den unbebauten und bebauten Grundstücken von leichtsteigender Tendenz (3% über dem Trend der letzten Jahre). Beim Wohnungs-/Teileigentum sind die Vertragszahlen von leichtfallender Tendenz.

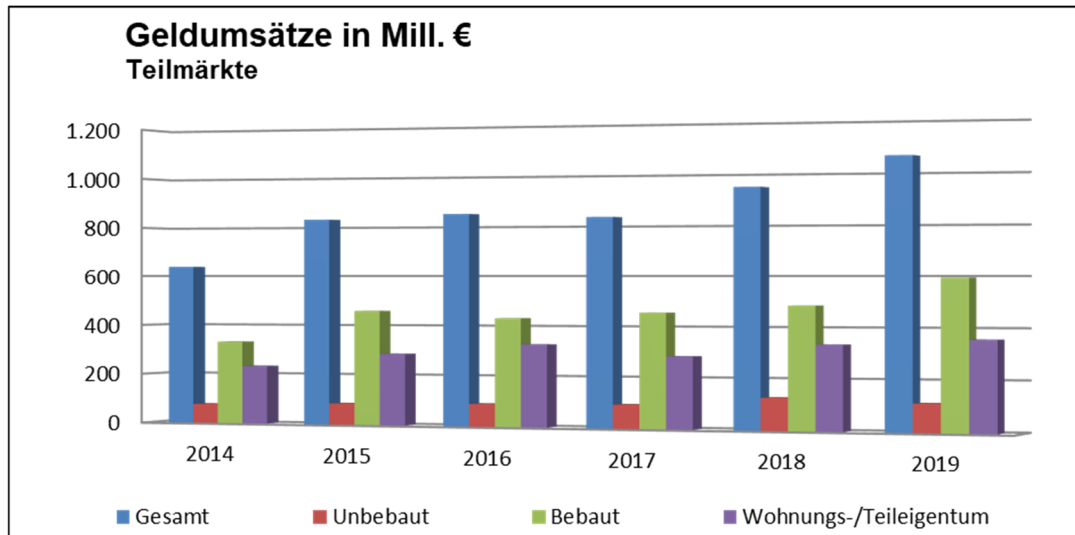


Diagramm 2c: Gesamtmarkt – Entwicklung der Geldumsätze auf den Teilmärkten

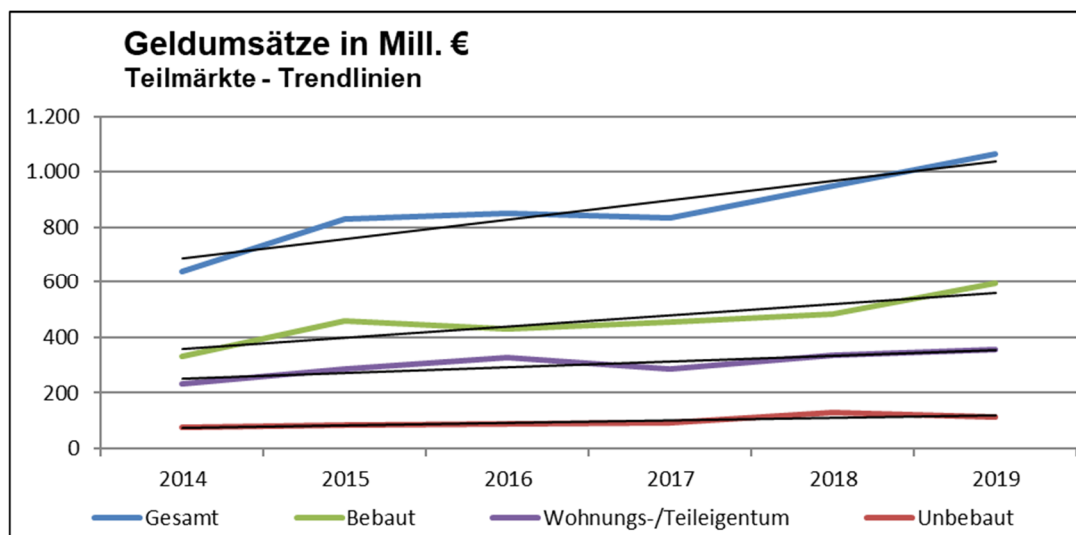


Diagramm 2d: Gesamtmarkt – Geldumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Durch das gestiegene Geldvolumen im Bereich der bebauten Grundstücke hat sich der Marktanteil auf 56 % verschoben (siehe Tabelle 2). Rund 35 % der Geldumsätze im Landkreis entfallen des Weiteren auf die Veräußerung von Wohnungs-/Teileigentum und rund 10 % auf unbebaute Grundstücke. Das Geldvolumen im Bereich Wohnungs-/Teileigentum steigt 2019 ebenfalls weiter an, jedoch nicht so ausgeprägt wie bei den bebauten Grundstücken.

Der Preis pro Transaktion (Geldvolumen/Anzahl der Verträge) zeigt sich in allen drei Teilmärkten über die Jahre von steigender Tendenz. Der Anstieg ist ab 2017 besonders ausgeprägt.

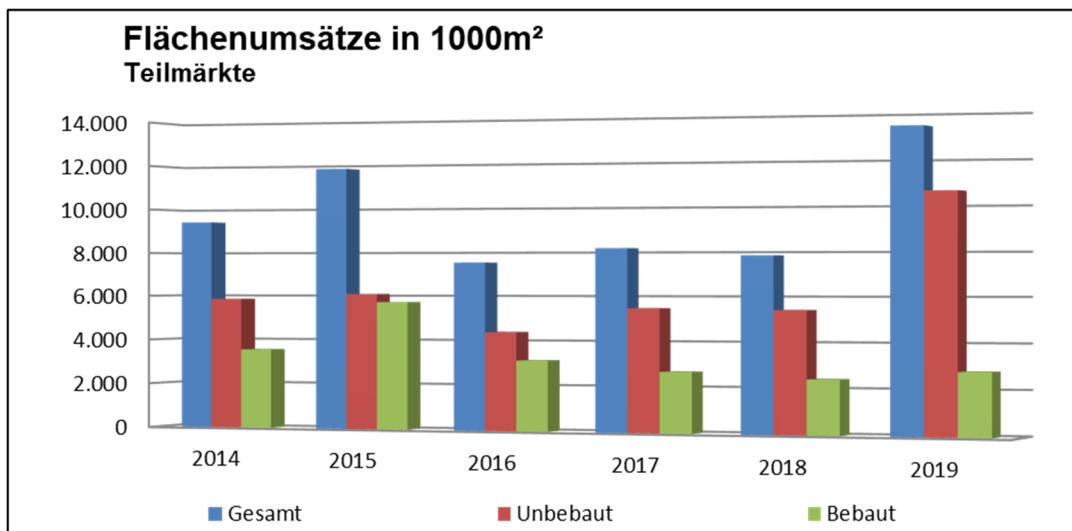


Diagramm 2e: Gesamtmarkt – Entwicklung der Flächenumsätze auf den Teilmärkten

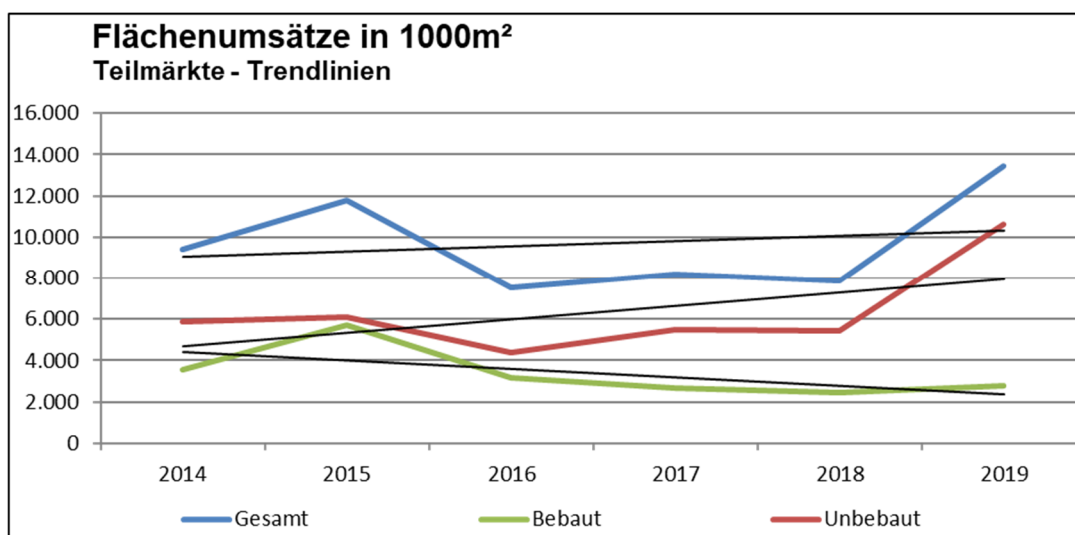


Diagramm 2f: Gesamtmarkt – Flächenumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Im Jahr 2019 stellt sich im Segment der unbebauten Grundstücke ein erhöhter Flächenumsatz dar. Insbesondere wurde im Bereich Land-/Forstwirtschaft bedeutend mehr Fläche transferiert (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**
- **Lübecker Bucht, Süd**
- **Lübecker Bucht, Nord**
- **Städte**
- **Ländlicher Raum**
- **Insel Fehmarn**

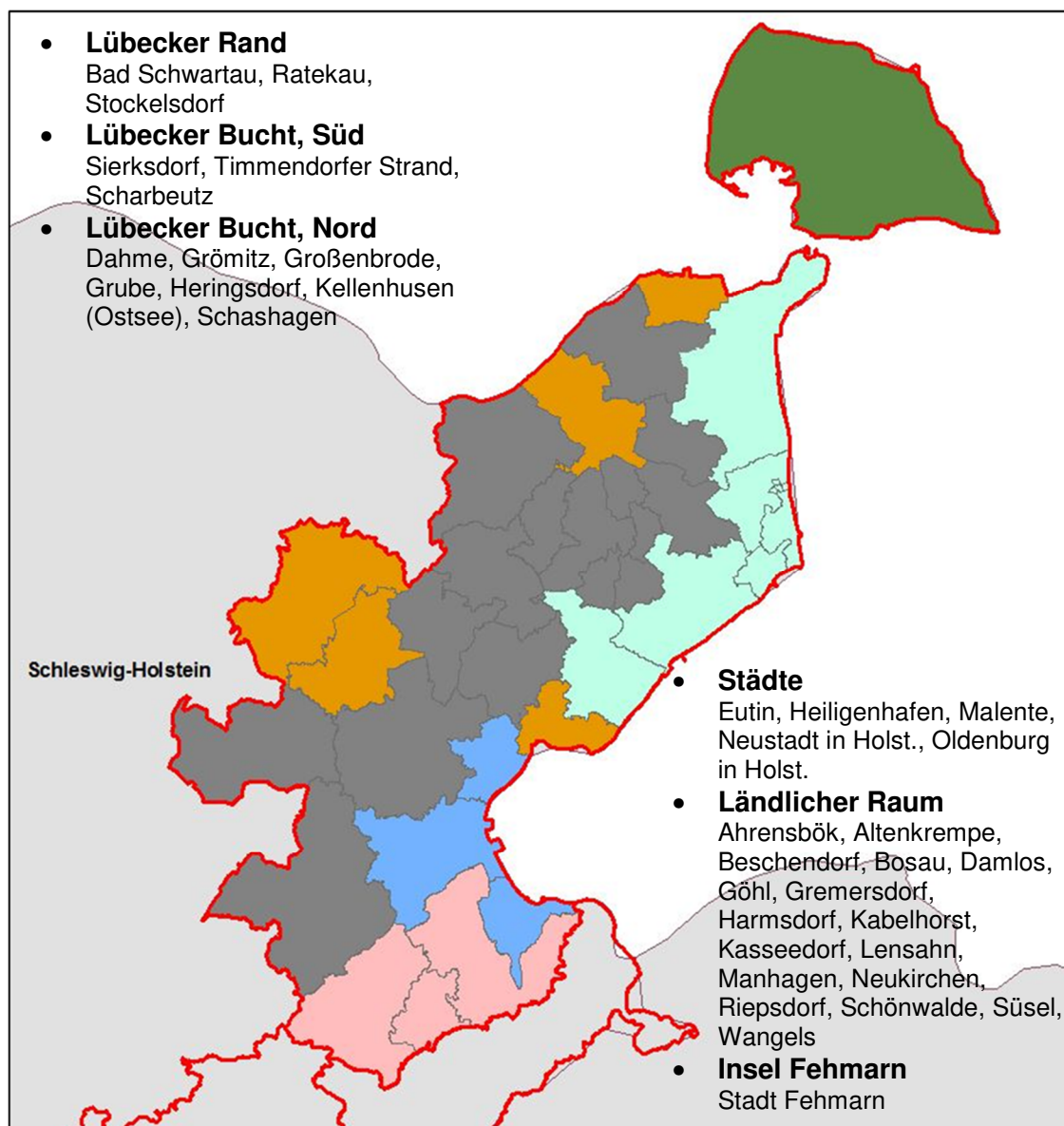


Abbildung 1: mögliche Markteinteilung des Kreises

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.

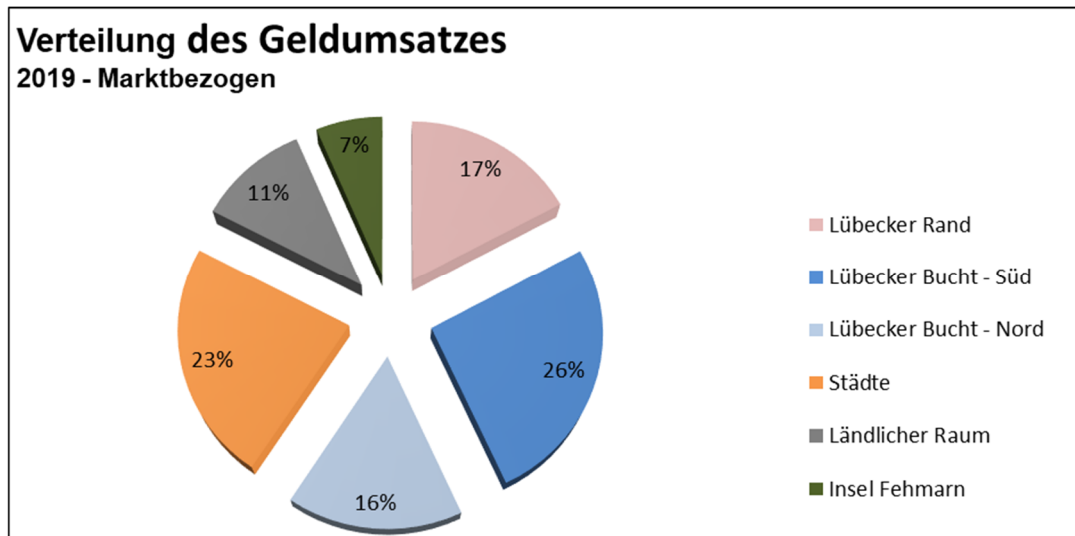


Diagramm 3a: Markteinteilung des Kreises - Verteilung des Geldumsatzes 2019

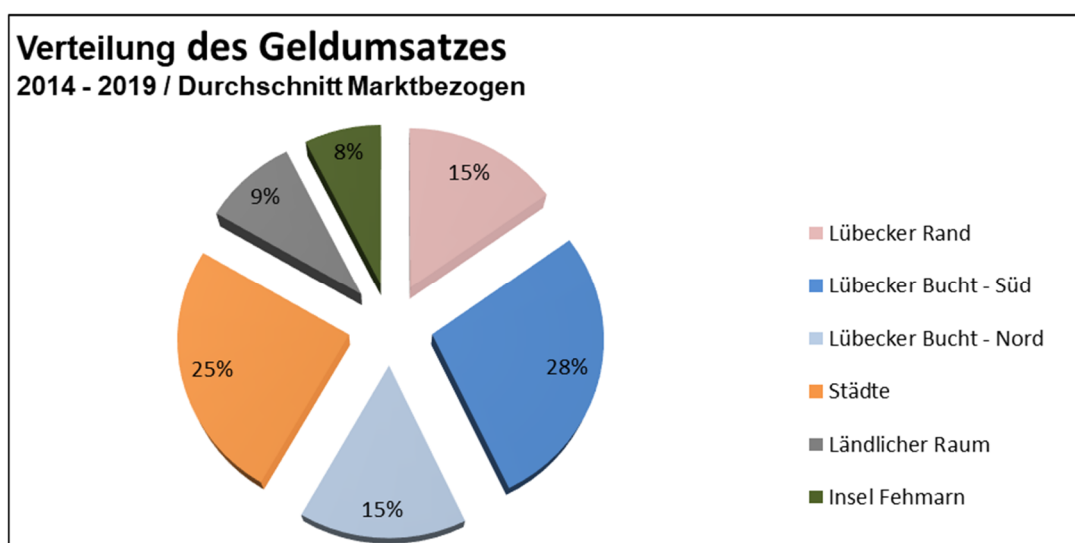


Diagramm 3b: Markteinteilung des Kreises - Verteilung des Geldumsatzes - 2014-2019

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 2019 zeigt sich eine relativ gleichbleibende Verteilung; die Region *Lübecker Rand* und der ländliche Raum ist jedoch etwas stärker (+2%) und die Region *Lübecker Bucht - Süd* und Städte etwas geringer (-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.

	Gesamt			%-Anteil*	%-Anteil*	%-Anteil*
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Unbebaut	Bebaut	WEG
Lübecker Rand						
2014	490	79.180.234	498.250	11%	71%	18%
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%
Ø	580	130.783.018	1.002.873			
Abw.	8%	28%	44%			
Trend	630	178.422.574	1.334.572			
Abw.	0%	2%	26%			
Lübecker Bucht - Süd						
2014	818	192.950.256	507.199	14%	34%	53%
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%
Ø	798	239.486.859	700.607			
Abw.	-4%	14%	-29%			
Trend	758	282.235.517	902.252			
Abw.	1%	-1%	-66%			
Lübecker Bucht - Nord						
2014	656	96.649.089	532.303	5%	43%	52%
2015	776	130.586.287	1.331.570	7%	50%	42%
2016	720	131.143.578	609.584	10%	40%	51%
2017	619	118.284.912	1.055.901	10%	40%	49%
2018	642	140.648.884	1.889.822	16%	34%	50%
2019	677	173.207.273	1.078.411	7%	47%	47%
Ø	682	131.753.337	1.082.932			
Abw.	-1%	24%	0%			
Trend	653	160.333.340	1.429.476			
Abw.	4%	7%	-33%			
Städte						
2014	916	153.919.403	1.306.487	9%	56%	35%
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%
Ø	1052	215.760.497	1.659.031			
Abw.	-12%	12%	-16%			
Trend	1010	242.142.776	1.265.575			
Abw.	-8%	1%	12%			

Jahr	Gesamt			%-Anteil*	%-Anteil*	%-Anteil*
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Unbebaut	Bebaut	WEG
Ländlicher Raum						
2014	408	60.872.033	5.143.208	18%	80%	2%
2015	512	62.319.996	3.814.748	17%	79%	4%
2016	494	81.822.172	3.660.848	15%	81%	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%
Ø	483	78.547.997	4.347.038			
Abw.	16%	31%	45%			
Trend	526	100.188.396	4.966.639			
Abw.	9%	12%	38%			
Insel Fehmarn						
2014	317	55.993.799	1.408.484	21%	57%	23%
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%
Ø	324	64.290.492	909.927			
Abw.	-8%	6%	-50%			
Trend	305	72.833.091	444.054			
Abw.	-2%	-6%	27%			
* = vom Gesamtanteil Geldvolumen der jeweiligen Region						

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 2019 in den Küstenregionen weniger Geld transferiert worden. Im Ländlichen Raum ist der Anteil hingegen gestiegen.

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 2019 insgesamt leicht zurück. Der Rückgang zeigt sich insbesondere weiter in den Städten. Während sich der ländlichen Raum mit steigenden Vertragsabschlüssen, mehr Umsatz und mehr transferierter Fläche hervorhebt. Die dargestellte Entwicklung von Flächenumsätzen ist immer wieder von Spitzen in einzelnen Regionen geprägt.

Der im Jahr 2019 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.

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.

	Wohnbaugrundstück - ohne Erbbau				Wohnbaugrundstück – mit Erbbau			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche
2014	389	44.416.495	326.863	136	0	0	0	0
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
Ø	343	52.983.314	368.600		14	1.093.316	11.460	
Abw.	-34%	-7%	-43%		16%	3%	-6%	
Trend	271	57.255.431	297.119		20	1.426.014	15.120	
Abw.	-5%	-16%	-16%		-19%	-27%	-40%	
	Mehrfamilienhausgrundstück				gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche
2014	19	6.463.354	120.105	54	21	3.532.317	124.107	28
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
Ø	16	8.159.398	45.947		24	3.426.356	141.782	
Abw.	-57%	-137%	-290%		6%	34%	18%	
Trend	16	9.592.186	10.129		26	3.880.436	149.769	
Abw.	-55%	-179%	14%		-5%	26%	13%	

*= keine Angaben (Anonymität nicht gewahrt)

	Gemeinbedarf				Land-/Forstwirtschaft			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche
2014	52	434.941	57.681	8	117	18.547.724	4.316.120	4
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
Ø	40	1.557.977	76.219		122	20.483.209	5.042.506	
Abw.	-3%	64%	68%		12%	41%	46%	
Trend	27	2.801.066	131.454		113	26.668.072	6.818.115	
Abw.	31%	36%	45%		19%	23%	26%	
Sonstige Grundstücke*								
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m² Fläche				
2014	101	2.894.615	906.723	3				
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				
Ø	102	9.519.488	618.881					
Abw.	10%	30%	9%					
Trend	107	17.390.037	519.219					
Abw.	5%	-28%	24%					

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

Tabelle 4: Übersicht Teilmärkte - unbebaute Grundstücke

Die Tabelle zeigt gegenüber der am Gesamtmarkt festgestellten Tendenz ein differenziertes Bild. Das insgesamt steigende Geldvolumen im Jahr 2019 zeigt sich insbesondere für die Flächen in der Land- und Forstwirtschaft. In diesem Teilmarkt fanden 2019 über 10 % mehr Transaktionen statt, als im Durchschnitt der vergangenen Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau bleibt jedoch konstant.

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.

Insgesamt rückläufig, jedoch mit steigendem Preisniveau, zeigen sich die Wohnbaugrundstücke. Hier finden grundsätzlich mit Abstand die meisten Transaktionen im Bereich der unbebauten Grundstücke statt.

Die folgenden Diagramme verdeutlichen die Entwicklungen.

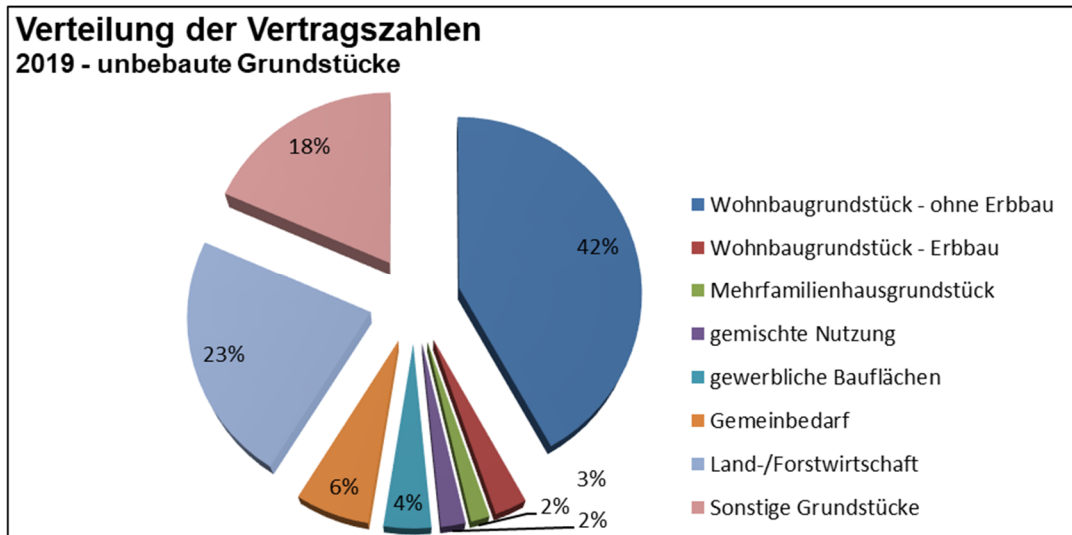


Diagramm 4a: unbebaute Grundstücke - Verteilung der Vertragszahlen

Annähernd die Hälfte der Transaktionen werden für Bauland getätigt. Die Marktverteilung (Vertragszahlen) hat sich 2019 bei den Wohnbaugrundstücken von 52 % auf 42 % und bei den Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen von 13 % auf 23 % verändert.

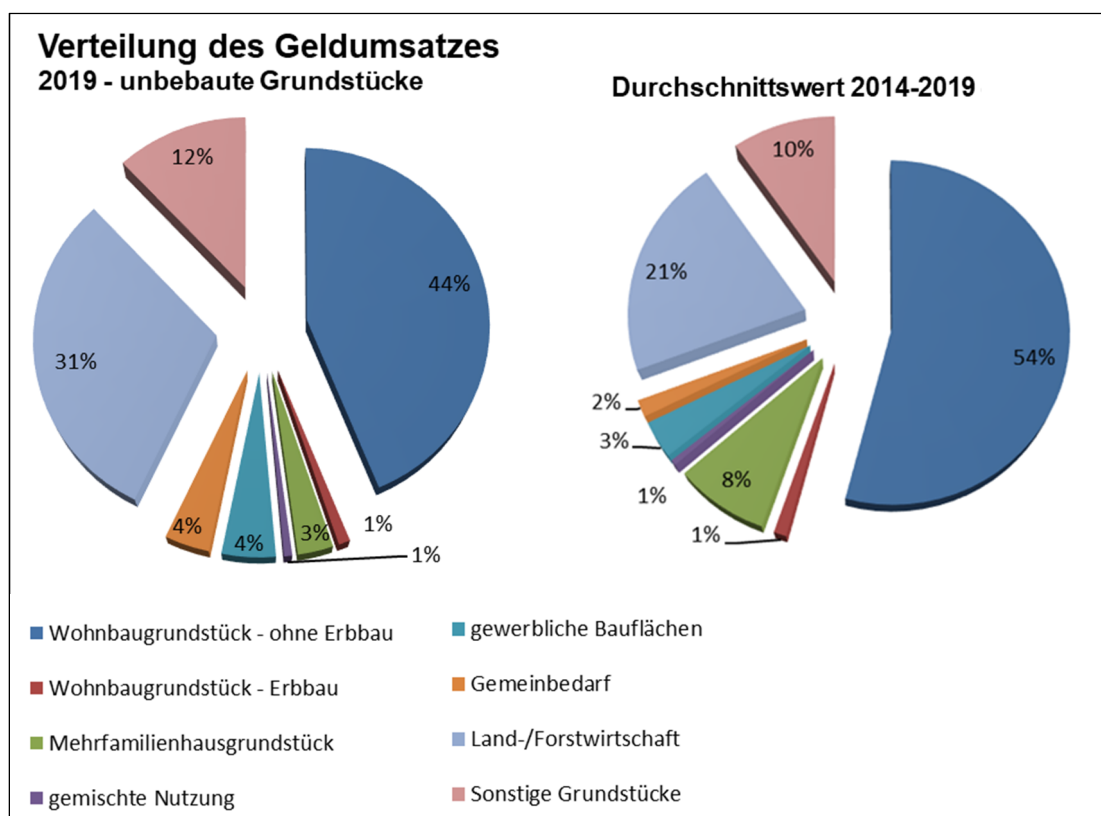


Diagramm 4b: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Geldumsatzes

Beim Geldumsatz zeigt die Verteilung ein ähnliches Bild wie bei den Vertragszahlen. Während der Marktanteil 2019 für Wohnbaugrundstücke zurückgegangen ist, zeigt sich für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auch im Vergleich zum Durchschnitt der Vorjahre ein höheres Investitionsvolumen.

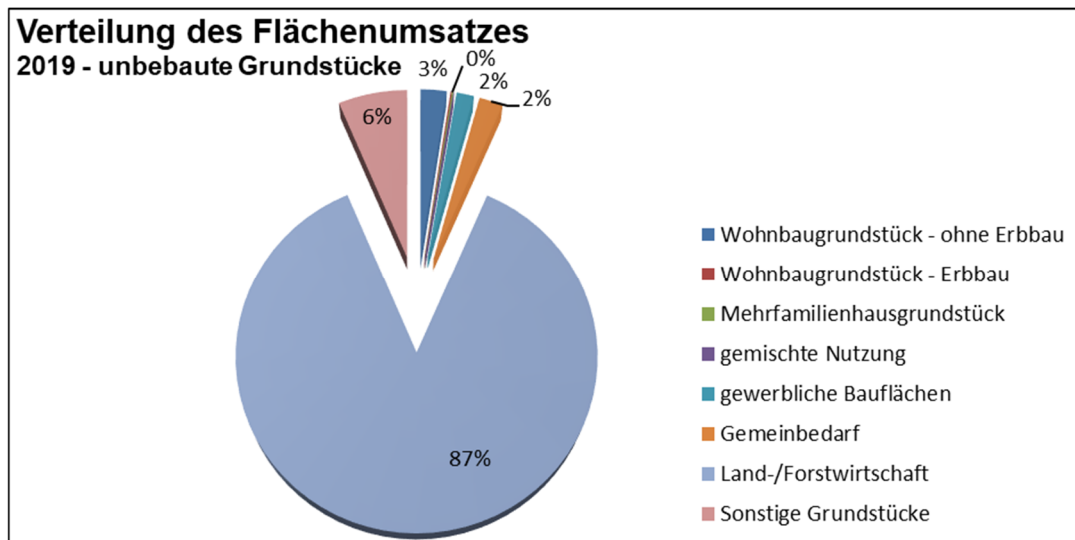


Diagramm 4c: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Flächenumsatzes

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 2019 mit 6 % und Wohnbaugrundstücke mit 3 %.

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 (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	95	8.376.665	276.497	172	14.088.433	799.124
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
Ø	83	11.042.005	602.122	168	21.452.965	698.804
Abw.	6%	33%	59%	-29%	7%	-16%
Trend	77	14.617.605	973.765	145	27.516.288	607.324
Abw.	12%	11%	33%	-12%	-20%	-1%
	Lübecker Bucht - Süd			Ländlicher Raum		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	163	26.294.818	339.868	134	10.927.195	2.937.850
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
Ø	127	29.001.402	439.626	150	15.470.370	3.119.004
Abw.	-46%	-58%	-116%	25%	55%	56%
Trend	87	29.051.850	521.790	167	24.078.144	4.303.975
Abw.	0%	-59%	-156%	16%	30%	39%
	Lübecker Bucht - Nord			Insel Fehmarn		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	74	5.054.040	292.895	62	11.642.295	1.205.987
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
Ø	81	12.183.664	844.510	58	8.583.199	607.109
Abw.	-34%	-8%	5%	-20%	5%	-35%
Trend	67	17.034.484	1.253.934	49	7.874.948	291.604
Abw.	-11%	-51%	-42%	-2%	13%	35%

Tabelle 5: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke

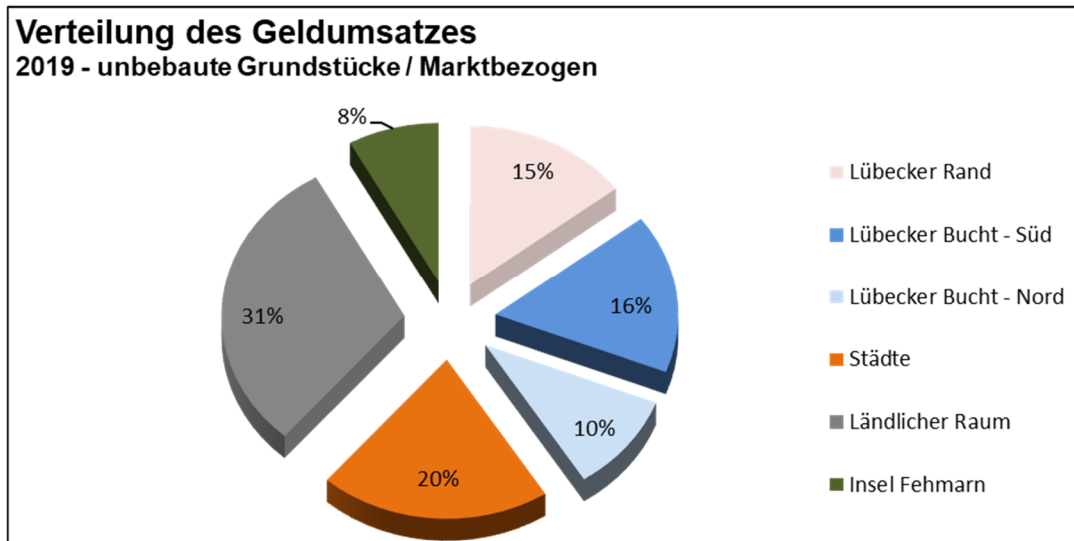


Diagramm 4d: unbebaute Grundstücke - marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

Mit einem Marktanteil von 31 % (plus 23 % im Vergleich zum Vorjahr) nimmt die flächenmäßig größte Region des ländlichen Raumes etwa ein Drittel des gesamten Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke im Landkreis ein. Hier stellt sich das Preisniveau im Vergleich zu den anderen Regionen hingegen sehr niedrig dar. Der Marktanteil in den Küstenregionen ist 2019 mit insgesamt 26 % (minus 24 %) 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 jahrgangsweise 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.

Lübecker Rand																
Wohnbaugrundstück - ohne Erbbau				Gemeinbedarf				Land-/Forstwirtschaft				Sonstige Grundstücke**				
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²
2014	58	5.724.239	63.652	90	13	53.510	7.423	7	8	362.497	179.209	2	6	104.020	1.535	68
2015	55	6.718.157	119.715	56	7	22.398	1.282	17	15	1.576.734	550.995	3	20	144.244	24.808	6
2016	24	4.827.905	62.107	78	10	37.461	11.323	3	8	800.665	133.923	6	6	52.055	1.707	30
2017	29	5.419.229	33.678	161	6	53.543	4.542	12	14	1.349.714	442.429	3	14	1.044.149	39.339	27
2018	40	6.252.863	29.498	212	3	*	*	*	6	983.521	265.483	4	16	1.373.069	42.341	32
2019	29	6.728.540	40.665	165	14	1.533.131	121.504	13	15	4.935.576	1.207.434	4	23	978.518	18.560	53
Ø	39	5.945.156	58.219						11	1.668.118	463.246		14	616.009	21.382	
Abw.	-35%	12%	-43%						27%	66%	62%		38%	37%	-15%	
Trend	26	6.246.366	28.647						12	3.213.461	791.324		20	1.262.513	33.907	
Abw.	11%	7%	30%						20%	35%	34%		13%	-29%	-83%	
Lübecker Bucht - Süd																
2014	123	23.047.456	93.676	246	9	46.480	4.133	11	9	1.175.572	225.637	5	19	435.310	12.559	35
2015	115	21.090.471	86.422	244	10	119.574	7.523	16	14	3.993.707	249.922	16	15	79.250	4.025	20
2016	104	26.675.727	97.090	275	8	27.240	2.265	12	6	1.670.061	199.361	8	10	718.823	4.400	163
2017	59	19.476.390	49.239	396	9	496.945	31.243	16	10	505.048	253.878	2	8	3.850.527	122.107	32
2018	86	22.135.728	78.884	281	5	10.192	252	40	6	2.837.192	595.912	5	8	10.922.862	223.876	49
2019	55	14.787.464	42.706	346	5	64.200	12.734	5	7	317.158	109.433	3	14	1.753.830	20.933	84
Ø	90	21.202.206	74.670						9	1.749.790	272.357		12	2.960.100	64.650	
Abw.	-64%	-43%	-75%						-24%	-452%	-149%		12%	-69%	-209%	
Trend	57	17.961.954	51.433						7	1.112.173	308.891		9	5.978.325	123.159	
Abw.	-3%	-21%	-20%						7%	-251%	-182%		36%	-241%	-488%	
Lübecker Bucht - Nord																
2014	29	2.549.502	24.350	105	5	28.630	1.277	22	12	814.966	138.379	6	22	197.274	93.588	2
2015	36	4.391.759	45.439	97	10	203.490	16.192	13	27	2.265.170	841.195	3	15	450.591	11.043	41
2016	46	7.840.165	47.241	166	10	25.551	1.780	14	15	2.789.577	354.746	8	7	33.800	509	66
2017	35	5.832.927	29.090	201	5	538.091	9.232	58	13	2.222.325	724.429	3	11	75.847	12.581	6
2018	26	4.827.915	29.042	166	4	16.245	220	74	15	8.312.224	1.531.962	5	14	3.576.847	162.478	22
2019	17	5.509.008	20.131	274	1	*	*	*	15	1.950.747	686.745	3	13	2.405.831	144.965	17
Ø	32	5.158.546	32.549						16	3.059.168	712.909		14	1.123.365	70.861	
Abw.	-85%	6%	-62%						-8%	-57%	-4%		-5%	53%	51%	
Trend	24	6.165.600	26.232						15	4.720.084	1.083.182		11	2.585.051	122.522	
Abw.	-43%	-12%	-30%						3%	-142%	-58%		19%	-7%	15%	
Städte																
2014	99	8.002.658	78.036	103	6	208.687	15.080	14	24	2.122.391	518.850	4	27	241.678	37.830	6
2015	121	12.065.722	119.763	101	5	52.002	5.717	9	20	1.790.872	408.336	4	34	3.034.708	220.584	14
2016	119	12.032.820	113.958	106	13	2.168.116	12.578	172	14	1.124.448	384.331	3	31	1.717.968	28.529	60
2017	94	16.054.743	123.650	130	5	130.928	2.955	44	23	2.499.528	630.510	4	28	1.264.300	50.217	25
2018	93	23.339.116	129.575	180	4	156.071	7.114	22	13	1.307.820	387.881	3	37	4.007.695	42.340	95
2019	71	13.483.663	78.985	171	6	2.049.375	17.575	117	15	979.907	272.466	4	23	4.482.274	188.266	24
Ø	100	14.163.120	107.328						18	1.637.494	433.729		30	2.458.104	94.628	
Abw.	-40%	-5%	-36%						-21%	-67%	-59%		-30%	45%	50%	
Trend	82	18.823.630	110.462						14	1.224.173	358.936		29	4.148.695	111.709	
Abw.	-15%	-40%	-40%						6%	-25%	-32%		-26%	7%	41%	
Ländlicher Raum																
2014	46	2.070.205	41.731	50	17	93.549	29.457	3	48	6.742.093	2.113.076	3	21	1.936.098	749.771	3
2015	59	3.540.570	148.681	24	16	67.019	7.704	9	62	5.150.988	2.015.906	3	19	1.478.666	498.890	3
2016	59	2.695.691	50.176	54	3	*	*	*	57	7.026.362	2.007.896	3	11	84.986	28.957	3
2017	66	4.042.791	57.360	70	4	6.257	449	14	53	8.678.684	2.377.693	4	27	931.385	40.222	23
2018	54	3.737.954	47.913	78	3	*	*	*	27	2.821.890	987.698	3	31	2.945.446	210.143	14
2019	64	4.478.899	55.380	81	7	370.769	24.976	15	77	23.944.628	6.607.171	4	45	3.911.094	297.653	13
Ø	58	3.427.685	66.874						54	9.060.774	2.684.907		26	1.881.279	304.273	
Abw.	9%	23%	-21%						30%	62%	59%		43%	52%	-2%	
Trend	64	4.426.451	50.668						57	14.823.467	4.096.024		38	2.961.402	81.732	
Abw.	0%	1%	9%						27%	38%	38%		16%	24%	73%	
Insel Fehmarn																
2014	34	3.022.435	25.418	119	2	*	*	*	16	7.330.205	1.140.969	6	7	74.235	12.062	6
2015	25	2.499.873	21.409	117	5	214.403	22.202	10	22	2.400.965	398.771	6	8	651.532	110.749	6
2016	27	2.180.003	22.678	96	5	62.140	7.571	8	14	3.399.694	397.710	9	13	1.313.767	154.268	9
2017	26	4.354.171	63.477	69	1	*	*	*	10	1.215.725	161.303	8	13	507.346	25.432	20
2018	16	2.125.195	21.680	98	0	*	*	*	11	2.864.618	383.896	7	18	2.573.700	94.541	27
2019	21	4.337.930	19.104	227	6	330.602	44.274	7	10	2.635.984	369.498	7	8	826.480	16.160	51
Ø	25	3.086.601	28.961						14	3.307.865	475.358		11	991.177	68.869	
Abw.	-18%	29%	-52%						-38%	-25%	-29%		-40%	-20%	-326%	
Trend	18	3.631.430	29.678						9	1.574.714	179.759		14	1.614.127	57.657	
Abw.	13%	16%	-55%						10%	40%	51%		-71%	-95%	-257%	
* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)																
**Ziemlich neu errichtete Grundstücke und wurden der jeweiligen Anzahl der vom Staat Grundstücke zugewiesen																

* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)

** gemischt genutzt Grundstücke sind wegen der geringen Anzahl den sonstigen Grundstücken zugeschlagen

Tabelle 6: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke -
Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

Die differenzierte Betrachtung der Teilmärkte zeigt, dass sich das Preisgefüge für Wohnbaugrundstücke im Jahr 2019 im nördlichen Küstenbereich und für die Insel Fehmarn in Vergleich zu den Vorjahren insgesamt auf wesentlich höheren Niveau (€/m²) befindet. Im restlichen Ostholstein ist lediglich eine leicht steigende bis stagnierende Tendenz für die Preise von Wohnbaugrundstücken erkennbar.

Für die weiteren Teilbereiche der unbebauten Grundstücke liegt das durchschnittliche Preisniveau für alle Regionen in den Bereich der Schwankungen der vergangenen Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der Insel Fehmarn hebt sich weiter stark vom Festland ab.

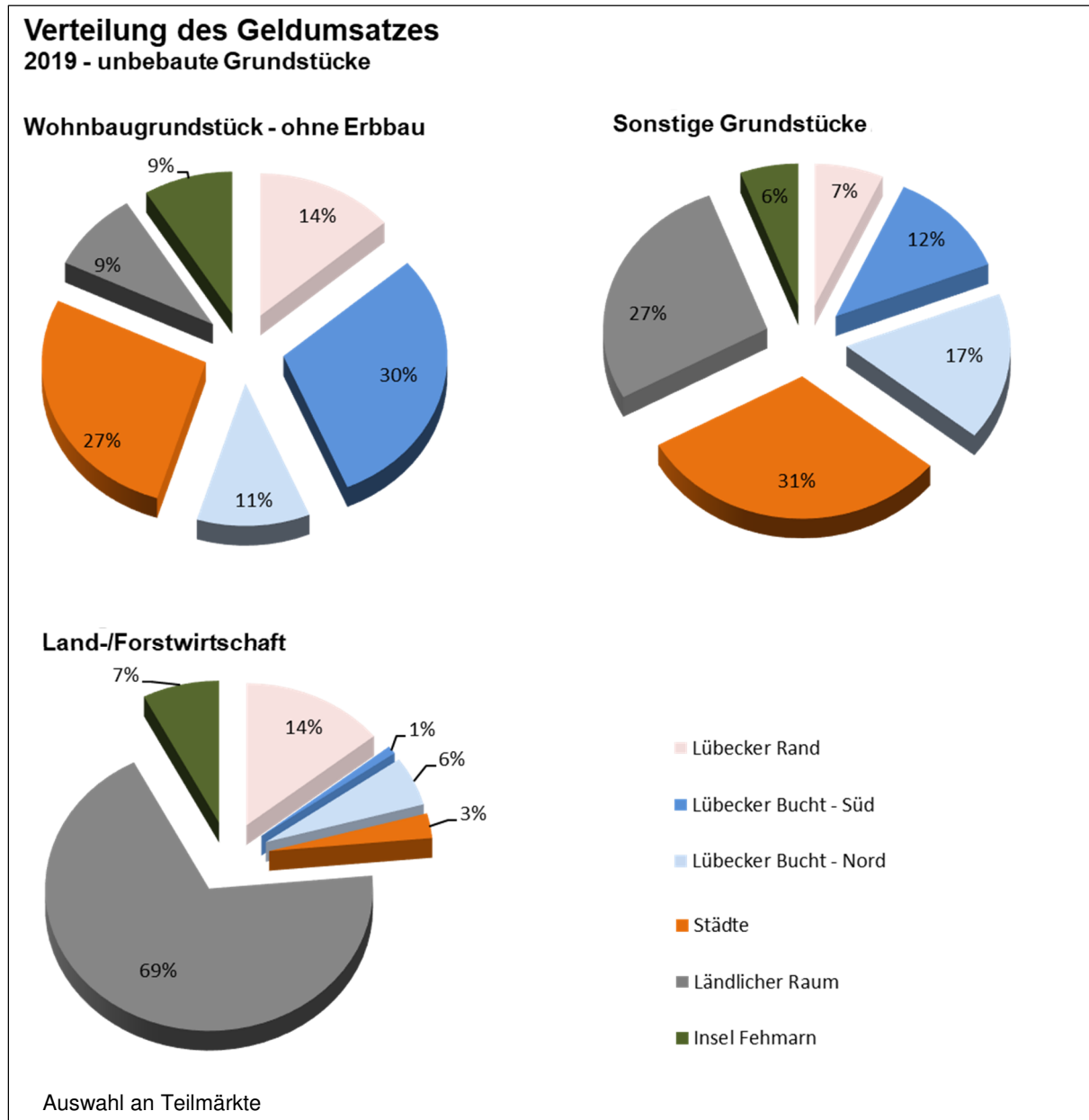


Diagramm 4e: unbebaute Grundstücke - Verteilung des Geldumsatzes - Marktbezogen
Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

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 2019 veränderte prozentuale Verteilungen wie für den gesamten Bereich der unbebauten Grundstücke. Das resultiert insbesondere durch den angestiegenen Umsatzeinfluss 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.

	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	1158	220.212.607	1.232.513	69	21.336.863	138.304
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
Ø	1271	300.106.154	1.556.599	95	50.618.395	244.396
Abw.	8%	22%	0%	7%	3%	-100%
Trend	1320	367.204.905	1.464.706	101	59.338.769	212.843
Abw.	4%	5%	6%	1%	-14%	-75%
	Wohn- und Geschäftshäuser			Gewerbliche Gebäude		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	57	21.668.474	90.994	19	18.929.388	152.258
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
Ø	60	39.453.404	109.767	26	18.756.886	190.963
Abw.	-4%	37%	-94%	8%	21%	-46%
Trend	52	52.647.720	67.069	28	23.217.959	155.865
Abw.	10%	16%	-18%	-2%	2%	-19%
	landwirtschaftliche Gebäude			Beherbergung, Ferienhäuser		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	17	9.799.000	1.805.229	77	21.814.865	108.056
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
Ø	16	7.400.810	961.480	87	30.755.677	270.643
Abw.	6%	2%	-38%	-11%	26%	-78%
Trend	18	6.491.078	323.017	87	35.823.451	66.800
Abw.	-4%	14%	54%	-11%	14%	56%
	Sonstige Gebäude					
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)			
2014	12	17.894.050	24.489			
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			
Ø	17	12.637.564	59.070			
Abw.	-18%	40%	37%			
Trend	17	16.179.439	98.968			
Abw.	-22%	24%	-5%			

Tabelle 7: Übersicht zum Teilmarkt
bebaute Grundstücke

In allen Teilmärkten sind die allgemeinen Tendenzen für bebaute Grundstücke sichtbar. Es sind tendenziell mehr Verträge sowie mehr Geld- und Flächenvolumen im Jahr 2019 registriert. Das Flächenvolumen stellt sich teilweise sehr inhomogen dar.

In Relation zu der Anzahl der Kaufverträge (Preis pro Vertrag) zeigt sich die Preisentwicklung im Allgemeinen von steigender Tendenz. Auch der individuelle Wohnungsbau weist 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 2019 bei 65 %. Dieser Wert entspricht dem Durchschnitt der letzten Jahre. Bebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau sind am Markt zudem zur Hälfte am Flächenumsatz und zu über 80% an den Transaktionen beteiligt.

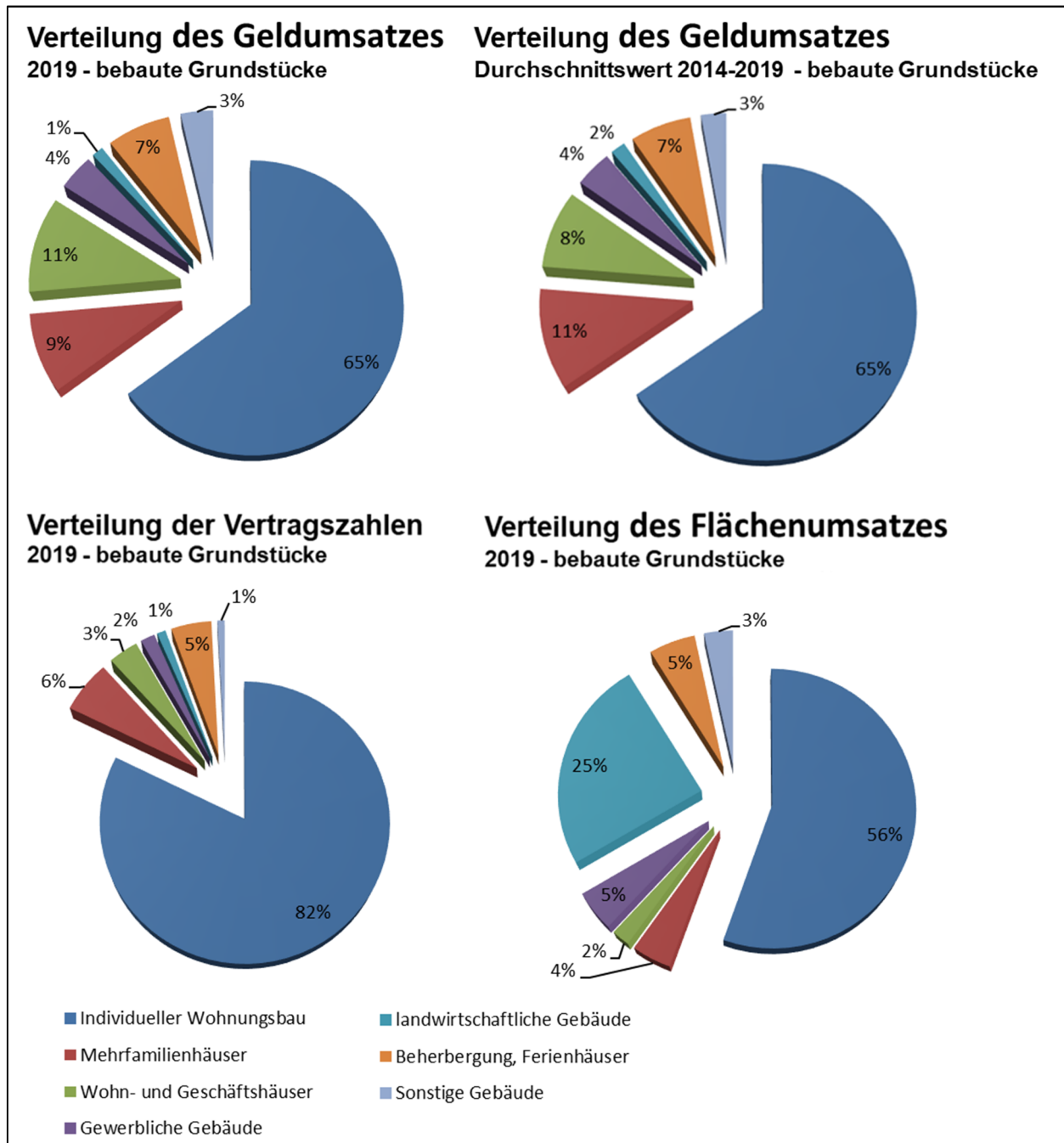


Diagramm 5: bebaute Grundstücke -
Verteilung des Geldumsatzes/der Vertragszahlen/des Flächenumsatzes

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 (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	271	56.599.709	221.753	371	86.347.580	507.363
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
Ø	301	88.113.847	400.751	433	128.045.984	960.227
Abw.	11%	31%	-20%	4%	23%	-15%
Trend	319	120.859.848	360.807	450	151.071.777	658.252
Abw.	6%	5%	-8%	1%	10%	21%
	Lübecker Bucht - Süd			Ländlicher Raum		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	164	65.125.738	167.331	254	48.580.388	2.205.358
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
Ø	185	89.576.161	260.981	302	60.014.642	1.228.034
Abw.	3%	15%	23%	10%	19%	-29%
Trend	197	108.778.306	380.462	324	71.515.783	662.663
Abw.	-3%	-3%	-12%	4%	4%	30%
	Lübecker Bucht - Nord			Insel Fehmarn		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
2014	203	41.734.056	239.408	146	31.717.776	202.497
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
Ø	207	55.938.242	238.422	144	37.714.179	302.817
Abw.	7%	31%	-23%	-8%	3%	-93%
Trend	199	65.786.920	175.542	134	43.136.640	152.450
Abw.	10%	18%	9%	-1%	-11%	3%

Tabelle 8: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die leicht gestiegene 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 2019 in allen Regionen über den Durchschnitt der Vorjahre.

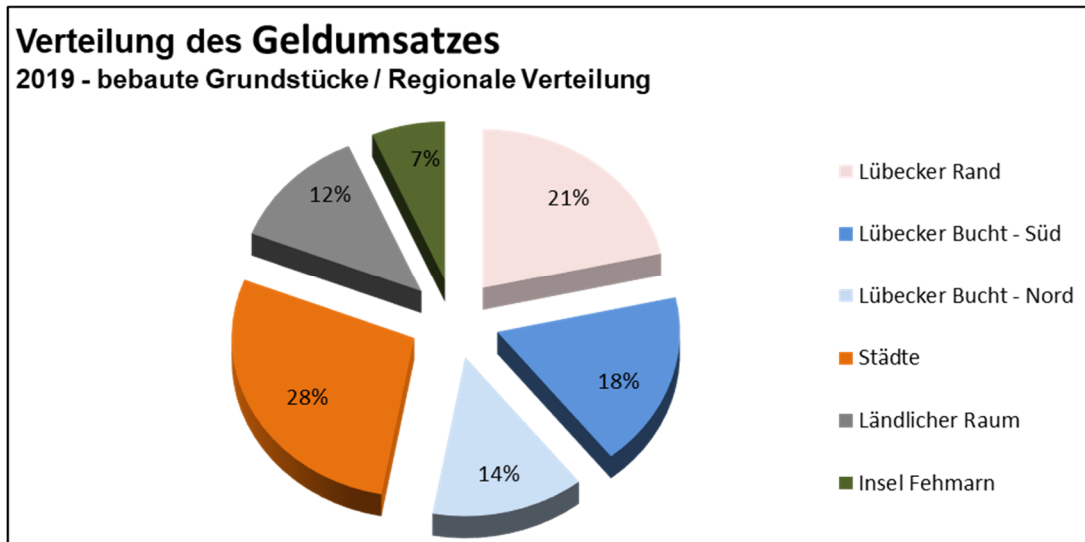


Diagramm 6a: bebaute Grundstücke - marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

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. Mit einem Anteil von 14 % (+4 %) ist die Region Lübecker Bucht - Nord 2019 etwas stärker am Umsatz beteiligt.

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.

Jahr	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Wohn- und Geschäftshäuser			Beherbergung, Ferienhäuser		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
Lübecker Rand												
2014	248	49.538.709	193.121	12	4.249.000	15.003	9	2.798.000	13.592	0	0	0
2015	280	62.485.583	446.976	13	8.485.500	21.200	9	3.542.836	27.908	0	0	0
2016	250	55.723.878	241.006	12	3.396.000	14.482	9	4.074.000	27.057	1	*	*
2017	294	68.405.393	214.678	19	11.010.000	30.653	6	7.267.500	19.752	0	0	0
2018	247	64.898.253	184.552	9	21.432.100	13.482	4	4.500.000	4.290	1	*	*
2019	293	85.303.849	233.172	18	7.429.000	18.620	10	28.429.127	21.445	1	*	*
Ø	269	64.392.611	252.251	14	9.333.600	18.907	8	8.435.244	19.007			
Abw.	8%	25%	-8%	23%	-26%	-2%	22%	70%	11%			
Trend	281	78.588.698	208.440	16	13.787.443	19.700	7	18.022.431	16.229			
Abw.	4%	8%	11%	13%	-86%	-6%	31%	37%	24%			
Lübecker Bucht - Süd												
2014	131	34.222.238	107.658	6	2.230.000	4.961	4	3.260.000	3.503	19	8.764.500	19.238
2015	133	50.022.672	124.916	14	14.081.460	16.347	2	*	*	16	6.814.000	12.236
2016	153	62.122.214	118.732	13	6.694.000	13.041	8	8.270.370	9.680	21	20.604.500	21.334
2017	168	72.257.170	177.952	15	13.210.000	25.367	1	*	*	7	3.016.000	5.089
2018	143	64.379.450	117.711	11	7.359.000	18.288	5	16.830.000	9.751	15	6.181.500	42.886
2019	161	65.219.379	153.073	14	10.095.000	11.692	5	10.776.879	4.745	6	14.895.000	88.137
Ø	148	58.037.187	133.340	12	8.944.910	14.949	4	6.768.708	5.986	14	10.045.917	31.487
Abw.	8%	11%	13%	13%	11%	-28%	17%	37%	-26%	-133%	33%	64%
Trend	162	72.907.973	152.246	15	10.778.740	18.650	5	12.310.067	6.269	8	10.843.524	61.501
Abw.	-1%	-12%	1%	-4%	-7%	-60%	7%	-14%	-32%	-36%	27%	30%
Lübecker Bucht - Nord												
2014	135	24.513.677	181.506	17	7.011.569	25.039	5	2.725.000	6.312	40	6.991.810	20.263
2015	133	25.886.266	168.880	30	10.790.594	41.281	14	4.050.000	15.391	57	15.619.046	89.706
2016	129	29.208.997	130.300	19	11.047.000	23.761	9	3.556.400	12.886	33	6.975.829	20.195
2017	120	25.501.130	129.125	12	4.295.000	11.521	11	3.131.409	46.529	40	11.682.925	25.739
2018	114	29.145.570	100.416	8	3.798.800	6.112	5	2.853.440	2.856	48	10.879.774	23.869
2019	148	41.455.322	101.182	14	8.782.312	29.751	13	8.215.000	8.521	40	16.387.940	30.805
Ø	130	29.285.160	135.235	17	7.620.879	22.911	10	4.088.542	15.416	43	11.422.887	35.096
Abw.	12%	29%	-34%	-19%	13%	23%	27%	50%	-81%	-8%	30%	-14%
Trend	130	35.769.322	91.793	10	6.272.760	16.183	11	5.762.494	15.922	42	14.099.311	25.149
Abw.	12%	14%	9%	26%	29%	46%	19%	30%	-87%	-4%	14%	18%
Städte												
2014	312	59.216.090	290.075	16	3.771.794	18.229	29	9.265.474	38.257	3	*	*
2015	381	75.862.326	366.112	38	34.418.204	145.091	31	29.795.000	64.132	13	8.228.399	998.656
2016	341	69.790.351	314.501	37	14.419.500	48.435	30	19.281.280	91.610	7	1.934.195	8.233
2017	361	84.041.960	377.595	34	19.114.300	100.505	18	8.548.304	14.760	10	5.038.800	5.876
2018	337	79.171.053	383.321	38	14.220.918	63.156	25	15.387.000	26.976	10	3.864.778	9.921
2019	368	102.885.842	473.462	37	17.255.840	35.248	22	13.376.000	12.827	10	4.863.231	7.112
Ø	350	78.494.604	367.511	33	17.200.093	68.444	26	15.942.176	41.427	9	4.208.067	175.426
Abw.	5%	24%	22%	10%	0%	-94%	-17%	-19%	-223%	12%	13%	-2367%
Trend	362	95.817.929	441.201	41	18.023.176	60.684	21	13.556.152	18.894	11	4.760.560	-42.201
Abw.	2%	7%	7%	-10%	-4%	-72%	4%	-1%	-47%	-9%	2%	693%
Ländlicher Raum												
2014	215	31.736.722	360.829	11	1.403.500	65.153	4	1.780.000	6.676	5	674.500	2.553
2015	271	39.847.593	399.757	12	2.652.000	33.891	15	3.239.500	36.799	7	717.000	3.917
2016	280	50.682.559	674.046	15	6.603.050	346.425	6	2.298.747	25.251	12	1.502.500	5.816
2017	230	42.581.013	506.309	13	4.295.800	81.045	8	1.415.000	9.806	17	2.592.780	27.081
2018	244	45.944.256	390.369	10	5.774.000	80.348	5	2.324.000	7.776	16	3.112.500	18.092
2019	290	60.139.320	472.023	16	5.232.000	23.238	7	2.036.000	8.951	12	2.269.000	15.752
Ø	255	45.155.244	467.222	13	4.326.725	105.017	8	2.182.208	15.877	12	1.811.380	12.202
Abw.	12%	25%	1%	20%	17%	-352%	-7%	-7%	-77%	4%	20%	23%
Trend	272	56.026.775	492.941	14	6.198.243	81.046	7	2.014.333	9.367	16	2.972.043	21.472
Abw.	6%	7%	-4%	12%	-18%	-249%	6%	1%	-5%	-36%	-31%	-36%
Insel Fehmarn												
2014	117	20.985.171	99.324	7	2.671.000	9.919	6	1.840.000	22.654	10	4.065.055	43.247
2015	132	23.437.366	676.794	4	1.568.575	8.245	8	3.659.000	11.546	7	1.658.000	21.448
2016	126	25.654.080	137.292	2	*	*	10	2.586.555	30.036	7	4.631.000	9.339
2017	115	23.561.266	91.932	10	8.164.000	47.998	5	2.343.600	4.994	12	2.818.000	8.995
2018	108	24.890.101	76.739	8	2.762.000	14.694	3	*	*	8	2.591.000	4.559
2019	116	29.920.103	124.155	3	*	*	1	*	*	9	1.911.500	6.948
Ø	119	24.741.348	201.039	6	3.192.189	14.168	6	2.036.526	12.055	9	2.945.759	15.756
Abw.	-3%	17%	-62%	-89%	8%	-321%	-450%	-1305%	-7118%	2%	-54%	-127%
Trend	113	28.094.209	78.084	6	4.278.407	16.581	2	982.243	389	9	2.247.061	-852
Abw.	3%	6%	37%	-89%	-23%	-393%	-129%	-577%	-133%	-1%	-18%	112%

* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)

Gewerbliche, landwirtschaftliche und sonstige Gebäude wurden auf Grund geringer Anzahl an Kauffälle nicht nach Regionen gegliedert aufgeführt.

Tabelle 9: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke -
Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

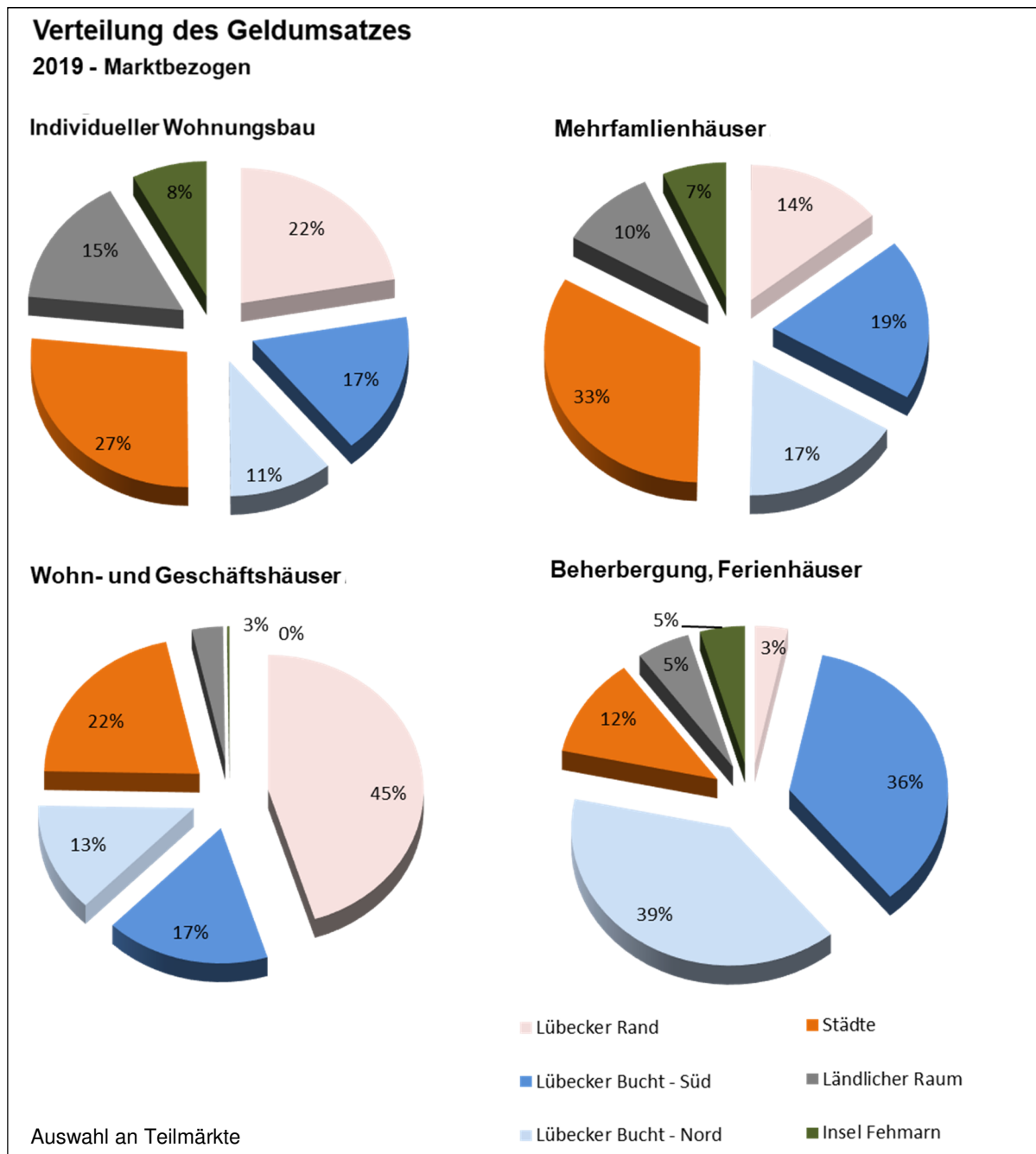


Diagramm 6b: bebaute Grundstücke - Verteilung des Geldumsatzes - Marktbezogen
Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

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 über 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 2019 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 *Lübecker Bucht - Nord*.

In einer Gliederung des allgemeinen Überblickes beim individuellen Wohnungsbau in die gängigen Objekte Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus/Reihenmittelhaus stellen sich die Entwicklungen differenzierter dar.

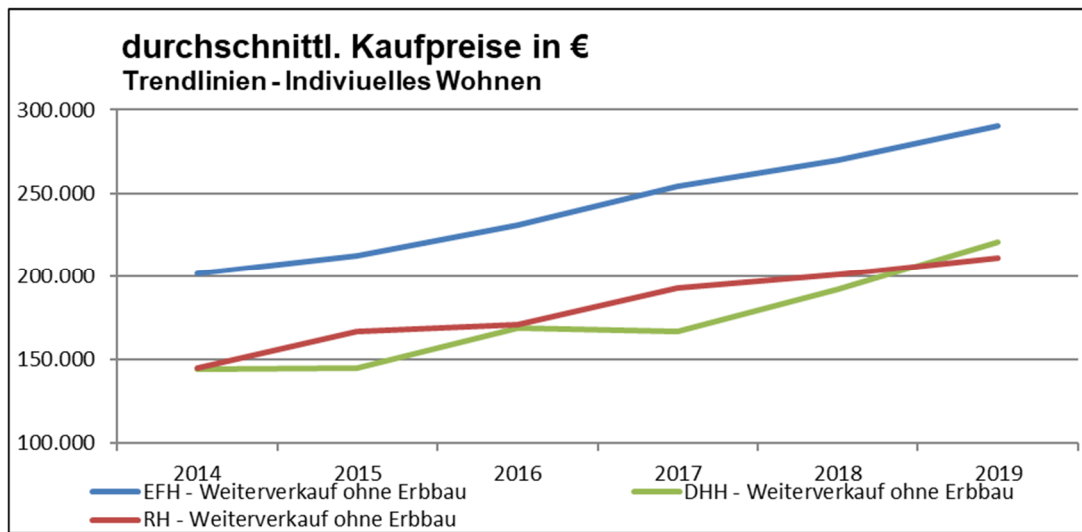


Diagramm 6c: Individuelles Wohnen – Preisentwicklung / Trendlinien

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau – **Einfamilienhaus**

Jahr	Einfamilienhäuser - Gesamt					EFH - Erstverkauf					EFH - Weiterverkauf ohne Erbbau					EFH - Weiterverkauf mit Erbbau				
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)
Lübecker Rand																				
2014	142	31.567.985	137.518	222.310	968	3	*	*	*	*	130	28.728.985	127.229	220.992	979	9	1.726.000	8.779	191.778	975
2015	168	42.092.872	394.367	250.553	2.347	1	*	*	*	*	164	41.287.872	391.706	251.755	2.388	3	*	*	*	*
2016	151	36.731.178	196.605	243.253	1.302	2	*	*	*	*	141	34.690.678	186.529	246.033	1.323	8	1.395.500	9.220	174.438	1.153
2017	151	39.666.152	149.115	262.690	988	1	*	*	*	*	144	38.319.652	144.082	266.109	1.001	6	1.017.500	4.574	169.583	762
2018	144	41.954.878	130.722	291.353	908	0	0	0	0	0	135	40.023.780	119.540	296.472	885	5	880.000	3.741	176.000	748
2019	168	53.761.088	176.417	320.006	1.050	0	0	0	0	0	158	50.528.588	161.319	319.801	1.021	4	844.500	2.516	211.125	629
Lübecker Bucht - Süd																				
2014	93	23.583.038	85.034	253.581	914	0	0	0	0	0	88	23.042.478	80.514	261.846	915	5	540.560	4.520	108.112	904
2015	89	32.742.927	94.826	367.898	1.065	3	*	*	*	*	76	27.389.877	85.168	360.393	1.121	9	2.388.050	6.487	265.339	721
2016	93	38.895.914	83.265	418.236	895	2	*	*	*	*	86	36.423.009	77.507	423.523	901	5	1.152.905	4.184	230.581	837
2017	119	52.520.143	151.961	441.346	1.277	0	0	0	0	0	113	50.717.143	147.201	448.824	1.303	5	1.220.000	3.703	244.000	741
2018	103	47.819.000	95.112	464.262	923	1	*	*	*	*	89	42.394.000	85.324	476.337	959	9	2.851.000	6.274	316.778	697
2019	105	45.643.078	109.167	434.696	1.040	5	3.399.000	3.204	679.800	641	87	38.969.078	80.138	447.920	921	10	2.565.000	7.150	256.500	715
Lübecker Bucht - Nord																				
2014	99	18.795.177	162.823	189.850	1.645	0	0	0	0	0	94	17.773.177	158.152	189.076	1.682	5	1.022.000	4.671	204.400	934
2015	85	15.188.490	99.497	178.688	1.171	2	*	*	*	*	82	14.755.400	97.696	179.944	1.191	1	*	*	*	*
2016	92	21.553.797	108.300	234.280	1.177	2	*	*	*	*	89	20.880.797	104.686	234.616	1.176	1	*	*	*	*
2017	88	19.541.250	111.125	222.060	1.263	0	0	0	0	0	84	18.674.250	107.018	222.313	1.274	2	*	*	*	*
2018	75	19.916.500	83.774	265.553	1.117	3	*	*	*	*	65	17.746.500	61.885	273.023	952	3	*	*	*	*
2019	91	25.938.300	76.481	285.036	840	3	*	*	*	*	84	23.558.900	71.184	280.463	847	2	*	*	*	*
Städte																				
2014	193	41.151.666	198.085	213.221	1.026	10	2.839.359	5.833	283.936	583	182	38.206.307	191.819	209.925	1.054	1	*	*	*	*
2015	266	58.216.762	310.601	218.860	1.168	12	4.439.872	8.223	369.989	685	253	53.577.090	301.819	211.767	1.193	1	*	*	*	*
2016	214	46.978.285	217.786	219.525	1.018	13	4.104.010	7.624	315.693	586	199	42.564.275	208.955	213.891	1.050	2	*	*	*	*
2017	240	56.896.971	256.374	237.071	1.068	15	6.091.572	9.616	406.105	641	224	50.640.399	244.758	226.073	1.093	0	0	0	0	0
2018	218	54.740.695	181.520	251.104	1.461	11	4.862.700	6.544	442.064	595	201	47.982.995	204.768	238.721	1.019	1	*	*	*	*
2019	242	72.281.217	387.739	298.683	1.602	4	2.819.500	3.351	704.875	838	227	64.988.717	256.540	286.294	1.130	0	0	0	0	0
Ländlicher Raum																				
2014	171	26.678.037	279.031	156.012	1.632	2	*	*	*	*	164	25.639.037	273.429	156.336	1.667	5	612.000	4.312	122.400	862
2015	217	33.934.693	338.414	156.381	1.560	0	0	0	0	0	215	33.732.193	336.362	156.894	1.564	2	*	*	*	*
2016	234	39.437.502	436.268	168.536	1.864	1	*	*	*	*	232	39.093.502	434.821	168.506	1.874	1	*	*	*	*
2017	178	34.249.738	385.043	192.414	2.163	1	*	*	*	*	173	32.190.238	365.919	186.071	2.115	1	*	*	*	*
2018	193	38.852.190	330.800	201.307	1.714	0	0	0	0	0	172	33.118.910	227.794	192.552	1.324	6	1.097.000	3.499	182.833	583
2019	229	49.133.820	375.159	214.558	1.638	1	*	*	*	*	210	44.925.600	259.899	213.931	1.238	6	1.087.500	5.818	181.250	970
Insel Fehmarn																				
2014	81	15.778.171	82.295	194.792	1.016	0	0	0	0	0	81	15.778.171	82.295	194.792	1.016	0	0	0	0	0
2015	93	16.947.466	653.895	182.231	7.031	1	*	*	*	*	91	16.517.466	653.120	181.511	7.177	1	190.000	277	190.000	277
2016	95	20.636.580	119.077	217.227	1.253	0	0	0	0	0	95	20.636.580	119.077	217.227	1.253	0	0	0	0	0
2017	78	16.668.591	73.165	213.700	938	0	0	0	0	0	76	16.393.591	71.300	215.705	938	1	*	*	*	*
2018	72	17.045.600	59.651	236.744	828	2	*	*	*	*	66	15.268.600	52.970	231.342	803	1	*	*	*	*
2019	72	20.755.289	101.335	288.268	1.407	0	0	0	0	0	67	18.975.289	67.529	283.213	1.008	1	*	*	*	*

* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)

Tabelle 10: marktbezogene Übersicht für Einfamilienhäuser

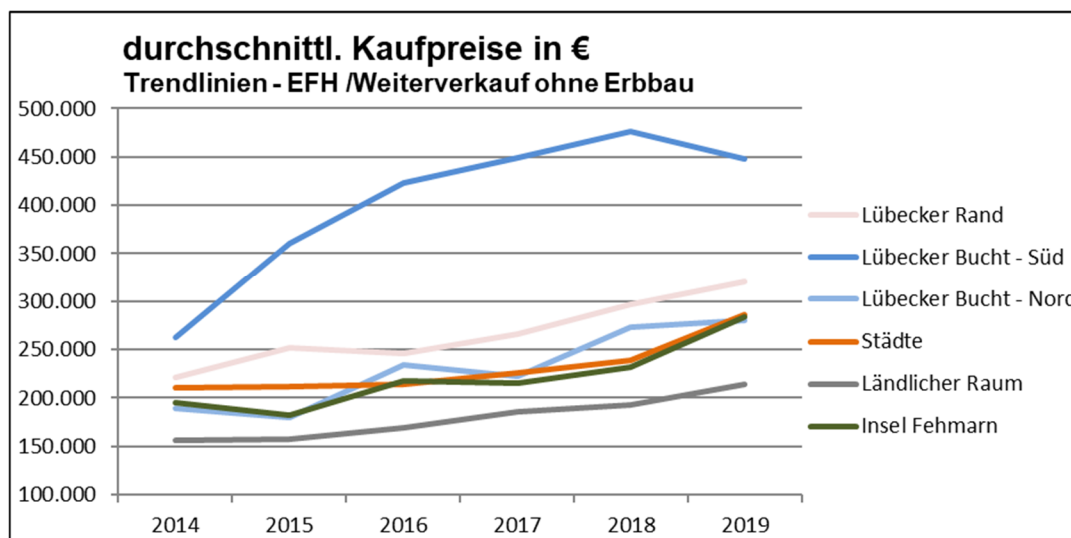


Diagramm 6d: durchschn. Kaufpreis für ein Einfamilienhaus

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau - **Doppelhaushälfte**

Doppelhaushälfte - Gesamt					DHH - Erstverkauf					DHH - Weiterverkauf ohne Erbbau					DHH - Weiterverkauf mit Erbbau					
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)
Lübecker Rand																				
2014	42	6.703.424	27.380	159.605	652	2	*	*	*	*	35	5.719.724	23.109	163.421	660	5	625.000	3.522	125.000	704
2015	49	8.919.200	25.382	182.024	518	8	2.043.700	2.999	255.463	375	39	6.575.500	20.779	168.603	533	2	*	*	*	*
2016	42	7.774.900	23.463	185.117	559	3	*	*	*	*	37	6.660.400	21.776	180.011	589	2	*	*	*	*
2017	55	10.654.650	30.577	193.721	556	7	1.575.150	2.803	225.021	400	46	8.779.500	26.101	190.859	567	2	*	*	*	*
2018	43	8.845.300	23.913	205.705	556	0	0	0	0	0	39	7.995.300	21.327	205.008	547	4	850.000	2.586	212.500	647
2019	54	14.487.650	25.734	268.290	477	9	3.100.869	2.449	344.541	272	42	10.711.781	20.660	255.042	492	1	*	*	*	*
Lübecker Bucht - Süd																				
2014	18	4.138.500	9.846	229.917	547	1	*	*	*	*	17	3.813.500	9.603	224.324	565	0	0	0	0	0
2015	18	5.170.745	8.492	287.264	472	6	2.188.745	1.740	364.791	290	11	2.843.000	6.418	258.455	583	1	*	*	*	*
2016	34	9.212.300	20.474	270.950	602	10	3.800.200	2.649	380.020	265	24	5.412.100	17.825	225.504	743	0	0	0	0	0
2017	25	7.054.350	12.546	282.174	502	5	2.278.000	3.004	455.600	601	20	4.776.350	9.542	238.818	477	0	0	0	0	0
2018	27	12.465.000	15.828	461.667	586	0	0	0	0	0	16	5.680.000	6.022	355.000	376	0	0	0	0	0
2019	38	12.873.801	18.037	338.784	475	14	4.713.801	5.329	336.700	381	23	7.680.000	11.884	333.913	517	0	0	0	0	0
Lübecker Bucht - Nord																				
2014	18	2.606.000	9.252	144.778	514	3	*	*	*	*	15	2.135.500	8.327	142.367	555	0	0	0	0	0
2015	23	3.744.776	11.333	162.816	493	4	610.776	1.636	152.694	409	19	3.134.000	9.697	164.947	510	0	0	0	0	0
2016	22	4.331.000	15.033	196.864	683	7	1.583.000	3.442	226.143	492	15	2.748.000	11.591	183.200	773	0	0	0	0	0
2017	15	2.055.500	10.756	137.033	717	0	0	0	0	0	15	2.055.500	10.756	137.033	717	0	0	0	0	0
2018	27	5.703.100	13.452	211.226	498	9	2.690.000	2.264	298.889	252	17	2.988.100	10.558	175.771	621	1	*	*	*	*
2019	29	8.008.300	11.880	276.148	410	12	3.697.800	4.367	308.150	364	16	4.040.500	7.095	252.531	443	0	0	0	0	0
Städte																				
2014	51	7.550.947	35.648	148.058	699	13	2.618.947	5.590	201.457	430	38	4.932.000	30.058	129.789	791	0	0	0	0	0
2015	49	7.210.062	20.413	147.144	417	11	2.068.662	3.931	188.060	357	38	5.141.400	16.482	135.300	434	0	0	0	0	0
2016	60	10.072.850	40.809	167.881	680	11	2.553.350	4.706	232.123	428	48	7.462.500	35.215	155.469	734	1	*	*	*	*
2017	56	10.408.489	30.312	185.866	541	12	2.995.989	4.610	249.666	384	40	6.865.000	22.403	171.625	560	4	547.500	3.299	136.875	825
2018	51	9.682.353	32.432	189.850	636	5	1.243.000	1.925	248.600	385	43	7.560.453	27.957	175.824	650	1	*	*	*	*
2019	51	16.080.375	54.697	315.301	1.072	1	*	*	*	*	45	9.462.400	46.977	210.276	1.044	1	*	*	*	*
Ländlicher Raum																				
2014	36	3.952.185	68.491	109.783	1.903	0	0	0	0	0	36	3.952.185	68.491	109.783	1.903	0	0	0	0	0
2015	44	4.632.900	47.400	105.293	1.077	0	0	0	0	0	43	4.592.900	46.139	106.812	1.073	1	*	*	*	*
2016	33	4.333.500	53.096	131.318	1.609	0	0	0	0	0	33	4.333.500	53.096	131.318	1.609	0	0	0	0	0
2017	40	4.749.775	55.141	118.744	1.379	0	0	0	0	0	38	4.455.775	50.961	117.257	1.341	1	*	*	*	*
2018	35	4.425.066	40.558	126.430	1.159	0	0	0	0	0	34	4.283.066	35.216	125.973	1.036	0	0	0	0	0
2019	48	8.380.500	72.322	174.594	1.507	5	1.357.000	1.580	271.400	316	40	5.658.500	36.330	141.463	908	0	0	0	0	0
Insel Fehmarn																				
2014	24	3.226.000	11.746	134.417	489	0	0	0	0	0	24	3.226.000	11.746	134.417	489	0	0	0	0	0
2015	26	3.162.400	13.214	121.631	508	0	0	0	0	0	26	3.162.400	13.214	121.631	508	0	0	0	0	0
2016	17	2.642.500	11.731	155.441	690	0	0	0	0	0	16	2.614.500	10.864	163.406	679	1	*	*	*	*
2017	25	3.943.675	10.446	157.747	418	1	*	*	*	*	24	3.513.675	10.082	146.403	420	0	0	0	0	0
2018	16	3.071.500	6.505	191.969	407	0	0	0	0	0	15	2.964.000	6.206	197.600	414	0	0	0	0	0
2019	24	4.374.814	11.986	182.284	499	0	0	0	0	0	22	3.872.814	11.297	176.037	514	0	0	0	0	0
* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)																				

* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)

Tabelle 11: marktbezogene Übersicht für Doppelhaushälften

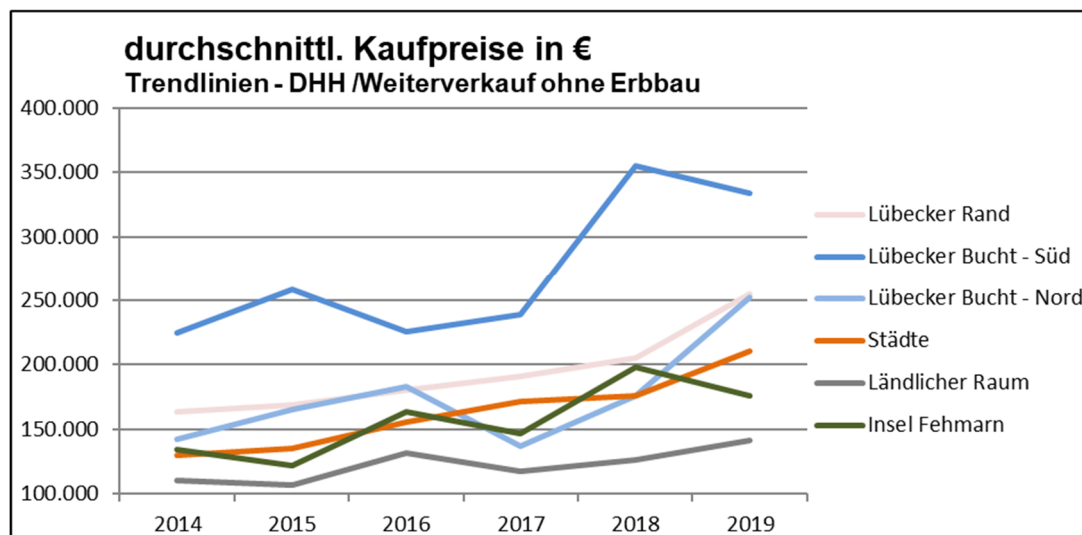


Diagramm 6e: durchschn. Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau – Reihenendhaus/Reihenmittelhaus

Reihenhäuser - Gesamt						RH - Erstverkauf					RH - Weiterverkauf ohne Erbbau					RH - Weiterverkauf mit Erbbau				
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)
Lübecker Rand																				
2014	52	8.251.300	14.837	158.679	285	1	*	*	*	*	45	7.202.000	13.146	160.044	292	6	910.500	1.488	151.750	248
2015	49	8.547.511	14.193	174.439	290	1	*	*	*	*	43	7.330.511	12.726	170.477	296	5	1.007.000	1.264	201.400	253
2016	49	9.099.800	13.550	185.710	277	2	*	*	*	*	45	8.263.000	12.672	183.622	282	2	*	*	*	*
2017	79	16.019.591	24.208	202.780	306	11	2.726.874	2.222	247.898	202	65	12.764.717	21.198	196.380	326	3	*	*	*	*
2018	47	9.559.575	11.711	203.395	249	6	1.633.500	1.152	272.250	192	37	7.182.075	9.568	194.110	259	4	744.000	991	186.000	248
2019	56	12.855.611	18.307	229.564	327	0	0	0	0	0	49	11.645.211	15.386	237.657	314	6	800.400	1.841	133.400	307
Lübecker Bucht - Süd																				
2014	14	2.908.500	3.719	207.750	266	1	*	*	*	*	11	2.277.500	3.090	207.045	281	2	*	*	*	*
2015	16	4.004.000	4.322	250.250	270	0	0	0	0	0	15	3.814.000	4.161	254.267	277	1	*	*	*	*
2016	16	3.653.000	3.917	228.313	245	0	0	0	0	0	15	3.443.000	3.700	229.533	247	1	*	*	*	*
2017	14	4.198.277	3.441	299.877	246	0	0	0	0	0	13	3.949.277	3.224	303.791	248	1	*	*	*	*
2018	8	2.230.450	1.575	278.806	197	0	0	0	0	0	7	1.981.450	1.418	283.064	203	1	*	*	*	*
2019	10	3.410.000	2.631	341.000	263	0	0	0	0	0	10	3.410.000	2.631	341.000	263	0	0	0	0	0
Lübecker Bucht - Nord																				
2014	13	1.764.500	3.111	135.731	239	0	0	0	0	0	13	1.764.500	3.111	135.731	239	0	0	0	0	0
2015	12	1.974.000	2.612	164.500	218	0	0	0	0	0	12	1.974.000	2.612	164.500	218	0	0	0	0	0
2016	11	2.062.200	2.521	187.473	229	0	0	0	0	0	11	2.062.200	2.521	187.473	229	0	0	0	0	0
2017	12	2.302.380	3.561	191.865	297	0	0	0	0	0	12	2.302.380	3.561	191.865	297	0	0	0	0	0
2018	11	2.985.970	2.637	271.452	240	5	1.610.970	1.175	322.194	235	5	1.207.000	1.235	241.400	247	1	*	*	*	*
2019	21	5.295.050	6.658	252.145	317	2	*	*	*	*	17	3.622.500	5.423	213.088	319	0	0	0	0	0
Städte																				
2014	46	5.834.000	13.659	126.826	297	2	*	*	*	*	44	5.420.000	12.952	123.182	294	0	0	0	0	0
2015	52	7.573.000	19.725	145.635	379	0	0	0	0	0	51	7.464.000	19.398	146.353	380	1	*	*	*	*
2016	51	7.608.710	19.944	149.190	391	0	0	0	0	0	51	7.608.710	19.944	149.190	391	0	0	0	0	0
2017	41	6.079.500	11.558	148.280	282	0	0	0	0	0	41	6.079.500	11.558	148.280	282	0	0	0	0	0
2018	42	7.972.600	12.835	189.824	306	0	0	0	0	0	42	7.972.600	12.835	189.824	306	0	0	0	0	0
2019	57	10.832.350	15.846	190.041	278	5	1.538.350	1.502	307.670	300	51	8.543.400	13.574	167.518	266	0	0	0	0	0
Ländlicher Raum																				
2014	4	360.500	2.169	90.125	542	0	0	0	0	0	4	360.500	2.169	90.125	542	0	0	0	0	0
2015	3	*	*	*	*	0	0	0	0	0	3	*	*	*	*	0	0	0	0	0
2016	7	824.500	4.068	117.786	581	0	0	0	0	0	7	824.500	4.068	117.786	581	0	0	0	0	0
2017	2	*	*	*	*	0	0	0	0	0	2	*	*	*	*	0	0	0	0	0
2018	2	*	*	*	*	0	0	0	0	0	2	*	*	*	*	0	0	0	0	0
2019	6	1.291.000	2.848	215.167	475	3	*	*	*	*	3	*	*	*	*	0	0	0	0	0
Insel Fehmarn																				
2014	9	1.193.000	2.475	132.556	275	0	0	0	0	0	9	1.193.000	2.475	132.556	275	0	0	0	0	0
2015	7	993.500	1.671	141.929	239	0	0	0	0	0	7	993.500	1.671	141.929	239	0	0	0	0	0
2016	12	1.851.000	3.976	154.250	331	0	0	0	0	0	12	1.851.000	3.976	154.250	331	0	0	0	0	0
2017	8	1.866.000	6.022	233.250	753	0	0	0	0	0	8	1.866.000	6.022	233.250	753	0	0	0	0	0
2018	12	2.530.001	4.795	210.833	400	1	*	*	*	*	11	2.240.001	4.610	203.636	419	0	0	0	0	0
2019	12	2.173.000	5.319	181.083	443	0	0	0	0	0	12	2.173.000	5.319	181.083	443	0	0	0	0	0
* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)																				

* Keine Angabe (Anonymität nicht gewahrt)

Tabelle 12: marktbezogene Übersicht für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus

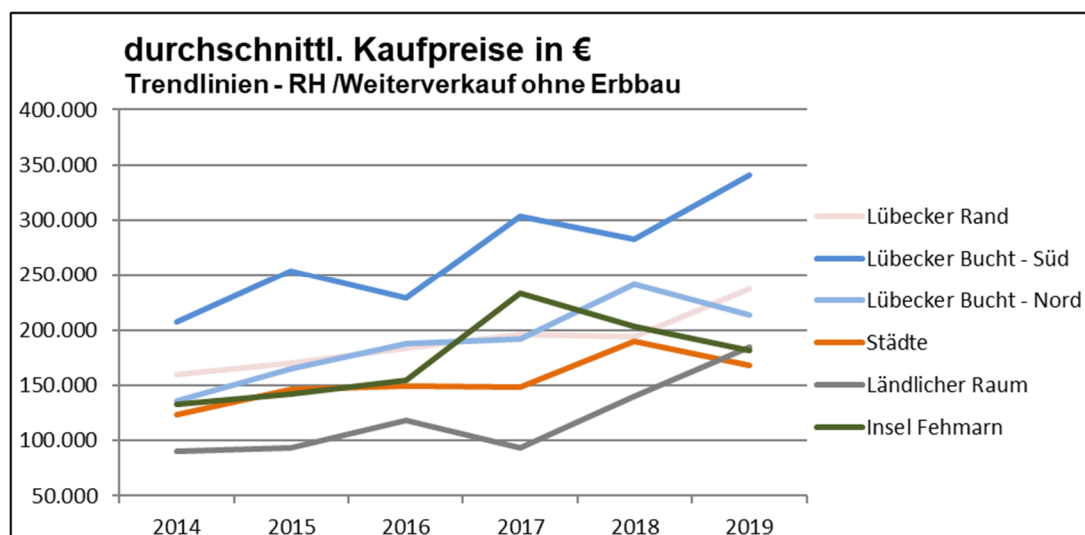


Diagramm 6f: durchschn. Kaufpreis für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus

Bei relativ konstanter Anzahl von Transaktionen zeigt sich der durchschnittlich gezahlte Preis für die gängigen Objektarten 2019 insgesamt weiter von steigender Tendenz. Die Niveauunterschiede zwischen den Objektarten präsentieren sich verhältnismäßig konstant zueinander. Während der durchschnittliche Preis für ein Doppelhaus sich nur geringfügig vom durchschnittlichen Preis für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus unterscheidet, bilden die Einfamilienhäuser erwartungsgemäß ein wesentlich höheres Preisniveau (siehe Diagramm 6c). In der Region *Städte* und auf der Insel Fehmarn stellt sich für ein Einfamilienhaus der höchste Preisanstieg dar. Die Entwicklung innerhalb der Region Städte wird insbesondere durch den enormen Preisanstieg in Malente und Neustadt in Holstein, aber auch durch den kontinuierlichen Preisanstieg in Heiligenhafen charakterisiert (siehe Diagramm 6g). Die Regionen *Lübecker-Bucht-Süd*, *Städte* und die *Insel Fehmarn* haben etwa das gleiche durchschnittliche Preisniveau. Ein Einfamilienhaus kosten hier im Durchschnitt etwa 280.000 €. Für Doppelhaushälften kennzeichnet die Region Lübecker Bucht - Nord 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 450.000 € für ein gebrauchtes Einfamilienhaus, von 330.000 € für ein Doppelhaus und von 340.000 € 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 für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus in dieser Region folgt 2019 dem stetig steigenden Trend der Vorjahre. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften gehen im Preisniveau leicht zurück. Mit Ausnahme dieser Region, wo sich das hohe Preisniveau hält, steigen die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser im Rest des Kreises weiter an.

Im ländlichen Raum wird für ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 215.000 €, für eine Doppelhaushälfte 140.000 €. Das untere durchschnittliche Preisniveau für ein Reihenendhaus/Reihenmittelhaus liegt etwa bei 180.000 €.

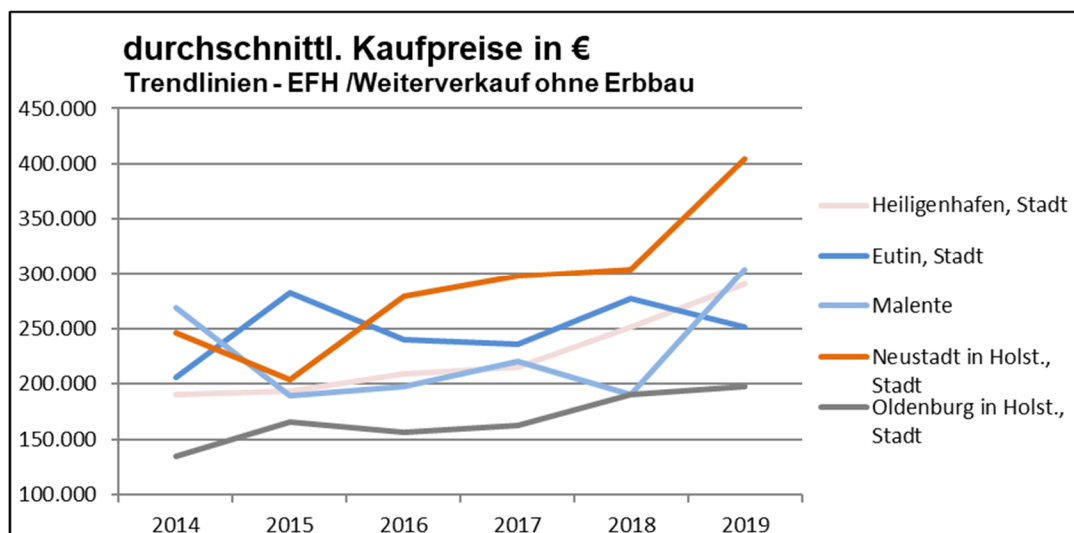


Diagramm 6g: Einfamilienhäuser - Preisentwicklung / Trendlinien - Städte

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 2019 lediglich ein Marktanteil von 2 % (Verträge 4 %) einnimmt.

bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht					
Gesamt					
Jahr	Anzahl Verträge		Geldvolumen (€)		Fläche (m²)
2014	67	5%*	11.339.354	3%*	56.690
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

*= vom Gesamtanteil des Teilmarktes (bebaute Grundstücke)

Tabelle 13: bebaute Grundstücke - mit Erbbaurecht - Gesamtmarkt

Individueller Wohnungsbau mit Erbbaurecht					übrige Gebäude mit Erbbaurecht			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)		Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)		Fläche (m²)
2014	38	5.938.060	3%*	28.150	29	5.401.294	4%*	28.540
2015	28	5.275.350	2%*	17.303	36	6.216.000	3%*	29.269
2016	24	4.121.405	2%*	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

*= vom Gesamtanteil Geldvolumen der jeweiligen Kategorie

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 niedriger als im Vorjahr. Es entspricht dennoch 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.

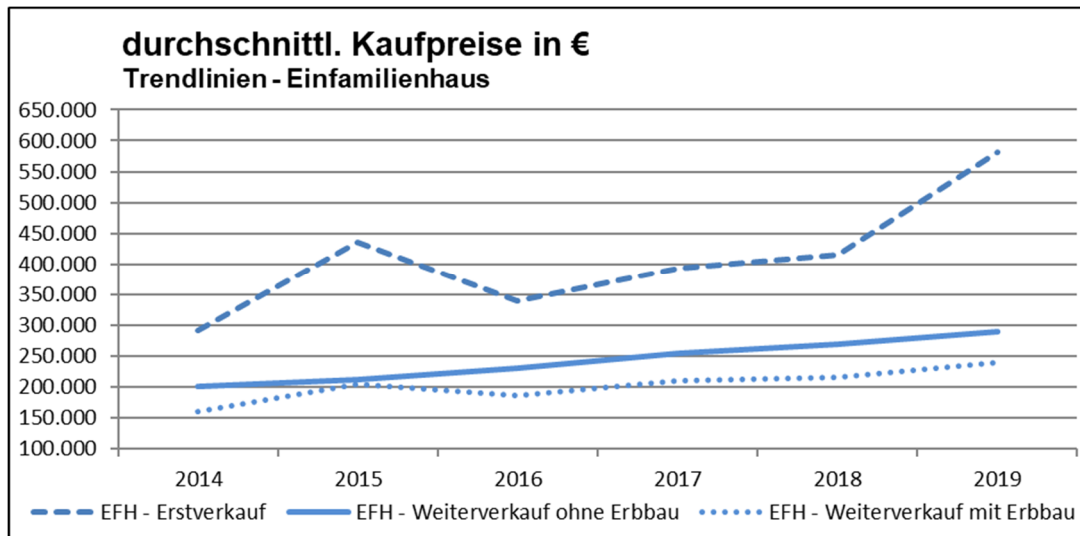


Diagramm 7: Einfamilienhäuser – Preisentwicklung / Trendlinien

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 2019 ist durch den Verkauf einzelner hochpreisiger Objekte geprägt.

Im Jahr 2019 wurde im Durchschnitt für ein Einfamilienhaus im Erstverkauf (ohne Erbbaurecht) etwa 582.000 € (um die hochpreisigen Objekte bereinigt im Durchschnitt 440.000 €), für ein Einfamilienhaus im Weiterverkauf (ohne Erbbaurecht) etwa 290.000 € und für ein Einfamilienhaus mit Erbbaurecht in Ostholstein etwa 240.000 € 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 (€)	Mittelwert	Kaufpreis €/m ² Wfl		
				Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2014	291	81.061.766	3.756	2.418	5.722	74
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
Ø	346	111.099.701	4.269			
Abw.	-7%	7%	14%			
Trend	323	121.495.771	4.962			
Abw.	0%	-2%	0%			

Weiterverkauf - Wohnungseigentum						
Jahr	Anzahl Verträge	Geldvolumen (€)	Mittelwert	Kaufpreis €/m ² Wfl		
				Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2014	1105	124.056.533	2.040	819	4.246	55
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
Ø	1223	166.613.271	2.416			
Abw.	0%	23%	20%			
Trend	1238	208.575.593	2.934			
Abw.	-1%	4%	3%			

Tabelle 15: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

* Grenzwerte des 5%-Perzentils

Über 40 % der Transaktionen im Kreisgebiet wurden im Teilmarkt Wohnungseigentum registriert (siehe Tabelle 2, S. 9). In dieser Kategorie werden rund 20 % der Transaktionen im Erstverkauf und rund 80 % im Weiterverkauf getätigt. Im Jahr 2019 sind im Erstverkauf wieder 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.

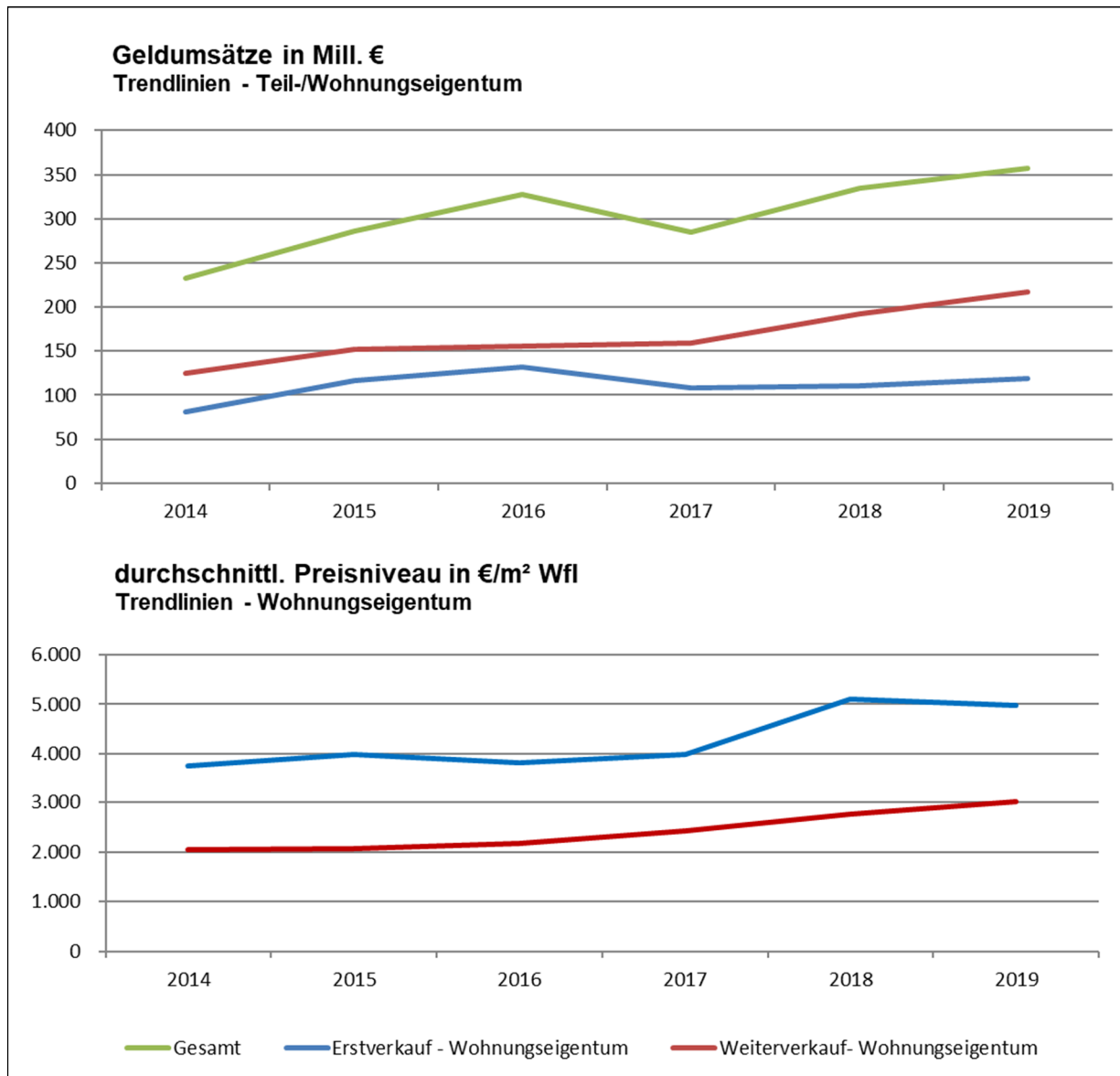


Diagramm 8a: Durchschnittlicher Kaufpreis für Wohnungseigentum – Preisentwicklung

Das insgesamt steigende Investitionsvolumen bei den Eigentumswohnungen ist insbesondere durch das steigende Geldvolumen im dominierenden Weiterverkauf begründet.

Nachdem das Preisniveau (Mittelwerte) in den letzten Jahren sich auf relativ gleichen Niveau befand, ist ab 2017 ein starker Anstieg im durchschnittlichen Preisniveau zu verzeichnen. Der Mittelwert steigt im Jahr 2019 im Weiterverkauf mit 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m² Wfl.) weiter kontinuierlich an. Mit einem Mittelwert von 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.

	Vertragszahlen/Erstverkauf			
	Kaufpreis €/m ² Wfl			
Jahr	<3000	<4000	<5000	>5000
2014	71	113	67	34
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
	% -Anteil			
2014	25%	40%	24%	12%
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%

Tabelle 16: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

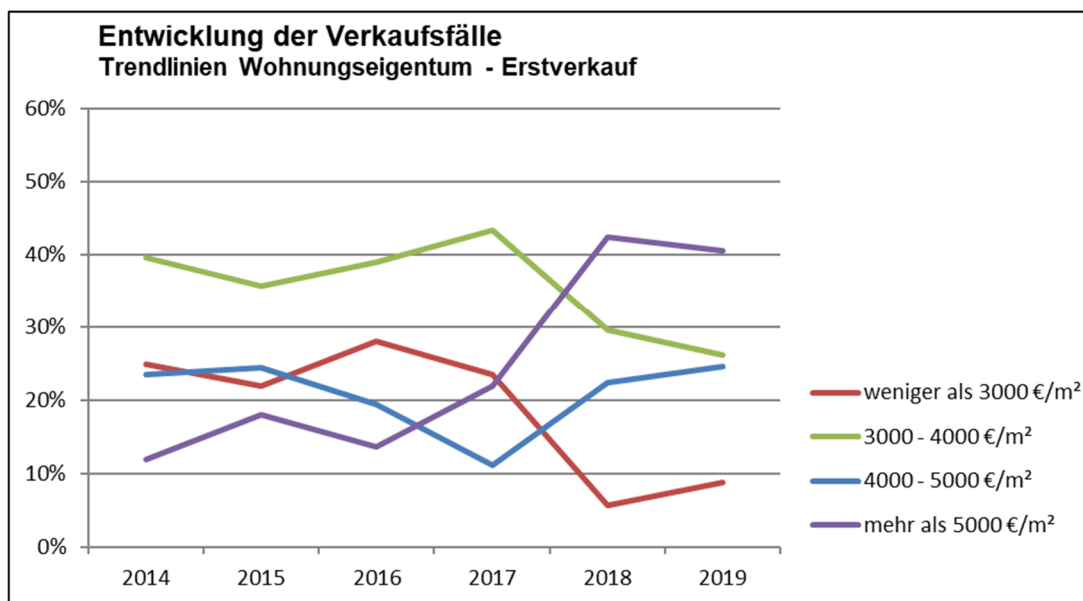


Diagramm 8b: Wohnungseigentum – Verteilung von Erstverkäufen / Trendlinien

	Vertragszahlen/Weiterverkauf			
	Kaufpreis €/m ² Wfl			
Jahr	<1000	<2000	<3000	>3000
2014	145	475	232	188
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
	% - Anteil			
2014	14%	46%	22%	18%
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%

Tabelle 17: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

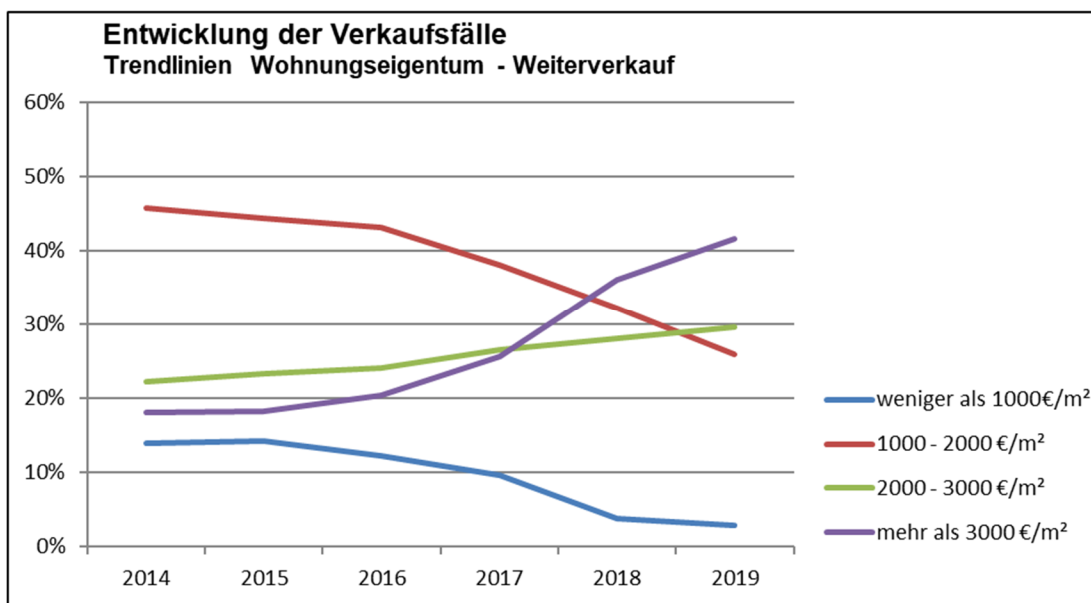


Diagramm 8c: Wohnungseigentum – Verteilung von Wiederverkäufen / Trendlinien

Bei den Erstverkäufen lag in den letzten Jahren der wesentliche Anteil (etwa 40%) 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 2019 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, blieben aber insgesamt mit einem Anteil von etwa 40% andauernd marktbestimmend. Auch hier verschiebt sich der Marktanteil zunehmend in die letzte Kategorie.

Die meisten Wohnungen im Weiterverkauf (über 40%) wurden im vergangenen Jahr in Ostholstein durchschnittlich mit über 3.000 €/m² Wfl. und im Erstverkauf (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-/Wohnungs- eigentum - Gesamt -		Anzahl	Kaufpreis €/m² Wfl			Ø m² Wfl	Anzahl	Kaufpreis €/m² Wfl			Ø m² Wfl
Jahr	Anzahl	Volumen (€)		Mittel- wert	Min*	Max*			Mittel- wert	Min*	Max*	
2014	124	14.203.860	11	2.925	2.602	3.348	79	101	1.339	845	2.115	69
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
Ø	196	31.627.166										
Abw.	2%	18%										
Trend	233	42.945.121										
Abw.	-16%	-11%										
Lübecker Bucht - Süd												
2014	491	101.529.700	85	4.585	3.268	6.843	75	384	2.787	770	4.994	55
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	6.750	4.095	9.858	69	342	4.268	1.468	8.239	56
Ø	487	120.909.295										
Abw.	0%	22%										
Trend	475	144.405.361										
Abw.	3%	7%										
Lübecker Bucht - Nord												
2014	379	49.860.993	96	3.285	1.910	6.205	67	279	1.974	817	3.676	51
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	352	58.389.718	86	3.671	2.327	6.704	69	278	2.648	1.094	4.653	53
2018	384	70.400.452	58	5.474	3.517	8.050	71	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
Ø	395	63.631.431										
Abw.	0%	22%										
Trend	387	77.511.937										
Abw.	2%	5%										

			Erstverkauf - Wohnungseigentum					Weiterverkauf - Wohnungseigentum				
Städte												
	Teil-/Wohnungs- eigentum - Gesamt -		Anzahl	Kaufpreis €/m² Wfl			Ø m² Wfl	Anzahl	Kaufpreis €/m² Wfl			Ø m² Wfl
Jahr	Anzahl	Volumen (€)		Mittel- wert	Min*	Max*			Mittel- wert	Min*	Max*	
2014	373	53.483.390	91	3.636	2.079	5.041	78	245	1.419	324	2.858	53
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
Ø	451	66.261.548										
Abw.	-27%	-19%										
Trend	415	63.554.711										
Abw.	-17%	-14%										
Ländlicher Raum												
2014	20	1.364.450	0	0	0	0	0	18	1.173	752	1.762	60
2015	38	2.666.160	0	0	0	0	0	33	1.137	132	1.632	62
2016	33	2.979.600	4	2.279	1.978	2.776	79	22	1.163	527	1.897	79
2017	27	2.865.500	2	-	-	-	-	18	1.115	524	1.717	80
2018	28	3.067.700	0	0	0	0	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
Ø	31	3.062.985										
Abw.	21%	44%										
Trend	35	4.594.469										
Abw.	10%	15%										
Insel Fehmarn												
2014	109	12.633.728	8	3.067	2.544	4.515	90	99	1.835	914	3.207	54
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
Ø	123	17.993.115										
Abw.	-3%	14%										
Trend	122	21.821.503										
Abw.	-2%	-5%										

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 über 50% der Transaktionen mit einem Anteil von über 65% 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.

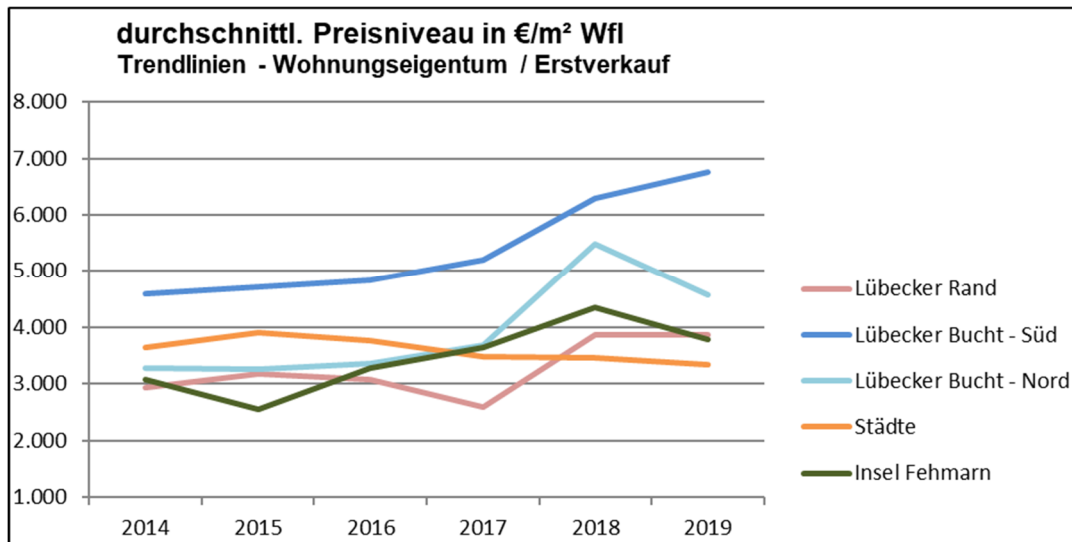


Diagramm 9a: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Erstverkauf

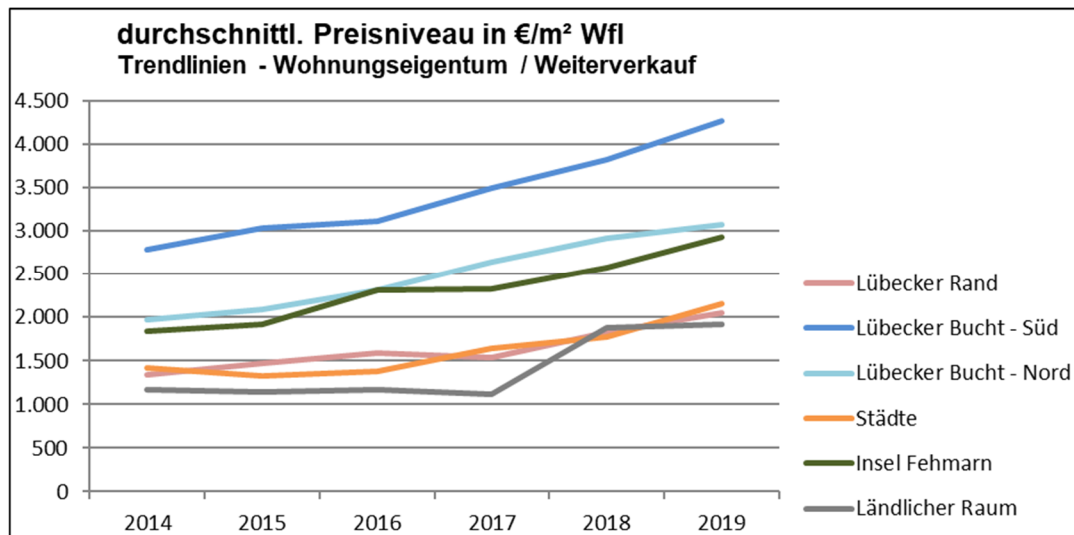


Diagramm 9b: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Weiterverkauf

Die marktbezogene Betrachtung zeigt den Preisanstieg für gebrauchte Eigentumswohnungen, der sich in allen Regionen von stetig steigender Tendenz präsentiert.

Für Eigentumswohnungen im Erstverkauf flacht das hohe Preisniveau 2019 teilweise deutlich ab. Lediglich die Region *Lübecker Bucht - Süd* 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 6.700 €/m² Wfl. (4.100 €/m² Wfl. bis 9.900 €/m² Wfl.) und für eine Eigentumswohnung im Weiterverkauf etwa 4.300 €/m² Wfl. (1.500 €/m² Wfl. bis 8.300 €/m² Wfl.) gezahlt.

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

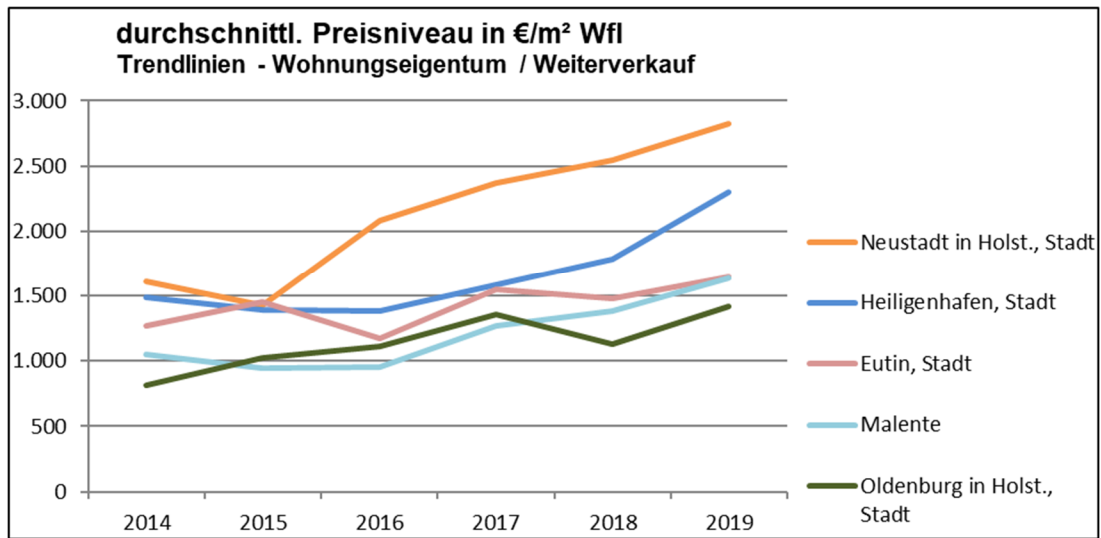


Diagramm 9c: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Weiterverkauf - Städte