

Immobilienmarktbericht 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Plön



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,
Marktbericht erstellt durch Ulrich Kempe, Geschäftsstelle

Geschäftsstelle: Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431 23763-400 Telefax: 0431 23763-351
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de
Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de

Postanschrift: Gutachterausschuss Kreis Plön
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
– Katasteramt –
Postfach 2780, 24026 Kiel

Gebühr: 45 €

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



Abb. 1 QR-Code

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes, Vorbemerkungen	8
3. Der Gutachterausschuss	8
3.1. Aufgaben.....	8
3.2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
3.3. Geschäftsstelle.....	10
3.4. Kaufpreissammlung.....	10
4. Informationen zum Berichtsgebiet	12
4.1. Flächennutzung.....	12
4.2. Bevölkerung, Einwohnerentwicklung	13
4.3. Wirtschaftliche Entwicklung	15
4.4. Regionen.....	16
5. Grundstücksumsätze, Entwicklungen	17
5.1. Vorbemerkungen.....	17
5.2. Umsätze gesamt, Umsätze nach Objektarten aufgeteilt	17
5.2.1. Anzahl.....	17
5.2.2. Geldumsatz.....	19
5.2.3. Flächenumsatz.....	20
5.3. Umsätze nach Teilmärkten.....	21
5.3.1. Unbebaute Grundstücke	21
5.3.1.1. Baugrundstücke.....	21
5.3.1.2. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
5.3.1.3. Grundstücke für den Gemeinbedarf, sonstige Grundstücksflächen	25
5.3.2. Bebaute Grundstücke.....	26
5.3.3. Wohnungs- und Teileigentum.....	28
6. Unbebaute Grundstücke.....	30
6.1. Individueller Wohnungsbau	30
6.1.1. Preisniveau	30
6.1.2. Preisentwicklung (Indexreihe)	31
6.1.3. Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken	37
6.1.4. Käuferherkunft.....	38
6.2. Geschosswohnungsbau, Geschäftsnutzung.....	39
6.3. Allgemeine gewerbliche Nutzung	39
6.4. Bauerwartungsland, Rohbauland	40
6.5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
6.5.1. Ackerland und Grünland.....	41
6.5.1.1. Bonität, Umrechnungskoeffizienten.....	41

6.5.1.2.	Preisniveau (Bodenrichtwerte)	42
6.5.1.3.	Preisentwicklung	44
6.5.2.	Forstwirtschaftliche Flächen	47
6.6.	Sonstige unbebaute Grundstücke	49
6.6.1.	Ausgleichsflächen	49
6.6.2.	Kiesabbauflächen	49
6.6.3.	Gartenland	50
6.6.4.	Wasserflächen	51
6.6.5.	Moorflächen, Unland	51
7.	Bebaute Grundstücke	52
7.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
7.1.1.	Preisniveau	52
7.1.2.	Preisniveau gegliedert nach Gemeinden	53
7.1.3.	Preisentwicklung (Indexreihe)	62
7.1.4.	Vergleichsfaktoren	64
7.1.5.	Käuferherkunft Ein-/Zweifamilienhäuser	66
7.2.	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	67
7.2.1.	Preisniveau	67
7.2.2.	Preisentwicklung (Indexreihe)	68
7.2.3.	Vergleichsfaktoren	70
7.3.	Mehrfamilienhäuser	71
7.3.1.	Preisniveau, Verteilung	71
7.3.2.	Preisentwicklung	72
7.3.3.	Vergleichsfaktoren	72
7.4.	Wohn- und Geschäftshäuser	73
7.4.1.	Preisniveau, Verteilung	73
7.4.2.	Preisentwicklung	74
7.4.3.	Vergleichsfaktoren	74
7.5.	Büro- und Geschäftshäuser	75
7.5.1.	Preisniveau, Verteilung	75
7.5.2.	Preisentwicklung	76
7.5.3.	Vergleichsfaktoren	76
7.6.	Lager- und Produktionsgebäude	77
7.6.1.	Preisniveau, Verteilung	77
7.6.2.	Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren	78
7.7.	Resthöfe	79
8.	Wohnungseigentum	80
8.1.	Erstverkäufe nach Neubau	80
8.1.1.	Preisentwicklung (Indexreihe)	80
8.1.2.	Vergleichsfaktoren	81

8.2.	Weiterverkäufe	83
8.2.1.	Preisniveau, Verteilung	83
8.2.2.	Preisentwicklung (Indexreihe)	84
8.2.3.	Vergleichsfaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)	86
8.2.3.1.	Kreis Plön	86
8.2.3.2.	Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein	91
8.2.3.3.	Schönberger Strand	93
8.2.3.4.	Schwentinental	95
8.2.3.5.	Preetz	97
8.2.3.6.	Plön	99
8.2.4.	Käuferherkunft (Erst- und Weiterverkauf)	101
9.	Teileigentum	102
9.1.	Ladenräume, Gewerbeflächen	102
9.2.	Stellplätze	102
10.	Wertermittlungsrelevante Daten	103
10.1.	Umrechnungskoeffizienten (UK)	103
10.1.1.	UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen	103
10.1.2.	UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen	105
10.1.2.1.	Freistehende Einfamilienhäuser	105
10.1.2.2.	Reihenhäuser	106
10.1.3.	Bonitätsumrechnungskoeffizienten	107
10.2.	Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) und Rohertragsfaktoren	108
10.2.1.	Mehrfamilienhäuser	110
10.2.2.	Wohn- und Geschäftshäuser	112
10.2.3.	Büro- und Geschäftshäuser	113
10.2.4.	Einkaufs-/Verbrauchermärkte	114
10.2.5.	Wohnungseigentum	115
10.2.6.	Individueller Wohnungsbau	117
10.2.6.1.	Einfamilienhäuser	117
10.2.6.2.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	119
10.2.7.	Zeitliche Entwicklung der Kapitalisierungszinssätze und Rohertragsfaktoren	121
10.3.	Sachwertfaktoren	124
10.3.1.	Freistehende Ein- Und Zweifamilienhäuser	126
10.3.2.	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	128
10.3.3.	Reihenmittelhäuser	130
10.4.	Mieten und Pachten	132
10.4.1.	Wohngebäude	132
10.4.2.	Pachtzinsen für Acker- und Grünland	136
11.	Erbbauerecht und Erbbaugrundstück	140
11.1.	Wertfaktoren für Erbbauerechte des individuellen Wohnungsbaus	140

12.	Zwangsversteigerungen (Anzahl, Erlösquote).....	142
13.	Bodenrichtwerte.....	143
14.	Anhang.....	144
14.1.	Gebühren des Gutachterausschusses Kreis Plön.....	144
14.2.	Mitglieder des Gutachterausschusses	144
14.3.	Zentrale Geschäftsstelle, benachbarte Geschäftsstellen.....	146

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

- Die **Anzahl** der verwertbaren Kaufverträge ist im Jahr 2019 **um rd. 7% gestiegen** (Abschnitt 5.2.1). Die insgesamt übersandten Kauf- und Überlassungsverträge haben sich reduziert, da seit 2019 Überlassungsverträge nicht mehr registriert werden. Der **Geldumsatz der bebauten Grundstücke** hat sich ebenfalls **um 7%** auf nunmehr rd. 270 Millionen Euro **erhöht**, während der Geldumsatz bei den **Eigentumswohnungen um 2,5%** auf rd. 72 Millionen Euro **gestiegen** ist. Der Umsatz der unbebauten Grundstücke liegt mit rd. 66 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Abschnitt 5.2.2).
- Der **Preisanstieg** bei Einfamilienhäusern, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen **setzt sich fort** (Abschnitt 7.1.3, 7.1.2 und 8.2.2),
 - die absoluten Preise der gehandelten **Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr weiter um rd. 7% angestiegen und kosten im Durchschnitt **302.000 €** (Punkt 7.1.3), die Preise pro Quadratmeter Wohnflächen liegen jetzt bei 2.146 €,
 - die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für gebrauchte **Reihenhäuser/ Doppelhaushälften** haben sich auf **215.000 €** erhöht (Abschnitt 7.2.2),
 - die Preise für **Eigentumswohnungen** (ohne Neubauten) sind ebenfalls weiter angestiegen (Abschnitt 8.2.2 und 8.2.3), der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei **134.000 €** und der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei rd. 2.180 €,
 - es sind **79 neue Eigentumswohnungen** errichtet und veräußert worden. Die durchschnittlichen Preise **pro Quadratmeter Wohnfläche** betragen **rd. 4.030 €** (Punkt 8.1.2).
- Der Preis für **Bauland** beträgt im Durchschnitt **rd. 202 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche** (Abschnitt 6.1.2). Er ist jeweils abhängig vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten. Es sind insgesamt 157 Baugrundstücken gehandelt worden.
- Der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland ist stark angestiegen, die Anzahl der Verkäufe blieb allerdings unverändert (Abschnitt 5.3.1.2). Die **Acker- und Grünlandpreise** bewegen sich unter Berücksichtigung der geringen Datengrundlage **auf dem Durchschnitt der letzten drei Jahre**. (Punkt 6.5.1.3).
- Die Anzahl der Zwangsversteigerungen, die dem Gutachterausschuss übersandt wurden, bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau (Abschnitt 12).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes, Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön soll helfen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen und die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu dokumentieren. Er wird jährlich fortgeschrieben und von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Kronshagener Weg 107, 24116 Kiel, Tel. 0431/23763-400 an interessierte Stellen und Personen auf Anforderung gegen Kostenerstattung abgegeben.

Einigen allgemeinen Aussagen zu Aufgaben und Organisation eines Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle folgen Begriffsbestimmungen sowie Angaben und Zahlen zum Kreis Plön, bevor die Entwicklung des Grundstücksmarktes dargestellt wird.

3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Die heutigen gesetzlichen Grundlagen sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG) vom 31. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 66 S. 3081) und durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr.29) mit weiteren Änderungen in der zurzeit gültigen Fassung,
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 16.07.2014 (Gutachterausschussverordnung – GAVO) in der zurzeit gültigen Fassung,
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) in der zurzeit gültigen Fassung.

Für den Bereich der Kreise und der kreisfreien Städte besteht in Schleswig-Holstein je ein selbstständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/in der Stadt" (Name der Gebietskörperschaft) 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.

3.1. Aufgaben

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich im Wesentlichen aus § 193 des Baugesetzbuches:

Abs. 1: Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,

wenn

- 1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,*
- 2. die für die Feststellung des Wertes eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,*
- 3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder*

4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen.

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abs. 2: Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstellen.

Abs. 3 Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Abs. 4: Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

Abs. 5: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

- 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,*
- 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,*
- 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen*
- 4. Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und*
- 5. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).*

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Bei der Erstellung der Gutachten werden unter Berücksichtigung der Rechtsprechung u. a. die folgenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- Bodenrichtwertwertrichtlinie,
- Sachwertrichtlinie,
- Ertragswertrichtlinie,
- Vergleichswertrichtlinie,
- Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR),
- Ziergehölzhinweise, etc

3.2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus der oder dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern. Die oder der Vorsitzende und alle weiteren Mitglieder müssen über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken verfügen und sich in den örtlichen Preisen des Grundstücksmarktes und den Mieten auskennen.

Die oder der Vorsitzende, die Stellvertreterin oder der Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder werden seit dem 01.01.2001 von dem/der Landrat/Landrätin oder dem/der Oberbürgermeister/-in für die Dauer von 4 Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist unbeschränkt zulässig.

Das Vorschlagsrecht für die zu bestellenden Mitglieder des Gutachterausschusses steht der Gebietskörperschaft zu, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

Dem Gutachterausschuss im Kreis Plön gehören zurzeit 10 ehrenamtliche Gutachter unter dem Vorsitz des Leiters der Abteilung 3 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) an. Einer der Gutachter ist zugleich Stellvertreter des Vorsitzenden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nicht öffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre Stellungnahme zum Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. Sie sind verpflichtet, eventuelle Kenntnisse über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind. Die Gutachten werden mit Stimmenmehrheit beschlossen. Sie sind schriftlich auszufertigen und so zu begründen, dass die Entscheidung nachvollziehbar ist.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern bzw. Gutachterinnen besetzt. Dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter bzw. Gutachterinnen bei der Besetzung berücksichtigt.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Erstellung von Übersichten ist der Gutachterausschuss mit der oder dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Mitgliedern besetzt.

3.3. Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die in der Abteilung 3 des LVermGeo SH in Kiel (Katasteramt) eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung und Beschaffung ergänzender Daten,
- Ableitung und Fortschreibung der für Wertermittlungen erforderlichen Daten,
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Zustandsfeststellungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte usw.),
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Richtwertkarten und Grundstücksmarktberichten, Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen sowie
- Erteilen von Auskünften,
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und
- Erledigung laufender Verwaltungsgeschäfte.

3.4. Kaufpreissammlung

Die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet für den Gutachterausschuss die Grundlage für die Erfüllung der ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben.

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. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle ausgewertet. Um diese Arbeit leisten zu können, benötigt die Geschäftsstelle zusätzliche Angaben zu Gebäuden bzw. Eigentumswohnungen, die über einen Fragebogen von der Käuferseite eingeholt werden. Die Ergebnisse der Auswertung, die seit dem 01.01.1997 EDV-unterstützt erfolgt, werden in die Kaufpreissammlung übernommen.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung werden die für die Wertermittlung wesentlichen Daten abgeleitet. Der Gutachterausschuss ist durch die Kaufpreissammlung jederzeit über die Lage auf dem Grundstücksmarkt informiert und greift auf sie bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten zurück.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten auf Antrag auch Eigentümer/innen und Erbbauberechtigte über die zu ihrem Grundstück gespeicherten Daten und sonstige Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen und sofern die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist.

Sonstige Personen erhalten bei berechtigtem Interesse Auskunft, allerdings nur in einer Form, die Rückschlüsse auf bestimmte oder bestimmbare Personen oder Grundstücke nicht zulässt. Sie dürfen die Auskunft auch nur für den Zweck verwenden, mit dem das berechtigte Interesse begründet wurde und haben die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die übrigen Ergebnisse der Wertermittlung (z. B. Bodenrichtwerte, Übersicht über die Bodenrichtwerte, sonstige Daten der Wertermittlung) unterliegen nicht dem Datenschutz, da sich diese Werte immer auf eine größere Zahl von Grundstücken beziehen. Eine Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück oder zu einer bestimmbaren Person ist ausgeschlossen. Deshalb sieht das BauGB auch eine Veröffentlichung vor.

4. Informationen zum Berichtsgebiet

4.1. Flächennutzung

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.083 km², davon:

Landwirtschaftsfläche	742 km ²	(68,4%)
Waldfläche	122 km ²	(11,2%)
Wasserfläche	114 km ²	(10,5%)
Gebäude und Freiflächen	55 km ²	(3,1%)
sonstige Flächen	50 km ²	(6,8%)
davon Naturschutzgebiete	30 km ²	

Zahl der Seen (über 3 ha) rund 80
 davon: Großer Plöner See 29 km², 60 m tief
 Selenter See 22 km², 34 m tief
 (beide Seen sind zugleich die größten Seen des Landes)

Höchste Bodenerhebung: nördlich Kirchnüchel (147 m über N.N.)

Länge der Kreisgrenze 210 km

Länge der Ostseeküste 47 km

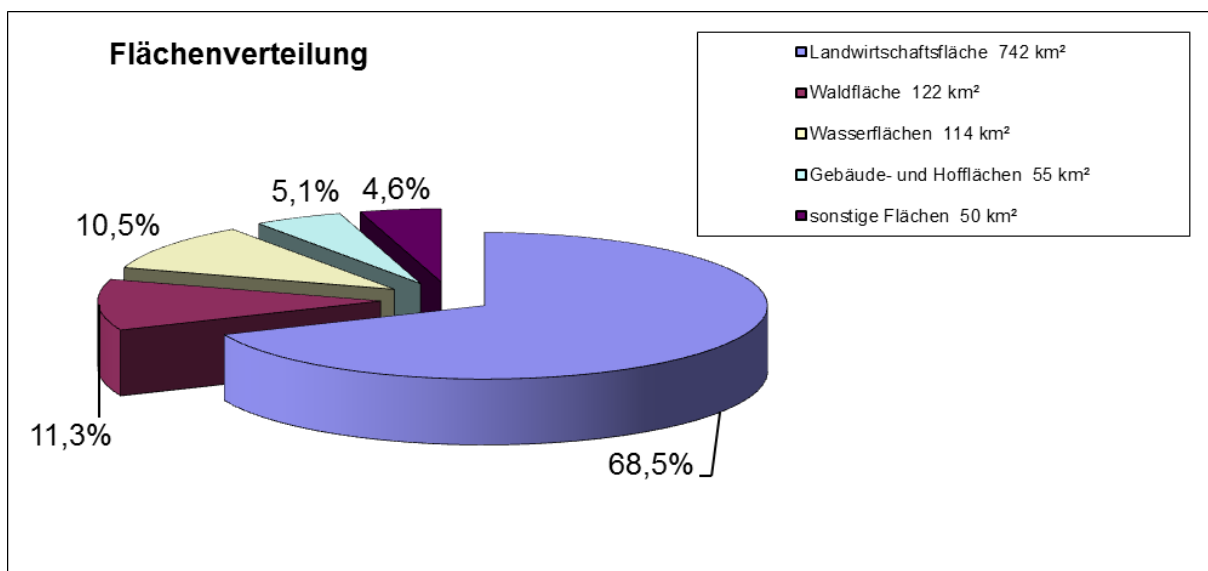


Abb. 2 Flächenverteilung

4.2. Bevölkerung, Einwohnerentwicklung

(Quelle: Wikipedia, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Im Kreis Plön lebten am 31.12.2018 128.647 Menschen, davon 62.532 männlich und 66.115 weiblich. Mit einer Fläche von 1.083 km² ist der Kreis Plön der viertkleinste der 11 schleswig-holsteinischen Kreise.

Über den Link <http://region.statistik-nord.de/main/1/350> erhalten Sie weitergehende Informationen über die Bevölkerungszahlen auf Gemeindeebene.

Im Auftrag des Kreises Plön wurde von der „Gertz Gutsche Rümenapp GbR“ eine Untersuchung über die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Plön erstellt. In den folgenden Grafiken wird die prognostizierte Entwicklung basierend auf dem Jahr 2017 dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung		
Jahr	Bevölkerungszahl	Vergleich Basisjahr (2017)
2017	128.842	0,00%
2018	128.175	-0,50%
2019	127.701	-0,90%
2020	127.136	-1,30%
2021	126.487	-1,80%
2022	125.813	-2,40%
2023	125.115	-2,90%
2024	124.395	-3,50%
2025	123.654	-4,00%
2026	122.864	-4,60%
2027	122.058	-5,30%
2028	121.240	-5,90%
2029	120.413	-6,50%
2030	119.582	-7,20%

Abb. 3 Tabelle prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Kreis Plön

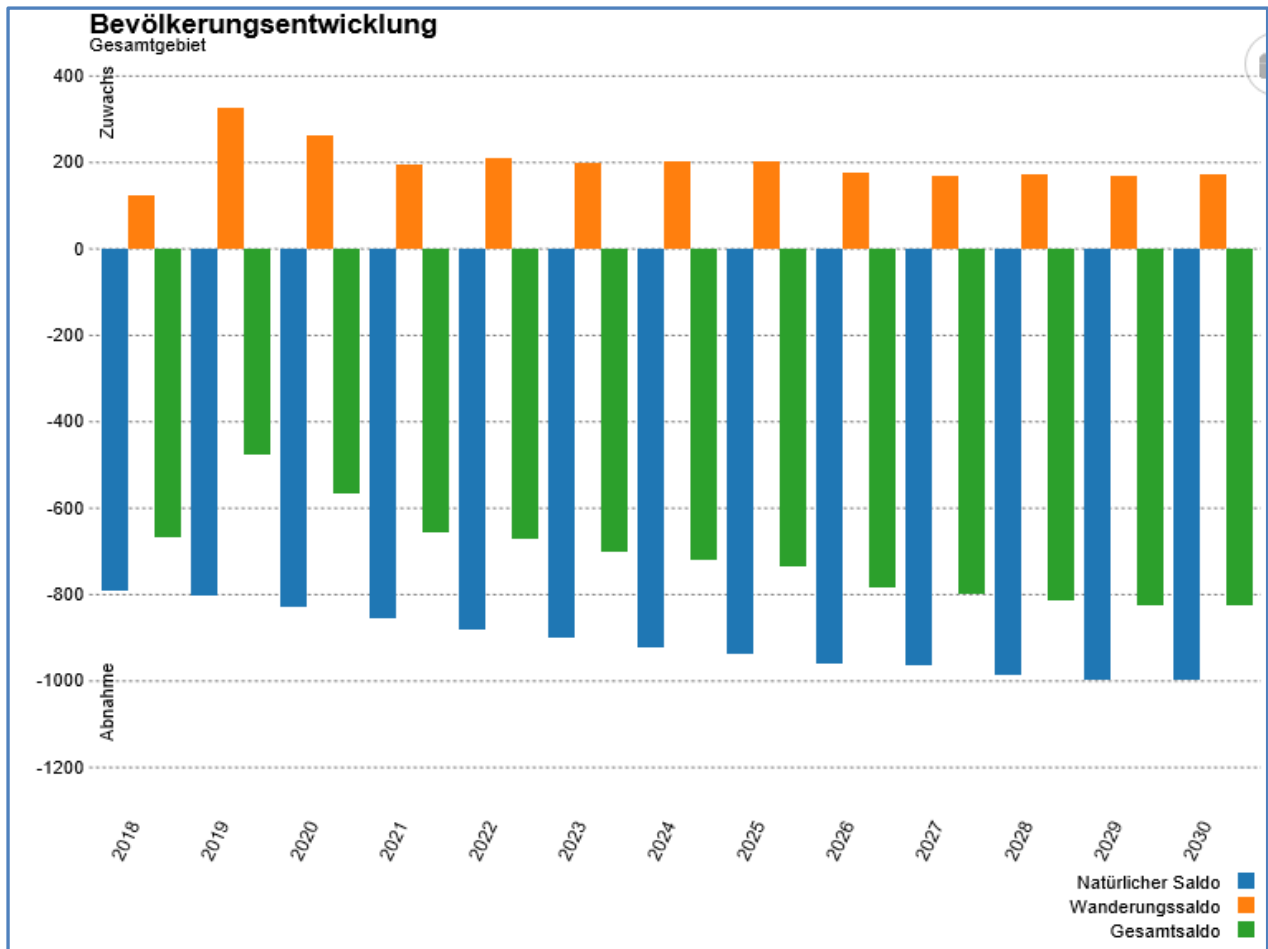


Abb. 4 Grafik Bevölkerungsentwicklung

4.3. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft des Kreises wird neben der Landwirtschaft und Handwerksbetrieben hauptsächlich durch eine mittelständische Dienstleistungsstruktur geprägt. Der Bereich Tourismus ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt besonders stark vertreten.

Durch eine kaum vorhandene industrielle Basis ist die Zahl der gewerblichen Arbeitsplätze relativ gering. Von rd. 51.000 Erwerbstätigen finden nur knapp 30.000 eine Beschäftigung innerhalb des Kreisgebietes. Entsprechend hoch ist die Zahl der Auspendler, die überwiegend in Kiel einer Tätigkeit nachgehen. Die Pendlerströme sind dementsprechend von einer guten Infrastruktur abhängig.

Die folgenden Grafiken über das Straßen- und Schienennetz verdeutlichen die Verkehrsströme und die Siedlungsdichte, die ebenfalls Einfluss auf die Bodenpreisentwicklung haben.

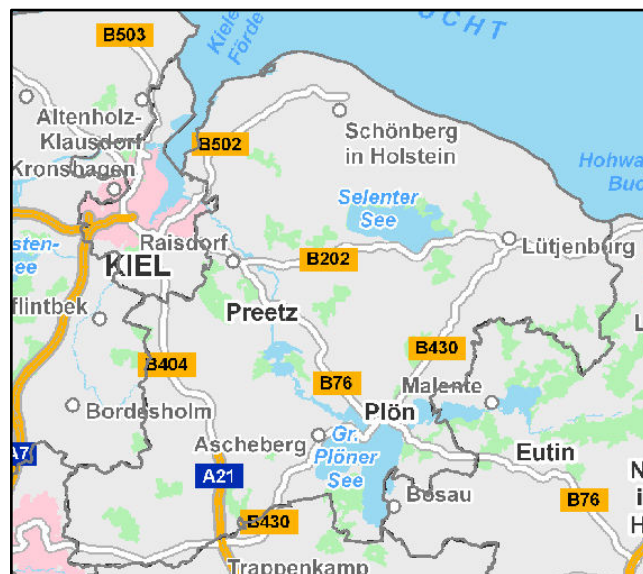


Abb. 5 Straßennetz



Abb. 6 Schienennetz

4.4. Regionen

Der Kreis Plön gliedert sich in folgende Gemeinden/Amtsverwaltungen
(Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand: 31.12.2019):

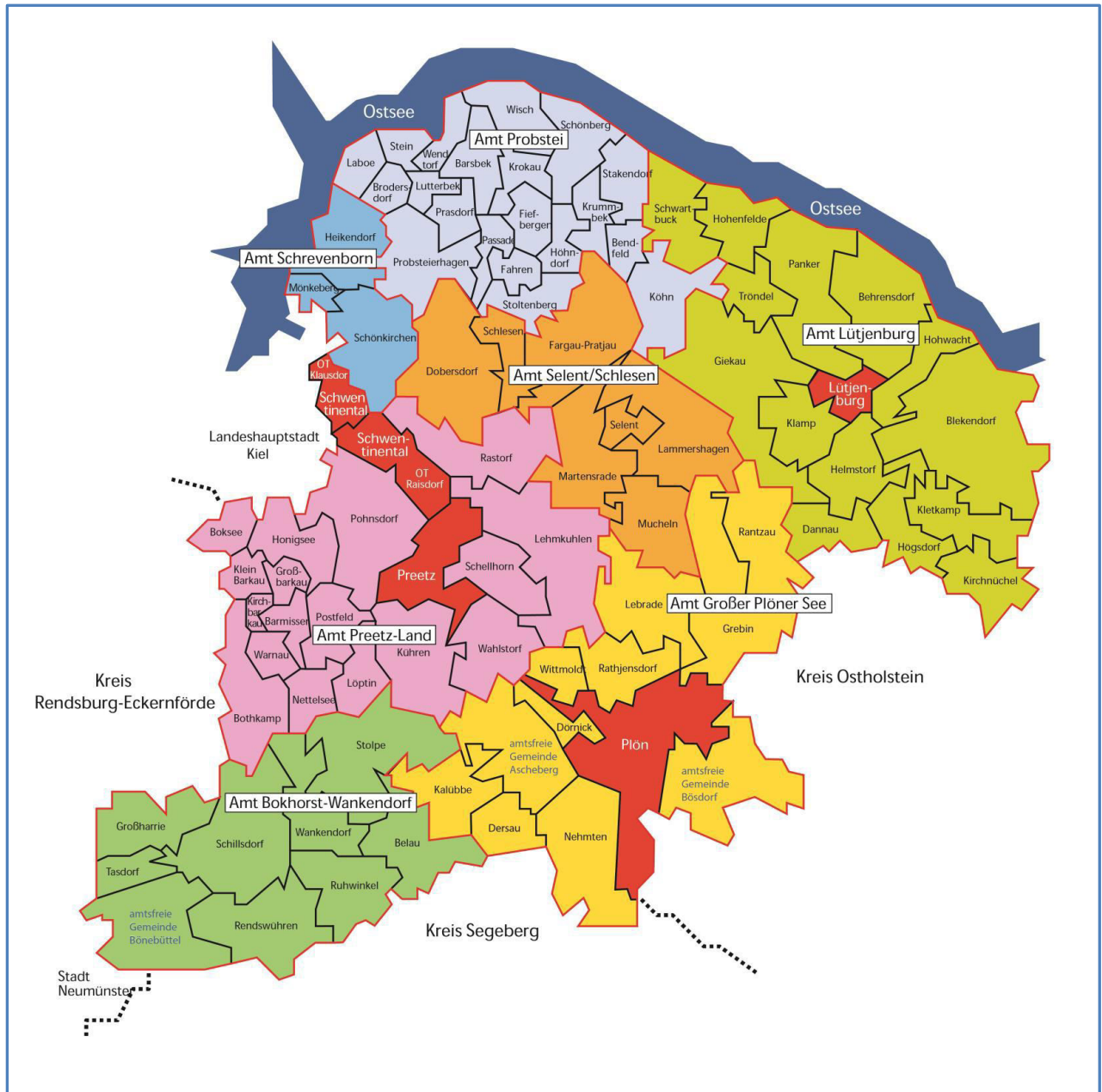


Abb. 7 Ämter im Kreis Plön

5. Grundstücksumsätze, Entwicklungen

5.1. Vorbemerkungen

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt richten sich nach der Gesamtheit aller Umstände, die auf Grund von Angebot und Nachfrage den Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmen.

Wesentlichen Einfluss haben die allgemeine Wirtschaftslage und die besondere Entwicklung am Ort sowie die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben bei der Auswertung von Kaufverträgen und der Wertermittlung außer Betracht.

Neben der Unterscheidung nach unbebauten und bebauten Grundstücken und nach Wohnungs- und -teileigentum kann auch eine Trennung nach dem Zustand und der Entwicklung des Grund und Bodens sowie nach tatsächlicher und rechtlich zulässiger Bebauung von Bedeutung sein.

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2019 und in den Vorjahren wird durch Daten über die Anzahl der der Geschäftsstelle übersandten Erwerbsvorgänge ¹⁾ und über die Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichen Objekt- und Grundstücksarten vorgenommen.

5.2. Umsätze gesamt, Umsätze nach Objektarten aufgeteilt

5.2.1. Anzahl

<i>Jahr</i>	<i>Anzahl Kaufverträge</i>		<i>Verteilung der Anzahl auf Objektarten</i>		
	<i>insgesamt</i>	<i>verwertbar</i>	<i>unbebaut</i>	<i>bebaut</i>	<i>etw ²⁾</i>
2009	1.616	1.329	285	654	327
2010	1.886	1.595	293	691	547
2011	2.187	1.801	388	818	502
2012	1.911	1.616	366	752	420
2013	2.221	1.872	428	913	460
2014	1.763	1.534	317	784	368
2015	2.050	1.764	363	852	474
2016 ³⁾	1.999	1.524	316	753	455
2017	2.048	1.522	363	732	427
2018	2.062	1.578	345	797	436
2019	1.997	1.692	425	843	424

¹⁾ Ein Datenabgleich im Jahr 2011 hat ergeben, dass 90% aller Kaufverträge von den Notaren an die Geschäftsstelle übersandt wurden. Von den verschickten Fragebögen beträgt die Rückläuferquote (ggf. nach einer Erinnerung) heute ca. 70 %.

²⁾ etw = (Wohnungs-/Teileigentum)

³⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden 2018 neu berechnet.

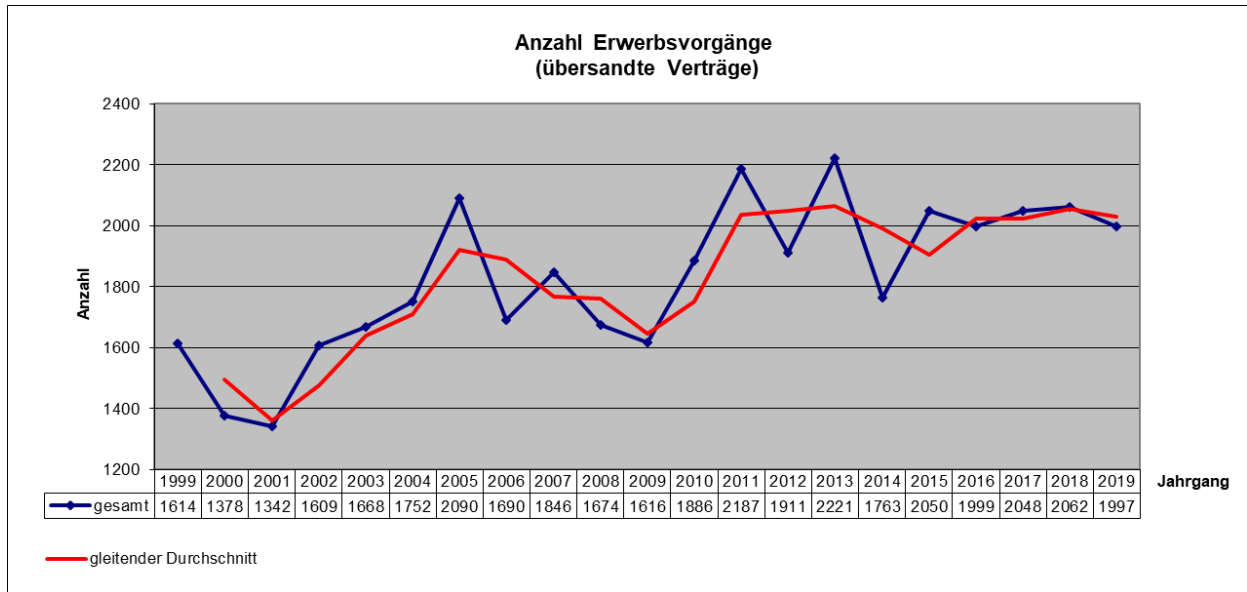


Abb. 8 Anzahl Erwerbsvorgänge insgesamt

Seit dem Jahr 2009 ist die Anzahl der Verkäufe bis zum Jahr 2011 stark angestiegen. Nach einem Einbruch im Jahr 2012 und im Jahr 2014 bewegt sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge seit dem Jahr 2015 auf einem etwa gleichbleibenden Niveau. Der starke Anstieg im Jahr 2013 und der darauffolgende Rückgang im Jahr 2014 wird sowohl auf die starke Gewichtung von Sachwerten in Verbindung mit niedrigen Hypothekenzinsen, als auch auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer auf 6,5% seit dem 01.01.2014 zurückgeführt.

Die Verteilung der auswertbaren Verträge (keine Überlassungen u. dgl.) auf die Objektarten „bebaut“, „unbebaut“ und „etw“ (Wohnungs-/Teileigentum) gestaltet sich wie folgt:

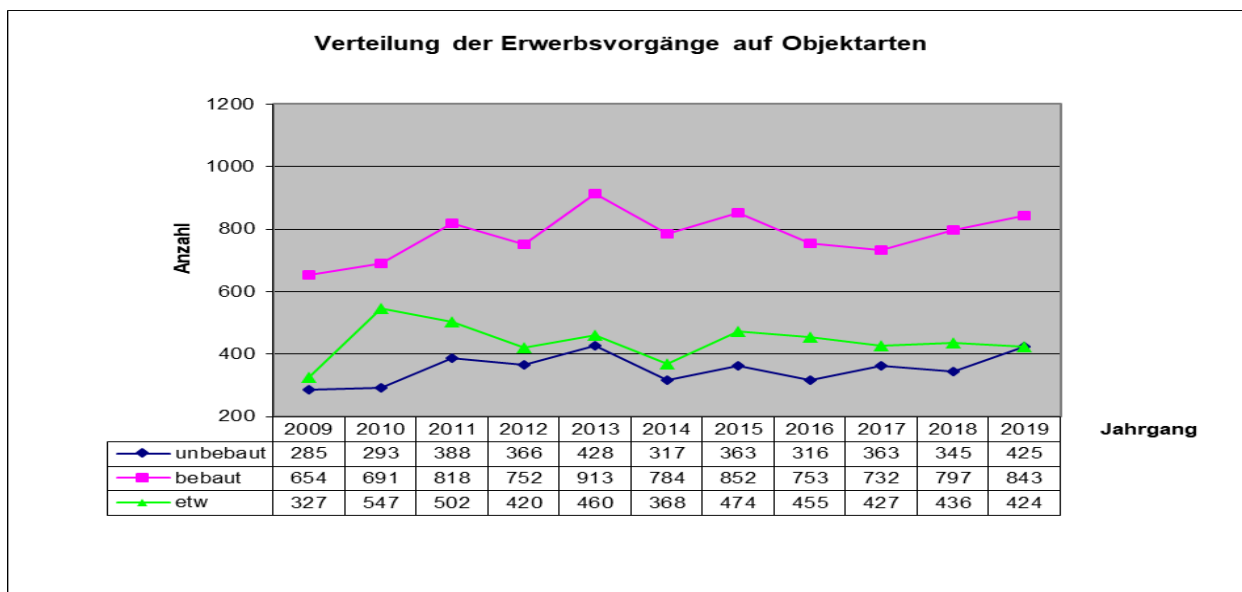


Abb. 9 Anzahl Erwerbsvorgänge nach Objektarten

Sowohl die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke als auch der unbebauten Grundstücke ist angestiegen, während es bei den Eigentumswohnungen wenig Änderungen gibt.

5.2.2. Geldumsatz

Die gesamten Geldumsätze und die Verteilung der Geldumsätze der letzten 10 Jahre auf die Objektarten „bebaut“, „unbebaut“ und „etw“ sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich.

Jahr	Verteilung des Geldumsatzes auf Objektarten in Millionen €		
	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen (etw)
2009	17,6	95,8	29,5
2010	22,6	119,4	37,5
2011	34,1	148,7	42,4
2012	28,1	137,2	41,4
2013	29,7	201,7	55,7
2014	23,6	149,9	45,9
2015	31,3	233,4	62,7
2016 ¹⁾	50,1	186,2	63,9
2017	46,6	215,6	66,9
2018	66,3	252,3	70,3
2019	66,4	269,6	72,1

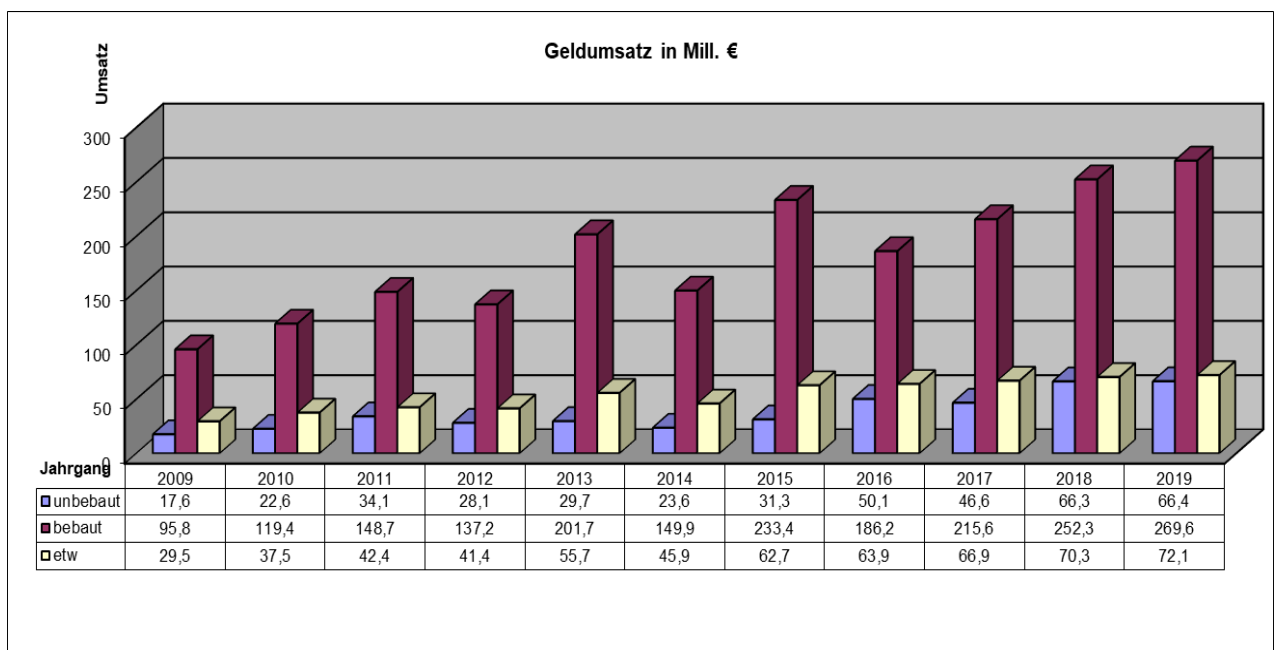


Abb. 10 Geldumsatz

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

5.2.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz für **unbebaute Flächen** (in Hektar) ergibt sich aus der folgenden Grafik.

<i>Jahr</i>	<i>Bauland</i>	<i>landwirtschaftliche Flächen</i>
2009	12	338
2010	11	626
2011	19	502
2012	21	438
2013	22	297
2014	15	676
2015	20	486
2016 ¹⁾	24	426
2017	26	406
2018	21	530
2019	27	503

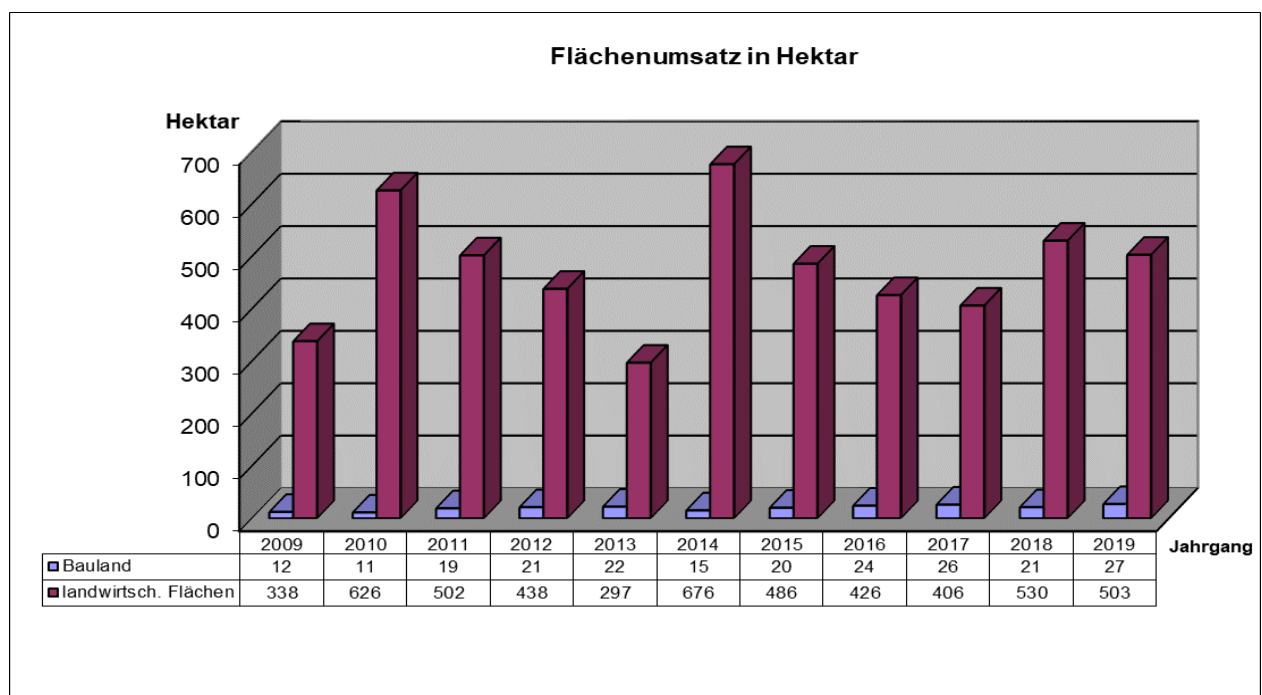


Abb. 11 Flächenumsatz

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

5.3. Umsätze nach Teilmärkten

5.3.1. Unbebaute Grundstücke

5.3.1.1. Baugrundstücke

Die **Anzahl** der Baugrundstücke lässt sich der folgenden Tabelle entnehmen. Eine weitere Unterteilung ist aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht aussagekräftig.

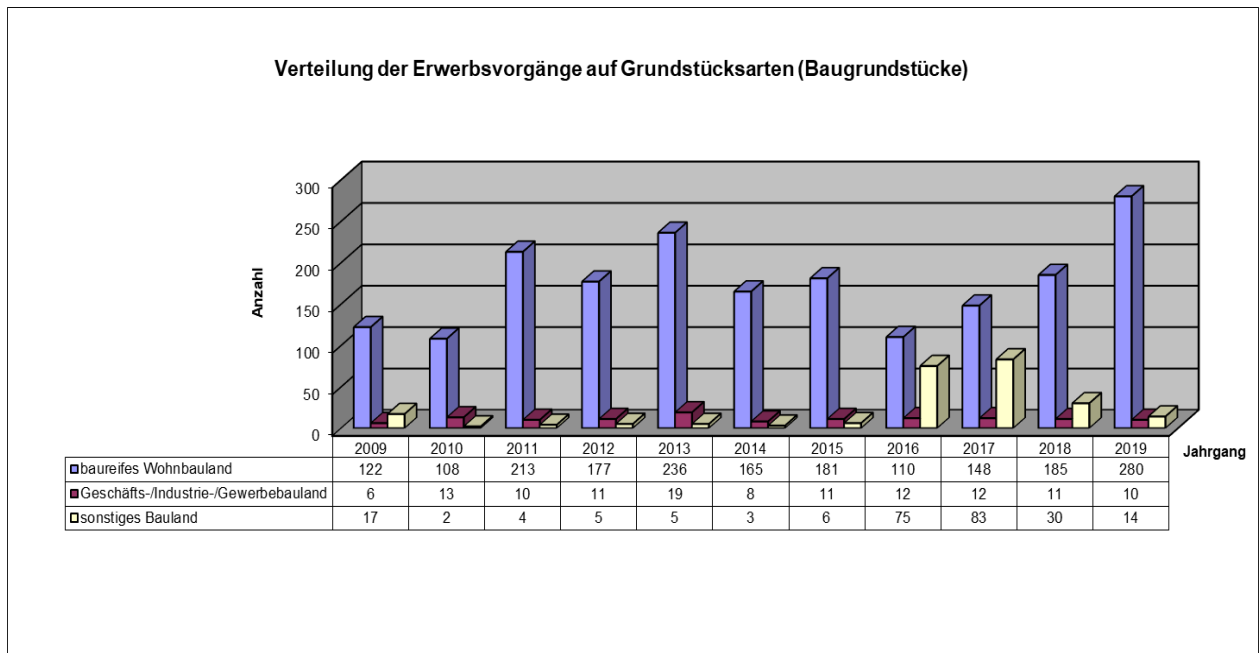


Abb. 12 Anzahl Baugrundstücke nach Grundstücksarten

Die **Anzahl** der Verkäufe von **baureifem Wohnbauland** (Ein-/Zweifamilienhausbebauung, Geschosswohnungsbau) ist **stark angestiegen**.

Der entsprechende **Geld- und Flächenumsatz** wird in den folgenden Tabellen dargestellt.

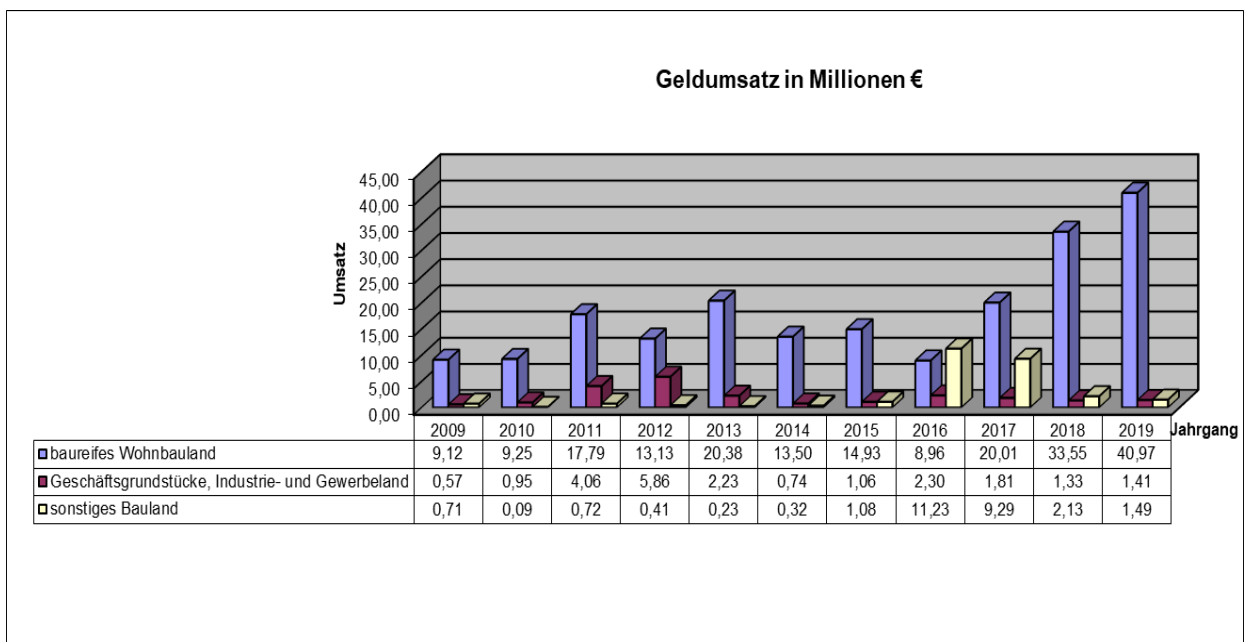


Abb. 13 Geldumsatz Baugrundstücke

Der Flächenumsatz für **Baugrundstücke** (in Hektar), aufgeteilt nach Grundstücksarten, ergibt sich aus den folgenden Tabellen.

Jahr	baureifes Wohnbauland (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser)	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland
2009	10	1	1
2010	9	2	0
2011	16	2	1
2012	14	6	1
2013	17	4	1
2014	13	2	0
2015	14	3	3
2016 ¹⁾	7	6	11
2017	13	4	9
2018	16	2	3
2019	24	2	1

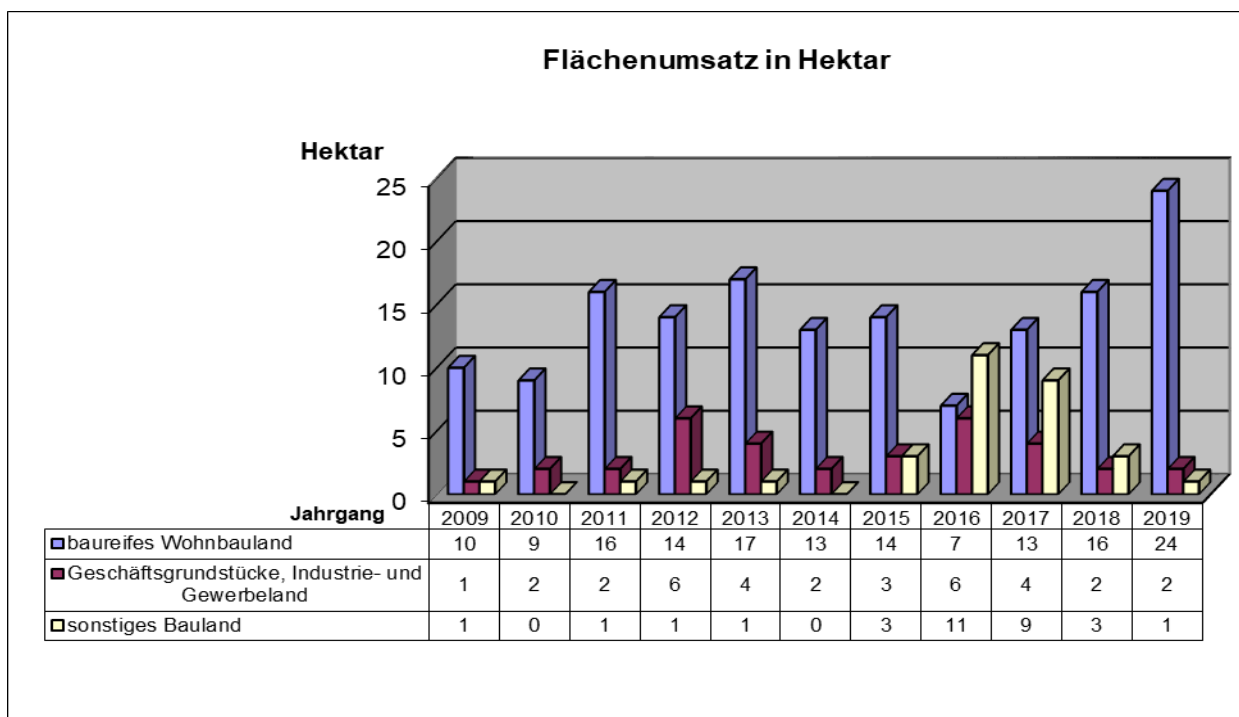


Abb. 14 Flächenumsatz

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

5.3.1.2. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke

Für die landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Plön ist nachfolgend die Anzahl der Verkaufsfälle, sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.

Anzahl der Verkaufsfälle

Jahr	Ackerland	Grünland	forstwirtschaftliche Flächen	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
2009	59	13			79
2010	82	18			106
2011	66	14			83
2012	69	17			88
2013	64	15			84
2014	52	18			76
2015	68	21			98
2016 ¹⁾	24	13			88
2017	53	17	5	14	89
2018	48	16	8	15	87
2019	47	15	0	6	68

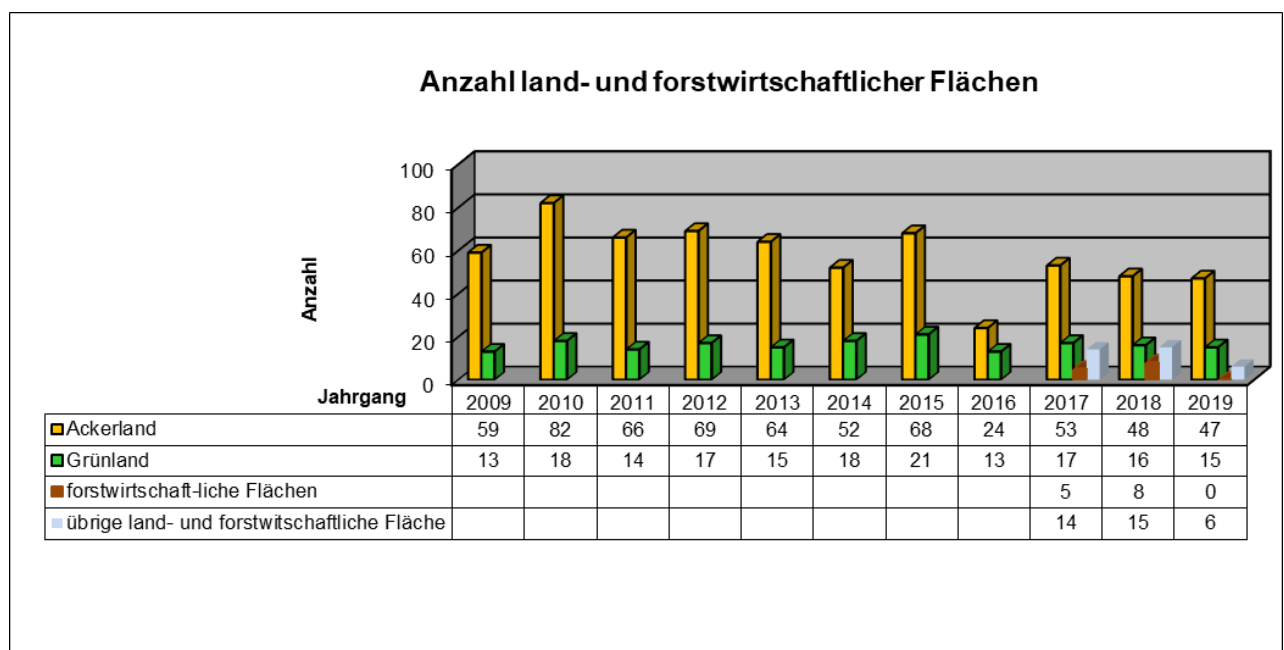


Abb. 15 Anzahl land-/forstwirtschaftlicher Flächen

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Ackerflächen, die auch teilweise Grünland enthielten, sowie gemischte Flächen, wurden den „übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ zugeordnet.

Flächenumsatz in Hektar

Jahr	Ackerland	Grünland	forstwirtschaftliche Flächen	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt
2009	291	30			338
2010	524	20			608
2011	376	43			446
2012	268	47			317
2013	249	34			306
2014	248	45			319
2015	350	55			449
2016 ¹⁾	128	31			490
2017	280	35	4	67	386
2018	236	34	19	47	336
2019	309	33	0	27	369

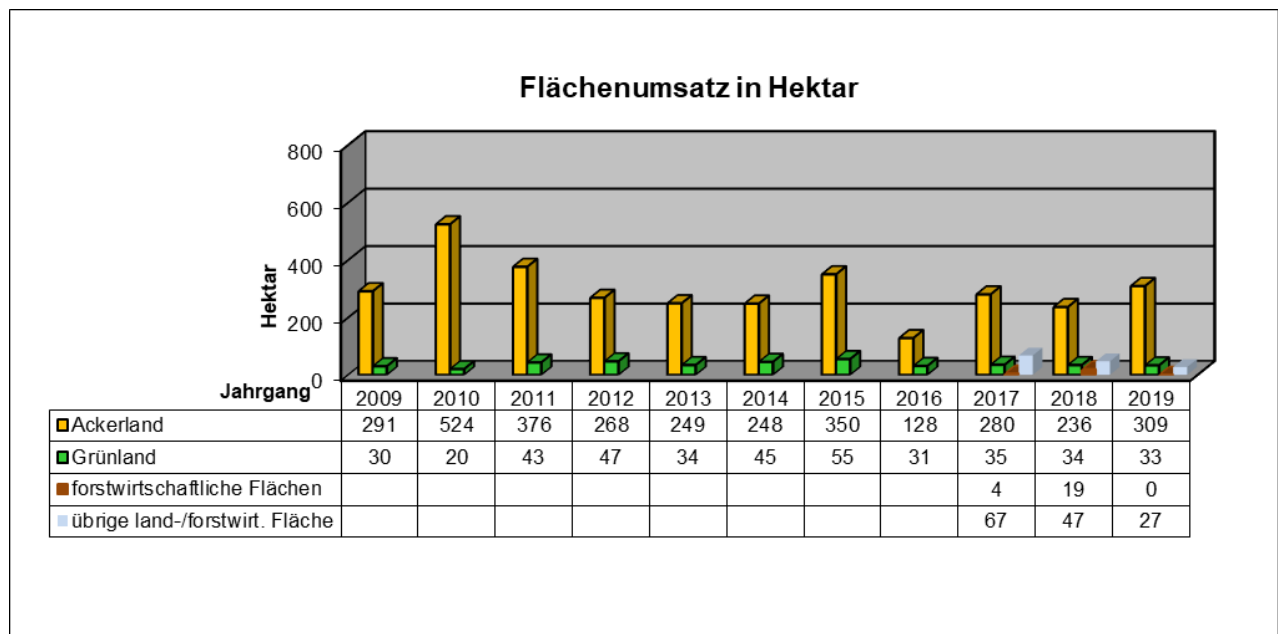


Abb. 16 Flächenumsatz land-/forstwirtschaftlicher Flächen

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Ackerflächen, die auch teilweise Grünland enthielten, sowie gemischte Flächen, wurden den „übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ zugeordnet.

Geldumsatz in 1.000 €

Jahr	Ackerland	Grünland	forstwirtschaftliche Flächen	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt
2009	5.155	368			5.702
2010	10.634	209			11.840
2011	8.127	608			9.009
2012	6.325	878			7.227
2013	6.025	485			6.881
2014	6.877	594			7.796
2015	11.867	1.004			13.553
2016 ¹⁾	3.830	680			12.660
2017	9.500	730	60	1.290	11.570
2018	8.170	560	350	1.160	10.240
2019	12.450	472	0	522	13.444

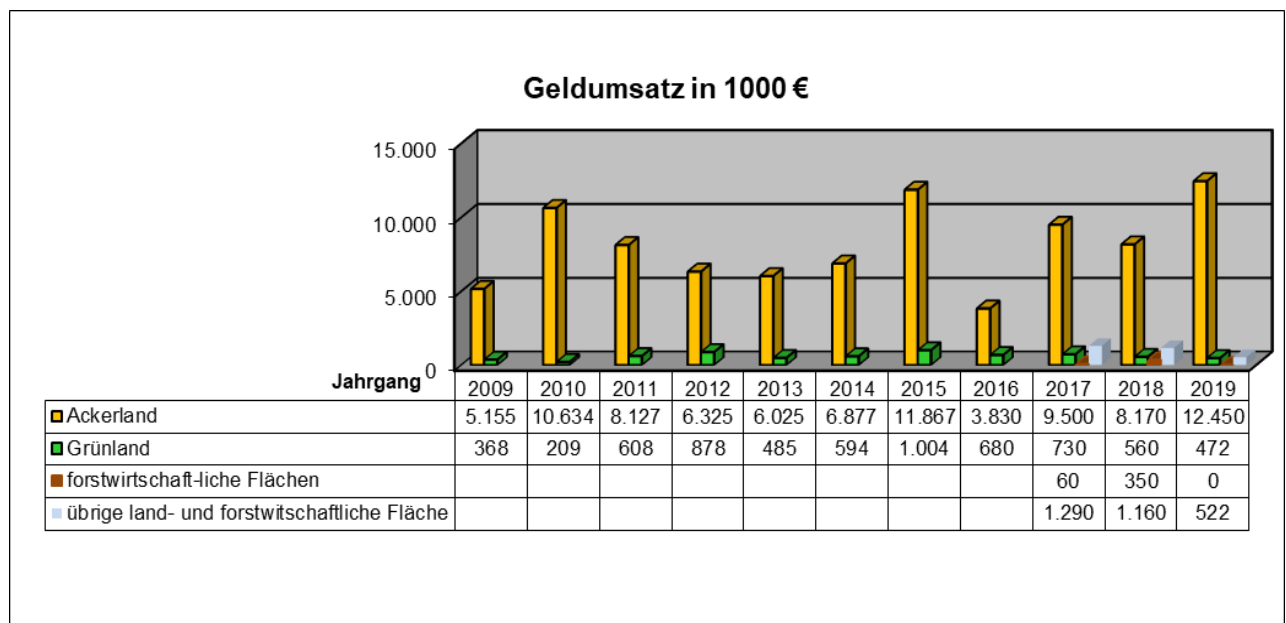


Abb. 17 Geldumsatz land-/forstwirtschaftlicher Flächen

5.3.1.3. Grundstücke für den Gemeinbedarf, sonstige Grundstücksflächen

Die Anzahl der Verkäufe von Gemeinbedarfsflächen ist gering, sodass keine Auswertung erfolgte. Informationen zu sonstigen unbebauten Flächen werden unter dem Punkt 6.6 gegeben.

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Ackerflächen, die auch teilweise Grünland enthielten, sowie gemischte Flächen, wurden den „übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ zugeordnet.

5.3.2. Bebaute Grundstücke

Die **Anzahl** und der Geldumsatz von bebauten Grundstücken werden in den folgenden Tabellen dargestellt.

Jahr	Ein-, Zweifamilienhäuser	davon: Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie-/ Gewerbeobjekte	sonstige Objekte
2009	586	203	19	2	8	39
2010	614	207	22	1	16	38
2011	737	262	30	0	20	31
2012	682	212	27	1	14	28
2013	816	249	56	2	17	22
2014	712	237	21	0	17	34
2015	748	258	34	0	20	50
2016 ¹⁾	640	232	34	3	13	63
2017	663	203	26	7	17	19
2018	701	244	47	8	10	31
2019	768	246	42	5	11	17

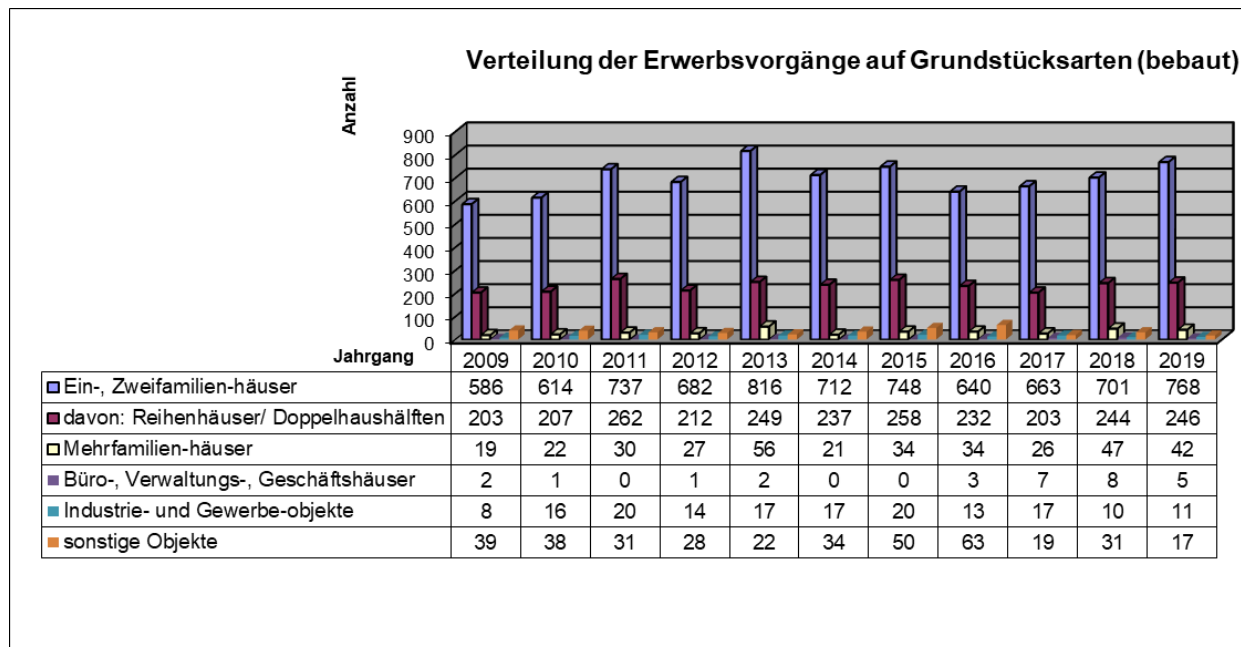


Abb. 18 Anzahl bebauter Grundstücke

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind.

Der **Geldumsatz** (in 1000 €) stellt sich folgendermaßen dar:

Jahr	Ein-, Zweifamilienhäuser	davon: Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie-/ Gewerbeobjekte	sonstige Objekte
2009	85.254	25.694	3.730	1.670	2.956	2.353
2010	94.472	26.470	4.322	80	19.512	1.046
2011	122.717	32.494	9.885	0	10.863	5.224
2012	113.650	29.873	8.683	264	12.805	1.756
2013	142.068	37.009	37.397	3.086	15.017	4.116
2014	126.848	36.649	8.303	0	13.054	1.738
2015	150.611	42.531	16.508	0	53.524	12.712
2016 ¹⁾	141.547	43.464	9.319	11.271	5.712	18.387
2017	170.448	40.985	11.440	14.560	12.576	6.614
2018	186.804	51.476	25.695	14.429	7.400	17.944
2019	214.187	52.946	26.906	8.072	4.799	15.592

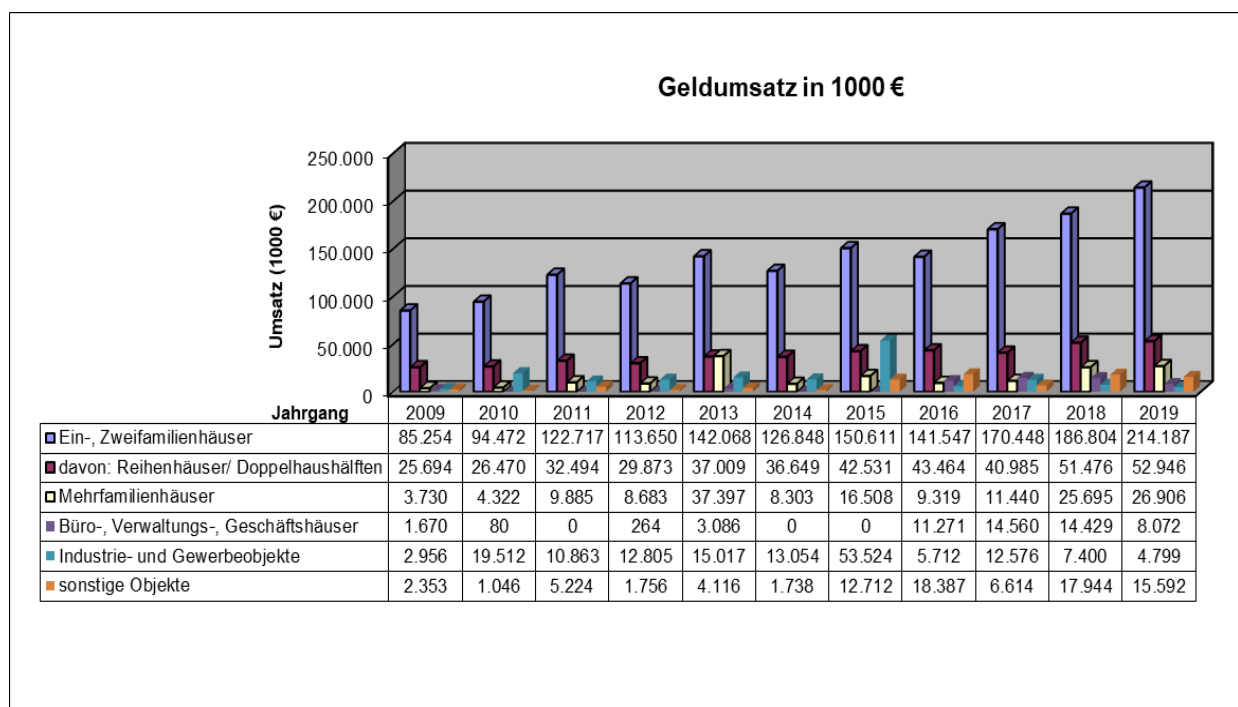


Abb. 19 Geldumsatz bebauter Grundstücke

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind.

5.3.3. Wohnungs- und Teileigentum

Die **Anzahl** der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum wird in den folgenden Tabellen dargestellt. Der Geldumsatz ist unter dem Punkt 5.2.2 aufgeführt.

Jahr	Anzahl gesamt ¹⁾	Wohnungseigentum		Umwandlungen
		Erstverkäufe	Wiederverkäufe	
2009	323	34	289	
2010	539 ²⁾	24	308	207
2011	502 ³⁾	28	415	56
2012	420	47	360	
2013	460	88	363	
2014	368	61	302	
2015	474	85	384	
2016	455	113	329	
2017	427	99	315	
2018	436 ⁴⁾	81	355	
2019	424	78	333	5

- 1) Der Wert enthält auch Umwandlungen von Mietobjekten in Eigentumswohnungen, sowie Verkäufe von Teileigentum.
- 2) Dieser Wert enthält 207 Umwandlungen (Aufteilung eines Appartementhotels im Feriencentrum Holm in Eigentumswohnungen).
- 3) Dieser Wert enthält weitere 56 Umwandlungen des gleichen zuvor benannten Objektes.
- 4) Dieser Wert enthält 18 Teileigentumsverkäufe.

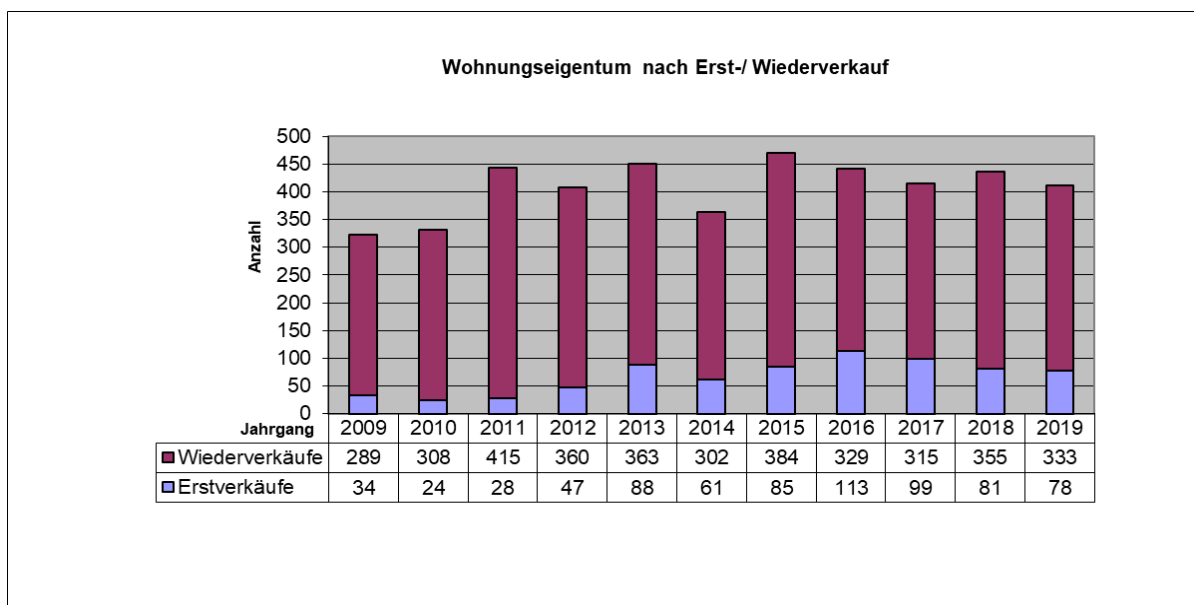
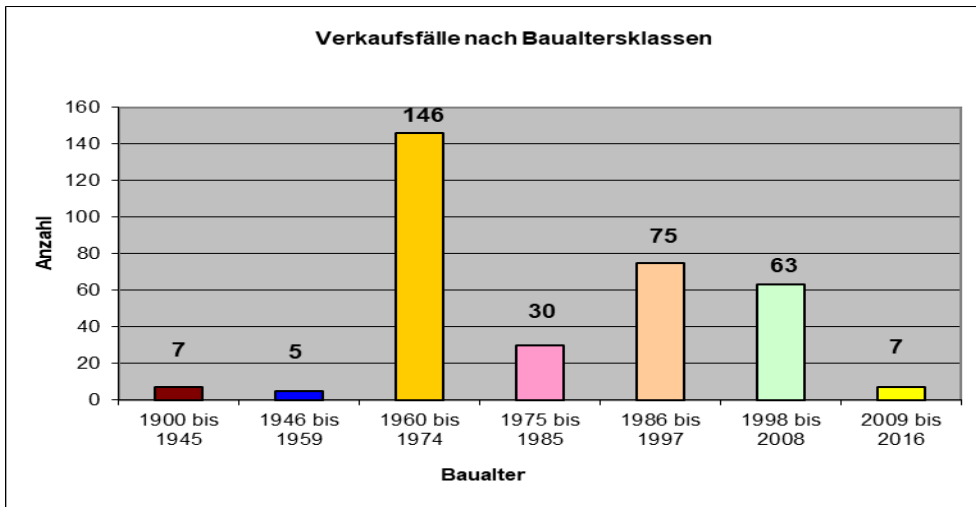


Abb. 20 Anzahl Wohnung-/Teileigentum

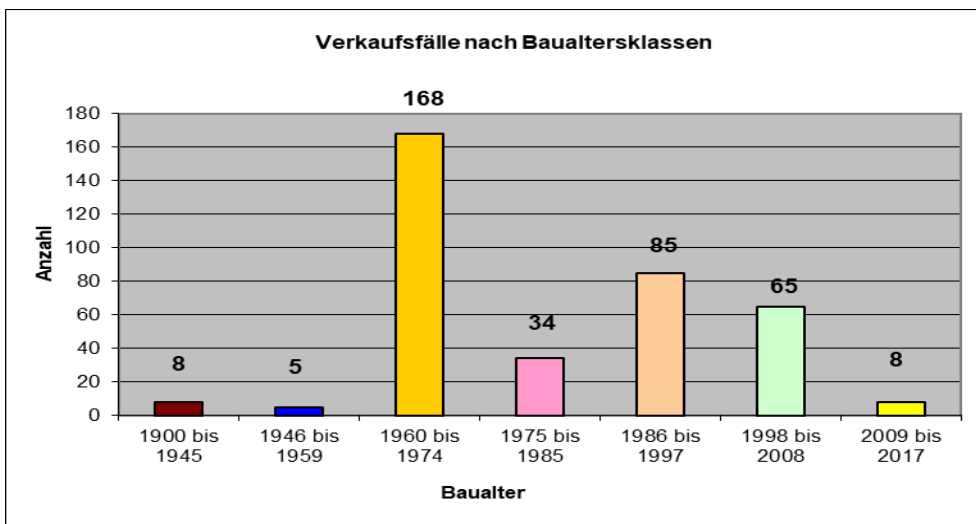
Es sind ähnlich wie im Vorjahr **78 neue Eigentumswohnungen** errichtet und veräußert worden.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) – soweit es über die Fragebögen mitgeteilt wurde – wie folgt:



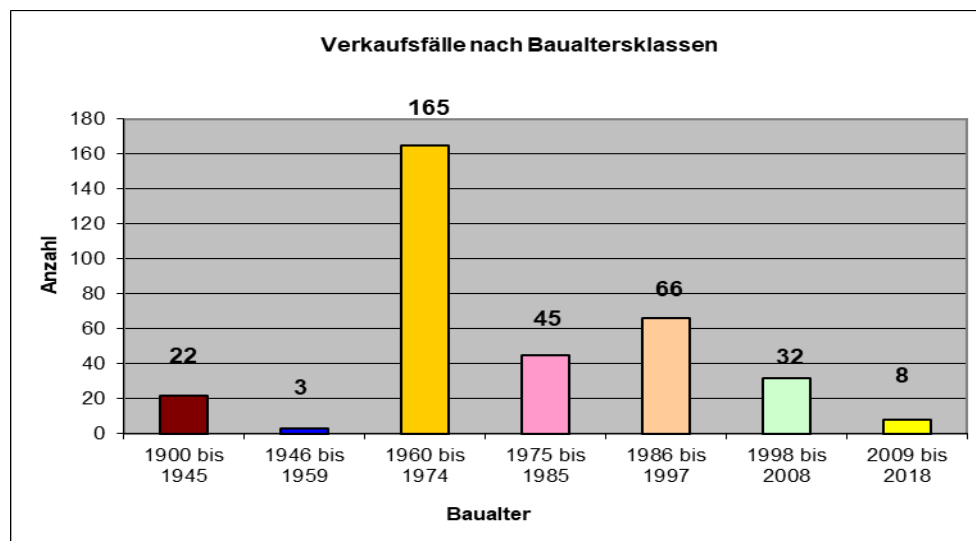
Verkaufsjahr
2017

Abb. 21 Anzahl verkaufter ETW im Jahr 2017



Verkaufsjahr
2018

Abb. 22 Anzahl verkaufter ETW im Jahr 2018



Verkaufsjahr
2019

Abb. 23 Anzahl verkaufter ETW im Jahr 2019

6. Unbebaute Grundstücke

Für die Auswertung nach statistisch aussagekräftigen Kriterien und für die Wertermittlung werden die betroffenen Flächen entsprechend ihrem Entwicklungszustand unterschieden in baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und in Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale sind die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, der abgabenrechtliche Zustand, Lagemerkmale und weitere Merkmale wie z. B. die Erträge, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit.

6.1. Individueller Wohnungsbau

6.1.1. Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für voll erschlossenes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus) wird in folgender Übersichtsgrafik dargestellt.

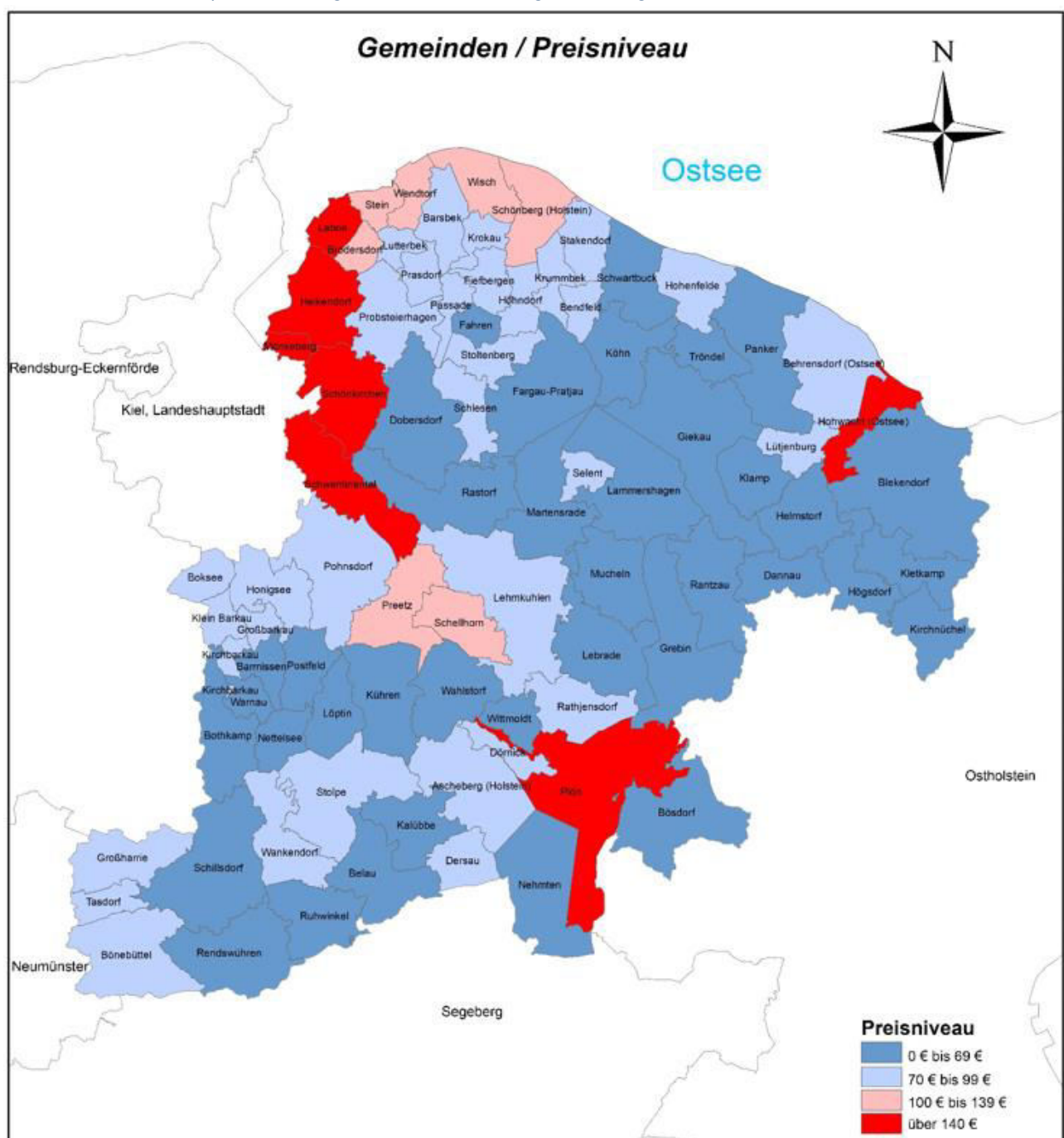


Abb. 24 durchschnittliches Preisniveau in den Gemeinden

6.1.2. Preisentwicklung (Indexreihe)

Die folgenden Tabellen geben einen Gesamtüberblick über den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für voll erschlossenes unbebautes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus) im Kreis Plön. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Nicht eingeschlossen sind Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungs-, Maklerkosten, Grunderwerbssteuer u.a.).

Die hier abgebildeten Quadratmeterpreise sind stark von der Lage der jeweiligen Baugebiete und dem entsprechenden Bodenwertniveau abhängig. Zur entsprechenden Einordnung wird auf der folgenden Seite die Verteilung der zu Grunde liegenden Verkäufe auf die einzelnen Gemeinden dargestellt.

In die Auswertung eingegangen sind alle verwertbaren Verkaufsfälle des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs mit einer Fläche zwischen **300 m²** und **1.400 m²**, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebaut werden.

Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den unter Punkt 10.1.2.1 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

<i>Jahr</i>	<i>Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m²]</i>	<i>Differenz zum Vorjahr¹⁾ [%]</i>	<i>Verkaufsfälle²⁾ Ein-/Zweifamilienhaus- grundstücke [Anzahl]</i>
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	190
2001	88	- 0,9	173
2002	98	+ 10,6	283
2003	100	+ 2,3	257
2004	94	- 6,0	217
2005	92	- 2,6	272
2006	103	+ 12,8	173
2007	112	+ 8,3	94
2008	102	- 8,8	75
2009	111	+ 8,7	94
2010	112	+ 0,7	82
2011	106	- 4,8	149
2012	110	+ 3,2	133
2013	119	+ 8,7	186
2014	108	- 9,1	125
2015	113	+ 4,7	133
2016	109	- 4,2	110
2017	153	+ 40,8	149
2018	228	+ 49,1	115
2019	202	- 11,4	157

1) Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

2) Anzahl der für die Auswertung benutzten Verkaufsfälle, die den o. a. Kriterien entsprechen.

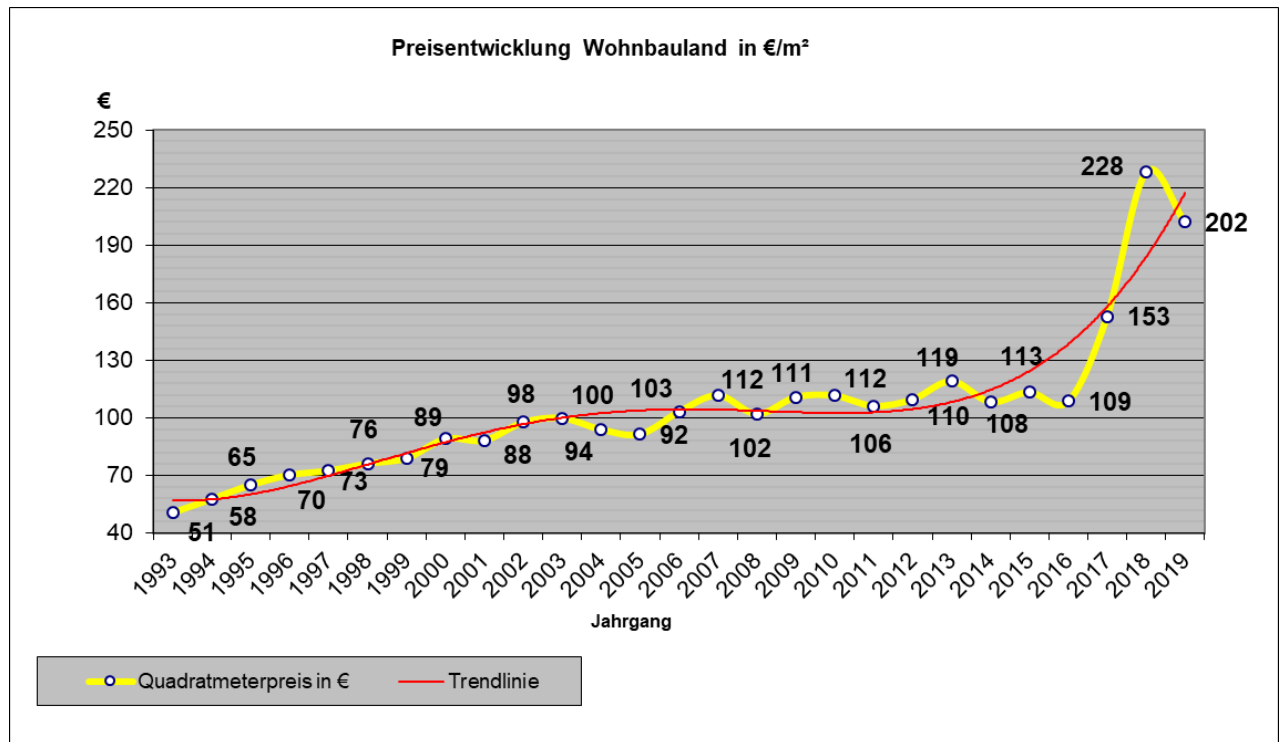


Abb. 25 Preisentwicklung Wohnbauland

Der **starke Preisanstieg für Wohnbauland** in den Jahren 2017 und 2018 ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2017 30% der Baugrundstücke in Neubaugebieten in Heikendorf und im Jahr 2018 über 70 % der Verkäufe **in Neubaugebieten in Heikendorf und in Laboe** stattgefunden haben.

Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2019 auf die Gemeinden wie folgt:

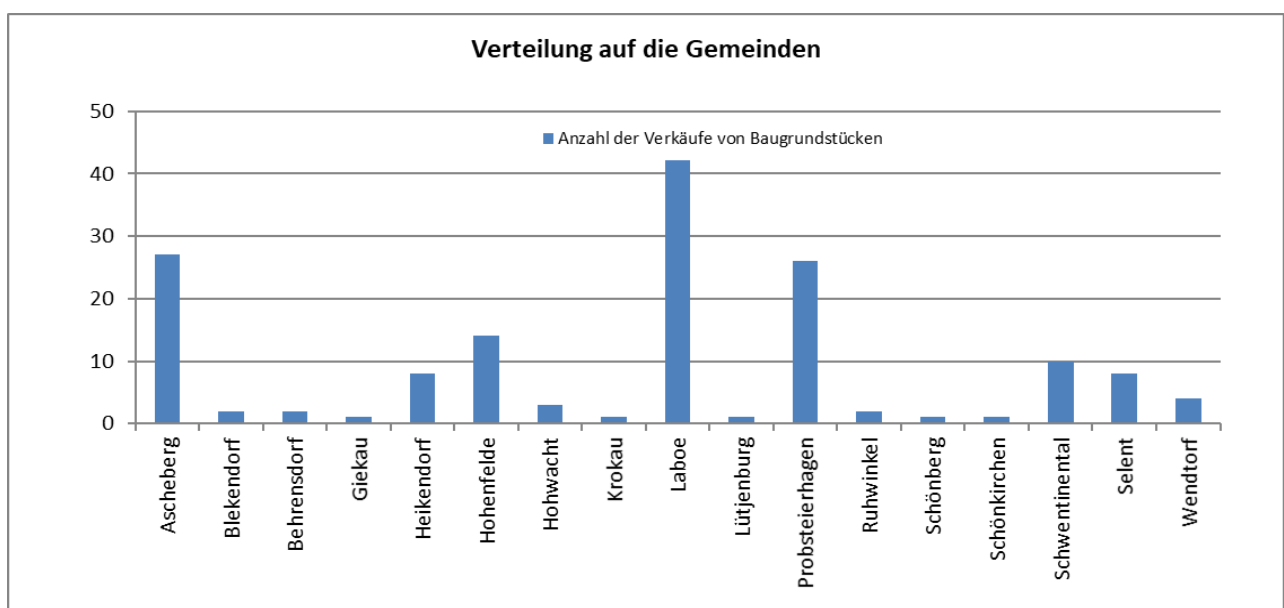


Abb. 26 Verteilung Verkäufe auf Gemeinden

Aufgrund dieses Struktureffektes der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten ist die auf der vorherigen Seite dargestellte Preisentwicklung zur Ermittlung von durchschnittlichen Bodenwertänderungen ungeeignet.

Daher werden als Übersicht der **langfristigen Bodenpreisentwicklung** der Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in der folgenden Tabelle die Daten der Trendlinie dargestellt (rote Trendlinie der Grafik auf der vorherigen Seite). Diese Linie wurde als polynomische Regressionslinie vierten Grades neu berechnet.

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland (Trendlinie)

Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m ²]	Differenz zum Vorjahr ¹⁾ [%]	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾	Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m ²]	Differenz zum Vorjahr ¹⁾ [%]	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾
1993	57,2		375	2011	98,5	- 0,5	149
1994	57,5	+ 0,5	216	2012	99,2	+ 0,7	133
1995	60,1	+ 4,6	195	2013	101,8	+ 2,6	186
1996	64,4	+ 7,1	310	2014	106,8	+ 5,0	125
1997	69,8	+ 8,3	208	2015	115,2	+ 7,8	133
1998	75,6	+ 8,4	294	2016	127,7	+ 10,9	110
1999	81,5	+ 7,8	233	2017	145,3	+ 13,8	149
2000	87,1	+ 6,9	190	2018	169,0	+ 16,3	115
2001	92,1	+ 5,7	173	2019	199,9	+ 18,3	157
2002	96,3	+ 4,5	283				
2003	99,5	+ 3,3	257				
2004	101,7	+ 2,2	217				
2005	102,9	+ 1,1	272				
2006	103,1	+ 0,2	173				
2007	102,5	- 0,5	94				
2008	101,4	- 1,1	75				
2009	100,1	- 1,3	94				
2010	99,0	- 1,1	82				

1) Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

2) Anzahl der für die Auswertung benutzten Verkaufsfälle, die den o. a. Kriterien entsprechen.

Die Grafik wird auf der folgenden Seite abgebildet.

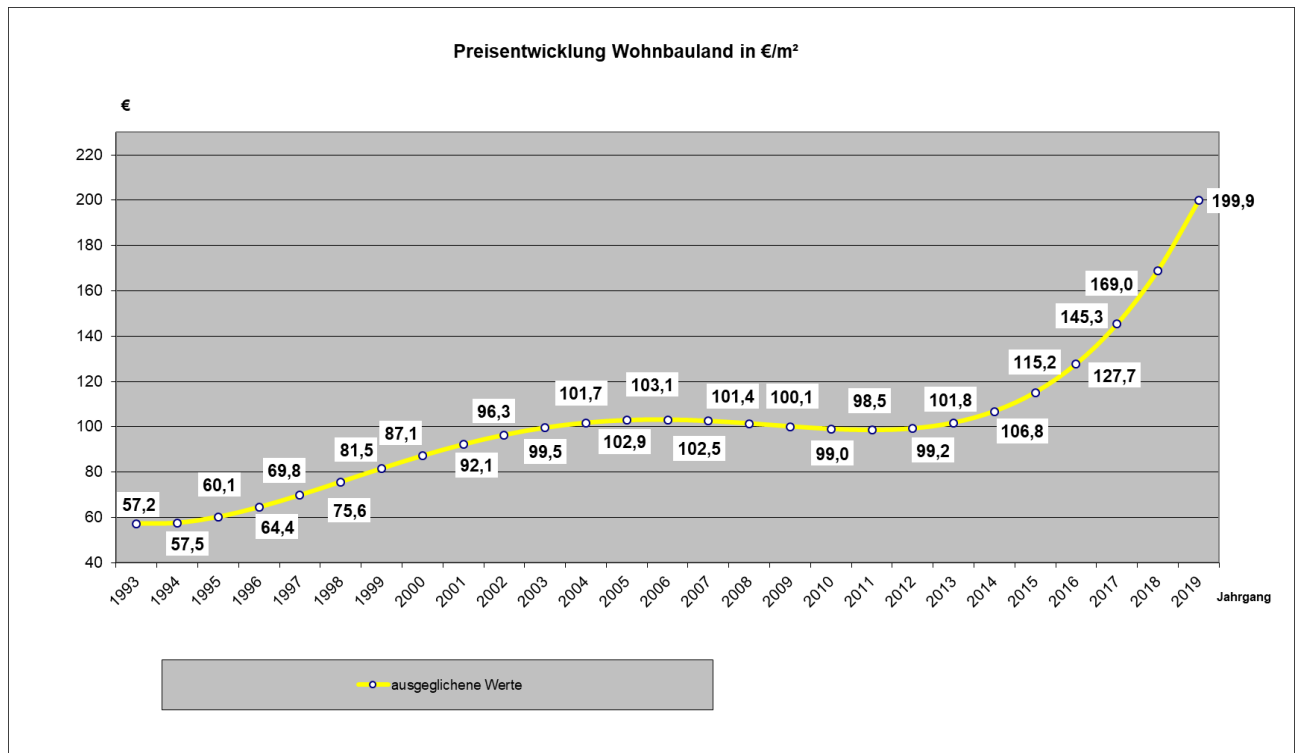


Abb. 27 langfristige Preisentwicklung Wohnbauland

Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke seit dem Jahr 2001 dar (Grundlage der Indexberechnung), die der typischen Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus entspricht und auch von der Grundstücksgröße in den zuvor angewandten Filter von 300 m² bis 1.400 m² hineinpasst. Unberücksichtigt blieben Grundstücke, bei denen noch Erschließungsbeiträge zu entrichten waren.

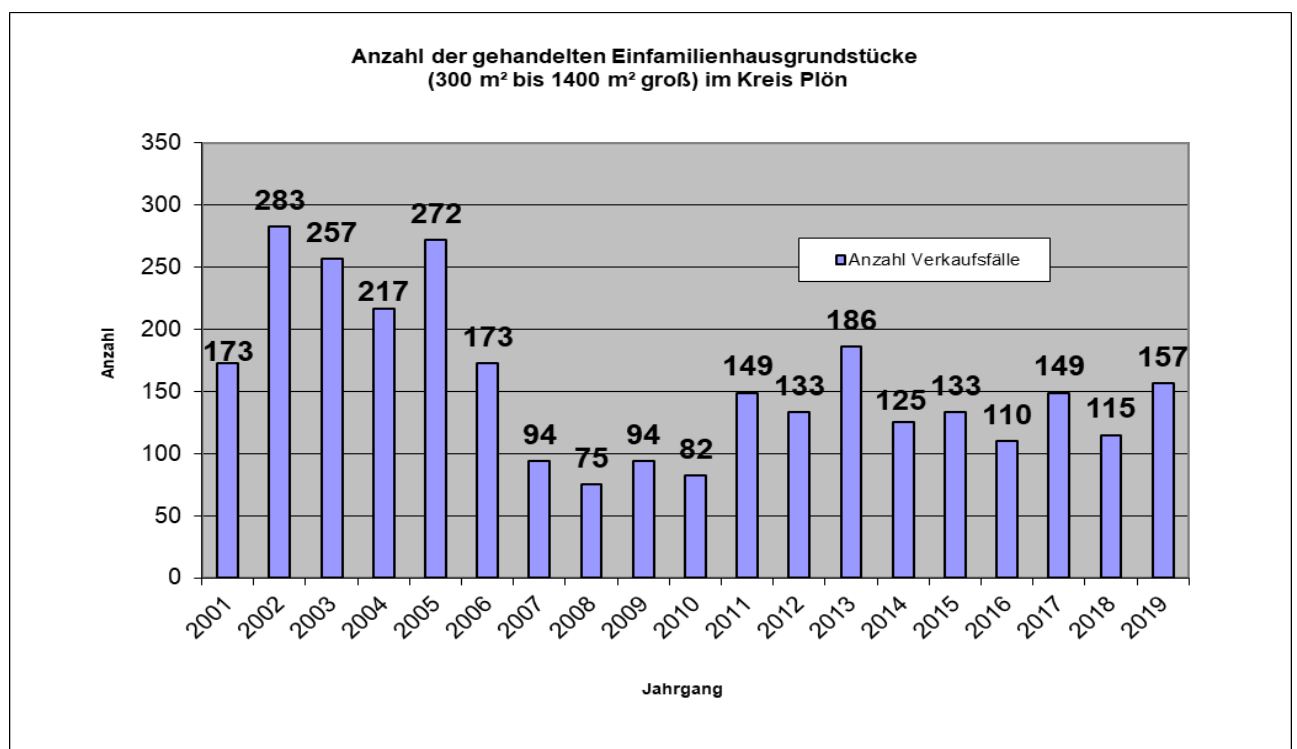


Abb. 28 Anzahl Baugrundstücke

Zur Darstellung der historischen Grundstückspreisentwicklung wird eine vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 1994 veröffentlichte Grafik abgebildet.

Es ist nicht bekannt, ob und gegebenenfalls wie die Grundstückspreise normiert wurden. Die Preise für Bauland werden in DM/m² Grundstücksfläche vom Jahr 1970 bis zum Jahr 1994 dargestellt.

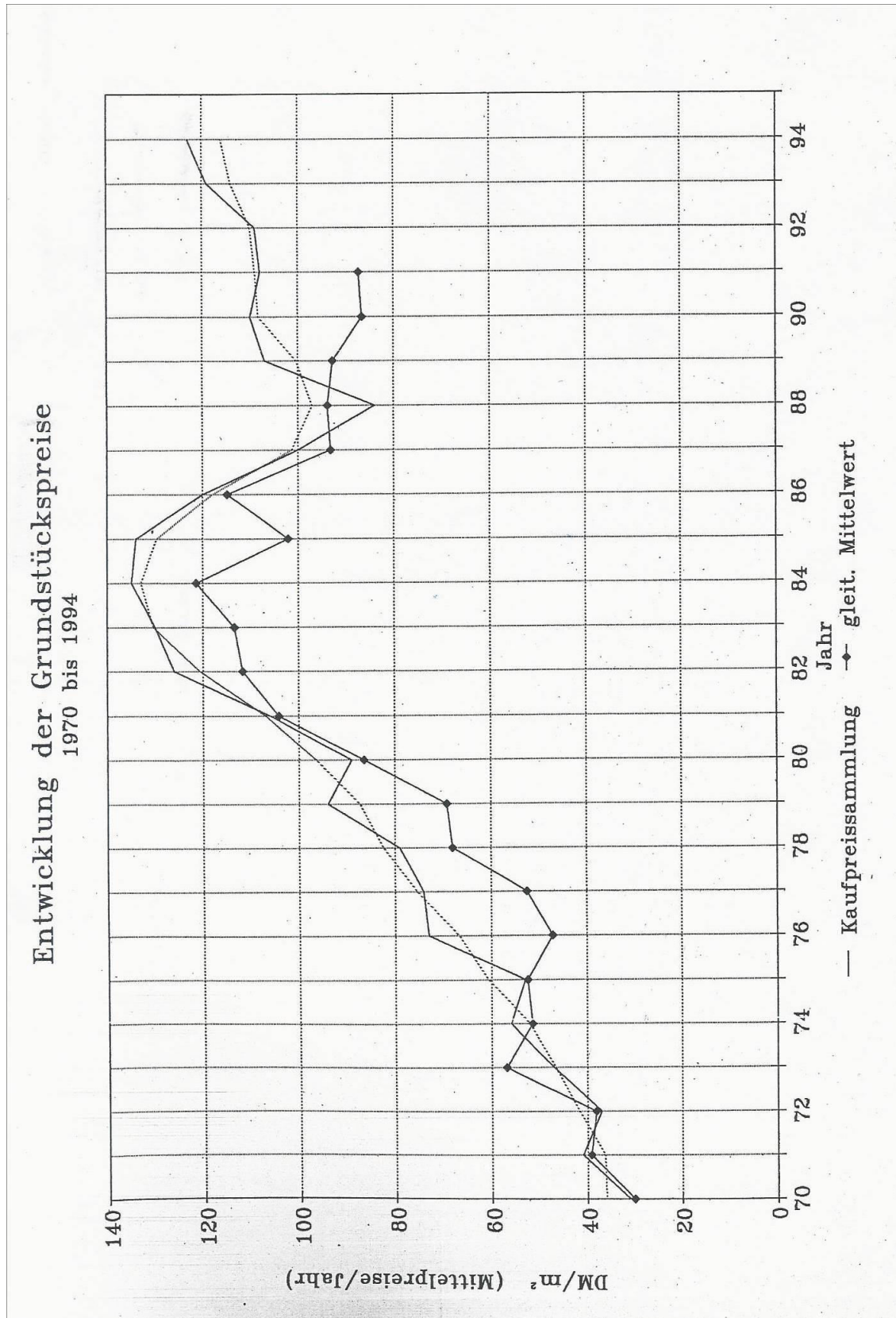


Abb. 29 Preisentwicklung 1970 bis 1994

Aus den unter Punkt 6.1.2 aufgeführten durchschnittlichen Quadratmeterpreisen wurde folgende **Bodenpreisindextabelle** erstellt.

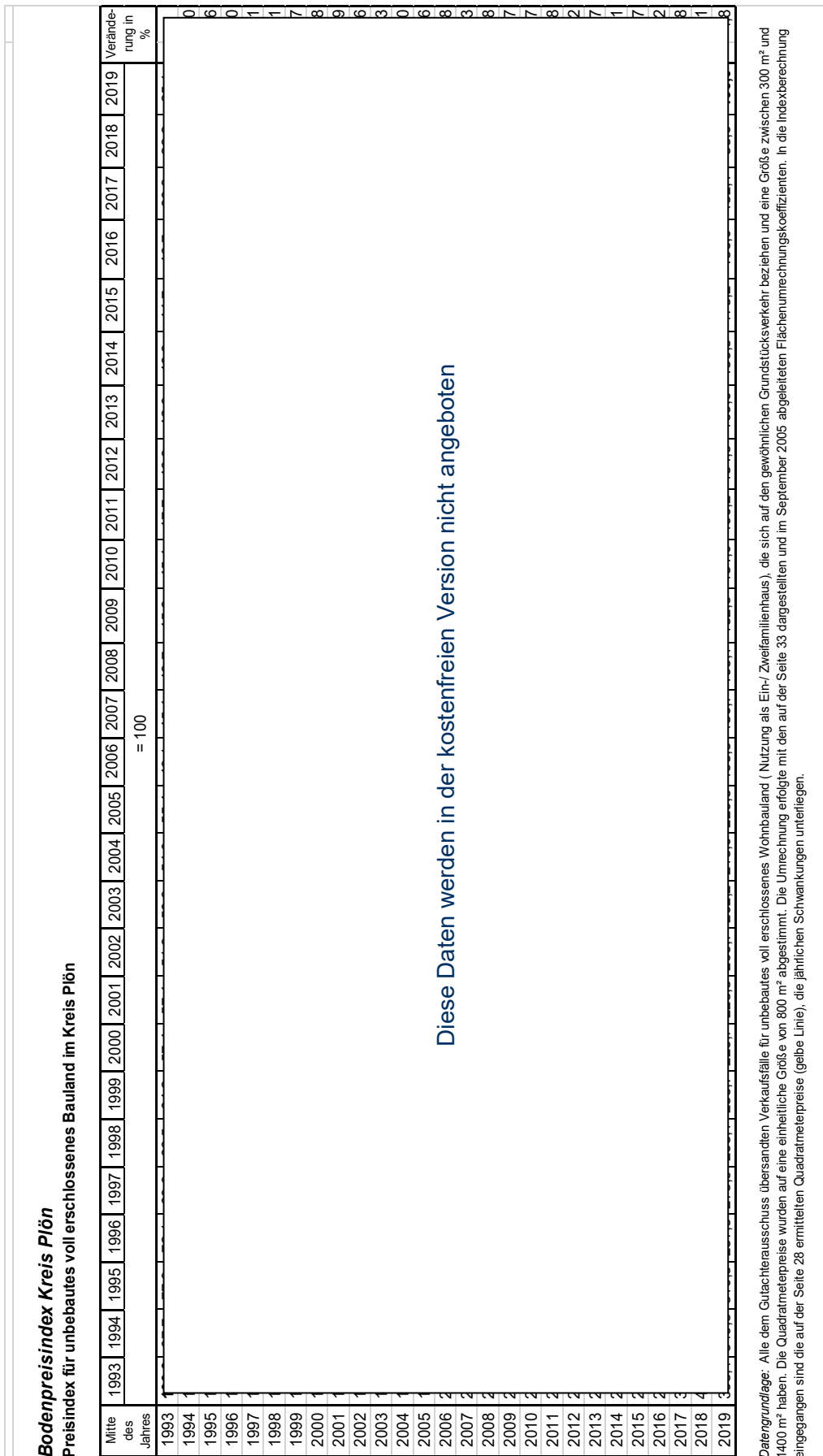


Abb. 30 Bodenpreisindextabelle

6.1.3. Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für Wohnbauland (Nutzung als Einfamilienhaus) mit einer Größe zwischen 350 m² und 1.400 m² herausgefiltert und die Grundstücksgrößen gemittelt. Eingeflossen sind auch die Kauffälle, bei denen die Grundstücke noch nicht voll erschlossen waren. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen seit dem Jahre 1993 werden in folgender Grafik dargestellt.

Jahr	Durchschnittsgröße [m ²]	Datengrundlage	Jahr	Durchschnittsgröße [m ²]	Datengrundlage
1993	751	401	2007	737	116
1994	748	218	2008	747	85
1995	770	199	2009	703	113
1996	733	311	2010	696	95
1997	771	203	2011	707	168
1998	764	285	2012	691	142
1999	738	232	2013	714	190
2000	725	186	2014	697	138
2001	738	173	2015	733	142
2002	675	280	2016	781	119
2003	686	229	2017	727	164
2004	705	188	2018	723	167
2005	720	232	2019	667	140
2006	675	167			

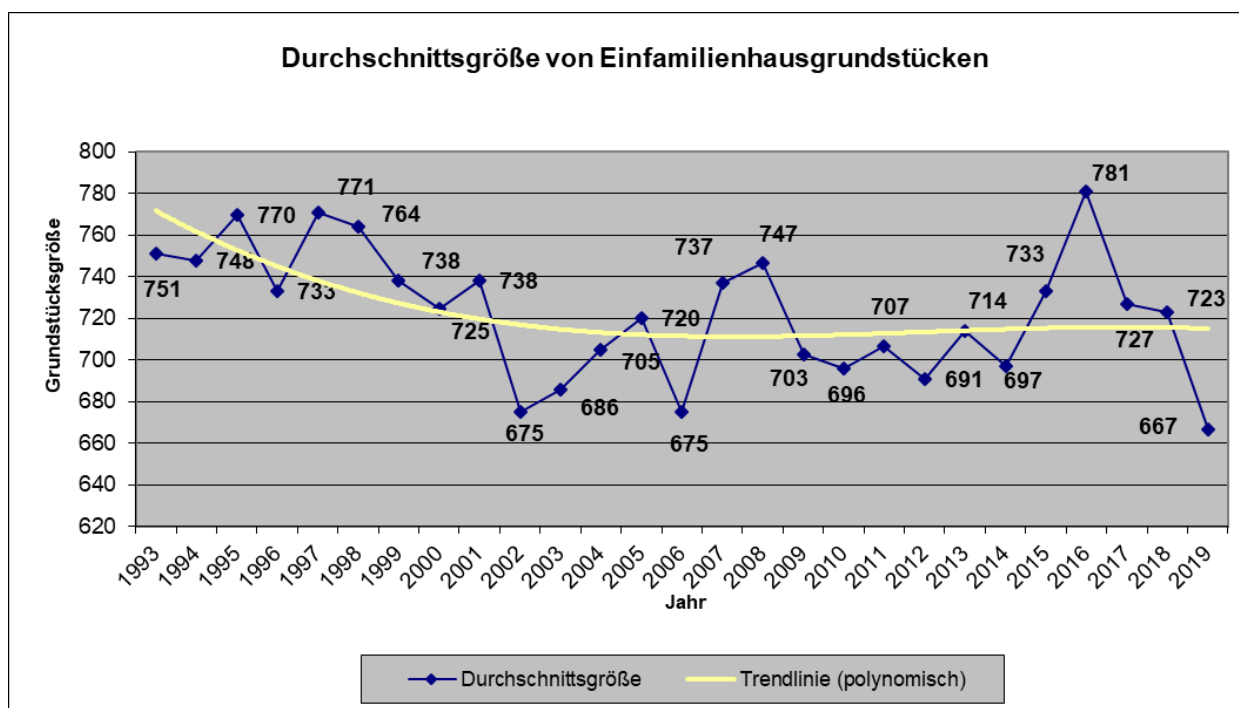


Abb. 31 Durchschnittsgröße EFH-Grundstücke

6.1.4. Käuferherkunft

Im Jahr 2019 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Baugrundstücke stammen.

In der folgenden Tabelle wird die Anzahl^{*)} der Kauffälle für Baugrundstücke bezogen auf das Herkunftsland der Käufer dargestellt:

Baugrundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Kauffälle
Schleswig-Holstein	289
davon Kiel:	65
davon Kreis Plön:	184
Hamburg	13
Nordrhein-Westfalen	10
Niedersachsen	8
Bayern	5
Hessen	4
Sonstige	6

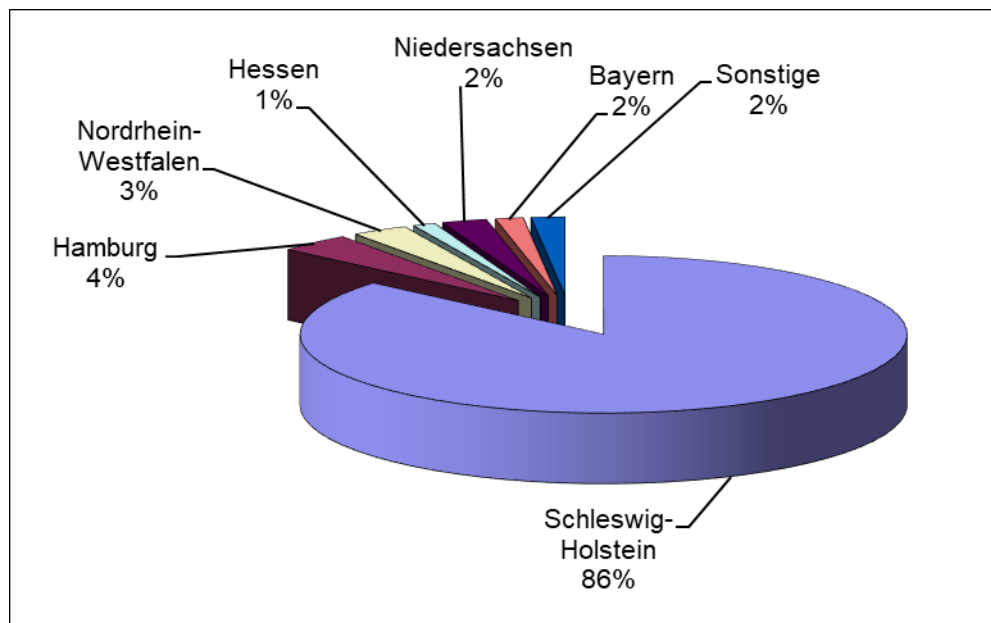


Abb. 32 Herkunft der Käufer bei Baugrundstücken

^{*)} Die Gesamtanzahl stimmt nicht mit den Angaben unter Punkt 5.3.1.1 überein, da nur Verkäufe aufgeführt sind, bei denen die Herkunft bekannt ist.

6.2. Geschosswohnungsbau, Geschäftsnutzung

Für die Datenauswertung liegt im Kreis Plön nur eine geringe Anzahl von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau bzw. für eine Geschäftsnutzung vor. Die wenigen Freiflächen sind überwiegend durch den Abbruch von Bestandsimmobilien entstanden.

6.3. Allgemeine gewerbliche Nutzung

Nachfolgend werden die Verkäufe von Gewerbegrundstücken (gewerbliche Bauflächen am Ortsrand, kein Einzelhandel) dargestellt.

Jahr	Anzahl	Flächensumme	durchschnittlicher Quadratmeterpreis
2016	9	15.866 m ²	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten
2017	8	29.143 m ²	
2018	10	22.018 m ²	
2019	10	23.117 m ²	

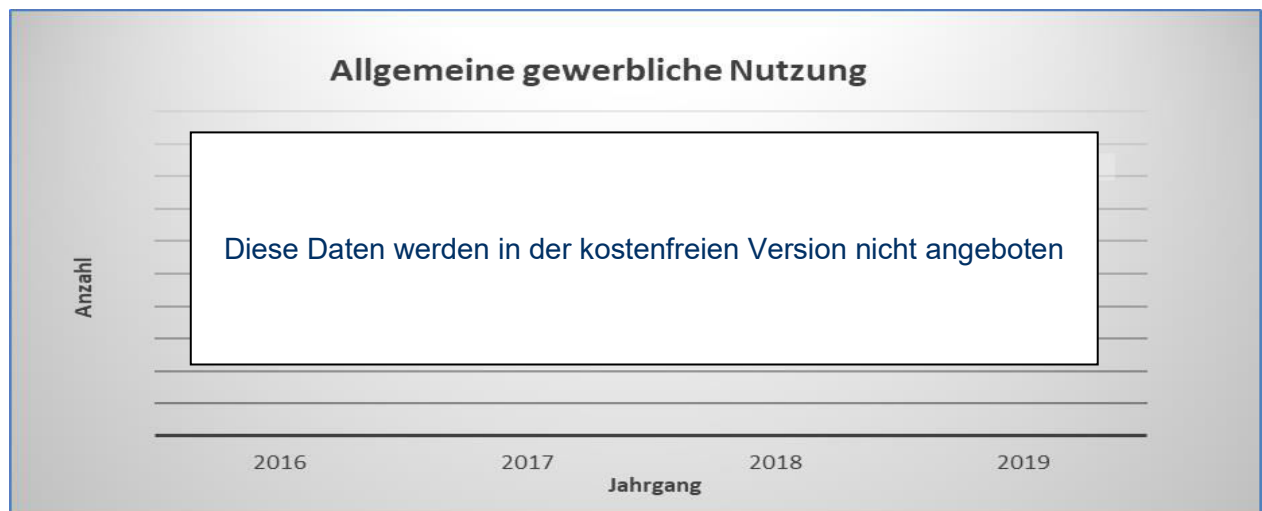


Abb. 33 Quadratmeterpreis gewerblicher Bauflächen

Die Verkäufe im Jahr 2019 verteilen sich auf die Gemeinden folgendermaßen:

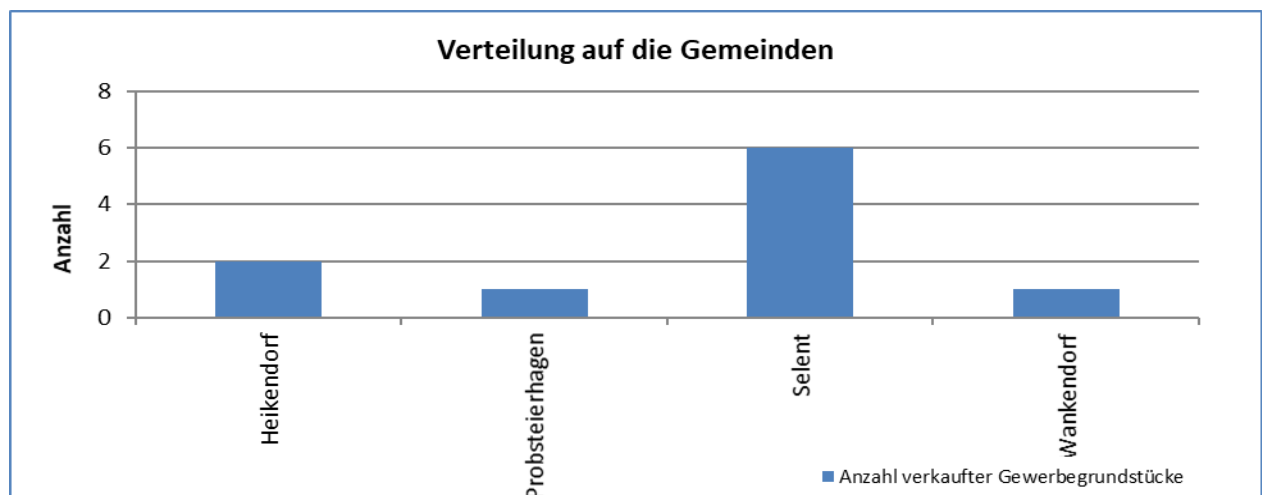


Abb. 34 Verteilung auf die Gemeinden

6.4. Bauerwartungsland, Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (ImmoWertV § 5, Abs. 2).

Um eine Aussage über das Preisgefüge von werdendem Bauland machen zu können, wurden alle Verkaufsfälle von Rohbauland und Bauerwartungsland der Jahre 2016 bis 2019 analysiert. Dabei wurden in den letzten Jahren die Kaufverträge über werdendes Bauland in der Regel unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen. Die vereinbarten Kaufpreise spiegeln somit den Kaufpreis für Brutorohbauland wider, welches auch den Flächenanteil für Verkehrsflächen und andere öffentlichen Flächen enthält. Kaufpreise für Bauerwartungsland lagen nicht mehr in ausreichender Anzahl vor.

Die gezahlten Quadratmeterpreise wurden den zu der Zeit gültigen Bodenrichtwerten für erschließungs- und beitragsfreies Wohnbauland gegenübergestellt, sodass der folgenden Tabellen die entsprechende Wertrelation entnommen werden kann.

Brutorohbauland im Kreis Plön				
<i>Anzahl</i>	<i>mittlerer Bodenrichtwert, (erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei)</i>	<i>durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Brutorohbauland</i>	<i>Verhältnis Kaufpreis zu Richtwert</i>	<i>Verhältnis Netto- zu Brutorohbauland</i>
33	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten			

6.5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Es ist von diesen Flächen anzunehmen, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

In der Regel werden die Flächen höher bewertet, die sich - insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten - auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen.

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Verkaufspreise für die landwirtschaftlichen Flächen des Kreisgebietes und Bonitätsumrechnungskoeffizienten mitgeteilt.

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen, die sich in der Regel auf größere Flächen ab einem Hektar beziehen, werden in einer gesonderten Grafik dargestellt.

6.5.1. Ackerland und Grünland

6.5.1.1. Bonität, Umrechnungskoeffizienten

Die Bonität (Bodenpunkte, Ertragsmesszahl) wurde seit dem Jahre 2003 erfasst, um die Abhängigkeit der Bodenpunkte vom Verkaufspreis genauer untersuchen zu können. Die Ergebnisse der letzten 10 Jahre werden in einer Tabelle dargestellt.

Bonität im Durchschnitt (Bodenpunkte)

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2008	52	42	50
2009	51	47	51
2010	53	44	52
2011	53	44	52
2012	51	45	50
2013	49	43	48
2014	53	42	49
2015	51	40	49
2016	50	37	47
2017	53	43	50
2018	51	48	50
2019	53	41	47

Im Jahre 2009 wurde von der Geschäftsstelle eine Untersuchung zur Abhängigkeit der Ackerlandpreise von der Bonität durchgeführt. Dafür wurden alle Verkaufsfälle für Ackerland der Jahre 2003 bis 2007 in die Auswertung einbezogen, die größer als 3.000 m² waren. Die Kaufwerte waren in dieser Zeit weitgehend stabil, sodass diese Spanne benutzt werden konnte. Das Ergebnis von 297 Kauffällen ergab eine eindeutige lineare Abhängigkeit, die in folgender Umrechnungstabelle dargestellt wird.

Index zur Umrechnung von Ackerland bei unterschiedlichen Bodenpunkten									
Bodenpunkte	30	35	40	45	50	55	60	65	70
30	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,19	1,22	1,26	1,30
35	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25
40	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,21
44	0,91	0,94	0,97	1,01	1,04	1,07	1,11	1,14	1,18
45	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,17
49	0,88	0,91	0,94	0,97	1,01	1,04	1,07	1,10	1,14
50	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13
55	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
60	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
65	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
70	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00

6.5.1.2. Preisniveau (Bodenrichtwerte)

Landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen eignen sich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, sowie ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit nur für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke. Diese Flächen sind auch insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt und lassen auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung erkennen.

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind aus Verkaufspreisen abgeleitet worden und stellen durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden dar. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bisher konnte aus den Daten der Kaufpreissammlung die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl nachgewiesen und abgeleitet werden. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Es wurden insgesamt 6 Bodenrichtwertzonen gebildet, die jeweils mehrere Gemeinden umfassen. Die Zonenabgrenzung orientierte sich sowohl an der Geologie und den Bodenarten, als auch an der Entfernung zu den Städten und der Höhe der Verkaufspreise.

Die Bodenrichtwerte werden in der Grafik auf der folgenden Seite in €/m² mit den entsprechenden wertbestimmenden Eigenschaften dargestellt.

(A – Ackerland, GR – Grünland, Zahl – Bodenzahl).

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre ermittelt, der nächste Termin ist der 31.12.2020.

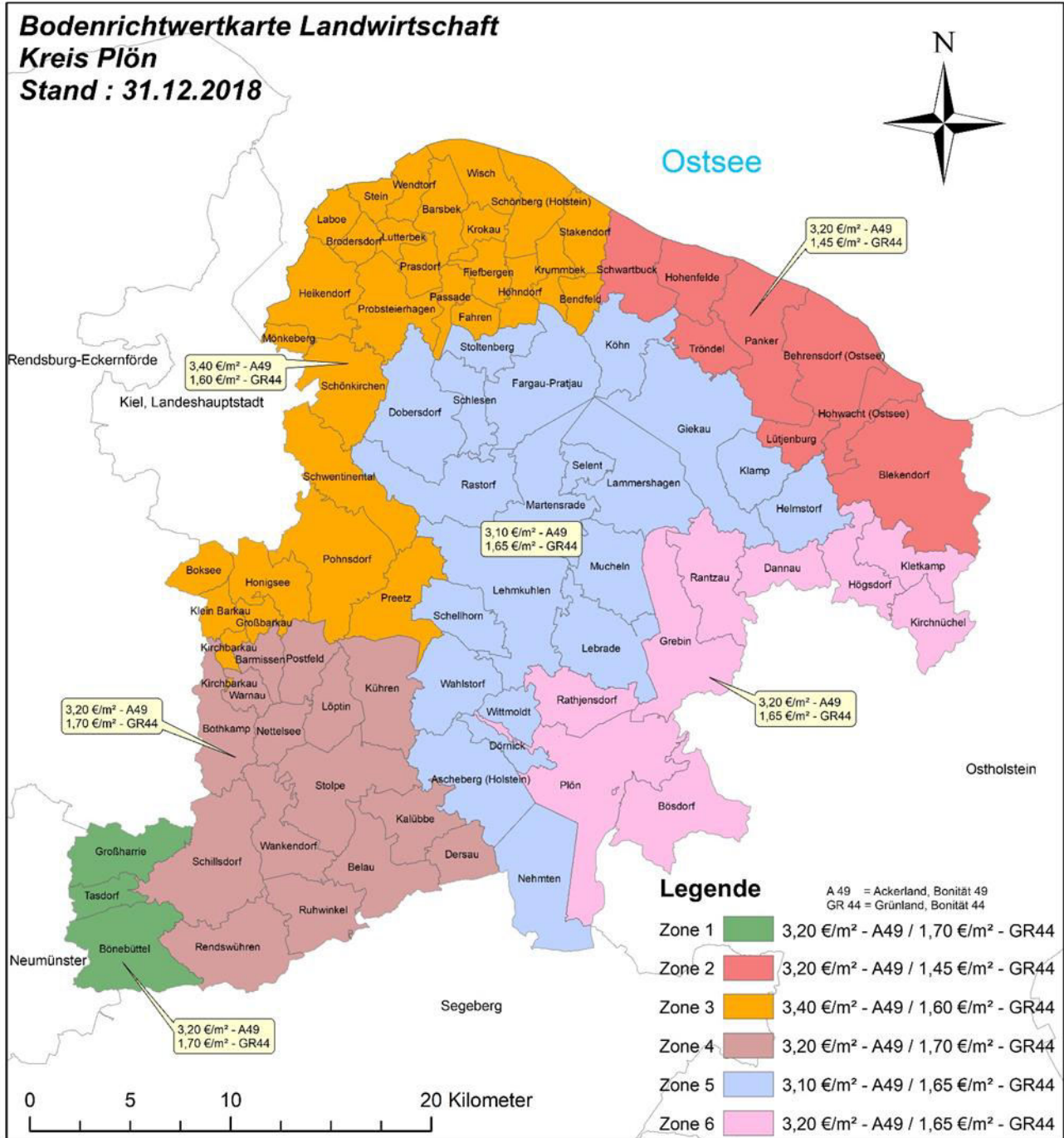


Abb. 35 Richtwertübersicht Landwirtschaft

Die Bodenrichtwerte können auch kostenfrei über das Internet unter dem Link https://www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/gaa_node.html abgerufen werden.

6.5.1.3. Preisentwicklung

Nachfolgend werden die Verkaufspreise pro Hektar, sowie die Preise pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl (Ertragsmesszahl = Bonität x Fläche in m²/100) dargestellt. Die Ertragsmesszahl kann dem Liegenschaftsbuchauszug entnommen werden.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Hektarpreise beim Ackerland auf eine durchschnittliche Bonität von 49, beim Grünland auf eine Bonität von 44 und bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt auf eine Bonität von 48 Punkten umgerechnet.

In die Berechnung wurden nur die Verkaufsfälle einbezogen, die eine Größe von mindestens 1 ha (10.000 m²) haben und einen Quadratmeterpreis zwischen 0,50 € und 7,00 € aufweisen.

Verkaufspreis pro Hektar, je 100 Ertragsmesszahl

Jahr	Ackerland			Grünland			land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt			
	Preis pro ha	Preis pro 100 EMZ	Daten-grund-lage	Preis pro ha	Preis pro 100 EMZ	Daten-grund-lage	Preis pro ha	Preis pro 100 EMZ	Daten-grund-lage	
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten			Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten			87 €	10	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	54
2004							68 €	12		70
2005							25 €	16		66
2006							80 €	10		70
2007							54 €	18		85
2008							67 €	14		80
2009							19 €	5		47
2010							14 €	6		73
2011							19 €	10		63
2012							78 €	10		55
2013							40 €	10		57
2014							07 €	15		51
2015							50 €	4		28
2016 ¹⁾							27 €	7		44
2017							39 €	8		53
2018							01 €	16		78
2019	23 €	11	50							

1) Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Ackerflächen, die auch teilweise Grünland enthielten, sowie gemischte Flächen, wurden den „übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ zugeordnet.

Beispiel 1:

Gesucht wird der Verkaufswert einer Ackerfläche im Jahre 2009

- a) Bonität für das zu bewertende Flurstück dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch entnehmen, hier 55 Bodenpunkte
- b) Umrechnungskoeffizient von Bonität 49 nach 55 der Tabelle auf der folgenden Seite entnehmen, hier 1,04
- c) $16.844 \text{ €} \times 1,04 = 17.518 \text{ €}$ entspricht Hektarpreis der Ackerfläche

Beispiel 2:

- a) Ertragsmesszahl für das zu bewertende Flurstück dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch entnehmen, hier EMZ 5251
- b) $5251/100 \times 348 \text{ €} = 18.273 \text{ €}$ (ca. Verkaufswert der Ackerfläche im Jahr 2009)

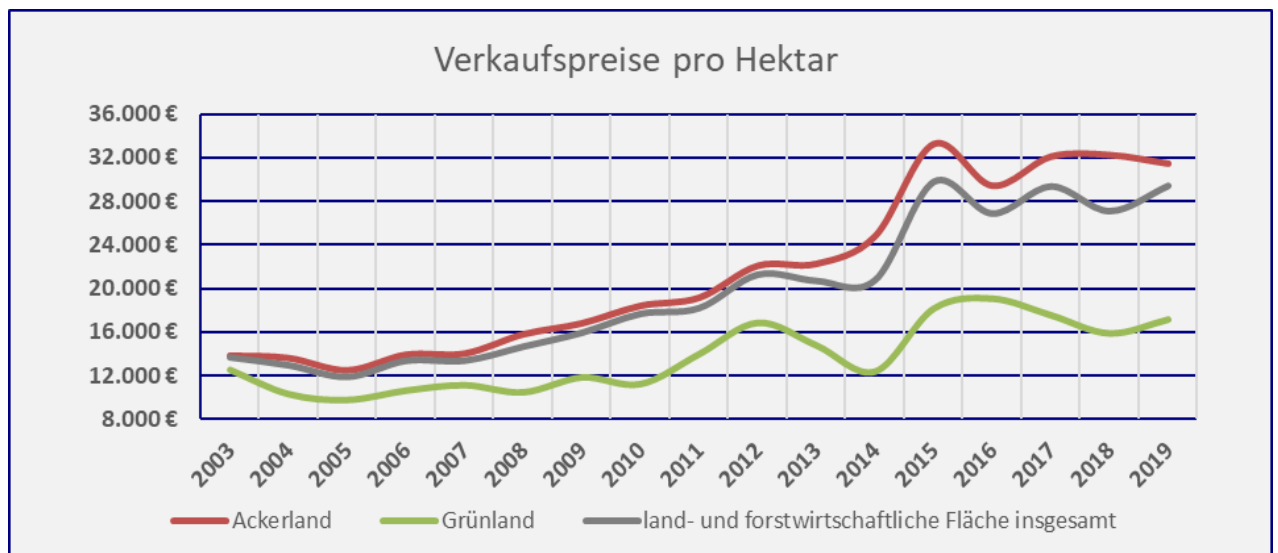


Abb. 36 Preisentwicklung Landwirtschaft

In Anbetracht der geringen Datenlage und der damit verbundenen Schwankungsbreite sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Jahr 2019 gegenüber den Vorjahren weitgehend unverändert geblieben.

Da die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Kreis Plön wegen der geringen Datenlage statistisch unsicher sind, erfolgt in folgender Grafik die Darstellung der Trendlinien für Acker- und Grünland. Die Trendlinien wurden als Polynom dritten Grades berechnet.

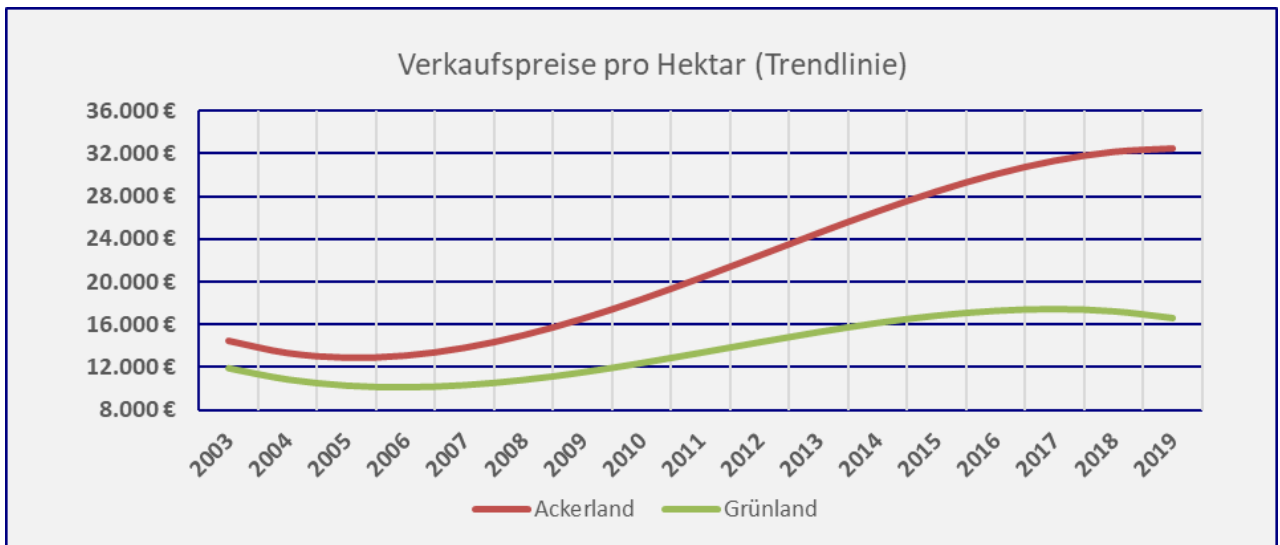


Abb. 37 Trendlinie Acker- und Grünland

Darauf aufbauend wird in der folgenden Tabelle der Bodenpreisindex für Acker- und Grünland ausgewiesen.

Bodenpreisindex

Jahr	Ackerland	Grünland
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	
2004		
2005		
2006		
2007		
2008		
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		

6.5.2. Forstwirtschaftliche Flächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2011 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6.000 m² sind.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011 bis 2019	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	

Die Verkaufspreise beinhalten sowohl den Bodenwert als auch den Bestandwert. Über die Baumarten, das Baumalter, den Bestockungsgrad oder die Holzqualität können keine Angaben gemacht werden. Die Preise bleiben jedoch deutlich hinter den sachwertorientierten forstlichen Wertvorstellungen zurück, sodass die Preisfindung der Marktteilnehmer offenbar von anderen Wertvorstellungen geprägt wird.

In der folgenden Grafik werden alle Waldverkäufe seit dem Jahr 1997 in Bezug zur Flächengröße dargestellt.

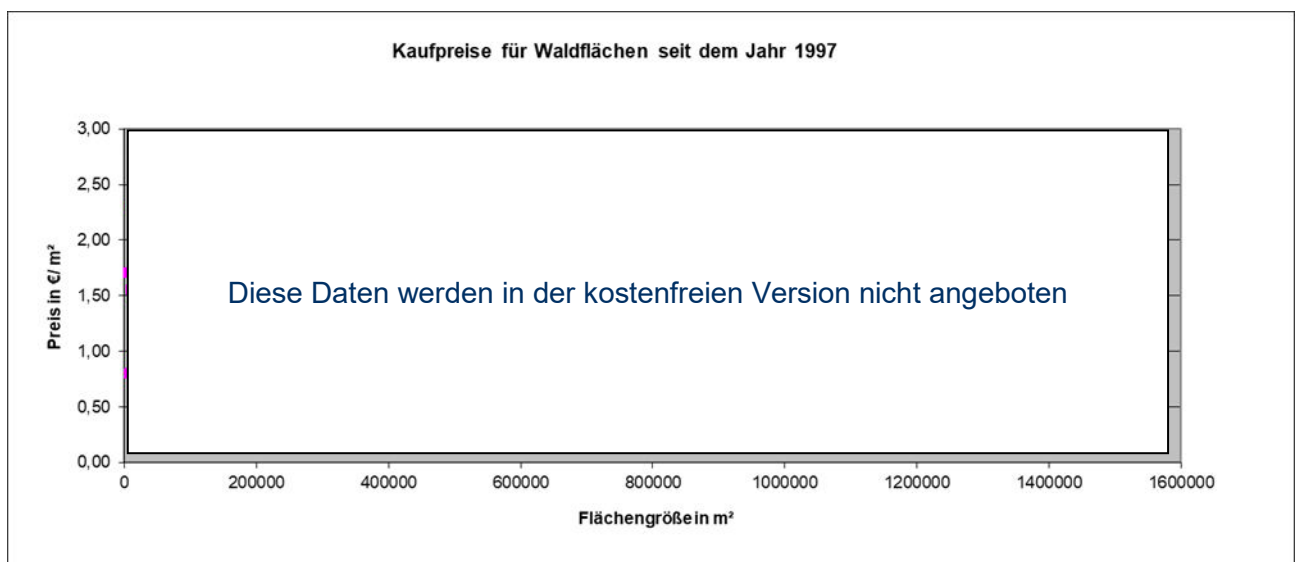


Abb. 38 flächenabhängige Forstpreise

Der arithmetische Mittelwert für bepflanzte Waldflächen des Zeitraumes 2011 bis 2019 liegt bei xxx €/m², der Median in diesem Zeitraum bei xxx €/m². Dabei ist eine hohe Schwankungsbreite um den Mittelwert typisch (Armin Offer: Waldgrundstücksmarktbericht Hessen 2013). Hierfür können verschiedene Gründe maßgeblich sein, wie z. B. unterschiedliche Waldstrukturen, heterogene Kaufmotive, geringe Markttransparenz und Unkenntnis über die Höhe der veräußerten Sachwerte.

Das Verhältnis des Wertes von Waldflächen (inklusive Aufwuchs) zum Wert von Ackerland beträgt rd. 0,45.

Um eine Größenordnung der Preise von Forstflächen **ohne Bestand** zu erhalten wird auf den Immobilienmarktbericht Deutschland verwiesen, der vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland auf Grundlage der Daten der Gutachterausschüsse erstellt wird.

Auszug Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

Preisspannen für Forstflächen (ohne Bestand, 2014)					
	Beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Kaufpreis [Euro/m ²]	Perzentil 05 [Euro/m ²]	Perzentil 95 [Euro/m ²]
Baden-Württemberg	7%	0,22	0,75	0,65	1,05
Bayern	3%	0,82	0,75	0,60	1,20
Berlin	100%	keine Angaben			
Brandenburg	0%	5,70	0,25	0,20	0,35
Bremen	0%	keine Angaben			
Hamburg	100%	keine Angaben			
Hessen	17%	0,35	0,60	0,40	6,00
Mecklenburg-Vorpommern	19%	2,98	0,25	0,20	0,40
Niedersachsen	93%	1,46	0,45	0,25	0,60
Nordrhein-Westfalen	35%	0,98	0,80	0,45	0,95
Rheinland-Pfalz	32%	0,69	0,45	0,25	0,75
Saarland	39%	0,47	0,60	0,50	0,60
Sachsen	47%	2,62	0,20	0,15	0,45
Sachsen-Anhalt	100%	2,71	0,15	0,10	0,30
Schleswig-Holstein	0%	0,83	0,80	0,65	1,05
Thüringen	37%	2,76	0,20	0,20	0,25
Deutschland	31%	0,89	0,65	0,20	1,05

Abb. 39 Preisspannen für Forstflächen (ohne Bestand)

6.6. Sonstige unbebaute Grundstücke

6.6.1. Ausgleichsflächen

Nach § 135a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen (Naturschutzbeiträge). Hierbei muss zwischen „zukünftigen“ und „verbrauchten“ Ausgleichsflächen unterschieden werden.

Durch den Erwerb einer zukünftigen Ausgleichsfläche kann der beabsichtigte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sodass an dem Erwerb ein hohes Interesse besteht. Diese Flächen werden auch als „Bauvoraussetzungsland“ bezeichnet. An Ausgleichsflächen, die bereits einen Eingriff ausgleichen und die aus rechtlichen und ökologischen Gründen nicht mehr für einen weiteren Ausgleich genutzt werden können, besteht hingegen nur ein geringes Interesse, da es außerdem kaum wirtschaftliche Nachfolgenutzungen gibt.

Aus der geringen Anzahl von veräußerten Ausgleichflächen der Jahre 2014 bis 2019 errechnet sich folgender Durchschnittswert:

„Zukünftige“ Ausgleichsflächen

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2014 bis 2019	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	

Dieser Wert entspricht dem 1,4-fachen des durchschnittlichen Wertes von Ackerland und dem 2,7-fachen des durchschnittlichen Wertes von Grünland.

Für verbrauchte Ausgleichsflächen waren noch weniger Daten vorhanden. Hier lag der Wert dieser Ausgleichsflächen bei dem ca. 0,5-fachen des Wertes des in der Auswertungsperiode durchschnittlichen Ackerlandpreises.

6.6.2. Kiesabbauflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2008 in die Berechnung einbezogen, die im Kaufvertrag als Kiesabbauflächen bezeichnet wurden.

Es errechnet sich folgender Durchschnittswert, der u. a. vom Kiesgehalt des Bodens abhängig ist:

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2008 bis 2019	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	

6.6.3. Gartenland

Als Gartenland werden hier die Flächen bezeichnet, die erwerbsgärtnerisch oder privat als Kleingarten genutzt werden. Eine Bauerwartung ist bei diesen Flächen nicht gegeben.

Es wurden alle Verkaufsfälle seit 2011 in die Berechnung einbezogen, die größer als 500 m² waren. Arrondierungsflächen am Wohngrundstück, die in den Kaufverträgen als Gartenland bezeichnet wurden, sind *nicht* in die Auswertung eingeflossen. Diese Flächen werden zu einem höheren Preis gehandelt. Es errechnet sich für Gartenlandflächen folgender Durchschnittswert:

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011 bis 2019	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	

In der folgenden Grafik werden die Verkäufe von Gartenland seit dem Jahr 1997 dargestellt.

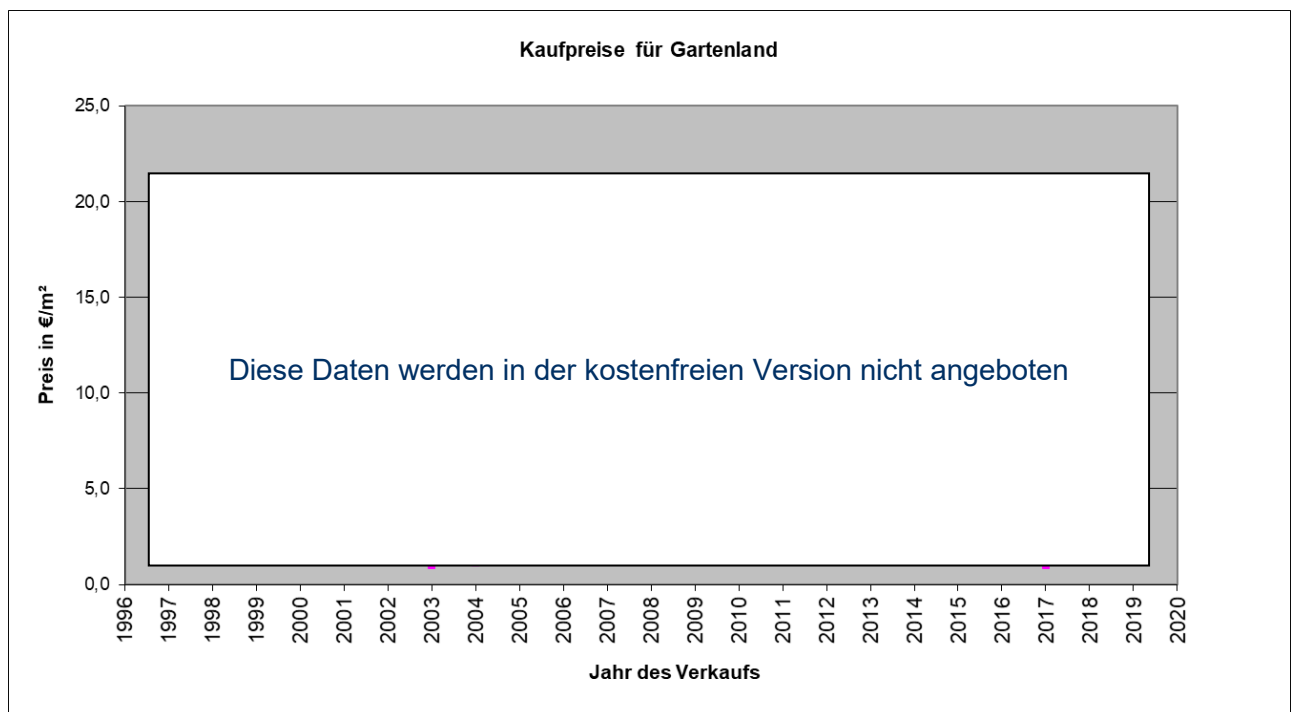


Abb. 40 Kaufpreise für Gartenland seit 1997

6.6.4. Wasserflächen

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden alle Verkaufsfälle seit 1992 in die Berechnung einbezogen, die größer als 10.000 m² sind. Es ist eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Wasserfläche und dem Quadratmeterpreis erkennbar (je größer die Fläche, umso geringer der Quadratmeterpreis), die in der unten abgebildeten Grafik dargestellt wird.

Es errechnet sich für Wasserflächen, die keiner besonderen Nutzungseinschränkung unterliegen, folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
1992 bis 2019	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	

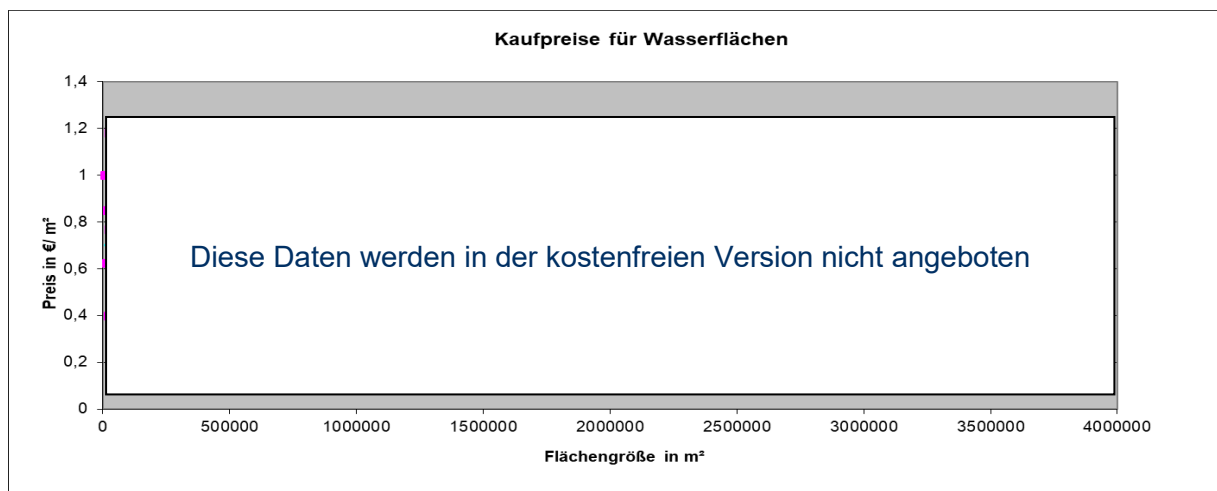


Abb. 41 Kaufpreise für Wasserflächen

6.6.5. Moorflächen, Unland

Für die im Kaufvertrag als Moorflächen und Unland bezeichneten Flächen errechnet sich folgender Durchschnittswert:

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2009 bis 2019	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	

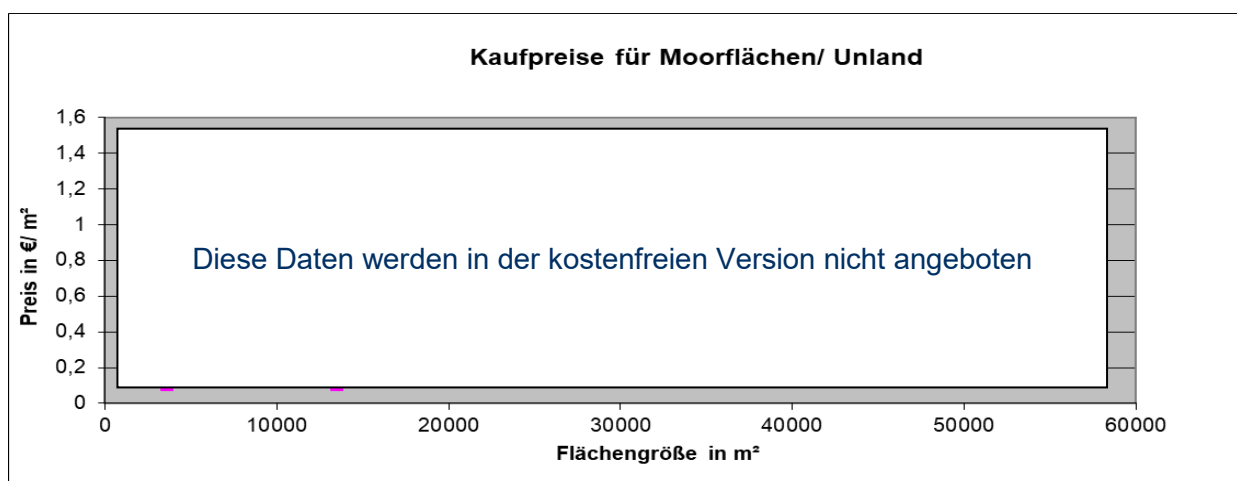


Abb. 42 Kaufpreise für Moor, Unland

7. Bebaute Grundstücke

7.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

7.1.1. Preisniveau

Um die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** darzustellen, wurden für die Auswertung mehrere Gemeinden zusammengefasst, da die teilweise geringe Anzahl von Verkaufsfällen sonst das Ergebnis zu stark verfälschen würde. Es wird der Medianwert¹ dargestellt.

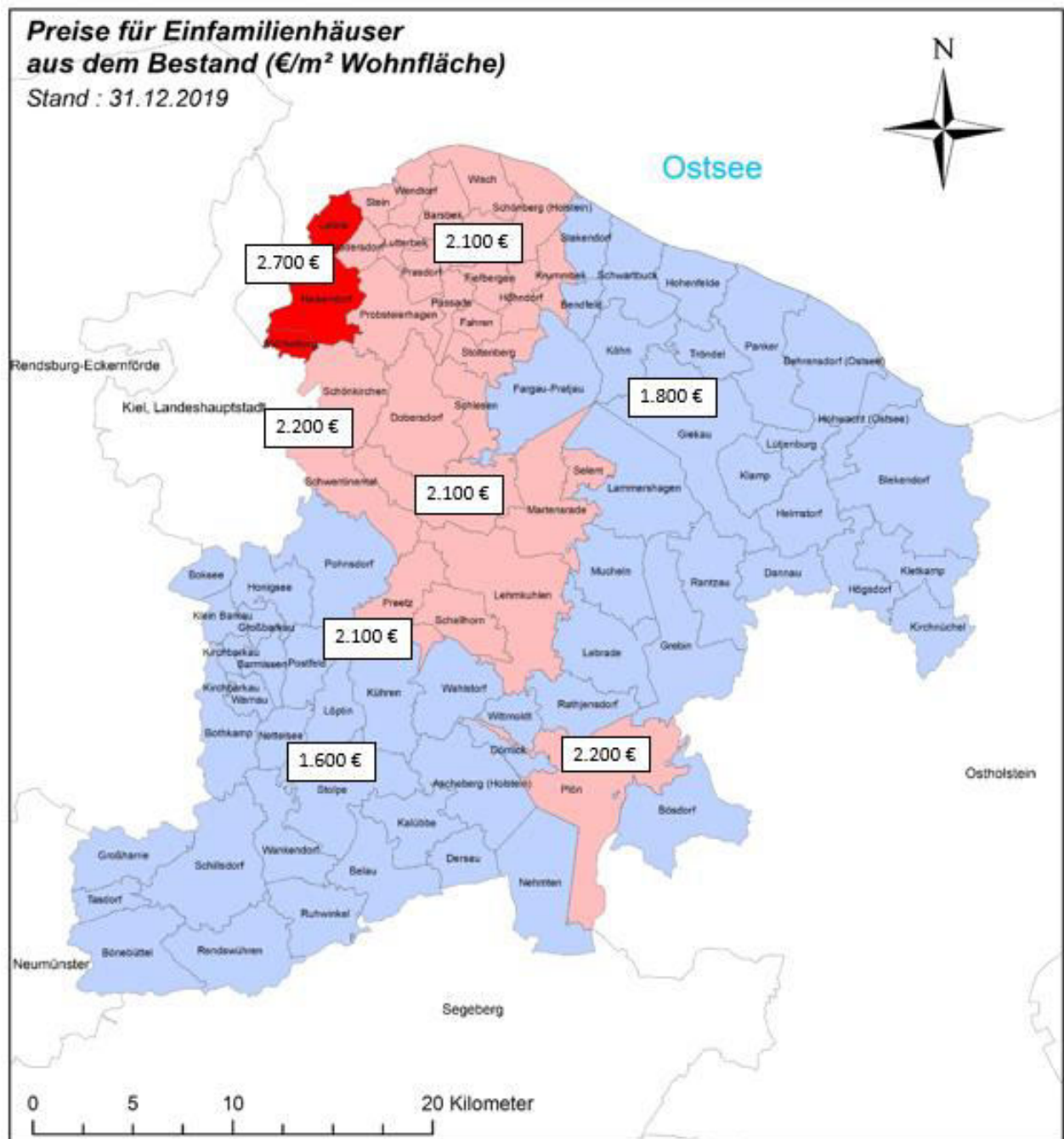


Abb. 43 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche (Einfamilienhäuser)

¹⁾ Der Median (oder auch Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der berechneten Werte liegen darunter und 50% darüber).

7.1.2. Preisniveau gegliedert nach Gemeinden

In der folgenden Tabelle werden für ausgewählte Gemeinden die Gesamtkaufpreise (Grundstück und Wohnhaus) für Einfamilienwohnhäuser aufgelistet. Es wurden dabei keinerlei objektspezifische Besonderheiten wie Alter des Gebäudes, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße, Lage und dergleichen berücksichtigt. Aufgelistet werden **Gemeinden mit mindestens 3 bis 4 Kauffällen pro Jahr**. Die Übersicht soll einen groben Überblick über das Preisniveau und das Verkaufsgeschehen im Kreisgebiet geben.

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Ascheberg	Minimum	80.000	60.000	150.000	105.000	80.000
	Maximum	290.000	900.000	380.000	600.000	309.000
	Mittelwert	159.000	242.000	243.000	285.000	188.000
	Median	148.000	195.000	246.000	219.000	189.000
	Verkaufsfälle	6	13	9	7	7
Barsbek	Minimum			113.000	100.000	230.000
	Maximum			305.000	275.000	390.000
	Mittelwert			238.000	171.000	312.000
	Median			270.000	139.000	316.000
	Verkaufsfälle			7	3	3
Behrendorf	Minimum			197.000	60.000	282.000
	Maximum			397.000	234.000	375.000
	Mittelwert			312.000	177.000	322.000
	Median			324.000	208.000	310.000
	Verkaufsfälle			5	4	3
Bösdorf	Minimum	105.000	130.000	50.000	85.000	60.000
	Maximum	260.000	850.000	640.000	448.000	590.000
	Mittelwert	169.000	369.000	241.000	241.000	219.000
	Median	164.000	180.000	166.000	205.000	188.000
	Verkaufsfälle	8	7	7	6	9
Blekendorf	Minimum	75.000	20.000	95.000	127.000	45.000
	Maximum	250.000	288.000	363.000	288.000	512.000
	Mittelwert	161.000	157.000	192.000	205.000	277.000
	Median	158.000	179.000	185.000	184.000	272.000
	Verkaufsfälle	10	7	8	8	12
Bönebüttel	Minimum	60.000	78.000	199.000	120.000	110.000
	Maximum	340.000	265.000	310.000	415.000	323.000
	Mittelwert	195.000	160.000	245.000	263.000	222.000
	Median	193.000	150.000	225.000	269.000	230.000
	Verkaufsfälle	15	7	3	7	7

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Dannau	Minimum					205.000
	Maximum					282.000
	Mittelwert					252.000
	Median					260.000
	Verkaufsfälle					4
Dersau	Minimum			115.000	110.000	140.000
	Maximum			325.000	288.000	387.000
	Mittelwert			199.000	215.000	250.000
	Median			169.000	218.000	290.000
	Verkaufsfälle			7	8	9
Dobersdorf	Minimum	84.000	145.000	109.000	178.000	180.000
	Maximum	334.000	510.000	312.000	320.000	355.000
	Mittelwert	205.000	303.000	227.000	269.000	286.000
	Median	185.000	285.000	243.000	290.000	289.000
	Verkaufsfälle	9	6	4	4	5
Fargau-Pratjau	Minimum	87.000	135.000			
	Maximum	280.000	495.000			
	Mittelwert	158.000	252.000			
	Median	120.000	181.000			
	Verkaufsfälle	7	5			
Giekau	Minimum	110.000	130.000	90.000		260.000
	Maximum	180.000	305.000	230.000		420.000
	Mittelwert	148.000	184.000	167.000		314.000
	Median	151.000	150.000	182.000		300.000
	Verkaufsfälle	4	4	3		5
Grebin	Minimum	90.000	40.000		186.000	160.000
	Maximum	720.000	300.000		210.000	300.000
	Mittelwert	278.000	190.000		195.000	208.000
	Median	175.000	180.000		193.000	190.000
	Verkaufsfälle	6	4		4	5
Großharrie	Minimum					130.000
	Maximum					295.000
	Mittelwert					236.000
	Median					284.000
	Verkaufsfälle					3

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Heikendorf	Minimum	125.000	210.000	114.000	217.000	240.000
	Maximum	1.250.000	1.400.000	2.240.000	4.000.000	950.000
	Mittelwert	447.000	450.000	450.000	628.000	530.000
	Median	355.000	425.000	313.000	382.000	480.000
	Verkaufsfälle	20	22	21	24	27
Helmstorf	Minimum					105.000
	Maximum					349.000
	Mittelwert					206.000
	Median					165.000
	Verkaufsfälle					3
Hohenfelde	Minimum	104.000			125.000	205.000
	Maximum	270.000			328.000	300.000
	Mittelwert	176.000			224.000	259.000
	Median	173.000			222.000	280.000
	Verkaufsfälle	7			4	7
Hohwacht	Minimum			290.000	255.000	233.000
	Maximum			575.000	699.000	1.875.000
	Mittelwert			418.000	435.000	529.000
	Median			402.000	388.000	385.000
	Verkaufsfälle			4	6	11
Höhndorf	Minimum					150.000
	Maximum					446.000
	Mittelwert					276.000
	Median					254.000
	Verkaufsfälle					4
Kalübbe	Minimum				168.000	75.000
	Maximum				200.000	190.000
	Mittelwert				178.000	115.000
	Median				173.000	97.000
	Verkaufsfälle				4	4
Kirchbarkau	Minimum			222.000	215.000	210.000
	Maximum			265.000	390.000	510.000
	Mittelwert			247.000	282.000	317.000
	Median			255.000	240.000	230.000
	Verkaufsfälle			3	3	3
Köhn	Minimum	40.000	60.000		79.000	185.000
	Maximum	320.000	189.000		283.000	310.000
	Mittelwert	139.000	115.000		197.000	263.000
	Median	120.000	105.000		200.000	295.000
	Verkaufsfälle	7	4		7	3

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Krummbek	Minimum	61.000				
	Maximum	261.000				
	Mittelwert	155.000				
	Median	149.000				
	Verkaufsfälle	4				
Laboe	Minimum	140.000	140.000	180.000	160.000	
	Maximum	574.000	630.000	975.000	1.200.000	
	Mittelwert	267.000	317.000	395.000	403.000	
	Median	245.000	245.000	315.000	325.000	
	Verkaufsfälle	13	11	16	7	2
Lehmkuhlen	Minimum					169.000
	Maximum					249.000
	Mittelwert					210.000
	Median					212.000
	Verkaufsfälle					4
Lütjenburg	Minimum	53.000	55.000	85.000	70.000	120.000
	Maximum	170.000	310.000	288.000	400.000	320.000
	Mittelwert	106.000	157.000	173.000	181.000	193.000
	Median	104.000	158.000	170.000	174.000	170.000
	Verkaufsfälle	10	14	19	22	17
Martensrade	Minimum	75.000	135.000	110.000	105.000	
	Maximum	330.000	238.000	170.000	270.000	
	Mittelwert	180.000	184.000	133.000	201.000	
	Median	175.000	183.000	120.000	215.000	
	Verkaufsfälle	10	4	3	4	
Mönkeberg	Minimum	80.000	159.000	240.000	170.000	220.000
	Maximum	650.000	443.000	425.000	475.000	545.000
	Mittelwert	273.000	264.000	335.000	311.000	342.000
	Median	271.000	225.000	360.000	299.000	330.000
	Verkaufsfälle	16	6	9	10	6
Nehnten	Minimum	205.000				
	Maximum	725.000				
	Mittelwert	380.000				
	Median	295.000				
	Verkaufsfälle	4				
Nettelsee	Minimum			145.000		129.000
	Maximum			292.000		440.000
	Mittelwert			232.000		226.000
	Median			274.000		168.000
	Verkaufsfälle			5		4

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Panker	Minimum	70.000		180.000	120.000	120.000
	Maximum	315.000		295.000	400.000	440.000
	Mittelwert	163.000		222.000	225.000	250.000
	Median	169.000		216.000	215.000	232.000
	Verkaufsfälle	7		6	10	10
Passade	Minimum					200.000
	Maximum					425.000
	Mittelwert					308.000
	Median					300.000
	Verkaufsfälle					3
Plön	Minimum	63.000	40.000	100.000	70.000	50.000
	Maximum	1.425.000	1.280.000	750.000	1.100.000	700.000
	Mittelwert	311.000	315.000	294.000	309.000	291.000
	Median	259.000	320.000	275.000	250.000	269.000
	Verkaufsfälle	31	25	23	21	26
Preetz	Minimum	78.000	60.000	115.000	50.000	90.000
	Maximum	325.000	468.000	825.000	545.000	938.000
	Mittelwert	201.000	216.000	267.000	269.000	325.000
	Median	200.000	200.000	250.000	270.000	294.000
	Verkaufsfälle	34	25	25	31	40
Probsteierhagen	Minimum	78.000	165.000	202.000	150.000	180.000
	Maximum	330.000	389.000	375.000	200.000	285.000
	Mittelwert	233.000	234.000	308.000	168.000	241.000
	Median	260.000	190.000	340.000	160.000	252.000
	Verkaufsfälle	7	4	5	4	8
Rastorf	Minimum				150.000	
	Maximum				449.000	
	Mittelwert				298.000	
	Median				305.000	
	Verkaufsfälle				9	
Rathjensdorf	Minimum					129.000
	Maximum					269.000
	Mittelwert					216.000
	Median					250.000
	Verkaufsfälle					3
Rendswühren	Minimum			130.000	90.000	
	Maximum			294.000	275.000	
	Mittelwert			197.000	201.000	
	Median			168.000	237.000	
	Verkaufsfälle			3	3	

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Ruhwinkel	Minimum	20.000		100.000		
	Maximum	130.000		238.000		
	Mittelwert	78.000		188.000		
	Median	87.000		227.000		
	Verkaufsfälle	7		3		
Schwentinal	Minimum	160.000	70.000	170.000	160.000	115.000
	Maximum	500.000	442.000	590.000	652.000	800.000
	Mittelwert	235.000	250.000	303.000	306.000	332.000
	Median	204.000	256.000	275.000	301.000	320.000
	Verkaufsfälle	28	32	34	30	48
Schellhorn	Minimum	110.000	80.000	165.000	90.000	160.000
	Maximum	340.000	330.000	292.000	310.000	289.000
	Mittelwert	208.000	185.000	232.000	200.000	223.000
	Median	188.000	175.000	235.000	202.000	220.000
	Verkaufsfälle	6	6	4	6	6
Schillsdorf	Minimum	100.000		210.000	110.000	60.000
	Maximum	155.000		249.000	385.000	360.000
	Mittelwert	128.000		226.000	198.000	209.000
	Median	130.000		219.000	148.000	202.000
	Verkaufsfälle	3		3	4	6
Schönberg	Minimum	95.000	85.000	140.000	150.000	148.000
	Maximum	382.000	320.000	369.000	880.000	1.150.000
	Mittelwert	228.000	227.000	237.000	340.000	376.000
	Median	206.000	230.000	240.000	300.000	295.000
	Verkaufsfälle	12	13	15	15	19
Schönkirchen	Minimum	35.000	140.000	140.000	210.000	130.000
	Maximum	345.000	425.000	550.000	470.000	520.000
	Mittelwert	244.000	280.000	271.000	309.000	307.000
	Median	270.000	275.000	242.000	290.000	289.000
	Verkaufsfälle	13	11	25	11	15
Schwartbuck	Minimum	48.000		129.000	135.000	150.000
	Maximum	264.000		290.000	210.000	328.000
	Mittelwert	154.000		203.000	168.000	264.000
	Median	135.000		189.000	162.000	290.000
	Verkaufsfälle	7		3	4	4
Selent	Minimum		120.000	210.000		175.000
	Maximum		390.000	270.000		385.000
	Mittelwert		227.000	247.000		296.000
	Median		185.000	254.000		302.000
	Verkaufsfälle		5	4		8

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2015	2016	2017	2018	2019
Stakendorf	Minimum					90.000
	Maximum					400.000
	Mittelwert					228.000
	Median					195.000
	Verkaufsfälle					3
Stein	Minimum			205.000		325.000
	Maximum			360.000		550.000
	Mittelwert			298.000		441.000
	Median			312.000		489.000
	Verkaufsfälle			4		5
Stolpe	Minimum	40.000	75.000	158.000	100.000	120.000
	Maximum	230.000	270.000	285.000	259.000	272.000
	Mittelwert	118.000	154.000	208.000	161.000	205.000
	Median	124.000	110.000	207.000	144.000	195.000
	Verkaufsfälle	7	5	6	6	10
Stoltenberg	Minimum				188.000	
	Maximum				230.000	
	Mittelwert				205.000	
	Median				200.000	
	Verkaufsfälle				4	
Tröndel	Minimum		148.000		185.000	
	Maximum		318.000		375.000	
	Mittelwert		227.000		303.000	
	Median		235.000		350.000	
	Verkaufsfälle		5		3	
Wahlstorf	Minimum			120.000		
	Maximum			160.000		
	Mittelwert			140.000		
	Median			140.000		
	Verkaufsfälle			3		
Wankendorf	Minimum	60.000	65.000	80.000	128.000	60.000
	Maximum	230.000	298.000	315.000	385.000	233.000
	Mittelwert	149.000	181.000	190.000	216.000	155.000
	Median	150.000	181.000	215.000	165.000	160.000
	Verkaufsfälle	9	13	13	8	6
Wendtorf	Minimum			200.000	215.000	330.000
	Maximum			340.000	499.000	628.000
	Mittelwert			279.000	330.000	436.000
	Median			288.000	275.000	393.000
	Verkaufsfälle			4	3	4

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Wisch	Minimum	100.000	99.000	310.000		145.000
	Maximum	470.000	220.000	340.000		320.000
	Mittelwert	251.000	159.000	321.000		213.000
	Median	218.000	144.000	312.000		175.000
	Verkaufsfälle	4	6	3		3

Die **Anzahl der Verkäufe** von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2019 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.

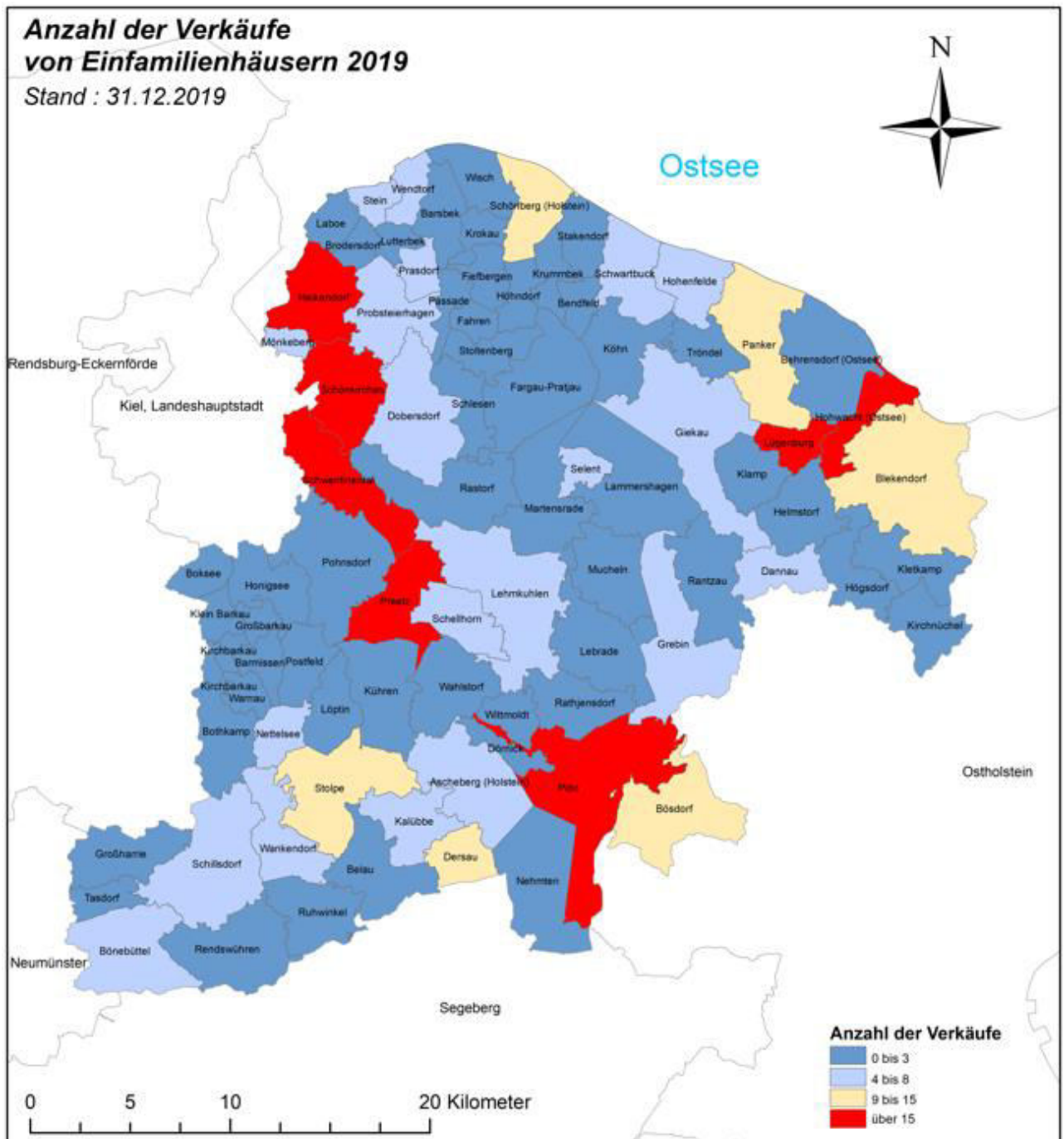


Abb. 44 Anzahl Verkaufsfälle Einfamilienhäuser

7.1.3. Preisentwicklung (Indexreihe)

Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge zu marktgerechten Konditionen) einbezogen.

Einfamilienhäuser				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	244	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	
1996		261		
1997		242		
1998		120		
1999		290		
2000		245		
2001		258		
2002		330		
2003		263		
2004		257		
2005		373		
2006		246		
2007		286		
2008		289		
2009		286		
2010		342		
2011		376		
2012		397		
2013		505		
2014		266		
2015	390			
2016 ¹⁾	342			
2017	378			
2018	378			
2019	431			

Die **Preise**, die durchschnittlich für ein **Einfamilienhaus** gezahlt wurden, sind weiter **um rd. 7% gestiegen**, der durchschnittliche **Preis pro Quadratmeter Wohnfläche** beträgt nunmehr 2.146 €.

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

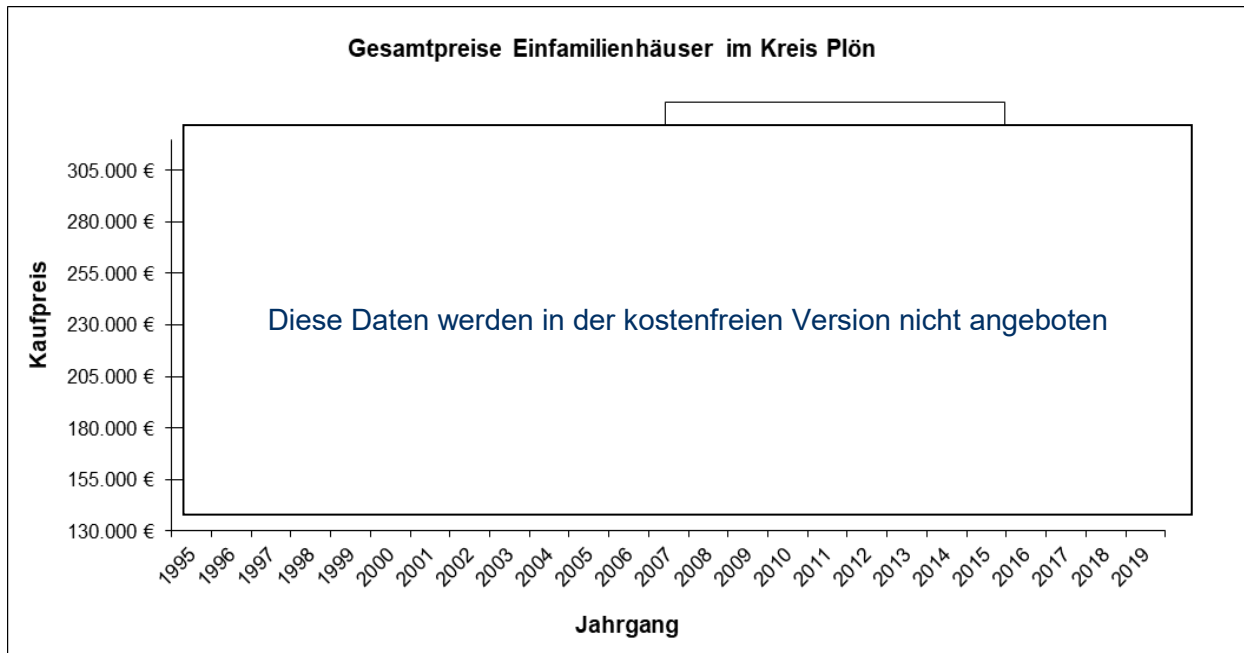


Abb. 45 Gesamtkaufpreise Einfamilienhäuser

Ein Vergleich der **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** zeigt, dass seit dem Jahr 2009 bei den Einfamilienhäusern ein stetiger Preisanstieg stattgefunden hat. Die Preisentwicklung wird in folgender Grafik dargestellt.

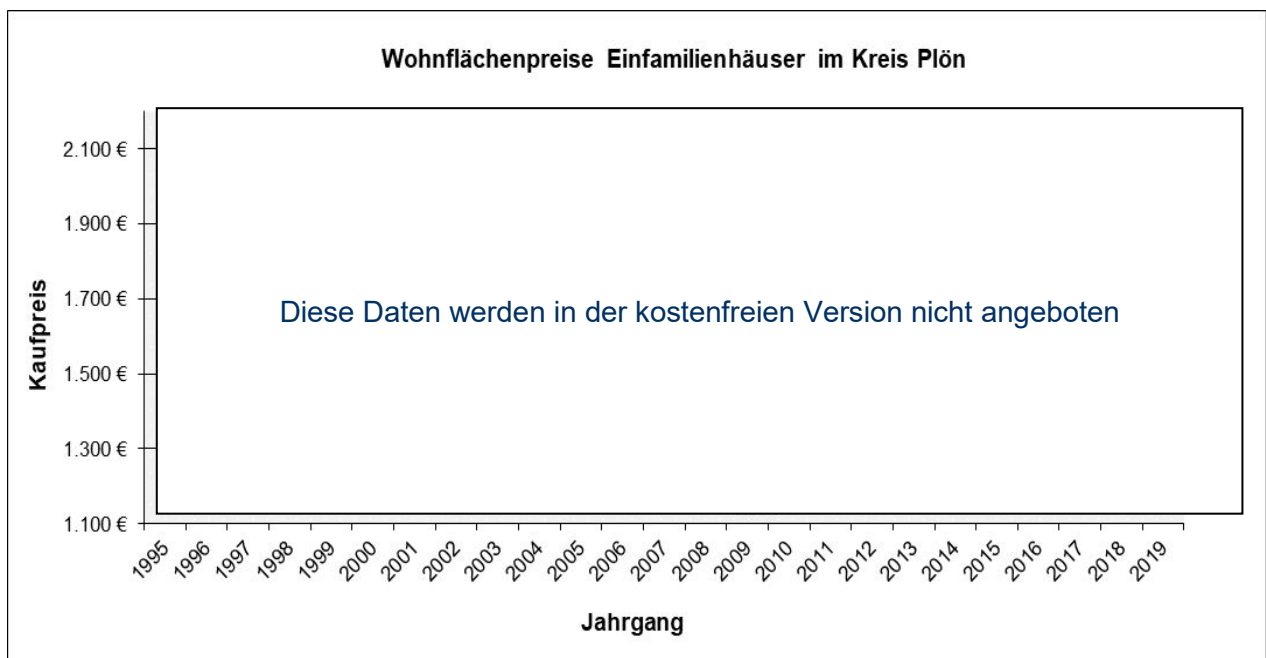


Abb. 46 Wohnflächenpreise Einfamilienhäuser

7.1.4. Vergleichsfaktoren

Die unter dem Punkt 7.1.3 aufgeführten Durchschnittspreise für den Kreis Plön wurden anhand des Bodenwertniveaus aufgeteilt, um eine etwas genauere Einordnung des Bewertungsobjekts zu ermöglichen. Die kursiv dargestellten Werte sind statistisch unsicher.

In den ländlichen Regionen ist das Bodenwertniveau niedriger als in den Städten – aus den nachfolgenden Tabellen ist allerdings keine „Landflucht“ zu erkennen, die Anzahl der Verkäufe verteilt sich gleichmäßig über alle Gebiete/Bodenwertniveaus.

Einfamilienhäuser					Verkaufsjahr 2018
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m ²	50 – 79 €/m ²	80 – 109 €/m ²	110 – 149 €/m ²	über 150 €/m ²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
30	136	83	84	28	
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten					
durchschnittliche Wohnfläche [m ²]					
133	137	139	142	137	
durchschnittliches Baujahr					
1971	1976	1971	1971	1970	
Durchschnittspreis pro m ² Wohnfläche					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten					

Einfamilienhäuser					Verkaufsjahr 2019
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m ²	50 – 79 €/m ²	80 – 109 €/m ²	110 – 149 €/m ²	über 150 €/m ²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
20	108	121	75	106	
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten					
durchschnittliche Wohnfläche [m ²]					
140	141	133	140	145	
durchschnittliches Baujahr					
1955	1973	1968	1967	1971	
Durchschnittspreis pro m ² Wohnfläche					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten					

In der folgenden Tabelle wurden die Verkäufe anhand des Baujahres noch weiter unterteilt. Dabei wurde auch der Filter für die Grundstücksgrößen verändert und dem typischen durchschnittlichen Objekt angepasst.

Gebäudefaktoren 2019		Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	Änderung zum Vorjahr [%]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/ m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	Änderung zum Vorjahr [%]
Einfamilienhäuser		freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m ²								
Insgesamt	334	Diese Daten werden in der Kostenfreien	+ 14	772	119	136	278	Diese Daten werden in der Kostenfreien	+ 12	
Baujahre 1919 bis 1949	25		877	129	119	21				
Baujahre 1950 bis 1974	115		789	127	129	105				
Baujahre 1975 bis 1989	71		770	112	144	64				
Baujahre 1990 bis 2004	51		670	105	146	47				
Baujahre 2005 bis 2019	34		702	116	129	32				

7.1.5. Käuferherkunft Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2019 hat der Gutachterausschuss auch wieder bei den Käufen von Ein-/Zweifamilienhäusern untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer stammen.

Es wurden, etwas mehr als in den Vorjahren, 18% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben.

In der folgenden Tabellen wird die Anzahl^{*)} der Kauffälle bezogen auf das Herkunftsland der Käufer dargestellt:

Ein-/Zweifamilienhäuser	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Kauffälle
Schleswig-Holstein	786
davon Kiel:	178
davon Kreis Plön:	544
Hamburg	60
Nordrhein-Westfalen	21
Niedersachsen	23
Hessen	18
Bayern	14
Baden-Württemberg	14
Sonstige	28

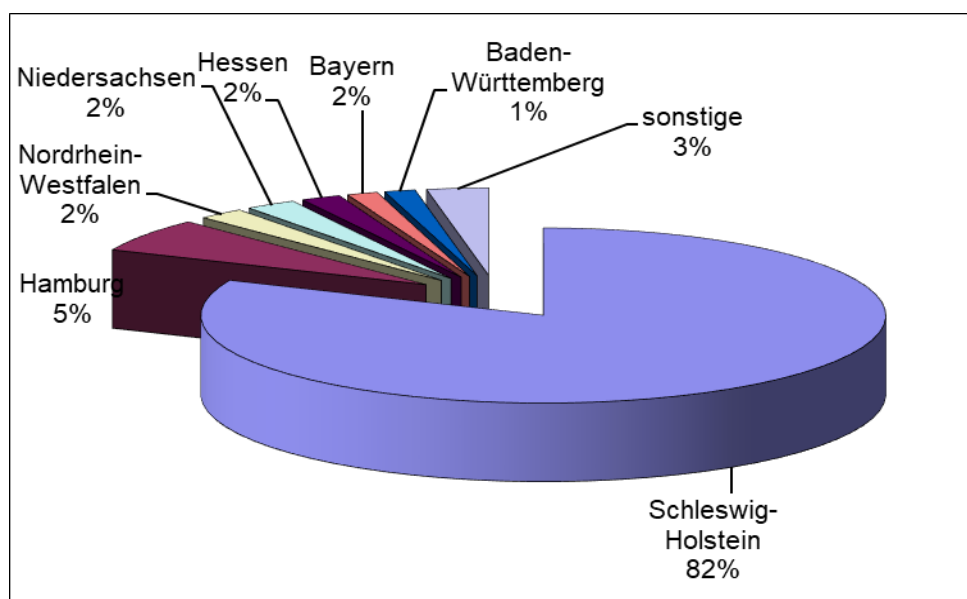


Abb. 47 Käuferherkunft Ein-/Zweifamilienhäuser

^{*)} Die Gesamtanzahl stimmt nicht mit den Angaben unter Punkt 5.2.1 überein, da nur Verkäufe aufgeführt sind, bei denen die Herkunft bekannt ist.

7.2. Doppelhaushälften, Reihenhäuser

7.2.1. Preisniveau

Um die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** darzustellen, wurden für die Auswertung mehrere Gemeinden zusammengefasst, da die teilweise geringe Anzahl von Verkaufsfällen sonst das Ergebnis zu stark verfälschen würde. Es wird der Medianwert² dargestellt.

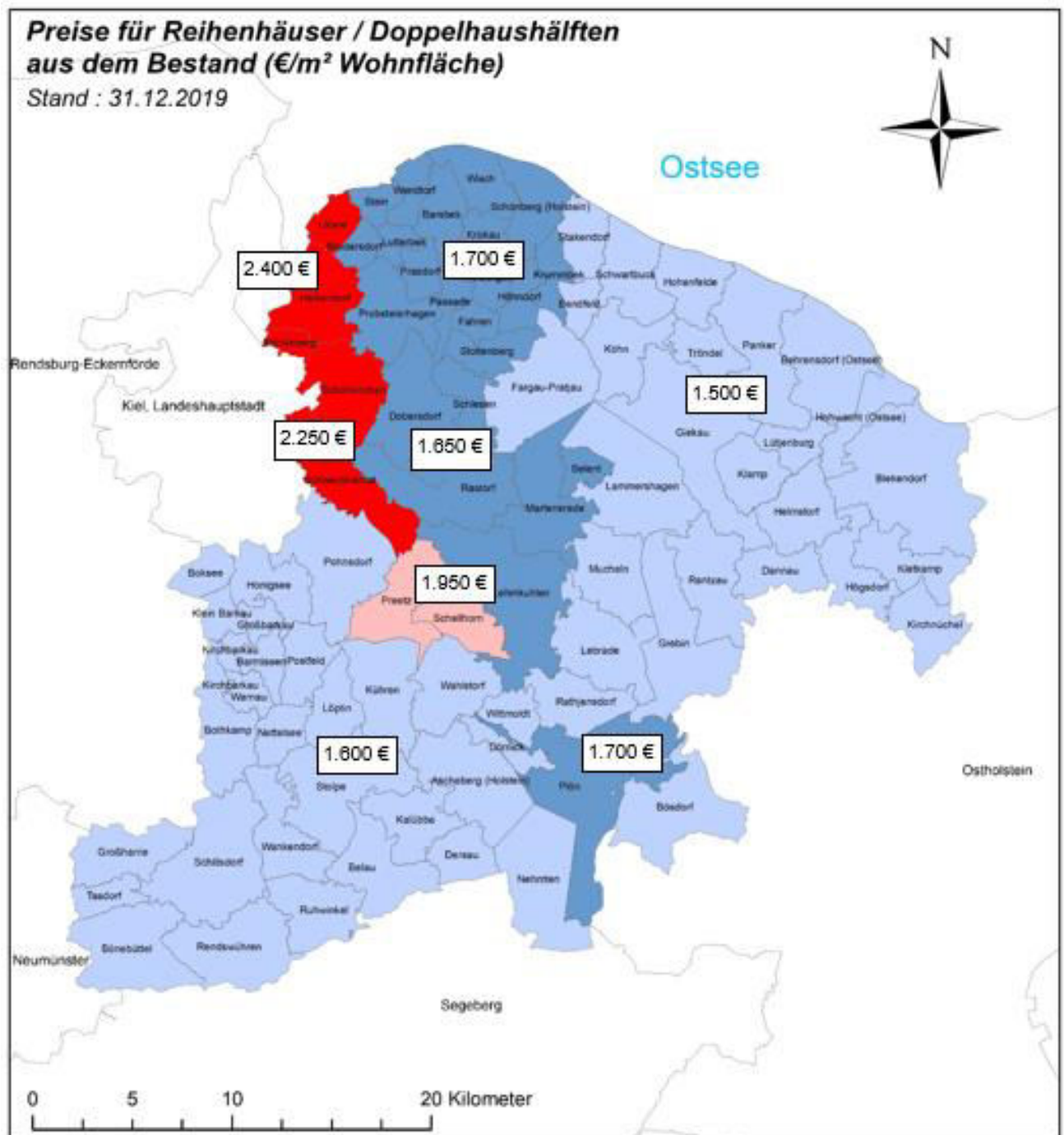


Abb. 48 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche (Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

²⁾ Der Median (oder auch Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der berechneten Werte liegen darunter und 50% darüber).

7.2.2. Preisentwicklung (Indexreihe)

Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge zu marktgerechten Konditionen) einbezogen.

Doppelhaushälften/Reihenhäuser				
<i>Jahr des Verkaufs</i>	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	217	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	
1996		279		
1997		253		
1998		162		
1999		277		
2000		177		
2001		192		
2002		240		
2003		190		
2004		178		
2005		233		
2006		148		
2007		184		
2008		181		
2009		178		
2010		188		
2011		240		
2012		191		
2013		220		
2014		130		
2015	222			
2016 ¹⁾	220			
2017 ²⁾	204			
2018 ²⁾	216			
2019	245			

Die Gesamtkaufpreise für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr um rd. **8% gestiegen**, der **Preis pro Quadratmeter Wohnfläche** hat sich um rd. **5% erhöht**.

1) Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Berechnung erfolgte ohne Neubaudoppelhaushälften in Wendtorf mit Meerblick. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.
 2) Die Berechnung erfolgte ohne Neubaudoppelhaushälften in Wendtorf mit Meerblick.

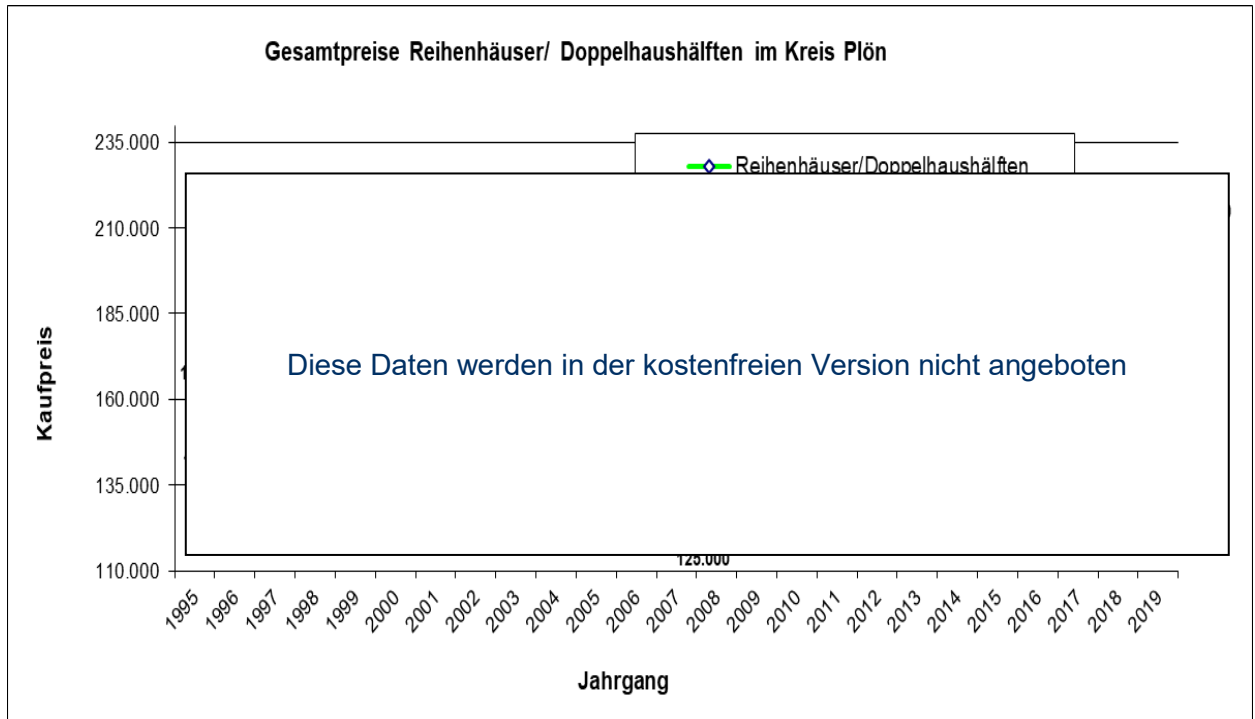


Abb. 49 Gesamtpreis Reihenhäuser/Doppelhaushälften

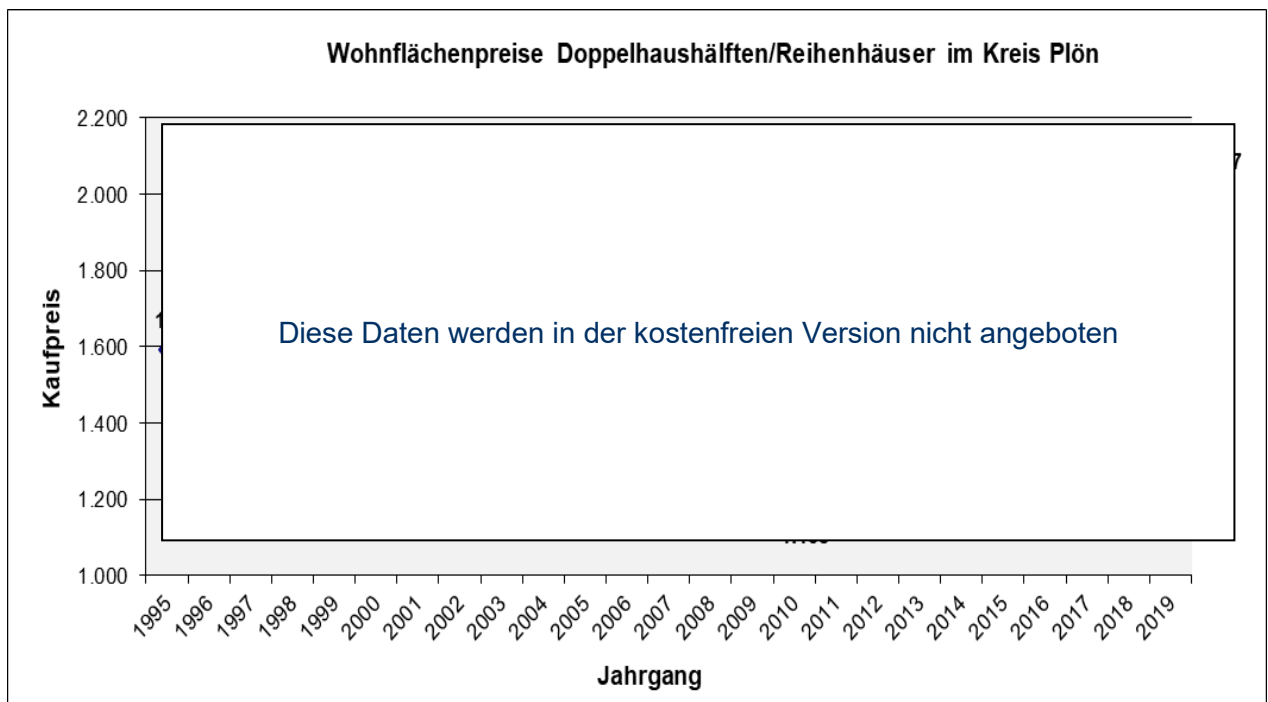


Abb. 50 Wohnflächenpreise Doppelhaushälften/Reihenhäuser

7.2.3. Vergleichsfaktoren

In den folgenden Tabellen wurden die Verkäufe anhand des Baujahres unterteilt. Dabei wurde der Filter für die Grundstücksgröße dem typischen durchschnittlichen Objekt angepasst.

Die Auswertung unterscheidet zwischen Doppelhaushälften/Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern.

Gebäundefaktoren 2019									
Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	Änderung zum Vorjahr [%]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	Änderung zum Vorjahr [%]	
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser Grundstücksgröße 150 bis 400 m ²									
Insgesamt	136	- 3	354	133	105	130		- 6	
Baujahre 1919 bis 1949	11 ¹⁾		428	96	93	10			
Baujahre 1950 bis 1974	39		376	125	99	37			
Baujahre 1975 bis 1989	19		371	151	113	18			
Baujahre 1990 bis 2004	34		340	128	109	33			
Baujahre 2005 bis 2019	28		303	162	110	27			

Reihenmittelhäuser									
Grundstücksgröße 150 bis 400 m ²									
Insgesamt	34	+ 7	216	134	101	34		+ 8	
Baujahre 1919 bis 1949	0								
Baujahre 1950 bis 1974	16		207	129	90	16			
Baujahre 1975 bis 1989	7		219	140	109	7			
Baujahre 1990 bis 2004	9		224	139	111	9			
Baujahre 2005 bis 2019	2		240	130	116	2			

¹⁾ Die schwächer markierten Werte sind aufgrund der geringen Datenlage unsicher.

7.3. Mehrfamilienhäuser

7.3.1. Preisniveau, Verteilung

Im Landkreis Plön sind im Jahr 2019 lediglich 28 Mehrfamilienhäuser veräußert worden. Aus diesem Grunde lieferte nur eine Gesamtauswertung plausible Ergebnisse. Die Verkäufe verteilen sich über das Kreisgebiet folgendermaßen:

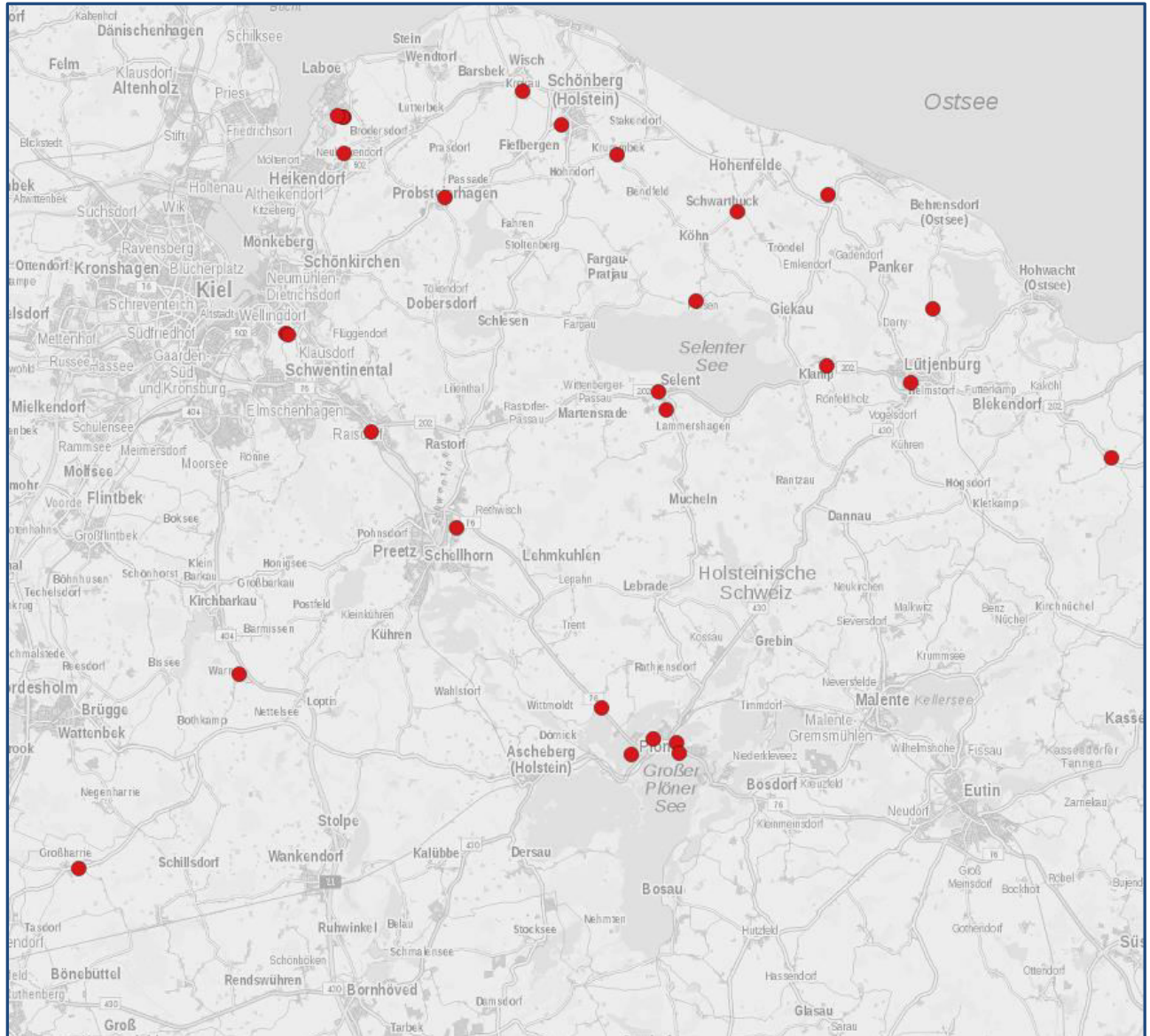


Abb. 51 Verteilung Verkäufe Mehrfamilienhäuser

7.3.2. Preisentwicklung

Die nachstehende Tabelle stellt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise seit dem Jahr 2018 dar, jedoch ist die zu Grunde gelegte Datenmenge für eine statistisch sichere Aussage zu gering.

Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser		Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	durchschnittliche Nutzfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohn- /Nutzfläche [€/m ²]
Jahr									
2018	32	Diese Daten werden in der kostenfreien Version	1.391	101	525	0	24	Diese Daten werden in der kostenfreien Version	
2019	28		2.275	137	430	0	27		

7.3.3. Vergleichsfaktoren

In der folgenden Tabelle wurden die unter dem Punkt 7.3.1 grafisch dargestellten Verkäufe des Jahres 2019 zwar anhand des Baujahres unterteilt, aufgrund der geringen Datenmenge sind die Zwischenwerte jedoch nicht belastbar.

Gebäundefaktoren 2019		Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	Änderung zum Vorjahr [%]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohn- /Nutzfläche [€/m ²]	Änderung zum Vorjahr [%]
Mehrfamilienhäuser										
Insgesamt	28	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	2275		137	430	21	Diese Daten werden in der kostenfreien		
Baujahre 1919 bis 1949	5 ¹		860	167	230	5				
Baujahre 1950 bis 1974	5		6080	145	612	5				
Baujahre 1975 bis 1989	1		1497	190	400	1				
Baujahre 1990 bis 2004	2		1600	82	767	2				
Baujahre 2005 bis 2019	4		1486	175	350	1				

¹⁾ Die schwächer markierten Werte sind aufgrund der geringen Datenlage unsicher.

7.4. Wohn- und Geschäftshäuser

7.4.1. Preisniveau, Verteilung

Es sind im Jahr 2019 lediglich 14 Wohn- und Geschäftshäuser veräußert worden. Aus diesem Grunde lieferte nur eine Gesamtauswertung plausible Ergebnisse. Die Verkäufe verteilen sich über das Kreisgebiet folgendermaßen:

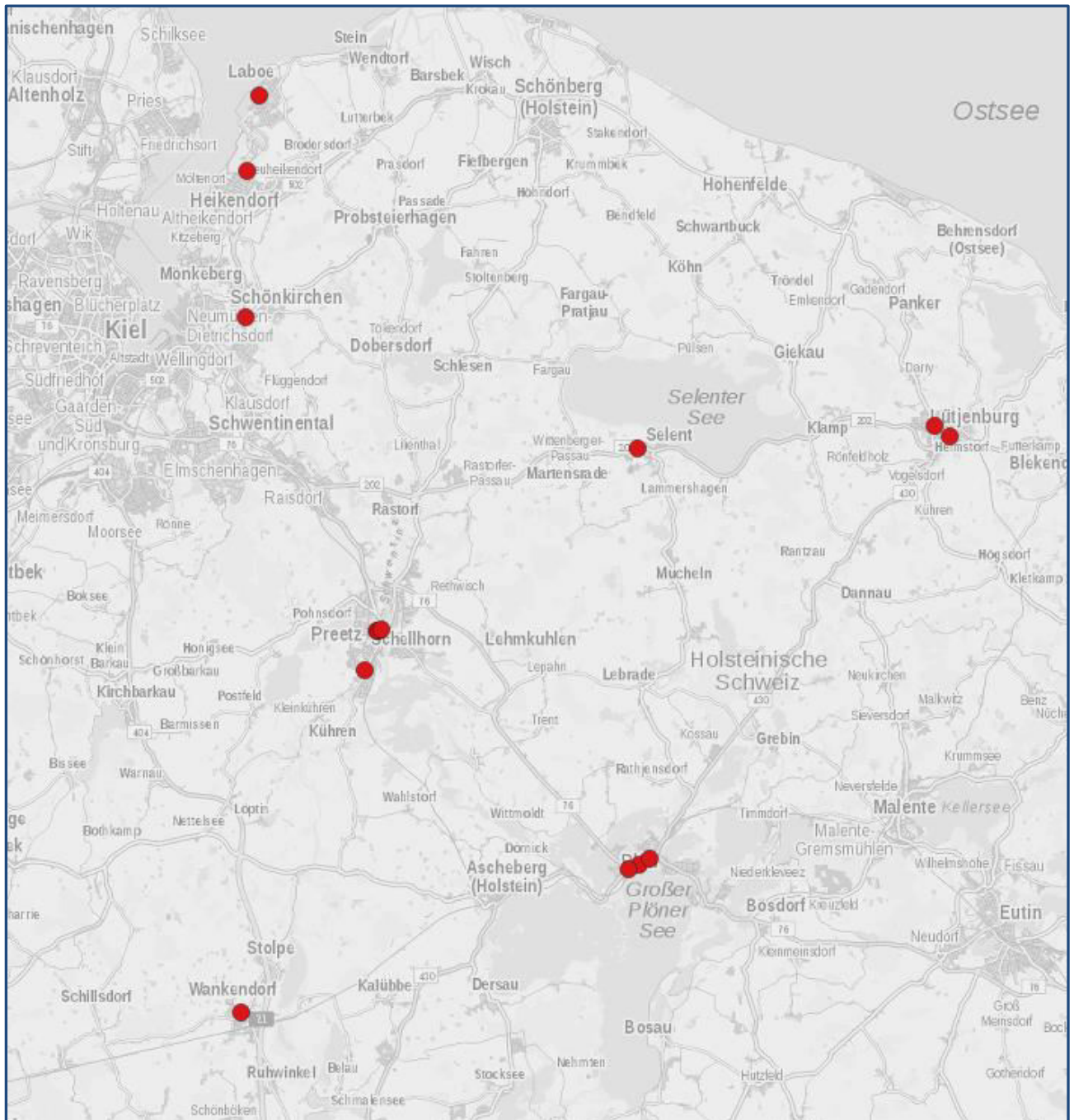


Abb. 52 Verteilung Verkäufe Wohn-/Geschäftshäuser

7.4.2. Preisentwicklung

Die nachstehende Tabelle stellt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise seit dem Jahr 2018 dar, jedoch ist die zu Grunde gelegte Datenmenge für eine statistisch sichere Aussage zu gering.

Preisentwicklung Wohn- und Geschäftshäuser		Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	durchschnittliche Nutzfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohn- /Nutzfläche [€/m ²]
		Jahr							
2018	16	Diese Daten werden in der kostenfreien Version ...	1.431	135	128	207	14	Diese Daten werden in der kostenfreien Version ...	
2019	14		650	159	148	116	14		

7.4.3. Vergleichsfaktoren

Eine weitere Unterteilung der Verkäufe des Jahres 2019 anhand des Baujahres ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht sinnvoll.

7.5. Büro- und Geschäftshäuser

7.5.1. Preisniveau, Verteilung

Es sind im Jahr 2019 lediglich 5 Büro- und Geschäftshäuser veräußert worden. Aus diesem Grunde werden nur die durchschnittlichen Gesamtergebnisse aufgeführt. Die Verkäufe verteilen sich über das Kreisgebiet folgendermaßen:

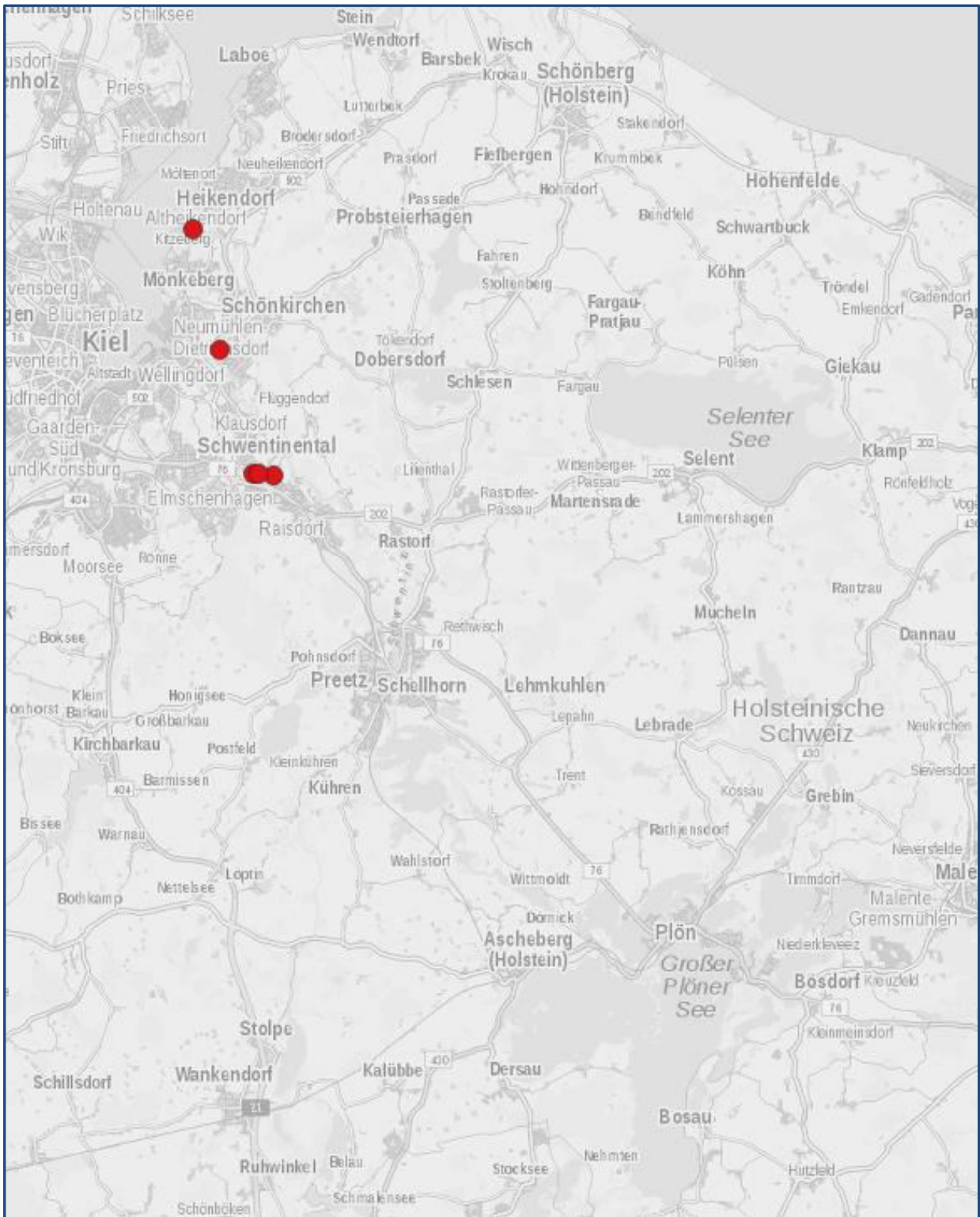


Abb. 53 Verteilung Verkäufe Büro-/Geschäftshäuser

7.5.2. Preisentwicklung

Die nachstehende Tabelle stellt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise seit dem Jahr 2018 dar, jedoch ist die zu Grunde gelegte Datenmenge für eine statistisch sichere Aussage zu gering.

Preisentwicklung Büro- und Geschäftshäuser		Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	durchschnittliche Nutzfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [€/m ²]
		Jahr							
2018	8	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	5.338	114	0	2.253	7	Diese Daten werden in der kostenfreien Version ...	
2019	5		5.276	111		1230	4		

7.5.3. Vergleichsfaktoren

Eine weitere Unterteilung der Verkäufe des Jahres 2019 anhand des Baujahres ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht sinnvoll.

7.6. Lager- und Produktionsgebäude

7.6.1. Preisniveau, Verteilung

Es sind im Jahr 2019 lediglich 13 Lager- und Produktionsgebäude veräußert worden. Aus diesem Grunde werden nur die durchschnittlichen Gesamtergebnisse aufgeführt. Die Verkäufe verteilen sich über das Kreisgebiet folgendermaßen:

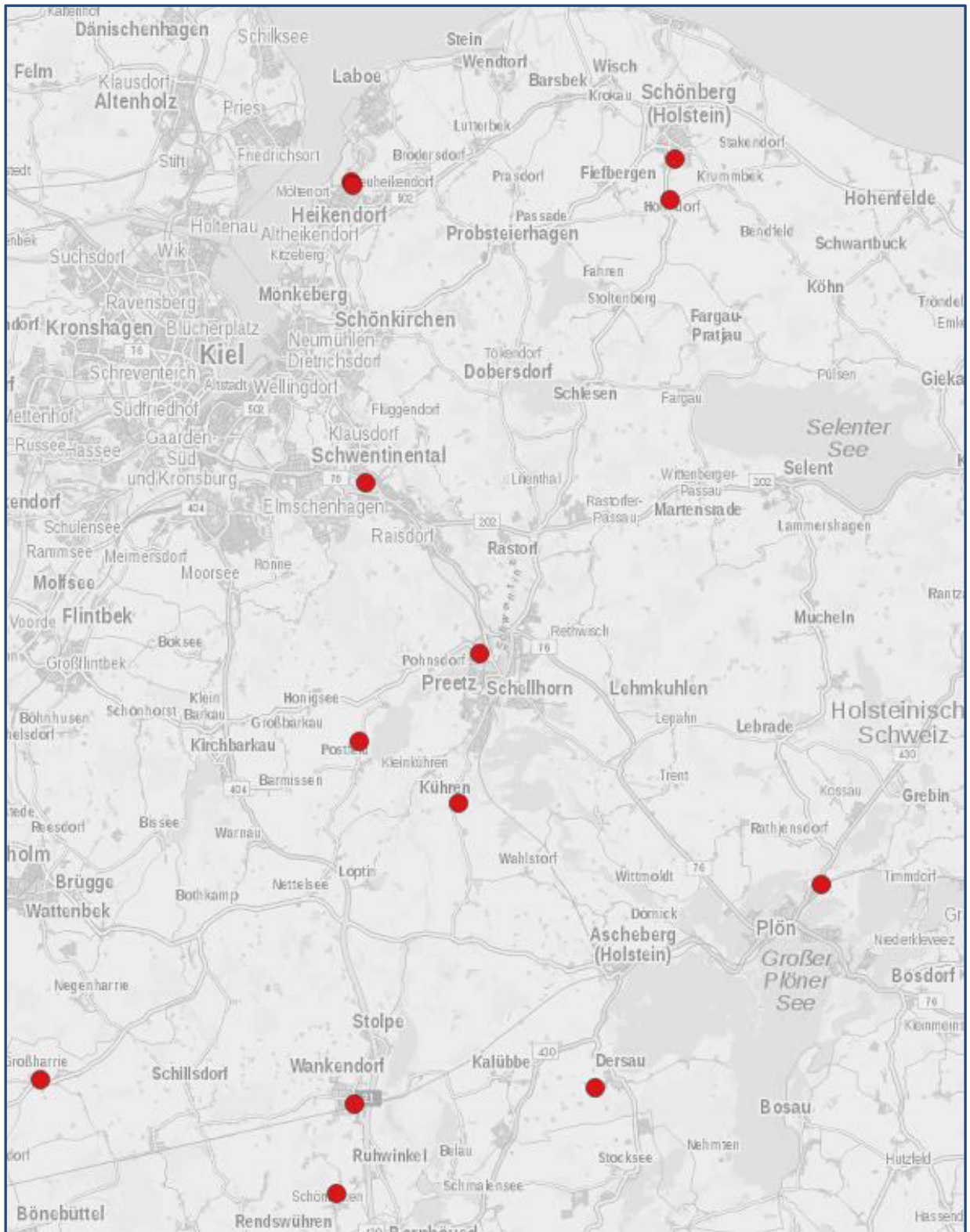


Abb. 54 Verteilung Verkäufe Lager- und Produktionsgebäude

7.6.2. Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren

Die nachstehende Tabelle stellt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise seit dem Jahr 2018 dar, jedoch ist die zu Grunde gelegte Datenmenge für eine statistisch sichere Aussage zu gering. Daher erfolgt auch keine weitere Unterteilung nach Baujahresgruppen.

Preisentwicklung Lager- und Produktions- gebäude		Kauffälle [Anzahl]	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]	durchschnittliche Grundstücksfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenpreisniveau [€/m ²]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	durchschnittliche Nutzfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche bekannt [Anzahl]	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Nutzfläche [€/m ²]
		Jahr							
2018	8	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	7.981	50	0	1.035	4	Diese Daten werden in der kostenfreien Version	
2019	13		8911	62	0	1.933	12		

7.7. Resthöfe

Um auch eine Aussage zu den Gesamtkaufpreisen von Resthöfen zu treffen, wurden alle Kauffälle seit dem Jahr 2016 aus der Kaufpreissammlung selektiert. Verkäufe unter Verwandten wurden ausgenommen und es wurden nur Verkäufe herangezogen, bei denen die Hofgröße zwischen 0,5 und 8,0 Hektar betrug. Das Ergebnis der 23 gefundenen Kauffälle wird in folgender Tabelle grob dargestellt.

Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	80.000 €	0,6 ha
	Maximum	720.000 €	5,1 ha
	Median ¹⁾	317.000 €	1,9 ha
	Anzahl	23	23

Die Verkäufe verteilen sich über das Kreisgebiet folgendermaßen:

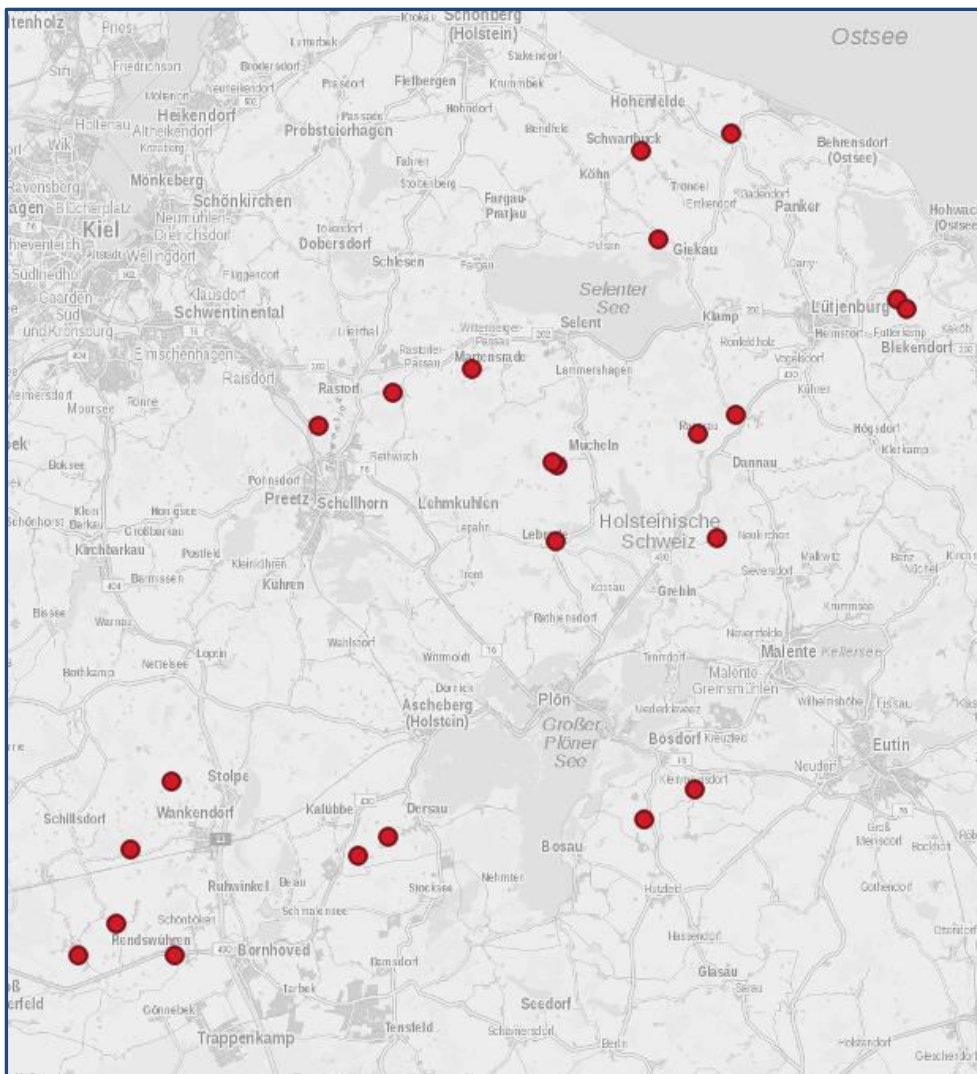


Abb. 55 Verteilung Verkäufe von Resthöfen

¹⁾ Der Median (oder auch Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der berechneten Werte liegen darunter und 50% darüber).

8. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

8.1. Erstverkäufe nach Neubau

8.1.1. Preisentwicklung (Indexreihe)

Aus den unter 8.1.2 aufgeführten Vergleichsfaktoren wurde die untenstehende Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet.

Bei Ableitung der Preisindizes wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungen auf eine einheitliche Bezugsgröße von 70 m² zurück gerechnet. Diese Umrechnung erfolgte mit den nachstehend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten:

Wohnungsgröße in m ²	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Umrechnungskoeffizient	1,112	1,083	1,047	1,021	1,000	0,991	0,980	0,967	0,954	0,944	0,936

Preisindex Eigentumswohnungen (Neubau, Erstverkauf) Kreis Plön

Jahr	Basisjahr 2000	Veränderung [%]	
1999	95,7		
2000	100,0	+ 4,5	
2001	105,9	+ 5,9	
2002	123,5	+ 16,6	
2003	106,1	- 14,1	
2004	114,1	+ 7,6	
2005	102,0	- 10,7	
2006	97,1	- 4,8	
2007	125,2	+ 29,0	
2008	113,8	- 9,1	
2009	111,0	- 2,5	
2010	123,3	+ 11,1	
2011	133,5	+ 8,3	
2012	144,8	+ 8,5	
2013	150,6	+ 4,0	
2014	138,5	- 8,0	
2015	165,5	+ 19,5	
2016	158,5	- 4,3	
2017	172,3	+ 8,8	
2018	215,2	+ 24,9	
2019	209,9	- 2,5	

Datengrundlage:
Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für Neubaueigentumswohnungen, die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen. Die unterschiedliche Durchschnittsgröße wurde zur Ermittlung des Preisindex auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte mit den oben angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

Die Daten können abhängig von der Lage der Neubauprojekte mit einem deutlich unterschiedlichen Bodenwertniveau stark schwanken.

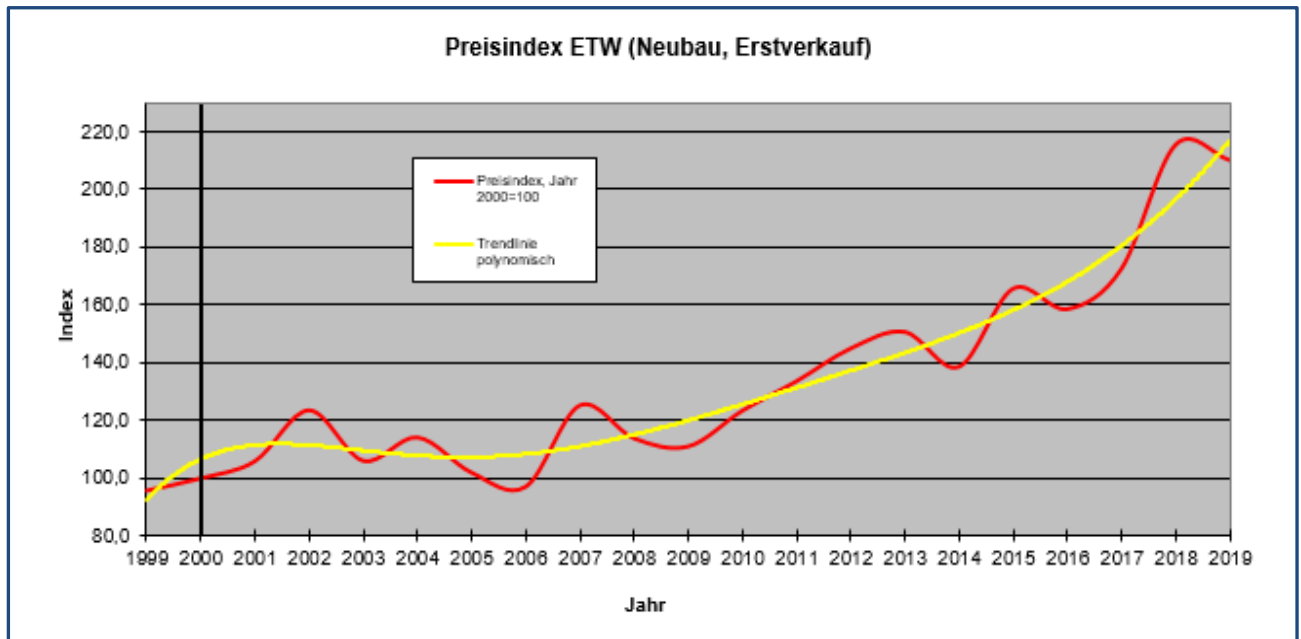


Abb. 56 Preisindex Neubau-Eigentumswohnungen

8.1.2. Vergleichsfaktoren

In den folgenden Tabellen werden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen und die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für *neu errichtete* Eigentumswohnungen im *Erstverkauf* dargestellt.

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2009	93	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	154	33
2010	91		136	20
2011	78		144	23
2012	90		134	41
2013	86		135	82
2014	88		107	46
2015	80		130	80
2016	81		130	111
2017	85		151	99
2018	85		157	82
2019	79		205	79

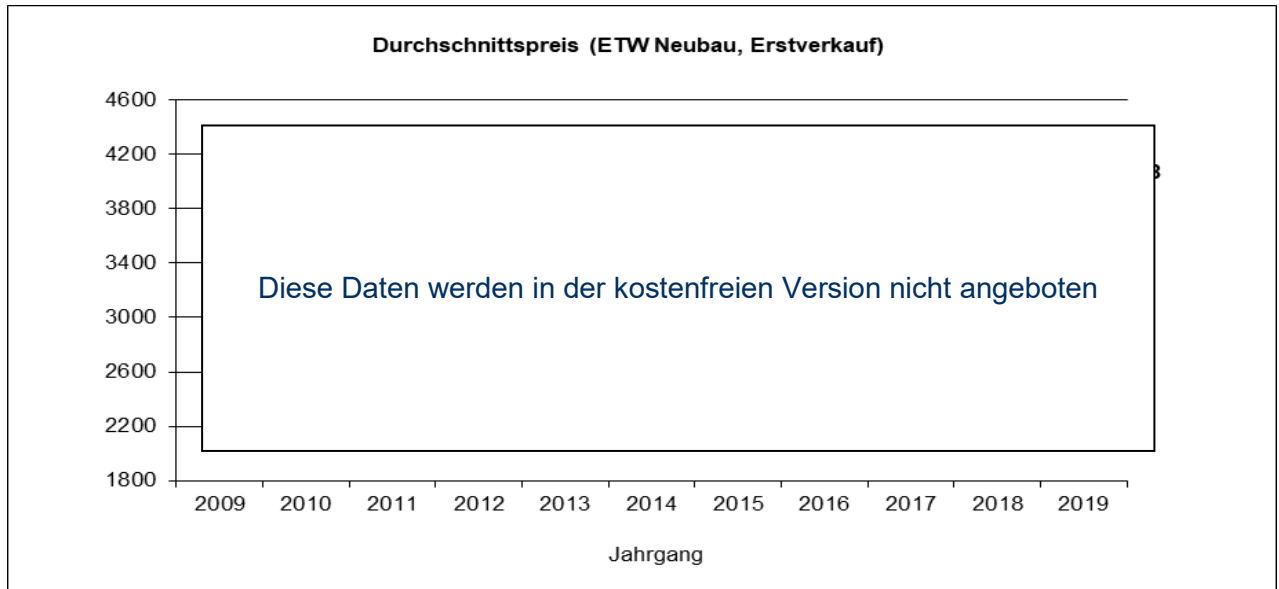


Abb. 57 Durchschnittspreise Neubau-ETW

Zur besseren Einordnung der Vergleichsfaktoren wird die Datengrundlage in Bezug zur Lage dargestellt.

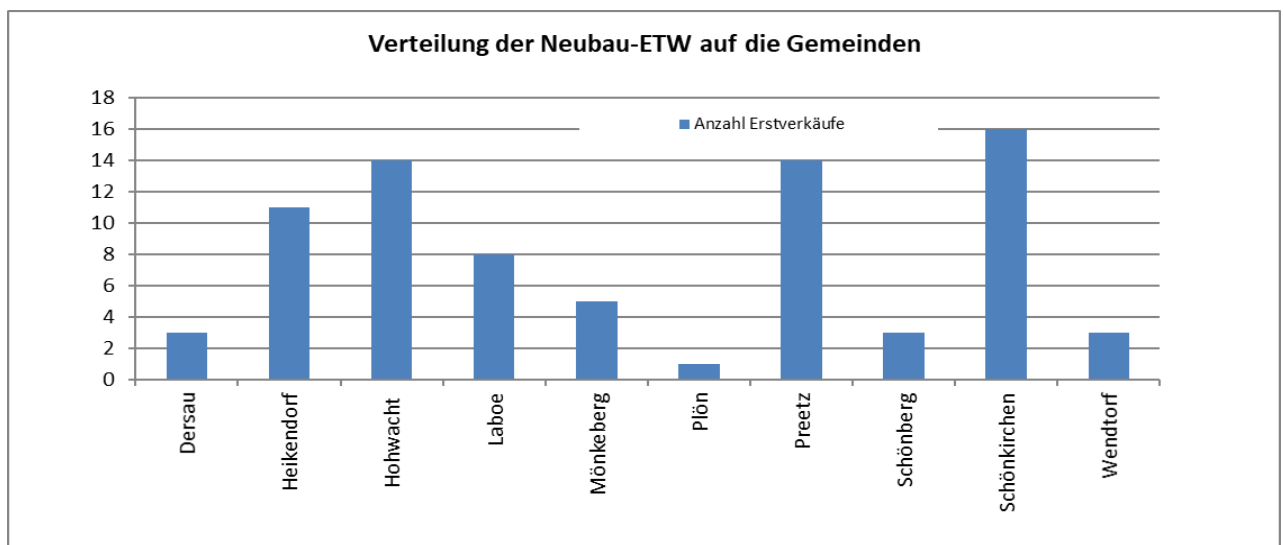


Abb. 58 Verteilung Neubau-ETW auf Gemeinden

8.2. Weiterverkäufe

8.2.1. Preisniveau, Verteilung

Die Verteilung der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand ist in der unten abgebildeten Karte dargestellt.

Um die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** abzubilden, wurden für die Auswertung mehrere Gemeinden zusammengefasst. Es wird der Medianwert ¹⁾ dargestellt.

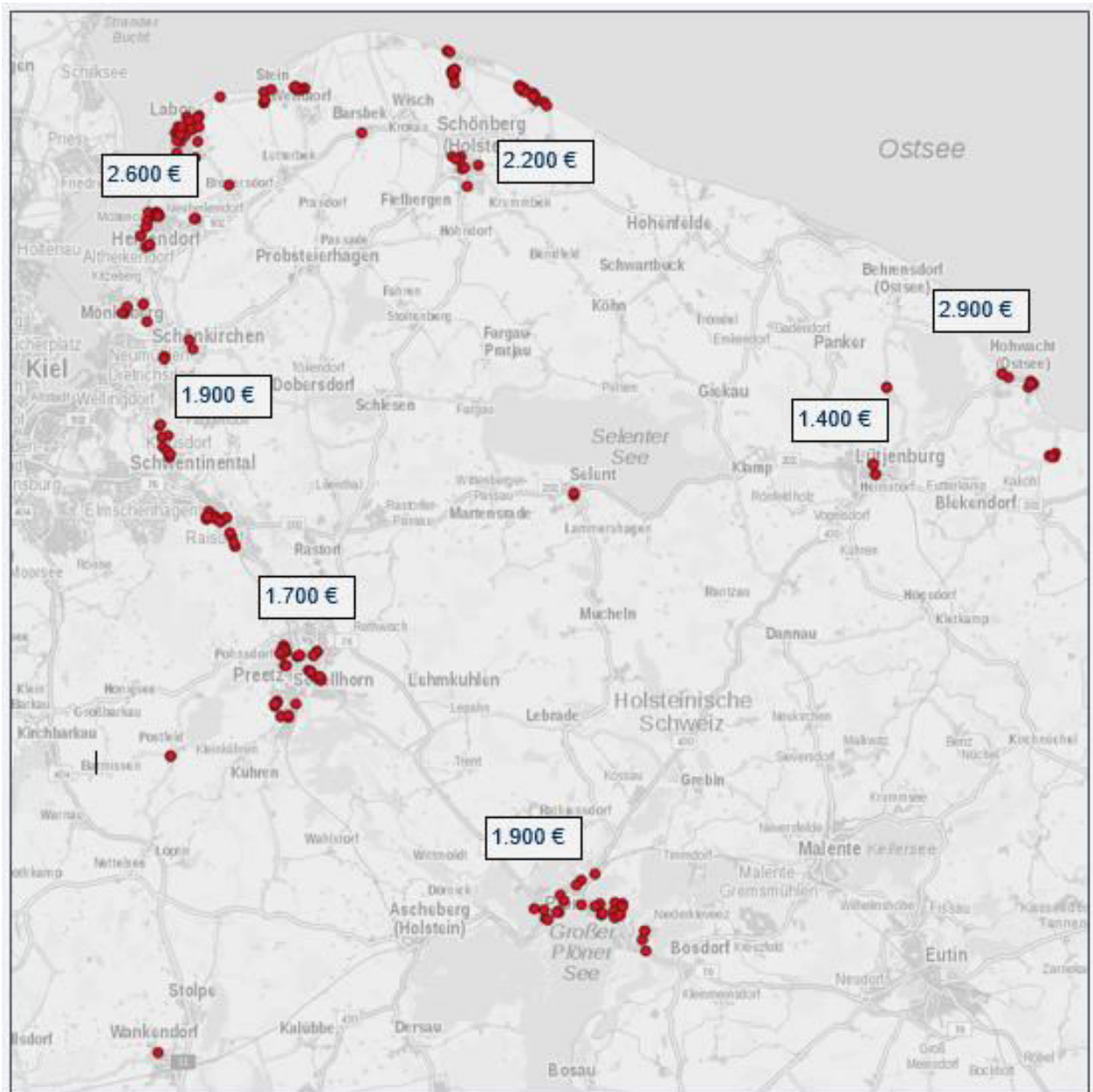


Abb. 59 Preise/Verteilung Wohnungseigentum

¹⁾ Der Median (oder auch Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der berechneten Werte liegen darunter und 50% darüber).

8.2.2. Preisentwicklung (Indexreihe)

Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle (ohne Neubauwohnungen) ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge zu marktgerechten Konditionen) einbezogen.

Eigentumswohnungen				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	285	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	
1996		345		
1997		284		
1998		286		
1999		311		
2000		208		
2001		256		
2002		280		
2003		279		
2004		335		
2005		339		
2006		272		
2007		284		
2008		279		
2009		326		
2010		284		
2011		307		
2012		278		
2013		267		
2014		199		
2015	238			
2016 ¹⁾	388			
2017	398			
2018	407			
2019	340			

Die Gesamtpreise für Eigentumswohnungen und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind weiter angestiegen.

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

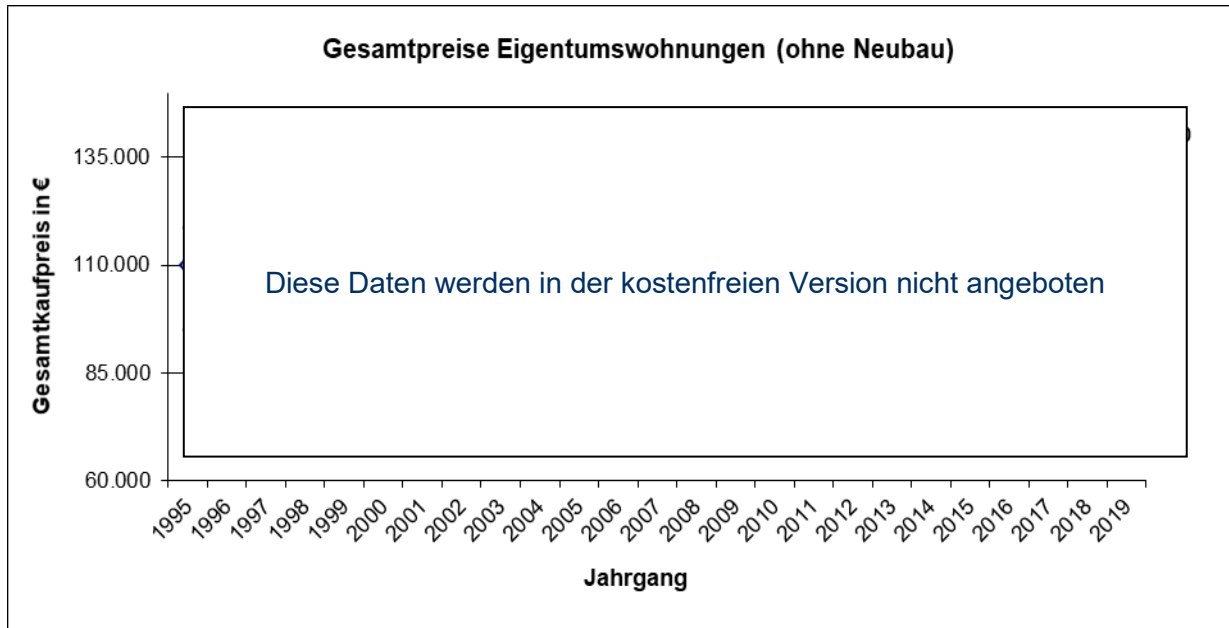


Abb. 60 Preisentwicklung Wohnungseigentum (ohne Neubau)

Die **Quadratmeterpreise** sind bei den **Eigentumswohnungen** im Jahr 2019 auf rd. **2.200 €** angestiegen.

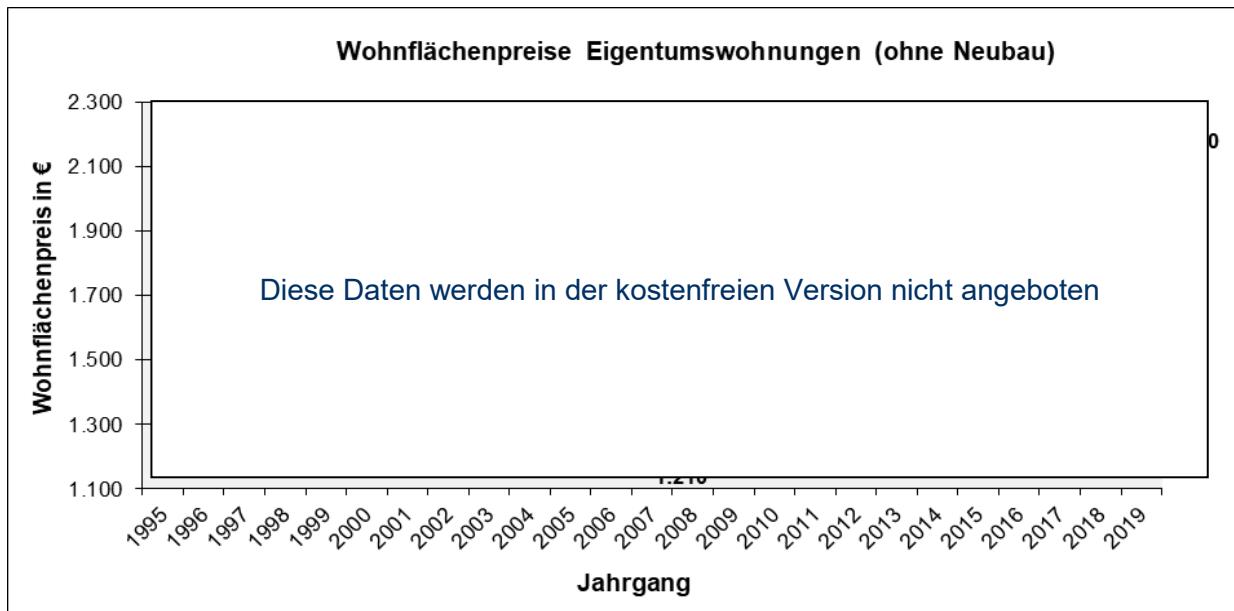


Abb. 61 Entwicklung der Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum (ohne Neubau)

8.2.3. Vergleichsfaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)

8.2.3.1. Kreis Plön

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	55	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	118	115
2011	55		118	125
2012	51		113	110
2013	52		105	123
2014	50		108	85
2015	51		111	101
2016	54		104	123
2017	57		120	146
2018	51		131	172
2019	55		177	165

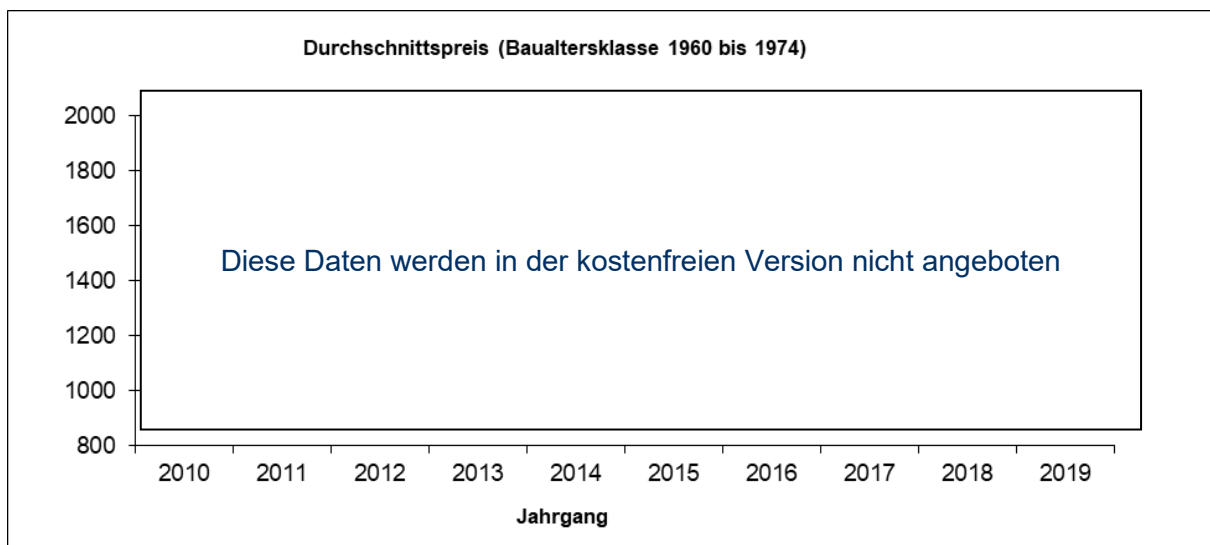


Abb. 62 Quadratmeterpreise ETW Baujahr 1960 bis 1974

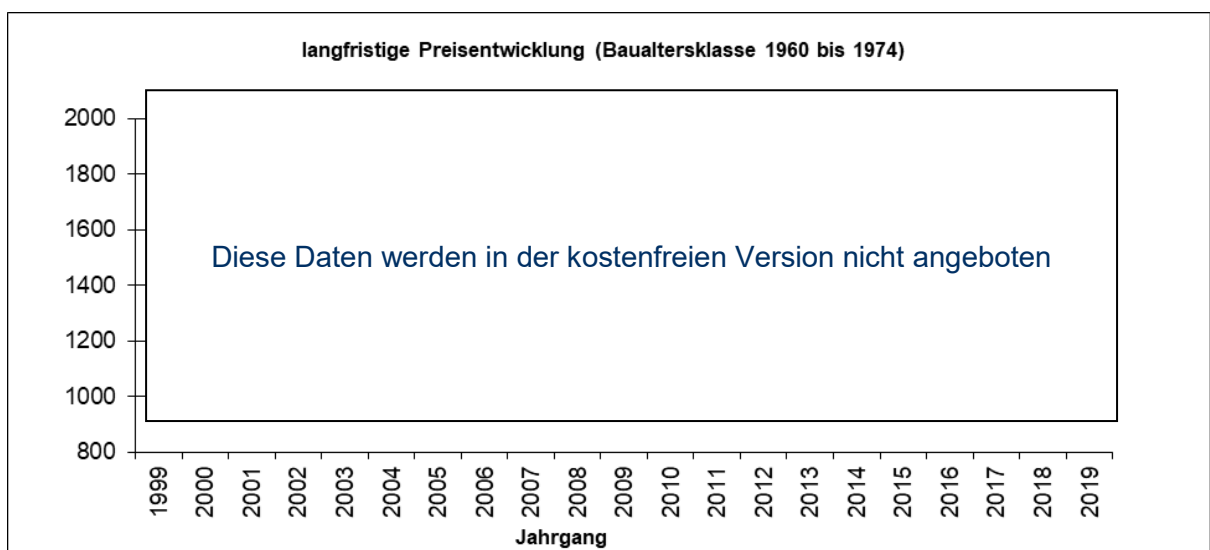


Abb. 63 langfristige Preisentwicklung seit 1999 - 86 -

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	65	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	122	26
2011	65		133	39
2012	68		107	25
2013	60		107	25
2014	71		107	21
2015	58		124	24
2016	66		139	18
2017	76		126	30
2018	65		129	27
2019	74		175	45



Abb. 64 Quadratmeterpreise ETW Baujahr 1975 bis 1985

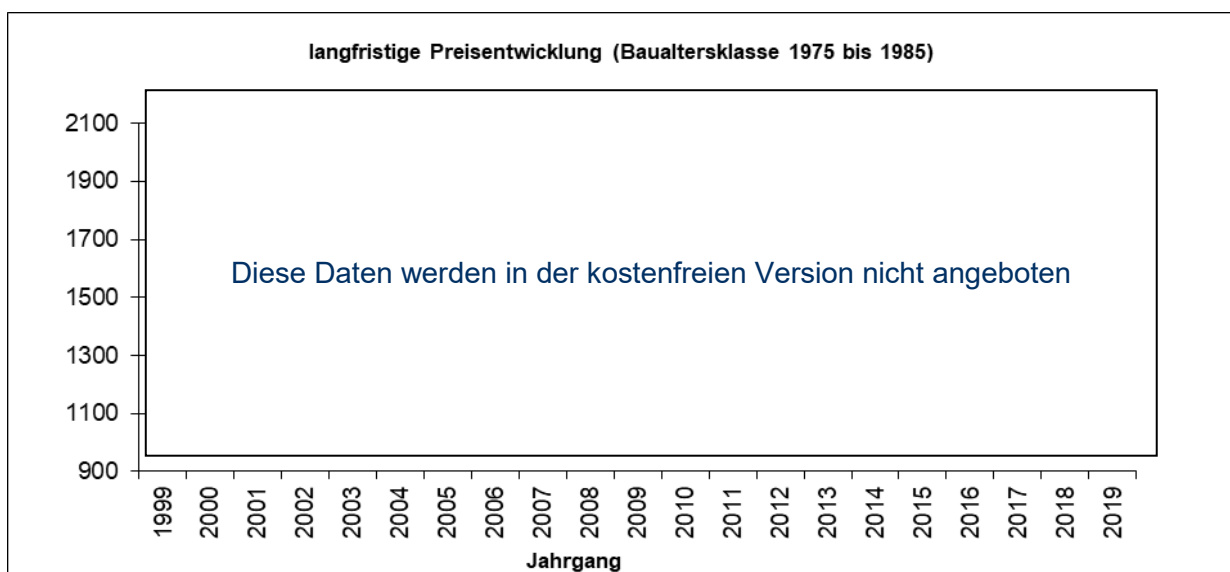


Abb. 65 langfristige Preisentwicklung seit 1999

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	57	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	147	70
2011	55		138	46
2012	62		146	45
2013	58		150	50
2014	59		133	41
2015	54		143	36
2016	71		144	48
2017	58		141	75
2018	57		148	71
2019	60		226	66

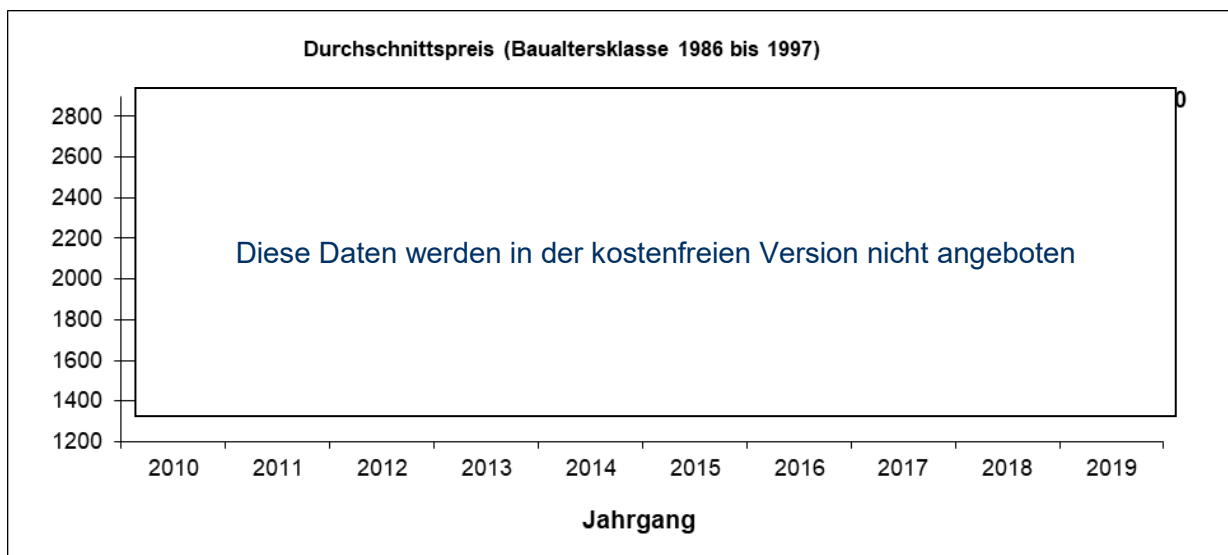


Abb. 66 Quadratmeterpreise ETW Baujahr 1986 bis 1997

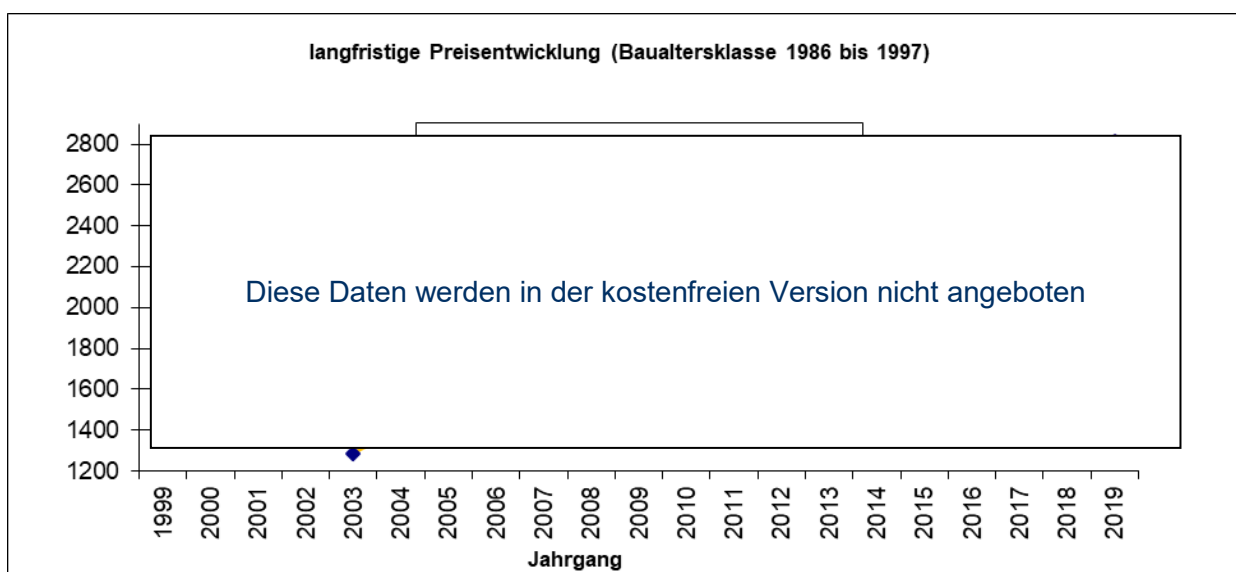


Abb. 67 langfristige Preisentwicklung seit 1999

Baualtersklasse 1998 bis 2017

(ohne Neubauten)

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	71	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	136	24
2011	75		150	34
2012	74		137	33
2013	81		160	24
2014	77		131	25
2015	80		128	29
2016	81		149	36
2017	71		146	69
2018	74		157	41
2019	80		230	39

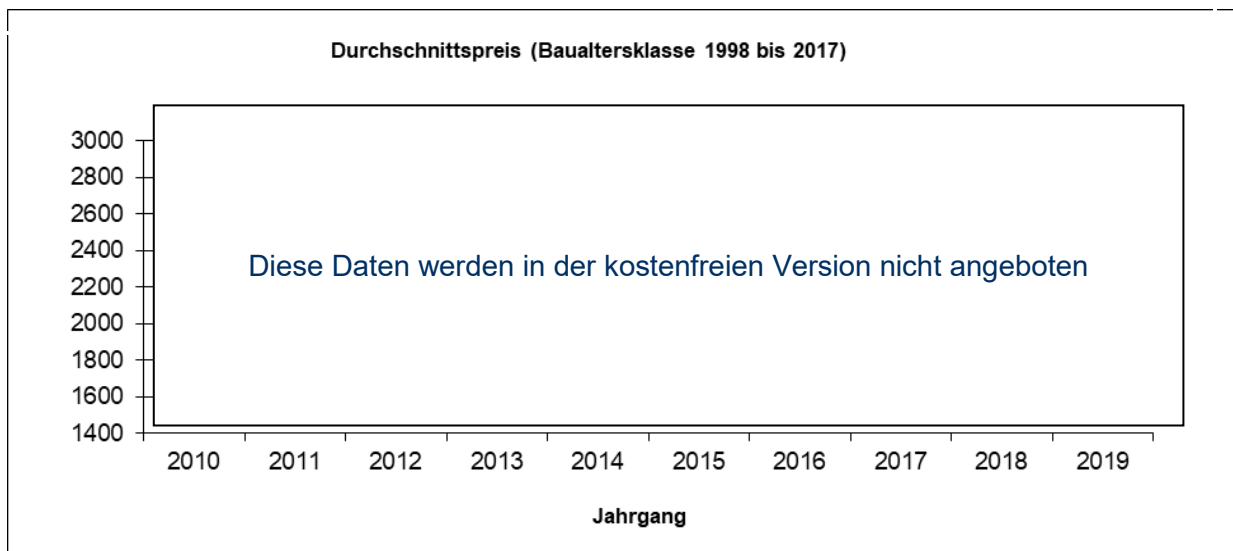


Abb. 68 Quadratmeterpreise ETW Baujahr 1998 bis 2017

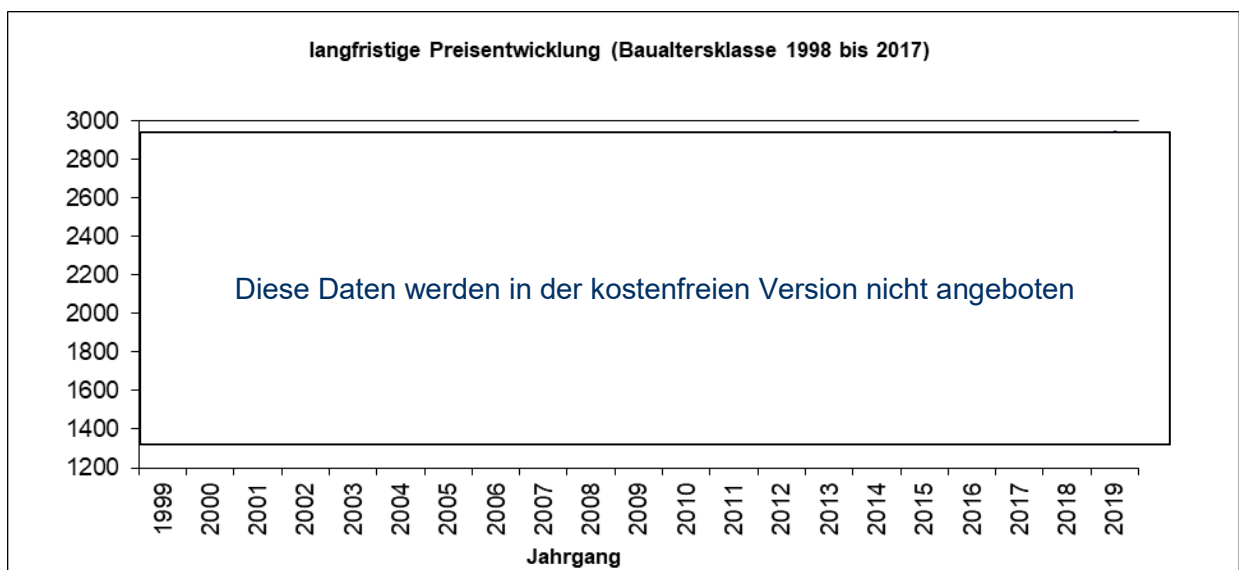


Abb. 69 langfristige Preisentwicklung seit 1999

Um die zuvor ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) als Näherungswerte anwenden zu können, empfiehlt sich vorher eine Umrechnung von der Durchschnittsgröße auf die Größe des Bewertungsobjekts (z. B. mit Hilfe des unter Punkt 8.1.1 beschriebenen Umrechnungskoeffizienten).

Beispiel:

Eigentumswohnung im Kreis Plön, Baujahr 2000, Verkaufsjahr 2011, Größe 100 m²
angepasster Quadratmeterpreis: $1.792 \text{ €/m}^2 \text{ } ^1) \times 0,967 \text{ } ^2) / 0,996 \text{ } ^3) = 1.740 \text{ €/m}^2$
grober Kaufpreis: $1.740 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = \text{rd. } 174.000 \text{ €}$

Die zuvor ermittelten Werte resultieren aus den Verkaufsfällen des gesamten Kreisgebietes. Da die Wertverhältnisse in den Gemeinden jedoch unterschiedlich sind, erfolgt auf den nächsten Seiten eine weitere Unterteilung.

Hinweis:

Die Datengrundlage der Auswertungen für diese ausgewählten Gemeinden auf den folgenden Seiten ist jedoch teilweise zu gering, sodass nur im Kontext mit den gesamten Daten des Gemeindegebietes eine Werteinschätzung erfolgen kann.

1) Wert auf Seite 88 oben entnommen

2) Wert bei 100 m², Punkt 8.1.1 entnommen

3) Wert bei 75 m², Punkt 8.1.1 (Mittelwert zwischen 70 m² und 80 m²) entnommen

8.2.3.2. Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	55	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	168	17
2012	43		143	22
2013	48		140	17
2014	46		158	11
2015	52		179	13
2016	63		148	15
2017	56		180	21
2018	63		170	26
2019	63		262	16

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	68	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	150	12
2012	87		130	4
2013	73		130	4
2014	71		140	4
2015	62		140	< 3
2016	67		161	9
2017	76		186	8
2018	48		170	< 3
2019	72		272	4

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	56	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	139	19
2012	57		171	19
2013	53		170	17
2014	68		147	13
2015	53		180	15
2016	75		168	18
2017	53		186	18
2018	54		204	18
2019	64		276	23

Hinweis auf Seite 90 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2017

(ohne Neubauten)

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	81	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht	148	16
2012	77		146	17
2013	86		170	13
2014	82		142	8
2015	92		126	12
2016	73		168	18
2017	80		173	22
2018	85		184	20
2019	85		263	12

Hinweis auf Seite 90 beachten!

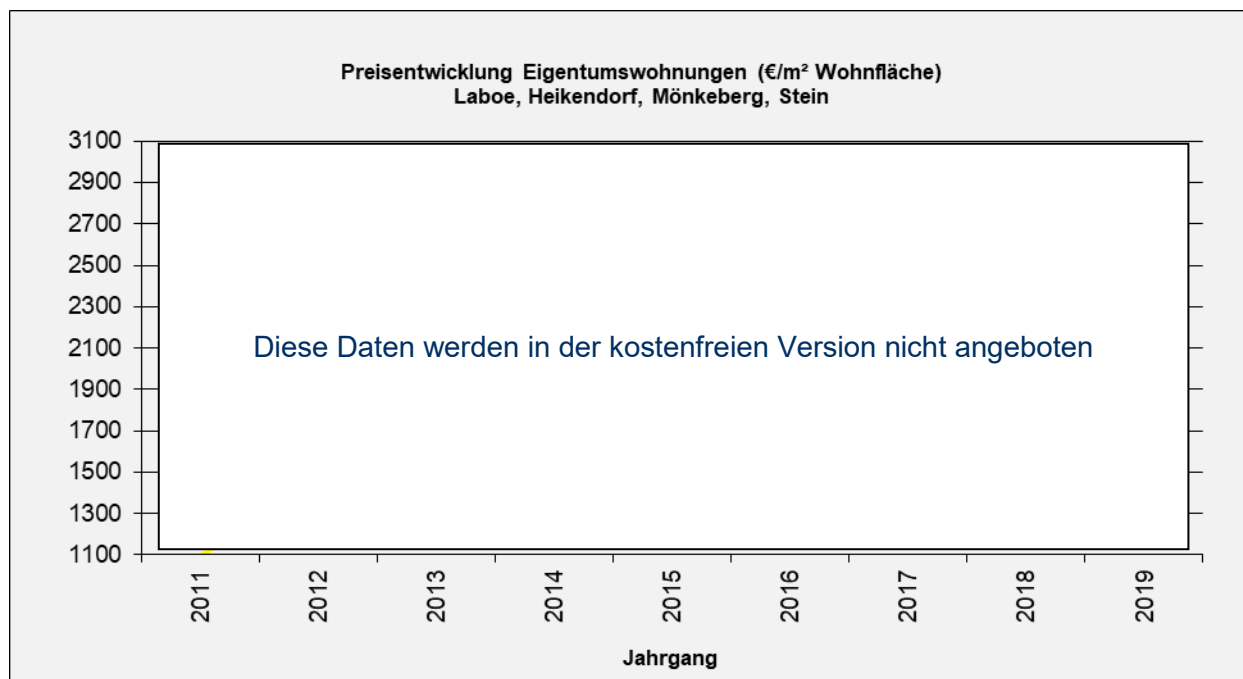


Abb. 70 Quadratmeterpreise seit 2011

8.2.3.3. Schönberger Strand

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	40	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	82	35
2012	41		78	26
2013	40		80	35
2014	42		77	26
2015	43		80	25
2016	40		75	39
2017	41		89	38
2018	39		94	44
2019	37		146	38

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	54	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	128	8
2012	53		110	6
2013	50		125	7
2014	39		92	3
2015	49		119	8
2016	48		130	< 3
2017	42		140	< 3
2018	65		155	3
2019	50		216	7

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	44	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	149	14
2012	41		142	9
2013	48		145	12
2014	42		148	13
2015	48		132	10
2016	60		146	11
2017	49		156	25
2018	47		151	25
2019	49		264	17

Hinweis auf Seite 90 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2017

(ohne Neubauten)

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	68	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	163	8
2012	67		150	8
2013	79		150	8
2014	63		147	6
2015	58		132	7
2016	74		151	8
2017	65		156	16
2018	54		140	7
2019	68		325	4

Hinweis auf Seite 90 beachten!

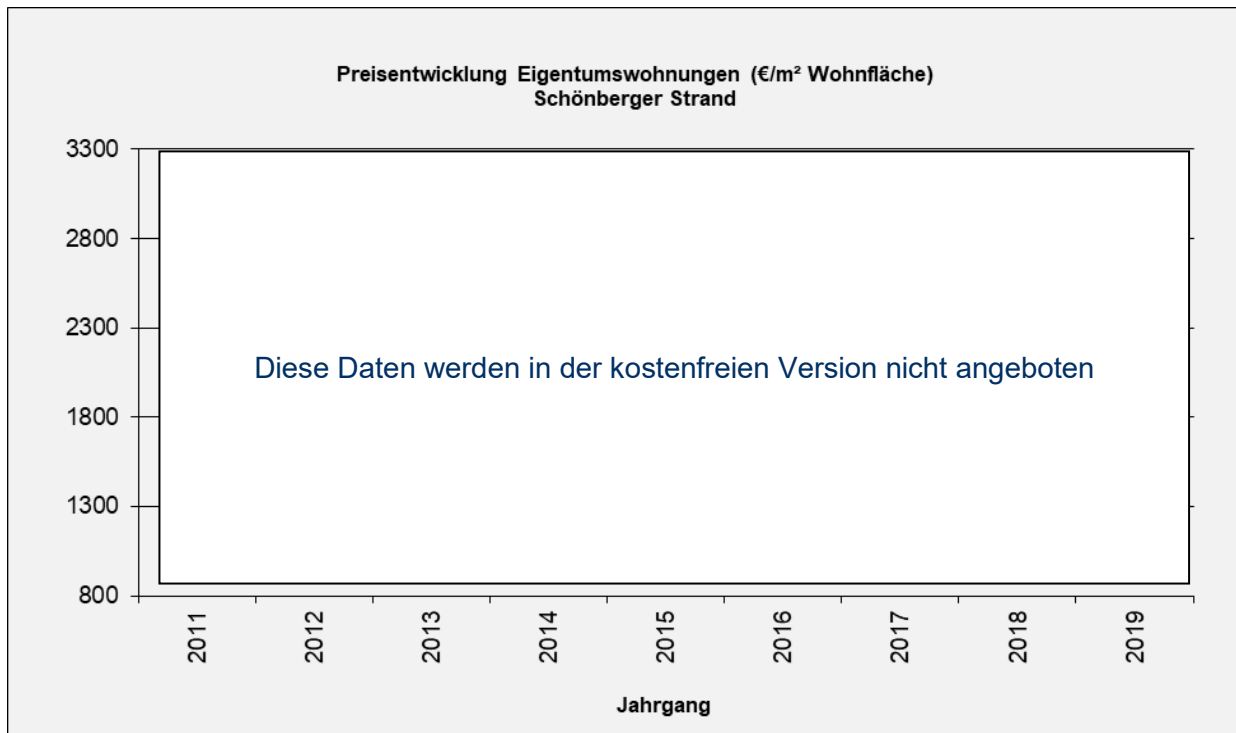


Abb. 71 Quadratmeterpreise seit 2011

8.2.3.4. Schwentinental

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	85	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	112	16
2012	73		111	11
2013	76		112	14
2014	74		112	7
2015	62		114	5
2016	75		113	13
2017	75		113	14
2018	66		119	22
2019	71		176	16

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	88	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	122	6
2012	70		115	4
2013	61		112	6
2014	81		121	6
2015	66		128	7
2016	68		122	3
2017	85		117	10
2018	61		110	6
2019	78		175	8

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	61	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	110	< 3
2012	102		132	5
2013	59		118	3
2014	71		124	5
2015	62		110	4
2016	76		133	7
2017	70		117	5
2018	70		121	12
2019	61		166	5

Hinweis auf Seite 90 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2017

(ohne Neubauten)

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	86	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	140	3
2012	96		140	< 3
2013				0
2014	84		140	4
2015	82		140	3
2016	85		138	5
2017				0
2018	68		145	5
2019	82		220	3

Hinweis auf Seite 90 beachten!

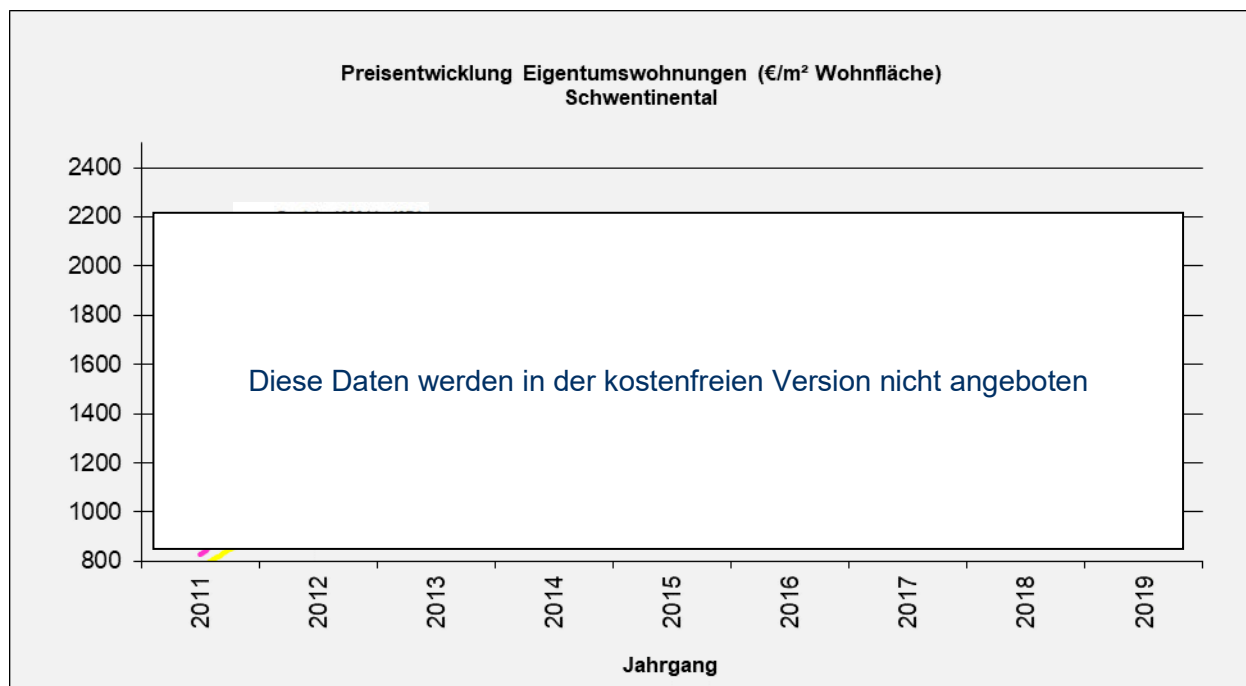


Abb. 72 Quadratmeterpreise seit 2011

8.2.3.5. Preetz

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	68	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	82	14
2012	78		85	10
2013	69		80	11
2014	70		83	8
2015	71		81	12
2016	66		83	12
2017	71		83	23
2018	68		90	16
2019	77		123	22

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	60	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	84	5
2012	74		104	5
2013	63		85	5
2014	71		81	5
2015	64		80	3
2016	59		75	< 3
2017	57		83	3
2018	72		115	4
2019	72		130	11

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	70	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	102	5
2012	71		103	3
2013	66		110	5
2014	111		98	< 3
2015	66		102	3
2016	64		117	3
2017	66		107	8
2018	68		105	6
2019	62		172	9

Hinweis auf Seite 90 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2017

(ohne Neubauten)

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	
2011		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten		0	
2012				0	
2013				0	
2014	83			93	3
2015	41			85	< 3
2016					0
2017	85			97	3
2018	83			90	< 3
2019	68			138	6

Hinweis auf Seite 90 beachten!

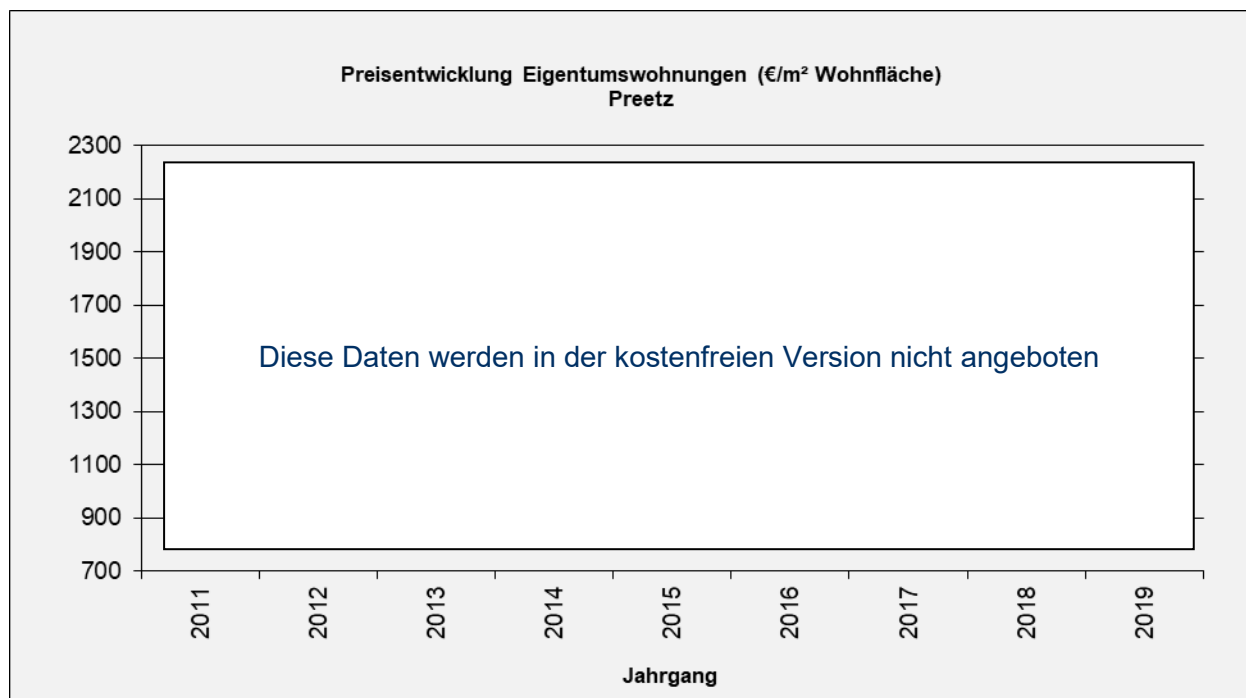


Abb. 73 Quadratmeterpreise seit 2011

8.2.3.6. Plön

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	54	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	105	10
2012	56		97	15
2013	55		90	13
2014	52		100	4
2015	52		94	14
2016	57		92	16
2017	55		96	13
2018	53		106	14
2019	62		159	20

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	69	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	162	5
2012	72		90	< 3
2013	64		90	2
2014				0
2015	70		175	< 3
2016	92		200	< 3
2017	73		117	3
2018	78		156	7
2019	78		186	7

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	71	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	155	3
2012	72		170	3
2013	81		145	5
2014	71		128	< 3
2015				0
2016	62		110	5
2017	70		151	4
2018	77		165	3
2019	78		212	3

Hinweis auf Seite 90 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2017

(ohne Neubauten)

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten		0
2012			0	
2013			0	
2014			0	
2015	75		180	< 3
2016			0	
2017			0	
2018	55		120	< 3
2019	104	180	< 3	

Hinweis auf Seite 90 beachten!

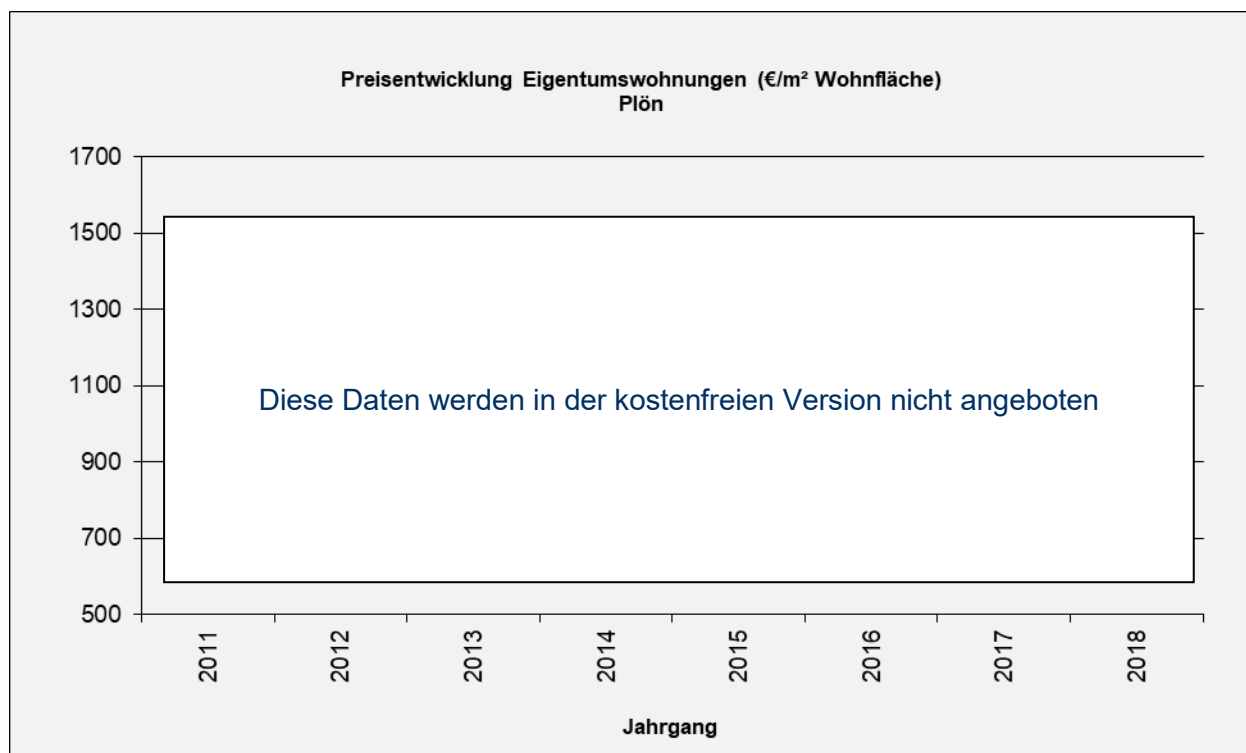


Abb. 74 Quadratmeterpreise seit 2011

8.2.4. Käuferherkunft (Erst- und Weiterverkauf)

Im Jahr 2019 hat der Gutachterausschuss auch wieder beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer stammen.

Es wurden, vergleichbar mit den Ergebnissen der Vorjahre, 29 % der Wohnungen von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben.

In der folgenden Tabellen wird die Anzahl^{*)} der Kauffälle bezogen auf das Herkunftsland der Käufer dargestellt:

Eigentumswohnungen	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Kauffälle
Schleswig-Holstein	328
davon Kiel:	56
davon Kreis Plön:	241
Hamburg	42
Niedersachsen	27
Nordrhein-Westfalen	22
Hessen	12
Baden-Württemberg	7
Bayern	9
Sonstige	17

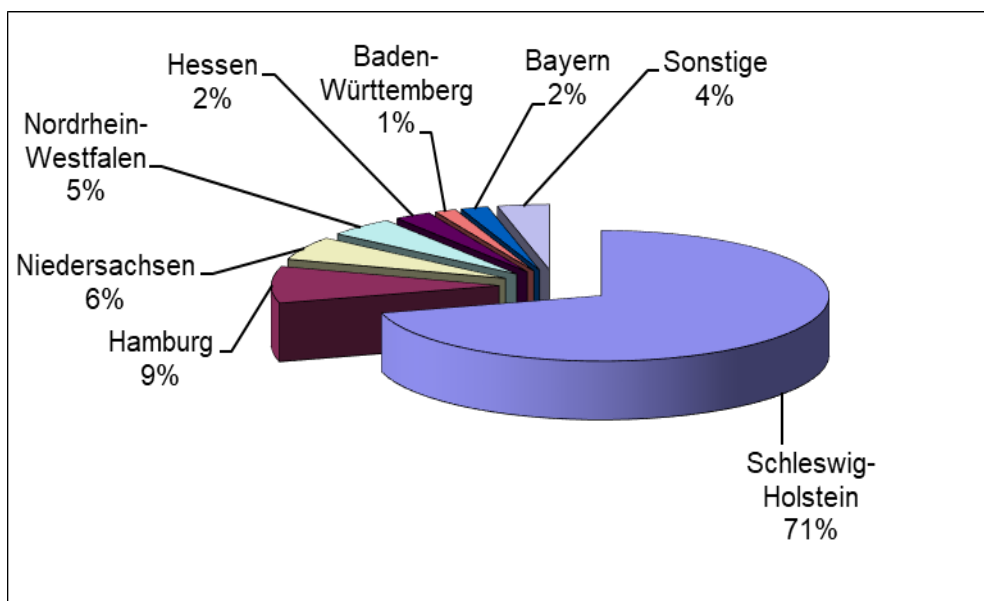


Abb. 75 Herkunft der Käufer beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum

^{*)} Die Gesamtanzahl stimmt nicht mit den Angaben unter Punkt 5.2.1 überein, da nur Verkäufe aufgeführt sind, bei denen die Herkunft bekannt ist.

9. Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

9.1. Ladenräume, Gewerbeflächen

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Gesamtkaufpreis (Median ¹⁾) [€]</i>	<i>Wert der Nutzfläche (Median) [€/m²]</i>	<i>Größe des Teileigentums (Median) [m²]</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2018	103.000	1.454	81	11
2019	160.000	2.807	57	1

9.2. Stellplätze

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Gesamtkaufpreis (Median) [€/Stellplatz]</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2018	10.000 €	19
2019	10.800 €	3

¹⁾ Der Median (oder auch Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der berechneten Werte liegen darunter und 50% darüber).

10. Wertermittlungsrelevante Daten

10.1. Umrechnungskoeffizienten (UK)

10.1.1. UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen

Eine Ableitung eigener Umrechnungskoeffizienten konnte wegen einer zu geringen Datenlage bisher nicht durchgeführt werden. Jedoch wurden die in der Anlage 1 VW-RL WertR2006 veröffentlichten Koeffizienten für den Kreis Plön auf Plausibilität untersucht und können angewendet werden.

Die folgenden Tabellen zeigen die von Prof. Dr. Maik Zeißler¹⁾ im Jahr 2018 modifizierten Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 VW-RL WertR2006 mit einem Beispiel.

Bodenwert-niveau (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)																													
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0			
200	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11	1,11											
210	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14											
220	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16											
230	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18											
240	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,18	1,19	1,21											
250	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26									
260	0,78	0,82	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,28									
270	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,29	1,31									
280	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30	1,32	1,33									
290	0,73	0,79	0,84	0,88	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30	1,32	1,34	1,36									
300	0,71	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,34	1,36	1,38	1,41	1,43							
310		0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,38	1,40	1,42	1,45								
320		0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,21	1,24	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37	1,39	1,42	1,44	1,47								
330		0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48								
340		0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,48	1,50								
350		0,80	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,50	1,52	1,55	1,58						
360		0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,16	1,20	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,54	1,57	1,60						
370		0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,21	1,24	1,28	1,32	1,35	1,38	1,41	1,45	1,48	1,51	1,53	1,56	1,59	1,62						
380		0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21	1,25	1,29	1,33	1,36	1,39	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55	1,58	1,61	1,64						
390		0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44	1,47	1,51	1,54	1,57	1,60	1,63	1,66						
400		0,77	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,23	1,27	1,31	1,35	1,38	1,42	1,45	1,49	1,52	1,56	1,59	1,62	1,65	1,68						
410			0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,32	1,36	1,39	1,43	1,47	1,50	1,54	1,57	1,61	1,64	1,67	1,71							
420			0,89	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,24	1,28	1,33	1,37	1,41	1,44	1,48	1,52	1,56	1,59	1,63	1,66	1,69	1,73							
430			0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,29	1,33	1,38	1,42	1,46	1,50	1,53	1,57	1,61	1,65	1,68	1,72	1,75							
440			0,88	0,94	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,39	1,43	1,47	1,51	1,55	1,59	1,63	1,66	1,70	1,74	1,77							
450			0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,21	1,26	1,31	1,35	1,40	1,44	1,48	1,52	1,57	1,60	1,64	1,68	1,72	1,76	1,79	1,83	1,86					
460			0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,27	1,31	1,36	1,41	1,45	1,50	1,54	1,58	1,62	1,66	1,70	1,74	1,78	1,82	1,85	1,89					
470			0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,46	1,51	1,55	1,59	1,64	1,68	1,72	1,76	1,80	1,84	1,87	1,91					
480			0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,28	1,33	1,38	1,43	1,47	1,52	1,57	1,61	1,65	1,70	1,74	1,78	1,82	1,86	1,90	1,94					
490			0,87	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,34	1,39	1,44	1,49	1,53	1,58	1,62	1,67	1,71	1,76	1,80	1,84	1,88	1,92	1,96					
500			0,87	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,29	1,34	1,40	1,45	1,50	1,55	1,59	1,64	1,68	1,73	1,77	1,82	1,86	1,90	1,94	1,98					

Quelle: Zeißler (2018) S. 97, bzw. www.dr-zeissler.de

Abb. 76 Geschossflächen-Umrechnungskoeffizienten

¹⁾ Vortrag von Prof. Dr. Maik Zeißler am 07.11.2018 beim Institut für Städtebau in Berlin, Veröffentlichung genehmigt am 13.11.2018

▪ Beispiel:

- BRW = 380 €/m², bei WGFZ von 1,1
- WGFZ Wertermittlungsobjekt = 1,7

▪ Erweiterte Tabelle (unter Verwendung der Bildungsvorschriften)

Bodenwert-niveau (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)																												
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9			
200	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11	1,11										
210	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14										
220	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16										
230	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18										
240	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,18	1,19	1,21										
250	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26								
260	0,78	0,82	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,28								
270	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,29	1,31								
280	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30	1,32	1,33								
290	0,73	0,79	0,84	0,88	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30	1,32	1,34	1,36								
300	0,71	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,34	1,36	1,38	1,41	1,43						
310		0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,38	1,40	1,42	1,45							
320		0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,21	1,24	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37	1,39	1,42	1,44	1,47							
330		0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48							
340		0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,48	1,50							
350		0,80	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,50	1,52	1,55						
360		0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,16	1,20	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,54	1,57	1,60					
370		0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,21	1,24	1,28	1,32	1,35	1,38	1,41	1,45	1,48	1,51	1,53	1,56	1,59	1,62					
380		0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21	1,25	1,29	1,33	1,36	1,39	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55	1,58	1,61	1,64					
390		0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44	1,47	1,51	1,54	1,57	1,60	1,63	1,66					
400		0,77	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,23	1,27	1,31	1,35	1,38	1,42	1,45	1,49	1,52	1,56	1,59	1,62	1,65	1,68					
410			0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,32	1,36	1,39	1,43	1,47	1,50	1,54	1,57	1,61	1,64	1,67	1,71						



$$\begin{aligned}
 BW_{BG} &= BW_{VG} \times \frac{UK_{BG}}{UK_{VG}} \\
 &= 380 \times \frac{1,29}{1,05} = 466,86
 \end{aligned}$$

Quelle: Zeißler (2018) S. 97, bzw. www.dr-zeissler.de

Abb. 77 Anwendungsbeispiel der Umrechnungstabelle

10.1.2. UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen

10.1.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser

Der Bodenwert von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren beeinflusst. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Grundstücksgröße. Die Anwendung der nachstehenden Flächenumrechnungskoeffizienten beinhaltet sowohl die Flächenanpassung als auch die Geschossflächenzahlanpassung. Die Koeffizienten gelten zudem grundsätzlich nur für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, eine Bereinigung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahlen (GFZ) erfolgte nicht.

Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2.000 m².

Die Quadratmeterpreise nehmen bei größer werdenden Grundstücksflächen ab und steigen bei abnehmender Grundstücksgröße. Bei Seegrundstücken gilt diese Abhängigkeit nur eingeschränkt.

Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient
400	1,24	850	0,98	1.300	0,86
450	1,19	900	0,96	1.350	0,85
500	1,15	950	0,95	1.400	0,84
550	1,12	1.000	0,93	1.450	0,83
600	1,09	1.050	0,92	1.500	0,83
650	1,07	1.100	0,91	1.550	0,82
700	1,04	1.150	0,90	1.600	0,81
750	1,02	1.200	0,88		
800	1,00	1.250	0,87		

Datengrundlage: 137 Kauffälle, Formel: $y = 7,5532 \times x^{-0,3046} / 0,9859$

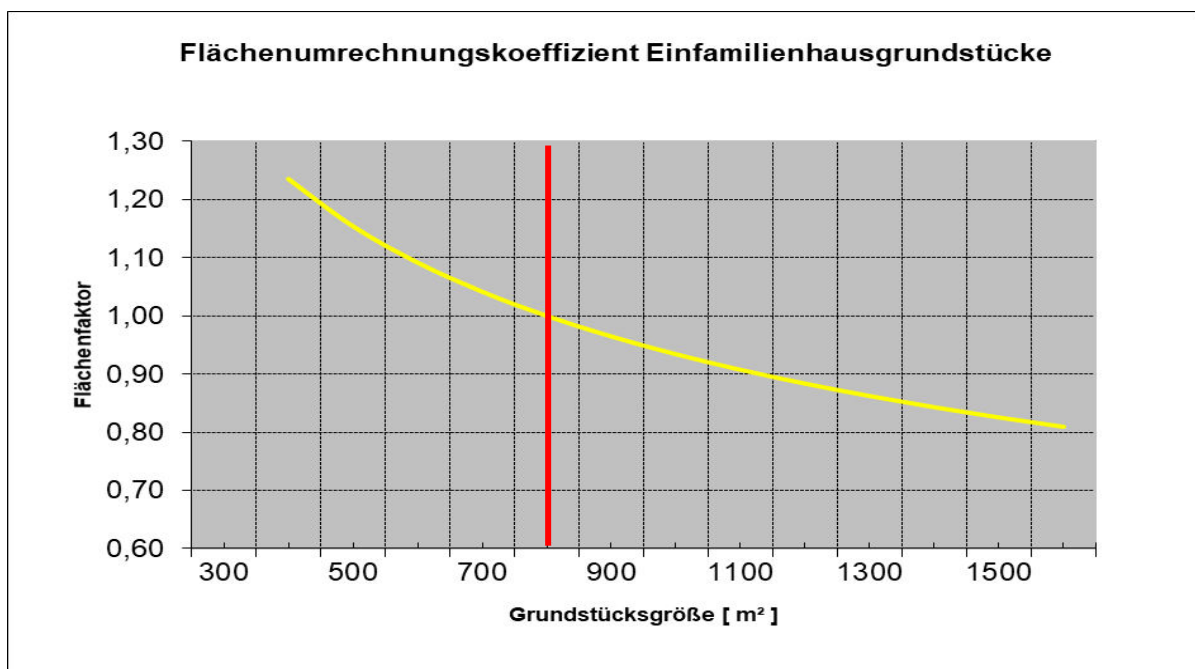


Abb. 78 Flächenumrechnungskoeffizient bei Einfamilienhausgrundstücken

10.1.2.2. Reihenhäuser

Die typischen Reihenhaushausgrundstücke haben üblicherweise kleinere Grundstücksflächen, die von der zuvor dargestellten Tabelle der Ein-/Zweifamilienhäuser nicht mehr abgebildet werden. Zudem herrschen dort wegen einer höheren Grundstücksausnutzung/Geschossflächenzahl andere Gesetzmäßigkeiten.

In der Bodenrichtwertkarte wird in der Regel auf die Einfamilienhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von 800 m² Bezug genommen. Die folgende Tabelle kann hilfsweise zur Umrechnung dieses Bodenrichtwertes auf die Größe des Reihenhaushausgrundstückes genutzt werden. Eine weitere GFZ-Anpassung oder eine Anpassung wegen der Anbauart darf dann nicht mehr vorgenommen werden. Ebenso ist bereits die typische schlauchförmige Form der Reihenhaushausgrundstücke in die Tabellenwerte eingeflossen, lediglich Lagebesonderheiten müssen noch sachgemäß berücksichtigt werden. Die Tabelle eignet sich nur für Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 600 m².

Da als Datengrundlage lediglich 20 geeignete Kaufpreise zur Verfügung standen, sind die Ergebnisse noch nicht stabil.

Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient
100	1,52
200	1,32
300	1,22
400	1,15
800	1,00

Beispiel:

Bodenrichtwert:	80 €
wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:	W, o, l, 800 m ²
Größe des zu bewertenden Reihenhaushausgrundstückes:	300 m ²
Umrechnungskoeffizient	1,22
schlauchförmiges Grundstück	± 0
Anbauart	± 0
Südausrichtung	+ 10%

Datengrundlage: 20 Kauffälle

Bodenwert: 80 € x 1,22 x 1,1 = rd. 107 €

Formel: $Y = (3,9284 * (\text{Fläche}^{-0,2008})) / 1,0263$

= rd. 32.000 €

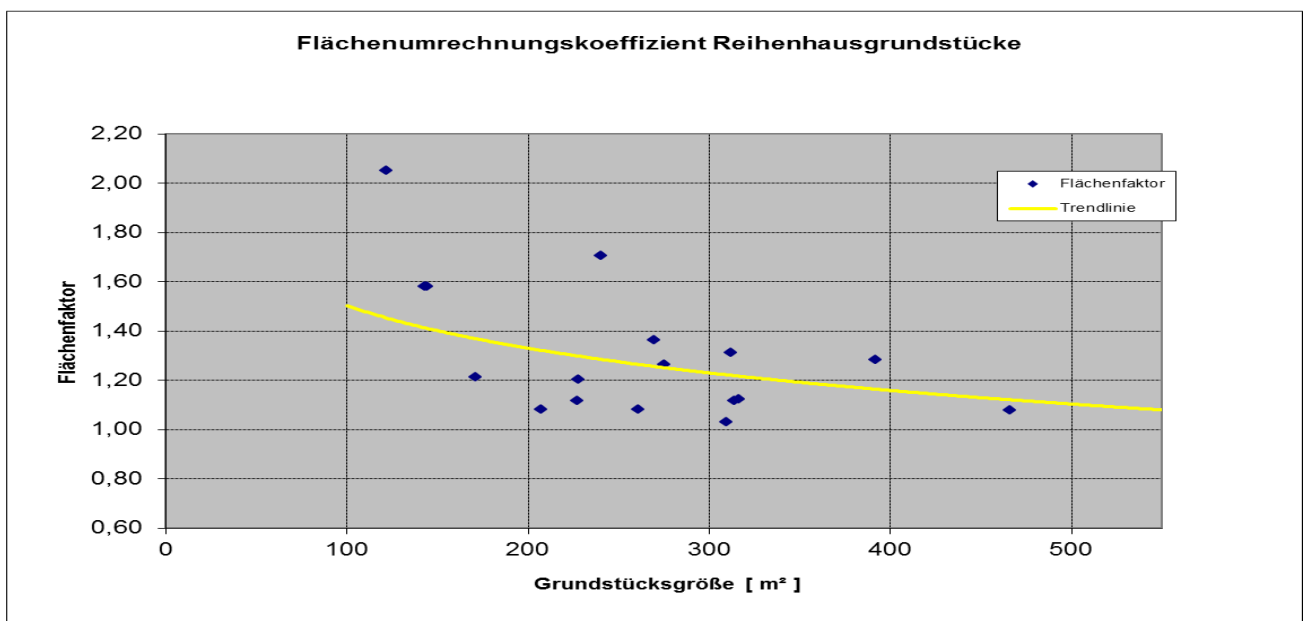


Abb. 79 Flächenumrechnungskoeffizient bei Reihenhaushausgrundstücken

10.1.3. Bonitätsumrechnungskoeffizienten

Im Jahre 2009 wurde von der Geschäftsstelle eine Untersuchung zur Abhängigkeit der Ackerlandpreise von der Bonität durchgeführt. Dafür wurden alle Verkaufsfälle für Ackerland der Jahre 2003 bis 2007 in die Auswertung einbezogen, die größer als 3.000 m² waren. Die Kaufwerte waren in dieser Zeit weitgehend stabil, sodass diese Spanne benutzt werden konnte. Das Ergebnis von 297 Kauffällen ergab eine eindeutige lineare Abhängigkeit, die unter dem Punkt 6.5.5.1 in einer Umrechnungstabelle dargestellt wird.

10.2. Kapitalisierungszinssätze (Liegenchaftszinssätze) und Rohertragsfaktoren

Die in den anschließenden Tabellen dargestellten **Liegenchaftszinssätze** wurden im folgenden Bewertungsmodell abgeleitet:

Jahresrohertrag	Nettokaltmieten nach Käuferangaben ¹⁾ , auf Plausibilität und Marktüblichkeit geprüft
Wohn-/Nutzflächen	Nach auf Plausibilität geprüften Käuferangaben bzw. Angaben aus dem Kaufvertrag
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Ertragswertrichtlinie EW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer nach Standardstufen 60 bis 80 Jahre entsprechend der Sachwertrichtlinie SW-RL, Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierungsgrad entsprechend der SW-RL
Bodenwert	„freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag) auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, angepasst an die wesentlichen Zustandsmerkmale (GFZ, Fläche u. a.)
Grundstücksfläche	Nur rentierlich zugehörige Fläche berücksichtigt bzw. keine übergroßen Grundstücke
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2015 bis 2019 benutzt, bei denen realistische Mietangaben gemacht wurden.

Die Zinssätze sind u. a. von der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig. Angaben hierzu werden dort gemacht, wo die Anzahl und die Qualität der Verkaufsfälle eine Berechnung zulassen. Bei einer geringen Anzahl von Kauffällen sind die Zinssätze noch nicht stabil.

Die Auswertung erfolgte nach der Formel von Möckel:

$$p = \frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP}$$

Darin bedeuten:

KP	=	Kaufpreis
RE	=	Reinertrag
G	=	KP – BW (Gebäudewert)
BW	=	Bodenwert
q	=	1 + (p/100)
p	=	Liegenchaftszinssatz im Ertragswertverfahren
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

¹⁾ Da im Kreis Plön kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, wurden die in den Fragebögen angegebenen Mieten (nach entsprechender Plausibilitätsprüfung) angesetzt. Sie stellen überwiegend die momentanen Marktmieten dar, die auch Schwankungen unterliegen. Die jährlichen Schwankungen können jedoch aufgrund der geringen Datenlage nicht sicher ausgewertet werden. In den vom Käufer mitgeteilten Mieten sind tlw. auch Abschlussmieten enthalten.

Mithilfe der **Ertragsfaktoren** (Ertrags-Vervielfacher V_E) lässt sich relativ einfach und schnell ein genäherter Ertragswert bestimmen. Wird die marktüblich und nachhaltig erzielbare Jahresmiete mit dem Ertragsfaktor multipliziert („Maklermethode“), erhält man näherungsweise den Verkehrswert.

Die Berechnung eines bebauten Grundstücks GW erfolgt dabei nach der Formel

$$GW = (\text{Roh- oder Rein-})\text{Ertrag} \times V_E$$

Zwischen dem Vervielfacher des Reinertrags V_R und dem Liegenschaftszinssatz p besteht dabei folgende Relation

$$V_R = \text{Kaufpreis/Reinertrag} \approx 1/p$$

Diese Berechnungsmethode ist nur für eine überschlägige Wertbestimmung nützlich, da besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt werden und auch Wertabhängigkeiten von der Restnutzungsdauer und dem Bodenwertanteil am Gesamtwert nicht einfließen.

In den folgenden Tabellen werden die **Rohertrags-Vervielfacher (Rohertragsfaktoren)** dargestellt, die aus den über die Fragebögen mitgeteilten Nettokaltmieten berechnet wurden. In die Berechnung sind analog zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze alle Kaufpreise der Jahre 2015 bis 2019 eingeflossen, bei denen realistische Mietangaben gemacht wurden. Dabei wurden Ausreißer, die um mehr als 30% abwichen, eliminiert.

10.2.1. Mehrfamilienhäuser

Die für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegten Mehrfamilienhäuser (Verkäufe der Jahre 2015 bis 2019) haben im Durchschnitt 8 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von 609 Quadratmetern. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenschaftszinssatz in %					Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²
Restnutzungsdauer (Jahre)									
20	30	40	60	80					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten								6,1	1.010
								± 1,0	51

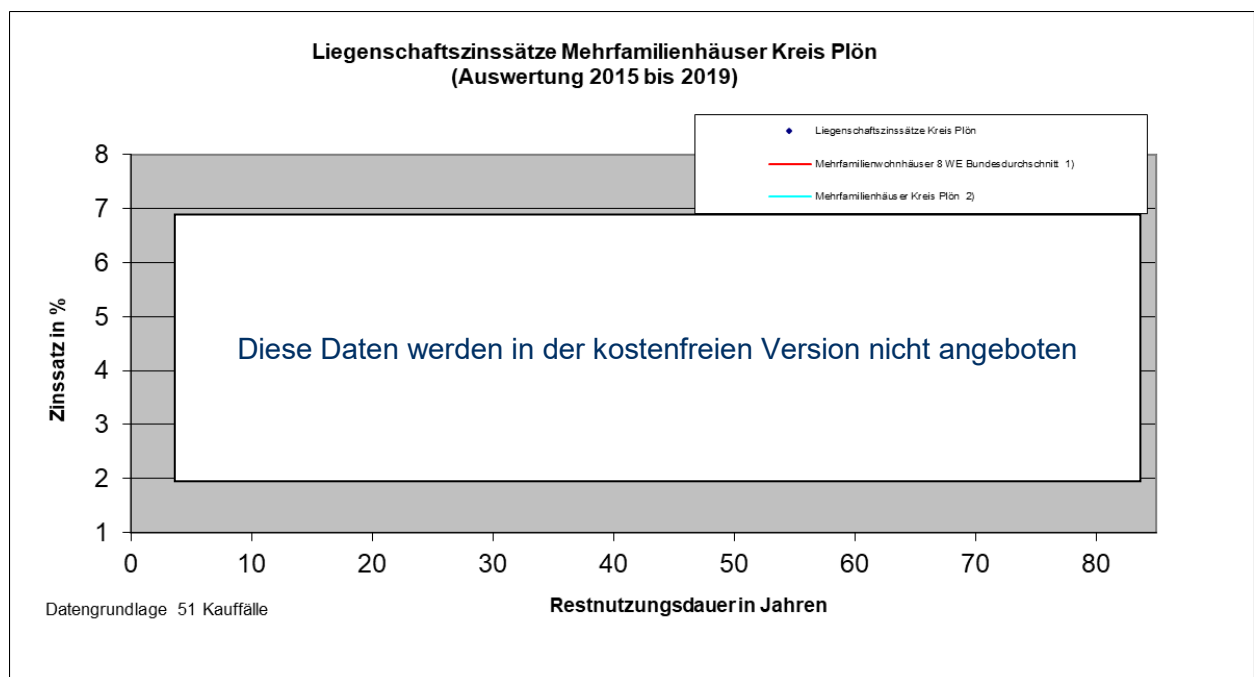


Abb. 80 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser

1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/30 ff., 115. Ergänzung entnommen. (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) und beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten im Bundesdurchschnitt.
 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit durchschnittlich 10 Wohneinheiten und 600 m² Gesamtwohnfläche.

Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktor	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Restnutzungs-dauer
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten </div>	± 1,8	43	112	445	1948
			6,2	982	30

Ausreißer bei den Rohertagsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abwichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenschaftszinssätze abweichen.

10.2.2. Wohn- und Geschäftshäuser

Der gewerbliche Anteil an den für die Berechnung zugrunde gelegten Gebäude (Verkäufe der Jahre 2015 bis 2019) beträgt weniger als 50%. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenschaftszinssatz in %					Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²
Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €							
20	30	40	60	80		keine Unterteilung	± 1,2	21	147
keine Unterteilung					6,6				906

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten

Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktor	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Restnutzungs-dauer
keine Unterteilung	± 1,5	17	161	353	1921
			6,9	1.020	27

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten

Ausreißer bei den Rohertragsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abweichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenschaftszinssätze abweichen.

10.2.3. Büro- und Geschäftshäuser

Der gewerbliche Anteil an den für die Berechnung zugrunde gelegten Gebäude (Verkäufe der Jahre 2015 bis 2019) beträgt mehr als 80%. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenchaftszinssatz in %					Liegenchaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Nutzfläche) m ²
Restnutzungsdauer (Jahre)									
20	30	40	60	80					
keine Unterteilung					Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	± 1,2	25	139	805
								7,2	1.032

Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktor	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Nutzfläche €	Ø Restnutzungs-dauer
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	± 1,1	16	149	1528	1952
			7,8	1.140	29

Ausreißer bei den Rohertragsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abweichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenchaftszinssätze abweichen.

10.2.4. Einkaufs-/Verbrauchermärkte

Berechnungsgrundlage sind Verkäufe der Jahre 2013 bis 2019. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenchaftszinssatz in %					Liegenchaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Nutzfläche) m ²
Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Nutzfläche €							
20	30	40	60	80		keine Unterteilung	± 1,2	14	115
					10,1				1.389

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten

Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktor (Schwankungsbreite)	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Nutzfläche €	Ø Restnutzungsdauer
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	± 1,9	13	137	7526	1997
			10,5	1.507	29

Ausreißer bei den Rohertagsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abwichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenchaftszinssätze abweichen.

10.2.5. Wohnungseigentum

Die für die Berechnung zugrunde gelegten Gebäude (Verkäufe der Jahre 2015 bis 2019) haben mehr als 6 Wohneinheiten. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenchaftszinssatz in %					Liegenchaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²
Restnutzungsdauer (Jahre)					± 1,3			119	Ø m ² -Miete €
20	30	40	60	80		147	66		
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten							7,4	1.730	

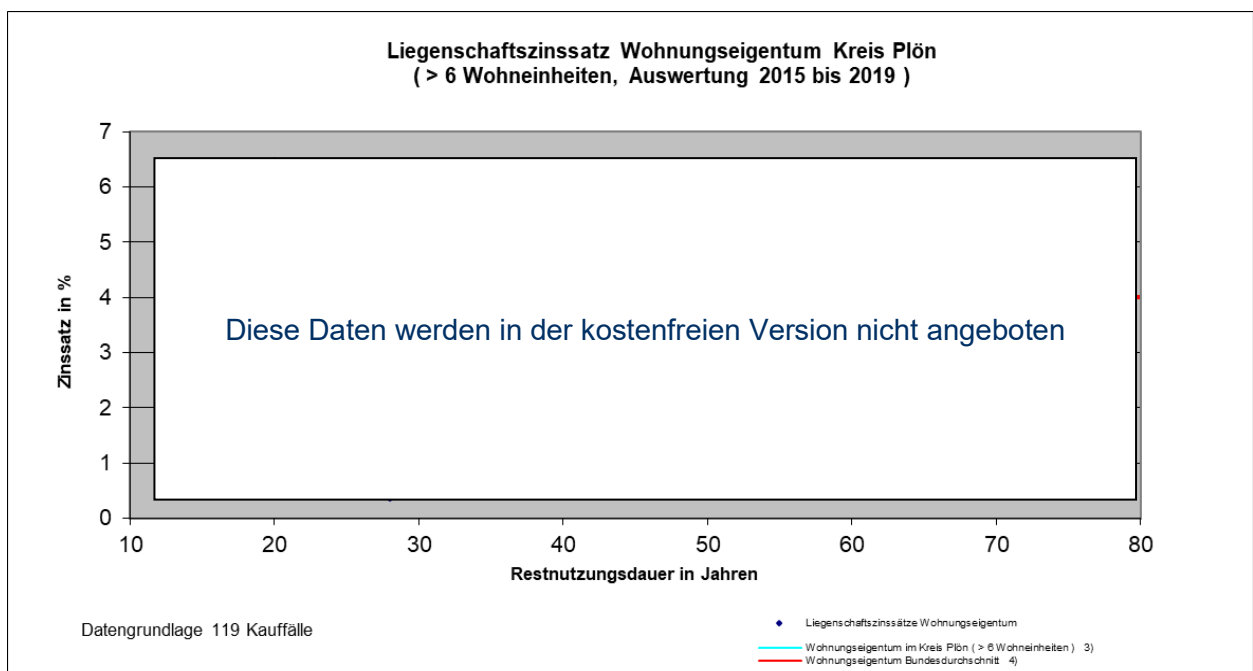


Abb. 81 Liegenchaftszinssätze Wohnungseigentum

- 3) Diese Angaben beziehen sich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bis 80 Jahren.
- 4) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/30 ff., 115. Ergänzung entnommen. Der Liegenchaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Objekte mit 8 Wohneinheiten.

Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktor (Schwankungsbreite)	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohnfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche €	Ø Restnutzungsdauer
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	± 0,5	76	137	68	1981
			7,3	1.603	38

Ausreißer bei den Rohertagsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abweichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenschaftszinssätze abweichen.

10.2.6. Individueller Wohnungsbau

10.2.6.1. Einfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze der für die Berechnung zugrunde gelegten Einfamilienhäuser aus dem Kreis Plön (Verkäufe der Jahre 2015 bis 2019) liegen etwas höher als im Bundesdurchschnitt. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenschaftszinssatz in %					Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Restnutzungsdauer (Jahre)	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €
20	30	40	60	80					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten						± 1,2	51	92	114
								6,4	1.471

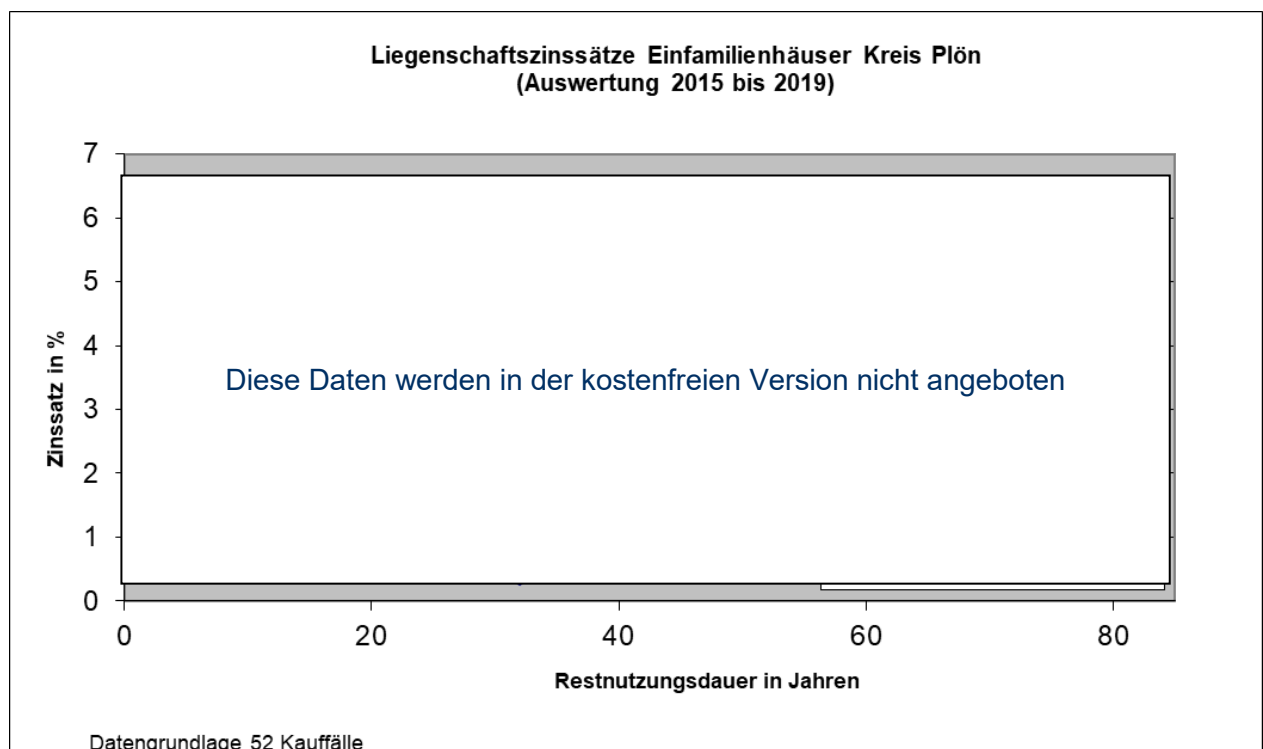


Abb. 82 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29, 115. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 60 bis 80 Jahre) und beziehen sich auf unvermietete Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren.

Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktor (Schwankungsbreite)	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Restnutzungsdauer
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten </div>	± 3,2	41	90	113	1966
			6,3	1.446	37

Ausreißer bei den Rohertagsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abweichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenschaftszinssätze abweichen.

10.2.6.2. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Datengrundlage waren die in den Jahren 2015 bis 2019 verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Weitere beschreibende Merkmale der Stichprobe sind in den folgenden Tabellen angegeben.

Liegenchaftszinssatz in %					Liegenchaftszinssatz im Durchschnitt [%]	Beschreibende Merkmale der Stichprobe			
						Restnutzungsdauer (Jahre)		Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle
20	30	40	60	80		Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €		
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten						± 1,2	37	110	102
					7,2			1.726	

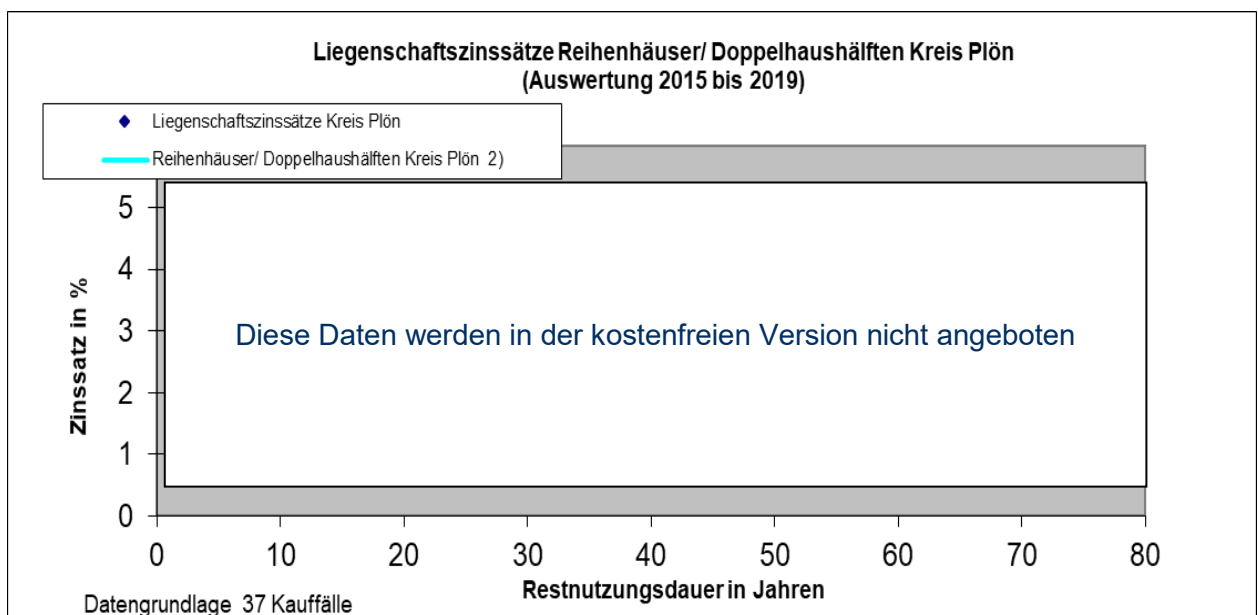


Abb. 83 Liegenchaftszinssätze Reihenhäuser, Doppelhaushälften

2) Die Liegenchaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren.

Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktor (Schwankungsbreite)	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Restnutzungsdauer
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten </div>	± 2,7	26	108	97	1983
			7,5	1.707	44

Ausreißer bei den Rohertagsfaktoren, die um mehr als 30% vom Mittelwert abweichen, gingen nicht in die weitere Auswertung ein. Daher können die beschreibenden Merkmale der Stichprobe teilweise von denen der Liegenschaftszinssätze abweichen.

10.2.7. Zeitliche Entwicklung der Kapitalisierungszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die **Entwicklung der Liegenschaftszinssätze** seit Beginn der Auswertung im Jahr 2004 wird in anliegender Tabelle aufgezeigt. Dabei ist zu beachten, dass für die Auswertung jeweils die Daten von mehreren Jahren zu Grunde gelegt wurden.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Einkaufs- /Verbrauchermärkte	Wohnungseigentum	Einfamilienhäuser	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften
Marktbericht 2004 Auswertebereich 2003-2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten						
Marktbericht 2005 Auswertebereich 2003-2005							
Marktbericht 2006 Auswertebereich 2003-2006							
Marktbericht 2007 Auswertebereich 2003-2007							
Marktbericht 2008 Auswertebereich 2004-2008							
Marktbericht 2009 Auswertebereich 2005-2009							
Marktbericht 2010 Auswertebereich 2005-2010							
Marktbericht 2011 Auswertebereich 2006-2011							
Marktbericht 2012 Auswertebereich 2007-2012							

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Einkaufs-/Verbrauchermärkte	Wohnungseigentum	Einfamilienhäuser	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften
Marktbericht 2013 Auswertebereich 2009-2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten						
Marktbericht 2014 Auswertebereich 2010-2014							
Marktbericht 2015 Auswertebereich 2011-2015							
Marktbericht 2016 Auswertebereich 2012-2016							
Marktbericht 2017 Auswertebereich 2013-2017							
Marktbericht 2018 Auswertebereich 2014-2018							
Marktbericht 2019 Auswertebereich 2015-2019							

Die **Entwicklung der Rohertragsfaktoren** seit Beginn der Auswertung im Jahr 2013 wird in folgender Tabelle aufgezeigt. Dabei ist zu beachten, dass für die Auswertung die Daten von mehreren Jahren zu Grunde gelegt wurden.

Entwicklung der Rohertragsfaktoren	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Einkaufs- / Verbrauchermärkte	Wohnungseigentum	Einfamilienhäuser	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften
Marktbericht 2013 Auswertebereich 2009-2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten						
Marktbericht 2014 Auswertebereich 2010-2014							
Marktbericht 2015 Auswertebereich 2011-2015							
Marktbericht 2016 Auswertebereich 2012-2016							
Marktbericht 2017 Auswertebereich 2013-2017							
Marktbericht 2018 Auswertebereich 2014-2018							
Marktbericht 2019 Auswertebereich 2015-2019							

10.3. Sachwertfaktoren

Ziel aller in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks mit Gebäude) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors.

Diese Marktanpassung ist in § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches als Aufgabe des Gutachterausschusses definiert und wird in der ImmoWertV in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 genannt. Weitere Erläuterungen werden unter Punkt 5 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) gegeben.

Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser im Kreis Plön wurde im Jahr 2019 durch Nachbewertungen von 81 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2019 und 2018 (zweite Jahreshälfte) abgeleitet, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten (vorläufigen) Sachwerten gegenübergestellt wurden.

Richtig angewendet führt das Sachwertverfahren damit auch zu marktkonformen Ergebnissen. Voraussetzung ist, dass die Bewertung in demselben Modell durchgeführt wird, in dem auch die Sachwertfaktoren ermittelt wurden.

Den nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell entsprechend der SW-RL zugrunde:

Modellparameter (Modellkosten) für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft in Deutschland des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr (1960 bis 2018)
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL;
	zur Auswertung wurden überwiegend Gebäude herangezogen, bei denen keine RND-Verlängerung angesetzt wurde
Alterswertminderung	linear

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz je Garage von durchschnittlich 5.000 € und von durchschnittlich 10.000 € für Außenanlagen, Nebengebäude pauschaliert geschätzt
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	die zugrunde gelegten Daten beziehen sich auf Standardgebäude ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (600 m ² bis 1.100 m ²), „freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag), an die wesentlichen Zustandsmerkmale (insbesondere der Flächengröße, Punkt 10.1.2.1 und 10.1.2.2) angepasst
Bodenwert	erschließungs- und abgabefrei, ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Bodenwertniveau (als Eingangswert zur Entnahme des Sachwertfaktors auf den folgenden Seiten)	ohne Anpassung an die Grundstücksfläche oder GFZ, aber mit Lageanpassungen

Bei dieser Untersuchung gingen in die Auswertung nur Gebäude mit Satteldächern und nutzbaren Dachgeschossen ein. Korrekturen wegen unterschiedlicher Drenpelhöhen und sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden nicht berücksichtigt, da keine Ortsbesichtigung durchgeführt wurde.

10.3.1. Freistehende Ein- Und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2019) mit NHK 2010

Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	80 €/m ²	110 €/m ²	140 €/m ²	170 €/m ²
75.000 €	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten			
100.000 €				
125.000 €				
150.000 €				
175.000 €				
200.000 €				
225.000 €				
250.000 €				
275.000 €				
300.000 €				
325.000 €				
350.000 €				
375.000 €				
400.000 €				
425.000 €				
450.000 €				
475.000 €				
500.000 €				
525.000 €				
550.000 €				
575.000 €				
600.000 €				
625.000 €				
650.000 €				

Beispiel: Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert im o. a. Modell berechnet zu 200.000 €, modifiziertes Bodenwertniveau 110 € (jedoch ohne GFZ- oder Flächenanpassung)

⇒ Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 1,09

⇒ marktangepasster Sachwert: 1,09 x 200.000 € = 218.000 €

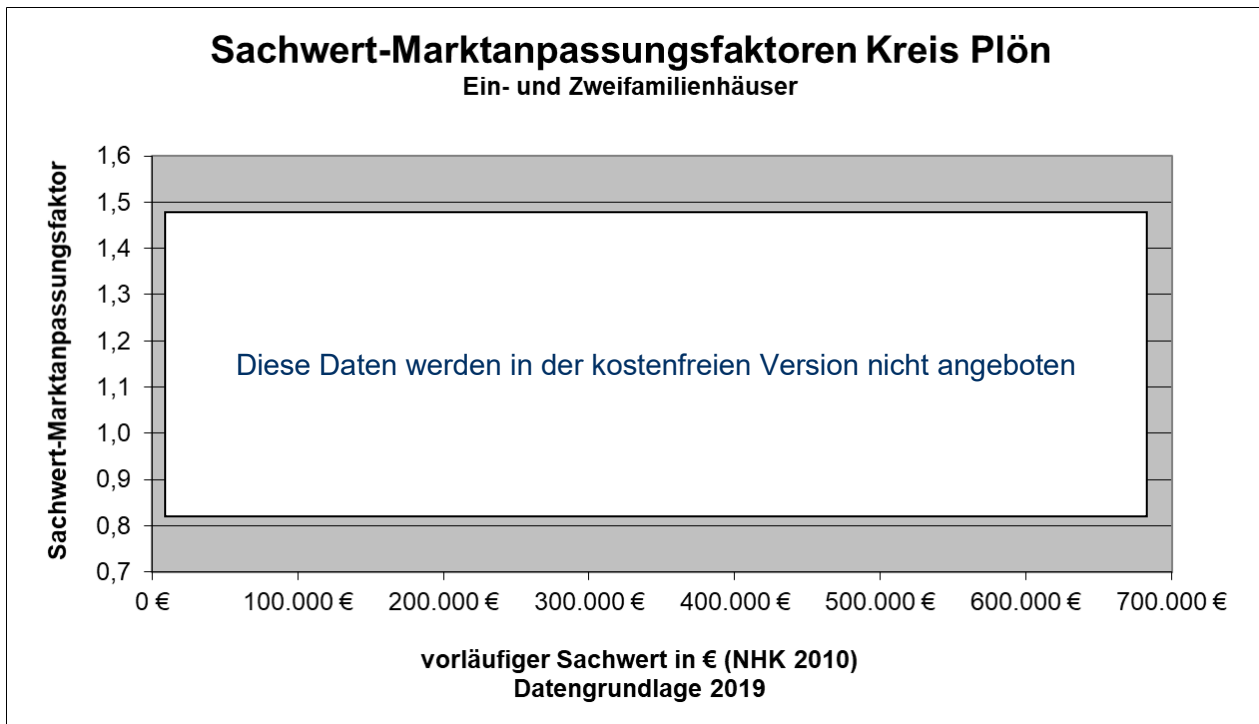


Abb. 84 Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienhäuser

10.3.2. Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

Im Jahre 2019 wurden ebenfalls Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 60 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2019 und 2018 (zweite Jahreshälfte), indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

Es gelten dieselben Modellparameter wie zuvor bei den Ein-/Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der marktüblichen Grundstücksgröße (250 m² bis 600 m²) und dem Ansatz der Außenanlagen (pauschaler Ansatz in Höhe von 5% des Gebäudezeitwerts).

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2019) mit NHK 2010

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	80 €/m ²	110 €/m ²	140 €/m ²	170 €/m ²
75.000 €	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten			
100.000 €				
125.000 €				
150.000 €				
175.000 €				
200.000 €				
225.000 €				
250.000 €				
275.000 €				
300.000 €				
325.000 €				
350.000 €				
375.000 €				
400.000 €				
425.000 €				
450.000 €				

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.

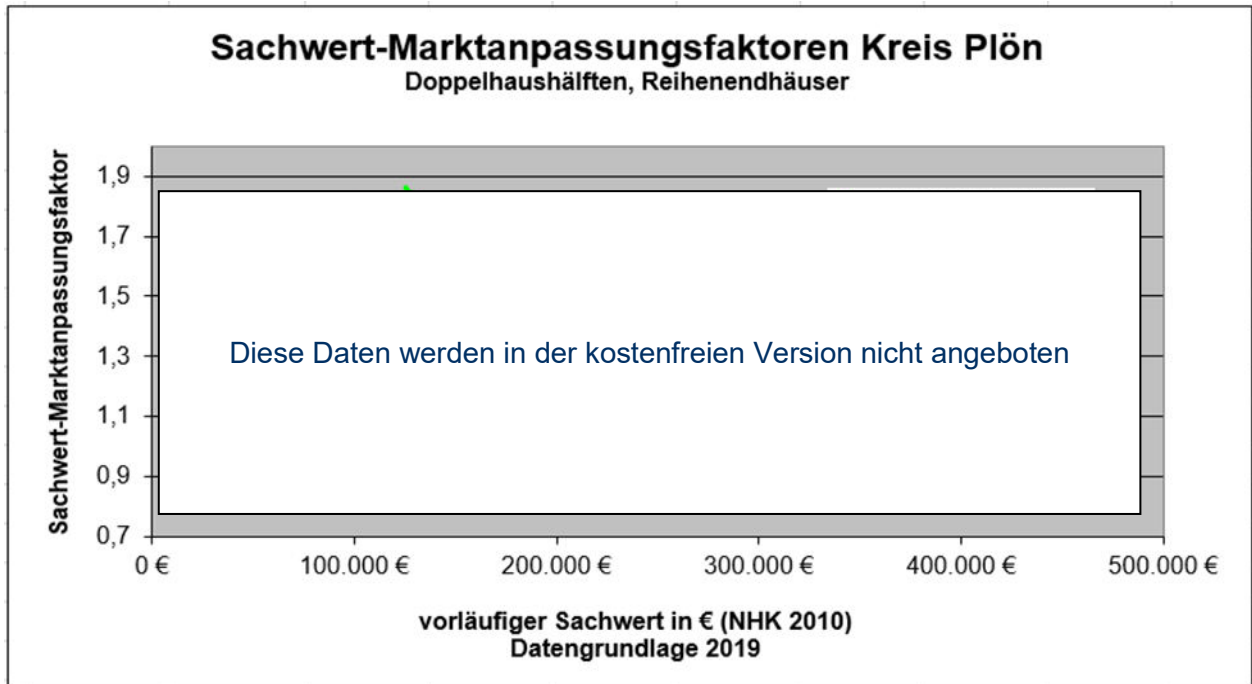


Abb. 85 Sachwertfaktoren Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

10.3.3. Reihenmittelhäuser

Im Jahre 2019 wurden Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 60 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2019 und 2018 (zweite Jahreshälfte), indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

Es gelten dieselben Modellparameter wie zuvor bei den Ein-/Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der marktüblichen Grundstücksgröße (150 m² bis 400 m²) und dem Ansatz der Außenanlagen (pauschaler Ansatz in Höhe von 4% – 6% des Gebäudezeitwerts).

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2019) mit NHK 2010

Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	80 €/m ²	110 €/m ²	140 €/m ²	170 €/m ²
75.000 €	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten			
100.000 €				
125.000 €				
150.000 €				
175.000 €				
200.000 €				
225.000 €				
250.000 €				
275.000 €				
300.000 €				

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.

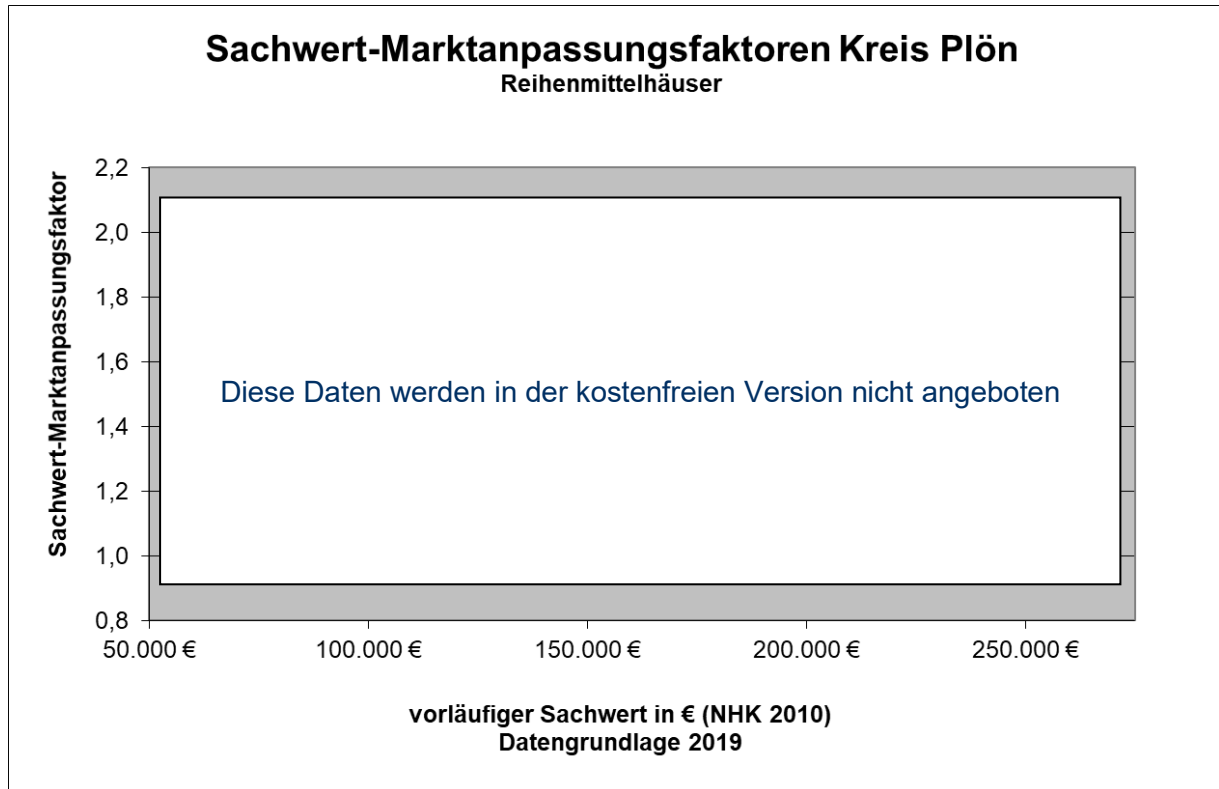


Abb. 86 Sachwertfaktoren Reihenmittelhäuser

10.4. Mieten und Pachten

10.4.1. Wohngebäude

Der Gutachterausschuss führt keine Mietpreissammlung und veröffentlicht auch keinen Mietspiegel. Um dennoch Anhaltspunkte über das Mietenniveau im Kreis Plön geben zu können, wurde das Preisverhältnis zwischen den Mieten im Kreis Plön zu den Mieten des Kieler Mietspiegels untersucht. Dazu wurde sowohl im Jahre 2008 und 2009 als auch im November 2013 und Februar 2014 eine Mietuntersuchung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Plön durchgeführt. Diese Mieten wurden mit den „Kieler Mieten“ verglichen und ein Preisverhältnis aufgestellt.

Grundlage waren alle Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahre 2013 (Anzahl 115), sowie eine Sammlung von Vermietungsangeboten aus der Tagespresse (Anzahl 115).

Diese Mieten wurden ausgewertet¹⁾, wobei folgende Mietzuschläge gegenüber den Wohnungsmieten des Geschosswohnungsbaus unterstellt wurden:

Einfamilienhaus	+ 15%
Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	+ 10%
Reihenmittelhaus	+ 5%
Wohnung im Zweifamilienhaus	+ 5%
Wohnung im Mehrfamilienhaus	± 0%

Das so ermittelte Mietenniveau wurde den zu der Zeit veröffentlichten Werten des IVD-Wohnungspreisspiegels für die Stadt Kiel gegenübergestellt. In der Grafik auf der folgenden Seite werden die Abweichungen zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels²⁾ dargestellt.

https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/wohnen/mietspiegel.php (Mietspiegel 2019 der Stadt Kiel)

Im IVD-Preisspiegel 2019/2020 werden folgende Werte veröffentlicht:

Wohnungsmieten: Nettokaltmieten in Kiel, Euro je m ² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf ca. 3 Zimmer, ca. 70 m ² , ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1949			
einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
6,90 €/m²	8,30 €/m²	9,00 €/m²	10,75 €/m²

Beispiel für die Ermittlung einer Wohnungsmiete:

Ausgangsdaten: Reihenmittelhaus in Preetz
110 m² Wohnfläche
mittlerer Wohnwert

Berechnungsmöglichkeit:

mittlerer Wohnwert in Kiel	8,30 €/m ²
mittlerer Wohnwert in Preetz	- 15% (siehe folgende Seite)
Reihenmittelhaus	+ 5%
Wohnungsgrößenkorrektur	0,954 (Indexreihe unter 8.1.1)

Ergebnis: $8,30 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 1,05 \times 0,954 = 7,07 \text{ €/m}^2$ (rd. 7,10 €/m²)
Monatsmiete rd. 780 €

¹⁾ Bei der Auswertung wurden die Mieten der Tagespresse geringer gewichtet, als die Mieten aus der Kaufpreissammlung. Unterschiedliche Wohnungsgrößen wurden mit dem Faktor auf der Seite 49 berücksichtigt.

²⁾ Immobilienverband Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Berlin, Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung von Herrn Wagner am 9.02.2008

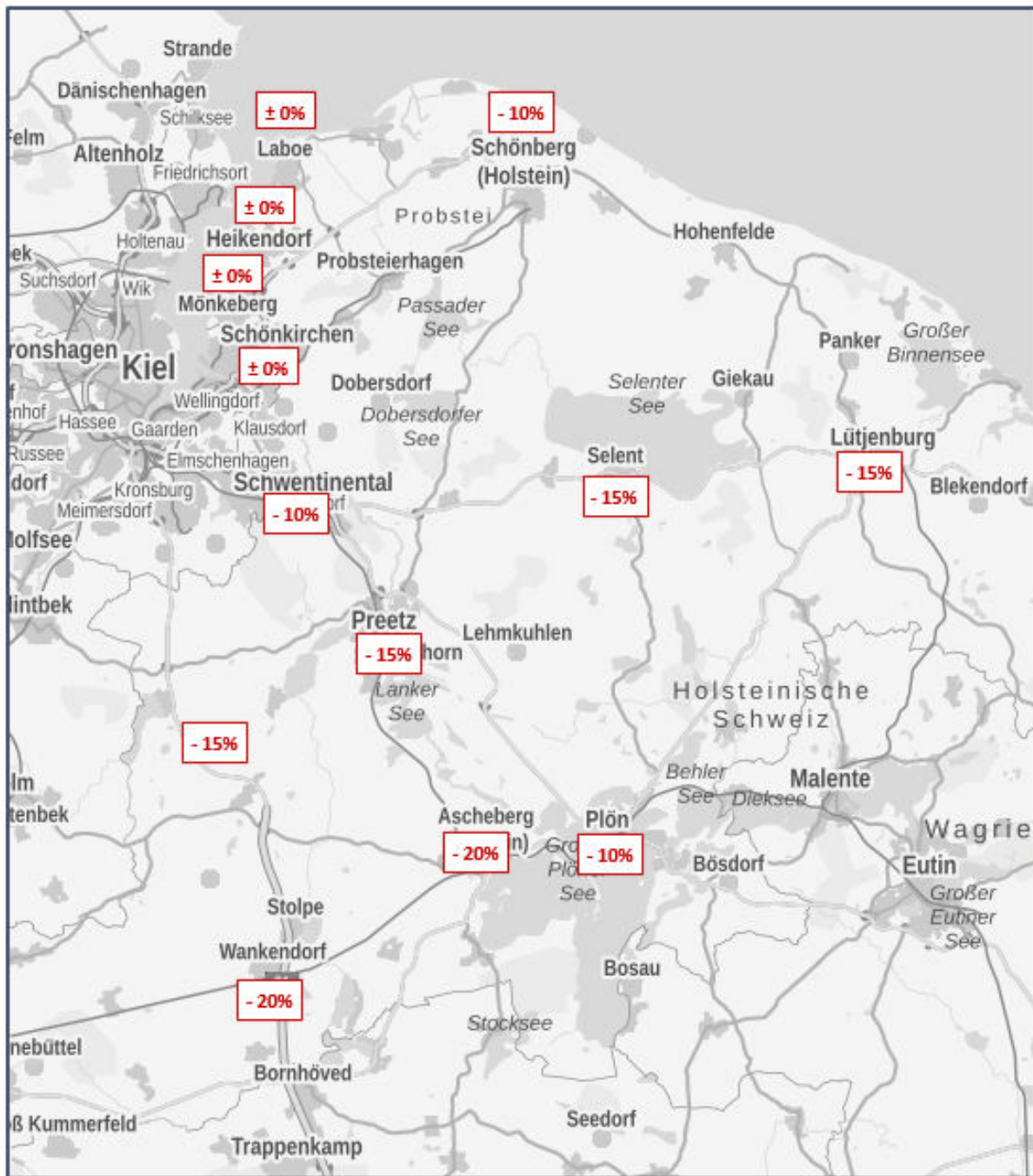


Abb. 87 Abweichung zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels von Kiel

Eine weitere Untersuchung im Jahr 2020 bezog sich auf alle **Wohnungsmieten** (Nettokaltmieten), die von den Erwerbern in den Jahren 2018 bis 2019 über die Fragebögen der Geschäftsstelle mitgeteilt wurden (Datengrundlage: 168 Mietenangaben). Zusätzlich gingen rd. 3.500 Angebotsmieten aus Printmedien und online-Portalen der Jahre 2018 und 2019 in die Auswertung ein.

Wohnungsmieten: Nettokaltmieten im Kreis Plön, Euro je m² Wohnfläche, monatlich				
Gemeinde	durchschnittliche Quadratmetermiete (Median)	durchschnittliche Wohnfläche (Median)	Ausstattungsstandard	Datengrundlage [Anzahl]
Mönkeberg	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	68 m ²	mittel	154
Heikendorf		70 m ²	mittel	298
Laboe		65 m ²	mittel	281
Schönkirchen		65 m ²	mittel	264
Schönberg		59 m ²	mittel	164
Probsteierhagen		67 m ²	mittel	71
Lütjenburg		70 m ²	einfach/mittel	177
Hohwacht		60 m ²	mittel	27
Selent		65 m ²	mittel	38
Schwentinal		69 m ²	mittel	433
Preetz		68 m ²	mittel	604
Plön		65 m ²	mittel	527
Ascheberg		54 m ²	mittel	58
Wankendorf		65 m ²	mittel	132
ländliche Lage		80 m ²	mittel	424

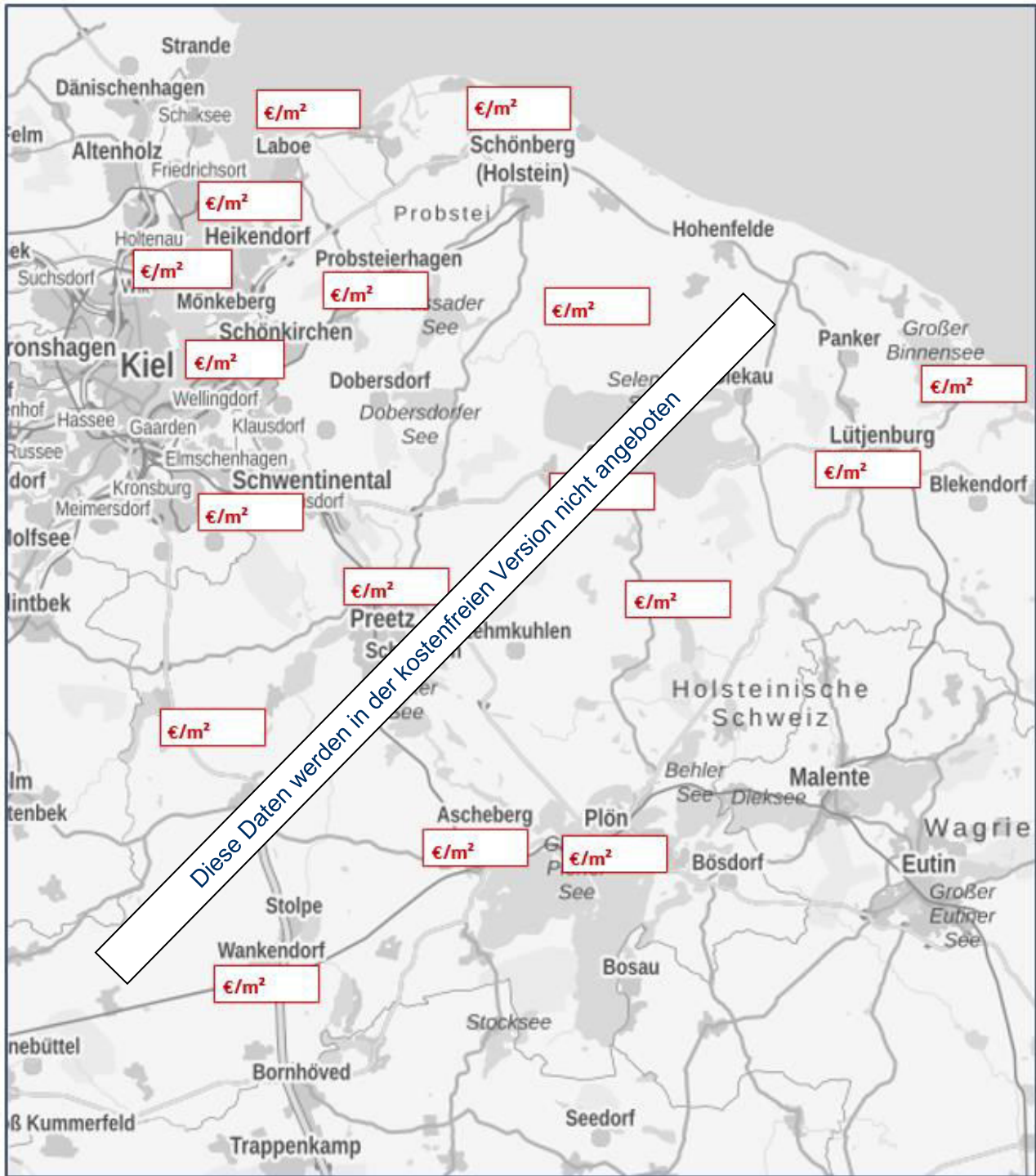


Abb. 88 Quadratmetermieten im Kreis Plön

10.4.2. Pachtzinsen für Acker- und Grünland

Seit dem Jahr 2010 erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch die Höhe von Pachten im Zusammenhang mit dem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen. Da Pachtverträge nicht notariell beurkundet werden, ist dem Gutachterausschuss nur ein Bruchteil aller abgeschlossenen Pachtverträge bekannt.

Bei der Hälfte der bekannt gewordenen Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Flächen existierte ein Pachtvertrag mit dem Käufer, ansonsten bestand ein Pachtvertrag mit einem Dritten bzw. wurde nach dem Kauf neu abgeschlossen. Unter „Rendite“ ist dabei das Verhältnis der jährlichen Pacht zum Verkaufspreis zu verstehen.

Die weiteren zugrundeliegenden Daten und Ergebnisse können den folgenden Tabellen entnommen werden. Aus den Grafiken geht die Schwankungsbreite der Ergebnisse deutlich hervor. Da die Preise für Ackerland stärker gestiegen sind als die vereinbarten Pachten, hat sich die Rendite über die Jahre demzufolge reduziert.

Trotz der geringen Datenlage werden auch die Pachtpreise für Grünland veröffentlicht.

Pachtpreise des verkauften Ackerlandes					
Jahrgang	durchschnittlicher Pachtpreis pro Jahr [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Rendite	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	18.900	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	33
2011		18.800			33
2012		24.300			25
2013		24.395			24
2014		26.938			16
2015		30.265			20
2016		28.300			13
2017		33.000			13
2018		29.400			7
2019		29.800			17
Mittelwert aus allen Jahrgängen					Summe: 201

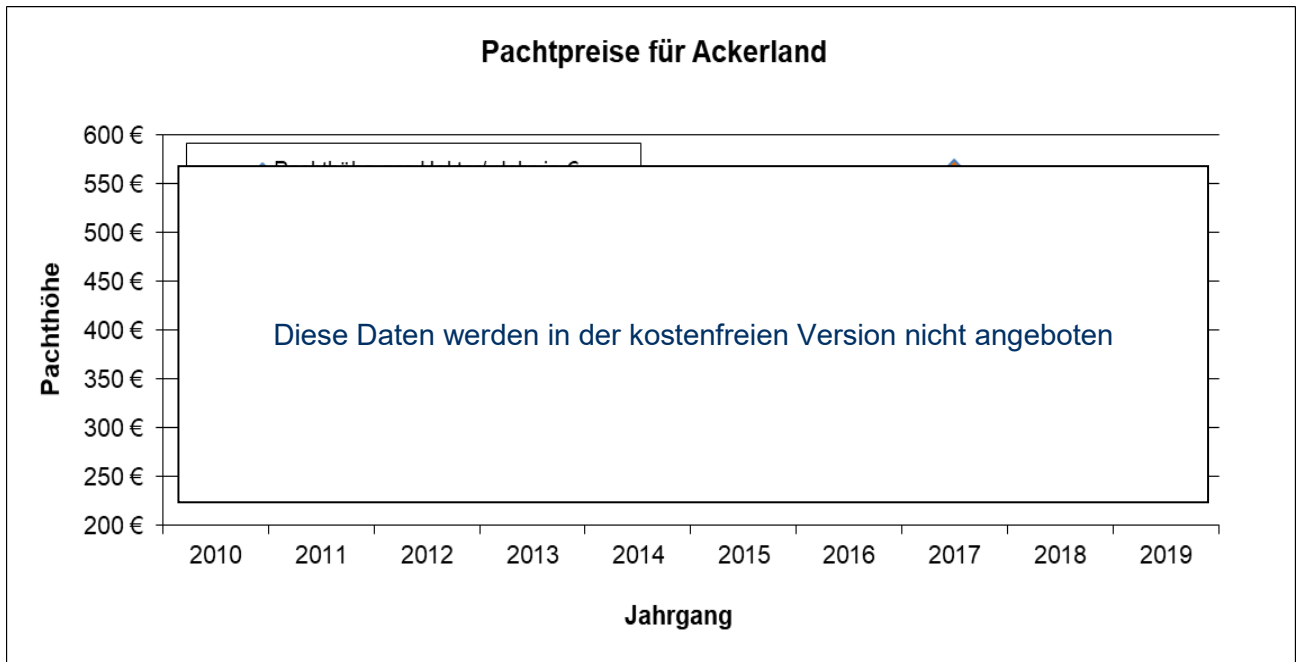


Abb. 89 Pachtpreise für Ackerland in Euro pro Hektar

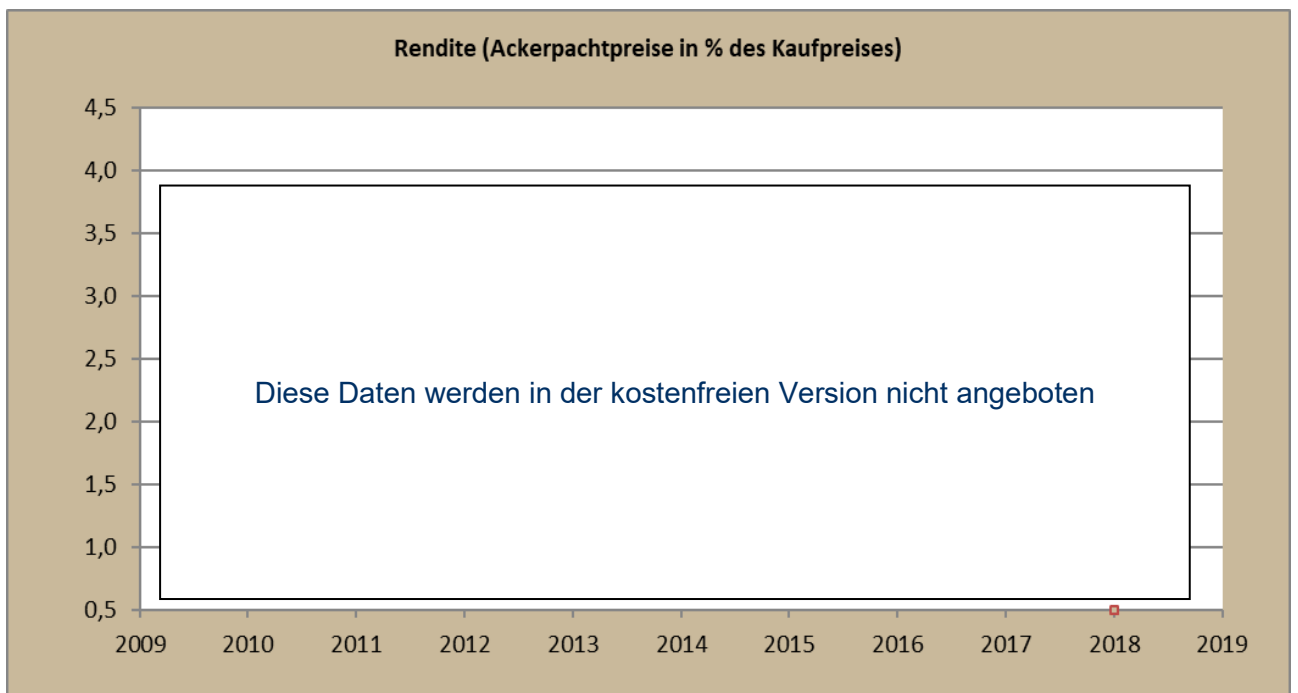


Abb. 90 Rendite in % (Pachtpreis zum Kaufpreis)

Pachtpreise des verkauften Grünlandes					
Jahrgang	durchschnittlicher Pachtpreis pro Jahr [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Rendite	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	14.121	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten	2
2011		15.608			3
2012		13.442			6
2013		12.205			8
2014		12.804			6
2015		13.500			1
2016		13.300			6
2017		----			0
2018		14.700			4
2019		14.400			4
Mittelwert aus allen Jahrgängen					Summe: 43



Abb. 91 Pachtpreise für Grünland in Euro pro Hektar



Abb. 92 Rendite in % (Pachtpreis zum Kaufpreis)

11. Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

11.1. Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Für Einfamilienhäuser im Erbbaurecht, die an Dritte veräußert werden, werden gewöhnlich geringere Preise erzielt als für die im Volleigentum befindlichen Einfamilienhäuser. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2011 erstmals diesen Teilmarkt untersucht und Vergleichsfaktoren abgeleitet, die die Relation zwischen dem Kaufpreis des Erbbaurechts zum Verkehrswert des Grundstückes ohne Erbbaurecht (Relation zum Volleigentum) darstellt. Die wesentlichen Kenngrößen und die Datengrundlage werden nachfolgend dargestellt.

- **Teilmarkt:** Einfamilienwohnhäuser, insbesondere Wochenend- und Ferienhäuser
- **wesentliche Kenngrößen:**
 - Verträge aus 2007 bis 2011
 - Gesamtlaufzeit Erbbaurecht 99 Jahre
 - Restlaufzeit durchschnittlich 27 Jahre mit Anpassungsklauseln
 - Baujahre 1930 bis 1986
 - Grundstücksgröße 400 m² bis 1.500 m²
 - Bodenwertniveau 60 – 135 €/m²
 - Anteil des Grundstückswertes am Verkehrswert des Volleigentums 30% – 80%
- **Datengrundlage:** 34 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Als Ergebnis wurde ein **Vergleichsfaktor** für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum) von **0,75** ermittelt. Mit diesem Faktor kann der Verkehrswert eines von Rechten unbelasteten bebauten Grundstücks des o. a. Teilmarktes auf den Verkehrswert des Erbbaurechts umgerechnet werden.

Vergleichsfaktor			Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages [Jahre]	durchschnittl. Bodenwertniveau [€/m ²]	durchschnittl. Erbbauzins-satz, Rendite	durchschnittl. Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert
Mittel	Standard-abweichung	Spanne				
0,75	± 0,18	(0,36 – 1,09)	27 (13 – 69)	93	0,94%	57%

Berechnungsbeispiel:

Wie groß ist der Verkehrswert für ein mit einem Einfamilienhaus/ Ferienhaus bebautes Erbbaurecht, das als Normaleigentum 140.000 € wert wäre?

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks		140.000 €
Vergleichsfaktor	0,75	
Zwischensumme	$140.000 \times 0,75 =$	105.000 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen		$\pm 0 \text{ €}$
		105.000 €

Verkehrswert des Erbbaurechts 105.000 €

Bei der Auswertung konnte eine Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Höhe des Erbbauzinssatzes (Rendite) festgestellt werden, die in folgender Tabelle dargestellt wird. Die Abhängigkeit von weiteren erbbauspezifischen Merkmalen konnte nicht differenziert werden.

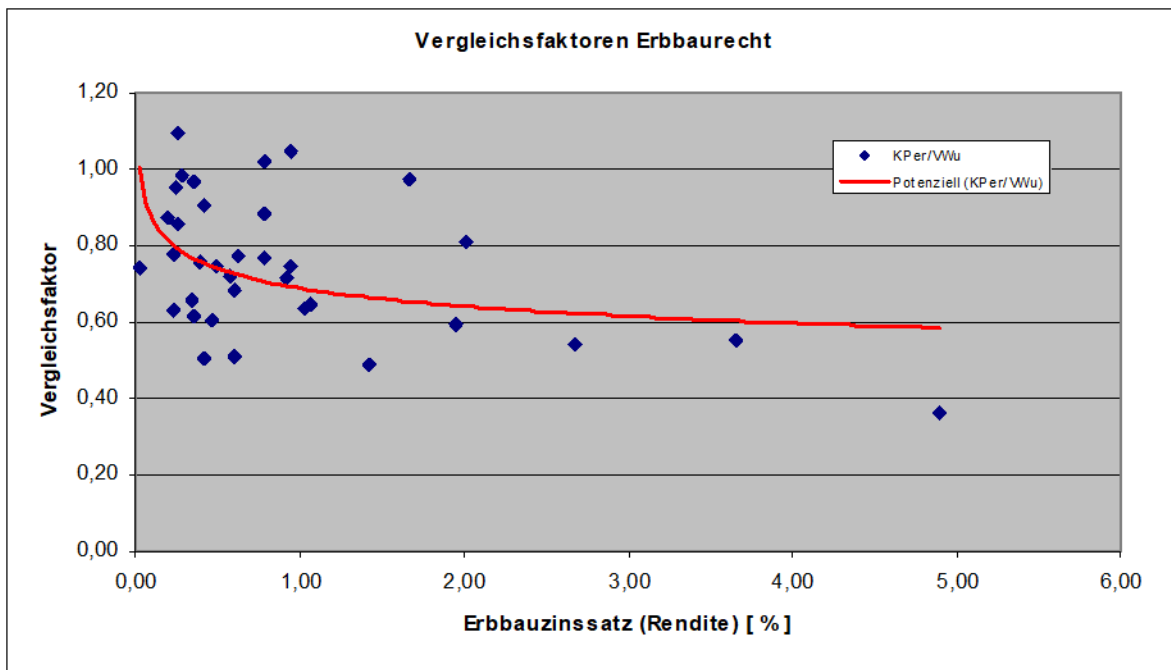


Abb. 93 Vergleichsfaktoren Erbbaurechte

KPer = Kaufpreis des Erbbaurechts
 VWu = unbelasteter Verkehrswert

Formel: $y = 0,6892 \times x^{-0,1027}$
 y = Vergleichsfaktor
 x = Rendite in %

12. Zwangsversteigerungen (Anzahl, Erlösquote)

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen liegt im Jahr 2018 weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist gegenüber dem Vorjahreswert gefallen und betrug 2018 im Durchschnitt 75% des Verkehrswertes.

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	25	26	18	9	12	9	3
Erlösquote	76%	77%	85%	79%	84%	75%	98% ¹⁾
Minimum	50%	36%	50%	52%	56%	55%	-
Maximum	117%	146%	129%	111%	115%	91%	-

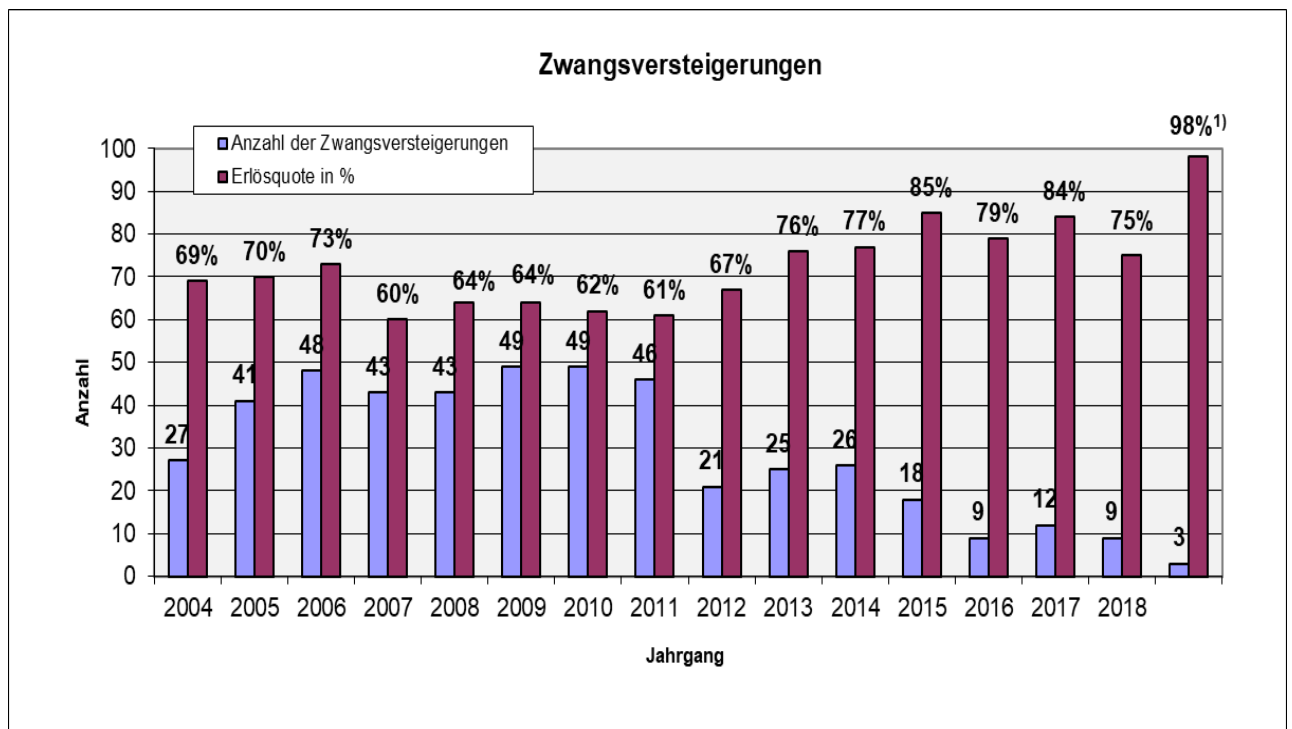


Abb. 94 Erlösquote Zwangsversteigerung

¹⁾ Es lag lediglich ein Verkehrswert vor.

13. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön ermittelt jeweils zum Ende eines geraden Jahres die Bodenrichtwerte für Baulandflächen sowie für landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Bodenrichtwert ist der auf einen Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens in einem bestimmten Bereich bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstückszustand.

Die Bodenrichtwerte für den Kreis Plön finden Sie unter <http://gutachterausschuesse-sh.de/bodenrichtwerte.html>. Dort sind für die Kreise und kreisfreien Städte die Bodenrichtwerte über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS SH in Form einer digitalen Karte verfügbar. BORIS SH ermöglicht eine gebührenfreie Online-Recherche für Bodenrichtwerte des Kreises Plön und wird über den DigitalenAtlasNord präsentiert.

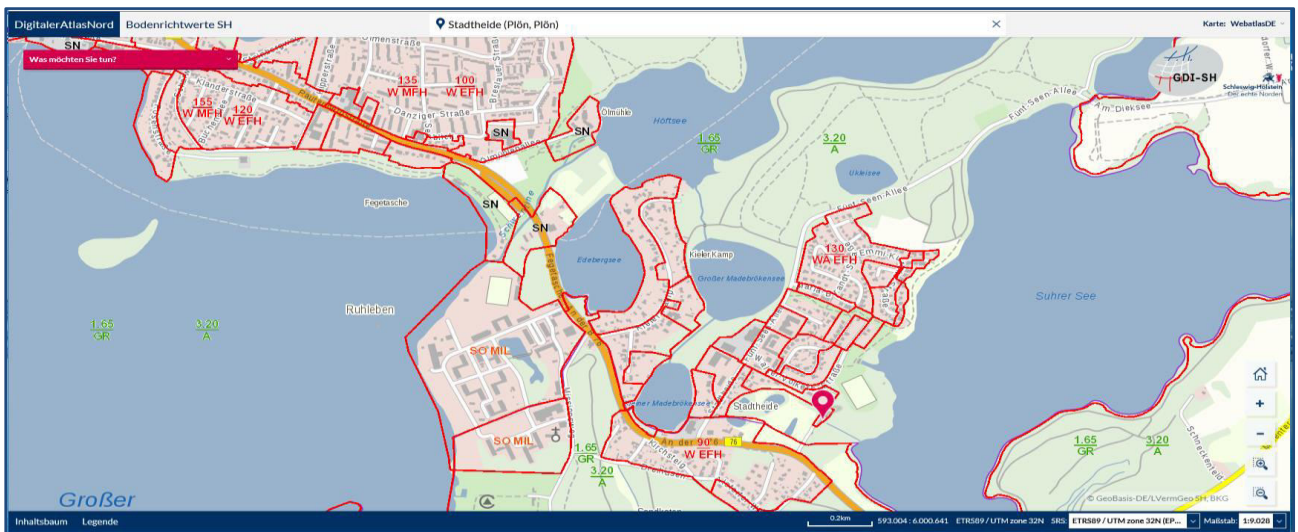


Abb. 95 Bodenrichtwertkarte Kreis Plön

Seit dem 12.03.2019 steht Ihnen außerdem das Auskunftsportal für Bodenrichtwerte in Deutschland 'BORIS-D' zur Verfügung: www.bodenrichtwerte-boris.de.

Das gemeinschaftliche Internetportal mehrerer Bundesländer liefert länderübergreifend einheitliche Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte.

Mit der BORIS-D App können Bodenrichtwertinformationen jederzeit auch inklusive der Lokalisierung des eigenen Standortes abgerufen werden.

The image shows the header and introductory text of the 'BORIS-D' website. The logo 'BORIS-D' is prominently displayed at the top left. Below it, the text reads: 'Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland'. A paragraph explains that BORIS-D is a joint project of several federal states, aiming to provide uniform, web-based information on soil values. A disclaimer states that official information remains with the respective state portals and local committees. At the bottom, there is a map of Germany with state abbreviations and a footer with 'Impressum' and 'Nutzungsbedingungen'.

Abb. 96 Bodenrichtwertportal Deutschland

14. Anhang

14.1. Gebühren des Gutachterausschusses Kreis Plön

Für Leistungen des Gutachterausschusses werden Gebühren nach der Satzung des Kreises Plön über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön vom 01.01.2015 erhoben. Diese Satzung ist auf der Internetseite des Gutachterausschusses hinterlegt.

Der jährliche Grundstücksmarktbericht kostet zum Beispiel 40 €, für Auszüge aus der Kaufpreissammlung werden 35 € Grundgebühr zuzüglich 3 € pro Kauffall berechnet, während die Bodenrichtwerte kostenlos über das Internet einsehbar sind.

Für umfangreiche Verkehrswertgutachten unter Beteiligung des Gutachterausschusses entstehen bei Standardobjekten beispielsweise folgende Kosten:

<i>Objekt</i>	<i>Verkehrswert</i>	<i>Gebühren</i>
Eigentumswohnung	100.000 €	980 €
Einfamilienhaus	200.000 €	1.390 €
Einfamilienhaus	300.000 €	1.680 €

Hinzu kommen noch Auslagen von etwa 100 €.

14.2. Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Matthias Baldes

Dipl.-Ing. für Verm.wesen (TU)
Leiter Abteilung 3 LVerGeo SH



Abb. 97 Baldes

Geschäftsstellenleiter:

Ulrich Kempe

Dipl.-Verm.-Ing. (FH)

Mitglied des Gutachterausschusses



Abb. 98 Kempe

ehrenamtlich tätige Mitglieder des Gutachterausschusses:

Mirko Benz
Dipl.-Sachverständiger DIA



Abb. 99 Benz

Thomas Liedtke
stellvertretender Vorsitzender,
Dipl.-Verm.-Ing.



Abb. 100 Liedtke

Michaela Lindenau
Amtlich Landwirtschaftliche Sachverständige



Abb. 101 Lindenau

Michael Rückner
Finanzwirt



Abb. 102 Rückner

Torsten Szepat
Immobilien Gutachter
CIS HypZert (F)



Abb. 103 Szepat

Eggert Soltau
Immobilienwirt



Abb. 104 Soltau

Philip Steinkopff
Immobilien Gutachter MRICS



Abb. 105 Steinkopff

Achim Wilhelm
Architekt



Abb. 106 Wilhelm

14.3. Zentrale Geschäftsstelle, benachbarte Geschäftsstellen

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

Brolingstraße 53 b – d
23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-123 und 0451 30090-510
Telefax: 0451 30090-149

Benachbarte Geschäftsstellen (Stand 01.01.2020):

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Andreas-Gayk-Straße 23 – 25
24103 Kiel

Telefon: 0431 901-2530/ 2537/ 2539/ 2546
Telefax: 0431 901-62536

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck sowie in den Kreisen Herzogtum Lauenburg und Ostholstein

Brolingstraße 53 b – d
23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-406
Telefax: 0431 9886240-400

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Neumünster

Großflecken 68
24534 Neumünster

Telefon: 04321 942-2553
Telefax: 04321 942-2087

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg

Telefon: 04331 202-481 und 04331 202-531
Telefax: 04331 202-574

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Jaguarring 16
23795 Bad Segeberg

Telefon: 04551 951-582 und 04551 951-526
Telefax: 04551 951-99819

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg

Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

Telefon: 04621 87-225
Telefax: 04621 87-622

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön
Kronshagener Weg 107 • 24116 Kiel
Telefon: 0431 23763-400 • Telefax 0431 23763-351
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de