

|  |
|--|
| <p style="text-align: center;"><b>Grundstücksmarktübersicht    2016</b><br/><b>für den Kreis Ostholstein</b></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](mailto:Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de)

Öffnungszeiten:

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

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

---

## Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>Allgemeines</b>                       | <b>3</b> |
| Vorbemerkungen                           | 3        |
| Der Gutachterausschuss                   | 3        |
| Rechtliche Grundlagen                    | 3        |
| Geschäftsstelle                          | 3        |
| Datengrundlage                           | 4        |
| <b>Begriffsbestimmungen</b>              | <b>5</b> |
| <b>Der Grundstücksmarkt im Überblick</b> | <b>8</b> |
| Der Gesamtmarkt                          | 8        |
| Allgemeine Entwicklung .....             | 8        |
| Regionale Marktstrukturen .....          | 12       |
| Marktbezogene Entwicklung .....          | 15       |
| Der Markt für unbebaute Grundstücke      | 18       |
| Allgemeine Entwicklung .....             | 18       |
| Marktbezogene Entwicklung .....          | 23       |
| Der Markt für bebaute Grundstücke        | 28       |
| Allgemeine Entwicklung .....             | 28       |
| Marktbezogene Entwicklung .....          | 33       |
| Der Markt für Wohnungseigentum           | 41       |
| Allgemeine Entwicklung .....             | 41       |
| Marktbezogene Entwicklung .....          | 44       |

## 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 im Kreis 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. Die vorliegende Auswertung beruht auf den aus den Kaufverträgen erfassten Kaufpreisen.

In der vorliegenden Übersicht ist die Kaufpreissammlung für die Jahre 2011 bis 2016 ausgewertet worden. Hierzu sind alle der Geschäftsstelle übermittelten Verträge als Basis für die Auswertungen herangezogen worden.

## **Begriffsbestimmungen**

### Anzahl Verträge

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

### Geldvolumen

Geldvolumen 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 ist die Summe der bei den Transaktionen veräußerten Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>. 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 (2011-2016) dargestellt. Die Abweichung zum Durchschnitt stellt den prozentualen Unterschied zwischen Mittelwert und dem Jahrgang 2016 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 2016 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 2016 dar.

### 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.

---

### 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.

### Bauland

Als Bauland 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.

### Gewerbebauland

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

### sonstige Flächen

Als sonstige Flächen werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, welche nicht in die vorher genannten Kategorien eingeordnet werden können. Hierzu gehören neben Flächen für die öffentliche Nutzung (z.B. Straßen, Wege usw.); Flächen die einer baulichen Nutzung durch rechtliche Bindung entzogen sind (z.B. Ausgleichsflächen) und auch Flächen bei denen eine Bebaubarkeit auf Grund der rechtlichen der nahen Zukunft nicht auszuschließen ist (Bauerwartungsland).

### 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.

### 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 Reihenhaus gehören dazu auch Villen und Wochenend- / Ferienhäuser.

### 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. Neben dem klassischen Objekt Mietshaus kann dieses auch ein Wohn- und Geschäftshaus mit geringem gewerblichem Anteil sein. Gebäude deren Wohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, werden unter Wohnungseigentum registriert.

### Gewerbegrundstücke

In der Kategorie Gewerbegrundstücke werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung als prägende Bebauung vorhanden ist. Neben den Industriegebäuden sind dies z. B. Kaufhäuser oder Hotelgebäude

### sonstige Grundstücke inkl. landwirtschaftlicher Nutzung

Als sonstige Grundstücke inkl. landwirtschaftlicher Nutzung werden alle Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert, welche nicht in die vorher genannten Kategorien eingeordnet werden können. Hierzu gehören neben Flächen mit Gebäuden für die öffentliche Nutzung (z.B. Rathaus, Schule usw.) auch Flächen mit einer land- oder forstwirtschaftlich genutzten Bebauung.

### 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 Wohneigentum als auch 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

Insgesamt gesehen, ist für 2016 ein weiteres Wachsen des Immobilienmarktes im Kreisgebiet zu verzeichnen ist.

| Jahrgang    | Anzahl Verträge | Volumen (€)        | Fläche (m²)      |
|-------------|-----------------|--------------------|------------------|
| 2011        | 2580            | 489.660.457        | 12.701.054       |
| 2012        | 2467            | 444.731.679        | 9.683.220        |
| 2013        | 2852            | 527.962.317        | 9.888.352        |
| 2014        | 3498            | 617.477.331        | 7.397.222        |
| 2015        | 4047            | 796.118.838        | 9.694.483        |
| <b>2016</b> | <b>3964</b>     | <b>809.257.350</b> | <b>7.343.776</b> |
| Ø           | 3235            | 614.201.329        | 9.451.351        |
| Abw. Ø      | 18%             | 24%                | -29%             |
| Trend       | 4114            | 810.034.254        | 7.362.513        |
| Abw. Trend  | -4%             | 0%                 | 0%               |

Tabelle 1: Gesamtmarkt im Kreisgebiet 2011-2016

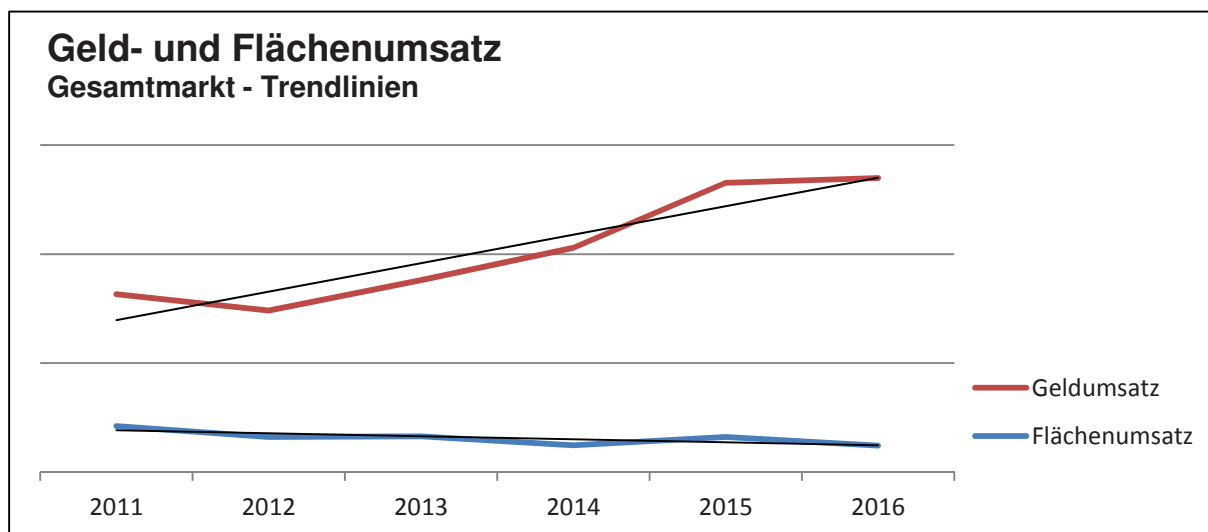


Diagramm 1: Gesamtmarkt - Trendlinien



Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch die investierte Geldmenge ist bis zum Jahr 2015 gestiegen; im Jahr 2016 ist die Entwicklung auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Das Volumen der veräußerten Fläche liegt im Schwankungsbereich der letzten Jahre.

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)
- Wohnungseigentum (ETW)

Die Entwicklung in diesen Teilmärkten stellt sich wie folgt dar:

| Jahrgang    | Verträge                     | Volumen (€)        | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Verträge                   | Volumen (€)        | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
|             | <b>Unbebaute Grundstücke</b> |                    |                          | <b>Bebaute Grundstücke</b> |                    |                          |
| 2011        | 603                          | 65.304.391         | 7.657.222                | 1072                       | 284.200.638        | 5.043.832                |
| 2012        | 401                          | 51.105.468         | 5.098.806                | 1041                       | 262.857.777        | 4.584.414                |
| 2013        | 522                          | 72.747.798         | 7.547.601                | 1261                       | 298.195.051        | 2.340.751                |
| 2014        | 697                          | 75.462.322         | 5.473.086                | 1249                       | 296.746.703        | 1.924.136                |
| 2015        | 762                          | 83.750.894         | 5.672.573                | 1433                       | 416.100.163        | 4.021.910                |
| <b>2016</b> | <b>659</b>                   | <b>86.650.815</b>  | <b>4.509.875</b>         | <b>1371</b>                | <b>377.659.407</b> | <b>2.833.901</b>         |
| Ø           | 607                          | 72.503.615         | 5.993.194                | 1238                       | 322.626.623        | 3.458.157                |
| Abw. Ø      | 8%                           | 16%                | -33%                     | 10%                        | 15%                | -22%                     |
| Trend       | 717                          | 87.316.681         | 4.843.912                | 1428                       | 388.738.956        | 2.518.601                |
| Abw. Trend  | -9%                          | -1%                | -7%                      | -4%                        | -3%                | 11%                      |
|             | <b>Wohnungseigentum</b>      |                    |                          |                            |                    |                          |
| 2011        | 905                          | 140.155.428        |                          |                            |                    |                          |
| 2012        | 1025                         | 130.768.434        |                          |                            |                    |                          |
| 2013        | 1069                         | 157.019.468        |                          |                            |                    |                          |
| 2014        | 1552                         | 245.268.306        |                          |                            |                    |                          |
| 2015        | 1852                         | 296.267.781        |                          |                            |                    |                          |
| <b>2016</b> | <b>1934</b>                  | <b>344.947.128</b> |                          |                            |                    |                          |
| Ø           | 1390                         | 219.071.091        |                          |                            |                    |                          |
| Abw. Ø      | 28%                          | 36%                |                          |                            |                    |                          |
| Trend       | 1969                         | 333.978.618        |                          |                            |                    |                          |
| Abw. Trend  | -2%                          | 3%                 |                          |                            |                    |                          |

Tabelle 2: Gesamtvolumen im Kreisgebiet für Teilmärkte

Im Teilmarkt Wohnungseigentum wird das Flächenvolumen nicht dargestellt, da die Grundstücksfläche bei der Veräußerung dieser Immobilienart keine Rolle spielt. Insgesamt bleibt der Bereich des Wohnungseigentums das am stärksten wachsende Segment am Grundstücksmarkt.

An den folgenden Diagrammen lassen sich die jährlichen Schwankungen sowie die allgemein steigende Tendenz der einzelnen Teilmärkte ablesen. Die Märkte für unbebaute und bebaute Grundstücke bleiben im Investitionsvolumen etwas hinter der allgemeinen Tendenz zurück

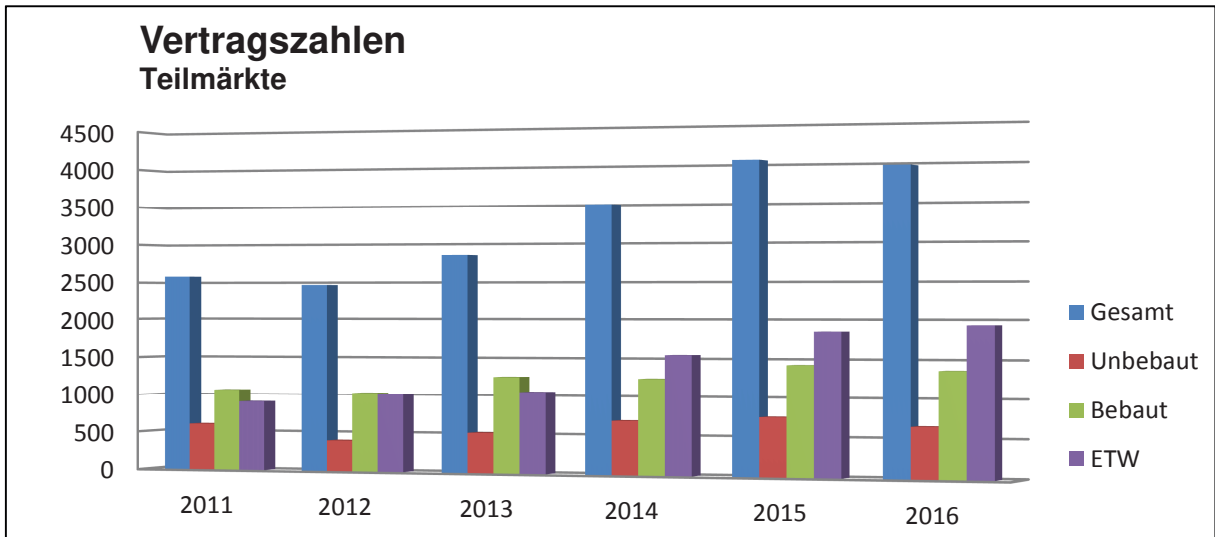


Diagramm 2a: Gesamtmarkt – Entwicklung der Vertragszahlen auf den Teilmärkten

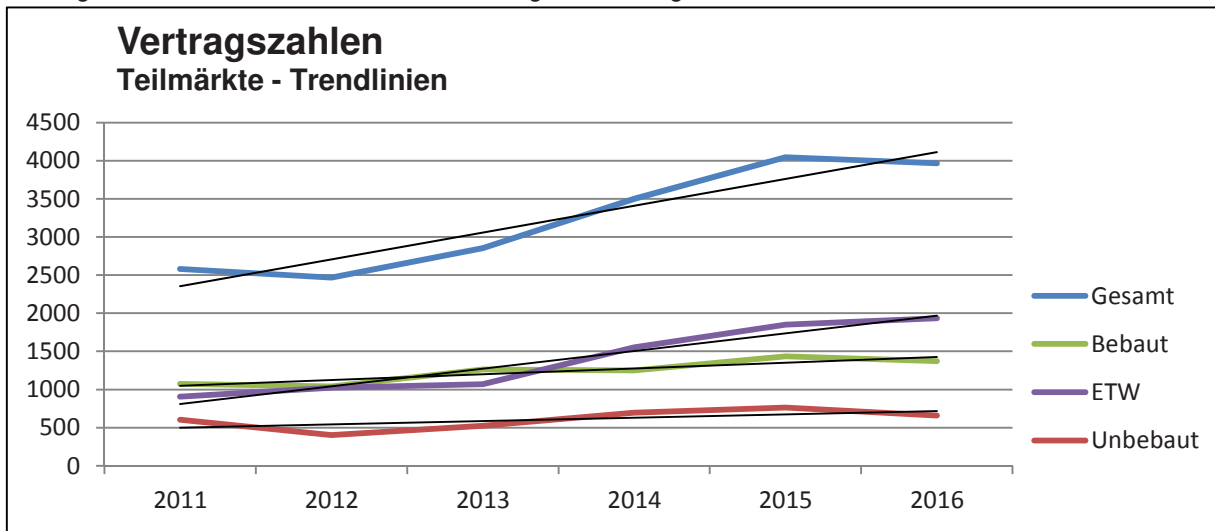


Diagramm 2b: Gesamtmarkt – Vertragszahlen auf den Teilmärkten / Trendlinien

Die Entwicklung der Vertragszahlen auf den Teilmärkten bewegt sich insgesamt im Rahmen der jährlichen Schwankungen. Die Vertragszahlen in den Teilmärkten zeigen zurzeit eine stagnierende Tendenz.

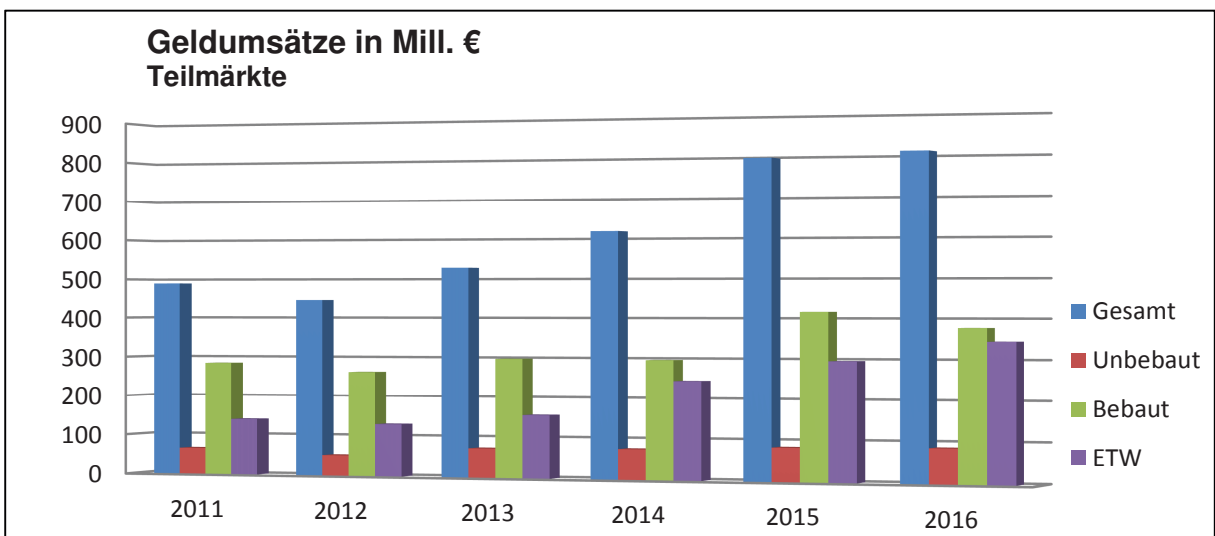


Diagramm 2c: Gesamtmarkt – Entwicklung der Geldumsätze auf den Teilmärkten

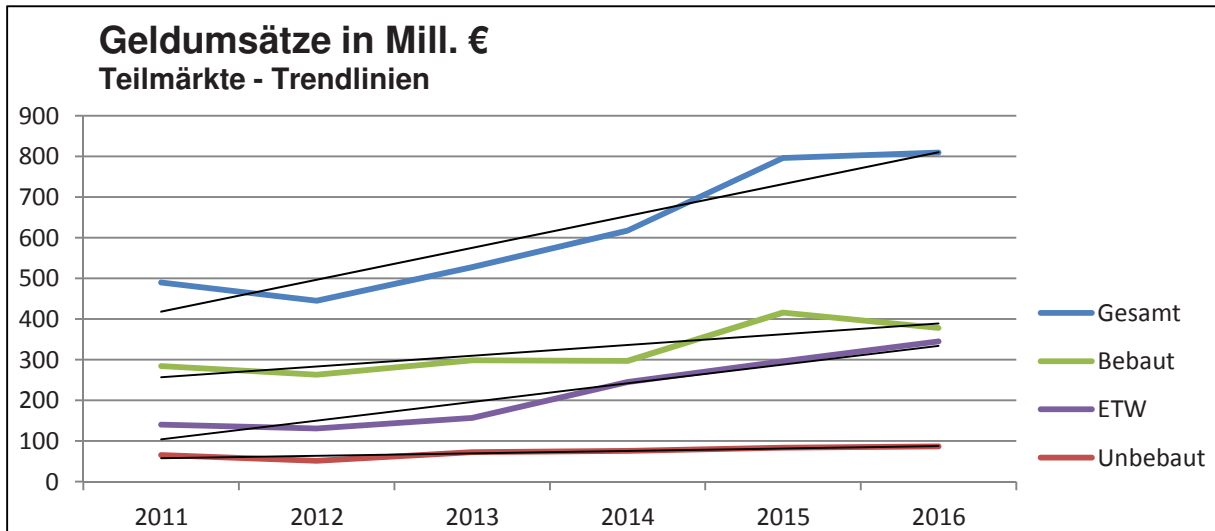


Diagramm 2d: Gesamtmarkt – Geldumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Das Volumen der Geldumsätze im Landkreis ist weiter geprägt durch die steigende Veräußerung von Wohnungseigentum. Durch diese Entwicklung kann sich das stagnierende Gesamtvolumen auf dem Niveau der letzten beiden Jahre halten.

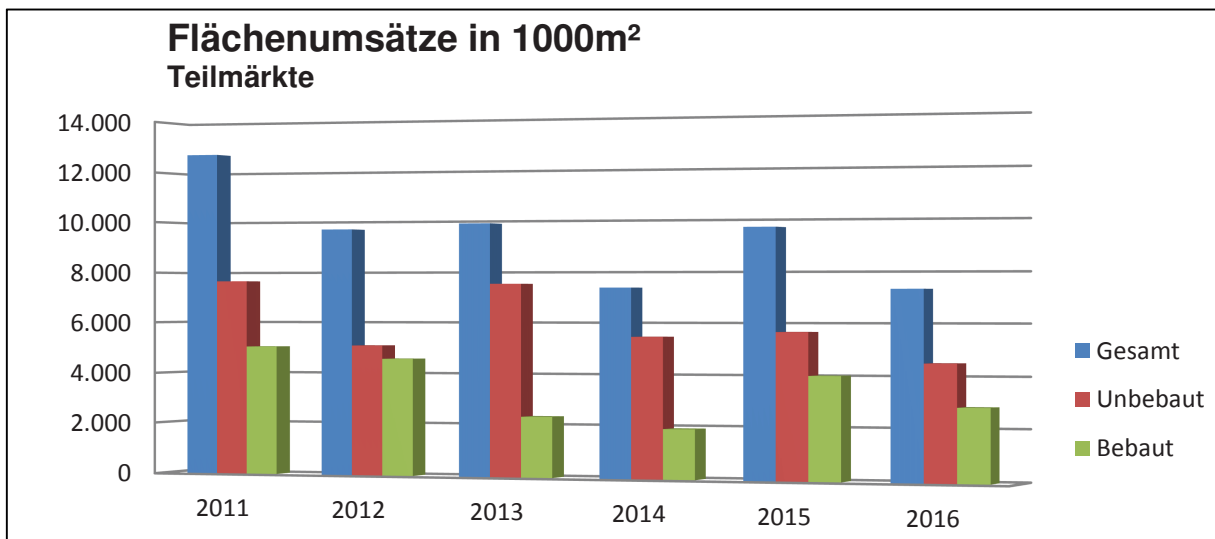


Diagramm 2e: Gesamtmarkt – Entwicklung der Flächenumsätze auf den Teilmärkten

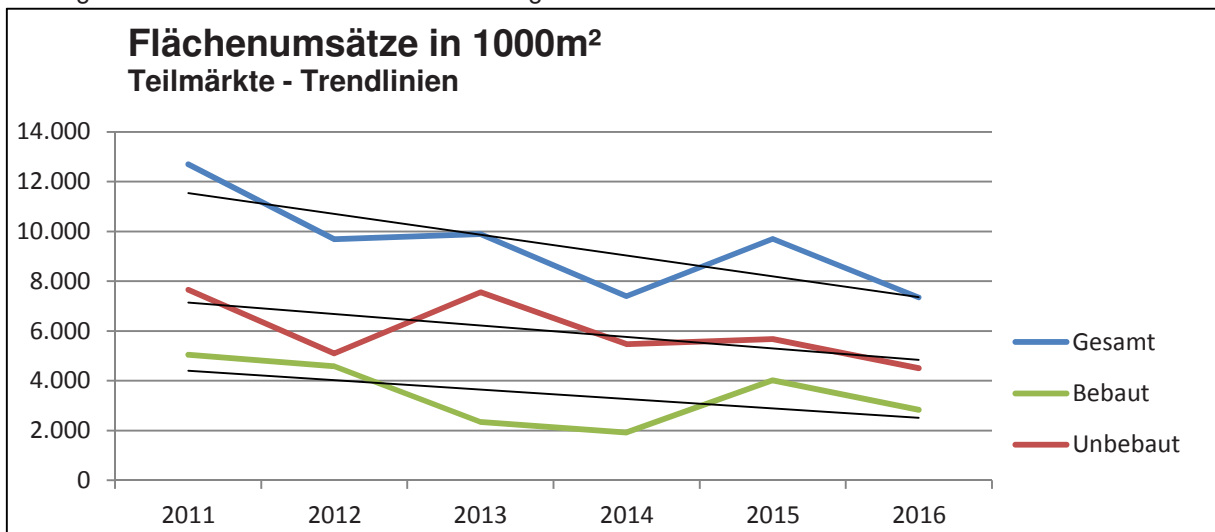


Diagramm 2f: Gesamtmarkt – Flächenumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien  
Die Tendenz im Flächenumsatz sinkt seit dem Jahr 2011 insgesamt kontinuierlich

### Regionale Marktstrukturen

In einer gemeindebezogenen Betrachtung ergibt sich für diese Verwaltungsstrukturen folgendes Bild vom Grundstücksmarkt:

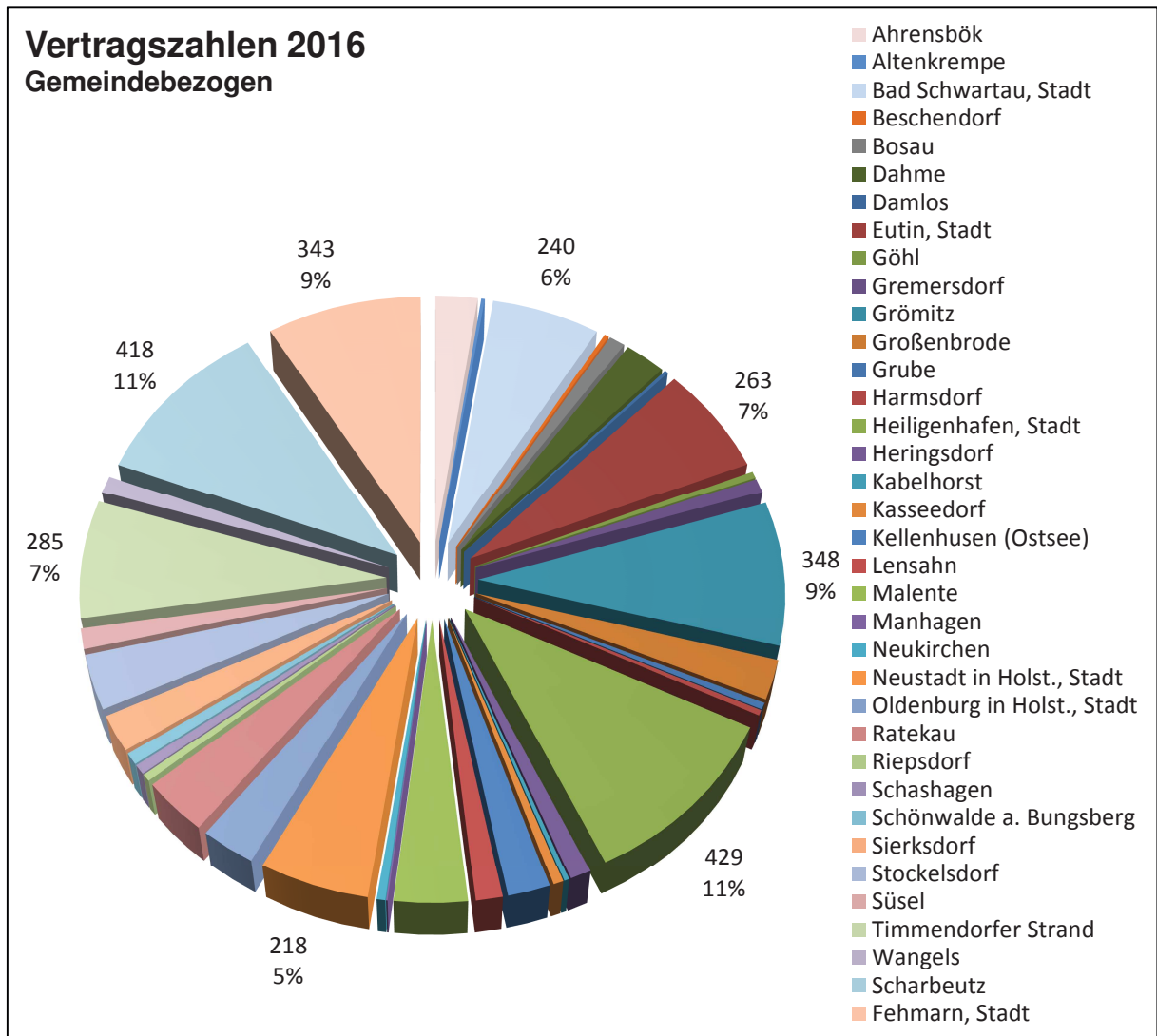


Diagramm 3a: Verteilung der Vertragszahlen im Kreisgebiet

Zur Vereinfachung sind nur die Gemeinden mit einem Marktanteil von 5% und mehr dargestellt.

Die dargestellten Gemeinden vereinen 65% des Transaktionsvolumens, wobei Scharbeutz (11%), Fehmarn (9%), Grömitz (9%) und Timmendorfer Strand (7%) als Ferienorte mit insgesamt 36 % einen erheblichen Anteil am Gesamtvolumen tragen. Daneben stehen die städtischen Strukturen von Heiligenhafen (11%), Eutin (7%), Bad Schwartau (6%) sowie Neustadt (5%).

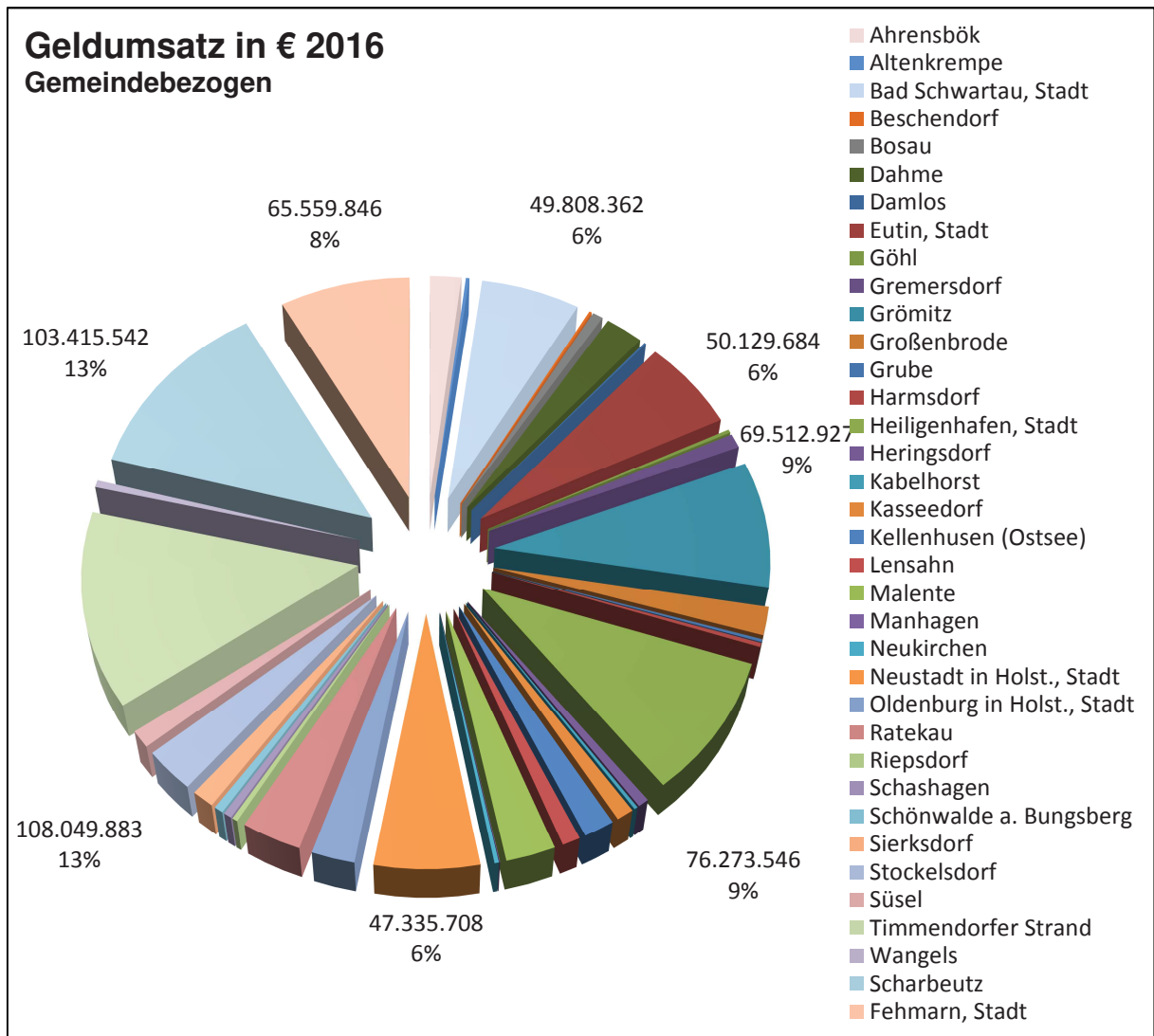


Diagramm 3b: Verteilung des Kaufvolumens im Kreisgebiet

Im Geldumsatz zeigt sich diese Dominanz der Ferienorte noch stärker. Hier werden inzwischen 43% des Geldumsatzes getätigt. Die dargestellten städtischen Strukturen kommen im Umsatz auf 27%. Insgesamt 70% des Geldumsatzes werden in 8 von 36 Gemeinden getätigt.

Hieraus lässt sich der Schluss ableiten, dass der Grundstücksmarkt im Kreis Ostholstein regionale Strukturen mit unterschiedlichen Entwicklungen ausweist. 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 ●

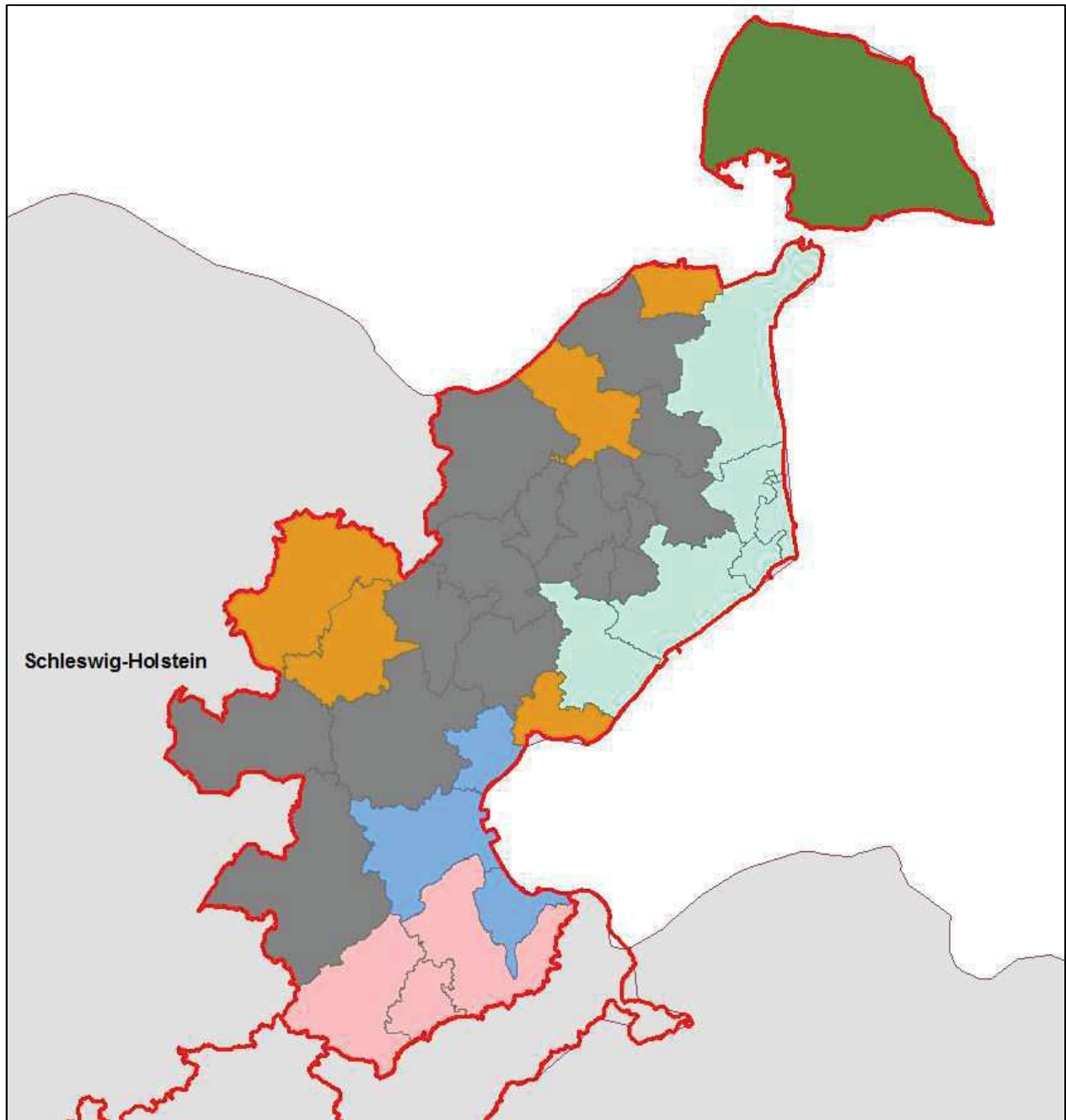


Abbildung 1: mögliche Markteinteilung des Kreises

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

### Marktbezogene Entwicklung

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

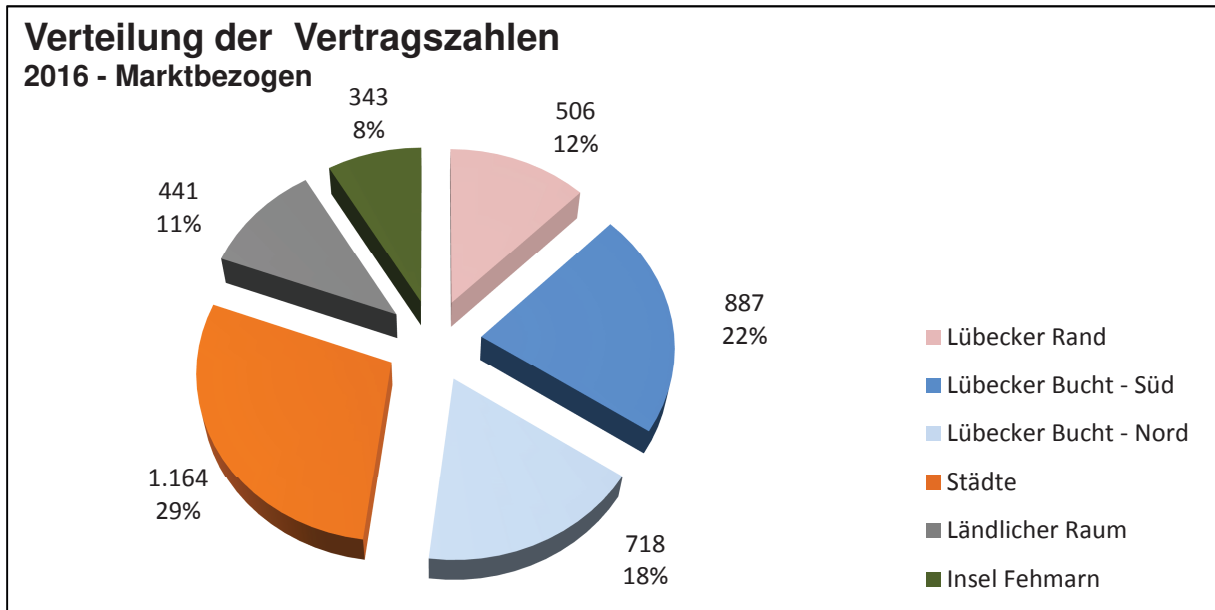


Diagramm 4a: Markteinteilung des Kreises - Verteilung der Vertragszahlen

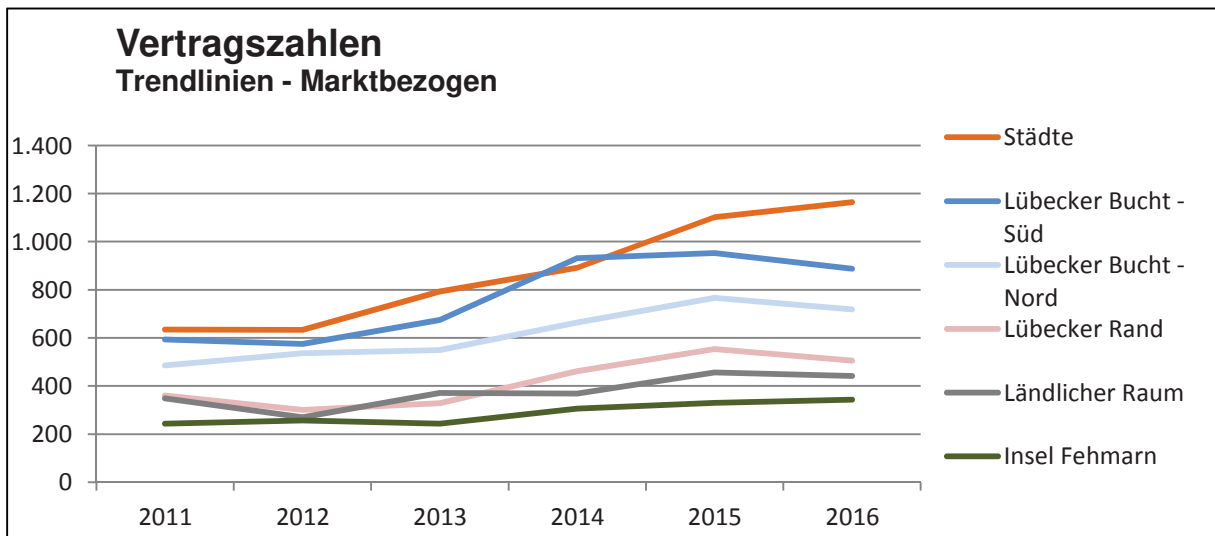


Diagramm 4b: Markteinteilung des Kreises – Vertragszahlen / Trendlinien

Die Verteilung der Vertragszahlen insgesamt zeigt eine gewisse Zweiteilung des Kreises. Die Städte und die eng bebauten Küstenregionen heben sich vom Rest des Landkreises deutlich ab. Im Jahr 2016 zeigt sich ein stagnierender Trend, lediglich in der Region Städte stellt sich eine weiter steigende Anzahl der Transaktionen dar.

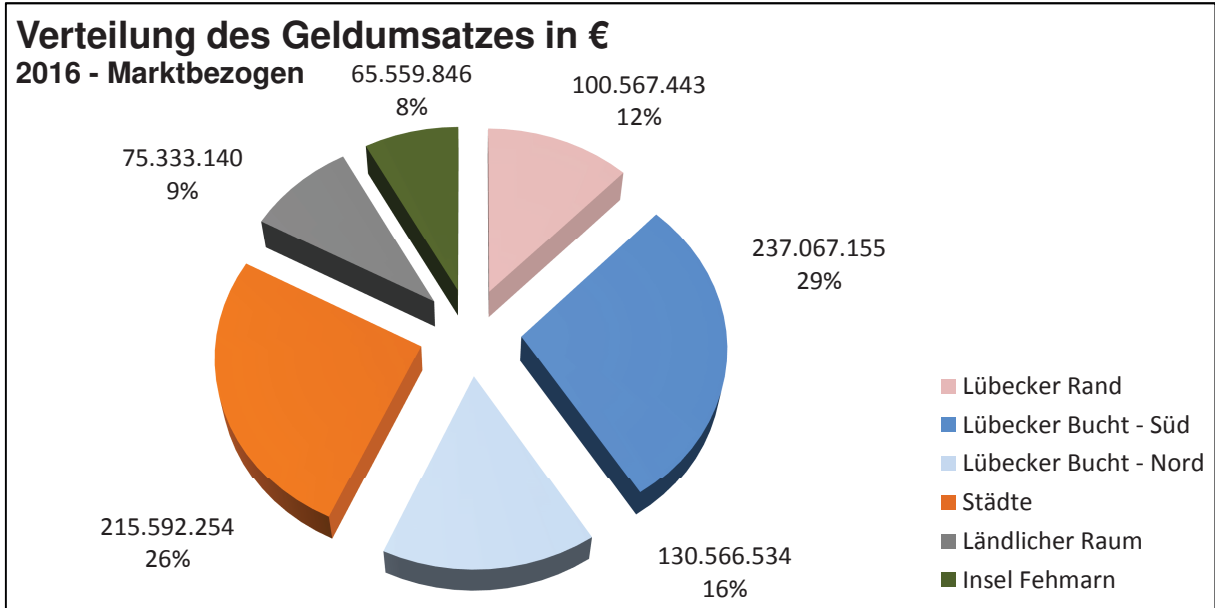


Diagramm 4c: Markteinteilung des Kreises - Verteilung des Geldumsatzes

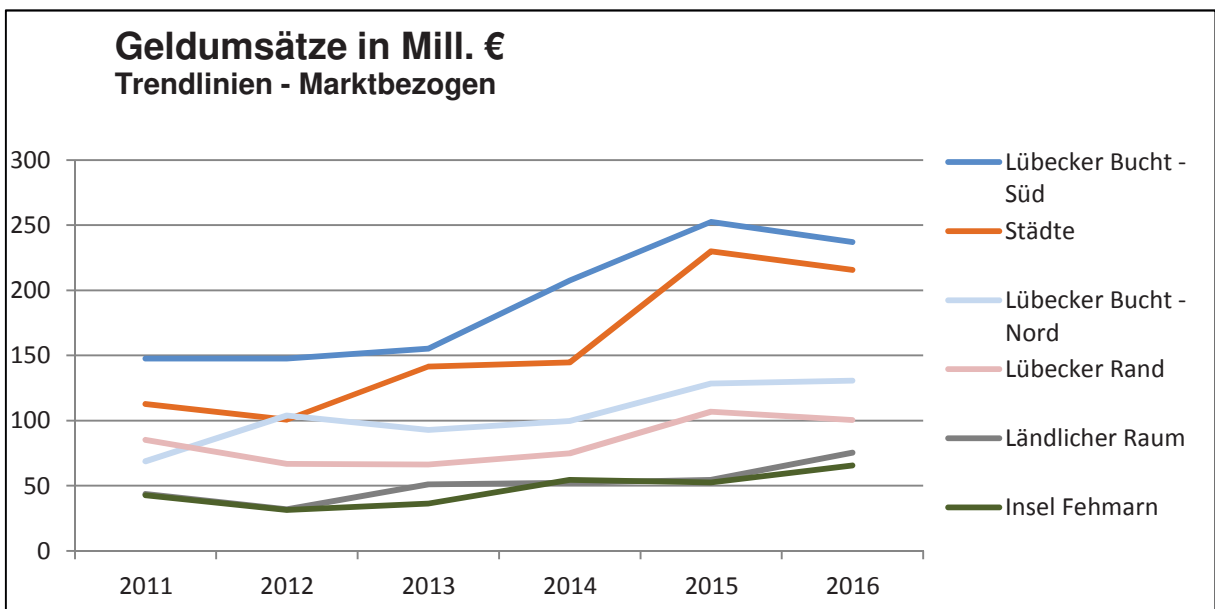


Diagramm 4d: Markteinteilung des Kreises - Geldumsatz / Trendlinien

Die seit Jahren anhaltende Steigerung des Geldumsatzes stagniert auf dem hohen Niveau. Nur im ländlichen Raum sowie auf Fehmarn ist noch eine leichte Steigerung erkennbar.



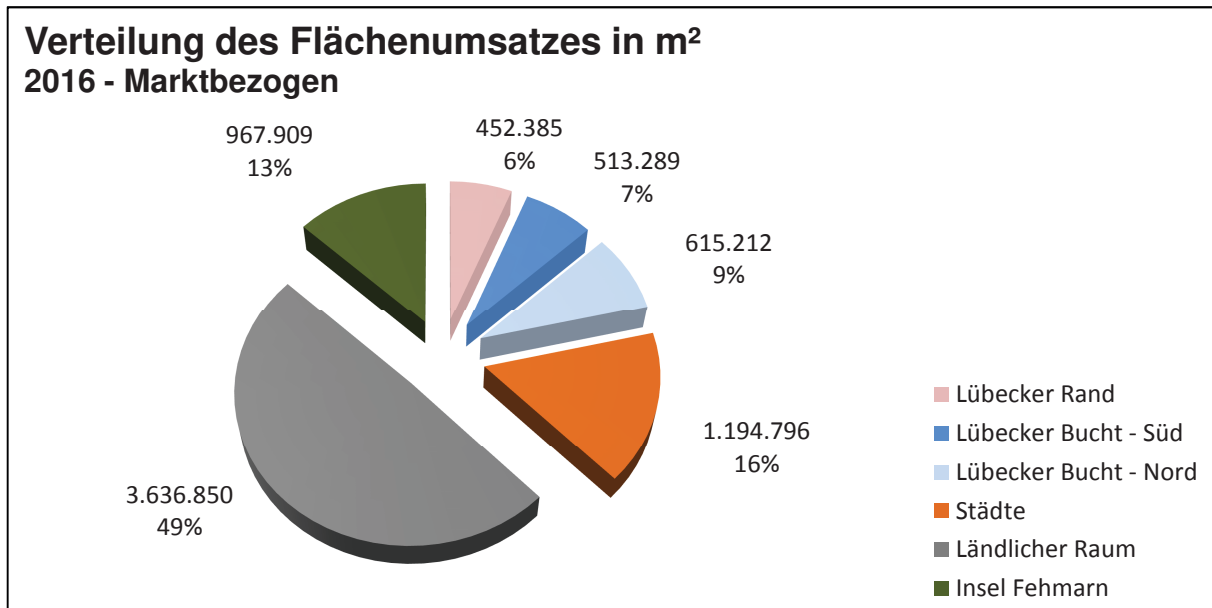


Diagramm 4e: Markteinteilung des Kreises - Verteilung des Flächenumsatzes

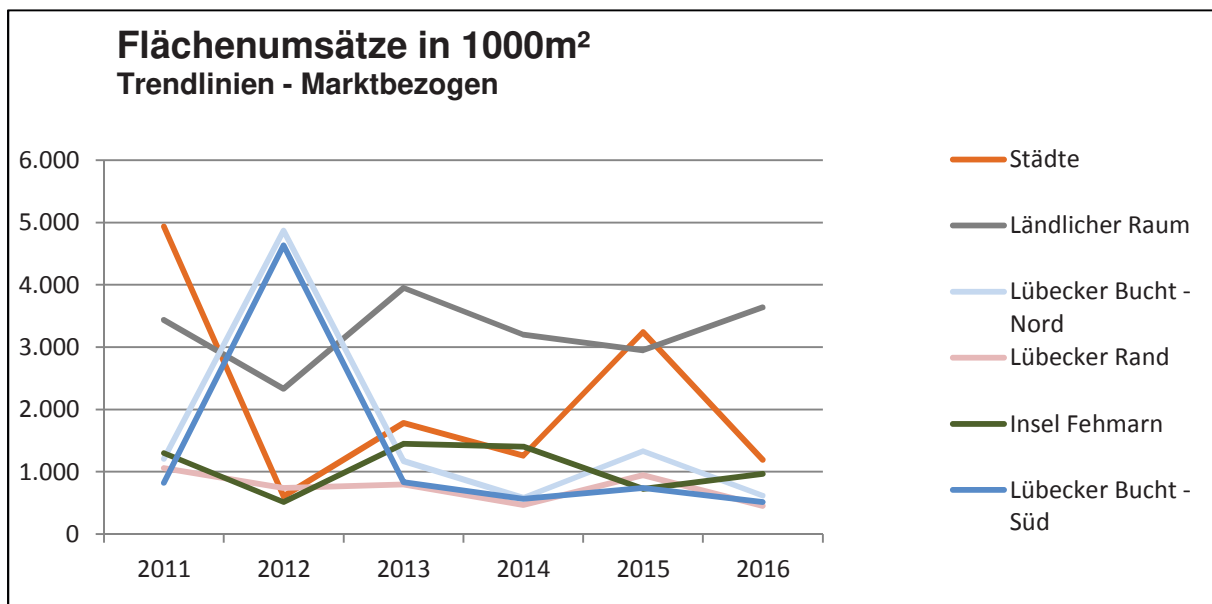


Diagramm 4f: Markteinteilung des Kreises - Flächenumsatz / Trendlinien

Die dargestellte Entwicklung von Flächenumsätzen ist immer wieder von Spitzen in einzelnen Regionen geprägt. Ohne Berücksichtigung dieser Ausreißer entsprechen die dargestellten Linien der erwarteten Verteilung im Flächenumsatz auf dem Markt. In dem überwiegend landwirtschaftlich geprägten ländlichen Raum werden im Durchschnitt ca. 3 Mio. m<sup>2</sup> gehandelt, während in den baulich geprägten Regionen durchschnittlich jeweils ca. 1 Mio. m<sup>2</sup> jährlich umgesetzt werden.

Fazit:

Der ländliche Bereich ist erwartungsgemäß flächenmäßig am Umsatzstärksten, dort wird aber unter 10% des eingesetzten Kapitals umgesetzt. Die Städte sowie die Region Lübecker Bucht – Süd dominieren weiter das Geschehen im Geldumsatz. Hier ist die Region Lübecker Bucht – Süd noch einmal deutlich hervorzuheben, da sich der Umsatz auf die relativ kleine Fläche entlang der touristisch genutzten Ostseeküste beschränkt. Insgesamt ist zurzeit im Landkreis Ostholstein eine stagnierende Tendenz auf hohem Niveau im Geldumsatz zu verzeichnen.

## Der Markt für unbebaute Grundstücke

Die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird unterschieden nach

- Land- / forstwirtschaftliche Flächen,
- Bauland,
- Gewerbeflächen und
- sonstigen 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 den einzelnen Teilmärkten für unbebaute Grundstücke.

| Jahrgang    | Verträge                     | Volumen (€)       | Fläche (m²)      | Verträge                | Volumen (€)       | Fläche (m²)    |
|-------------|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------|
|             | <b>Land-/Forstwirtschaft</b> |                   |                  | <b>Bauland</b>          |                   |                |
| 2011        | 129                          | 13.274.368        | 6.418.471        | 311                     | 30.634.028        | 345.864        |
| 2012        | 99                           | 14.068.722        | 4.572.853        | 208                     | 22.711.451        | 240.704        |
| 2013        | 118                          | 17.425.240        | 5.934.320        | 289                     | 29.721.779        | 308.665        |
| 2014        | 106                          | 15.912.921        | 3.724.186        | 381                     | 39.364.654        | 381.523        |
| 2015        | 143                          | 12.153.276        | 3.881.900        | 399                     | 41.067.212        | 387.756        |
| <b>2016</b> | <b>101</b>                   | <b>12.186.713</b> | <b>3.412.372</b> | <b>364</b>              | <b>47.184.914</b> | <b>365.251</b> |
| Ø           | 116                          | 14.170.207        | 4.657.350        | 325                     | 35.114.006        | 338.294        |
| Abw. Ø      | -15%                         | -16%              | -36%             | 11%                     | 26%               | 7%             |
| Trend       | 117                          | 15.077.130        | 6.036.885        | 259                     | 24.580.821        | 294.655        |
| Abw. Trend  | -16%                         | -24%              | -77%             | 29%                     | 48%               | 19%            |
|             | <b>Gewerbebauland</b>        |                   |                  | <b>Sonstige Flächen</b> |                   |                |
| 2011        | 47                           | 5.411.267         | 276.455          | 116                     | 15.984.728        | 616.432        |
| 2012        | 17                           | 1.445.310         | 38.970           | 77                      | 12.879.985        | 246.279        |
| 2013        | 31                           | 2.691.089         | 69.169           | 84                      | 22.909.690        | 1.235.447      |
| 2014        | 22                           | 4.352.317         | 133.821          | 188                     | 15.832.430        | 1.233.556      |
| 2015        | 18                           | 4.567.402         | 261.931          | 202                     | 25.963.004        | 1.140.986      |
| <b>2016</b> | <b>37</b>                    | <b>5.996.459</b>  | <b>271.508</b>   | <b>157</b>              | <b>21.282.729</b> | <b>460.744</b> |
| Ø           | 29                           | 4.077.307         | 175.309          | 137                     | 19.142.094        | 822.241        |
| Abw. Ø      | 23%                          | 32%               | 35%              | 13%                     | 10%               | -78%           |
| Trend       | 33                           | 3.080.631         | 124.680          | 88                      | 14.951.966        | 686.256        |
| Abw. Trend  | 12%                          | 49%               | 54%              | 44%                     | 30%               | -49%           |

Tabelle 3: Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Tabelle zeigt gegenüber der am Gesamtmarkt festgestellten Tendenz ein differenziertes Bild. Mit Ausnahme des Teilmarktes von unbebauten Grundstücken für gewerbliche Baugrundstücke sind für 2016 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt weniger Transaktionen zu verzeichnen. Der Teilmarkt für gewerbliche Baugrundstücke ist insgesamt vom Volumen sehr klein und stark schwankend; die Anzahl der Transaktionen liegen für 2016 im Schwankungsbereich der letzten Jahre. Der Markt für Bauland bleibt weiter auf hohem Niveau, hier finden grundsätzlich mit Abstand die meisten Transaktionen im Bereich der unbebauten Grundstücke statt. Die folgenden Diagramme verdeutlichen diese Tendenzen.

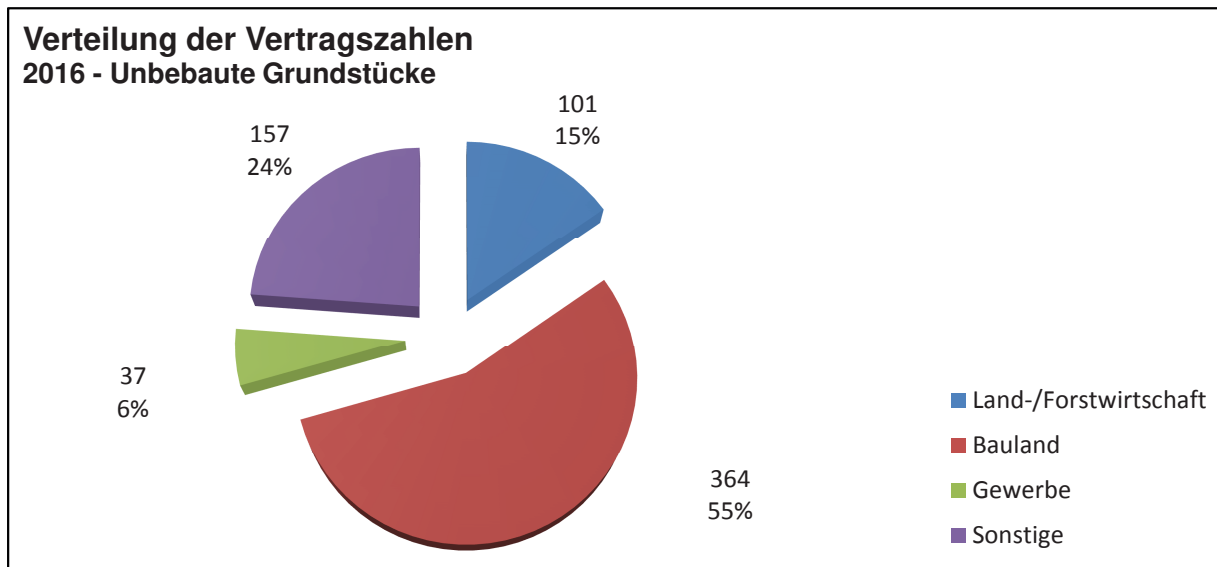


Diagramm 5a: unbebaute Grundstücke – Verteilung der Vertragszahlen 2016

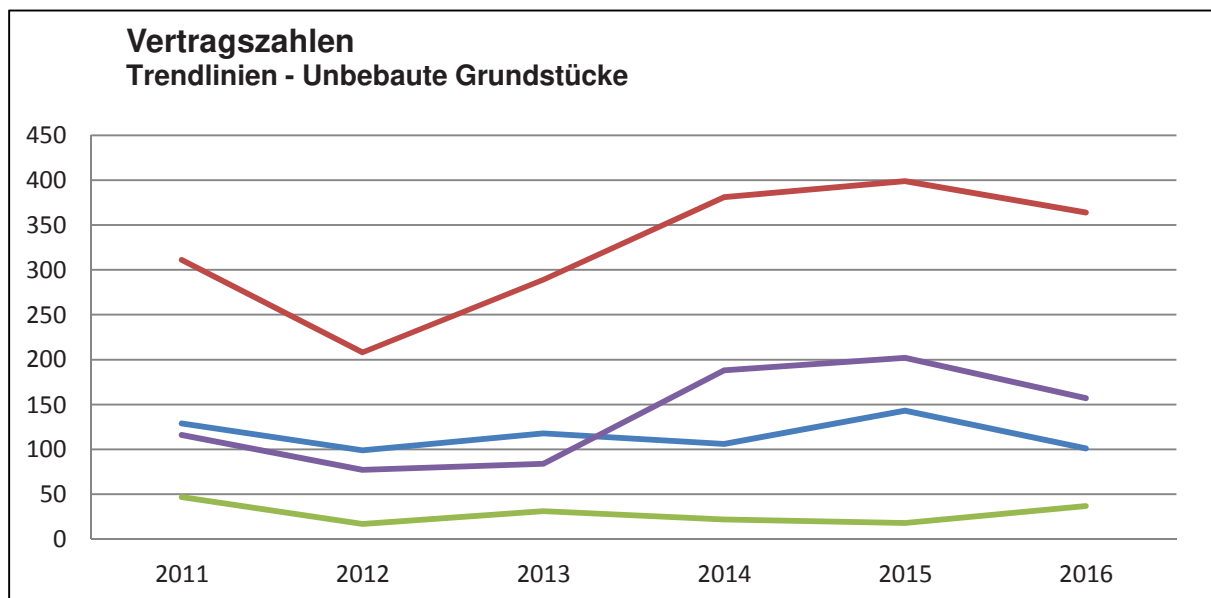


Diagramm 5b: unbebaute Grundstücke - Vertragszahlen / Trendlinien

Nach einem langjährigen Trend nach oben sinken 2016 die Transaktionen in den drei größten Teilbereichen für unbebaute Grundstücke. Über die Hälfte der Transaktionen werden für Bauland getätigt. Die Marktverteilung ist dabei langjährig gleichbleibend.

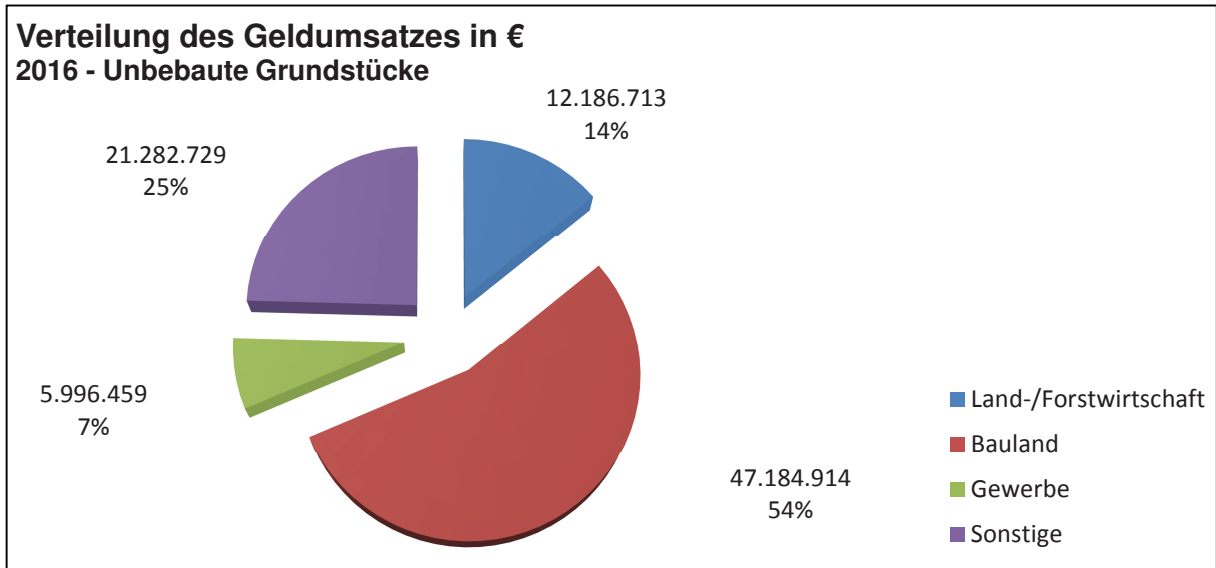


Diagramm 5c: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Geldumsatzes 2016

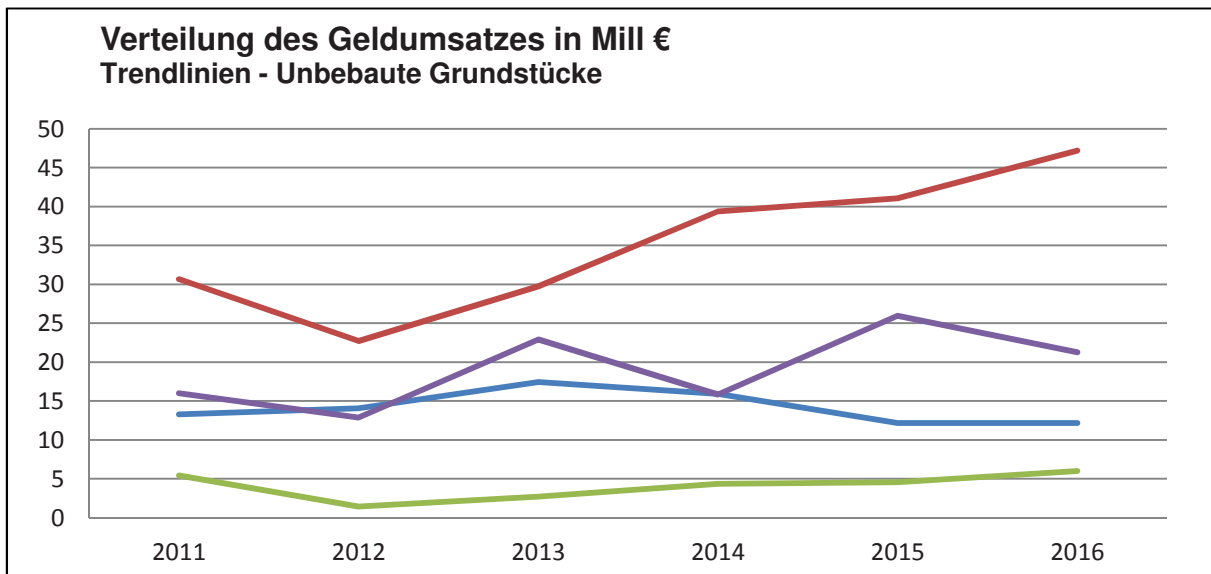


Diagramm 5d: unbebaute Grundstücke - Geldumsatz / Trendlinien

Beim Geldumsatz zeigt die Entwicklung ein heterogenes Bild wie bei den Vertragszahlen. Während der Geldumsatz im Teilmarkt *Bauland* weiter steigt, stagnieren beziehungsweise sinken die anderen Teilbereiche. Der geringe Anteil des Segmentes für Gewerbegrundstücke wird hier ebenfalls deutlich.

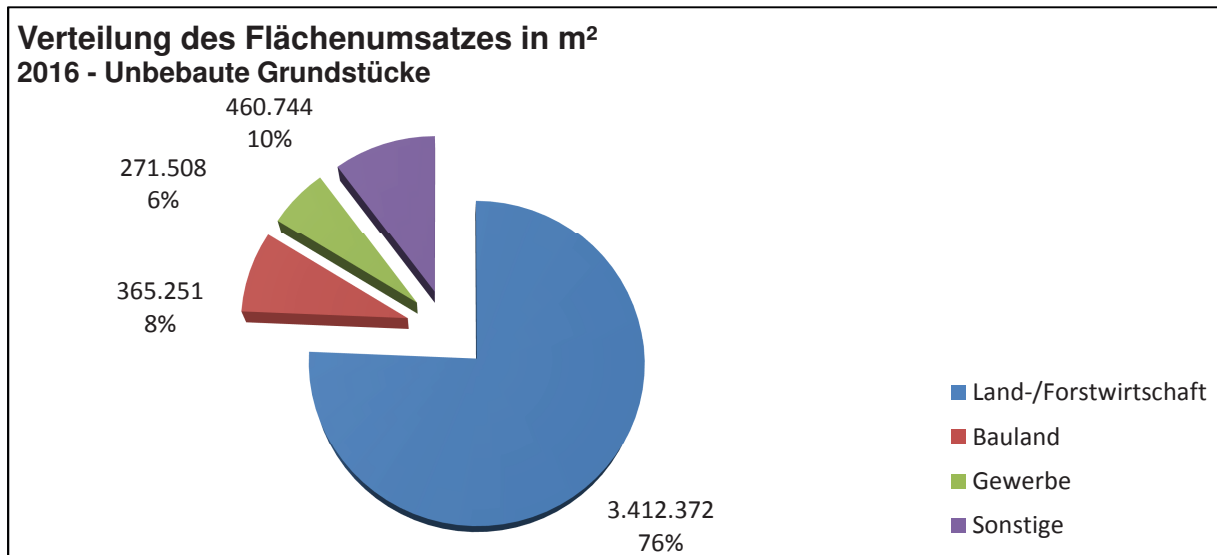


Diagramm 5e: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Flächenumsatzes 2016

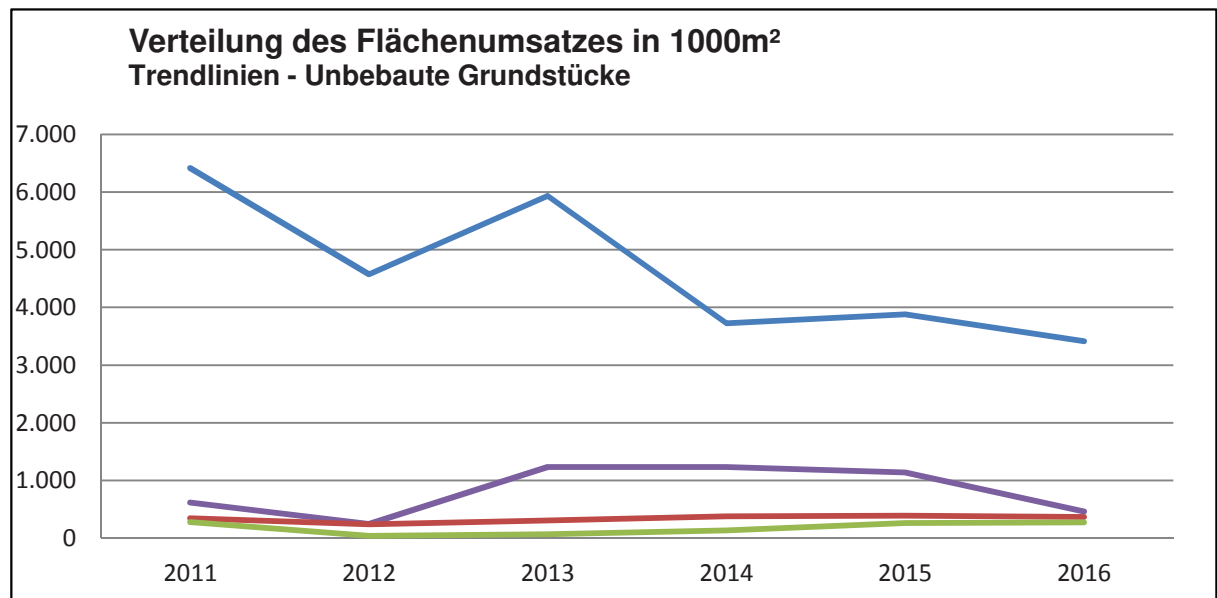


Diagramm 5f: unbebaute Grundstücke - Flächenumsatz / Trendlinien

Der deutliche Überhang im Flächenumsatz für land- / forstwirtschaftliche Grundstücke ist für das überwiegend ländlich geprägte Kreisgebiet keine Besonderheit, wohl aber der seit 2011 stetig abnehmende Flächenumsatz in diesem Segment.

Eine differenziertere Betrachtung der Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes für Baulandgrundstücke zeigen die nachfolgende Tabelle und die Diagramme.

|             | Individuelles Bauen |                   |                |            | Geschosswohnungsbau |                  |               |            |
|-------------|---------------------|-------------------|----------------|------------|---------------------|------------------|---------------|------------|
|             | Verträge            | Volumen (€)       | Fläche (m²)    | Ø €/m²     | Verträge            | Volumen (€)      | Fläche (m²)   | Ø €/m²     |
| 2011        | 300                 | 22.264.248        | 308.040        | 72         | 11                  | 8.369.780        | 37.824        | 221        |
| 2012        | 192                 | 15.615.247        | 192.189        | 81         | 16                  | 7.096.204        | 48.515        | 146        |
| 2013        | 276                 | 23.642.309        | 280.235        | 84         | 13                  | 6.079.470        | 28.430        | 214        |
| 2014        | 360                 | 32.602.300        | 258.696        | 126        | 21                  | 6.762.354        | 122.827       | 55         |
| 2015        | 386                 | 34.288.932        | 357.517        | 96         | 13                  | 6.778.280        | 30.239        | 224        |
| <b>2016</b> | <b>355</b>          | <b>41.910.814</b> | <b>339.698</b> | <b>123</b> | <b>9</b>            | <b>5.274.100</b> | <b>25.553</b> | <b>206</b> |

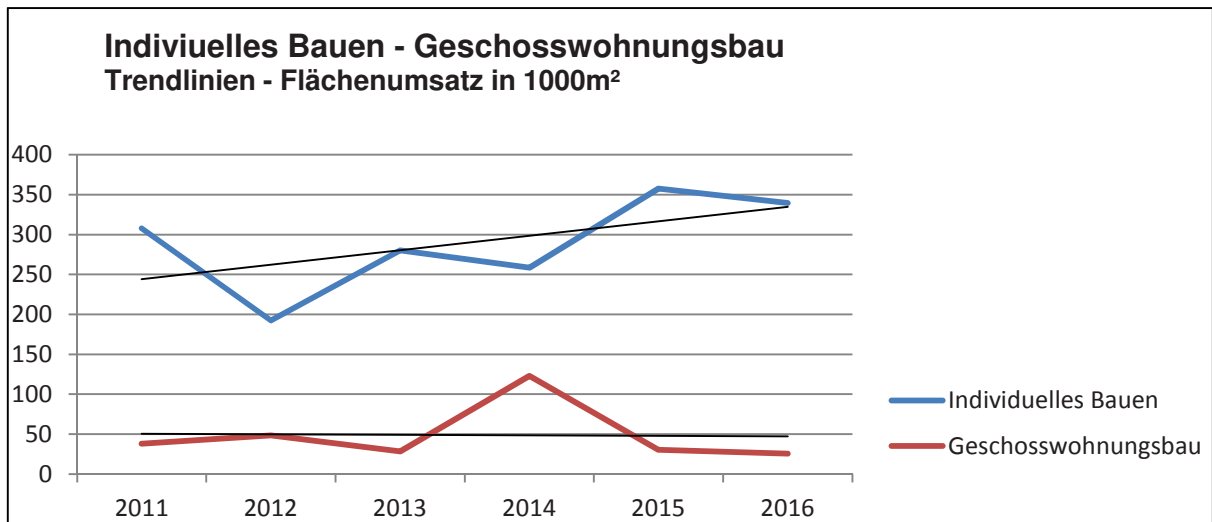


Diagramm 5g: unbebaute Grundstücke - Geldumsatz / Trendlinien für Baulandgrundstücke

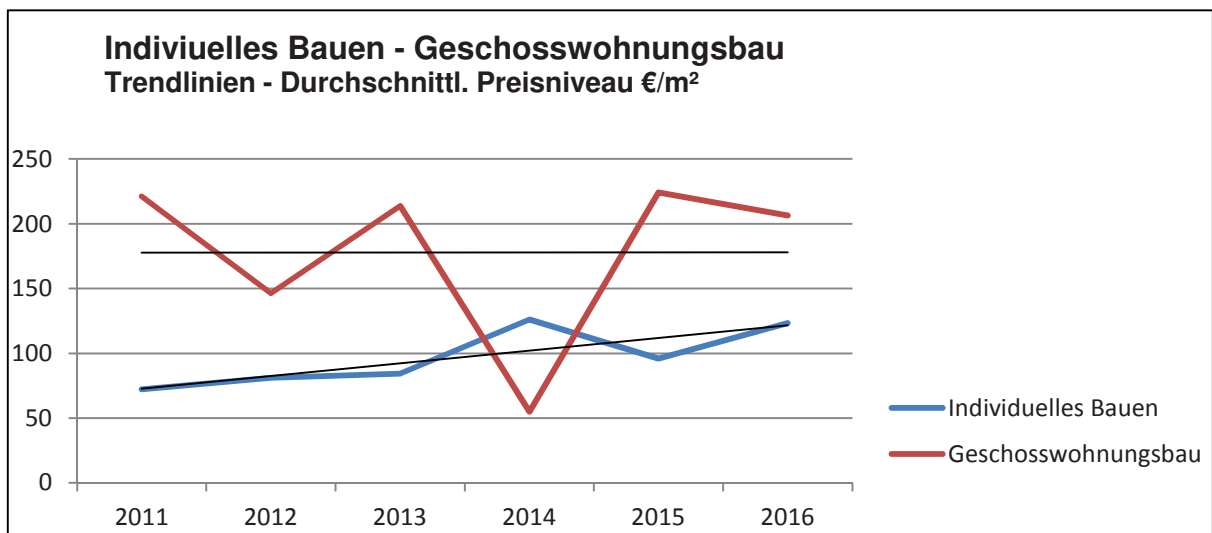


Diagramm 5h: unbebaute Grundstücke - Flächenumsatz / Trendlinien für Baulandgrundstücke

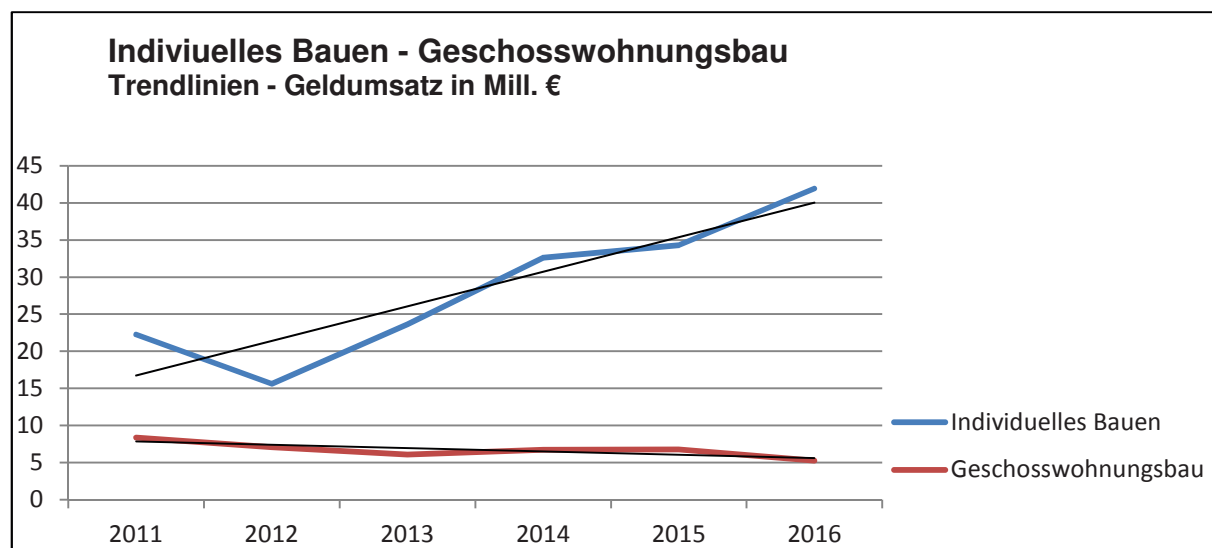


Diagramm 5i: unbebaute Grundstücke - Preisniveau / Trendlinien für Baulandgrundstücke

Im Landkreis ist die Veräußerung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau das bestimmende Segment, wobei das Preisniveau auch von einem hohen Anteil an Veräußerungen im ländlichen Raum beeinflusst ist. Die Werte für den Geschosswohnungsbau zeigen über die Jahre bei starken Schwankungen eine relativ gleichbleibende Tendenz; die Werte für individuelles Bauen unterliegen ebenfalls Schwankungen, zeigen jedoch eine weiterhin steigende Tendenz.

### Marktbezogene Entwicklung

Eine Betrachtung der Teilmärkte, bezogen auf die dargestellte räumliche Einteilung (siehe Seite 14), zeigt weitere Tendenzen. Es werden aber lediglich die Segmente für Baulandflächen sowie der land-/forstwirtschaftliche Bereich abgebildet. In den anderen Segmenten ist auf Grund der geringen Zahlen bzw. der nicht vergleichbaren sonstigen Flächen eine Auswertung nicht sinnvoll. Die dargestellten durchschnittlichen Werte je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche stellen dabei keinen Kaufpreis für ein Grundstück in der jeweiligen Region dar; sie sind jahrgangswise stark abhängig von den Lagen und Besonderheiten der verkauften Grundstücke. Nach einer Glättung dieser Zahlen lässt sich lediglich der allgemeine Trend der Preisentwicklung ablesen.

|                        | Bauland   |                   |                          |                    | Land-/Forstwirtschaft |                  |                          |                    |
|------------------------|-----------|-------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
|                        | Verträge  | Volumen (€)       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €/m <sup>2</sup> | Verträge              | Volumen (€)      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €/m <sup>2</sup> |
| <b>Ländlicher Raum</b> |           |                   |                          |                    |                       |                  |                          |                    |
| 2011                   | 41        | 2.248.022         | 37.522                   | 60                 | 49                    | 5.196.953        | 2.855.774                | 1,82               |
| 2012                   | 36        | 1.531.024         | 35.262                   | 43                 | 41                    | 4.068.982        | 1.732.983                | 2,35               |
| 2013                   | 70        | 1.920.738         | 38.336                   | 50                 | 55                    | 8.130.238        | 2.774.087                | 2,93               |
| 2014                   | 74        | 2.150.329         | 41.924                   | 51                 | 46                    | 5.689.408        | 1.671.248                | 3,40               |
| 2015                   | 87        | 2.954.170         | 98.591                   | 30                 | 60                    | 4.877.288        | 1.838.856                | 2,65               |
| <b>2016</b>            | <b>73</b> | <b>2.443.556</b>  | <b>45.408</b>            | <b>54</b>          | <b>52</b>             | <b>6.499.366</b> | <b>2.040.583</b>         | <b>3,19</b>        |
| <b>Städte</b>          |           |                   |                          |                    |                       |                  |                          |                    |
| 2011                   | 81        | 7.150.966         | 77.556                   | 92                 | 14                    | 1.609.334        | 1.036.755                | 1,55               |
| 2012                   | 45        | 9.054.792         | 102.026                  | 89                 | 6                     | 165.165          | 70.276                   | 2,35               |
| 2013                   | 88        | 8.349.349         | 130.753                  | 64                 | 17                    | 1.285.554        | 522.087                  | 2,46               |
| 2014                   | 109       | 8.699.328         | 158.309                  | 55                 | 20                    | 1.551.391        | 479.556                  | 3,24               |
| 2015                   | 110       | 11.059.822        | 108.974                  | 101                | 17                    | 1.225.872        | 363.764                  | 3,37               |
| <b>2016</b>            | <b>92</b> | <b>11.574.310</b> | <b>119.536</b>           | <b>97</b>          | <b>14</b>             | <b>1.124.448</b> | <b>384.331</b>           | <b>2,93</b>        |
| <b>Lübecker Rand</b>   |           |                   |                          |                    |                       |                  |                          |                    |
| 2011                   | 82        | 7.034.523         | 56.342                   | 125                | 13                    | 700.455          | 408.746                  | 1,71               |
| 2012                   | 28        | 2.817.386         | 24.529                   | 115                | 7                     | 818.957          | 411.687                  | 1,99               |
| 2013                   | 27        | 2.556.812         | 23.458                   | 109                | 11                    | 1.381.740        | 452.110                  | 3,06               |
| 2014                   | 50        | 6.560.239         | 41.649                   | 158                | 8                     | 362.497          | 179.209                  | 2,02               |
| 2015                   | 49        | 6.991.377         | 44.854                   | 156                | 12                    | 1.515.508        | 494.265                  | 3,07               |
| <b>2016</b>            | <b>13</b> | <b>2.324.905</b>  | <b>18.328</b>            | <b>127</b>         | <b>6</b>              | <b>216.665</b>   | <b>112.538</b>           | <b>1,93</b>        |

|                              | Bauland    |                   |                          |                    | Land-/Forstwirtschaft |                  |                          |                    |
|------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
|                              | Verträge   | Volumen (€)       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €/m <sup>2</sup> | Verträge              | Volumen (€)      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €/m <sup>2</sup> |
| <b>Lübecker Bucht - Süd</b>  |            |                   |                          |                    |                       |                  |                          |                    |
| 2011                         | 19         | 7.355.110         | 26.723                   | 275                | 9                     | 1.102.580        | 466.055                  | 2,37               |
| 2012                         | 27         | 4.110.601         | 20.678                   | 199                | 8                     | 1.225.508        | 454.927                  | 2,69               |
| 2013                         | 26         | 7.526.250         | 34.163                   | 220                | 6                     | 891.649          | 374.484                  | 2,38               |
| 2014                         | 114        | 17.132.456        | 85.416                   | 201                | 8                     | 345.572          | 130.842                  | 2,64               |
| 2015                         | 109        | 13.112.971        | 71.829                   | 183                | 10                    | 373.735          | 132.127                  | 2,83               |
| <b>2016</b>                  | <b>100</b> | <b>21.279.625</b> | <b>108.315</b>           | <b>196</b>         | <b>4</b>              | <b>545.301</b>   | <b>167.842</b>           | <b>3,25</b>        |
| <b>Lübecker Bucht - Nord</b> |            |                   |                          |                    |                       |                  |                          |                    |
| 2011                         | 44         | 5.057.087         | 127.931                  | 40                 | 25                    | 918.164          | 646.042                  | 1,42               |
| 2012                         | 22         | 4.207.848         | 47.688                   | 88                 | 17                    | 5.956.035        | 1.551.834                | 3,84               |
| 2013                         | 45         | 6.201.168         | 56.071                   | 111                | 12                    | 985.190          | 545.296                  | 1,81               |
| 2014                         | 24         | 2.286.502         | 30.091                   | 76                 | 8                     | 328.670          | 117.184                  | 2,80               |
| 2015                         | 27         | 4.900.819         | 44.382                   | 110                | 23                    | 1.797.708        | 656.917                  | 2,74               |
| <b>2016</b>                  | <b>40</b>  | <b>6.754.815</b>  | <b>44.961</b>            | <b>150</b>         | <b>13</b>             | <b>1.039.577</b> | <b>332.954</b>           | <b>3,12</b>        |
| <b>Insel Fehmarn</b>         |            |                   |                          |                    |                       |                  |                          |                    |
| 2011                         | 31         | 1.788.320         | 19.790                   | 90                 | 19                    | 3.746.882        | 1.005.099                | 3,73               |
| 2012                         | 17         | 989.800           | 10.521                   | 94                 | 19                    | 1.829.575        | 349.930                  | 5,23               |
| 2013                         | 34         | 3.167.462         | 25.884                   | 122                | 16                    | 4.683.689        | 1.265.520                | 3,70               |
| 2014                         | 33         | 2.535.800         | 24.134                   | 105                | 15                    | 7.325.383        | 1.136.147                | 6,45               |
| 2015                         | 24         | 2.048.053         | 19.126                   | 107                | 20                    | 2.335.565        | 394.131                  | 5,93               |
| <b>2016</b>                  | <b>28</b>  | <b>2.807.703</b>  | <b>28.703</b>            | <b>98</b>          | <b>12</b>             | <b>2.761.356</b> | <b>374.124</b>           | <b>7,38</b>        |

Tabelle 4: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Grafisch aufbereitet stellt sich die Situation am Markt für land-/forstwirtschaftliche Grundstücke folgendermaßen dar:

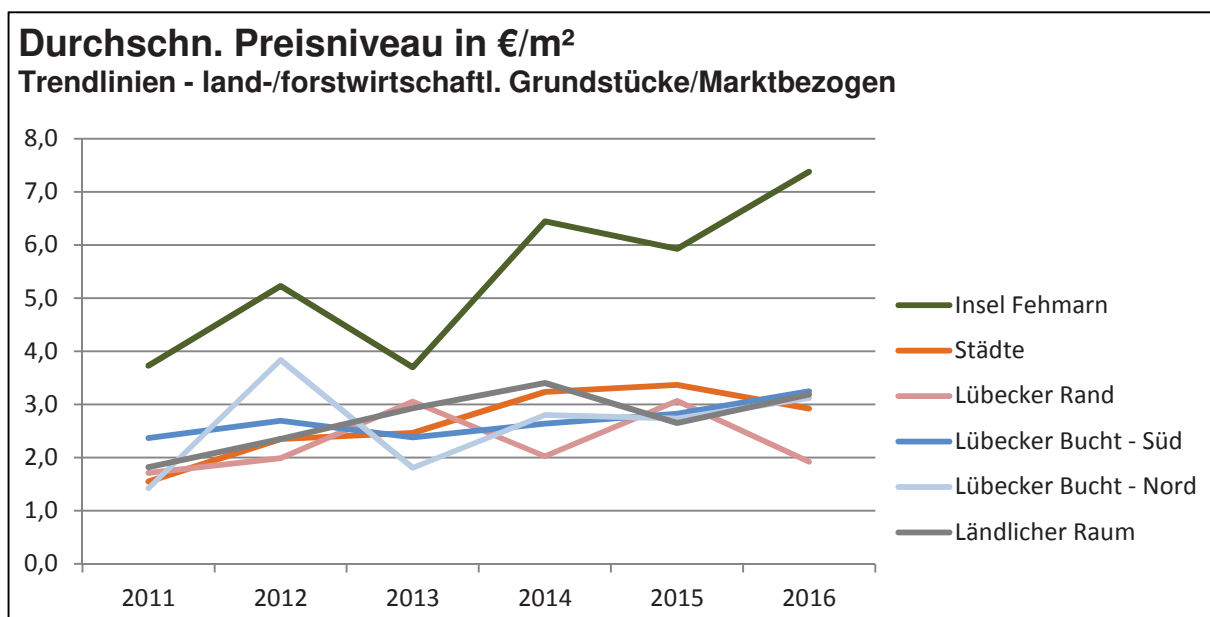


Diagramm 6: land-/forstwirtschaftliche Grundstücke - Trendlinien



Der Markt für land-/forstwirtschaftliche Grundstücke ist im Landkreis zweigeteilt. Das durchschnittliche Preisniveau der Insel Fehmarn hebt sich stark vom Festland ab. In allen Regionen ist über die Jahre eine steigende Tendenz zu erkennen. Das durchschnittliche Preisniveau 2016 für die Regionen Städte und Lübecker Rand liegen in den Bereich der Schwankungen der vergangenen Jahre.

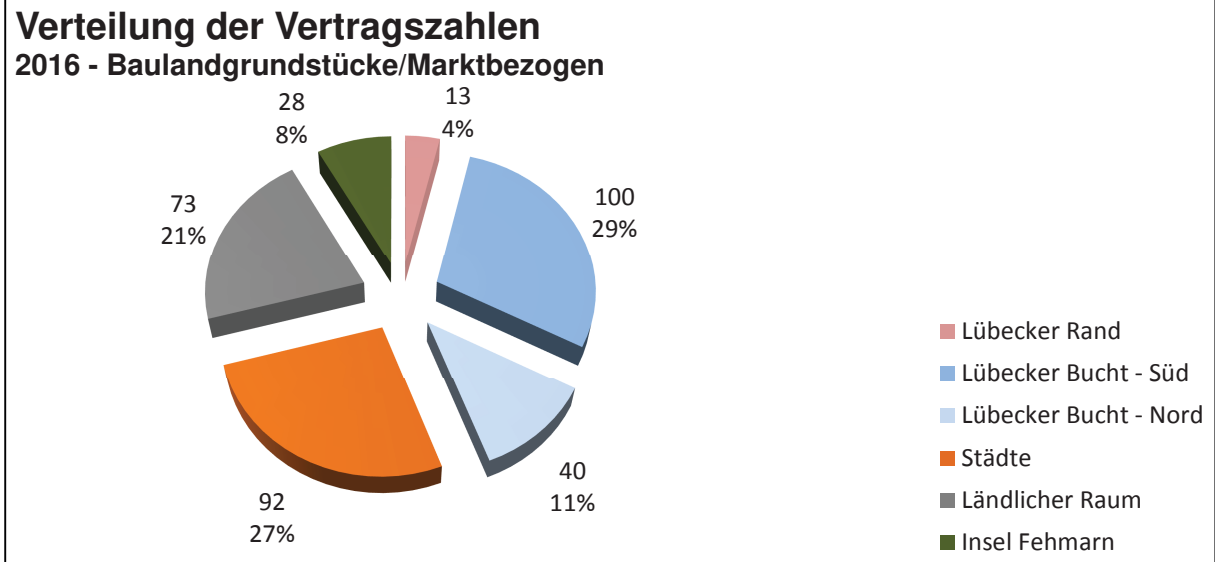


Diagramm 7a: Bauland – marktbezogene Verteilung der Vertragszahlen

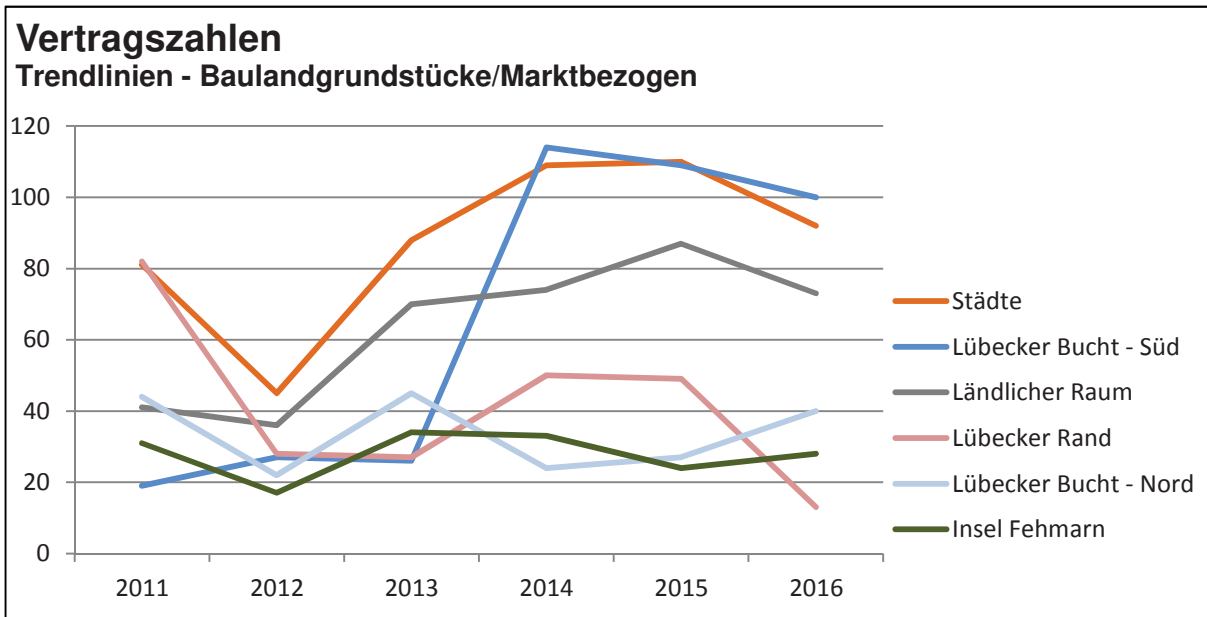


Diagramm 7b: Bauland – Vertragszahlen / Trendlinien

**Verteilung des Geldumsatzes in €  
2016 - Baulandgrundstücke/Marktbezogen**

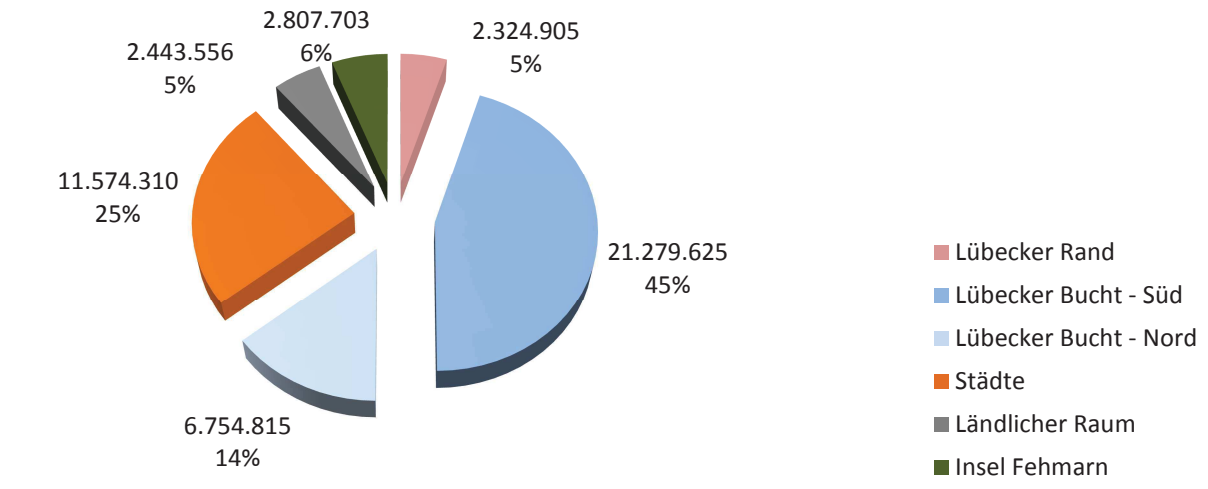


Diagramm 7c: Bauland – marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

**Geldumsatz in Mill. €  
Trendlinien - Baulandgrundstücke/Marktbezogen**

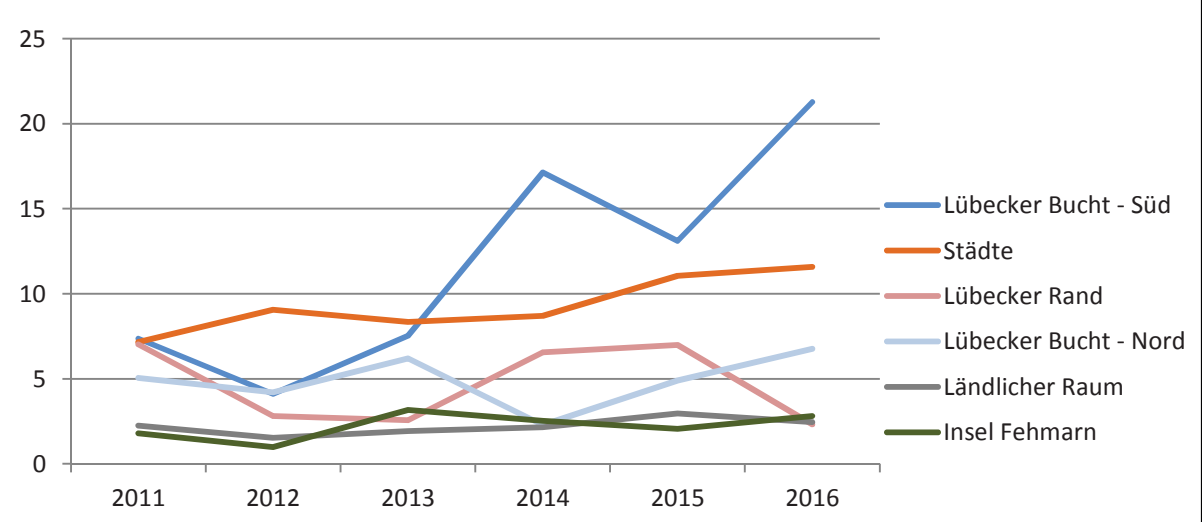


Diagramm 7d: Bauland – Geldumsatz / Trendlinien

**Verteilung des Flächenumsatzes in m<sup>2</sup>  
2016 - Baulandgrundstücke/Marktbezogen**

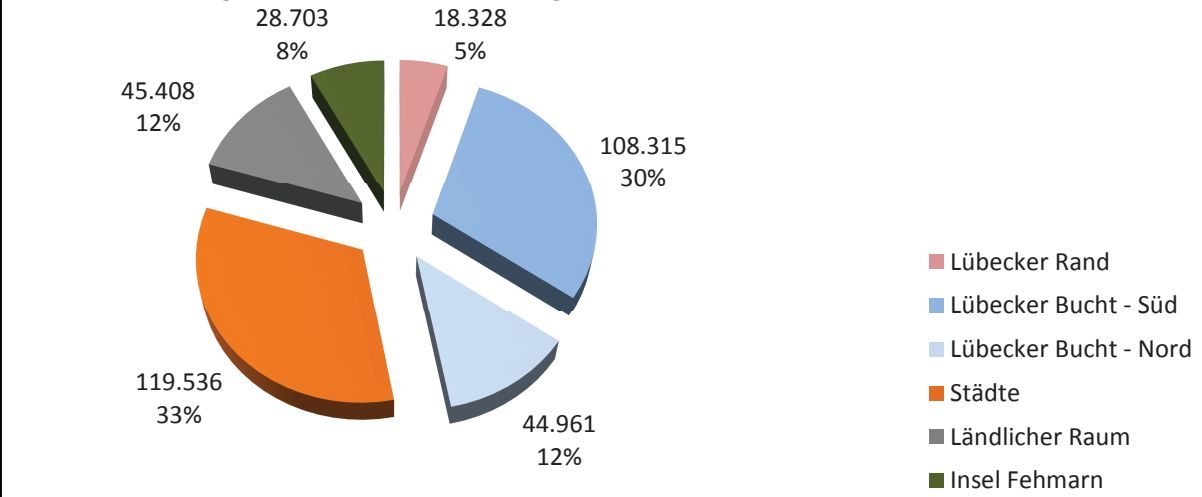


Diagramm 7e: Bauland – marktbezogene Verteilung des Flächenumsatzes

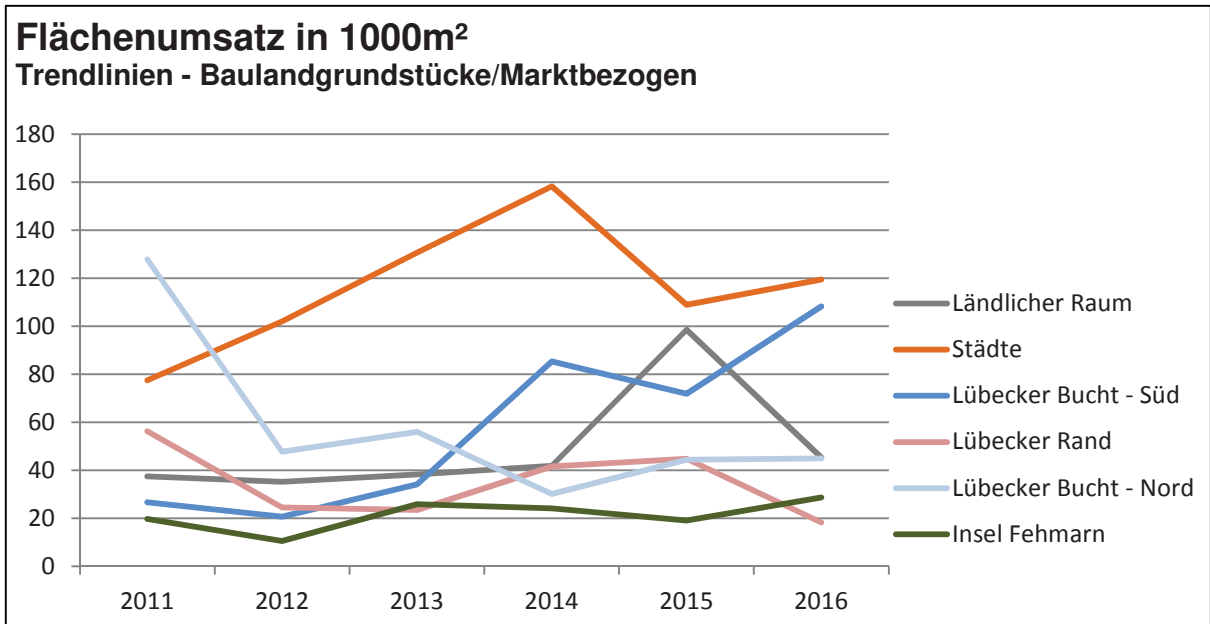


Diagramm 7f: Bauland – Flächenumsatz / Trendlinien

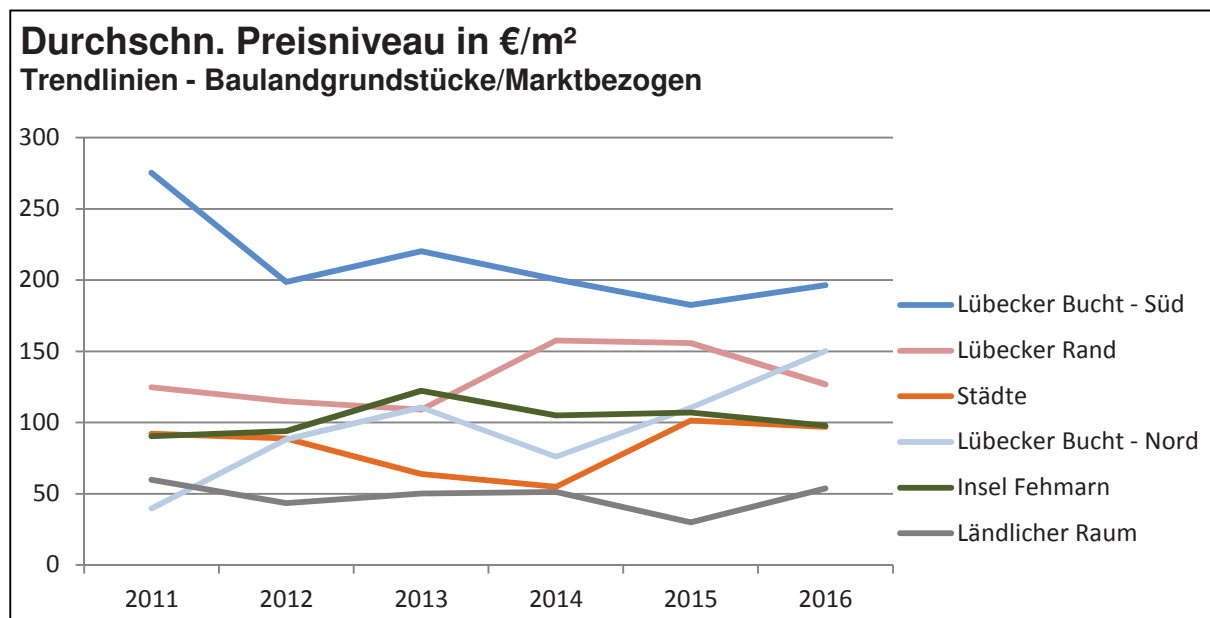


Diagramm 8: Bauland – Baulandpreise / Trendlinien

**Fazit:**

Die Vertragszahlen im Segment der Baulandgrundstücke zeigen überwiegend abnehmende Tendenzen. Der Geldumsatz in der Region Lübecker Bucht – Süd ist 2016 im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen. Mit einem Marktanteil von 45 % wird in dieser Region fast die Hälfte des gesamten Geldumsatzes für Baulandgrundstücke im Landkreis umgesetzt. Das durchschnittliche Preisniveau stellt sich über die Jahre in allen räumlichen Einteilungen sehr inhomogen dar. Der größte Preisanstieg in €/m<sup>2</sup> stellt sich jedoch für die Region Lübecker Bucht – Nord dar.

In der flächenmäßig größten Region des ländlichen Raumes finden lediglich ca. 20 % der Verkäufe statt. Hier stellt sich das Preisniveau im Vergleich zu den anderen Regionen sehr niedrig dar.

## 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
- Gewerbegrundstücke
- landwirtschaftliche genutzte Grundstücke
- Ferienhausgrundstücke
- sonstige Grundstücke

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.

| Jahrgang    | Verträge                         | Volumen (€)        | Fläche (m²)      | Verträge   | Volumen (€)       | Fläche (m²)    |
|-------------|----------------------------------|--------------------|------------------|--|-------------------|----------------|
|             | <b>Individueller Wohnungsbau</b> |                    |                  | <b>Mehrfamilienhäuser,<br/>Geschosswohnungsbau</b> |                   |                |
| 2011        | 869                              | 169.288.141        | 2.107.613        | 104  | 60.814.480        | 216.193        |
| 2012        | 853                              | 172.028.133        | 1.077.745        | 74   | 35.587.373        | 102.309        |
| 2013        | 1026                             | 201.538.784        | 1.148.421        | 105  | 46.365.400        | 222.307        |
| 2014        | 1008                             | 195.757.037        | 1.082.906        | 114  | 39.739.363        | 205.904        |
| 2015        | 1092                             | 236.678.580        | 1.197.714        | 169  | 116.156.669       | 429.729        |
| <b>2016</b> | <b>1070</b>                      | <b>249.103.627</b> | <b>1.298.289</b> | <b>159</b>   | <b>75.056.902</b> | <b>603.081</b> |
| Ø           | 986                              | 204.065.717        | 1.318.781        | 121  | 62.286.698        | 296.587        |
| Abw. Ø      | 8%                               | 18%                | -2%              | 24%  | 17%               | 51%            |
| Trend       | 1108                             | 246.011.933        | 1.050.765        | 161  | 84.164.838        | 503.751        |
| Abw. Trend  | -4%                              | 1%                 | 19%              | -2%  | -12%              | 16%            |
|             | <b>Gewerbegrundstücke</b>        |                    |                  | <b>Landwirtschaftliche Nutzung</b>                 |                   |                |
| 2011        | 25                               | 24.546.379         | 275.860          | 10   | 10.244.000        | 2.206.681      |
| 2012        | 26                               | 20.760.695         | 97.675           | 14   | 20.485.000        | 3.230.021      |
| 2013        | 40                               | 28.762.890         | 202.881          | 18   | 9.355.000         | 559.617        |
| 2014        | 28                               | 17.513.388         | 130.361          | 13   | 7.399.000         | 385.208        |
| 2015        | 44                               | 27.806.098         | 1.239.867        | 8  | 5.844.427         | 981.881        |
| <b>2016</b> | <b>35</b>                        | <b>29.257.584</b>  | <b>424.264</b>   | <b>12</b>  | <b>5.264.968</b>  | <b>374.748</b> |
| Ø           | 33                               | 24.774.506         | 395.151          | 13   | 9.765.399         | 1.289.693      |
| Abw. Ø      | 6%                               | 15%                | 7%               | -4%  | -85%              | -244%          |
| Trend       | 40                               | 27.163.272         | 687.728          | 12   | 4.710.194         | 141.229        |
| Abw. Trend  | -13%                             | 7%                 | -62%             | 4%   | 11%               | 62%            |

| Jahrgang    | Verträge              | Volumen (€)       | Fläche (m²)   | Verträge             | Volumen (€)      | Fläche (m²)   |
|-------------|-----------------------|-------------------|---------------|----------------------|------------------|---------------|
|             | Ferienhausgrundstücke |                   |               | sonstige Grundstücke |                  |               |
| 2011        | 55                    | 10.534.618        | 52.264        | 8                    | 2.773.020        | 182.331       |
| 2012        | 67                    | 10.429.075        | 46.490        | 5                    | 1.927.501        | 25.520        |
| 2013        | 62                    | 10.575.925        | 32.658        | 10                   | 1.597.052        | 174.867       |
| 2014        | 69                    | 18.092.865        | 75.314        | 13                   | 563.050          | 21.804        |
| 2015        | 87                    | 16.296.256        | 52.678        | 31                   | 6.096.133        | 102.042       |
| <b>2016</b> | <b>67</b>             | <b>13.494.941</b> | <b>42.026</b> | <b>28</b>            | <b>5.481.385</b> | <b>91.493</b> |
| Ø           | 68                    | 13.237.280        | 50.238        |                      |                  |               |
| Abw. Ø      | -1%                   | 2%                | -20%          |                      |                  |               |
| Trend       | 77                    | 16.088.716        | 50.955        |                      |                  |               |
| Abw. Trend  | -15%                  | -19%              | -21%          |                      |                  |               |

Tabelle 5: Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

In allen Teilmärkten sind auch hier die allgemein stagnierenden Tendenzen sichtbar. Im Bereich der gewerblich und landwirtschaftlich bebauten Grundstücke werden zudem bei fast gleichbleibenden Investitionsvolumen weniger als die Hälfte der Flächenmenge des Vorjahres erreicht. Das Segment der landwirtschaftlichen Nutzung zeigt weiter eine langjährige Tendenz mit schrumpfender Investitionstätigkeit. Das Marktgeschehen bei sonstigen Grundstücken ist zu klein und uneinheitlich für statistische Aussagen und schwankt sehr stark in den absoluten Zahlen der Kenngrößen.

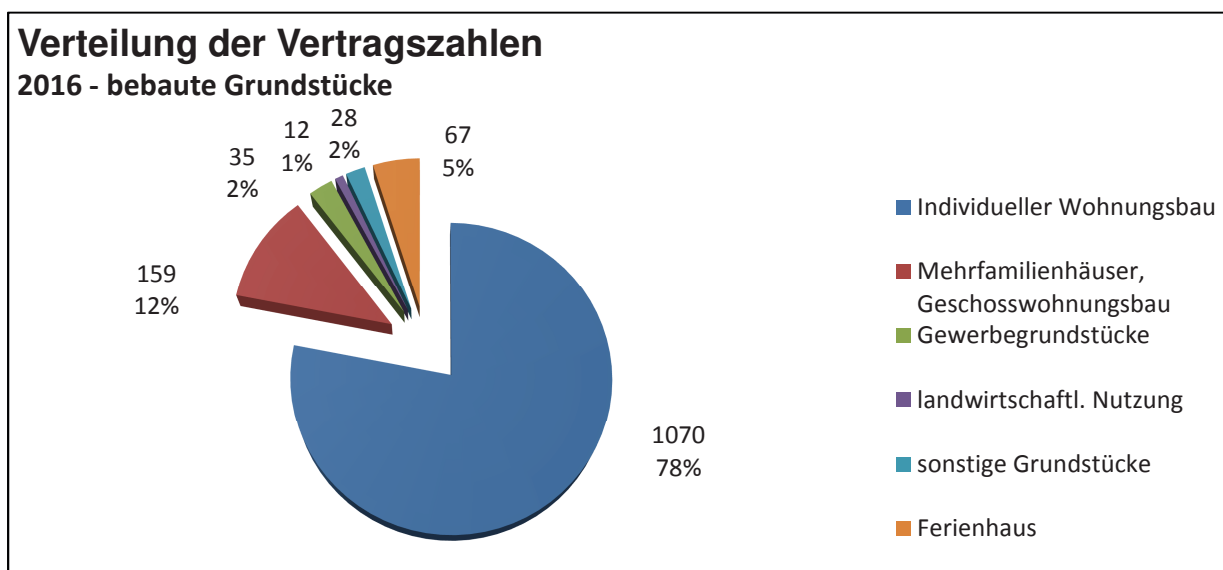


Diagramm 9a: bebaute Grundstücke – Verteilung der Vertragszahlen 2016

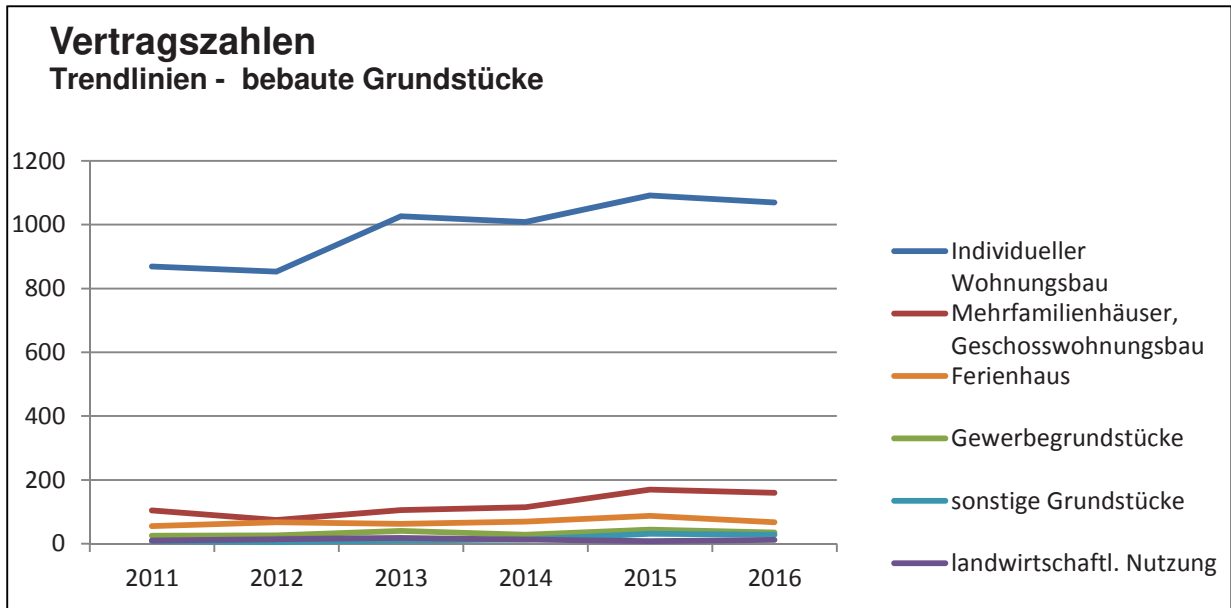


Diagramm 9b: bebaute Grundstücke – Vertragszahlen / Trendlinien

Die Vertragszahlen zeigen in Ostholstein seit Jahren ein relativ stabiles Bild. Dies gilt sowohl für die leicht steigenden bzw. stagnierenden Werte als auch für die Relationen der Teilmärkte zueinander.

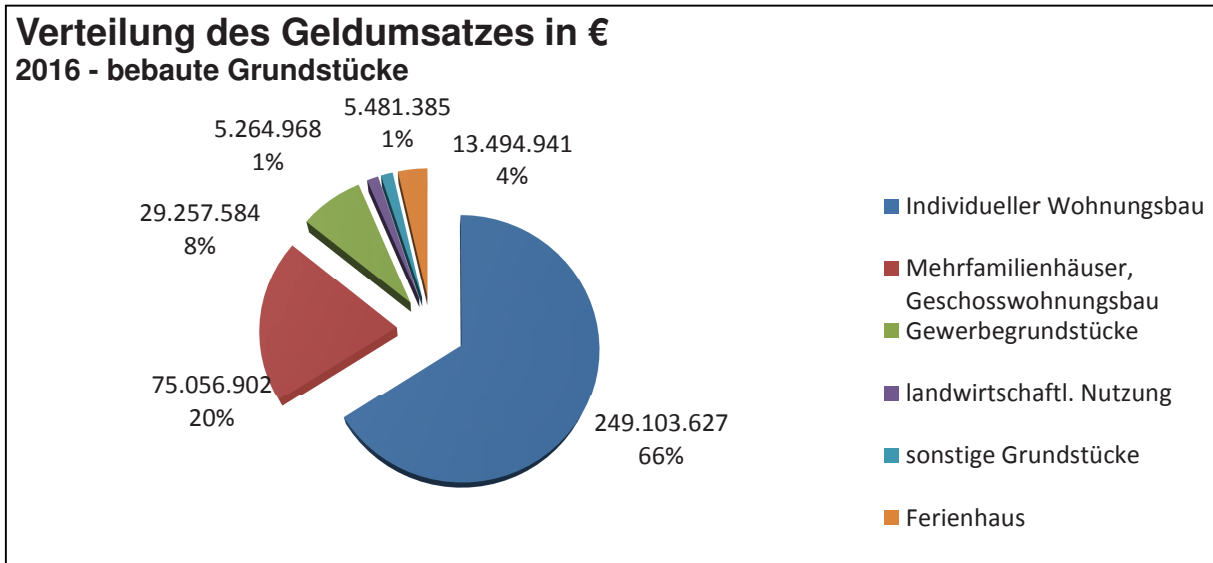


Diagramm 9c: bebaute Grundstücke – Verteilung des Geldumsatzes 2016

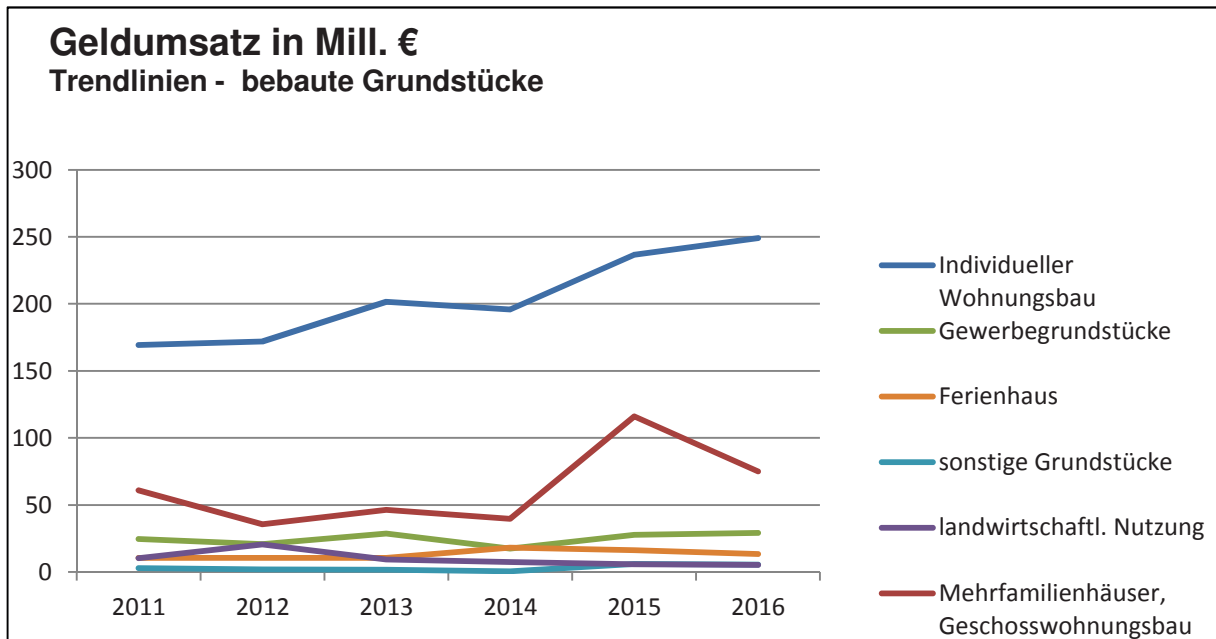


Diagramm 9d: bebaute Grundstücke – Geldumsatz / Trendlinien

Im Geldumsatz wird die Prägung durch den Bereich des individuellen Wohnungsbaus mit einer weiterwachsenden Tendenz sehr deutlich. Der Markt für Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau hat sich gegenüber dem Vorjahr stark abgeschwächt und tendiert in die Werte der Vorjahre.

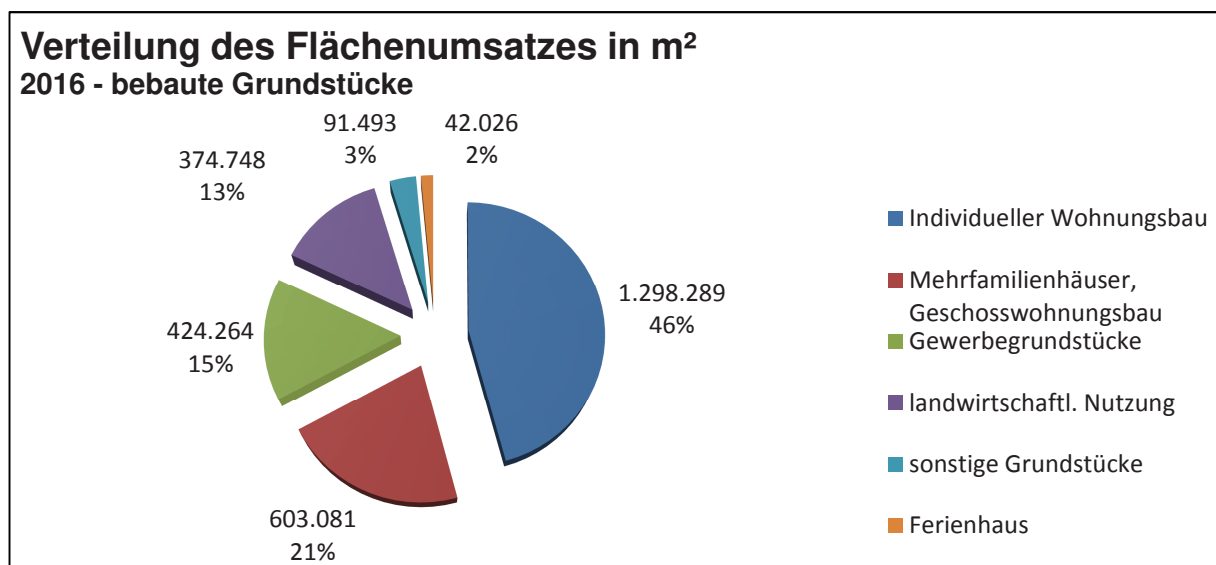


Diagramm 9e: bebaute Grundstücke – Verteilung des Flächenumsatzes 2016

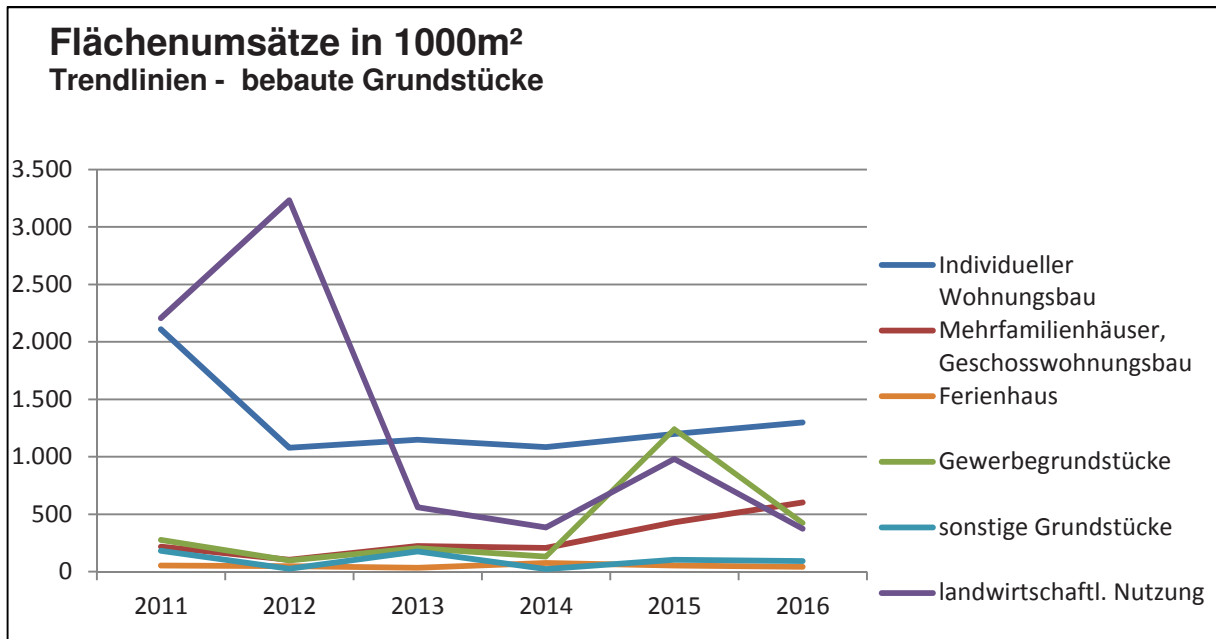


Diagramm 9f: bebaute Grundstücke – Flächenumsatz / Trendlinien

Die Teilmärkte für den individuellen Wohnungsbau sowie den Geschosswohnungsbau sind im Flächenumsatz leicht steigend. Im Bereich der bebauten Grundstücke mit gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Nutzung wurde wesentlich weniger Fläche transferiert als noch im Vorjahr.



## Marktbezogene Entwicklung

Die marktbezogene Betrachtung wird in dieser Übersicht auf den Teilmarkt individueller Wohnungsbau beschränkt. In diesem Markt finden ca. 78% der Transaktionen statt.

| <b>Individueller Wohnungsbau</b> |            |                   |                          |                |                  |
|----------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|----------------|------------------|
|                                  | Verträge   | Volumen (€)       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €            | Ø m <sup>2</sup> |
| <b>Lübecker Rand</b>             |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                             | 136        | 27.968.890        | 195.572                  | 205.654        | 1.438            |
| 2012                             | 151        | 32.527.587        | 175.901                  | 215.414        | 1.165            |
| 2013                             | 153        | 33.341.500        | 157.782                  | 217.918        | 1.031            |
| 2014                             | 189        | 39.612.859        | 157.312                  | 209.592        | 832              |
| 2015                             | 203        | 44.100.683        | 213.299                  | 217.245        | 1.051            |
| <b>2016</b>                      | <b>186</b> | <b>43.901.928</b> | <b>153.624</b>           | <b>236.032</b> | <b>826</b>       |
| <b>Lübecker Bucht - Süd</b>      |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                             | 105        | 32.407.626        | 90.395                   | 308.644        | 861              |
| 2012                             | 95         | 31.042.441        | 83.797                   | 326.763        | 882              |
| 2013                             | 121        | 37.383.375        | 115.332                  | 308.954        | 953              |
| 2014                             | 115        | 30.500.238        | 100.473                  | 265.219        | 874              |
| 2015                             | 107        | 52.790.272        | 107.903                  | 493.367        | 1.008            |
| <b>2016</b>                      | <b>127</b> | <b>51.088.109</b> | <b>105.968</b>           | <b>402.269</b> | <b>834</b>       |
| <b>Lübecker Bucht - Nord</b>     |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                             | 84         | 15.139.485        | 219.367                  | 180.232        | 2.612            |
| 2012                             | 95         | 16.937.000        | 85.991                   | 178.284        | 905              |
| 2013                             | 128        | 24.162.741        | 111.637                  | 188.771        | 872              |
| 2014                             | 116        | 21.704.177        | 172.324                  | 187.105        | 1.486            |
| 2015                             | 110        | 20.594.740        | 101.907                  | 187.225        | 926              |
| <b>2016</b>                      | <b>111</b> | <b>25.448.297</b> | <b>118.890</b>           | <b>229.264</b> | <b>1.071</b>     |
| <b>Städte</b>                    |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                             | 272        | 50.768.294        | 1.195.072                | 186.648        | 4.394            |
| 2012                             | 249        | 51.171.575        | 259.123                  | 205.508        | 1.041            |
| 2013                             | 319        | 59.091.985        | 268.963                  | 185.241        | 843              |
| 2014                             | 286        | 55.140.055        | 236.388                  | 192.797        | 827              |
| 2015                             | 328        | 62.996.326        | 306.857                  | 192.062        | 936              |
| <b>2016</b>                      | <b>301</b> | <b>61.795.351</b> | <b>279.355</b>           | <b>205.300</b> | <b>928</b>       |
| <b>Ländlicher Raum</b>           |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                             | 180        | 28.235.236        | 324.849                  | 156.862        | 1.805            |
| 2012                             | 156        | 23.624.550        | 367.586                  | 151.439        | 2.356            |
| 2013                             | 206        | 31.711.390        | 421.514                  | 153.939        | 2.046            |
| 2014                             | 195        | 29.304.537        | 322.922                  | 150.280        | 1.656            |
| 2015                             | 233        | 35.356.693        | 367.159                  | 151.745        | 1.576            |
| <b>2016</b>                      | <b>233</b> | <b>43.574.962</b> | <b>512.611</b>           | <b>187.017</b> | <b>2.200</b>     |

|                      | Verträge   | Volumen (€)       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €            | Ø m <sup>2</sup> |
|----------------------|------------|-------------------|--------------------------|----------------|------------------|
| <b>Insel Fehmarn</b> |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                 | 92         | 14.768.610        | 82.358                   | 160.528        | 895              |
| 2012                 | 107        | 16.724.980        | 105.347                  | 156.308        | 985              |
| 2013                 | 99         | 15.847.793        | 73.193                   | 160.079        | 739              |
| 2014                 | 107        | 19.495.171        | 93.487                   | 182.198        | 874              |
| 2015                 | 111        | 20.839.866        | 100.589                  | 187.747        | 906              |
| <b>2016</b>          | <b>112</b> | <b>23.294.980</b> | <b>127.841</b>           | <b>207.991</b> | <b>1.141</b>     |

Tabelle 6: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebauter Grundstücke

Der Geldumsatz in 2016 hat sich in den verschiedenen räumlichen Einteilungen inhomogen entwickelt. Bei einer Betrachtung für ein durchschnittliches Objekt zeigen sich verschiedene Entwicklungen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in den Regionen. Die Region Lübecker Bucht – Süd hat weiterhin mit Abstand den höchsten durchschnittlichen Preis für ein Objekt, der hohe Durchschnitt ist jedoch rückgängig. Im weiteren Kreisgebiet ergibt sich ein annähernd gleiches Preisgefüge, wobei das durchschnittliche Preisniveau ganzheitlich eine steigende Tendenz aufweist.

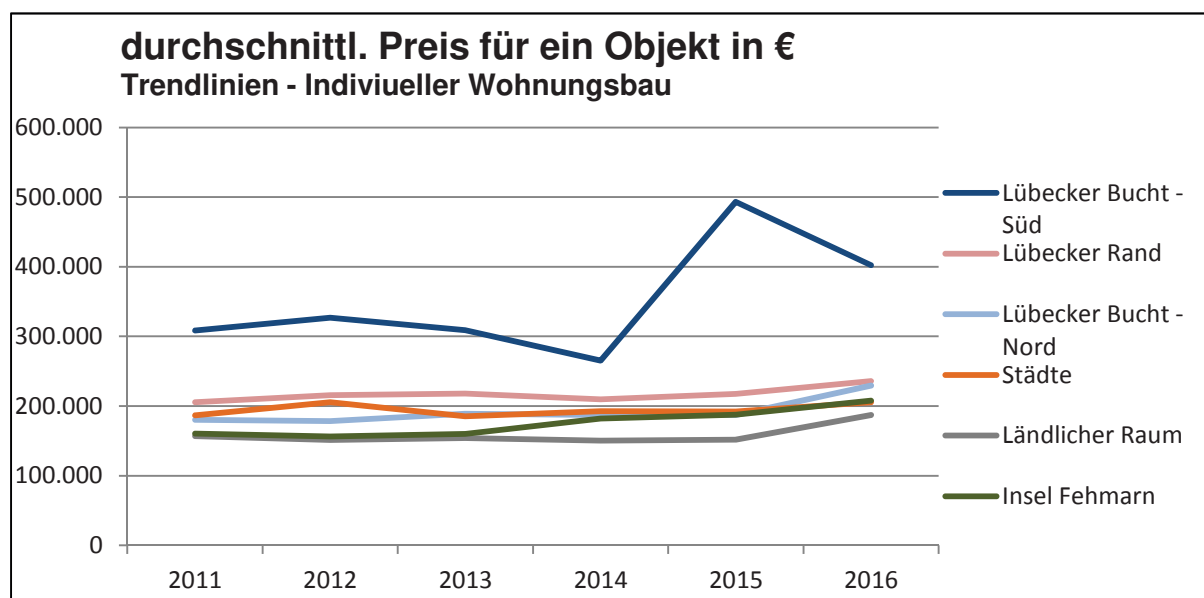


Diagramm 10: individueller Wohnungsbau – Preisentwicklung / Trendlinien

In einer Aufspaltung des allgemeinen Überblickes in die gängigen Objekte Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus stellen sich die Entwicklungen noch differenzierter dar.

| <b>Einfamilienhäuser</b>     |            |                   |                          |                |                  |
|------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|----------------|------------------|
|                              | Verträge   | Volumen (€)       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €            | Ø m <sup>2</sup> |
| <b>Lübecker Rand</b>         |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                         | 91         | 19.506.310        | 172.185                  | 214.355        | 1.892            |
| 2012                         | 107        | 23.579.287        | 141.113                  | 220.367        | 1.319            |
| 2013                         | 104        | 24.419.500        | 130.960                  | 234.803        | 1.259            |
| 2014                         | 122        | 28.575.985        | 116.151                  | 234.229        | 952              |
| 2015                         | 138        | 32.755.172        | 176.239                  | 237.356        | 1.277            |
| <b>2016</b>                  | <b>128</b> | <b>32.386.428</b> | <b>122.532</b>           | <b>253.019</b> | <b>957</b>       |
| <b>Lübecker Bucht - Süd</b>  |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                         | 79         | 22.932.088        | 73.406                   | 290.280        | 929              |
| 2012                         | 75         | 21.366.531        | 71.052                   | 284.887        | 947              |
| 2013                         | 97         | 29.628.200        | 99.939                   | 305.445        | 1.030            |
| 2014                         | 89         | 22.938.038        | 81.682                   | 257.731        | 918              |
| 2015                         | 80         | 30.972.927        | 84.737                   | 387.162        | 1.059            |
| <b>2016</b>                  | <b>88</b>  | <b>34.504.009</b> | <b>77.622</b>            | <b>392.091</b> | <b>882</b>       |
| <b>Lübecker Bucht - Nord</b> |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                         | 65         | 12.151.900        | 208.813                  | 186.952        | 3.213            |
| 2012                         | 72         | 12.766.500        | 68.016                   | 177.313        | 945              |
| 2013                         | 94         | 17.983.591        | 96.358                   | 191.315        | 1.025            |
| 2014                         | 93         | 17.710.177        | 157.912                  | 190.432        | 1.698            |
| 2015                         | 76         | 13.603.490        | 79.915                   | 178.993        | 1.052            |
| <b>2016</b>                  | <b>84</b>  | <b>20.113.797</b> | <b>100.014</b>           | <b>239.450</b> | <b>1.191</b>     |
| <b>Städte</b>                |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                         | 212        | 42.383.635        | 1.167.307                | 199.923        | 5.506            |
| 2012                         | 182        | 38.900.676        | 191.081                  | 213.740        | 1.050            |
| 2013                         | 229        | 44.014.520        | 221.913                  | 192.203        | 969              |
| 2014                         | 182        | 38.871.166        | 167.846                  | 213.578        | 922              |
| 2015                         | 234        | 48.371.262        | 258.345                  | 206.715        | 1.104            |
| <b>2016</b>                  | <b>196</b> | <b>42.260.285</b> | <b>193.329</b>           | <b>215.614</b> | <b>986</b>       |
| <b>Ländlicher Raum</b>       |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                         | 160        | 22.884.486        | 292.939                  | 143.028        | 1.831            |
| 2012                         | 131        | 20.357.050        | 342.962                  | 155.397        | 2.618            |
| 2013                         | 178        | 26.856.890        | 384.045                  | 150.881        | 2.158            |
| 2014                         | 162        | 24.349.537        | 271.269                  | 150.306        | 1.675            |
| 2015                         | 192        | 30.152.193        | 313.083                  | 157.043        | 1.631            |
| <b>2016</b>                  | <b>199</b> | <b>33.364.962</b> | <b>335.503</b>           | <b>167.663</b> | <b>1.686</b>     |
| <b>Insel Fehmarn</b>         |            |                   |                          |                |                  |
| 2011                         | 75         | 12.443.110        | 71.841                   | 165.908        | 958              |
| 2012                         | 85         | 13.793.980        | 95.502                   | 162.282        | 1.124            |
| 2013                         | 73         | 12.407.293        | 61.319                   | 169.963        | 840              |
| 2014                         | 78         | 15.133.171        | 79.149                   | 194.015        | 1.015            |
| 2015                         | 82         | 15.592.466        | 81.930                   | 190.152        | 999              |
| <b>2016</b>                  | <b>87</b>  | <b>19.270.480</b> | <b>112.847</b>           | <b>221.500</b> | <b>1.297</b>     |

Tabelle 7a: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt Einfamilienhäuser

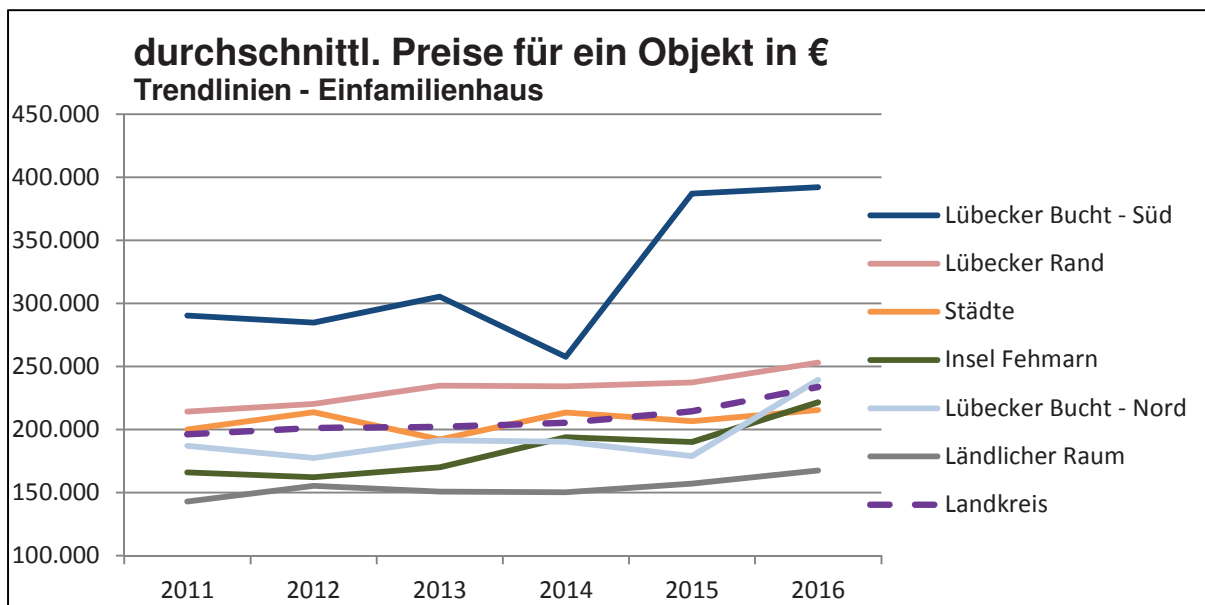


Diagramm 11a: Einfamilienhäuser – Preisentwicklung / Trendlinien

Bei relativ konstanter Anzahl von Transaktionen zeigt sich der durchschnittlich gezahlte Preis für ein Einfamilienhaus seit Jahren stagnierend bis leicht ansteigend. Die Niveauunterschiede zwischen den Teilmärkten bleiben relativ zueinander konstant; der Bereich Lübecker Bucht – Nord und die Insel Fehmarn erreichten 2016 jedoch eine Steigung im durchschnittlichen Wert. In der gesamten Region weisen durchschnittliche Preise für ein Objekt eine steigende Tendenz auf, wobei die Region Lübecker Bucht - Süd sich vom Rest des Kreisgebietes abhebt. Die Lübecker Bucht und der Lübecker Rand liegen für den Teilmarkt Einfamilienhaus oberhalb des durchschnittlichen Preisgefüges des Landkreises (gestrichelte Linie). Der Preisunterschied zwischen dem ländlichen Raum und den anderen Regionen ist sehr ausgeprägt.

| <b>Doppelhaushälften</b>     |           |                  |               |                |              |  |
|------------------------------|-----------|------------------|---------------|----------------|--------------|--|
|                              | Verträge  | Volumen (€)      | Fläche (m²)   | Ø €            | Ø m²         |  |
| <b>Lübecker Rand</b>         |           |                  |               |                |              |  |
| 2011                         | 23        | 4.380.588        | 11.466        | 190.460        | 499          |  |
| 2012                         | 15        | 2.096.800        | 10.202        | 139.787        | 680          |  |
| 2013                         | 20        | 3.601.000        | 12.335        | 180.050        | 617          |  |
| 2014                         | 26        | 4.086.874        | 20.122        | 157.187        | 774          |  |
| 2015                         | 28        | 4.907.500        | 17.078        | 175.268        | 610          |  |
| <b>2016</b>                  | <b>27</b> | <b>5.314.500</b> | <b>17.562</b> | <b>196.833</b> | <b>650</b>   |  |
| <b>Lübecker Bucht - Süd</b>  |           |                  |               |                |              |  |
| 2011                         | 15        | 5.404.538        | 11.814        | 360.303        | 788          |  |
| 2012                         | 13        | 2.774.410        | 7.592         | 213.416        | 584          |  |
| 2013                         | 6         | 1.205.675        | 3.852         | 200.946        | 642          |  |
| 2014                         | 13        | 2.643.500        | 7.798         | 203.346        | 600          |  |
| 2015                         | 10        | 2.393.345        | 5.763         | 239.335        | 576          |  |
| <b>2016</b>                  | <b>20</b> | <b>4.859.100</b> | <b>16.200</b> | <b>242.955</b> | <b>810</b>   |  |
| <b>Lübecker Bucht - Nord</b> |           |                  |               |                |              |  |
| 2011                         | 14        | 1.754.285        | 8.280         | 125.306        | 591          |  |
| 2012                         | 13        | 2.149.000        | 5.377         | 165.308        | 414          |  |
| 2013                         | 22        | 3.730.150        | 9.449         | 169.552        | 430          |  |
| 2014                         | 12        | 1.774.500        | 6.589         | 147.875        | 549          |  |
| 2015                         | 19        | 3.093.250        | 8.938         | 162.803        | 470          |  |
| <b>2016</b>                  | <b>16</b> | <b>2.643.500</b> | <b>12.486</b> | <b>165.219</b> | <b>780</b>   |  |
| <b>Städte</b>                |           |                  |               |                |              |  |
| 2011                         | 19        | 2.176.946        | 12.635        | 114.576        | 665          |  |
| 2012                         | 25        | 3.122.399        | 13.014        | 124.896        | 521          |  |
| 2013                         | 31        | 4.295.100        | 18.123        | 138.552        | 585          |  |
| 2014                         | 45        | 6.794.912        | 32.527        | 150.998        | 723          |  |
| 2015                         | 40        | 6.092.562        | 17.086        | 152.314        | 427          |  |
| <b>2016</b>                  | <b>48</b> | <b>8.647.850</b> | <b>34.373</b> | <b>180.164</b> | <b>716</b>   |  |
| <b>Ländlicher Raum</b>       |           |                  |               |                |              |  |
| 2011                         | 14        | 1.631.750        | 25.501        | 116.554        | 1.822        |  |
| 2012                         | 19        | 2.078.000        | 19.679        | 109.368        | 1.036        |  |
| 2013                         | 21        | 2.046.500        | 19.924        | 97.452         | 949          |  |
| 2014                         | 26        | 2.516.500        | 38.569        | 96.788         | 1.483        |  |
| 2015                         | 33        | 3.483.500        | 41.140        | 105.561        | 1.247        |  |
| <b>2016</b>                  | <b>23</b> | <b>2.832.500</b> | <b>48.669</b> | <b>123.152</b> | <b>2.116</b> |  |
| <b>Insel Fehmarn</b>         |           |                  |               |                |              |  |
| 2011                         | 12        | 1.362.000        | 4.405         | 113.500        | 367          |  |
| 2012                         | 13        | 1.759.000        | 6.290         | 135.308        | 484          |  |
| 2013                         | 17        | 2.101.000        | 7.791         | 123.588        | 458          |  |
| 2014                         | 18        | 2.454.000        | 9.519         | 136.333        | 529          |  |
| 2015                         | 17        | 2.319.900        | 10.446        | 136.465        | 614          |  |
| <b>2016</b>                  | <b>14</b> | <b>2.209.500</b> | <b>11.162</b> | <b>157.821</b> | <b>797</b>   |  |

Tabelle 7b: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt Doppelhaushälften

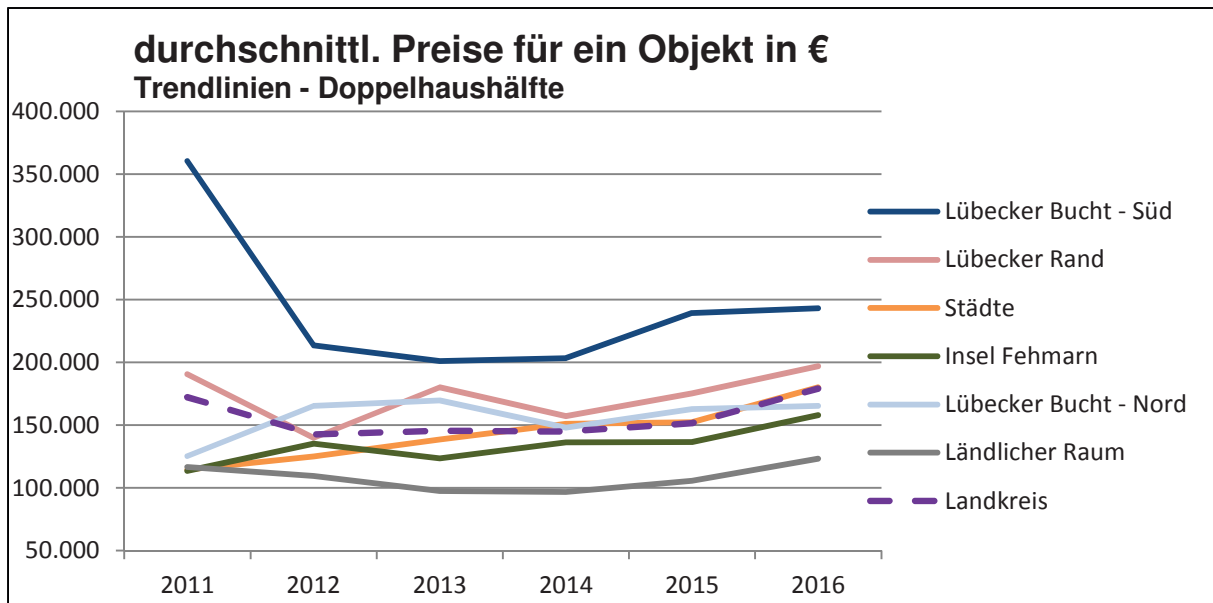


Diagramm 11b: Doppelhaushälfte – Preisentwicklung / Trendlinien

Im Segment der Doppelhaushälften zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Einfamilienhäusern. In der gesamten Region weisen auch hier die durchschnittlichen Preise für ein Objekt gut steigende Tendenzen auf, die Preisentwicklung für die Regionen Lübecker Bucht - Süd und Lübecker Bucht - Nord zeigt jedoch eine vergleichsweise geringe Steigerung auf.

| <b>Reihenhäuser</b>          |           |                  |                          |                |                  |
|------------------------------|-----------|------------------|--------------------------|----------------|------------------|
|                              | Verträge  | Volumen (€)      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Ø €            | Ø m <sup>2</sup> |
| <b>Lübecker Rand</b>         |           |                  |                          |                |                  |
| 2011                         | 18        | 2.858.871        | 7.511                    | 158.826        | 417              |
| 2012                         | 21        | 2.936.000        | 6.905                    | 139.810        | 329              |
| 2013                         | 22        | 3.677.500        | 8.272                    | 167.159        | 376              |
| 2014                         | 30        | 4.145.000        | 8.829                    | 138.167        | 294              |
| 2015                         | 25        | 3.862.011        | 8.497                    | 154.480        | 340              |
| <b>2016</b>                  | <b>25</b> | <b>4.678.000</b> | <b>7.889</b>             | <b>187.120</b> | <b>316</b>       |
| <b>Lübecker Bucht - Süd</b>  |           |                  |                          |                |                  |
| 2011                         | 7         | 1.296.000        | 2.178                    | 185.143        | 311              |
| 2012                         | 4         | 1.589.500        | 1.124                    | 397.375        | 281              |
| 2013                         | 10        | 2.550.000        | 3.647                    | 255.000        | 365              |
| 2014                         | 7         | 1.326.500        | 1.934                    | 189.500        | 276              |
| 2015                         | 8         | 1.619.000        | 2.311                    | 202.375        | 289              |
| <b>2016</b>                  | <b>11</b> | <b>2.424.000</b> | <b>2.710</b>             | <b>220.364</b> | <b>246</b>       |
| <b>Lübecker Bucht - Nord</b> |           |                  |                          |                |                  |
| 2011                         | 2         | 273.300          | 379                      | 136.650        | 190              |
| 2012                         | 7         | 1.093.000        | 2.798                    | 156.143        | 400              |
| 2013                         | 7         | 975.000          | 1.443                    | 139.286        | 206              |
| 2014                         | 6         | 871.500          | 1.503                    | 145.250        | 251              |
| 2015                         | 3         | 419.000          | 866                      | 139.667        | 289              |
| <b>2016</b>                  | <b>7</b>  | <b>1.429.000</b> | <b>1.944</b>             | <b>204.143</b> | <b>278</b>       |
| <b>Städte</b>                |           |                  |                          |                |                  |
| 2011                         | 37        | 4.994.713        | 11.480                   | 134.992        | 310              |
| 2012                         | 32        | 3.952.000        | 10.031                   | 123.500        | 313              |
| 2013                         | 44        | 6.346.365        | 11.575                   | 144.236        | 263              |
| 2014                         | 40        | 4.905.500        | 11.909                   | 122.638        | 298              |
| 2015                         | 41        | 5.830.000        | 16.884                   | 142.195        | 412              |
| <b>2016</b>                  | <b>42</b> | <b>6.006.710</b> | <b>17.579</b>            | <b>143.017</b> | <b>419</b>       |
| <b>Insel Fehmarn</b>         |           |                  |                          |                |                  |
| 2011                         | 2         | 222.000          | 489                      | 111.000        | 245              |
| 2012                         | 9         | 1.172.000        | 3.555                    | 130.222        | 395              |
| 2013                         | 5         | 533.000          | 1.270                    | 106.600        | 254              |
| 2014                         | 8         | 1.120.000        | 2.011                    | 140.000        | 251              |
| 2015                         | 7         | 993.500          | 1.671                    | 141.929        | 239              |
| <b>2016</b>                  | <b>10</b> | <b>1.616.000</b> | <b>3.128</b>             | <b>161.600</b> | <b>313</b>       |

Tabelle 7c: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt Reihenhäuser

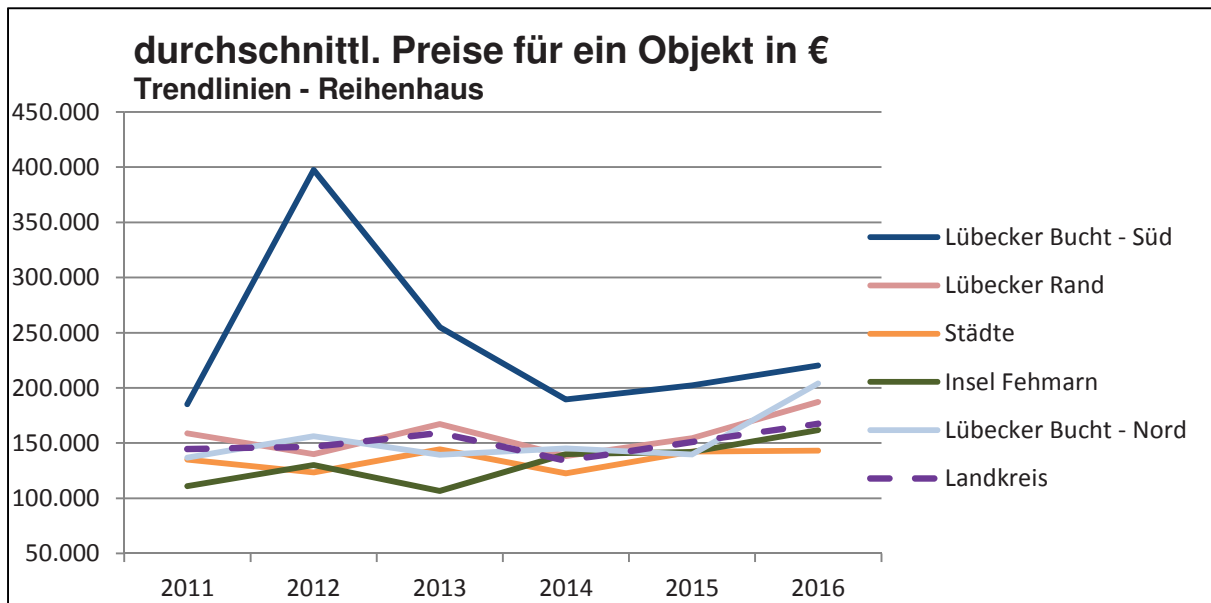


Diagramm 11c: Reihenhäuser – Preisentwicklung / Trendlinien

Für Reihenhäuser ist der ländlichen Bereich nicht dargestellt, da regelmäßig weniger als 5 Kauffälle registriert werden. Bei den Reihenhäusern ist insgesamt eine weiterhin steigende Tendenz beim Preisniveau zu beobachten. Eine besonders ausgeprägte Preisentwicklung zeigt sich im Bereich der Lübecker Bucht – Nord.

Fazit:

Das Investitions- und Flächenvolumen der Teilmärkte entwickelt sich in den räumlichen Einteilungen der Region sehr unterschiedlich.

Der durchschnittlich gezahlte Preis für ein einzelnes Objekt steigt insgesamt weiter an. Die Region Lübecker Bucht – Süd zeigt in allen Teilsegmenten des Marktes ein höheres Preisniveau. Im nördlichen Bereich der Lübecker Bucht stellt sich die höchste Preisentwicklung dar.



## 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 m<sup>2</sup> 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.

|                      | Verträge    | Volumen (€)        | Kaufpreise €/m <sup>2</sup> Wfl |              |               | Ø m <sup>2</sup> Wfl |
|----------------------|-------------|--------------------|---------------------------------|--------------|---------------|----------------------|
|                      |             |                    | Mittelwert                      | Min          | Max           |                      |
| <b>Erstverkauf</b>   |             |                    |                                 |              |               |                      |
| 2011                 | 226         | 56.914.508         | 3.503                           | 1.198        | 14.028        | 69                   |
| 2012                 | 263         | 59.125.765         | 3.485                           | 1.221        | 7.533         | 63                   |
| 2013                 | 291         | 76.274.167         | 3.560                           | 1.503        | 9.082         | 70                   |
| 2014                 | 330         | 91.357.871         | 3.734                           | 952          | 8.914         | 71                   |
| 2015                 | 425         | 122.216.617        | 3.880                           | 856          | 16.074        | 74                   |
| <b>2016</b>          | <b>540</b>  | <b>160.545.271</b> | <b>3.873</b>                    | <b>1.167</b> | <b>13.574</b> | <b>75</b>            |
| Ø                    | 346         | 94.405.700         | 3.672                           |              |               |                      |
| Abw. Ø               | 36%         | 41%                | 5%                              |              |               |                      |
| Trend                | 196         | 42.797.837         | 3.443                           |              |               |                      |
| Abw. Trend           | 64%         | 73%                | 11%                             |              |               |                      |
| <b>Weiterverkauf</b> |             |                    |                                 |              |               |                      |
| 2011                 | 674         | 82.843.068         | 1.782                           | 229          | 20.492        | 51                   |
| 2012                 | 762         | 71.642.669         | 1.670                           | 260          | 6.000         | 52                   |
| 2013                 | 778         | 80.745.301         | 1.864                           | 26           | 10.000        | 51                   |
| 2014                 | 1222        | 153.910.435        | 2.034                           | 169          | 7.368         | 54                   |
| 2015                 | 1427        | 174.051.164        | 2.073                           | 132          | 11.650        | 53                   |
| <b>2016</b>          | <b>1394</b> | <b>184.401.857</b> | <b>2.201</b>                    | <b>357</b>   | <b>10.238</b> | <b>54</b>            |
| Ø                    | 1043        | 124.599.082        | 1.937                           |              |               |                      |
| Abw. Ø               | 25%         | 32%                | 12%                             |              |               |                      |
| Trend                | 611         | 61.157.328         | 1.689                           |              |               |                      |
| Abw. Trend           | 56%         | 67%                | 23%                             |              |               |                      |

Tabelle 8: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

Fast die Hälfte der gesamten Transaktionen (49%) wird im Kreisgebiet im Teilmarkt Wohnungseigentum getätigt. Bei weiter steigendem Investitionsvolumen, insbesondere im Erstverkauf, blieb das durchschnittliche Preisniveau 2016 jedoch weiter stabil. Der Mittelwert

(€/m<sup>2</sup> Wfl.) hat im Erstverkauf das Niveau des Vorjahres erreicht; im Weiterverkauf setzt sich eine leichte Steigerung fort. 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 regionalen Märkte.

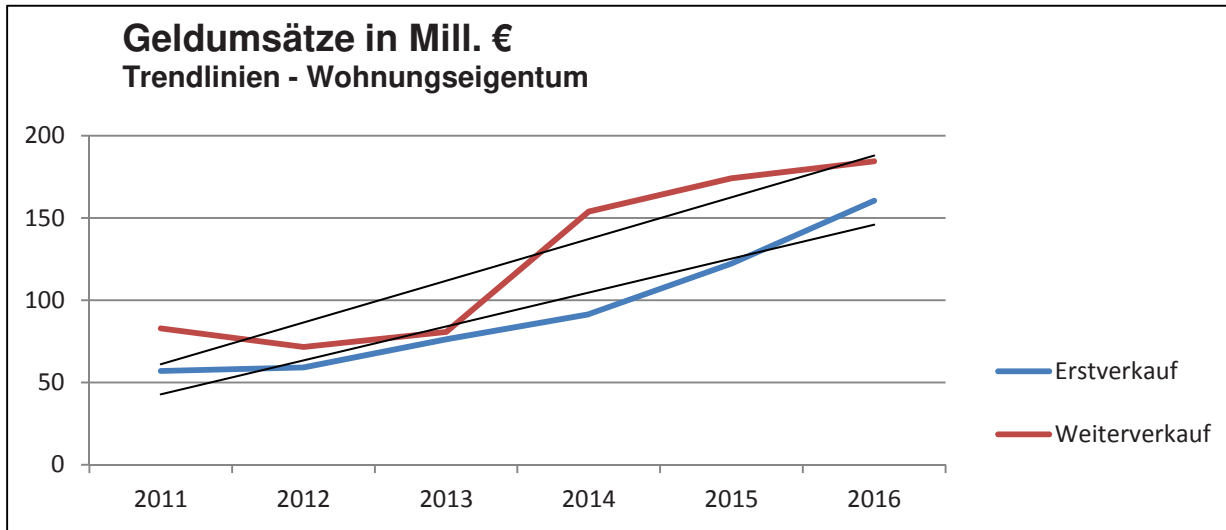


Diagramm 12: Wohnungseigentum – Geldumsatz / Trendlinien

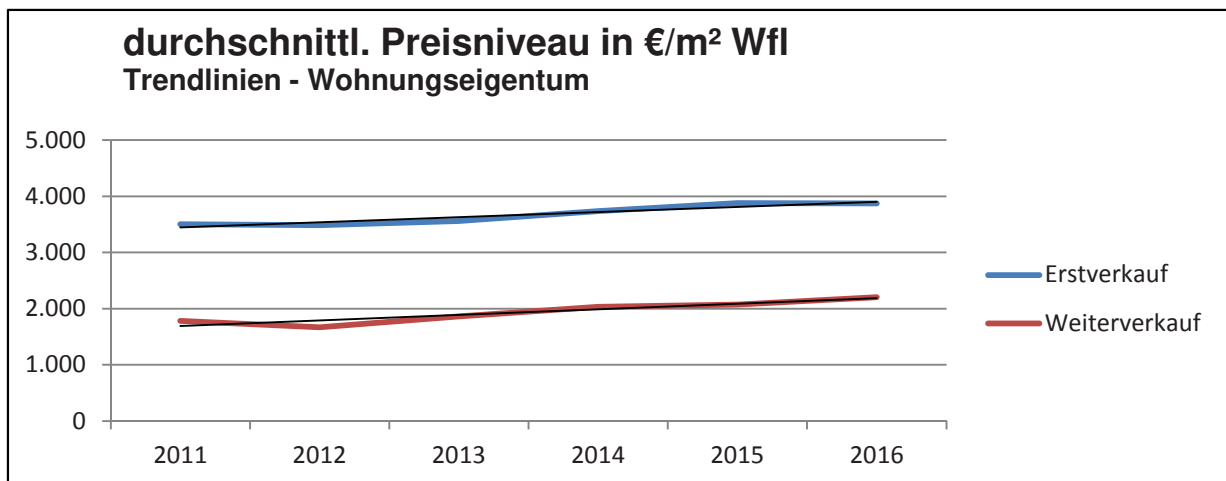


Diagramm 13: Wohnungseigentum – Preisentwicklung / Trendlinien

In der Betrachtung des Preisniveaus ist die Entwicklung über die Jahre sehr gleichmäßig. Hier zeigen sich nur geringe Steigerungsraten.

Die stetig steigende Preisentwicklung zeigt sich auch bei einer Betrachtung der Verteilung der Verkaufsfälle in unterschiedlichen Preiskategorien.

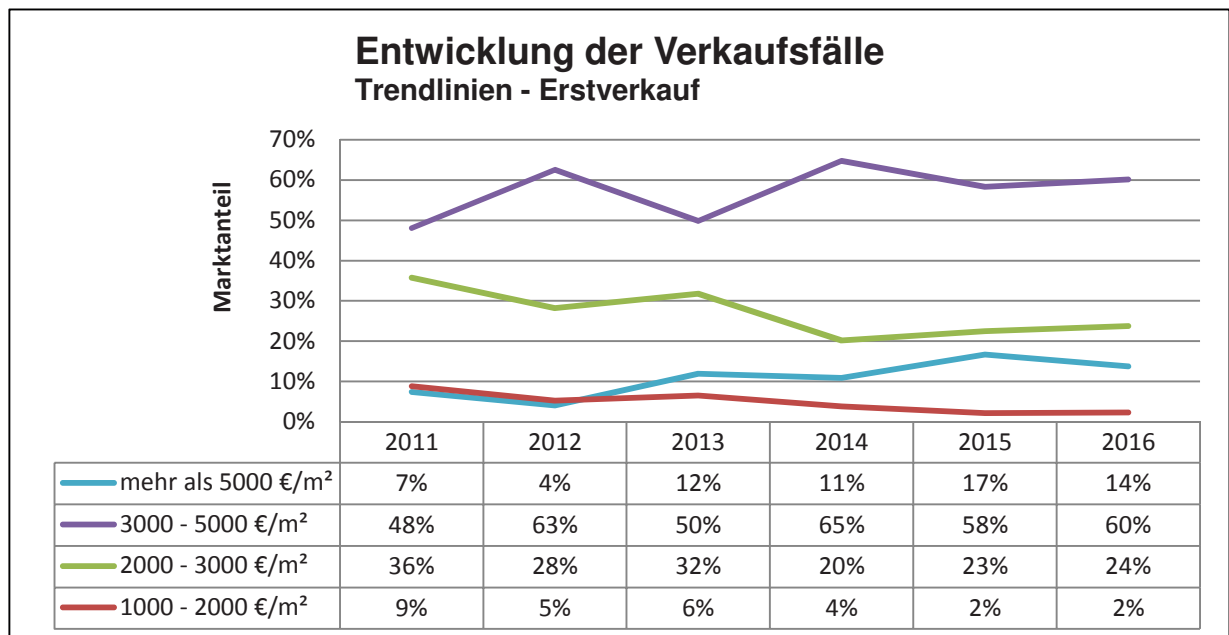


Diagramm 14: Wohnungseigentum – Verteilung von Erstverkäufen / Trendlinien

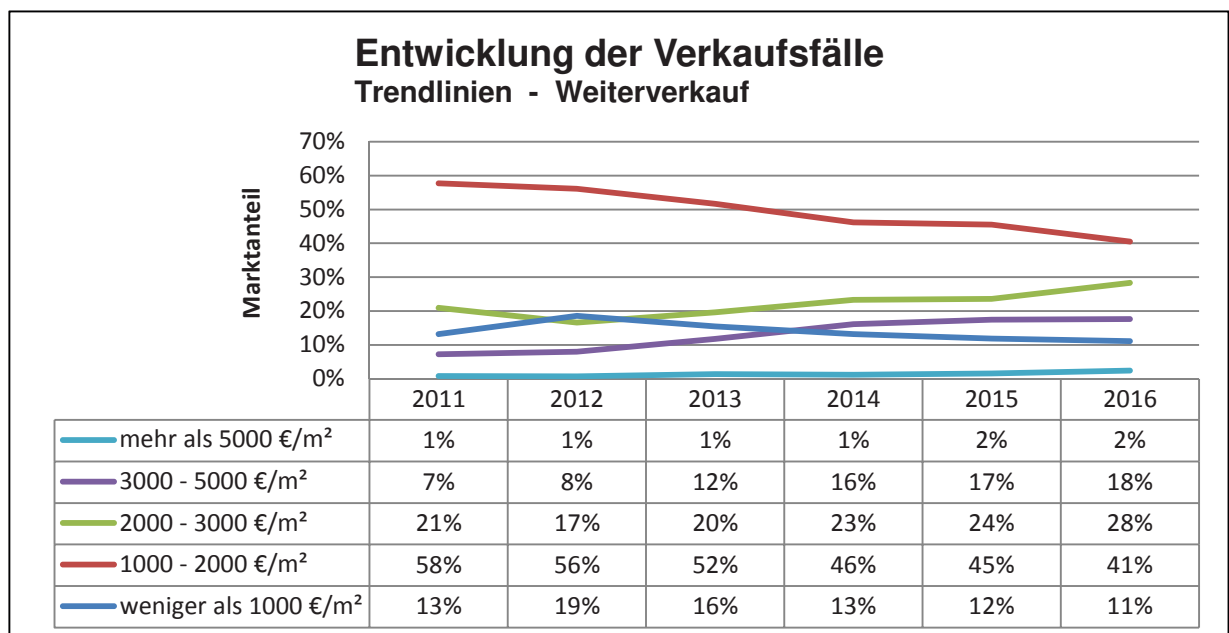


Diagramm 15: Wohnungseigentum – Verteilung von Wiederverkäufen / Trendlinien

Bei den Erstverkäufen liegt der wesentliche Anteil (60%) der Veräußerungen in dem Preissegment von 3000-5000 €/m<sup>2</sup> Wfl. Neubauwohnungen für mehr als 5000 €/m<sup>2</sup> Wfl. verlieren 2016 etwas an Marktanteilen.

Im Weiterverkauf geht der Marktanteil von Veräußerungen unter 2000 €/m<sup>2</sup> Wfl kontinuierlich zurück, bleibt aber insgesamt mit einem Anteil von über 40% noch marktbestimmend.

**Marktbezogene Entwicklung**

In der marktbezogenen Betrachtung der Teilmärkte wird der ländliche Bereich nicht ausführlich dargestellt. Dort ist der Markt für Wohnungseigentum eher untergeordnet. Die Preise dort orientieren sich in der Regel an denen der umliegenden Städte.

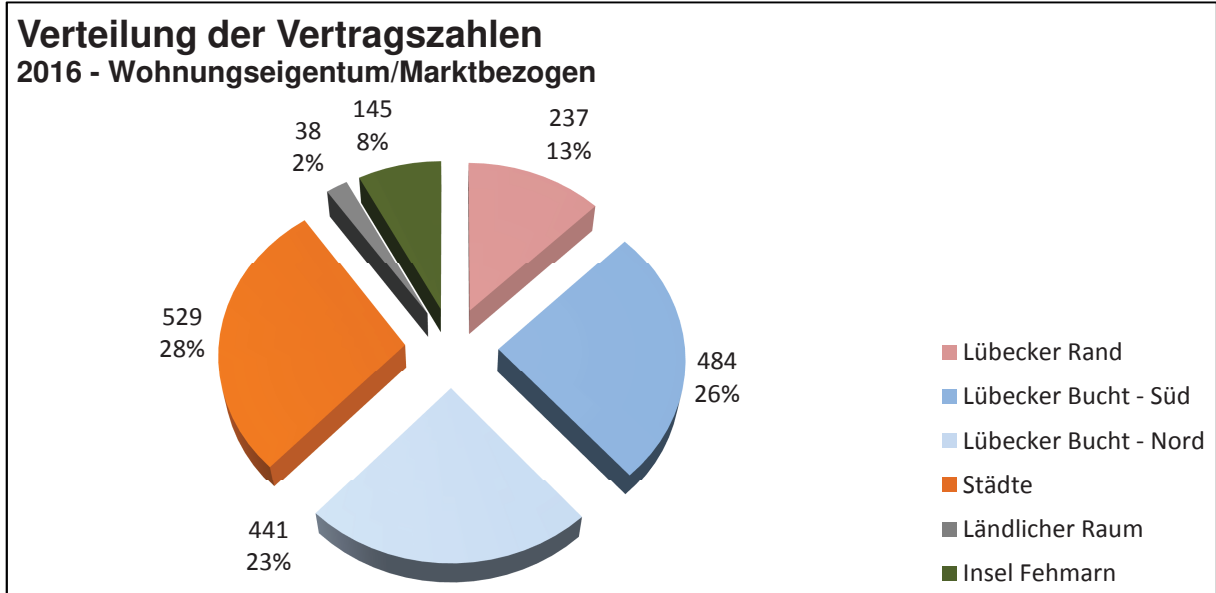


Diagramm 16: Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragszahlen

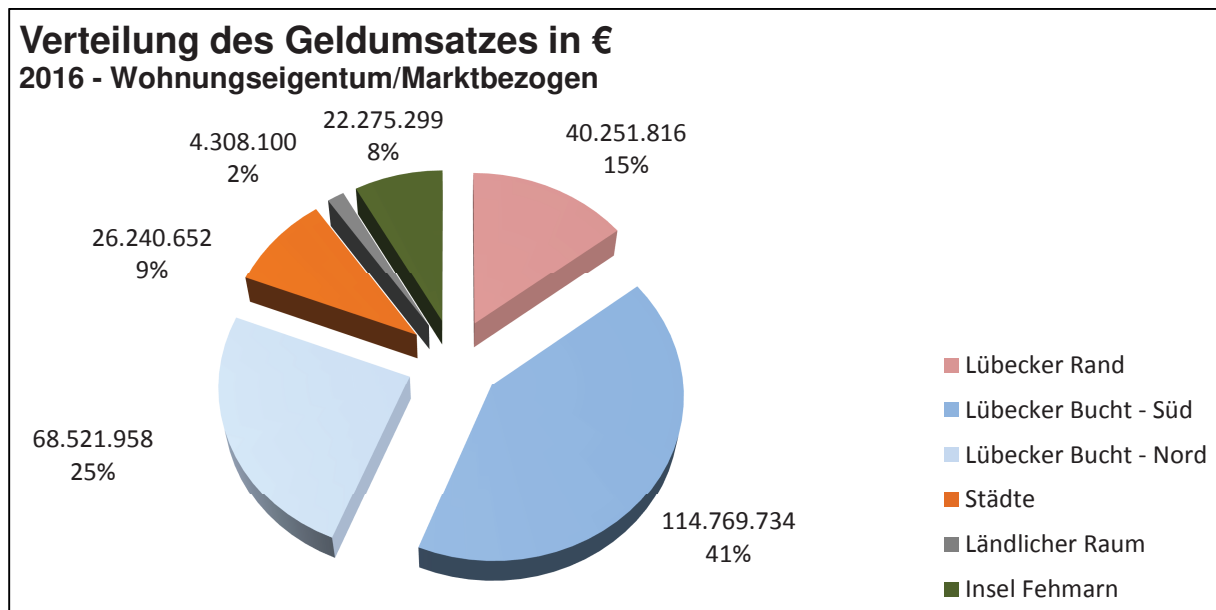


Diagramm 17: Wohnungseigentum – Verteilung des Geldumsatzes

Im Kreisgebiet ist der Markt für Wohnungseigentum stark ausgerichtet auf die touristisch geprägten Regionen der Lübecker Bucht. Hier werden gut 50% der Transaktionen mit einem Anteil von fast 70% am Geldumsatz getätigt. Einen nicht unerheblichen Teil der Verkäufe stellen dabei die sogenannten Ferienwohnungen, unabhängig von der Frage einer Dauernutzung oder der ständigen Vermietung an wechselnde Urlauber, dar. Die einzelnen Preisspannen in den jeweiligen Regionen zeigt die nachfolgende Tabelle; wobei keine Unterscheidung zwischen Dauerwohnen, Ferienwohnung in Eigennutzung oder Vermietung dargestellt wird.

|                              | Erstverkauf                     |              |               |                         | Weiterverkauf                   |            |               |                         |
|------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------------------|
|                              | Kaufpreise €/m <sup>2</sup> Wfl |              |               | Ø m <sup>2</sup><br>Wfl | Kaufpreise €/m <sup>2</sup> Wfl |            |               | Ø m <sup>2</sup><br>Wfl |
|                              | Mittelwert                      | Min          | Max           |                         | Mittelwert                      | Min        | Max           |                         |
| <b>Lübecker Rand</b>         |                                 |              |               |                         |                                 |            |               |                         |
| 2011                         | 2.534                           | 1.599        | 2.873         | 79                      | 1.192                           | 600        | 2.302         | 69                      |
| 2012                         | 1.947                           | 1.221        | 4.211         | 96                      | 1.312                           | 300        | 4.857         | 69                      |
| 2013                         | 2.448                           | 1.595        | 3.127         | 92                      | 1.428                           | 429        | 4.037         | 70                      |
| 2014                         | 2.760                           | 952          | 3.353         | 87                      | 1.415                           | 763        | 2.775         | 62                      |
| 2015                         | 2.899                           | 1.748        | 3.791         | 91                      | 1.546                           | 591        | 3.684         | 65                      |
| <b>2016</b>                  | <b>3.018</b>                    | <b>2.035</b> | <b>3.670</b>  | <b>82</b>               | <b>1.636</b>                    | <b>654</b> | <b>3.621</b>  | <b>62</b>               |
| <b>Städte</b>                |                                 |              |               |                         |                                 |            |               |                         |
| 2011                         | 2.628                           | 1.198        | 4.377         | 97                      | 1.945                           | 229        | 3.463         | 75                      |
| 2012                         | 2.625                           | 1.456        | 4.101         | 80                      | 1.871                           | 313        | 5.313         | 68                      |
| 2013                         | 3.381                           | 1.592        | 6.622         | 71                      | 1.505                           | 26         | 3.573         | 57                      |
| 2014                         | 3.760                           | 1.453        | 5.093         | 122                     | 1.970                           | 229        | 3.657         | 73                      |
| 2015                         | 3.938                           | 1.348        | 5.918         | 106                     | 1.575                           | 385        | 4.531         | 59                      |
| <b>2016</b>                  | <b>4.120</b>                    | <b>1.385</b> | <b>5.792</b>  | <b>127</b>              | <b>1.819</b>                    | <b>357</b> | <b>4.741</b>  | <b>62</b>               |
| <b>Lübecker Bucht - Süd</b>  |                                 |              |               |                         |                                 |            |               |                         |
| 2011                         | 4.384                           | 1.477        | 14.028        | 65                      | 2.489                           | 417        | 20.492        | 49                      |
| 2012                         | 3.916                           | 1.658        | 7.533         | 69                      | 2.135                           | 547        | 6.000         | 50                      |
| 2013                         | 3.909                           | 1.503        | 6.416         | 78                      | 2.532                           | 465        | 10.000        | 53                      |
| 2014                         | 4.362                           | 1.317        | 7.567         | 72                      | 2.795                           | 169        | 7.368         | 53                      |
| 2015                         | 4.644                           | 856          | 16.074        | 74                      | 3.047                           | 474        | 11.650        | 53                      |
| <b>2016</b>                  | <b>4.685</b>                    | <b>1.167</b> | <b>13.574</b> | <b>78</b>               | <b>3.151</b>                    | <b>425</b> | <b>7.895</b>  | <b>54</b>               |
| <b>Lübecker Bucht - Nord</b> |                                 |              |               |                         |                                 |            |               |                         |
| 2011                         | 2.758                           | 1.607        | 4.440         | 67                      | 1.766                           | 893        | 3.408         | 47                      |
| 2012                         | 3.415                           | 1.608        | 5.306         | 55                      | 1.816                           | 541        | 4.375         | 52                      |
| 2013                         | 3.516                           | 1.564        | 9.082         | 62                      | 1.839                           | 325        | 4.063         | 46                      |
| 2014                         | 3.291                           | 1.894        | 8.914         | 65                      | 1.960                           | 462        | 5.621         | 55                      |
| 2015                         | 3.209                           | 1.794        | 6.591         | 67                      | 2.119                           | 385        | 5.989         | 48                      |
| <b>2016</b>                  | <b>3.329</b>                    | <b>1.544</b> | <b>8.088</b>  | <b>66</b>               | <b>2.346</b>                    | <b>675</b> | <b>7.241</b>  | <b>48</b>               |
| <b>Insel Fehmarn</b>         |                                 |              |               |                         |                                 |            |               |                         |
| 2011                         | 1.849                           | 1.667        | 2.032         | 57                      | 1.560                           | 294        | 3.385         | 50                      |
| 2012                         | 4.542                           | 4.080        | 4.963         | 79                      | 1.530                           | 260        | 2.979         | 50                      |
| 2013                         | 2.569                           | 2.053        | 2.885         | 81                      | 1.705                           | 386        | 4.543         | 45                      |
| 2014                         | 3.154                           | 2.495        | 5.181         | 79                      | 1.808                           | 231        | 4.175         | 49                      |
| 2015                         | 2.555                           | 2.449        | 2.716         | 89                      | 1.902                           | 267        | 3.538         | 50                      |
| <b>2016</b>                  | <b>3.310</b>                    | <b>2.337</b> | <b>4.695</b>  | <b>73</b>               | <b>2.347</b>                    | <b>938</b> | <b>10.238</b> | <b>48</b>               |

Tabelle 9: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

Aus diesen Tabellen lassen sich die folgenden Tendenzen für die regionalen Entwicklungen aufzeigen.

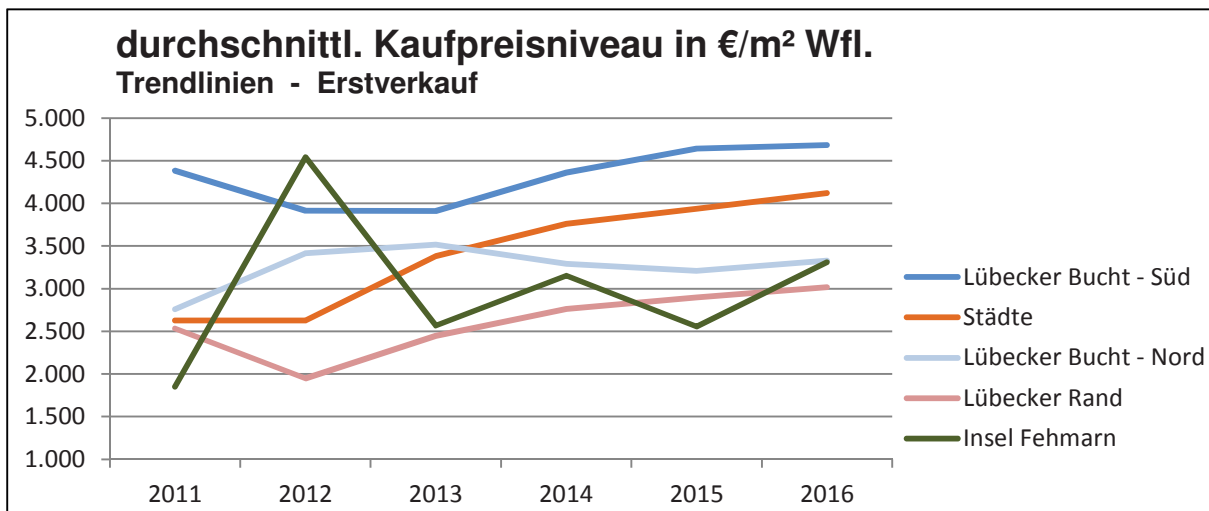


Diagramm 18a: Wohnungseigentum – Preisentwicklung / Trendlinien

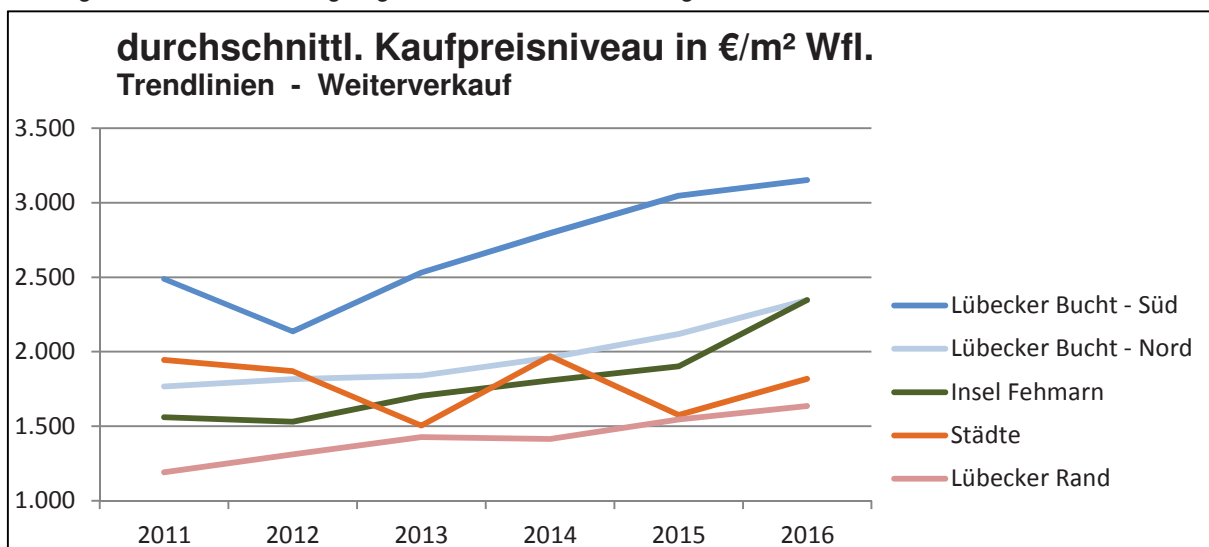


Diagramm 18b: Wohnungseigentum – Preisentwicklung / Trendlinien

Fazit:

Die durchschnittlichen Preise für den m² Wohnfläche entwickeln sich in allen Marktsegmenten auf unterschiedlichem Niveau kontinuierlich nach oben. In einzelnen Segmenten sind starke Schwankungen bei einem gleichbleibenden durchschnittlichen Niveau erkennbar. Legt man das insgesamt steigende Investitionsvolumen zu Grunde, so zeigt sich der Markt weiter dynamisch mit immer noch steigenden Preisen. Die höchste Preisentwicklung sowohl im Erstverkauf als auch im Weiterverkauf von Wohneigentum zeigt 2016 die Insel Fehmarn.