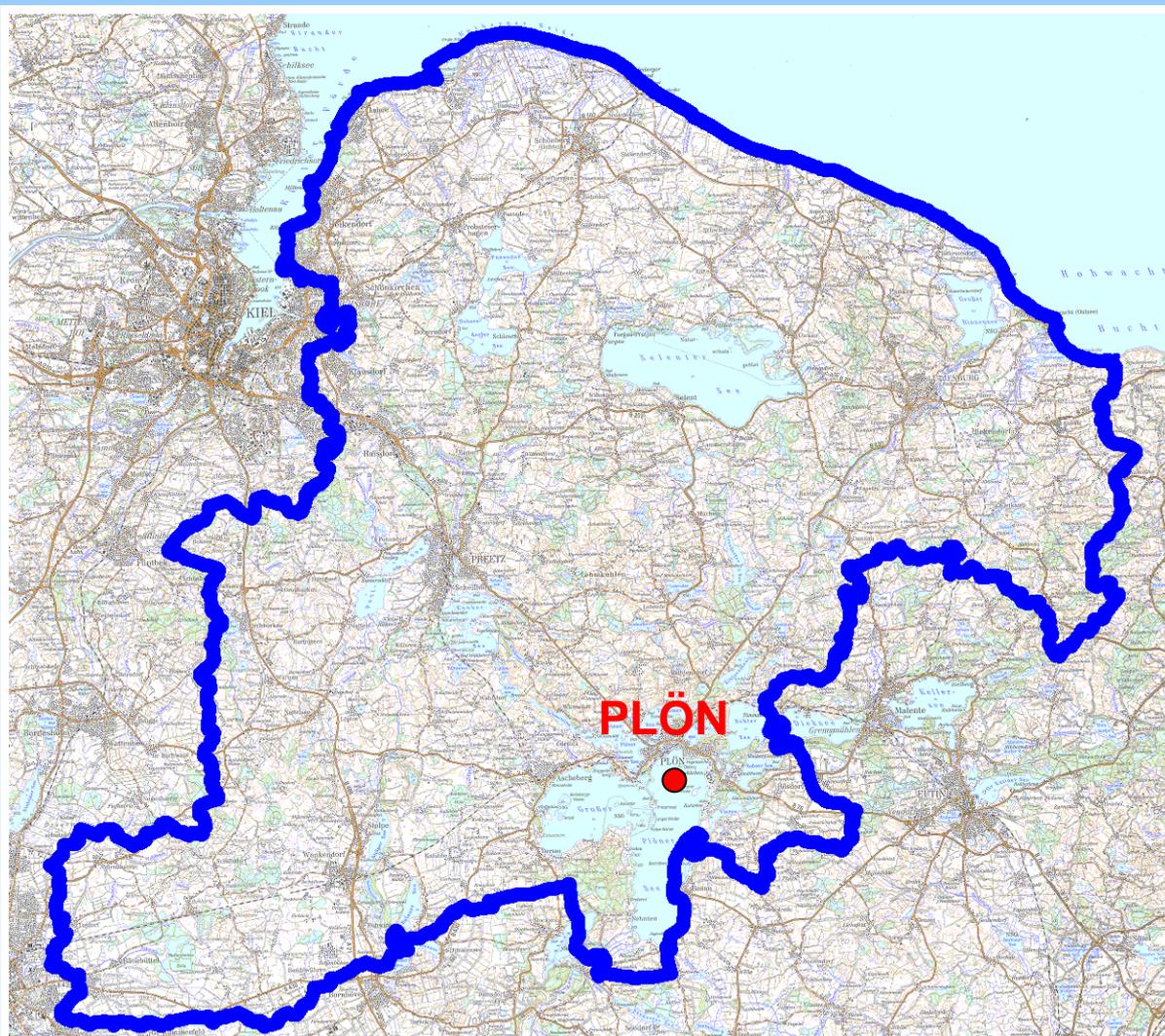


Grundstücksmarktbericht 2011



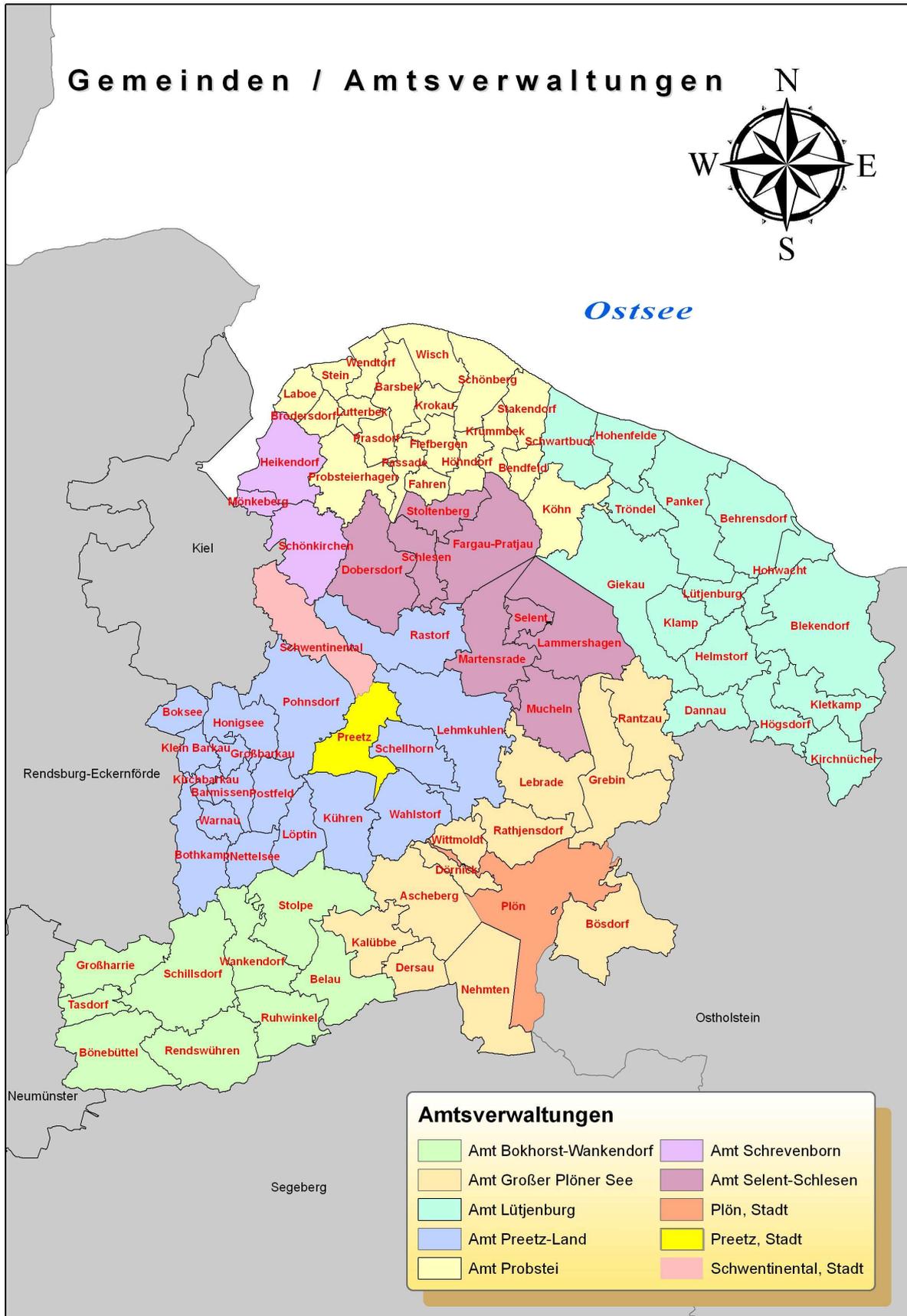
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Plön

Grundstücksmarktbericht 2011

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,
Marktbericht erstellt durch Ulrich Kempe, Geschäftsstelle
Geschäftsstelle: Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431 / 23763-400
Fax: 0431 / 23763-351
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de
Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de/plo
Postanschrift: Gutachterausschuss Kreis Plön
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein, Katasteramt
Postfach 2780, 24026 Kiel
Gebühr: 40 €
Vervielfältigung: Nachdruck, Vervielfältigung und Wiedergabe von
Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des
Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

wesentliche Daten des Berichtsjahres 2011:

- **Anzahl der Kaufverträge** ist **um 16%** auf den höchsten Stand seit dem Jahr 2001 **angestiegen** (Seite 16)
- **Anzahl der gehandelten Baugrundstücke** ist **um 57 % angestiegen** (Seite 18), die **Quadratmeterpreise** sind **um 5 % gefallen** (Seite 24)
- **Geldumsatz** auf den **höchsten Wert** seit dem Jahr 1999 **gestiegen** (Seite 21)
- die **Anzahl der gehandelten Einfamilienhäuser** (Seite 19) und **Eigentumswohnungen** (Seite 20, Sondereffekte von Umwandlungen großer Bestände ausgenommen) ist **weiter angestiegen**
- **Durchschnittspreise** für gebrauchte **Einfamilienhäuser** sind **um rd. 5% gestiegen** (Seite 52 und 55), für gebrauchte ältere **Eigentumswohnungen** (Baujahr 1975 und älter) **weiter gefallen** (Seite 54)
- **Quadratmeterpreise** für **neuere Eigentumswohnungen** (ab Baujahr 1985) sind weiter **steigend** (Seiten 47 und 48)
- die **Preise für Ackerland** sind im Jahr 2011 **um 4 % gestiegen**; die **Anzahl der Verkaufsfälle**, sowie der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland sind nach dem starken Anstieg im Jahre 2010 **wieder rückläufig** (Seite 32 - 36)



Stand: 31.12.2011

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Erhard Stürzebecher
Leiter Abteilung 3 L VermGeo



Geschäftsstellenleiter:

Ulrich Kempe
Dipl.-Verm.-Ing. (FH)
Mitglied des Gutachterausschusses



Mitglieder des Gutachterausschusses:

Mirko Benz
Dipl.-Sachverständiger DIA



Heinrich Broja
stellvertretender
Vorsitzender
Bauingenieur



Gudrun Lahrsen
Hochbauingenieurin



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



Michaela Lindenau
Amtlich Landwirtschaftliche
Sachverständige



Karl-Heinz Möller
Finanzwirt



Eggert Soltau
Immobilienwirt



Achim Wilhelm
Sachverständiger VBD
Architekt



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	8
1.1	Vorbemerkungen	8
1.2	Der Gutachterausschuss	8
1.2.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	8
1.2.2	Zusammensetzung	10
1.3	Geschäftsstelle	10
1.4	Kaufpreissammlung	11
2	Begriffsbestimmungen	11
2.1	Unbebaute Grundstücke	12
2.1.1	Land- und Forstwirtschaft	12
2.1.2	Bauerwartungsland	12
2.1.3	Rohbauland	12
2.1.4	Baureifes Land	13
2.1.5	Sonstige Flächen	13
2.2	Bebaute Grundstücke	13
2.3	Wohnungs-/ Teileigentum	13
3	Der Kreis Plön	14
3.1	Verwaltungsgliederung des Kreises	14
3.2	Kreisgebiet	14
3.3	Bevölkerung	15
3.4	Wirtschaft	15
4	Grundstücksverkehr	16
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	16
4.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge - verteilt auf Objektarten	17
4.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge - verteilt auf Grundstücksarten	18
4.3.1	unbebaute Grundstücke	18
4.3.2	bebaute Grundstücke	19
4.3.3	Eigentumswohnungen	20
4.4	Geldumsatz	21
4.5	Flächenumsatz	22
4.6	Käuferherkunft	23
5	Bodenpreisentwicklung	24
5.1	Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten, Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen	24
5.2	Landwirtschaftliche Flächen - Umsatz, Bonität und Preise	32

5.3	Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland und Kiesabbauf Flächen	39
6	Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)	42
6.1	Neubau, Erstverkauf, Preisindex	42
6.2	Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau)	44
6.2.1	Anzahl der Verkaufsfälle (aufgeteilt nach Baualtersklassen)	44
6.2.2	Gebäundefaktoren (aufgeteilt nach Baualtersklassen)	45
6.2.2.1	Kreis Plön	45
6.2.2.2	Laboe, Heikendorf, Mönkeberg	49
6.2.2.3	Schwentinental	50
6.2.2.4	Preetz	51
7	Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)	52
7.1	Durchschnittspreise für den Kreis	52
7.2	Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden), Anzahl Verkaufsfälle	56
7.3	Gebäundefaktoren für bebaute Grundstücke	61
7.3.1	grobe Baujahrsunterteilung	61
7.3.2	differenzierte Baujahrsunterteilung	63
8	Gesamtkaufpreise für Resthöfe	64
9	Zwangsversteigerungen	64
10	Mietpreisübersicht Kreis Plön	66
11	Liegenschaftszinssätze	68
12	Sachwertfaktoren	72
12.1	Ein-/ Zweifamilienhäuser	72
12.2	Reihenmittelhäuser	74
13	Erbbaurechte	75
13.1	Vergleichsfaktoren	75
13.2	Marktanpassungsfaktoren	78
14	Benachbarte Gutachterausschüsse	80

Bericht über den Grundstücksmarkt 2011 im Kreis Plön



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2011 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.

1.2 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), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz– ErbStRG) vom 31. Dezember. 2008 (BGBl. I Nr. 66 S. 3081)
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 6.12.1989 (GVBL.Schl.-H. 1989 S.181), zuletzt geändert durch Artikel I der Landesverordnung vom 16.08.2004 (GVBL.Schl.-H. 2004 S. 333)

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.

1.2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Abs. 1: Der Gutachterausschuss erstellt 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 Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) 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)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise, etc.

1.2.2 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 8 ehrenamtliche Gutachter unter dem Vorsitz des Leiters der Abteilung 3 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo) an. Zwei der Gutachter sind 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/ -innen besetzt. Dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter 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.

1.3 Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die in der Abteilung 3 des LVermGeo 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 und Erteilen von Auskünften
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erledigung laufender Verwaltungsgeschäfte

1.4 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 1.1.1997 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.

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.

2 Begriffsbestimmungen

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 nach bebauten Grundstücken kann auch eine Trennung nach Zustand und Entwicklung des Grund und Bodens sowie nach tatsächlicher und rechtlich zulässiger Bebauung von Bedeutung sein.

2.1 Unbebaute Grundstücke

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

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.

2.1.1 Land- und Forstwirtschaft

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 höher werden Flächen bewertet, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

2.1.2 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

2.1.3 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.

2.1.4 Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlichrechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Hierbei ist noch zwischen erschließungsbeitragspflichtigem (ebpf) und erschließungsbeitragsfreiem (ebf) Bauland zu unterscheiden, d.h. danach, ob die Erschließungskosten noch ausstehen oder schon bezahlt sind.

2.1.5 Sonstige Flächen

Unter diesen Begriff fallen bewertungstechnisch die Flächen, die keiner der zuvor genannten Entwicklungsstufen zuzuordnen sind. Hierzu gehören z.B. Abbauflächen, Ausgleichsflächen, Öd- und Unland, geschützte Biotope, Wasserflächen oder Camping- und Golfflächen.

2.2 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken ist neben der Art der vorhandenen Bebauung die nach geltendem Baurecht zulässige Bauweise und Baugestaltung von Bedeutung wie der notwendige bzw. übliche Umfang der Freiflächen.

Mehrfamilienhausgrundstücke in zentralen Orten benötigen weniger Freiflächen als Einfamilienhausgrundstücke im übrigen Kreisgebiet. Reihen- oder Doppelhausgrundstücke benötigen wiederum weniger Freiflächen als solche Grundstücke, auf denen ein Einzelhaus steht, während gewerblich genutzte Grundstücke ihrem Verwendungszweck gemäß einen erheblichen Freiflächenanteil benötigen.

2.3 Wohnungs-/ Teileigentum

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

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.

3 Der Kreis Plön (Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand 31.12.2011)

3.1 Verwaltungsgliederung des Kreises Plön

Der Kreis besteht aus 85 Gemeinden/ Städte, die sich folgendermaßen verteilen:

- 4 Städte: Lütjenburg (zugehörig zum Amt Lütjenburg), Plön, Preetz, Schwentinal
- 82 amtsangehörige Gemeinden des Kreises Plön zzgl. 1 Gemeinde aus dem Kreis Ostholstein in 7 Ämtern:
 - Amt Bokhorst-Wankendorf, 9 Gemeinden
 - Amt Lütjenburg, 14 Gemeinden, 1 Stadt (Lütjenburg)
 - Amt Großer Plöner See, 12 Gemeinden
inkl. Gemeinde Bosau (Kreis Ostholstein)
 - Amt Preetz-Land, 17 Gemeinden
 - Amt Probstei, 20 Gemeinden
 - Amt Schrevenborn, 3 Gemeinden
 - Amt Selent/Schlesien 7 Gemeinden
(geschäftsführende Stadt Schwentinal)

3.2 Kreisgebiet

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.083 km² ,davon:

Landwirtschaftsfläche 741 km² (68,4 %)

Waldfläche 121 km² (11,2 %)

Wasserfläche 114 km² (10,5 %)

Gebäude und Hofflächen 33 km² (3,1 %)

Sonstiges 74 km² (6,8 %)

Zahl der Seen (über 3 ha) rund 80

davon: Großer Plöner See 29 km², 60 m tief

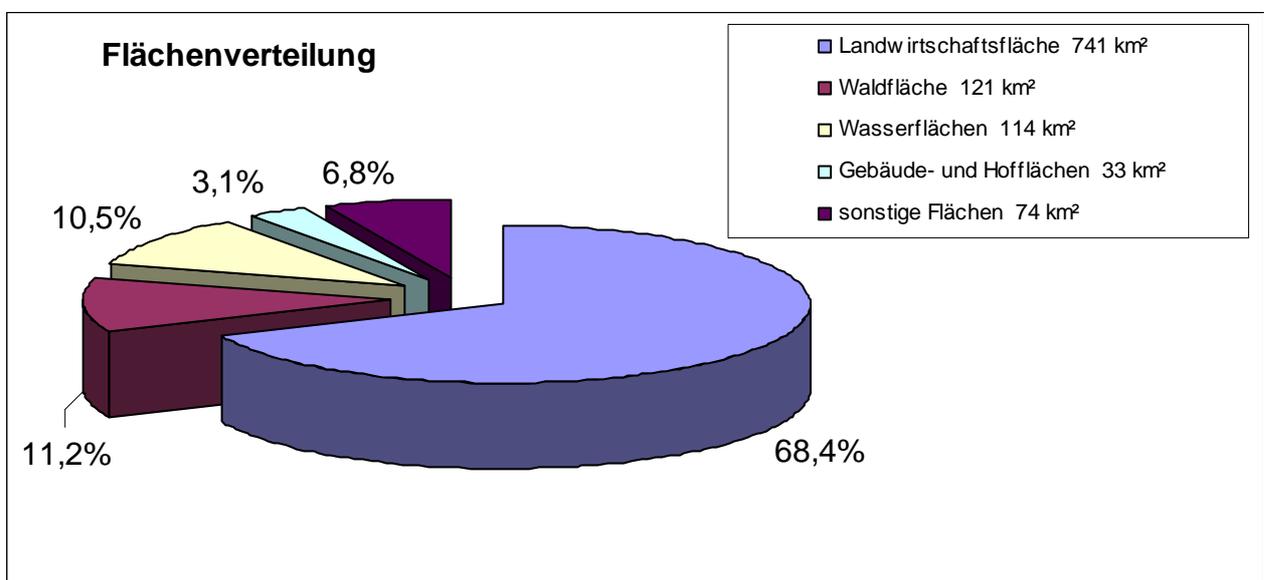
Selenter See 22 km², 34 m tief

(beide Seen sind zugleich die größten Seen des Landes)

Höchste Bodenerhebung nördlich Kirchnüchel 147 m

Länge der Kreisgrenze 210 km

Länge der Ostseeküste 47 km



3.3 Bevölkerung (Quelle: Kreisverwaltung Plön, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 30.09.2011)

Im Kreis Plön leben 133.677 Menschen, davon 67.092 männlich und 66.585 weiblich (Stand: 30.09.2011). Mit einer Fläche von 1.083 km² ist der Kreis Plön der viertkleinste der 11 schleswig-holsteinischen Kreise.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bevölkerungszahlen gegliedert nach Gebietskörperschaften:

Bevölkerungszahlen Kreis Plön	
Städte	Einwohner
Lütjenburg	5.335
Plön	12.832
Preetz	15.746
Schwentinental	13.565
Ämter	
Bokhorst-Wankendorf	8.103 ¹⁾
Lütjenburg	10.656 ²⁾
Großer Plöner See	9.202 ³⁾
Preetz-Land	9.685
Probstei	22.675
Schrevenborn	18.289
Selent/ Schlesen	5.538
Amtsfreie Gemeinde	
Bönebüttel	2.051

Stand: 30.09.2011

- 1) ohne Einwohnerzahl von Bönebüttel
- 2) ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg
- 3) Die Zahlen beinhalten nicht die Bevölkerungsdaten aus Bosau (für 09/2011: 3.417).

3.4 Wirtschaft

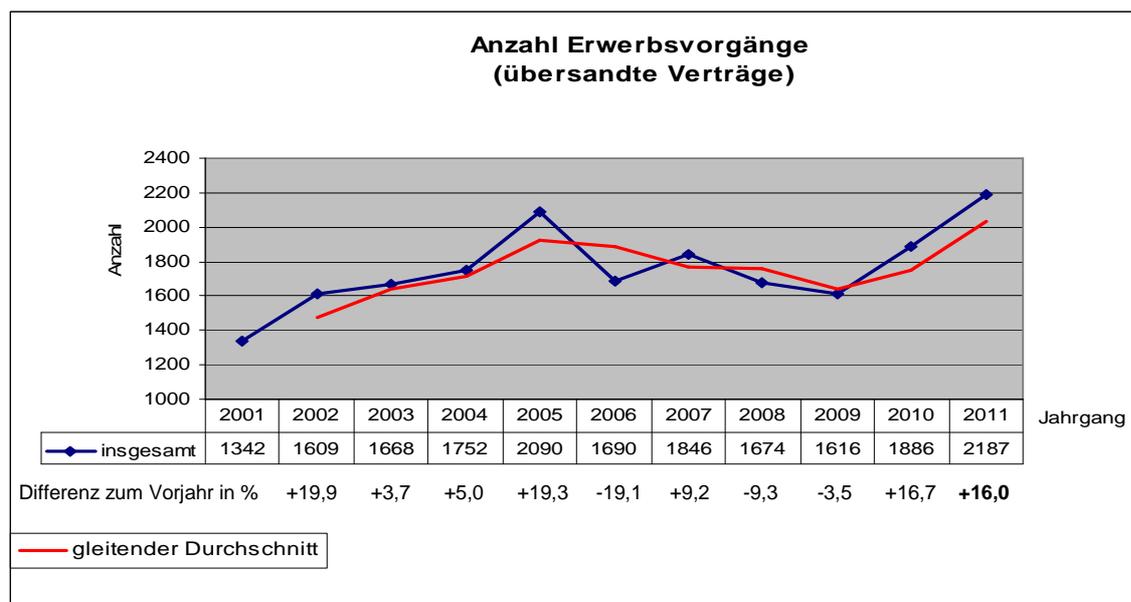
Die Wirtschaft des Kreises wird neben der Landwirtschaft und Handwerksbetrieben hauptsächlich durch eine mittelständische Dienstleistungsstruktur geprägt. Der Bereich Tourismus ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt besonders stark vertreten. Durch eine kaum vorhandene industrielle Basis ist die Zahl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

4 Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2011 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.

4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge (übersandte Kauf-/ Überlassungsverträge)

Jahr	Anzahl		Verteilung der Anzahl auf Objektarten		
	Kaufverträge insgesamt	verwertbare Kaufverträge	unbebaut	bebaut	etw ²⁾
2001	1342	1208	206	489	311
2002	1609	1448	258	611	280
2003	1668	1457	515	558	280
2004	1752	1470	493	563	335
2005	2090	1727	562	743	338
2006	1690	1380	455	578	274
2007	1846	1586	360	657	476
2008	1674	1373	339	637	325
2009	1616	1329	285	654	327
2010	1886	1595	293	691	547
2011	2187	1801	388	818	502



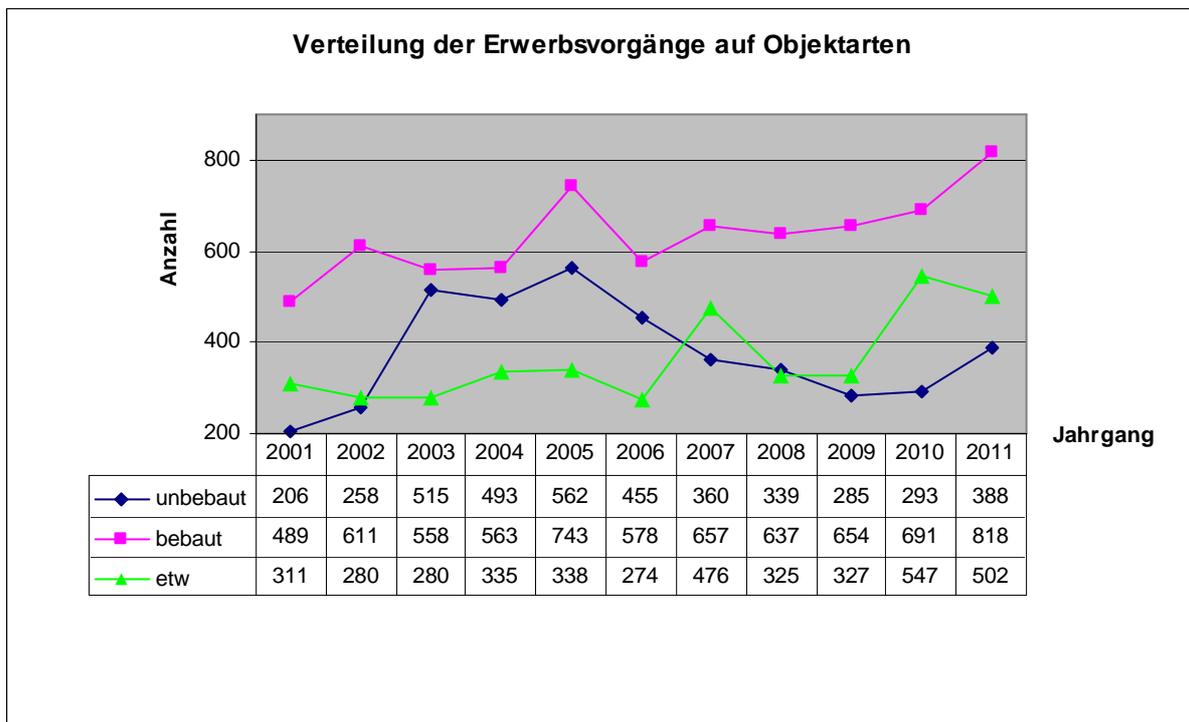
¹⁾ Ein Datenabgleich im Jahr 2011 hat ergeben, dass 90% aller Kaufverträge der Geschäftsstelle übersandt werden. Von den verschickten Fragebögen beträgt die Rückläuferquote (ggf. nach einer Erinnerung) 99 %.

²⁾ etw = (Wohnungs-/ Teileigentum)

Im Jahre 2005 hatte die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht und ist bis zum Jahre 2009 gefallen. Seitdem steigt die Anzahl wieder stetig und kräftig an und steht nunmehr auf dem höchsten Wert seit dem Beginn der Untersuchung im Jahr 1999.

4.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge – verteilt auf Objektarten

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



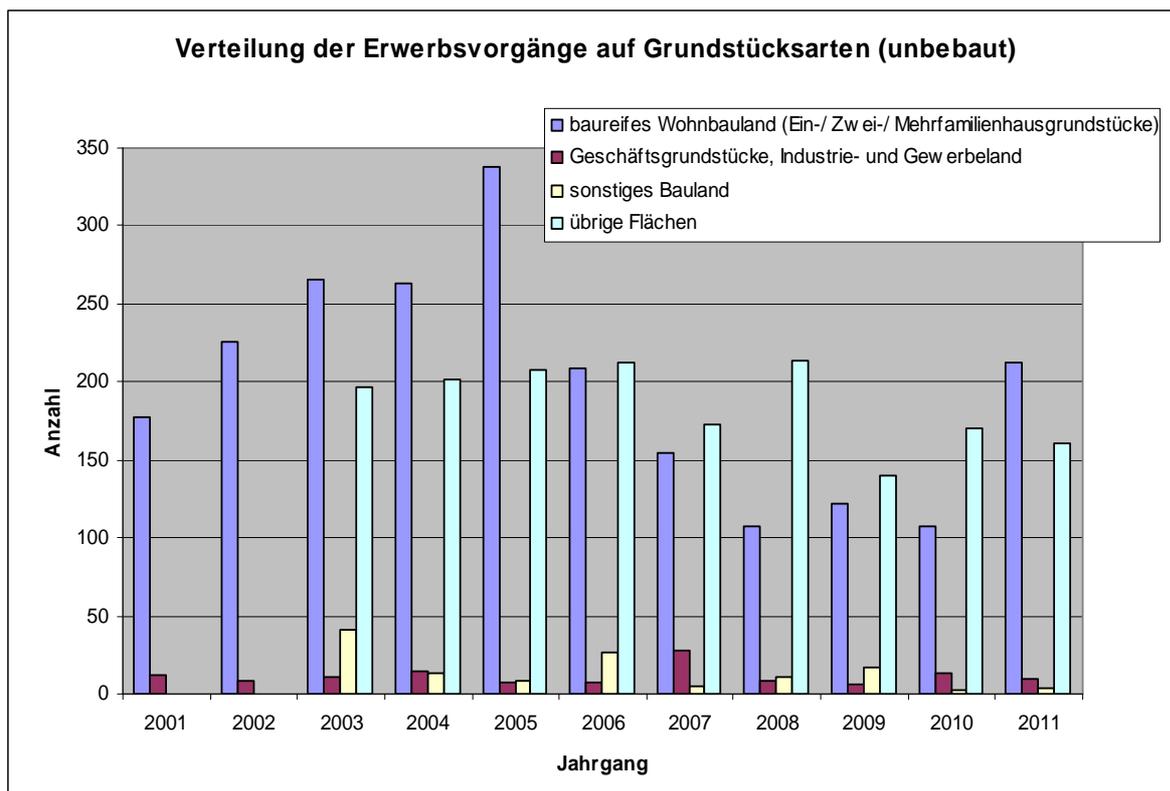
Der Rückgang der **Verkäufe von unbebauten Grundstücken** (Summe aller Baulandflächen und aller übrigen Flächen) hatte im Jahr 2009 seinen vorläufigen Tiefpunkt erreicht, seitdem **steigen die Verkäufe wieder stetig an**.

Die **Anzahl der Verkäufe für bebaute Objekte** ist seit dem Jahr 2008 **kontinuierlich angestiegen**, bei den Eigentumswohnungen sind starke Schwankungen auf Grund von Umwandlungen großer Bestände am Schönberger Strand zu verzeichnen (Seite 20).

4.3 Anzahl der Erwerbsvorgänge – verteilt auf Grundstücksarten

4.3.1 unbebaute Grundstücke

Jahr	baureifes Wohnbauland (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser)	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland	übrige Flächen
2001	177	12	keine Auswertung	keine Auswertung
2002	226	8	keine Auswertung	keine Auswertung
2003	266	11	41	197
2004	263	15	13	202
2005	338	7	9	208
2006	209	7	27	212
2007	155	28	5	172
2008	108	8	11	214
2009	122	6	17	140
2010	108	13	2	170
2011	213	10	4	161

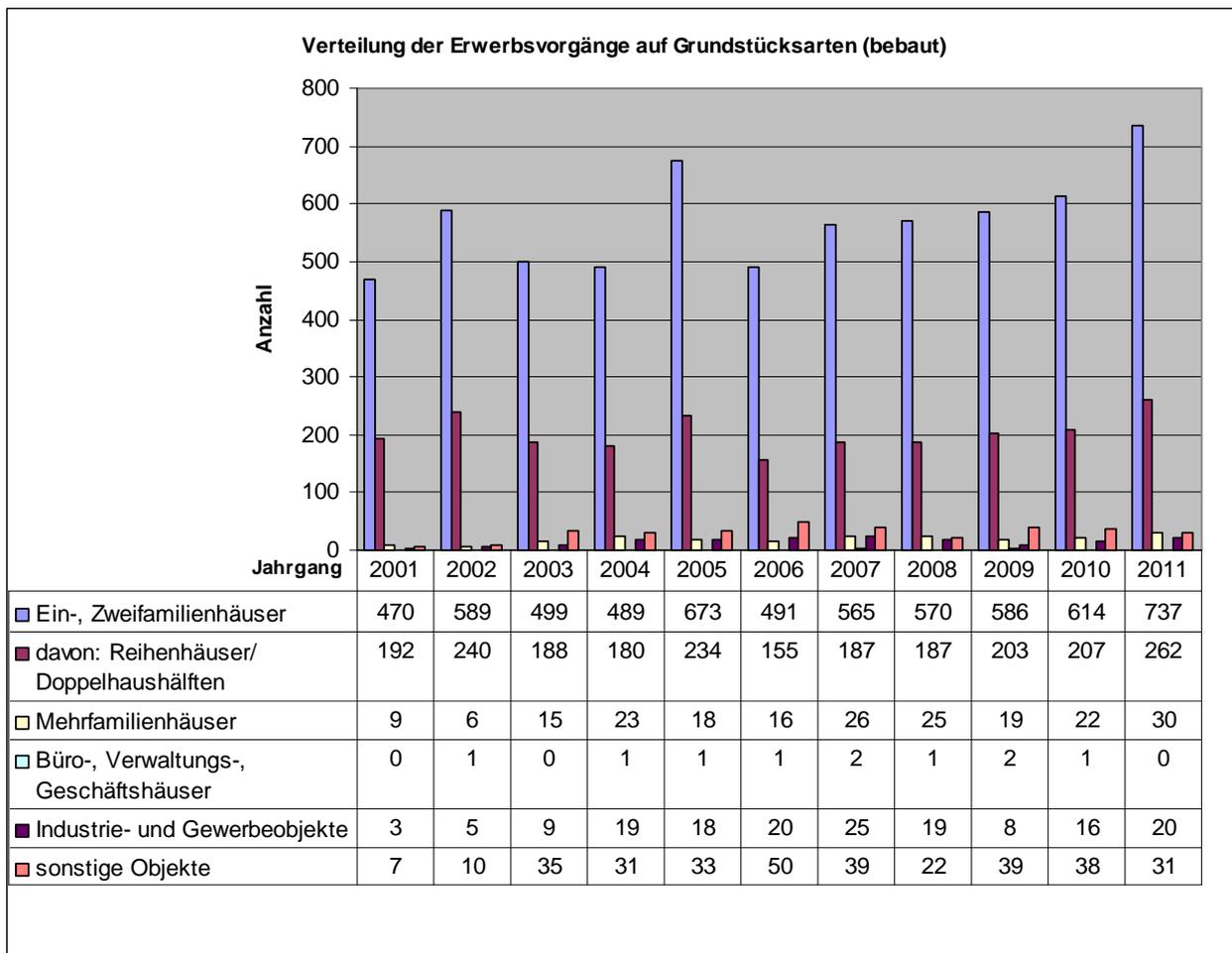


Der Verkauf von baureifem Wohnbauland für die Ein-/Zweifamilienhausbebauung ist gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen und liegt bereits über dem Niveau des Jahres 2006.

4.3.2 bebaute Grundstücke

Jahr	Ein-, Zweifamilien- häuser	davon: Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Mehrfamilien- häuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie- und Gewerbe- objekte	sonstige Objekte
2001	470	192	9	0	3	7 *
2002	589	240	6	1	5	10 *
2003	499	188	15	0	9	35
2004	489	180	23	1	19	31
2005	673	234	18	1	18	33
2006	491	155	16	1	20	50
2007	565	187	26	2	25	39
2008	570	187	25	1	19	22
2009	586	203	19	2	8	39
2010	614	207	22	1	16	38
2011	737	262	30	0	20	31

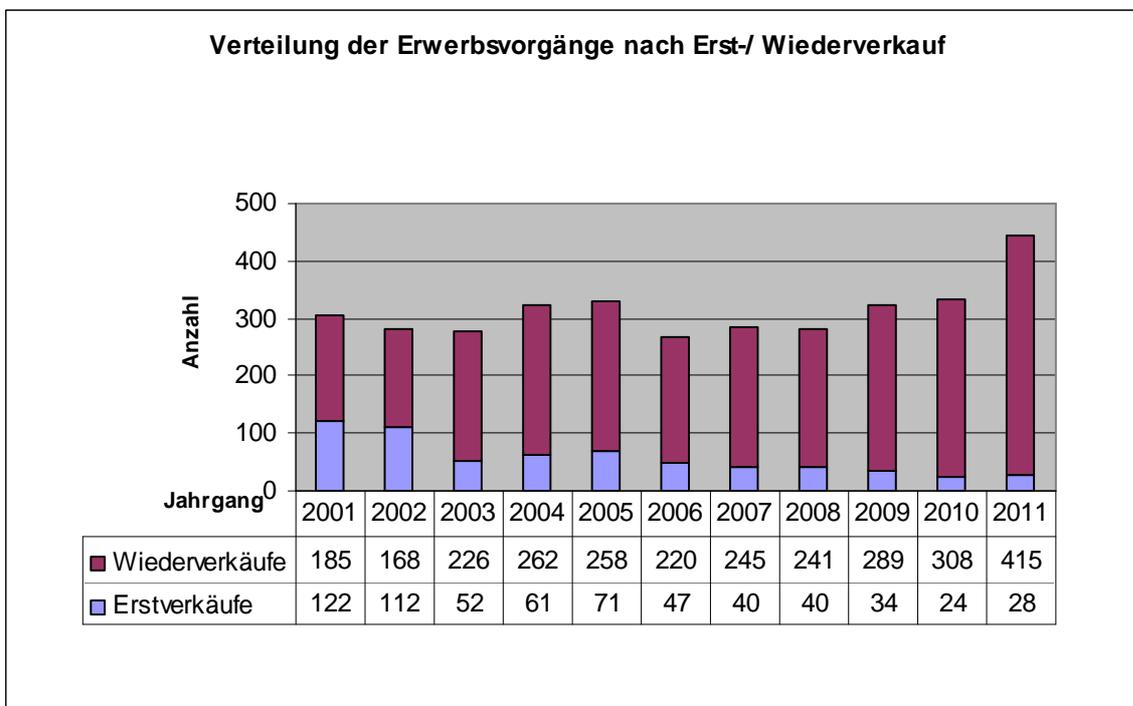
* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.



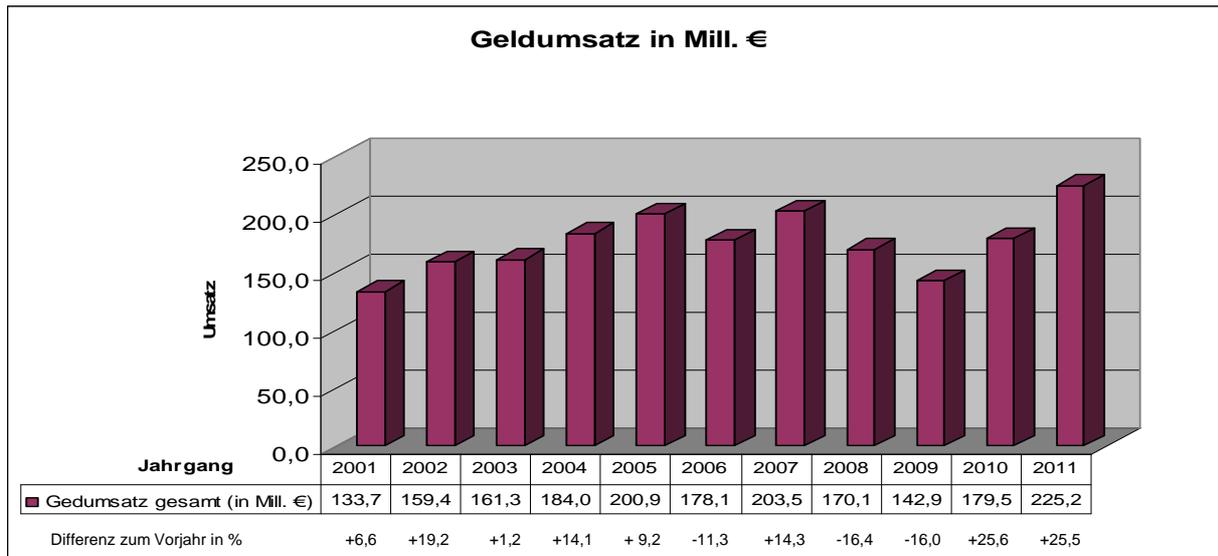
4.3.3 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl gesamt ¹⁾	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
2001	307	122	185
2002	280	112	168
2003	278	52	226
2004	335	61	262
2005	338	71	258
2006	274	47	220
2007	481 ²⁾	40	245
2008	327 ³⁾	40	241
2009	323	34	289
2010	539 ⁴⁾	24	308
2011	502 ⁵⁾	28	415

- 1) Der Wert enthält auch Umwandlungen von Mietobjekten in Eigentumswohnungen.
- 2) In dem Wert sind 192 Umwandlungen enthalten, die ausschließlich einem Objekt zuzuordnen sind.
- 3) Dieser Wert enthält weitere 46 Umwandlungen des gleichen zuvor benannten Objektes.
- 4) Dieser Wert enthält 207 Umwandlungen (Aufteilung eines Appartementhotels im Ferienzentrums Holm in Eigentumswohnungen).
- 5) Dieser Wert enthält weitere 56 Umwandlungen des gleichen zuvor benannten Objektes.

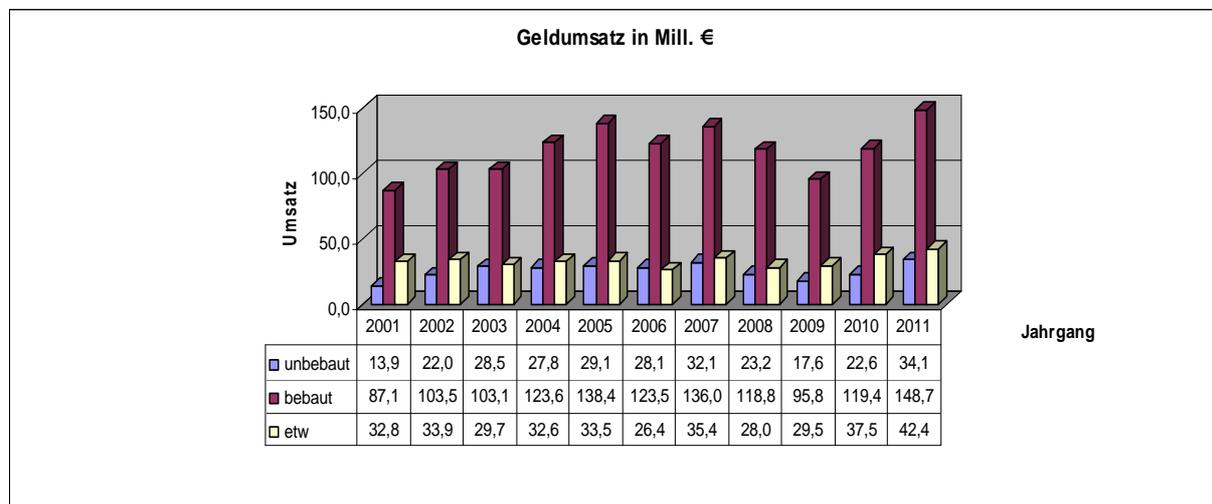


4.4 Geldumsatz



Der gesamte Geldumsatz ist aus obiger Tabelle ersichtlich. Die Verteilung des Geldumsatzes seit dem Jahr 2001 ergibt sich, aufgeteilt nach Objektarten, aus den unten aufgeführten Tabellen.

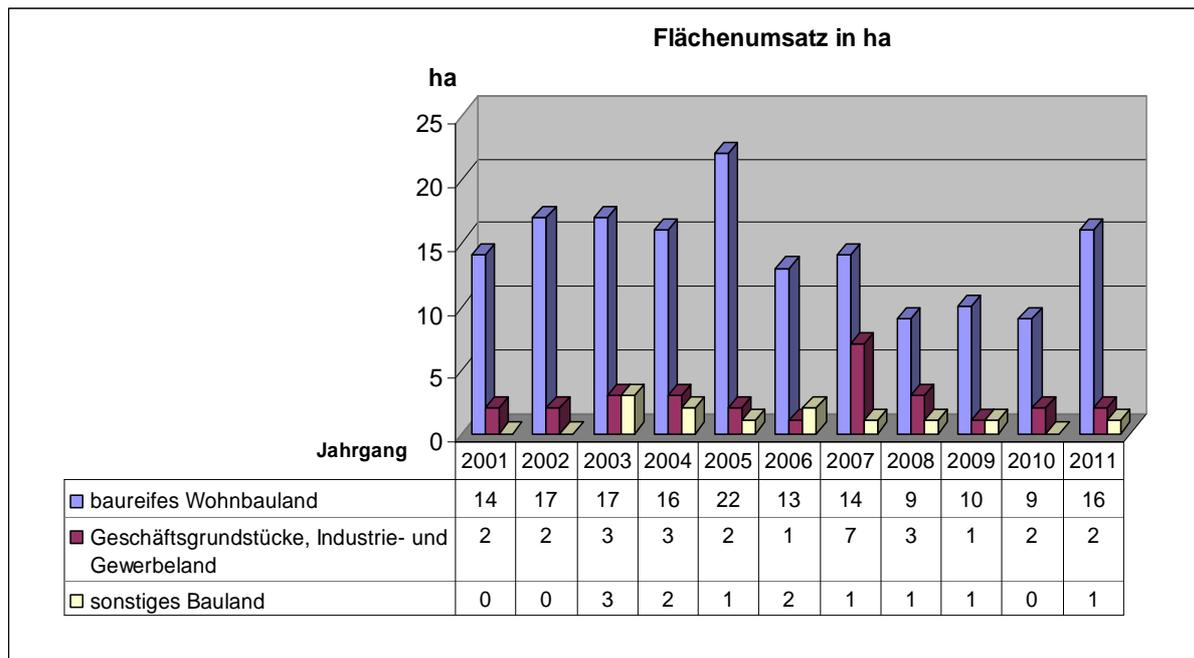
Jahr	Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Mill. €		
	unbebaut	bebaut	etw
2001	13,9	87,1	32,8
2002	22,0	103,5	33,9
2003	28,5	103,1	29,7
2004	27,8	123,6	32,6
2005	29,1	138,4	33,5
2006	28,1	123,5	26,4
2007	32,1	136,0	35,4
2008	23,2	118,8	28,0
2009	17,6	95,8	29,5
2010	22,6	119,4	37,5
2011	34,1	148,7	42,4



4.5 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz in Hektar, aufgeteilt nach Grundstücksarten, ergibt sich aus den folgenden Tabellen.

Jahr	baureifes Wohnbauland (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser)	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland	übrige Flächen
2001	14	2	0	1
2002	17	2	0	37
2003	17	3	3	541
2004	16	3	2	606
2005	22	2	1	396
2006	13	1	2	958
2007	14	7	1	675
2008	9	3	1	625
2009	10	1	1	338
2010	9	2	0	626
2011	16	2	1	502

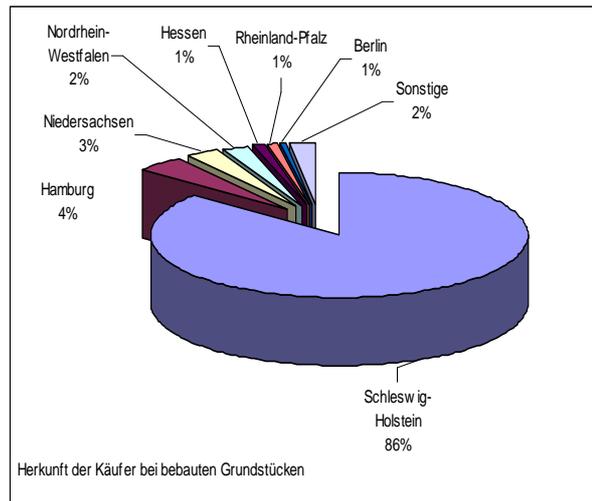


4.6 Käuferherkunft

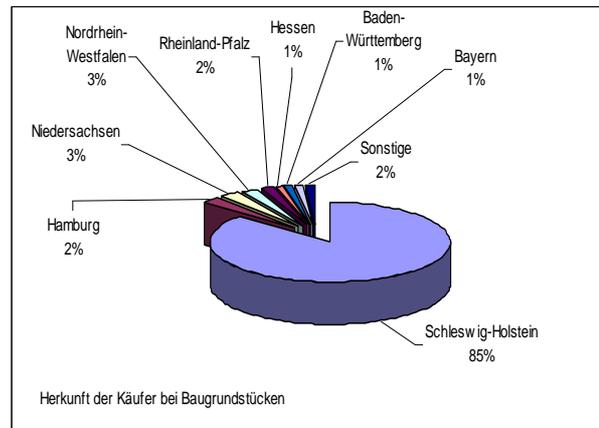
Im Jahr 2011 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Immobilien stammen. Es wurden 14% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben, bei den Eigentumswohnungen lag der Anteil bei 23%.

In den folgenden Tabellen wird die Anzahl *) der Käufe pro Bundesland dargestellt:

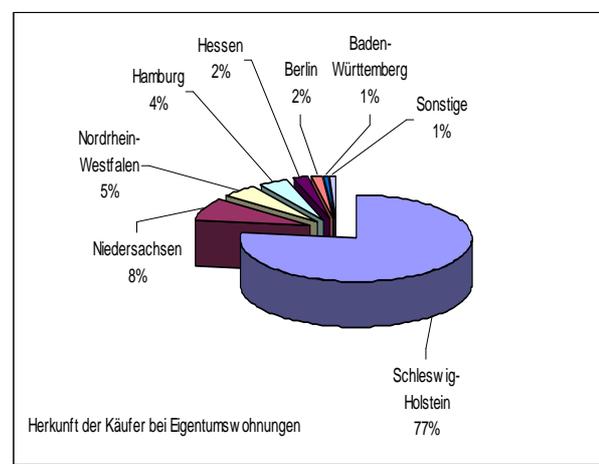
bebaute Grundstücke	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	717
davon Kiel:	151
davon Kreis Plön:	466
Hamburg	34
Niedersachsen	23
Nordrhein-Westfalen	20
Hessen	9
Rheinland-Pfalz	6
Berlin	6
Bayern	4
Baden-Württemberg	4
Brandenburg	4
Sonstige	18



Baugrundstücke	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	170
davon Kiel:	37
davon Kreis Plön:	113
Hamburg	5
Niedersachsen	5
Nordrhein-Westfalen	5
Rheinland-Pfalz	3
Hessen	2
Baden-Württemberg	2
Bayern	2
Sonstige	3



Eigentumswohnungen	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	375
davon Kiel:	50
davon Kreis Plön:	212
Niedersachsen	41
Nordrhein-Westfalen	25
Hamburg	21
Hessen	9
Berlin	8
Baden-Württemberg	3
Bayern	2
Mecklenburg-Vorpommern	1
Rheinland-Pfalz	1



*) Die Gesamtanzahl stimmt nicht mit den Angaben unter Punkt 4.3 überein, da der Herkunftsort nicht bei allen Verkäufen erfasst wurde.

5 Bodenpreisentwicklung

5.1 Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten, Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen

Die unten stehenden Tabellen geben einen Gesamtüberblick über den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für voll erschlossenes unbebautes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) im Kreis Plön.

In die Auswertung eingegangen sind alle verwertbaren Verkaufsfälle des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs mit einer Fläche zwischen 300 m² und 1400 m², die dem Gutachterausschuss übersandt wurden.

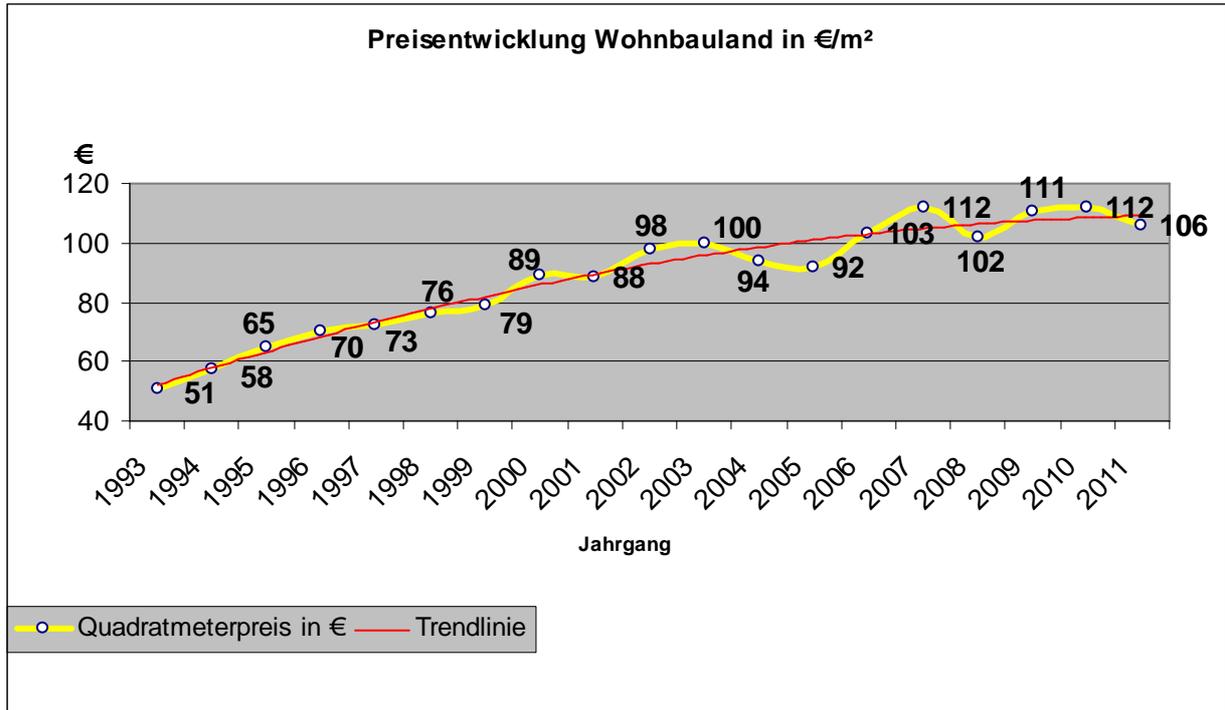
Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 29 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

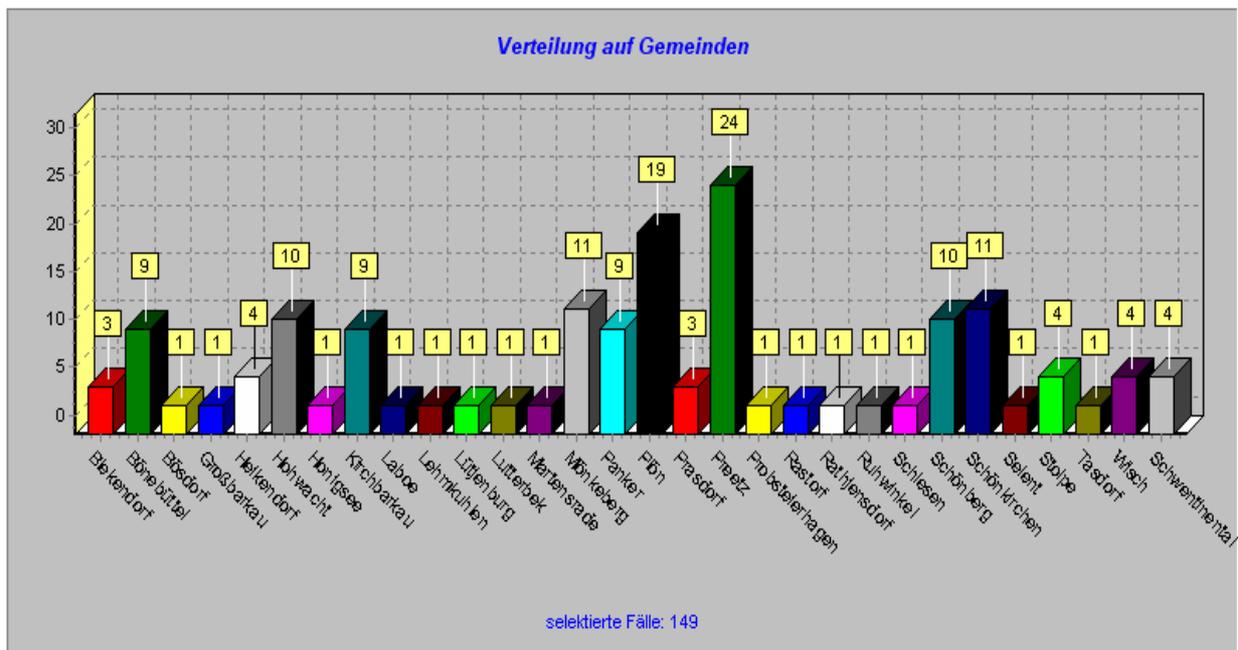
Jahr	Quadratmeterpreis €/m ² (gerundet)	Differenz zum Vorjahr in % ¹⁾	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾ 1-2 Familienhausgrundstücke
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	190
2001	88	- 0,9	173
2002	98	+ 10,6	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

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

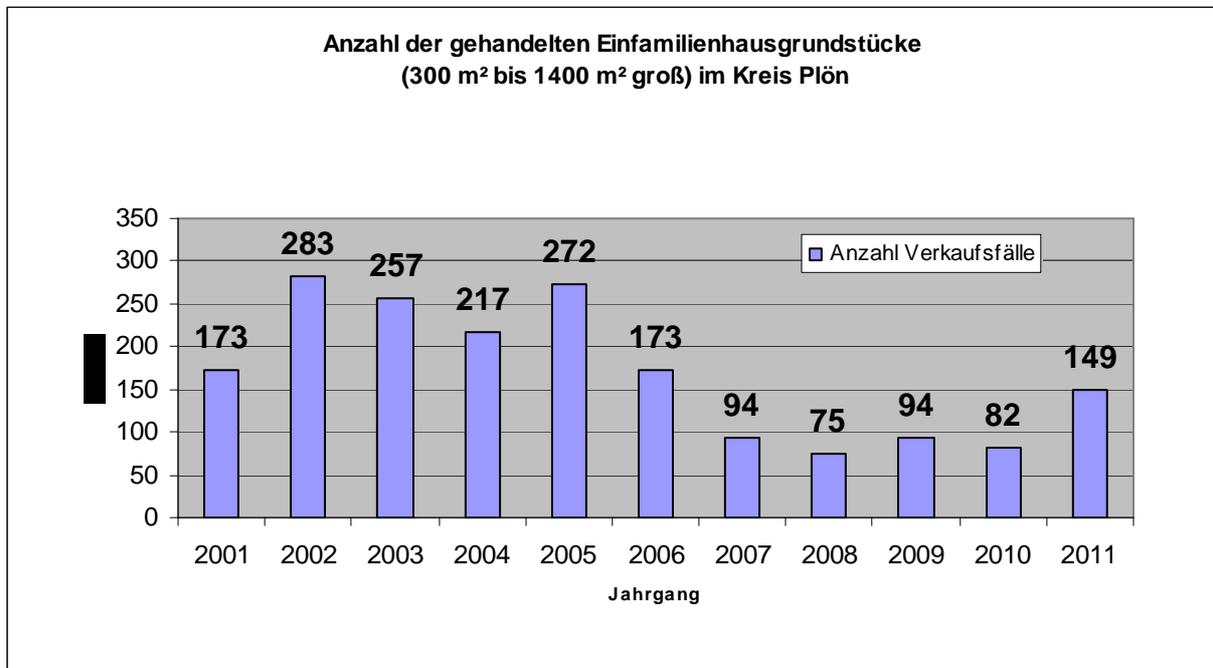
²⁾ Anzahl der für die Auswertung benutzten Verkaufsfälle, die den o.a. Kriterien entsprechen.



Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2011 auf die Gemeinden wie folgt:



Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke seit dem Jahr 2001 dar, die der typischen Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus entspricht und auch von der Grundstücksgröße in den zuvor angewandten Filter von 300 m² bis 1400 m² hinein passt. Unberücksichtigt blieben Grundstücke, bei denen noch Erschließungsbeiträge zu entrichten waren.



• **Bodenpreisindex**

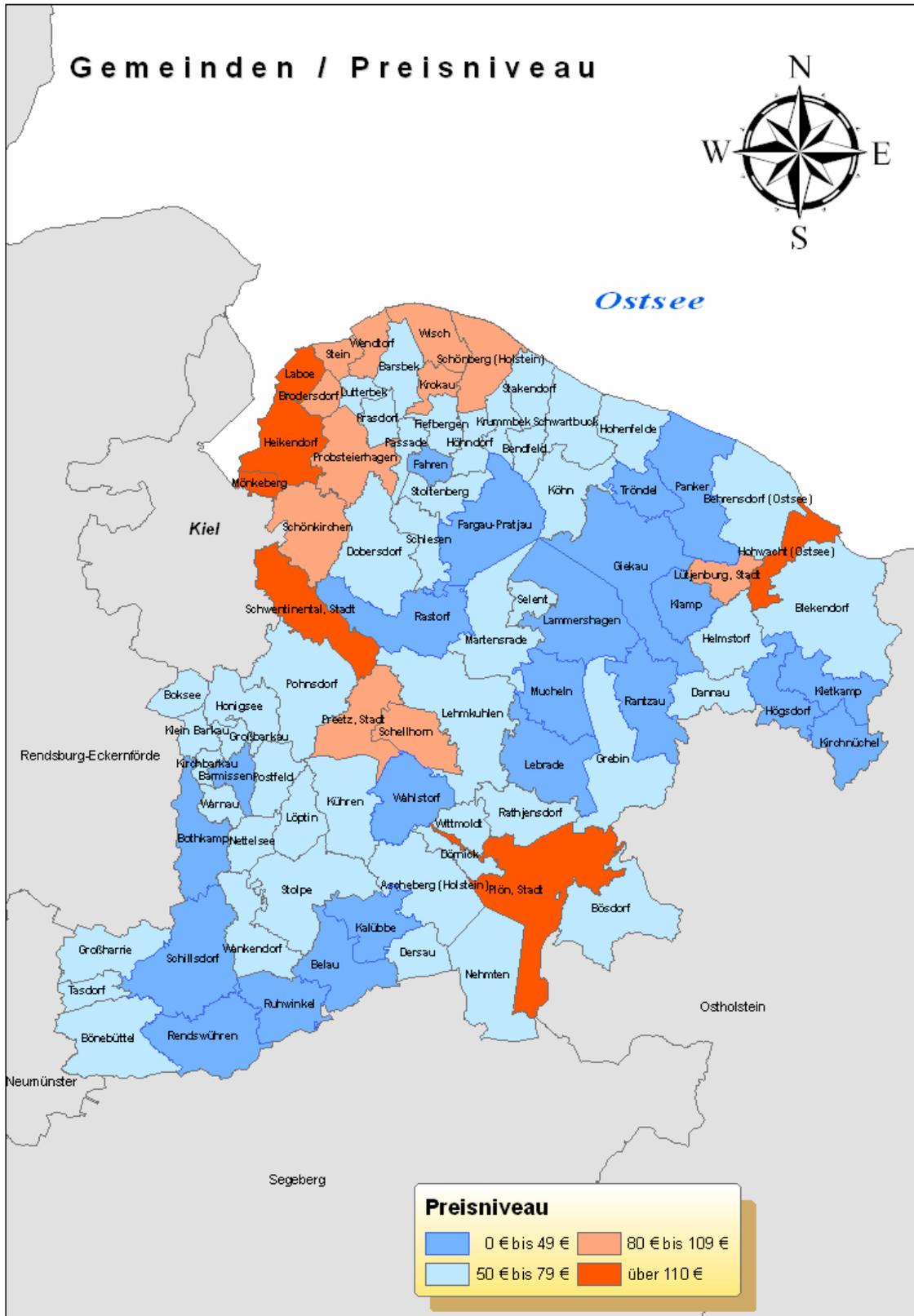
Aus den auf Seite 24 aufgeführten durchschnittlichen Quadratmeterpreisen wurde folgende Bodenpreisindextabelle erstellt.

Bodenpreisindex Kreis Plön																					
Preisindex für unbebautes voll erschlossenes Bauland im Kreis Plön																					
Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränderung in %	
1993																					
1994																					
1995																					
1996																					
1997																					
1998																					
1999																					
2000																					
2001																					
2002																					
2003																					
2004																					
2005																					
2006																					
2007																					
2008																					
2009																					
2010																					
2011																					

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

Datengrundlage: Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für unbebautes voll erschlossenes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser), die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen und eine Größe zwischen 300 m² und 1400 m² haben. Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der folgenden Seite dargestellten und im September 2005 abgeleiteten Flächenrechnungskoeffizienten. In die Indexberechnung eingegangen sind die auf der vorherigen Seite ermittelten Quadratmeterpreise (gelbe Linie), die jährlichen Schwankungen unterliegen.

• Grafische Darstellung des Bodenpreisniveaus im Kreis Plön



Die Angaben beziehen sich auf die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für voll erschlossenes Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus (typische Lagewerte).

• **Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße bei Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau**

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 GFZ-Anpassung. Die Koeffizienten gelten zudem grundsätzlich nur für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, eine Bereinigung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl erfolgte nicht.

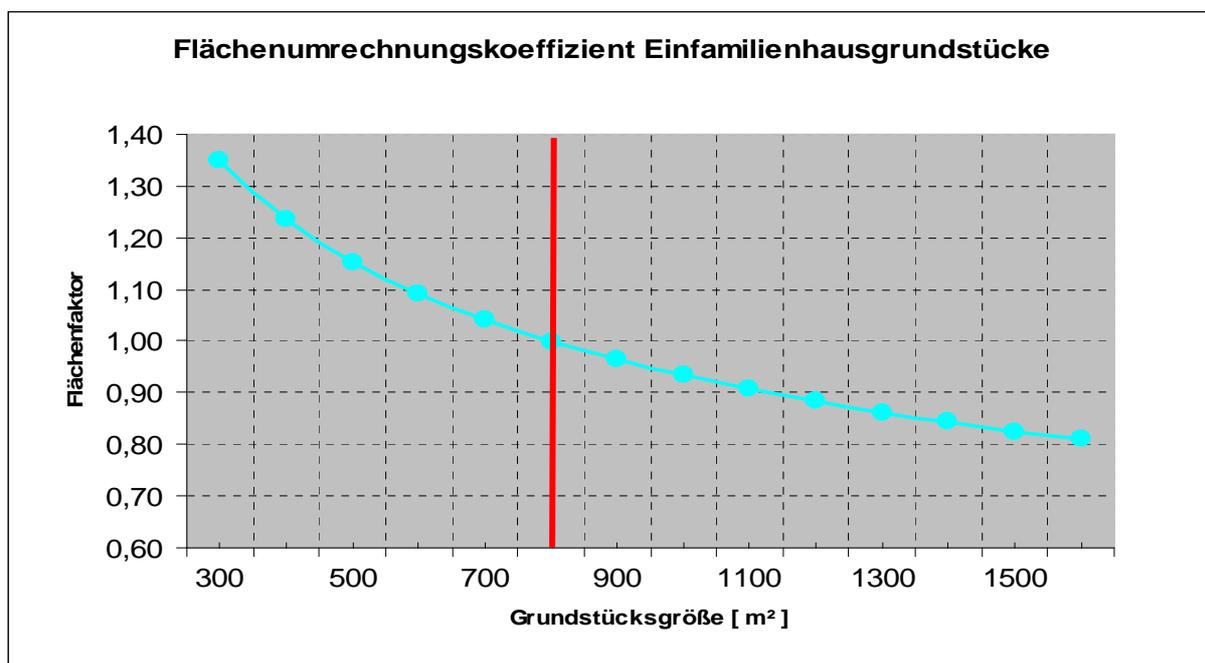
Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2000 m².

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

Flächenumrechnungskoeffizienten Ein-/ Zweifamilienhäuser

Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient
300	1,35	750	1,02	1.200	0,88
350	1,29	800	1,00	1.250	0,87
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	1550	0,82
700	1,04	1.150	0,90	1600	0,81

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



- Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße bei Reihenhausgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau**

Die typischen Reihenhausgrundstücke 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.

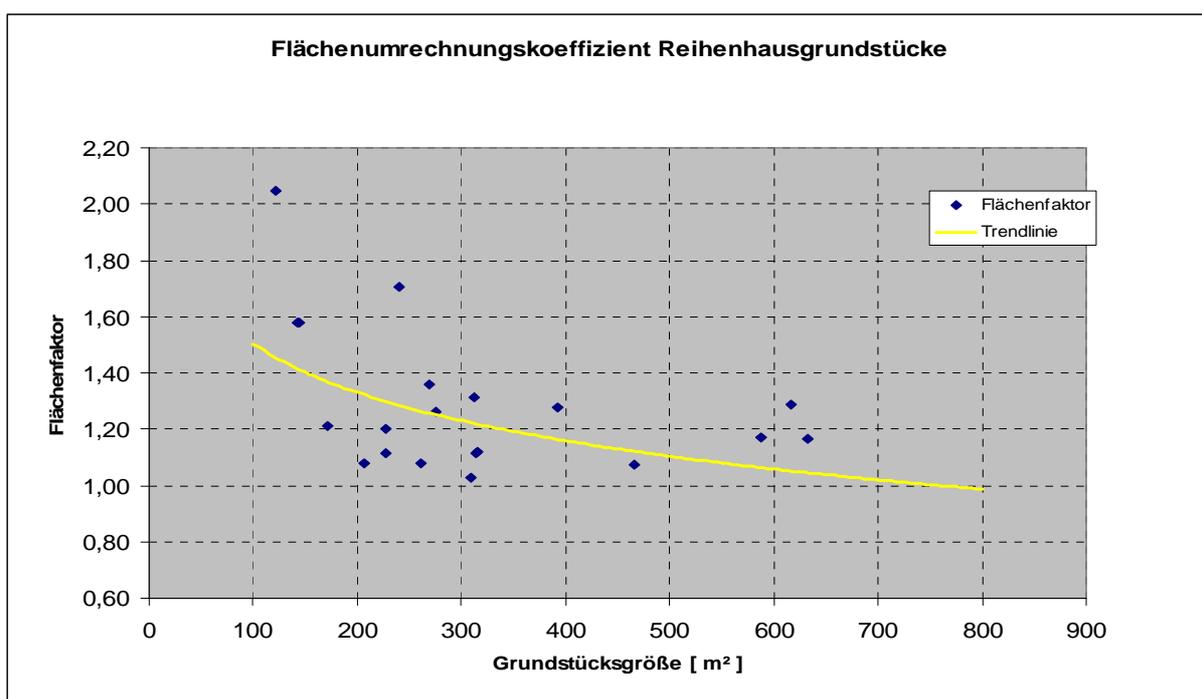
In der Bodenrichtwertkarte wird in der Regel auf die Einfamilienhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von 800 m² Bezug genommen. Die folgende Tabelle kann Hilfsweise zur Umrechnung dieses Bodenrichtwertes auf die Größe des Reihenhausgrundstückes genutzt werden. Eine weitere GFZ-Anpassung oder eine Anpassung wegen der Anbauart darf dann nicht mehr vorgenommen werden. Ebenso ist bereits die typische schlauchförmige Form der Reihenhausgrundstücke 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.

Flächenumrechnungskoeffizienten Reihenhäuser

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,52
200	1,32
300	1,22
400	1,15
500	1,10
600	1,06
800	1,00

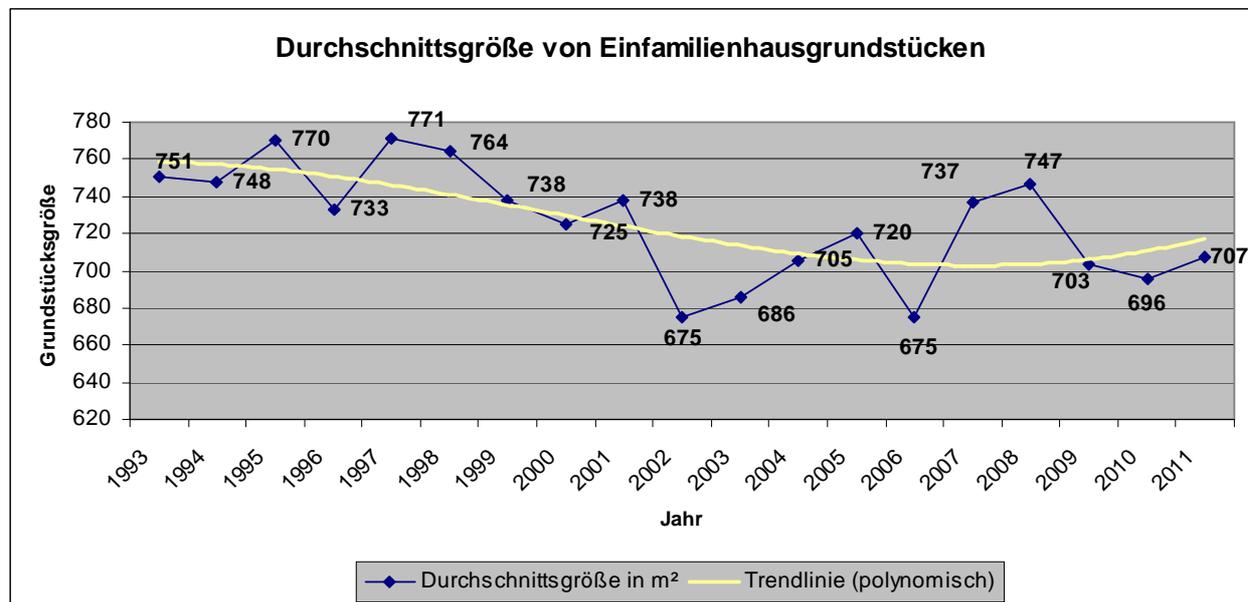
Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel $y = 3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$



• **Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser**

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für Wohnbauland (Nutzung als Einfamilienhaus) mit einer Größe zwischen 350 m² und 1400 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	2004	705	188
1994	748	218	2005	720	232
1995	770	199	2006	675	167
1996	733	311	2007	737	116
1997	771	203	2008	747	85
1998	764	285	2009	703	113
1999	738	232	2010	696	95
2000	725	186	2011	707	168
2001	738	173			
2002	675	280			
2003	686	229			



5.2 Landwirtschaftliche Flächen - Umsatz, Bonität und Preise

Für die landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Plön ist nachfolgend die Anzahl der Verkaufsfälle, sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt. Darüber hinaus werden die durchschnittlichen Verkaufspreise für die landwirtschaftlichen Flächen des Kreisgebietes und Bonitätsumrechnungskoeffizienten mitgeteilt. Die Bonität (Bodenpunkte, Ertragsmesszahl) wurde erst seit dem Jahre 2003 erfasst, sodass im Jahre 2009 die Abhängigkeit der Bodenpunkte vom Verkaufspreis genauer untersucht werden konnte. Die Ergebnisse werden in einer Tabelle dargestellt. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen werden in einer Grafik präsentiert.

- Anzahl der Verkaufsfälle**

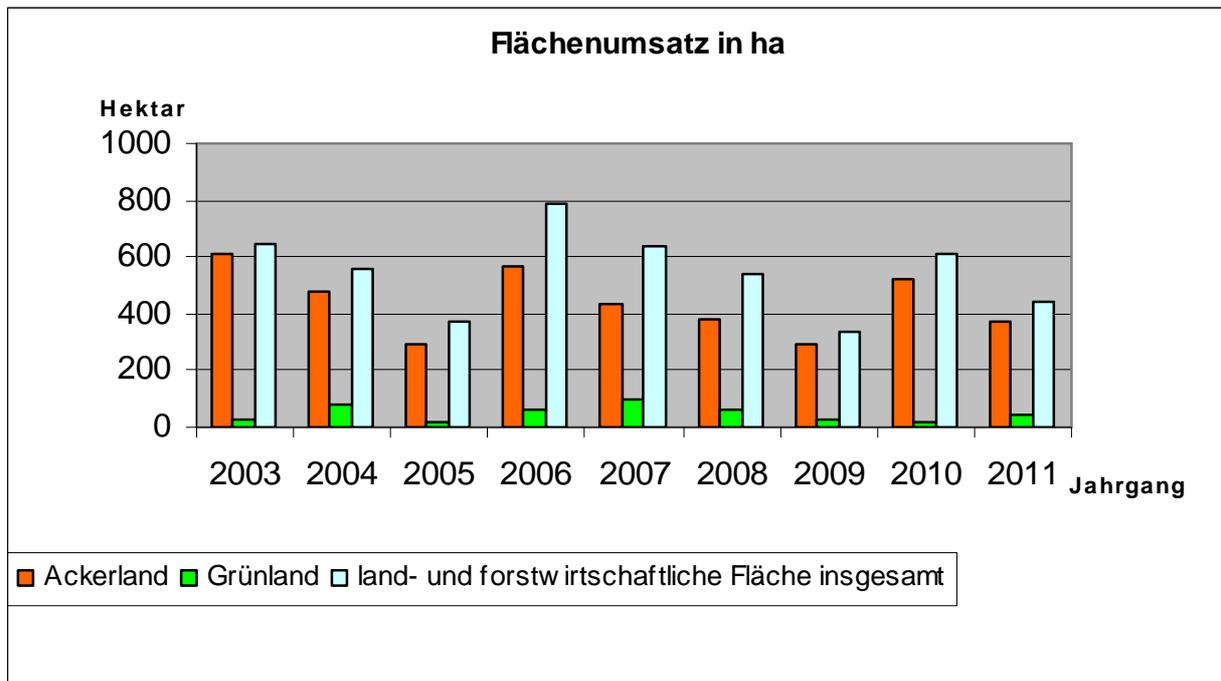
<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2003	60	24	88
2004	66	27	93
2005	60	33	98
2006	75	20	94
2007	68	26	98
2008	75	19	99
2009	59	13	79
2010	82	18	106
2011	66	14	83

- Bonität im Durchschnitt (Bodenpunkte)**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2003	48	46	48
2004	50	43	48
2005	48	44	47
2006	52	37	49
2007	50	45	49
2008	52	42	50
2009	51	47	51
2010	53	44	52
2011	53	45	51

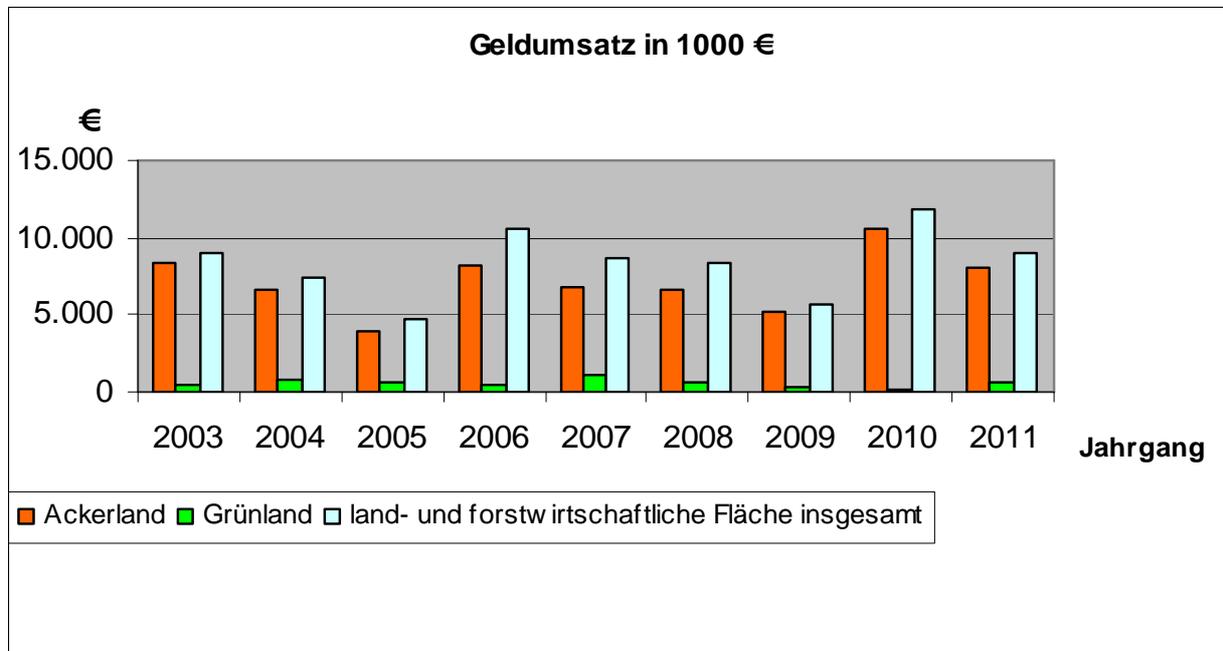
• **Flächenumsatz in Hektar**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2003	614	29	646
2004	479	81	561
2005	291	20	373
2006	596	59	787
2007	434	98	641
2008	384	65	542
2009	291	30	338
2010	524	20	608
2011	376	43	446



• **Geldumsatz in 1000 €**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2003	8.366	492	8.928
2004	6.635	830	7.465
2005	3.970	612	4.772
2006	8.155	451	10.650
2007	6.713	1.077	8.763
2008	6.584	668	8.359
2009	5.155	368	5.702
2010	10.634	209	11.840
2011	8.127	608	9.009



• **Preise**

Nachfolgend werden die Verkaufspreise pro Hektar, sowie die Preise pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl [(Ertragsmesszahl = Bonität * 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. Die Preise pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl wurden nicht auf eine einheitliche Grundlage umgerechnet und sind somit abhängig von der zufälligen Verteilung der Bonität bei den Kaufpreisen.

In die Berechnung wurden alle Verkaufsfälle mit einer Größe von mindestens 1 ha (10.000 m²) und einem Quadratmeterpreis zwischen 0,60 € und 3,50 € einbezogen.

Verkaufspreis pro Hektar / je 100 Ertragsmesszahl

Jahr	Ackerland			Grünland			land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt		
	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	Daten- grund- lage	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	Daten- grund- lage	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	Daten- grund- lage
2003			43			10			54
2004			57			12			70
2005			48			16			66
2006									70
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben									
2007		Bonität	62		Bonität	18		Bonität	85
2008		Bonität	63		Bonität	14		Bonität	80
2009		Bonität	38		Bonität	5		Bonität	47
2010		Bonität	63		Bonität	6		Bonität	73
2011		Bonität	53		Bonität	10		Bonität	63

Die Datengrundlage bei den Grünlandpreisen ist sehr gering, sodass diese Werte nicht unbedingt aussagekräftig sind.

Beispiel: 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 € * 1,04 = 17.518 € entspricht Hektarpreis der Ackerfläche



Die Ackerlandpreise sind nach deutlichen Steigerungen in den letzten Jahren lediglich um 4 % angestiegen, während die Preise für Grünland im Jahr 2011 stark gestiegen sind. Zu bedenken ist bei den Grünlandpreisen jedoch die geringe Datengrundlage.

- **Bonitäts-Umrechnungskoeffizienten**

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 3000 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

- **Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland**

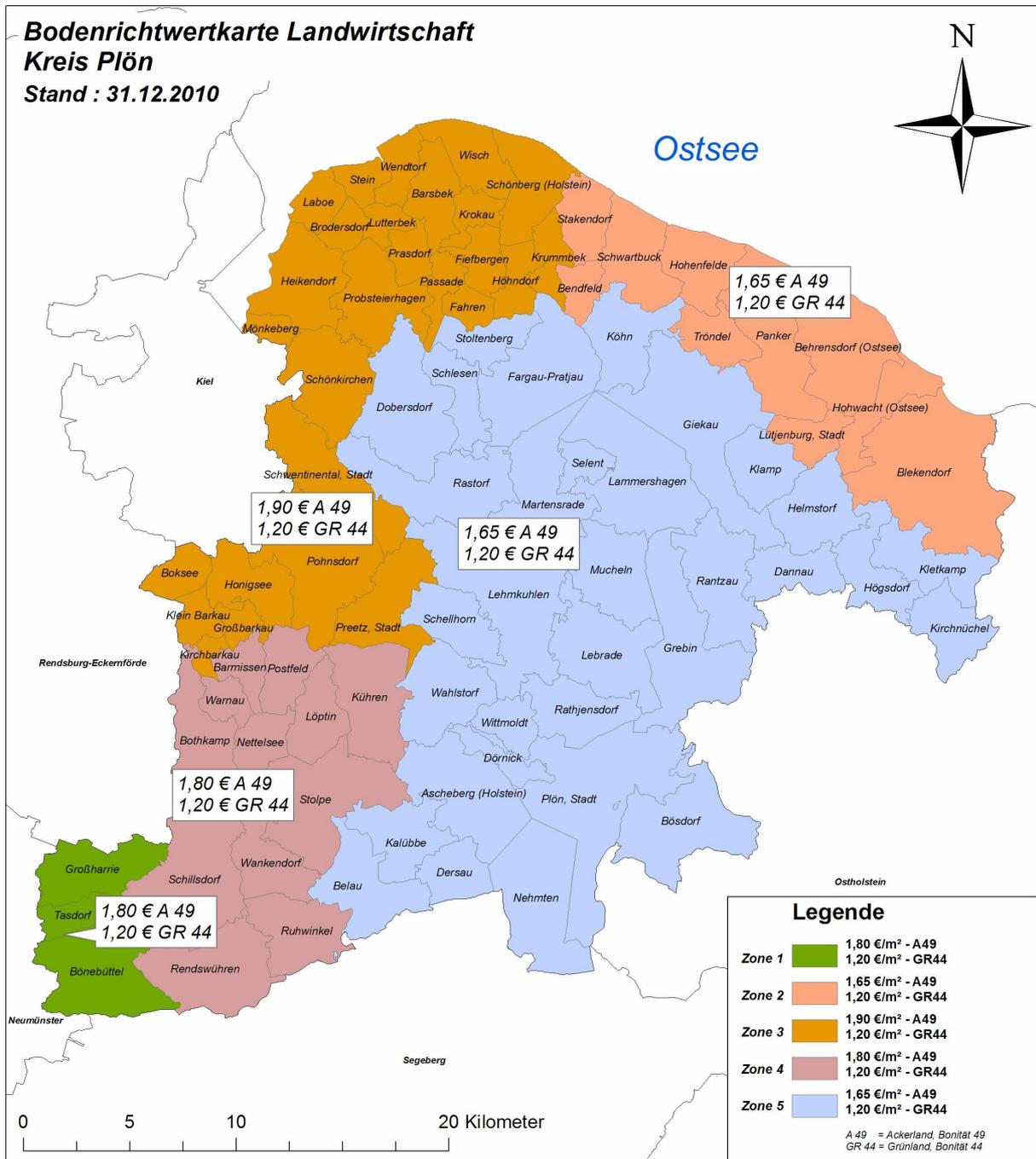
Landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen eignen sich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, sowie ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit nur für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke. Diese Flächen sind auch insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche 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 5 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 31.12.2012.



5.3 Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland und Kiesabbauflächen

Bei den folgenden Auswertungen sind nur wenige Kauffälle vorhanden, sodass auf die Berechnung von Fehlergrenzen verzichtet wurde.

Ausgleichsflächen

Nach § 135 a 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 allen veräußerten Ausgleichflächen der Jahre 2004 bis 2011 errechnet sich folgender Durchschnittswert:

- **„zukünftige“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2004 bis 2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	20

Dieser Wert entspricht dem 1,7-fachen des auf Seite 35 ermittelten Wertes von Ackerland.

- **„verbrauchte“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2004 bis 2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	4

Dieser Wert ist aufgrund der geringen Datenmenge nur bedingt aussagekräftig.

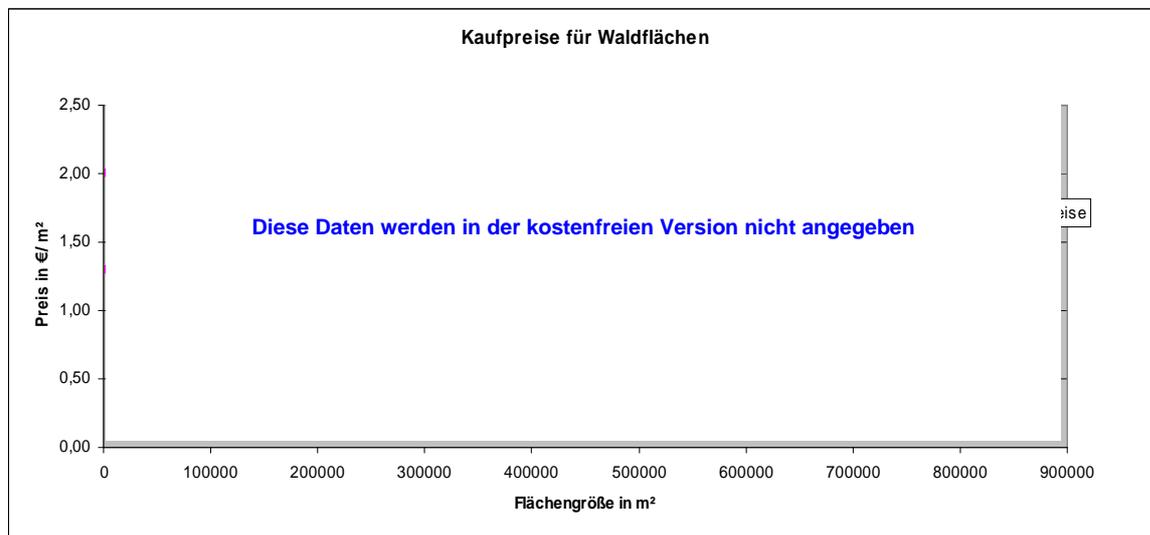
Waldflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2006 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6000 m² sind. Es ist nur eine geringe Abhängigkeit zwischen der Größe der Waldfläche und dem Quadratmeterpreis erkennbar.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2006 bis 2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	17

Der Verkaufspreis beinhaltet sowohl den Bodenwert als auch den Bestandwert; über die Baumarten, das Baumalter, den Bestockungsgrad oder die Holzqualität können keine Angaben gemacht werden.



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 2006 in die Berechnung einbezogen, die größer als 500 m² sind. 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.

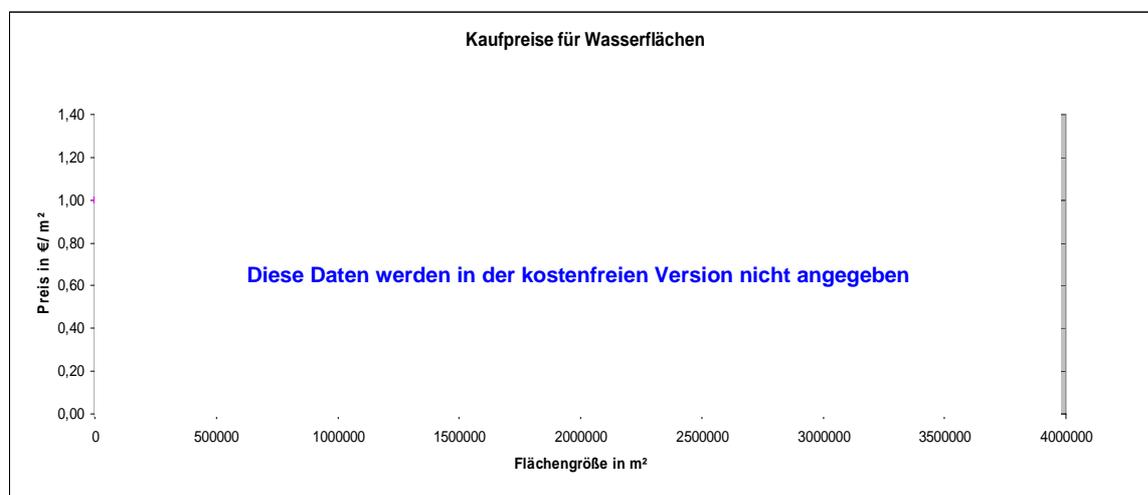
Es errechnet sich für Gartenlandflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2006 bis 2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	19

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 Preis/ m²), die in der Grafik auf der folgenden Seite dargestellt wird. Es errechnet sich für Wasserflächen, die keiner besonderen Nutzungseinschränkung unterliegen, folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1992 bis 2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	11



Kiesabbauflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2002 in die Berechnung einbezogen, die im Kaufvertrag als Kiesabbauflächen bezeichnet wurden. Es errechnet sich folgender Durchschnittswert.

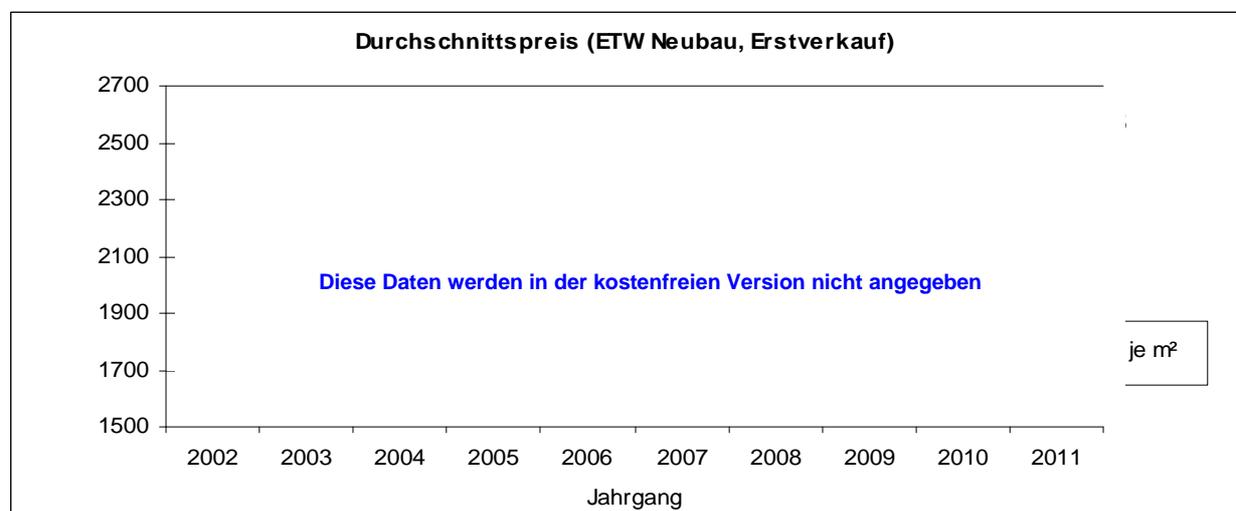
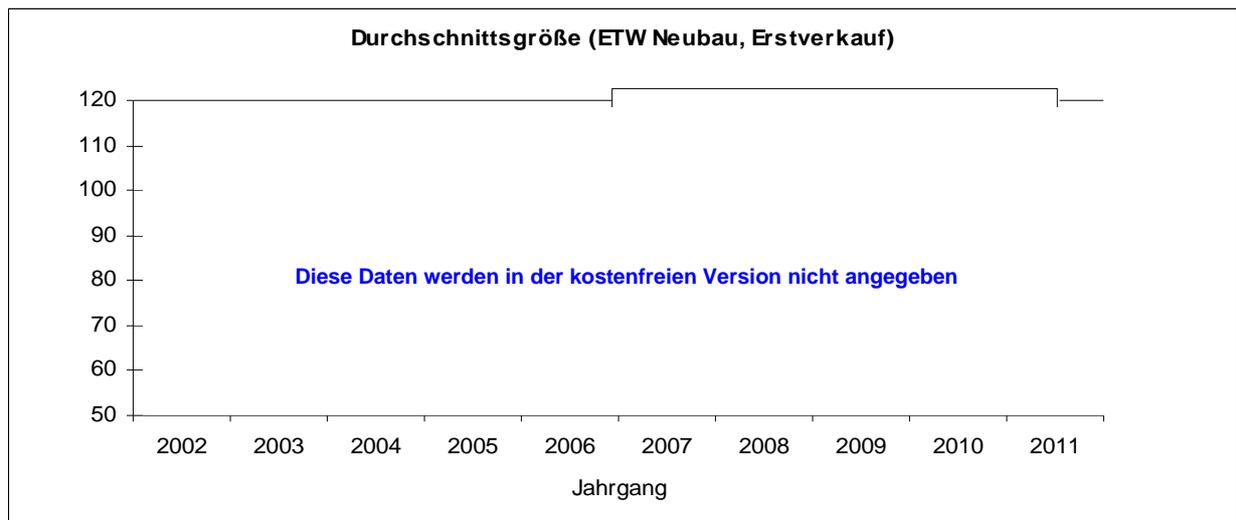
Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2002 bis 2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	10

6 Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)

6.1 Neubau, Erstverkauf

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

Jahr	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ²	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		---	112
2003			---	52
2004			---	61
2005			---	57
2006			135	47
2007			160	32
2008			154	32
2009			154	33
2010			136	20
2011			144	23



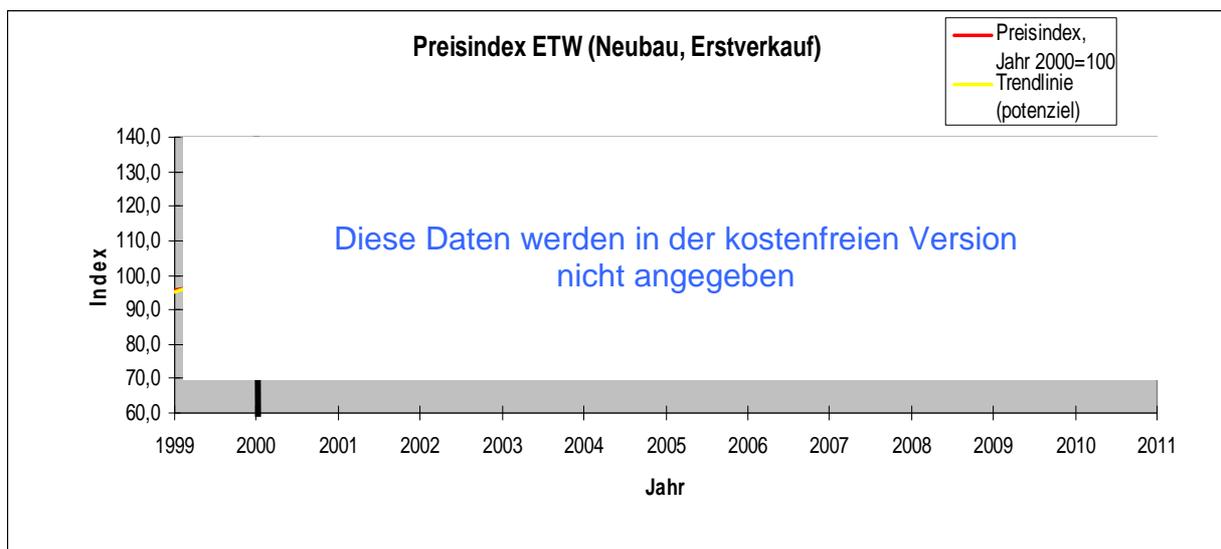
Aus diesen Daten wurde die unten dargestellte Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet.

Bei Ableitung der Preisindizes wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungen auf eine einheitliche Bezugsgröße von 70 m² zurück gerechnet. Diese Umrechnung erfolgte nach der Formel von *Streich*:

Wohnungsgröße in m ²	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Umrechnungskoeffizient <i>Streich</i>	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben										

Preisindex Eigentumswohnungen (Neubau, Erstverkauf) Kreis Plön

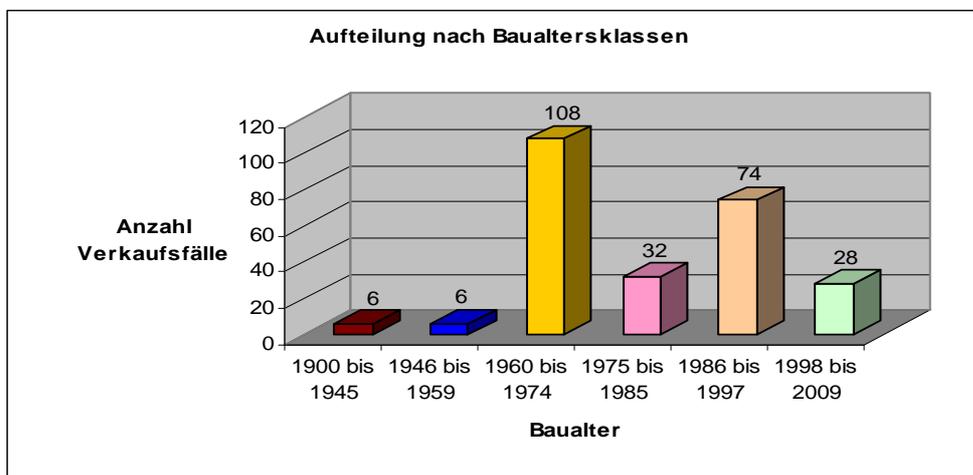
Jahr	Basisjahr 2000	Veränderung in %	
1999			<i>Datengrundlage:</i> Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für Neubau-Eigentumswohnungen, die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen. Die unterschiedliche Durchschnittsgröße wurde zur Ermittlung des Preisindex auf eine einheitliche Größe von 70 m ² umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte nach der Formel von <i>Streich</i> . *) Die Daten des Jahres 2007 können nicht unbedingt als repräsentativ angesehen werden, da von den 32 Verkaufsfällen 24 aus den Gemeinden Laboe und Heikendorf mit einem hohen Bodenwertniveau stammen.
2000	100,0		
2001			
2002			
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
2004			
2005			
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			



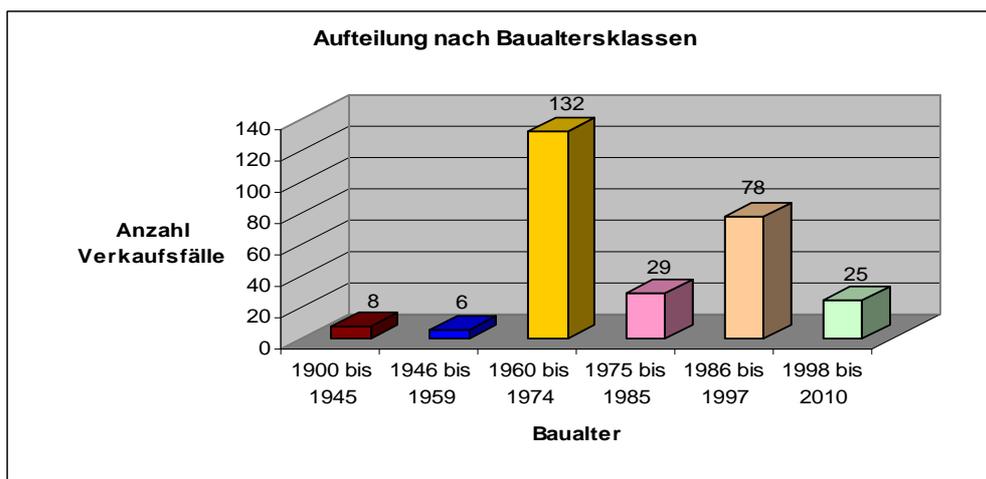
6.2 Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau, ohne Umwandlungen)

6.2.1 Anzahl der Verkaufsfälle (aufgeteilt nach Baualtersklassen)

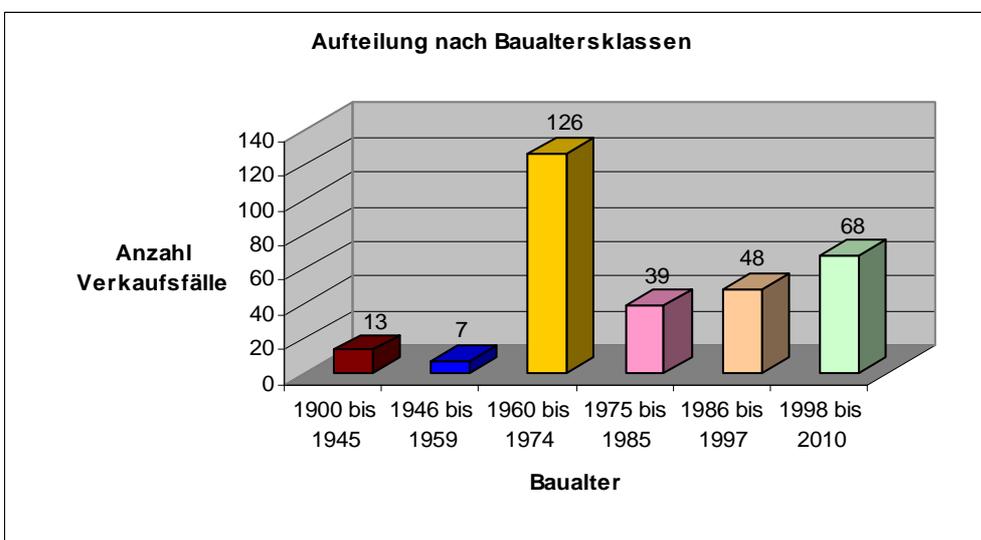
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



*Verkaufsjahr
2009
(fehlende
Baujahrs-
angaben: 38)*



*Verkaufsjahr
2010
(fehlende
Baujahrs-
angaben: 38)*



*Verkaufsjahr
2011
(fehlende
Baujahrs-
angaben: 18)*

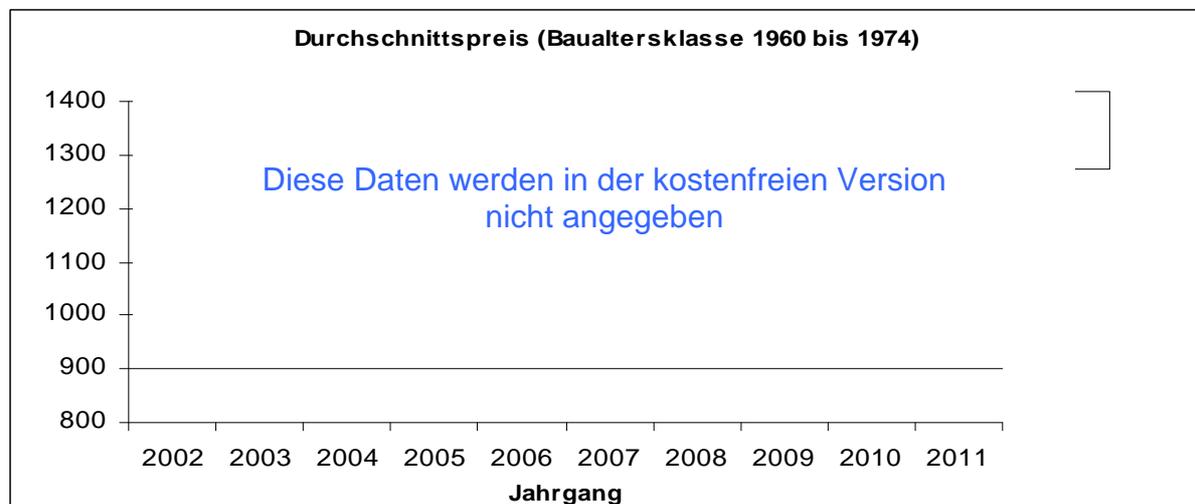
6.2.2 Gebäudefaktoren (aufgeteilt nach Baualtersklassen)

6.2.2.1 Kreis Plön

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2002			---	74
2003			---	79
2004			---	87
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		---	86
2006			121	70
2007			132	91
2008			125	86
2009			114	100
2010			118	115 ¹⁾
2011			118	125

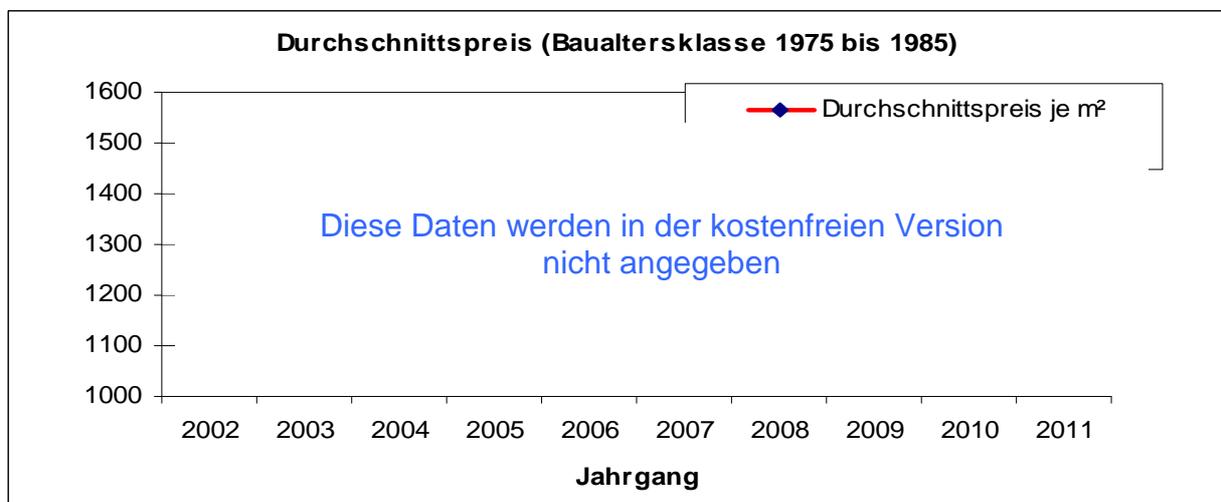
¹⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2010 veröffentlichten Werten etwas verändert.



Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2002			---	26
2003			---	17
2004			---	42
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		---	37
2006			112	25
2007			112	19
2008			107	28
2009			108	32
2010			122 ¹⁾	26 ¹⁾
2011			133	39

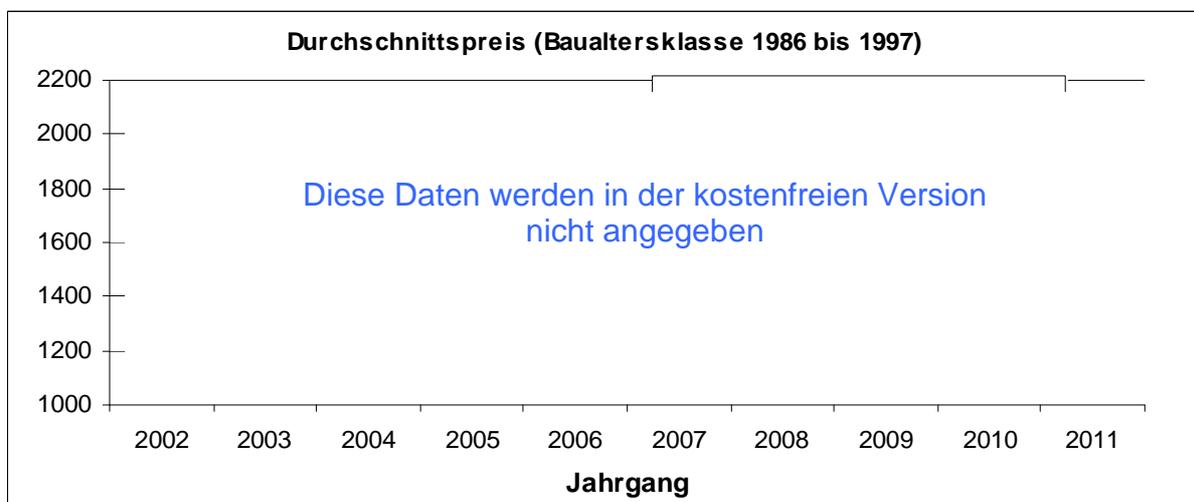
¹⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2010 veröffentlichten Werten etwas verändert.



Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2002			---	23
2003			---	46
2004			---	57
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		---	54
2006			148	47
2007			137	60
2008			125	50
2009			139	71
2010			147 ¹⁾	70 ¹⁾
2011			138	46

¹⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2010 veröffentlichten Werten etwas verändert.

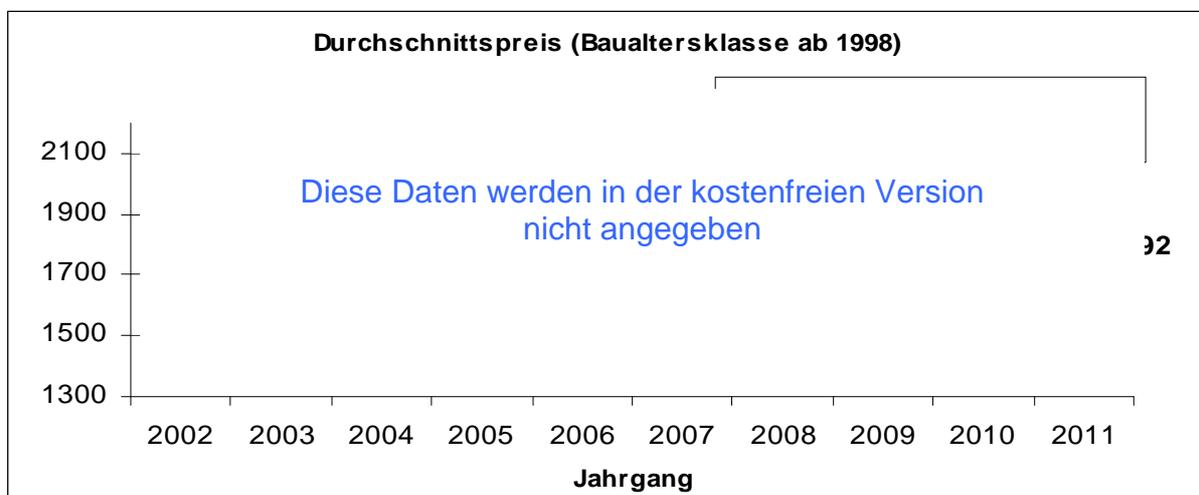


Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2002			---	6
2003			---	20
2004			---	28
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		---	27
2006			130	26
2007			129	29
2008			144	24
2009			139	27
2010			136 ¹⁾	24 ¹⁾
2011			150 ²⁾	34 ²⁾

¹⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2010 veröffentlichten Werten etwas verändert.

²⁾ In diese Auswertung nicht einbezogen wurden 37 Verkäufe aus einem Objekt in Ascheberg, bei denen die Zwangsverwaltung angeordnet wurde und die zusätzlich in der Nutzung eingeschränkt sind.



Um die zuvor ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen als Näherungswerte anwenden zu können, empfiehlt sich vorher eine Umrechnung von der Durchschnittsgröße auf die Größe des Bewertungsobjekts z. B. mit Hilfe des auf Seite 43 beschriebenen Umrechnungskoeffizienten von Streich.

Beispiel: Eigentumswohnung im Kreis Plön, Baujahr 2000, Verkaufsjahr 2008,
 Größe 100 m² ;
 angepasster Quadratmeterpreis: 1.660,- €/m² ¹⁾ x 0,920 ²⁾ / 0,956 ³⁾ = 1597,- €/ m²
 grober Kaufpreis: 1597,- €/ m² x 100 m² = rd. 160.000 €

Die zuvor ermittelten Werte resultieren aus den Verkaufsfällen des gesamten Kreisgebietes. Da die Wertverhältnisse jedoch unterschiedlich sind, erfolgt anschließend eine weitere Unterteilung.

6.2.2.2 Laboe, Heikendorf, Mönkeberg

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		168	17

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		150	12

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		139	19

Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		148	16

¹⁾ Wert auf Seite 48 oben entnommen

²⁾ Wert bei 100 m² , Seite 43 oben entnommen

³⁾ Wert bei 85 m² , Seite 43 oben (Mittelwert zwischen 80 m² und 90 m²) entnommen

6.2.2.3 Schwentimental

Baualtersklasse 1960 bis 1974

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		112	16

Baualtersklasse 1975 bis 1985

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		122	6

Baualtersklasse 1986 bis 1997

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		110	2

Baualtersklasse ab 1998

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		140	3

6.2.2.4 Preetz

Baualtersklasse 1960 bis 1974

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		82	14

Baualtersklasse 1975 bis 1985

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		84	5

Baualtersklasse 1986 bis 1997

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		102	5

Baualtersklasse ab 1998

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße in m²</i>	<i>Durchschnittspreis je m²/ Wohnfläche</i>	<i>Ø Bodenwertniveau in €/ m²</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			0

7 Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)

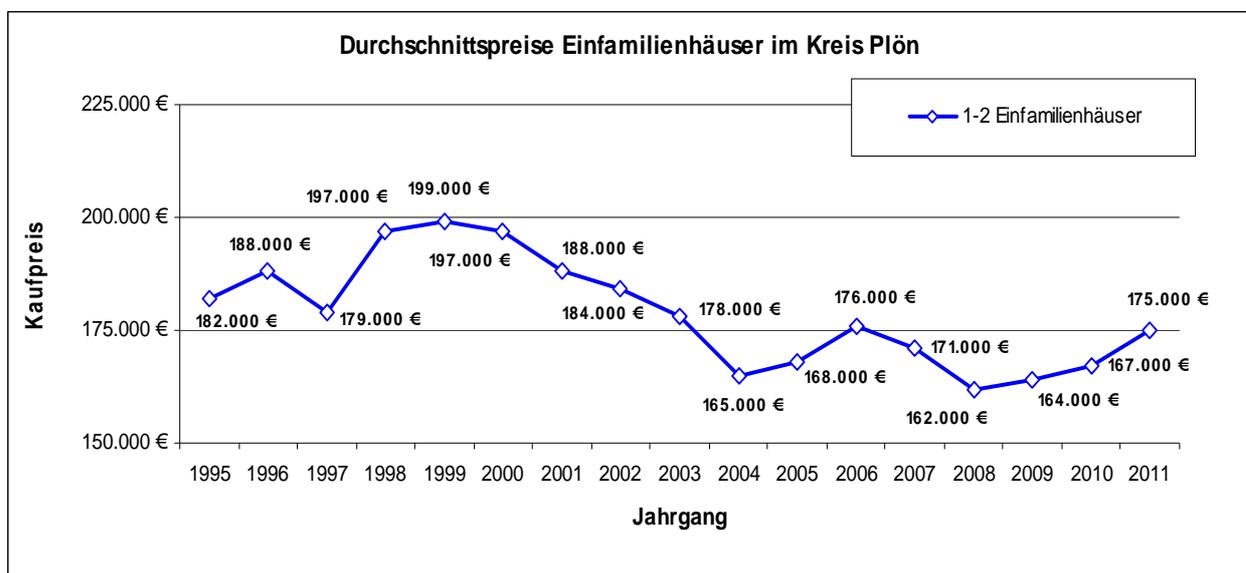
7.1 Durchschnittspreise für den Kreis

Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für bebaute Grundstücke 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 und nach Einfamilienhäusern, Reihenhäusern/ Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen unterteilt.

Ein-/ Zweifamilienhäuser

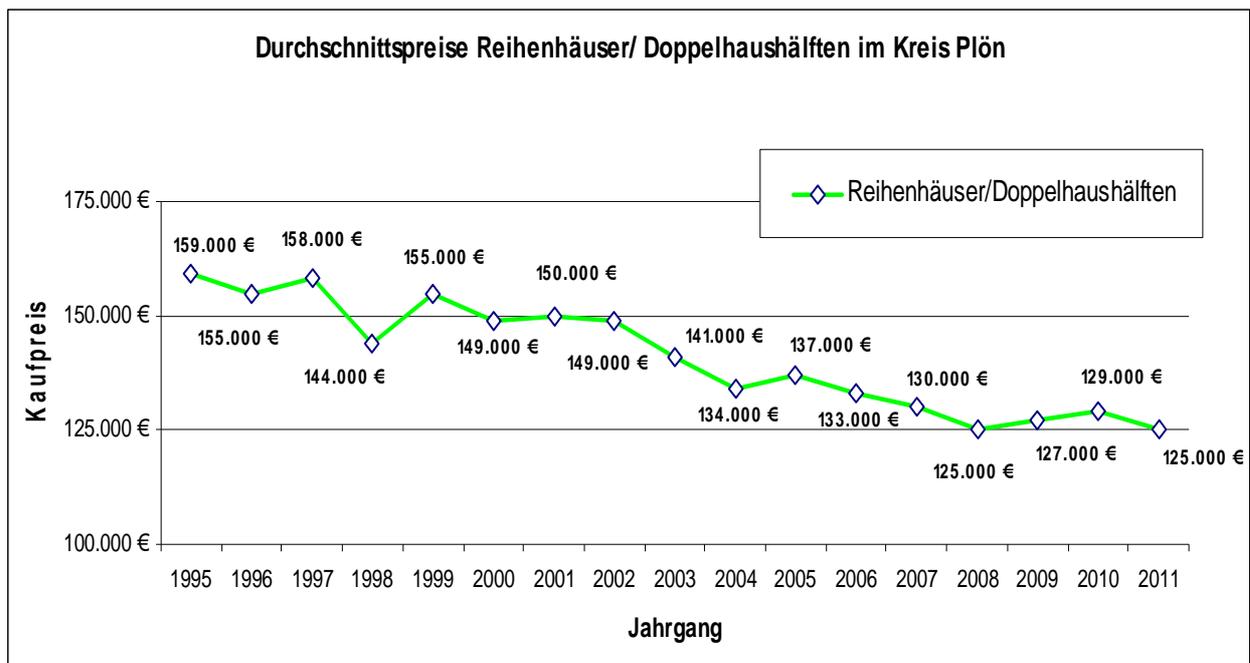
1-2 Einfamilienhäuser			
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle	Index
1995	182.000 €	244	92,4
1996	188.000 €	261	95,4
1997	179.000 €	242	90,9
1998	197.000 €	120	100,0
1999	199.000 €	290	101,0
2000	197.000 €	245	100,0
2001	188.000 €	258	95,4
2002	184.000 €	330	93,4
2003	178.000 €	263	90,4
2004	165.000 €	257	83,8
2005	168.000 €	373	85,3
2006	176.000 €	246	89,3
2007	171.000 €	286	86,8
2008	162.000 €	289	82,2
2009	164.000 €	286	83,2
2010	167.000 €	342	84,8
2011	175.000 €	376	88,8

Die Preise für Einfamilienhäuser sind im Jahr 2011 um rd. 5% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.



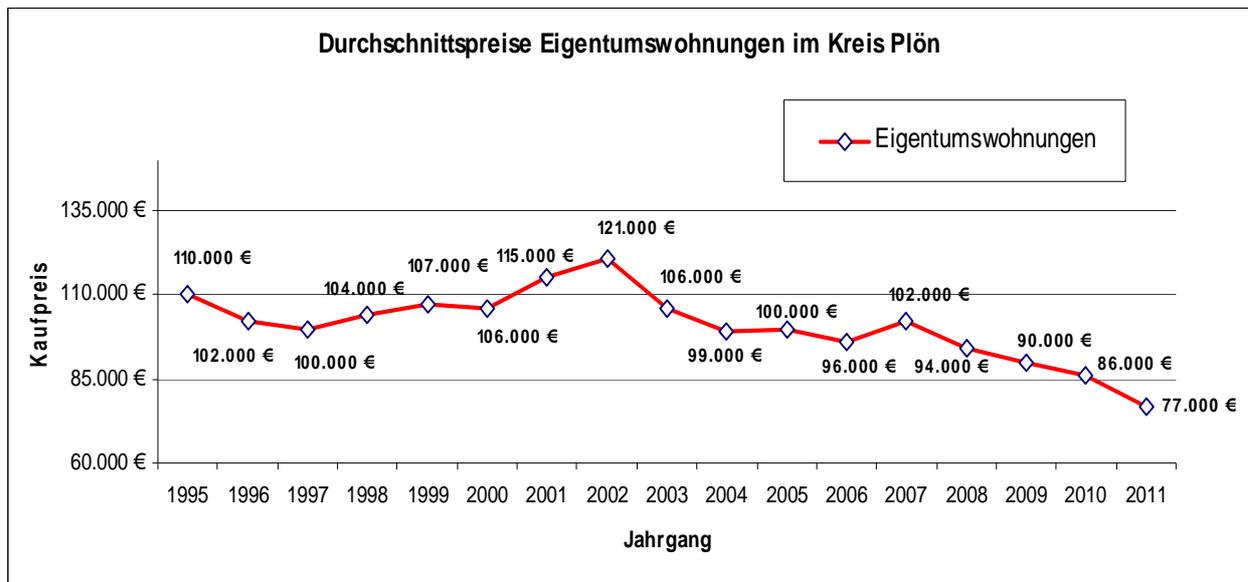
Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften			
<i>Jahr des Verkaufs</i>	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle	Index
1995	159.000 €	217	106,7
1996	155.000 €	279	104,0
1997	158.000 €	253	106,0
1998	144.000 €	162	96,6
1999	155.000 €	277	104,0
2000	149.000 €	177	100,0
2001	150.000 €	192	100,7
2002	149.000 €	240	100,0
2003	141.000 €	190	94,6
2004	134.000 €	178	89,9
2005	137.000 €	233	91,9
2006	133.000 €	148	89,3
2007	130.000 €	184	87,2
2008	125.000 €	181	83,9
2009	127.000 €	178	85,2
2010	129.000 €	188	86,6
2011	125.000 €	240	83,9



Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen			
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle	Index
1995	110.000 €	285	103,8
1996	102.000 €	345	96,2
1997	100.000 €	284	94,3
1998	104.000 €	286	98,1
1999	107.000 €	311	100,9
2000	106.000 €	208	100,0
2001	115.000 €	256	108,5
2002	121.000 €	280	114,2
2003	106.000 €	279	100,0
2004	99.000 €	335	93,4
2005	100.000 €	339	94,3
2006	96.000 €	272	90,6
2007	102.000 €	284	96,2
2008	94.000 €	279	88,7
2009	90.000 €	326	84,9
2010	86.000 €	284	81,1
2011	77.000 €	307	72,6



Diese Durchschnittspreise für den Kreis Plön wurden nochmals anhand des Bodenwertniveaus aufgeteilt, um eine etwas genauere Einordnung des Bewertungsobjekts zu ermöglichen.

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

1-2 Einfamilienhäuser				Verkaufsjahr 2010
Bodenwertniveau [€/ m²] bis 49 €	Bodenwertniveau [€/ m²] 50 € bis 79 €	Bodenwertniveau [€/ m²] 80 € bis 109 €	Bodenwertniveau [€/ m²] 110 € bis 149 €	
Anzahl der Verkaufsfälle				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Durchschnittspreis				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Ø Wohnfläche [m²]				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Ø Baujahr				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Ø Preis €/ m² Wohnfläche				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				

1-2 Einfamilienhäuser				Verkaufsjahr 2011
Bodenwertniveau [€/ m²] bis 49 €	Bodenwertniveau [€/ m²] 50 € bis 79 €	Bodenwertniveau [€/ m²] 80 € bis 109 €	Bodenwertniveau [€/ m²] 110 € bis 149 €	
Anzahl der Verkaufsfälle				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Durchschnittspreis				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Ø Wohnfläche [m²]				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Ø Baujahr				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
Ø Preis €/ m² Wohnfläche				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				

7.2 Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden), Anzahl der Verkaufsfälle

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 4 bis 5 Kauffällen pro Jahr.

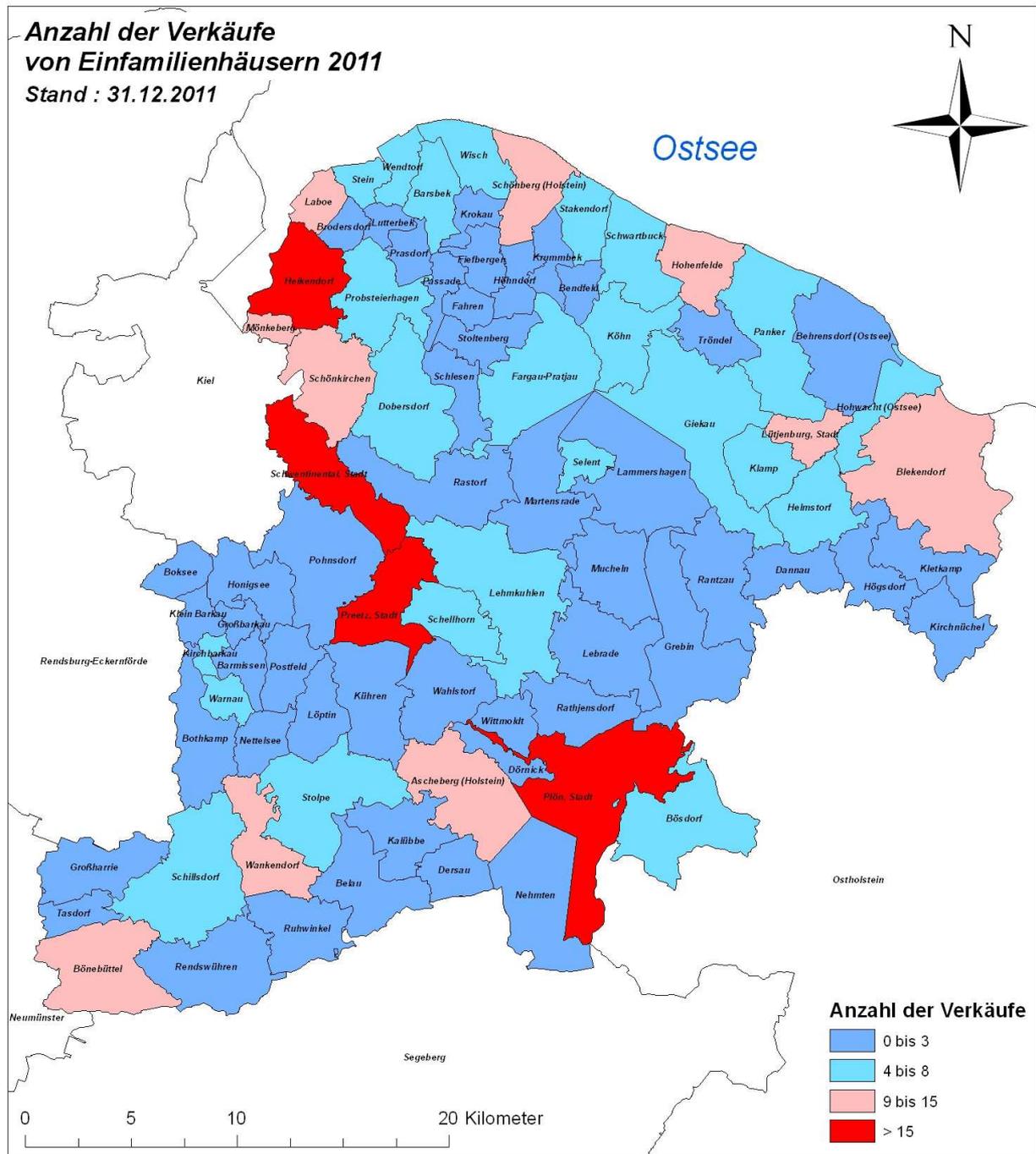
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2007	2008	2009	2010	2011
Ascheberg	Minimum	70.000	94.000	65.000	100.000	53.000
	Maximum	332.000	210.000	266.000	156.000	215.000
	Mittelwert	166.000	137.000	153.000	139.000	121.000
	Anzahl	5	13	5	4	9
Barsbek	Minimum		48000			55000
	Maximum		230000			180000
	Mittelwert		146.000			113.000
	Anzahl		5			6
Behrendorf	Minimum	80.000				
	Maximum	193.000				
	Mittelwert	125.000				
	Anzahl	6				
Bösdorf	Minimum	65.000	100.000			70.000
	Maximum	400.000	140.000			750.000
	Mittelwert	175.000	125.000			232.000
	Anzahl	4	4			6
Blekendorf	Minimum	59.000	90.000		25.000	63.000
	Maximum	260.000	143.000		145.000	230.000
	Mittelwert	174.000	117.000		97.000	143.000
	Anzahl	4	4		4	11
Bönebüttel	Minimum	75.000	71.000	70.000	65.000	90.000
	Maximum	319.000	199.000	255.000	238.000	197.000
	Mittelwert	167.000	126.000	129.000	139.000	128.000
	Anzahl	11	6	11	5	9
Dersau	Minimum		100.000			
	Maximum		150.000			
	Mittelwert		123.000			
	Anzahl		5			
Dobersdorf	Minimum			130.000		176.000
	Maximum			173.000		249.000
	Mittelwert			156.000		208.000
	Anzahl			4		5
Fargau-Pratjau	Minimum					90.000
	Maximum					190.000
	Mittelwert					147.000
	Anzahl					4
Giekau	Minimum			85.000	113.000	
	Maximum			169.000	150.000	
	Mittelwert			118.000	132.000	
	Anzahl			4	5	

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
Grebin	Minimum	120.000				
	Maximum	480.000				
	Mittelwert	283.000				
	Anzahl	5				
Großharrie	Minimum				62.000	
	Maximum				160.000	
	Mittelwert				131.000	
	Anzahl				4	
Heikendorf	Minimum	55.000	110.000	100.000	119.000	120.000
	Maximum	576.000	585.000	369.000	394.000	650.000
	Mittelwert	254.000	254.000	219.000	236.000	291.000
	Anzahl	24	21	22	12	19
Helmstorf	Minimum					155.000
	Maximum					199.000
	Mittelwert					173.000
	Anzahl					5
Hohenfelde	Minimum	50.000		75.000	55.000	55.000
	Maximum	166.000		120.000	160.000	180.000
	Mittelwert	112.000		95.000	121.000	110.000
	Anzahl	6		5	6	10
Hohwacht	Minimum	71.000		68.000	152.000	150.000
	Maximum	182.000		278.000	410.000	355.000
	Mittelwert	130.000		180.000	292.000	205.000
	Anzahl	5		5	6	7
Kalübbe	Minimum	45.000				
	Maximum	203.000				
	Mittelwert	129.000				
	Anzahl	4				
Kirchbarkau	Minimum		79.000		105.000	
	Maximum		172.000		245.000	
	Mittelwert		128.000		188.000	
	Anzahl		5		5	
Klamp	Minimum					50.000
	Maximum					240.000
	Mittelwert					148.000
	Anzahl					4
Köhn	Minimum				90.000	68.000
	Maximum				160.000	190.000
	Mittelwert				127.000	114.000
	Anzahl				7	7
Kühren	Minimum			125.000		
	Maximum			162.000		
	Mittelwert			148.000		
	Anzahl			4		
Laboe	Minimum	81.000	85.000	160.000	85.000	65.000
	Maximum	380.000	250.000	535.000	357.000	415.000
	Mittelwert	218.000	175.000	267.000	201.000	205.000
	Anzahl	15	10	8	20	10

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
Lebrade	Minimum	65.000				
	Maximum	153.000				
	Mittelwert	111.000				
	Anzahl	4				
Lehmkuhlen	Minimum	80.000		85.000	85.000	36.000
	Maximum	342.000		265.000	265.000	170.000
	Mittelwert	165.000		155.000	155.000	124.000
	Anzahl	5		4	4	4
Lütjenburg	Minimum	55.000	60.000	75.000	75.000	60.000
	Maximum	158.000	208.000	200.000	200.000	268.000
	Mittelwert	106.000	132.000	134.000	134.000	141.000
	Anzahl	8	14	14	14	14
Mönkeberg	Minimum	91.000	140.000	125.000	160.000	100.000
	Maximum	280.000	240.000	374.000	355.000	485.000
	Mittelwert	206.000	184.000	238.000	256.000	259.000
	Anzahl	7	4	10	10	9
Panker	Minimum				62.000	98.000
	Maximum				225.000	177.000
	Mittelwert				141.000	138.000
	Anzahl				5	4
Plön	Minimum	88.000	69.000	70.000	75.000	65.000
	Maximum	327.000	460.000	550.000	590.000	418.000
	Mittelwert	192.000	182.000	188.000	195.000	171.000
	Anzahl	11	13	16	15	22
Preetz	Minimum	44.000	45.000	40.000	45.000	60.000
	Maximum	685.000	276.000	289.000	320.000	338.000
	Mittelwert	167.000	149.000	146.000	174.000	182.000
	Anzahl	19	31	25	31	31
Probsteierhagen	Minimum		90.000		73.000	110.000
	Maximum		202.000		298.000	260.000
	Mittelwert		153.000		182.000	181.000
	Anzahl		4		5	6
Schwentimental (OT Raisdorf)	Minimum	50.000				
	Maximum	318.000				
	Mittelwert	184.000				
	Anzahl	14				
Schwentimental (OT Klausdorf)	Minimum	50.000				
	Maximum	245.000				
	Mittelwert	144.000				
	Anzahl	13				
Schwentimental	Minimum		90.000	80.000	105.000	60.000
	Maximum		285.000	292.000	298.000	385.000
	Mittelwert		193.000	163.000	184.000	191.000
	Anzahl		21	31	31	43
Schellhorn	Minimum	125.000	73.000	105.000		100.000
	Maximum	215.000	165.000	193.000		260.000
	Mittelwert	176.000	139.000	144.000		176.000
	Anzahl	6	5	8		5

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
Schillsdorf	Minimum				35.000	100.000
	Maximum				245.000	235.000
	Mittelwert				121.000	168.000
	Anzahl				4	4
Schönberg	Minimum	84.000	115.000	90.000	110.000	30.000
	Maximum	470.000	295.000	285.000	372.000	235.000
	Mittelwert	219.000	182.000	186.000	192.000	132.000
	Anzahl	9	14	7	13	15
Schönkirchen	Minimum	95.000	60.000	55.000	90.000	108.000
	Maximum	242.000	296.000	275.000	289.000	340.000
	Mittelwert	168.000	186.000	160.000	162.000	189.000
	Anzahl	10	8	12	19	14
Schwartbuck	Minimum					112.000
	Maximum					179.000
	Mittelwert					146.000
	Anzahl					5
Selent	Minimum				107.000	103.000
	Maximum				210.000	195.000
	Mittelwert				148.000	152.000
	Anzahl				7	6
Stakendorf	Minimum	50.000				33.000
	Maximum	260.000				345.000
	Mittelwert	154.000				154.000
	Anzahl	4				6
Stein	Minimum		190.000	121.000		140.000
	Maximum		265.000	262.000		475.000
	Mittelwert		221.000	188.000		315.000
	Anzahl		4	4		4
Stolpe	Minimum	95.000	88.000	60.000	65.000	70.000
	Maximum	225.000	140.000	210.000	220.000	199.000
	Mittelwert	161.000	108.000	156.000	142.000	126.000
	Anzahl	4	5	4	5	7
Wankendorf	Minimum	89.000	80.000			40.000
	Maximum	178.000	227.000			178.000
	Mittelwert	122.000	161.000			110.000
	Anzahl	7	12			9
Warnau	Minimum					50.000
	Maximum					218.000
	Mittelwert					107.000
	Anzahl					4
Wendtorf	Minimum			90.000	67.000	80.000
	Maximum			217.000	220.000	285.000
	Mittelwert			154.000	119.000	173.000
	Anzahl			6	9	5
Wisch	Minimum	110.000		150.000	90.000	57.000
	Maximum	180.000		217.000	270.000	350.000
	Mittelwert	128.000		186.000	167.000	172.000
	Anzahl	6		4	7	13

Die Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2011 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2011

7.3 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke

(Einfamilienhäuser, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften)

7.3.1 Grobe Baujahrsunterteilung

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für **Einfamilienwohnhäuser** ohne Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und dergleichen nach folgenden Filterkriterien selektiert:

Grundstücksgröße 300 bis 2000 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 Kaufpreis: 50.000 € bis 350.000 €

Anschließend wurden diese Kauffälle anhand des Baujahres aufgeteilt.

Tabelle 1 Baujahr: 1925 bis 1974

Tabelle 2 Baujahr: 1975 bis heute

Der Kaufpreis wurde sodann auf die Wohnfläche umgelegt und es ergeben sich folgende Vergleichsfaktoren pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Faktoren beziehen sich auf den Gesamtwert, d.h. den Wert von Boden, Gebäude und Außenanlagen des bebauten Grundstücks.

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

1-2 Einfamilienhäuser, Baujahr 1925 bis 1974					
Jahr des Verkaufs	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	1959	118		114
2004		1958	120		136
2005		1958	121		194
2006		1957	121	92	131
2007		1958	120	98	123
2008		1958	124	84	122
2009		1960	123	98	131
2010		1960 ¹⁾	124 ¹⁾	93 ¹⁾	148 ¹⁾
2011		1960	125	97	147

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

1-2 Einfamilienhäuser, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	1990	140		82
2004		1988	134		110
2005		1989	143		133
2006		1991	132	82	86
2007		1990	141	83	85
2008		1991	131	83	93
2009		1990	141	84	102
2010		1990	138	83 ¹⁾	129 ¹⁾
2011		1991	140	77	123

¹⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2010 veröffentlichten Werten etwas verändert.

Auf die gleiche Art wurden Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** nach folgenden Filterkriterien selektiert:

Grundstücksgröße 150 bis 1000 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 Kaufpreis: 30.000 € bis 300.000 €
 Baujahr: 1925 bis 1974
 1975 bis heute

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1925 bis 1974					
Jahr des Verkaufs	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	1959	104		64
2004		1959	90		82
2005		1958	99		102
2006		1961	101	93	63
2007		1961	93	98	67
2008		1957	104	101	69
2009		1958	98	95	72
2010		1957	95	95	68 ¹⁾
2011		1958	97	93	91

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	1996	112		103
2004		1996	113		78
2005		1996	111		131
2006		1993	113	112	62
2007		1994	110	103	81
2008		1995	114	99	66
2009		1995	115	98	72
2010		1993	115	101	80 ¹⁾
2011		1991	111	100	80

¹⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2010 veröffentlichten Werten etwas verändert.

7.3.2 Differenzierte Baujahrsunterteilung

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 2011		Ø Kaufpreis/ m ² Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche bekannt [Anzahl]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Bodenpreisniveau [€/m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ m ² Wohnfläche [€/m ²]	
Einfamilienhäuser - freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m ²									
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben							
Baujahre 1919 bis 1949									
Baujahre 1950 bis 1974									
Baujahre 1975 bis 1989									
Baujahre 1990 bis 2004									
Baujahre 2005 bis 2011									
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 500 m ²									
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben							
Baujahre 1919 bis 1949									
Baujahre 1950 bis 1974									
Baujahre 1975 bis 1989									
Baujahre 1990 bis 2004									
Baujahre 2005 bis 2011									
Reihenmittelhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 400 m ²									
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben							
Baujahre 1919 bis 1949									
Baujahre 1950 bis 1974									
Baujahre 1975 bis 1989									
Baujahre 1990 bis 2004									
Baujahre 2005 bis 2011									

8 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

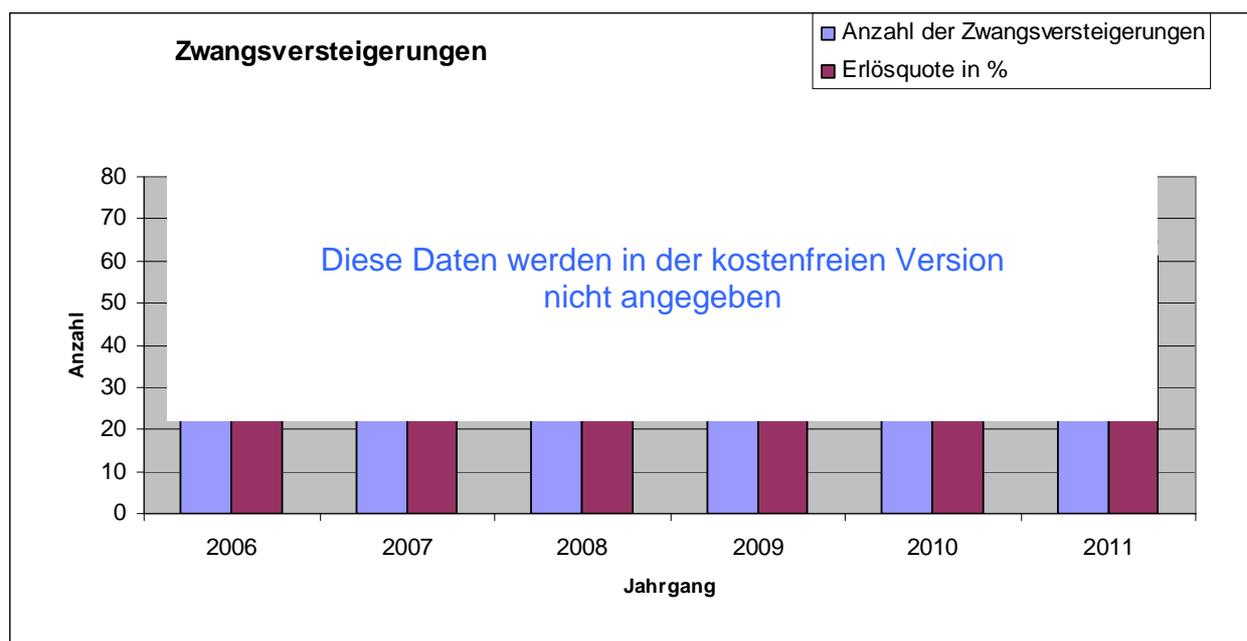
Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2009 aus der Kaufpreissammlung selektiert. Verkäufe unter Verwandten wurden ausgenommen und es wurden nur Verkäufe herangezogen, bei denen die Hofgröße zwischen 0,5 und 8,0 Hektar betrug.

Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
	Maximum		
	Mittelwert		
Anzahl	31	31	

9 Zwangsversteigerungen

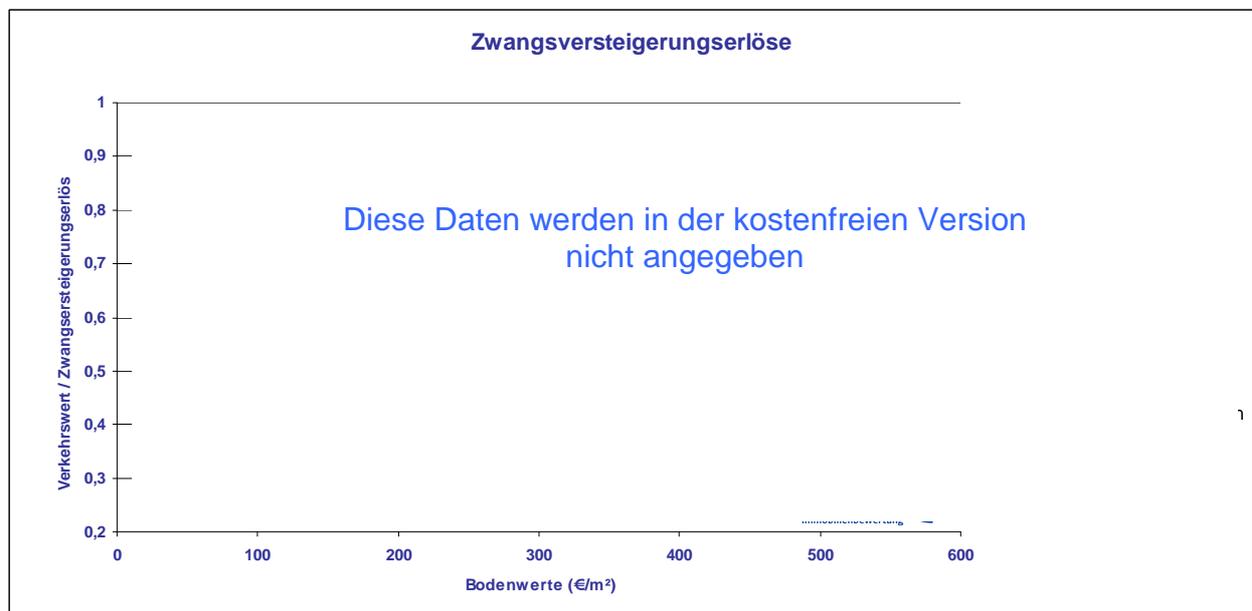
Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr **um 6% zurück gegangen**. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) betrug 2011 im Durchschnitt 61 % des Verkehrswertes, die Erlösquote der letzten sechs Jahre betrug im Mittel 67 %.

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mittel aus allen Werten
Anzahl	48	43	43	49	49	46	
Erlösquote	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Minimum							
Maximum							



Die Firma Sprengnetter Immobilienbewertung hat im Jahr 2010 eine Studie „Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland“ durchgeführt, bei der die Abhängigkeit des prozentualen Zwangsversteigerungserlöses vom Lagewertniveau nachgewiesen wurde. Als Datenbasis dienten ca. 2.000 Zwangsversteigerungserlöse, in die auch die Daten des Gutachterausschusses Plön eingeflossen sind.

In den folgenden Grafiken werden die Kernergebnisse dieser bundesweiten Studie dargestellt. Dabei ist die Position des Kreises Plön in diesem Markt explizit hervorgehoben.



10 Mietpreisübersicht Kreis Plön

Der Gutachterausschuss führt keine Mietpreissammlung und veröffentlicht auch keinen Mietspiegel. Um dennoch Anhaltspunkte über das Mietenniveau im Kreis Plön geben zu können, wurde die schon im Jahre 2008 durchgeführte Mietenuntersuchung im November 2009 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wiederholt. Grundlage waren alle Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahre 2008 und 2009 (Anzahl 128), sowie eine Sammlung von Mieten aus der Tagespresse im August und November 2009 (Anzahl 140).

Diese Mieten wurden ausgewertet ¹⁾, 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 gegenüber gestellt. In der Grafik auf der folgenden Seite werden die Abweichungen zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels ²⁾ dargestellt.

Im IVD-Preisspiegel 2010/2011 werden folgende Werte veröffentlicht:

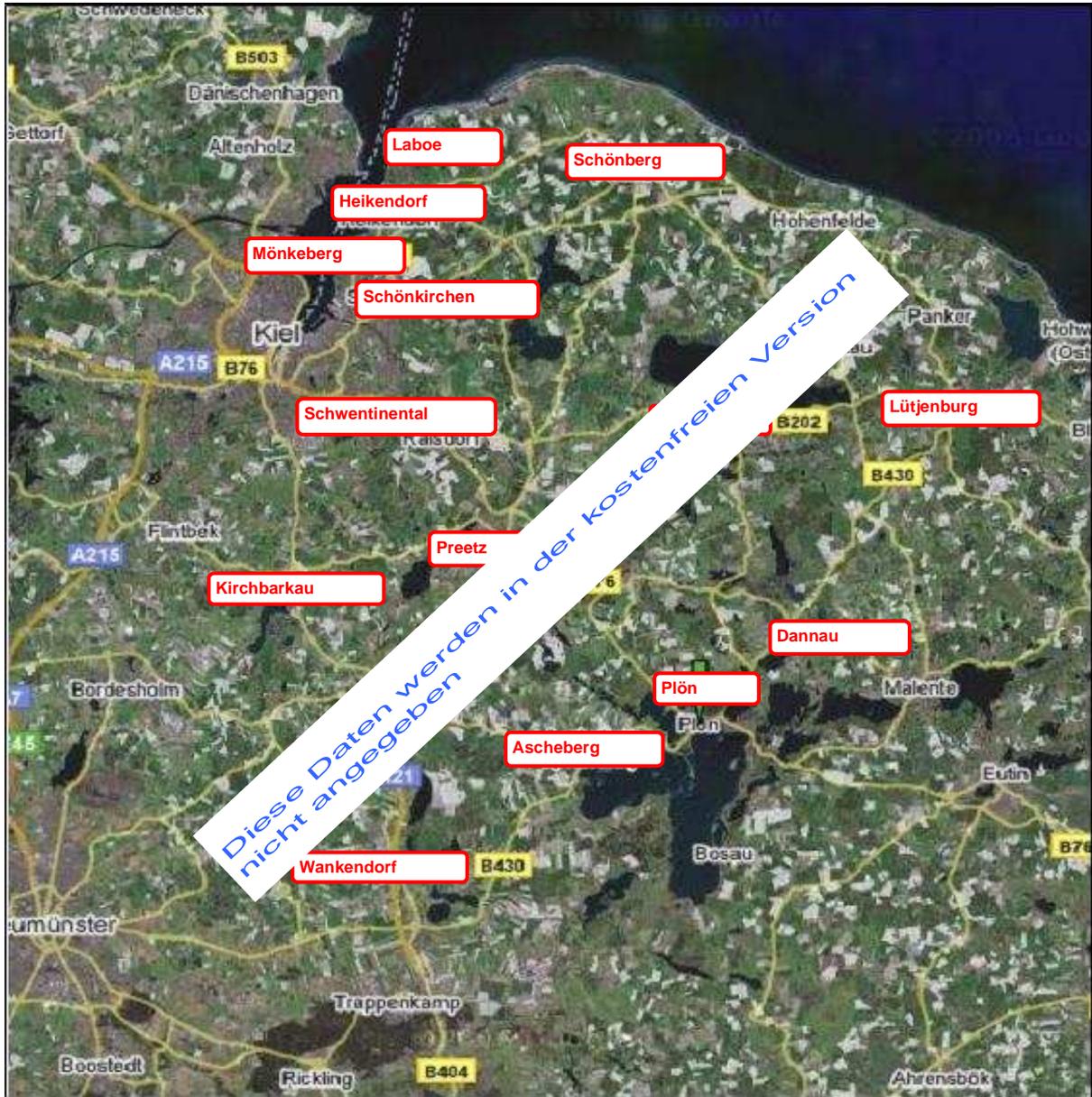
Wohnungsmieten-Nettokaltmieten in Kiel, Euro je m ² Wohnfläche, monatlich bezogen auf ca. 3 Zimmer, ca. 70 m ² , ohne öffentl. geförd. Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1949		
einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		

Beispiel für die Ermittlung einer Wohnungsmiete:

Ausgangsdaten:	Reihenmittelhaus in Preetz 110 m ² Wohnfläche mittlerer Wohnwert
Berechnungsmöglichkeit:	mittlerer Wohnwert in Kiel 6,70 €/ m ² mittlerer Wohnwert in Preetz - 10 % (Seite 65) Reihenmittelhaus + 5 % Wohnungsgrößenkorrektur Faktor „Streich“ 0,899 (Seite 43)
Ergebnis:	$6,70 \text{ €/ m}^2 * 0,90 * 1,05 * 0,899 = 5,69 \text{ €/ m}^2$ rd. 5,70 €/ m ² Monatsmiete 627 €

¹⁾ Bei der Auswertung wurden die Mieten der Tagespresse geringer gewichtet, als die Mieten aus der Kaufpreissammlung. Unterschiedliche Wohnungsgrößen wurden mit dem Faktor „Streich“ (Seite 43) berücksichtigt.

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



11 Liegenschaftszinssätze Kreis Plön

Die in den anliegenden Tabellen dargestellten Liegenschaftszinssätze wurden im folgenden Bewertungsmodell abgeleitet:

- Mieten Nettokaltmieten nach Käuferangaben ¹⁾
- Bewirtschaftungskosten Sprengnetter, Arbeitsmaterialien, Band 3, (pauschaliert) Abschnitt 3.05/4, Tab. 2
- Restnutzungsdauer übliche Gesamtnutzungsdauer bei mittlerem Ausstattungsstandard 80 Jahre, Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierung entsprechend den Sprengnetter Arbeitsmaterialien, Band 3, Abschnitt 3.02.4/2/1 ff.
- Bodenwerte „freigelegter Bodenwert „(kein Bebauungsabschlag) an die wesentliche Zustandsmerkmale (GFZ, Fläche u.a.) angepasst
- Kaufpreise unvermietete/ vermietete Objekte ²⁾

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2005 bis 2011 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 : Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren
- n : wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Hierbei wurde der iterativ zu ermittelnde Korrekturfaktor $\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP}$ bis zur 3. Iteration durchgerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind in obiger Formel noch nicht berücksichtigt. Bei Vorliegen solcher Umstände müsste die Formel nach Sprengnetter Lehrbuch, Band 5, Abschnitt 1/9/2/4 modifiziert werden zu

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

Bei den Kauffällen, die der folgenden Auswertung zugrunde liegen, sind keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorhanden.

1) Die in den Fragebögen angegebenen Mieten stellen überwiegend die momentanen Marktmieten dar, die auch Schwankungen unterliegen. Die jährlichen Schwankungen können jedoch aufgrund der geringen Datenlage nicht sicher ausgewertet werden.

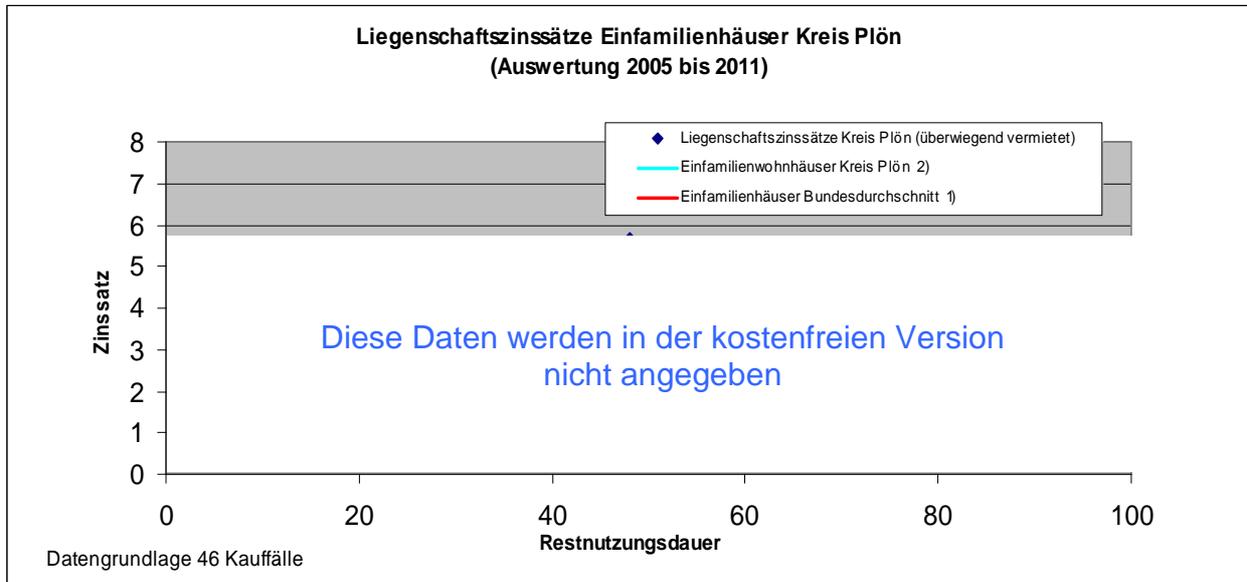
In den vom Käufer mitgeteilten Mieten sind tlw. auch Abschlussmieten enthalten, die sich durch den gewählten Auswertungszeitraum über mehrere Jahre den durchschnittlichen Marktmieten annähern.

2) Bei einer differenzierten Auswertung zwischen vermieteten und unvermieteten Einfamilienhäusern wurde kein signifikanter Unterschied bei den Liegenschaftszinsen festgestellt. Es wird vermutet, dass diesbezügliche Antworten im Fragebogen oft nicht korrekt sind bzw. ein vermietetes Objekt nicht primär zur Eigennutzung erworben wurde.

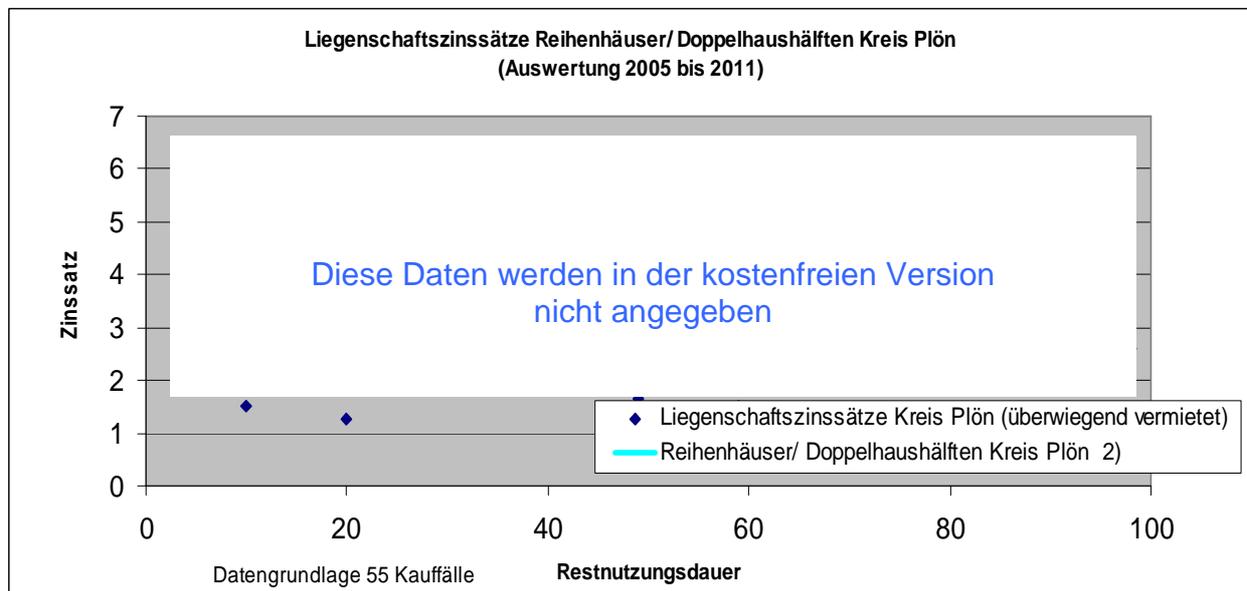
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %					Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im Durch- schnitt	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau €		Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	
	20	30	40	60	80				Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €
Einfamilienhäuser (überwiegend vermietet)					80	80	46					
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften (überwiegend vermietet)					80	80	55					
Mehrfamilienhäuser (Ø 6 Wohneinheiten, Ø 520 m ² Wohnfläche)							47					
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)					80	80						
Gewerbegrundstücke (Geschäfts- /Bürogebäude, Restaurants)	Zinssätze noch nicht differenziert					60	21					
Einkaufsmärkte	Zinssätze noch nicht differenziert					50	10					
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten					80	80	111					

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

Die Liegenschaftszinssätze für **Einfamilienhäuser** im Kreis Plön liegen im Durchschnitt um 0,6 % höher als im Bundesdurchschnitt.

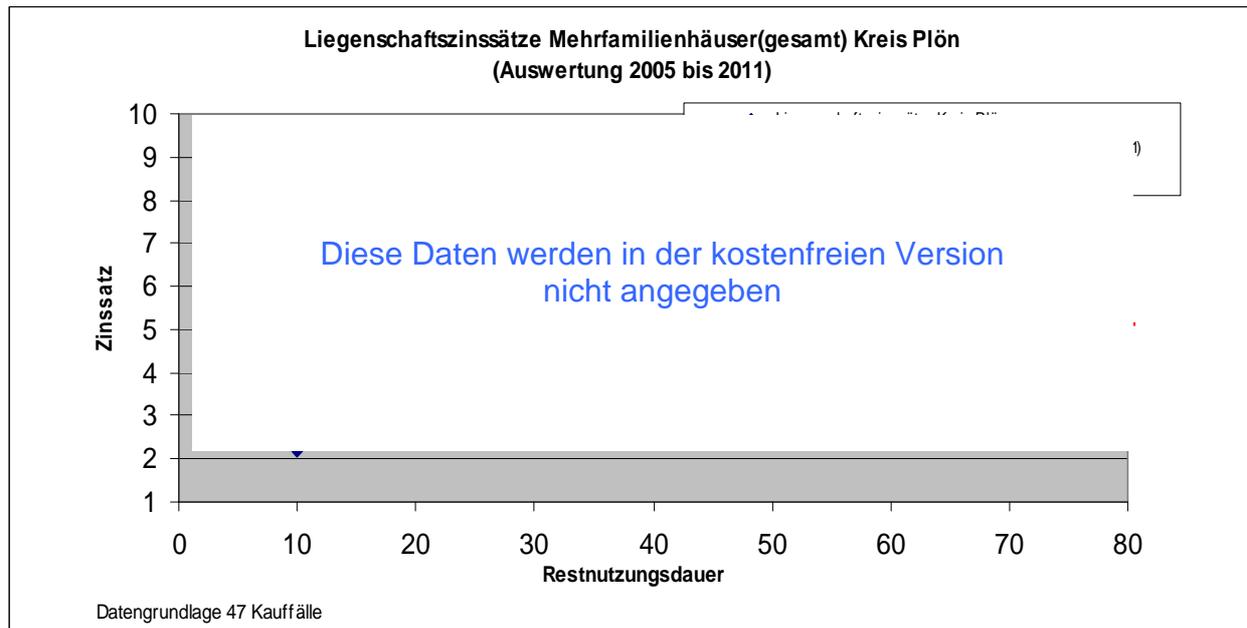


In der nachfolgenden Grafik werden die Zinssätze für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** dargestellt, die im Durchschnitt geringfügig höher ausfallen, unter anderem weil die zu Grunde liegenden Objekte überwiegend vermietet waren.

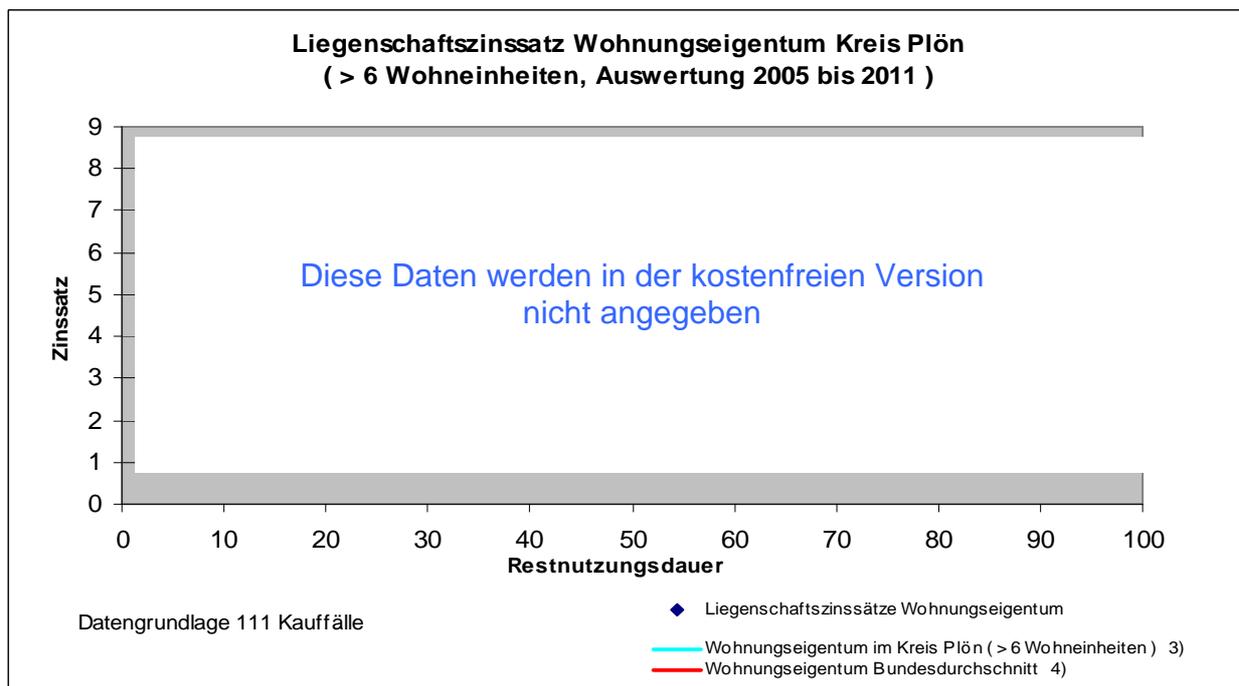


1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29, 82. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) und beziehen sich auf **unvermietete** Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, die überwiegend vermietet sind.

Die **Mehrfamilienhäuser** haben im Schnitt 6 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von durchschnittlich 520 m².



Beim **Wohnungseigentum** beziehen sich die Werte auf Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten.



- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29, 82. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) und beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit durchschnittlich 6 Wohneinheiten, ca. 520 m² Gesamtwohnfläche und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- 3) Diese Angaben beziehen sich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- 4) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/30, 82. Ergänzung entnommen. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und Objekte mit 20 Wohneinheiten.

12 Sachwertfaktoren

12.1 Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke

Ziel aller in der 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.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV.

Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser im Kreis Plön wurde im Jahre 2007 durch Nachbewertungen (mit Ortsbesichtigung) von 120 realisierten Kaufpreisen abgeleitet, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 zugrunde:

- **NHK 2000**, gemäß WertR von [1] unter 3.01.1/I/4-5 ergänzt und modifiziert
- BNK (Baunebenkosten), gemäß WertR bzw. nach [1] 3.01.1/I/5, Tab. 4
- BRI (Bruttorauminhalt), gemäß DIN 277
- Regionalfaktor 1,0 (Ortsfaktor 1,0)
- GND (Gesamtnutzungsdauer), gemäß WertR bzw. nach [1] 3.01.1/I/5, Tab. 4
- RND (Restnutzungsdauer), bei erweiterten oder modernisierten Gebäuden nach [1] 3.02.4/2/1-8
- BPI (Baupreisindex), Statistisches Bundesamt (Bundesdurchschnitt Neubau Wohngebäude insgesamt)
- Alterswertminderung, **nach Ross**
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, ungedämpft
- Bodenwertniveau (lagebezogen), ohne bzw. vor der Anpassung an die Grundstücksfläche oder GFZ
- Außenanlagen, differenziert nach [1] 3.01.5/1 in Ansatz gebracht
- die zugrunde gelegten Daten beziehen sich auf Standardgebäude ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es ist geplant, nach Veröffentlichung der neuen – überarbeiteten – Normalherstellungskosten (NHK 20xx) die Sachwertfaktoren auf Basis einer gleichmäßigen Alterswertminderung neu abzuleiten.

[1] Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band 3

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2007)
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				
	30 €/ m ²	60 €/ m ²	90 €/ m ²	120 €/ m ²	180 €/ m ² ¹⁾
75.000 €					
100.000 €					
125.000 €					
150.000 €					
175.000 €					
200.000 €					
225.000 €		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			
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 €					

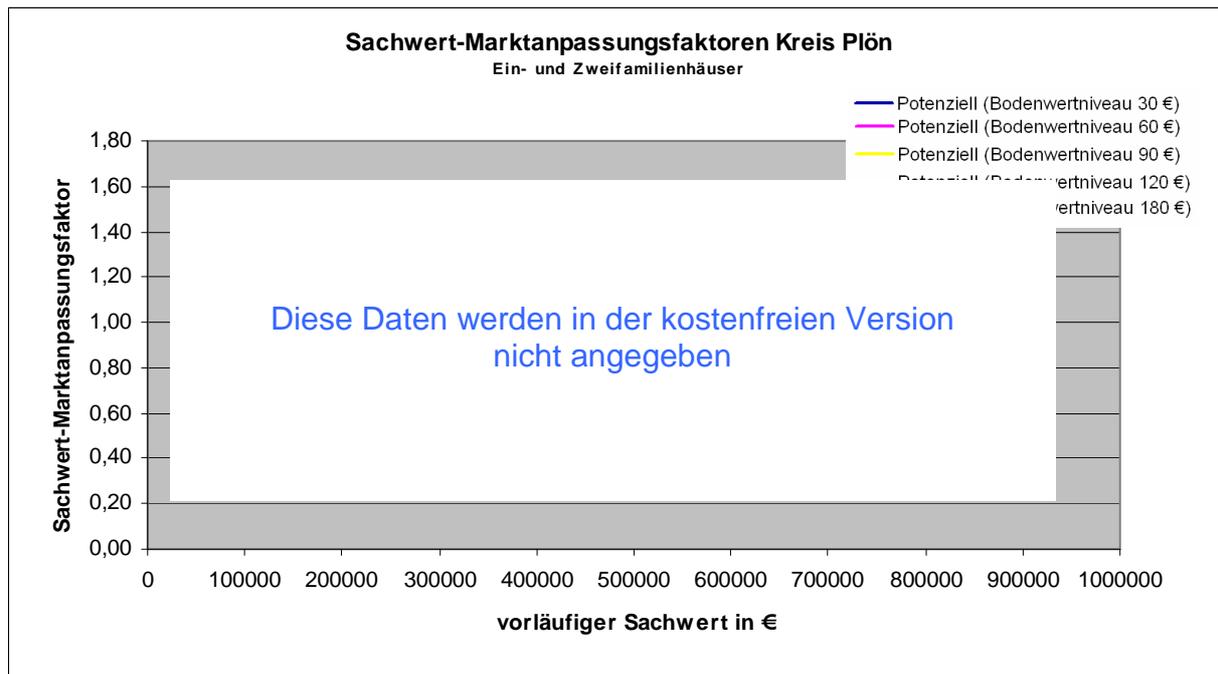
Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.

1) Grundlage der Auswertung sind bei diesem Bodenwertniveau überwiegend heraus gehobene Grundstücke mit Fördeblick oder Seegrundstücke.

Beispiel: Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert im o.a. Modell berechnet zu 200.000 €, Bodenwertniveau 60 €

⇒ Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 0,76

⇒ marktangepasster Sachwert: 0,76 * 200.000 € = 152.000 €



grafische Darstellung der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser im Kreis Plön.

12.2 Reihemittelhäuser

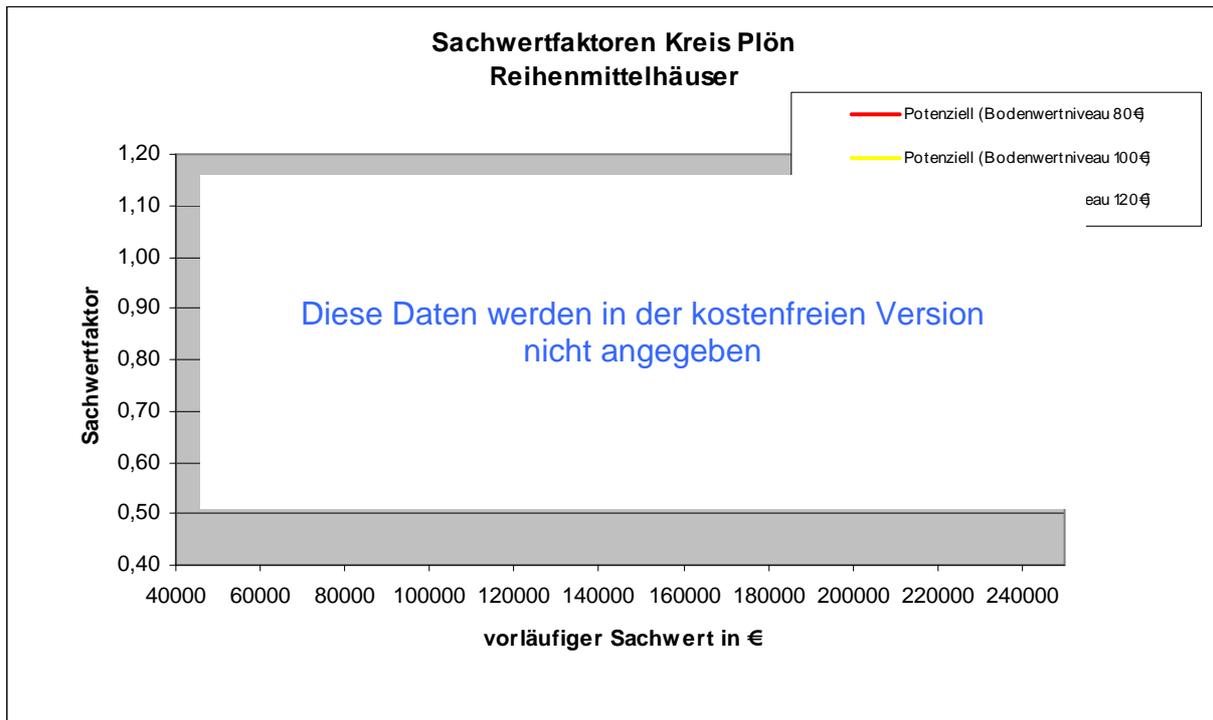
Im Jahre 2010 wurden erstmals Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser berechnet. Grundlage dieser Faktoren waren 33 Nachbewertungen (mit Ortsbesichtigung), die in dem zuvor beschriebenen Bewertungsmodell durchgeführt wurden. Aufgrund der relativ geringen Anzahl der Auswertungen sind die Daten statistisch noch nicht gesichert.

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2010)

Reihemittelhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	80 €/ m ²	100 €/ m ²	120 €/ m ²
75.000 €			
100.000 €			
125.000 €			
150.000 €	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
175.000 €			
200.000 €			
225.000 €			

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch noch nicht gesichert.



13 Erbbaurechte

13.1 Vergleichsfaktoren

Für Einfamilienhäuser im Erbbaurecht, die an Dritte veräußert werden, werden gewöhnlich geringere Preise erzielt als für die im Volleigentum befindlichen Einfamilienhäuser. Der Gutachterausschuss 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-/Ferienhäuser

wesentliche Kenngrößen: Verträge aus 2007 bis 2011
 Gesamtlaufzeit Erbbaurecht 99 Jahre
 Restlaufzeit \varnothing 27 Jahre
 mit Anpassungsklauseln
 Baujahre 1930 bis 1986
 Grundstücksgröße 400 m² bis 1500 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 von 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 in Jahren	\varnothing Bodenwertniveau [€/ m ²]	\varnothing Erbbauzins-satz, Rendite	\varnothing Anteil Bodenwert am Verkehrswert
Mittel	Standard-abweichung	Spanne				
		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				

Berechnungsbeispiel:

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks 140.000 €

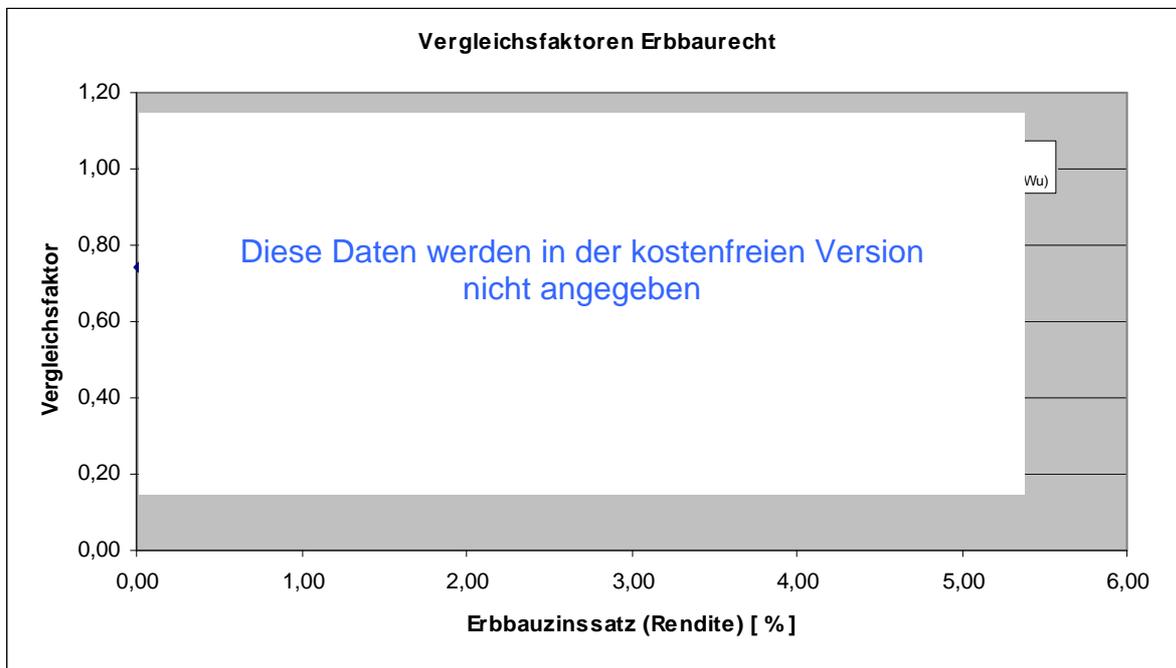
Vergleichsfaktor

Zwischensumme

Zu-/ Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen ± 0 €

Verkehrswert des Erbbaurechts

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.



KPer – Kaufpreis des Erbbaurechts

VWu – unbelasteter Verkehrswert

Formel: $y =$

y – Vergleichsfaktor

x – Rendite in %

13.2 Marktanpassungsfaktoren (Erbbaurechte)

Wird der Wert eines Erbbaurechts mithilfe der finanzmathematischen Methode berechnet, ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Erbbaurechtsmarktanpassungsfaktor anzuwenden.

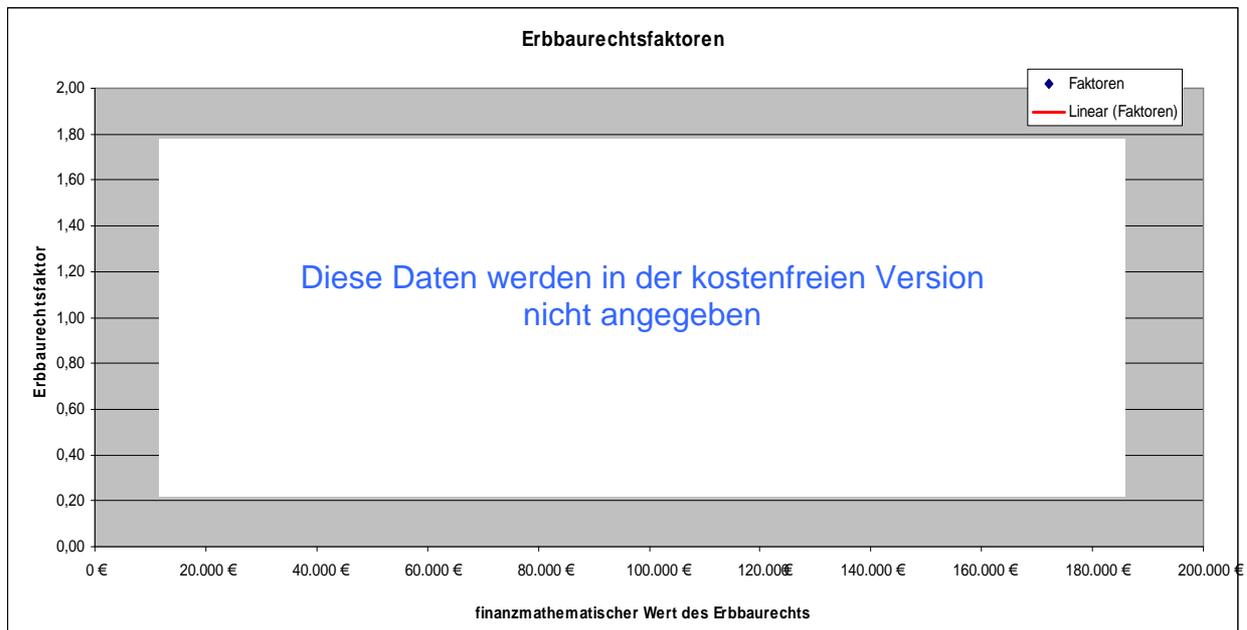
Dieser Erbbaurechtsmarktanpassungsfaktor ist bei bebauten Erbbaurechten zusätzlich zum Liegenschaftszinssatz bzw. zum Sachwertfaktor erforderlich.

Der finanzmathematischen Methode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Dabei entspricht der Bodenwertanteil dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss.

Der Teilmarkt, die wesentlichen Kenngrößen und die Datengrundlage entsprechen den auf Seite 74 genannten Werten.

Als Ergebnis wurde ein **Erbbaurechtsmarktanpassungsfaktor** von $\pm 0,32$ ermittelt, der allerdings eine hohe Schwankungsbreite aufweist und entsprechend vorsichtig anzuwenden ist (Standardabweichung $\pm 0,32$).

Vorhandene Abhängigkeiten von weiteren erbbauspezifischen Merkmalen konnten dabei nicht differenziert werden.



Berechnungsbeispiel:

- Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks
 - z.B. nach dem Sachwertverfahren

Gebäudesachwert	50.000 €	
Bodenwert	50.000 €	
Sachwertfaktor	* 0,96	= 96.000 €
 - abzüglich Bodenwert - 50.000 €
 - zuzüglich finanzmathematischer Bodenwertanteil des Erbbaurechts
 - angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts
 - z.B. 3,5 % 1.750 €
 - vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
 - 750 €
 - Differenz 1.000 €
 - (Erbbauzinsvorteil des Erbbaurechtsnehmers)
 - Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)
 - bei 30 Jahren Restlaufzeit und 3,5 % Liegenschaftszinssatz
 - * 18,392
 - = 18.392 €
 - finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = 64.392 €
 - Erbbaurechts(marktanpassungs)faktor
 - vorläufiger Wert des Erbbaurechts =
 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ± 0 €

Verkehrswert des Erbbaurechts

Ein eventueller Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen Anlagen wurde bei diesem Beispiel nicht berücksichtigt.

14 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Straße / Postfach	PLZ Ort	Telefon	Fax
in der Landeshauptstadt Kiel	Andreas-Gayk-Str. 31	24103 Kiel	0431 / 901 - 2530 - 2537	- 6 25 36
in den Kreisen Hzgt. Lauenburg und Lübeck	Brolingstraße 53 b-d	23554 Lübeck	0451 / 30090 - 400 - 403 bis - 406	- 449
in der Stadt Neumünster	Plöner Straße 2	24534 Neumünster	04321 / 942 - 2553 - 2547	- 2087
im Kreis Ostholstein	Am Markt 13 – 15	23758 Oldenburg	04361 / 5175 - 23 - 25	- 73
im Kreis Rendsburg- Eckernförde	Kaiserstraße 8	24768 Rendsburg	04331 / 202 - 481 - 531	- 574
im Kreis Segeberg	Hamburger Straße 30	23795 Bad Segeberg	04551 / 951 - 526 - 544	- 533

Stand: 01.01.2012