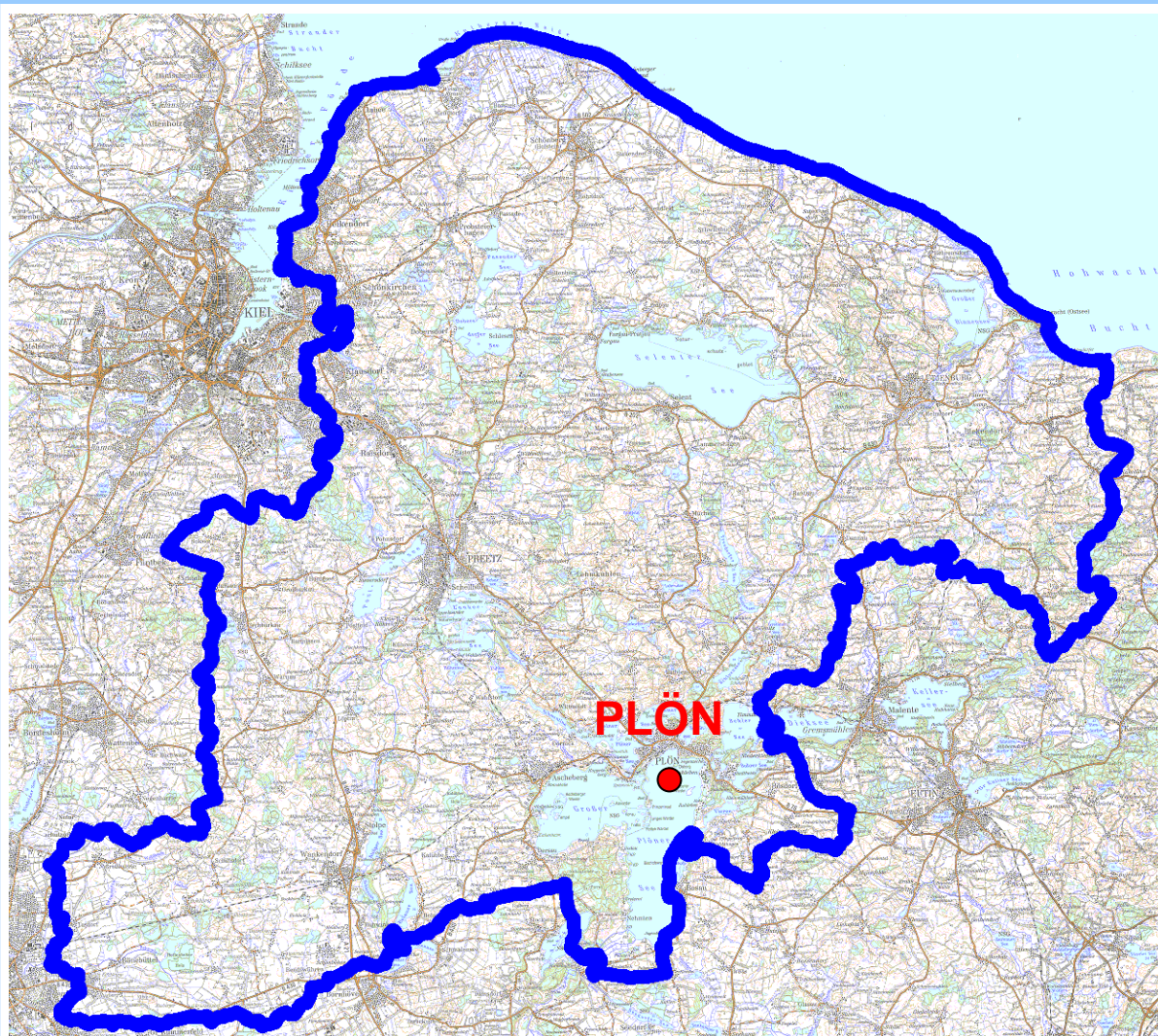


Grundstücksmarktbericht 2012



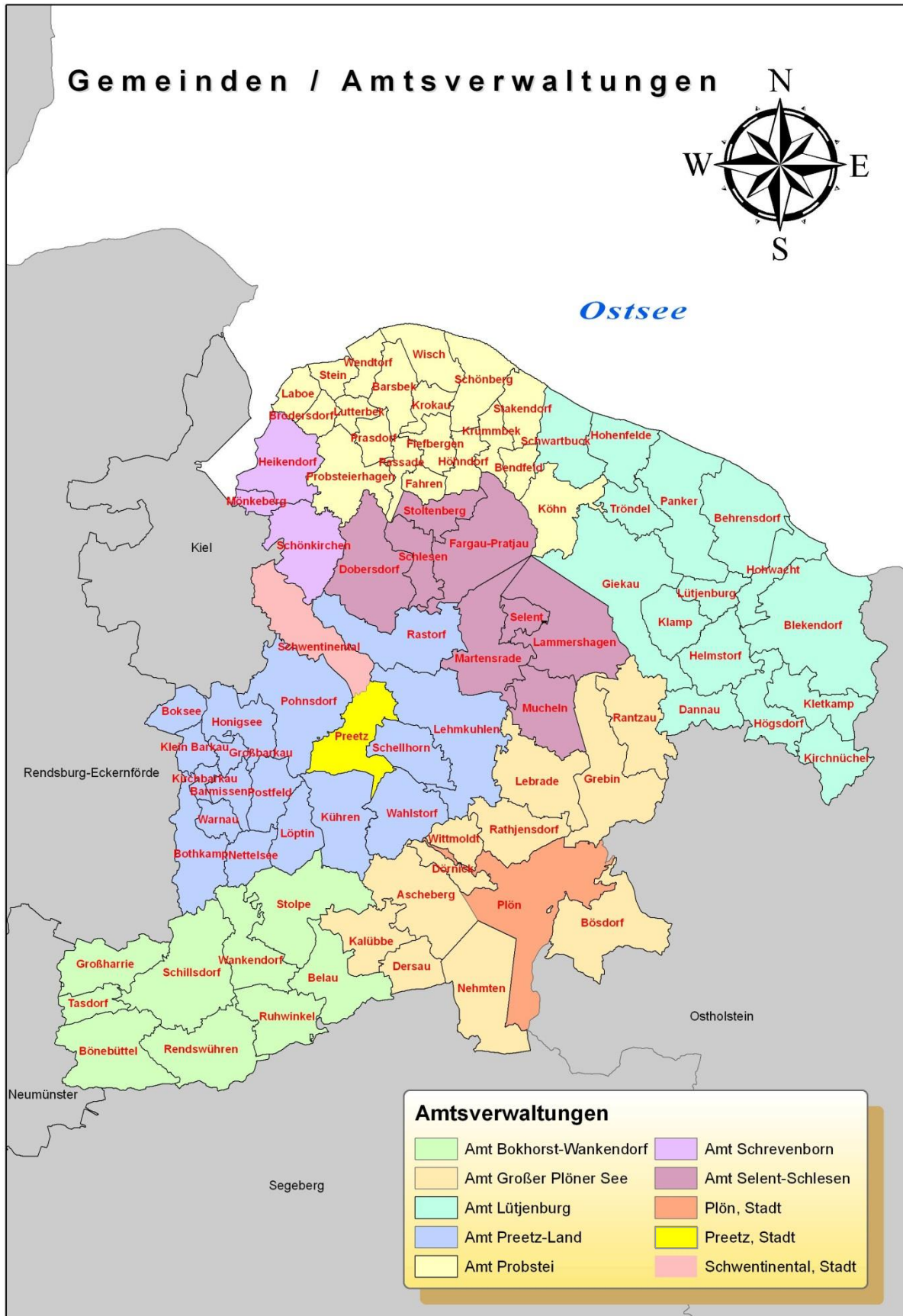
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Plön

Grundstücksmarktbericht 2012

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 2012:

- **Anzahl der Kaufverträge** ist seit dem höchsten Stand im Jahr 2011 **wieder rückläufig** (– 15%, Seite 16)
- **Anzahl der gehandelten Baugrundstücke** ist gegenüber dem Jahr 2011 **ebenfalls rückläufig**, liegt aber noch deutlich höher als in den Jahren davor (Seite 18), die **Quadratmeterpreise** sind um **3 % gestiegen** (Seite 24)
- die **Anzahl der gehandelten Einfamilienhäuser** ist um **8%** (Seite 19) und der **Eigentumswohnungen um 20%** (Seite 20) **zurückgegangen**
- **Durchschnittspreise** für gebrauchte **Einfamilienhäuser** sind weiter **um rd. 9% gestiegen** (Seite 56 bis 58)
- **Quadratmeterpreise** für **neuere Eigentumswohnungen** (ab Baujahr 1985) wie schon im Jahr 2011 **weiter steigend** (Seiten 43, 49 und 50)
- die **Preise für Acker- und Grünland** sind im Jahr 2012 **um rd. 15 % gestiegen**; die **Anzahl der Verkaufsfälle**, sowie der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland sind **weiter rückläufig** (Seite 32 - 38)
- **Anzahl der Zwangsversteigerungen** ist **um die Hälfte zurückgegangen** (Seite 70)



Stand: 31.12.2012

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Matthias Baldes
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, Kiesabbauf Flächen und Moorflächen	39
6	Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)	43
6.1	Neubau, Erstverkauf, Preisindex	43
6.2	Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau)	45
6.2.1	Anzahl der Verkaufsfälle (aufgeteilt nach Baualtersklassen und nach Gemeinden)	45
6.2.2	Gebäundefaktoren (aufgeteilt nach Baualtersklassen)	47
6.2.2.1	Kreis Plön	47
6.2.2.2	Laboe, Heikendorf, Mönkeberg	51
6.2.2.3	Schönberger Strand	52
6.2.2.4	Schwentinental	53
6.2.2.5	Preetz	53
6.2.2.6	Plön	54
7	Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)	56
7.1	Durchschnittspreise für den Kreis	56
7.1.1	Ein-/ Zweifamilienhäuser	56
7.1.2	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	58
7.1.3	Eigentumswohnungen	60
7.2	Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden), Anzahl Verkaufsfälle	62
7.3	Gebäundefaktoren für bebaute Grundstücke	67
7.3.1	grobe Baujahresunterteilung	67
7.3.2	differenzierte Baujahresunterteilung	69
8	Gesamtkaufpreise für Resthöfe	70
9	Zwangsversteigerungen	70
10	Mieten und Pachten im Kreis Plön	72
10.1	Mietenübersicht	72
10.2	Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen	74
11	Liegenschaftszinssätze	75
12	Sachwertfaktoren	79
12.1	Ein-/ Zweifamilienhäuser	79
13	Erbbaurechte	81
13.1	Vergleichsfaktoren	81
13.2	Marktanpassungsfaktoren	83
14	Benachbarte Gutachterausschüsse	85

Bericht über den Grundstücksmarkt 2011 im Kreis Plön



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2012 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 (LVerGeo) 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 LVerGeo 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 Umlenungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlenungsplanes, 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 und haben die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

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

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 öffentlich rechtlichen 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 Biotop, 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 31.12.2012)

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

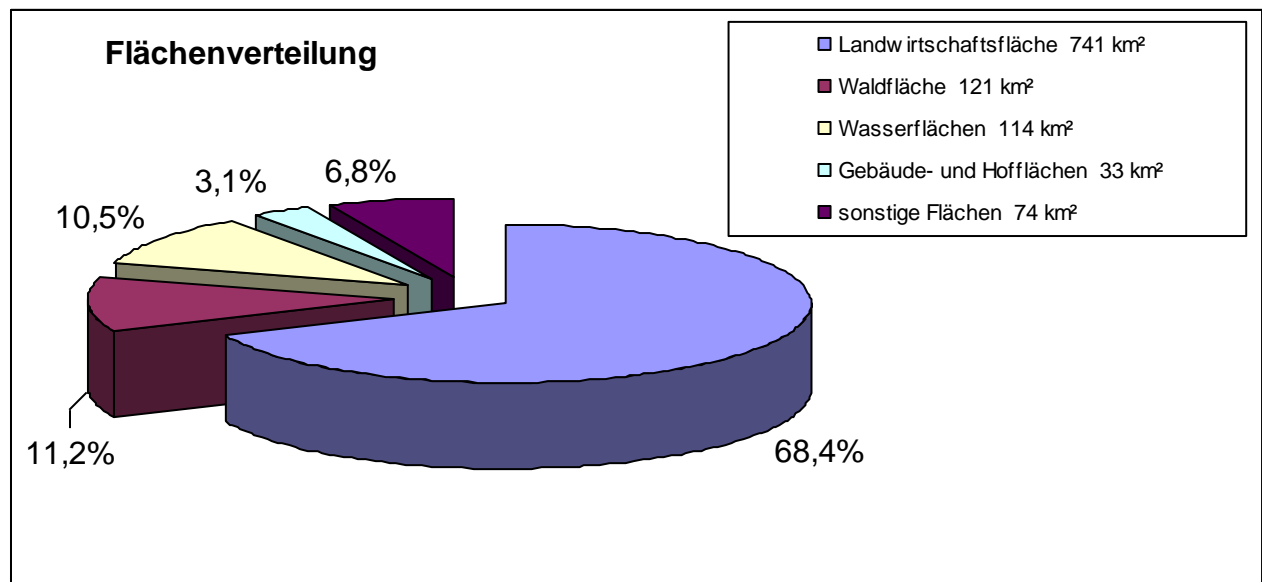
Selenter See 22 km², 34 m tief

(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: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 30.09.2012)

Im Kreis Plön leben 133.151 Menschen, davon 66.761 männlich und 66.390 weiblich (Stand: 30.09.2012). 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	5.286
Plön	12.802
Preetz	15.814
Schwentinental	13.492
Ämter	
Bokhorst-Wankendorf	8.063 ¹⁾
Lütjenburg	10.503 ²⁾
Großer Plöner See	9.082 ³⁾
Preetz-Land	9.710
Probstei	22.564
Schrevenborn	18.243
Selent/ Schlesen	5.542
Amtsfreie Gemeinde	
Bönebüttel	2.050

Stand: 30.09.2012

- 1) ohne Einwohnerzahl von Bönebüttel
 2) ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg
 3) ohne Einwohnerzahl von Bosau (für 09/2012: 3.409).

3.4 Wirtschaft

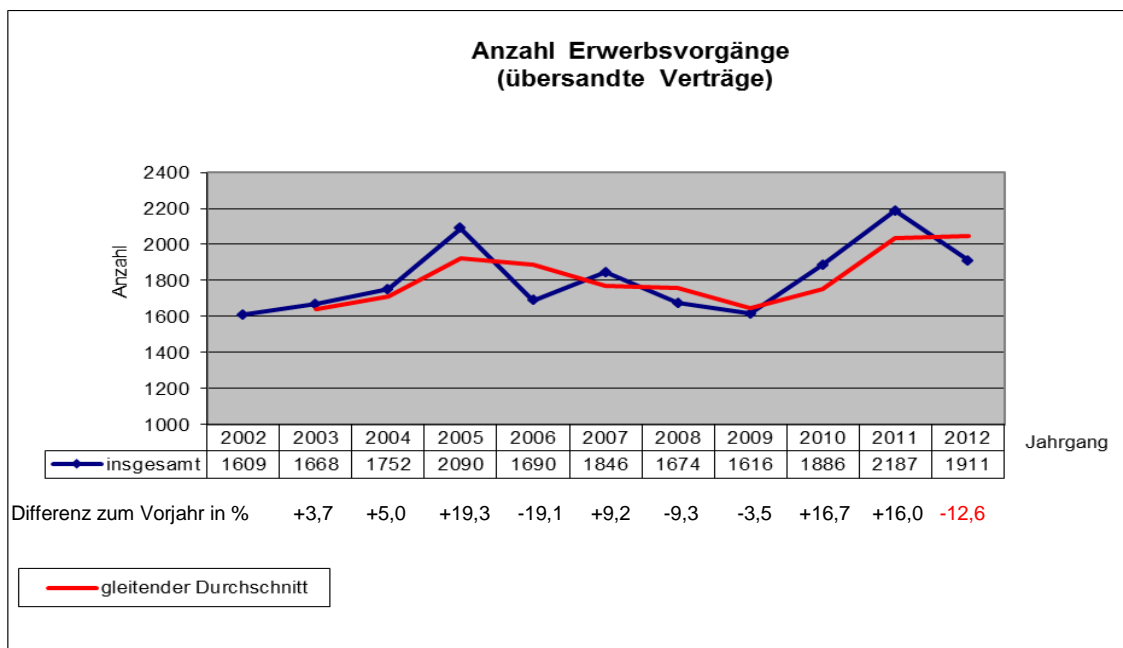
Die Wirtschaft des Kreises wird neben der Landwirtschaft und Handwerksbetrieben hauptsächlich durch eine mittelständische Dienstleistungsstruktur geprägt. Der Bereich Tourismus ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt besonders stark vertreten. Durch eine kaum vorhandene industrielle Basis ist die Zahl 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 2012 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⁾
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
2012	1911	1616	366	752	420



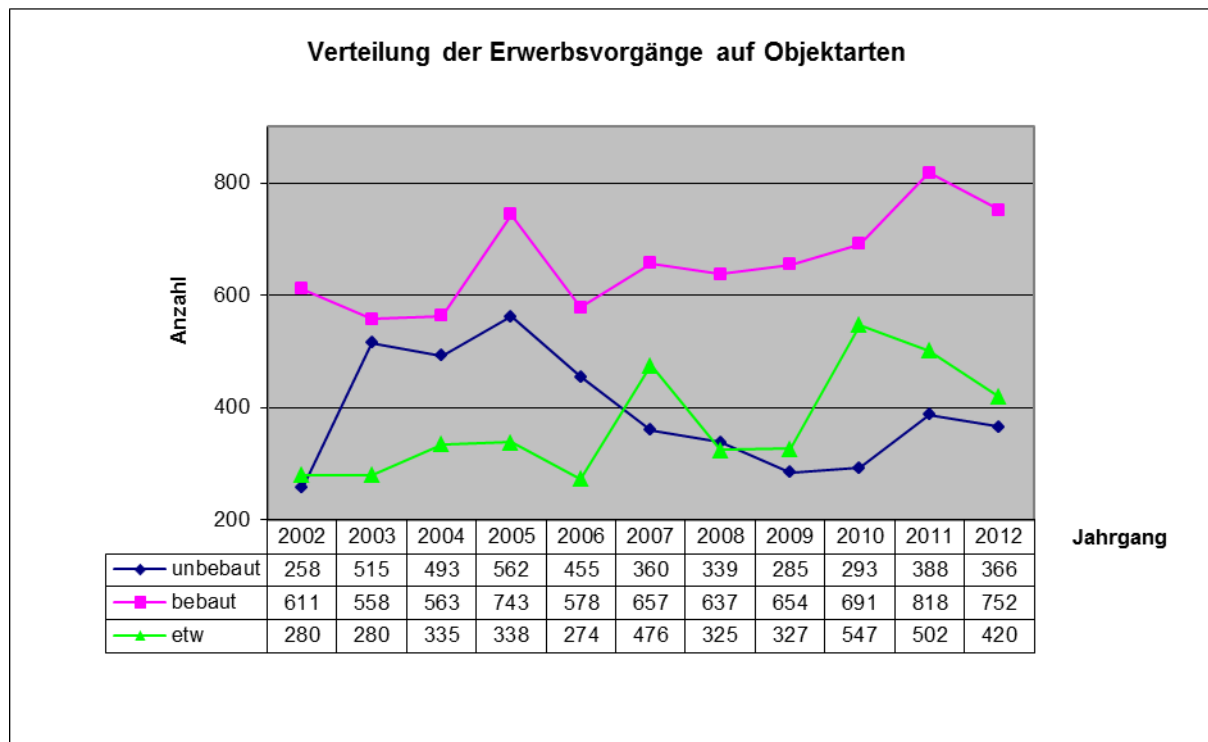
¹⁾ Ein Datenabgleich im Jahr 2011 hat ergeben, dass 90% aller Kaufverträge der Geschäftsstelle übersandt werden. Von den verschickten Fragebögen beträgt die Rückläuferquote (ggf. nach einer Erinnerung) 99 %.

²⁾ etw = (Wohnungs-/ Teileigentum)

Im Jahre 2005 hatte die **Anzahl der Erwerbsvorgänge** insgesamt ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht und war bis zum Jahre 2009 wieder gefallen. Seitdem stieg die Anzahl bis zum Jahr 2011 kräftig an, erreichte den höchsten Wert seit dem Beginn der Untersuchung im Jahr 1999, und **knickte im Jahr 2012 dann aber wieder um 12,6 % ein**.

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:

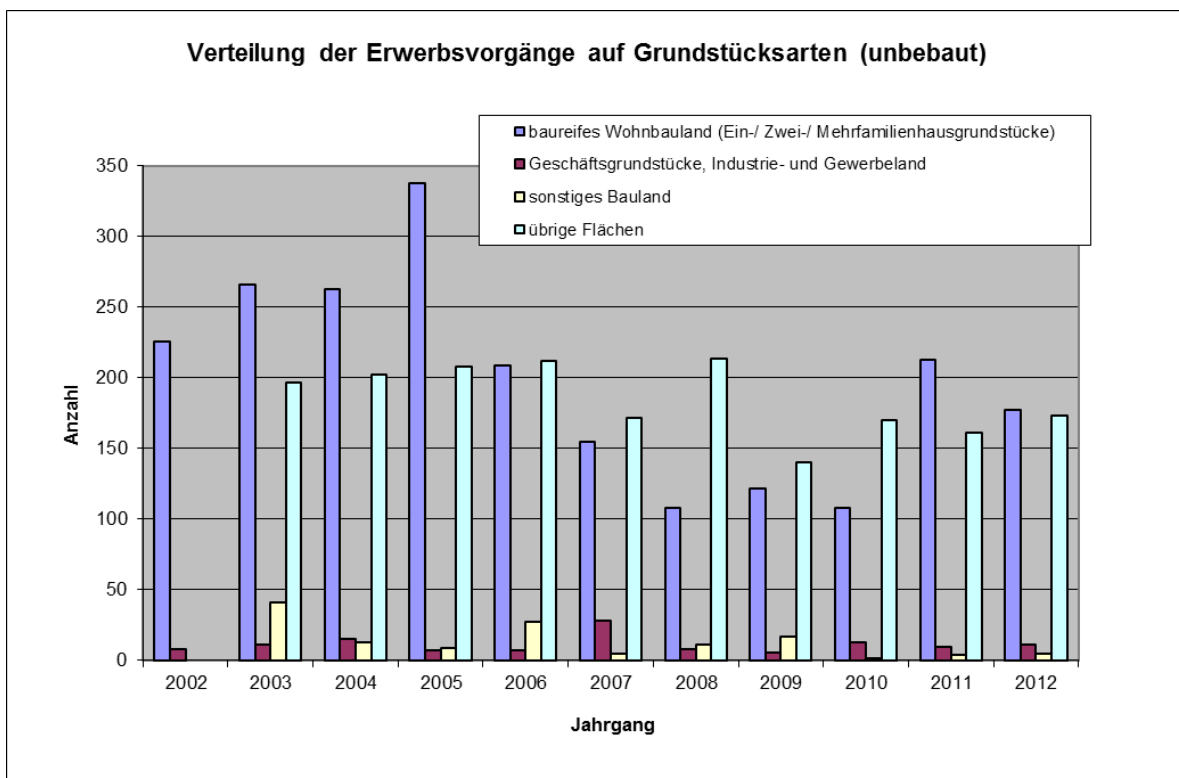


In allen drei Bereichen ist die Anzahl der Verträge rückläufig. Bei den unbebauten Grundstücken (Summe aller Baulandflächen und aller übrigen Flächen) liegt der Wert jetzt etwa im Mittel der letzten fünf Jahre, während die **Anzahl der bebauten Grundstücke seit dem Jahr 2006 erstmalig gefallen** ist.

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
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
2012	177	11	5	173

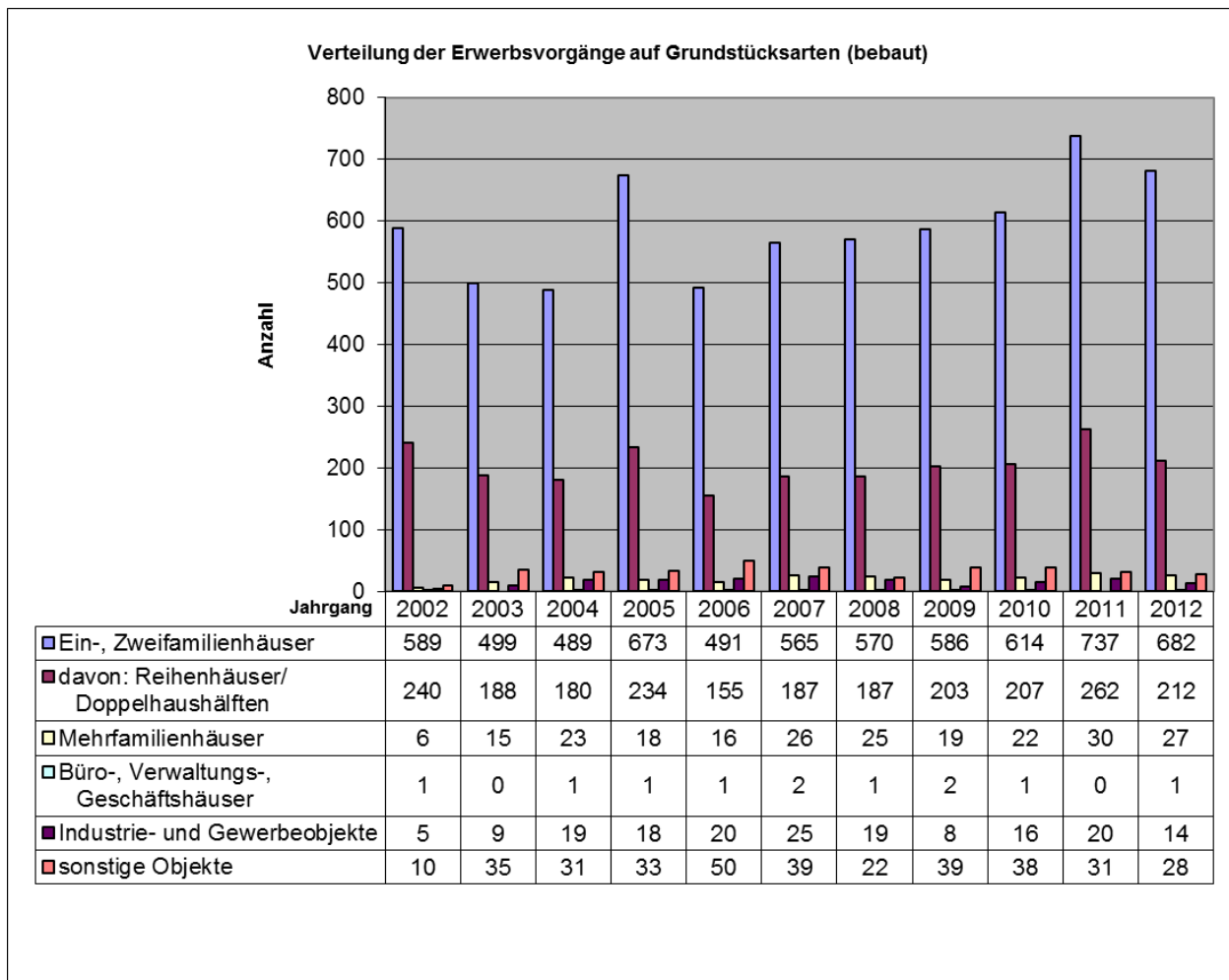


Die Anzahl der Verkäufe von baureifem Wohnbauland für die Ein-/ Zweifamilienhausbebauung ist nach zwei Jahren der Steigerung nunmehr wieder gefallen.

4.3.2 bebaute Grundstücke

Jahr	Ein-, Zweifamilien- häuser	davon: Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Mehrfamilien- häuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie- und Gewerbe- objekte	sonstige Objekte
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
2012	682	212	27	1	14	28

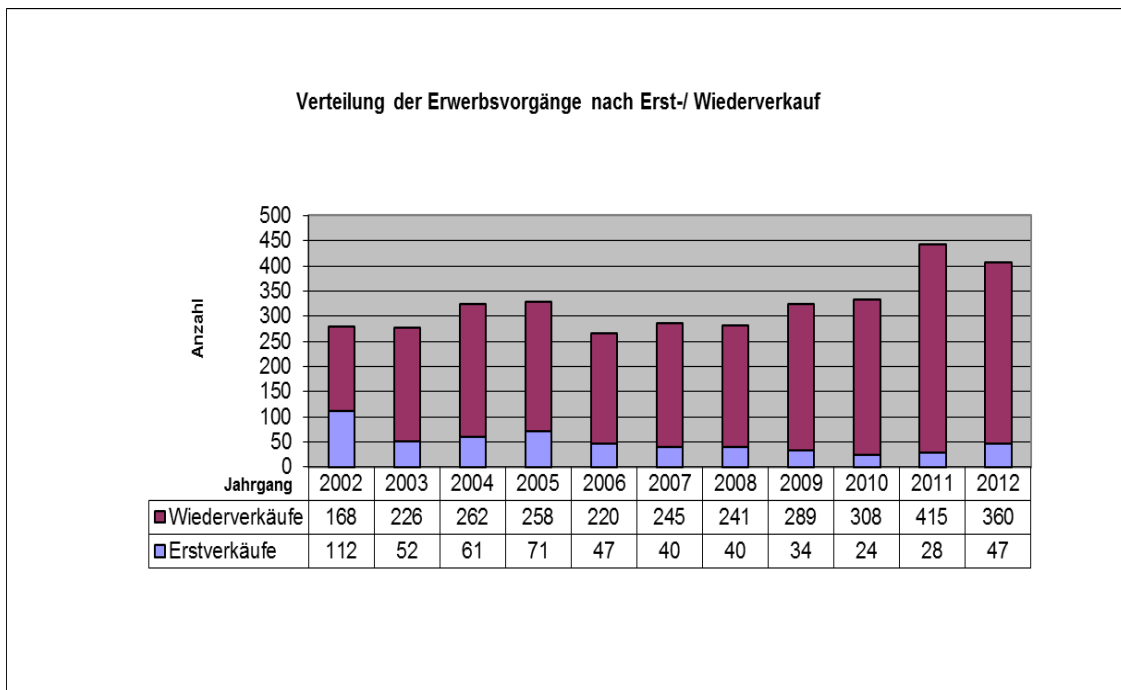
* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.



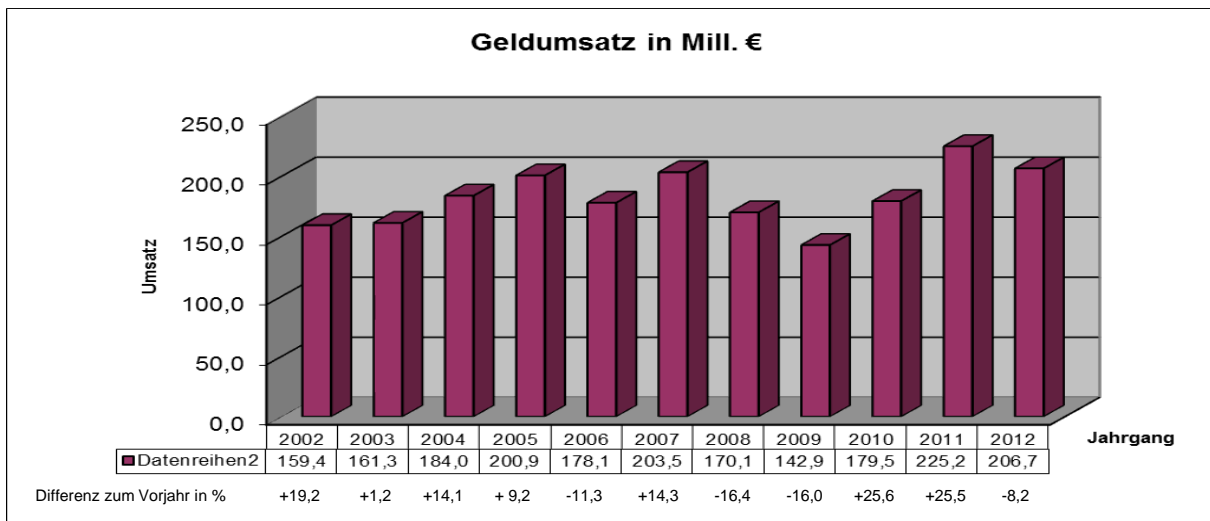
4.3.3 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl gesamt ¹⁾	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
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
2012	420	47	360

- 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.

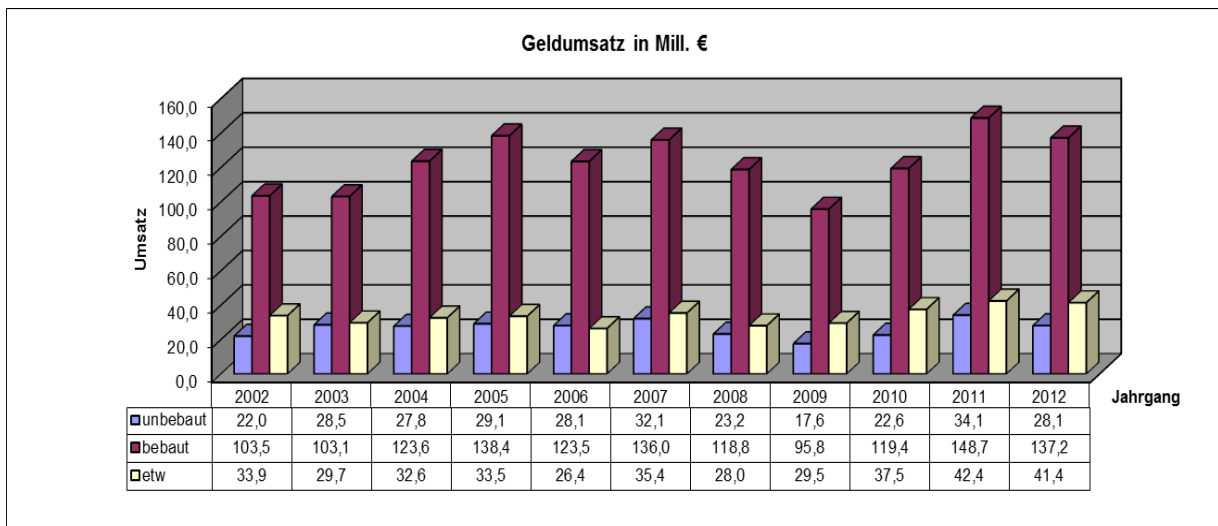


4.4 Geldumsatz



Der gesamte Geldumsatz ist aus obiger Tabelle ersichtlich. Die Verteilung des Geldumsatzes seit dem Jahr 2002 ergibt sich, aufgeteilt nach Objektarten, aus den unten aufgeführten Tabellen.

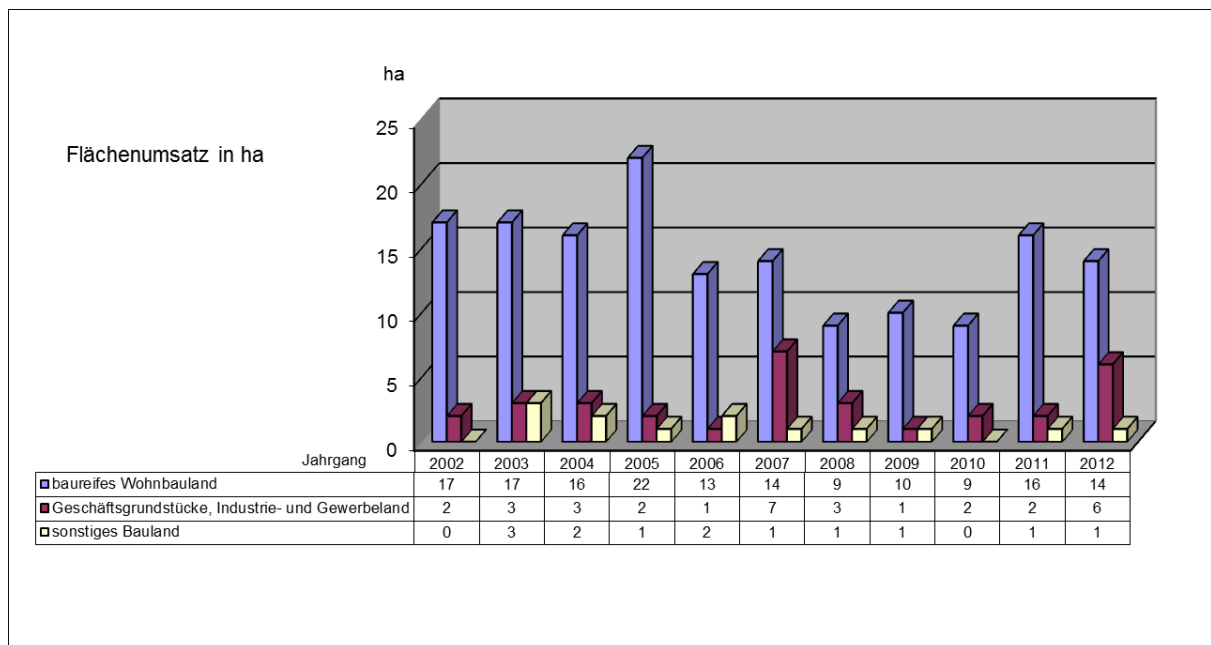
Jahr	Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Mill. €		
	unbebaut	bebaut	etw
2002	22,0	103,5	33,9
2003	28,5	103,1	29,7
2004	27,8	123,6	32,6
2005	29,1	138,4	33,5
2006	28,1	123,5	26,4
2007	32,1	136,0	35,4
2008	23,2	118,8	28,0
2009	17,6	95,8	29,5
2010	22,6	119,4	37,5
2011	34,1	148,7	42,4
2012	28,1	137,2	41,4



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
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
2012	14	6	1	438

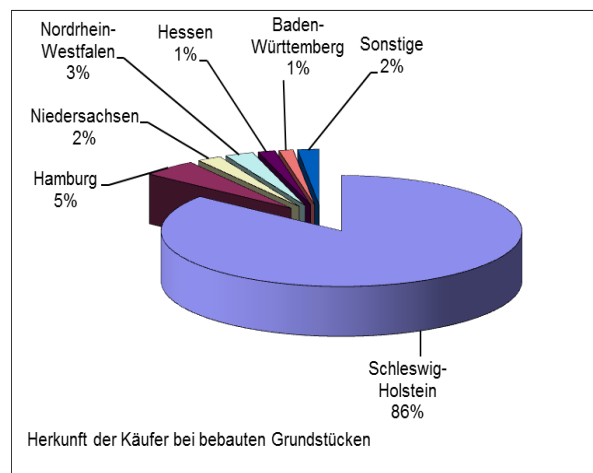


4.6 Käuferherkunft

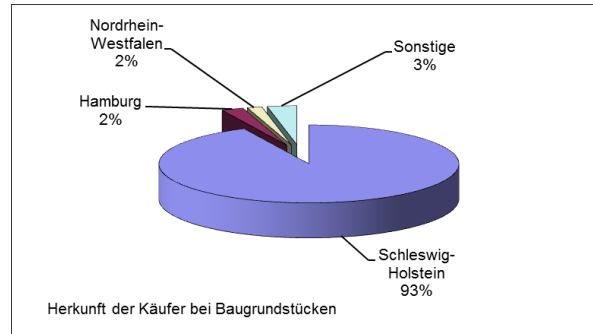
Im Jahr 2012 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Immobilien stammen. Es wurden wie auch im Vorjahr 14% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben, bei den Eigentumswohnungen lag der Anteil bei 27%. Die Zuzugsgebiete aller Käufer werden auf den Seiten 46 und 66 dargestellt. Eine Unterteilung der Käufer in Bezug auf das Herkunftsbundesland wurde dabei nicht mehr vorgenommen. Das Durchschnittsalter der Erwerber lag bei 47, der jüngste Käufer war 18, der älteste 91 Jahre alt.

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

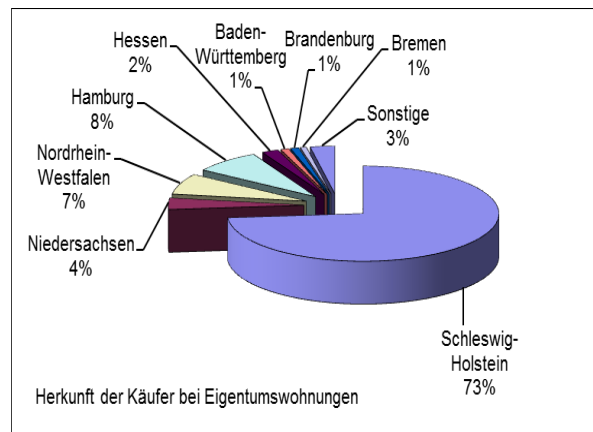
bebaute Grundstücke	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	672
davon Kiel:	121
davon Kreis Plön:	522
Hamburg	39
Niedersachsen	17
Nordrhein-Westfalen	20
Hessen	12
Rheinland-Pfalz	2
Berlin	3
Bayern	3
Baden-Württemberg	10
Sonstige	9



Baugrundstücke	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	352
davon Kiel:	46
davon Kreis Plön:	270
Hamburg	9
Niedersachsen	2
Nordrhein-Westfalen	6
Brandenburg	2
Sonstige	8



Eigentumswohnungen	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	303
davon Kiel:	37
davon Kreis Plön:	221
Niedersachsen	16
Nordrhein-Westfalen	29
Hamburg	33
Hessen	8
Baden-Württemberg	4
Brandenburg	4
Bremen	3
Sonstige	12



^{*)} Die Gesamtanzahl stimmt nicht mit den Angaben unter Punkt 4.2 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.

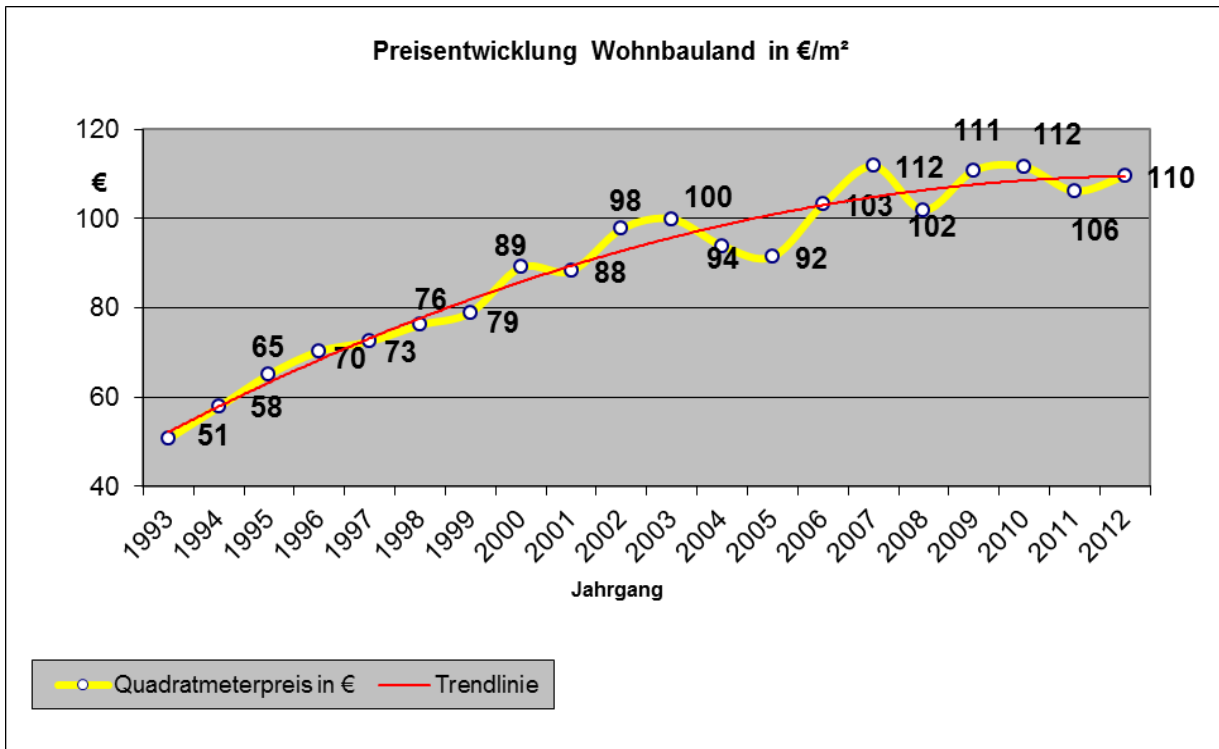
Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 29 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

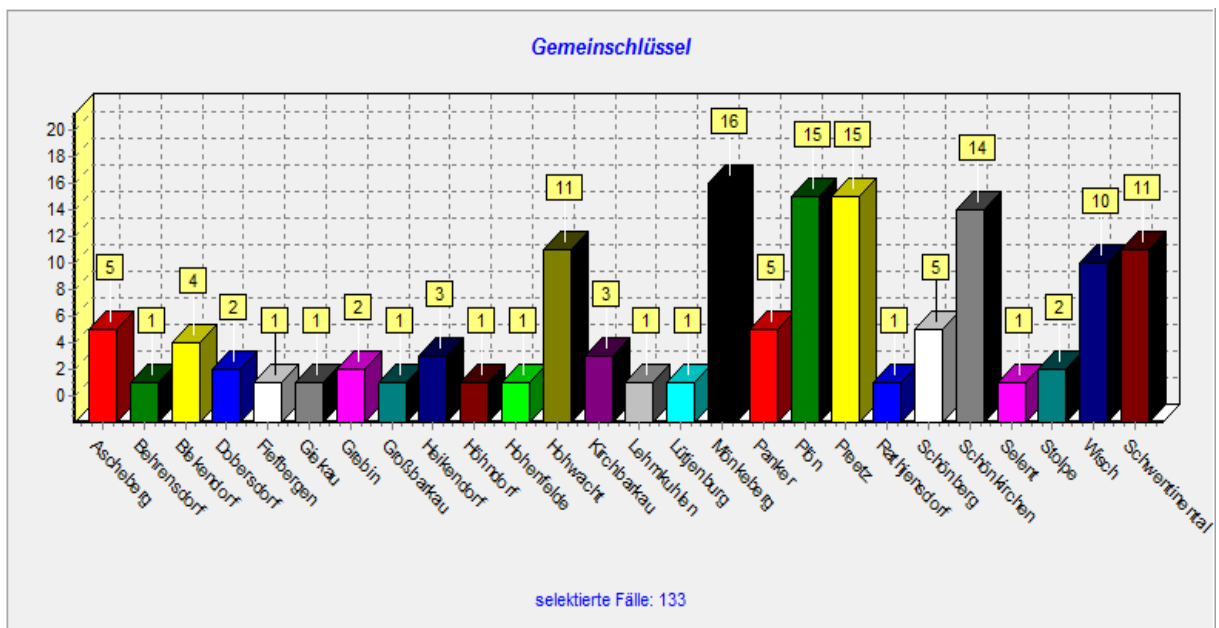
<i>Jahr</i>	Quadratmeterpreis €/m² (gerundet)	<i>Differenz zum Vorjahr in % ¹⁾</i>	<i>Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾ 1-2 Familienhausgrundstücke</i>
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	190
2001	88	- 0,9	173
2002	98	+ 10,6	283
2003	100	+ 2,3	257
2004	94	- 6,0	217
2005	92	- 2,6	272
2006	103	+ 12,8	173
2007	112	+ 8,3	94
2008	102	- 8,8	75
2009	111	+ 8,7	94
2010	112	+ 0,7	82
2011	106	- 4,8	149
2012	110	+ 3,2	133

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

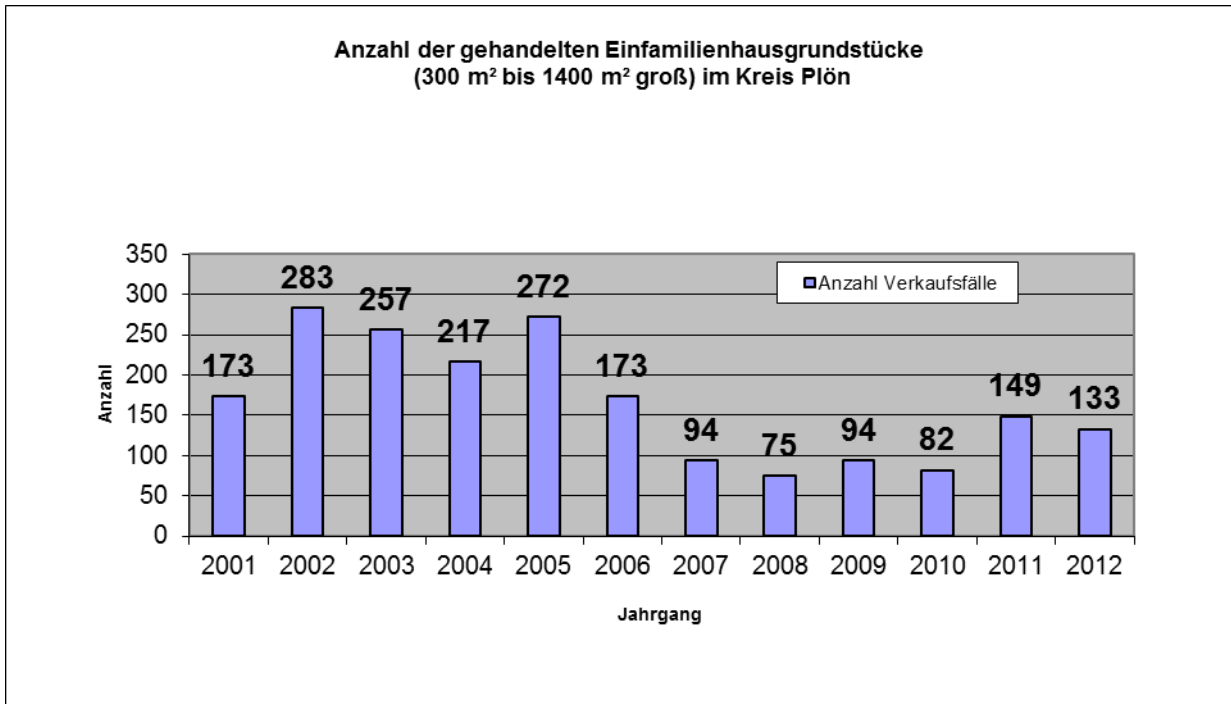
²⁾ Anzahl der für die Auswertung benutzten Verkaufsfälle, die den o.a. Kriterien entsprechen.



Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2012 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**

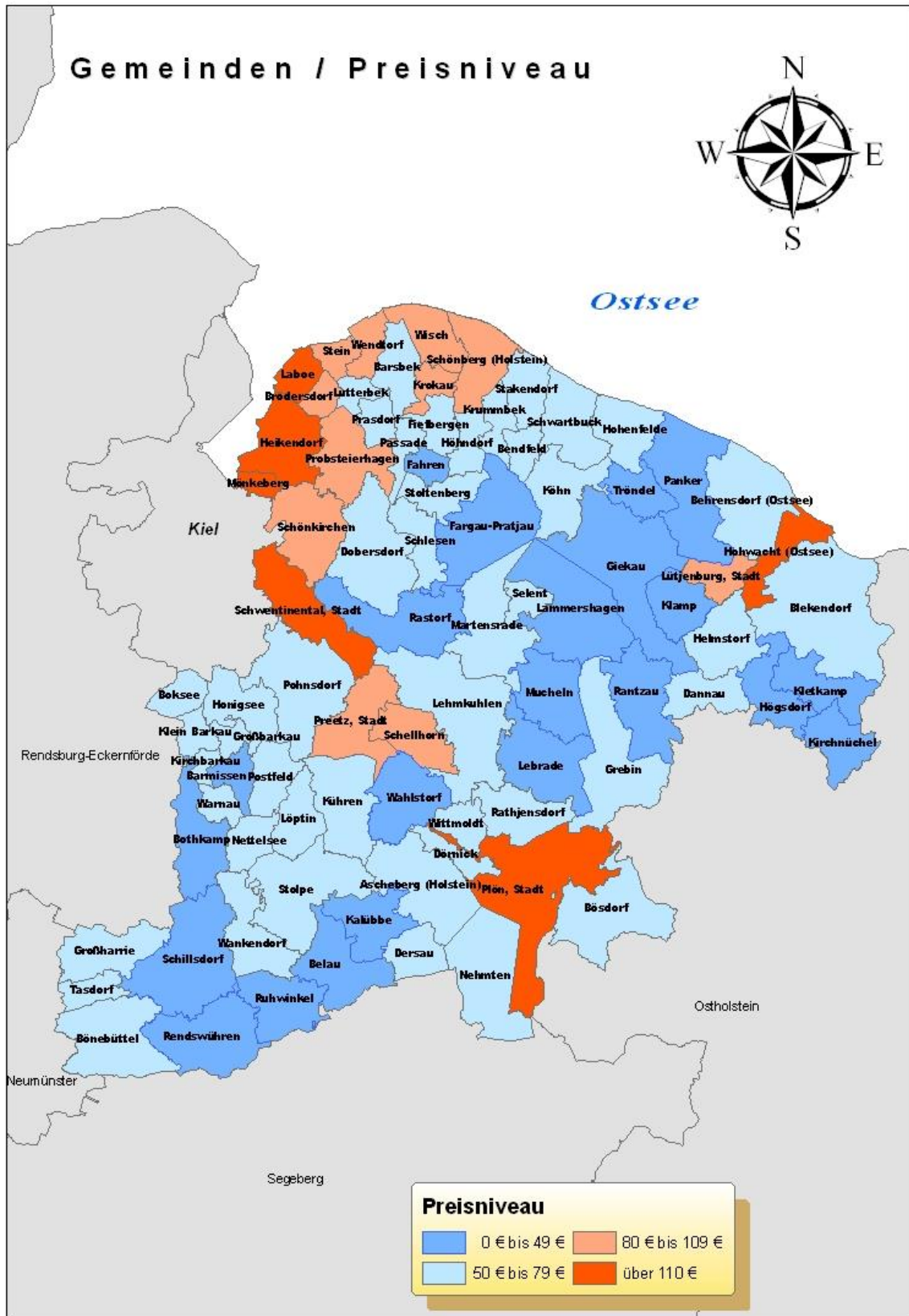
Aus den auf Seite 24 aufgeführten durchschnittlichen Quadratmeterpreisen wurde folgende Bodenpreisindextabelle erstellt.

		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012	Veränderung in %	
		= 100																						
1993																								
1994																								
1995																								
1996																								
1997																								
1998																								
1999																								
2000																								
2001																								
2002																								
2003																								
2004																								
2005																								
2006																								
2007																								
2008																								
2009																								
2010																								
2011																								
2012																								

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 Grundstückverkehr 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 Flächenumrechnungskoeffizienten. 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.

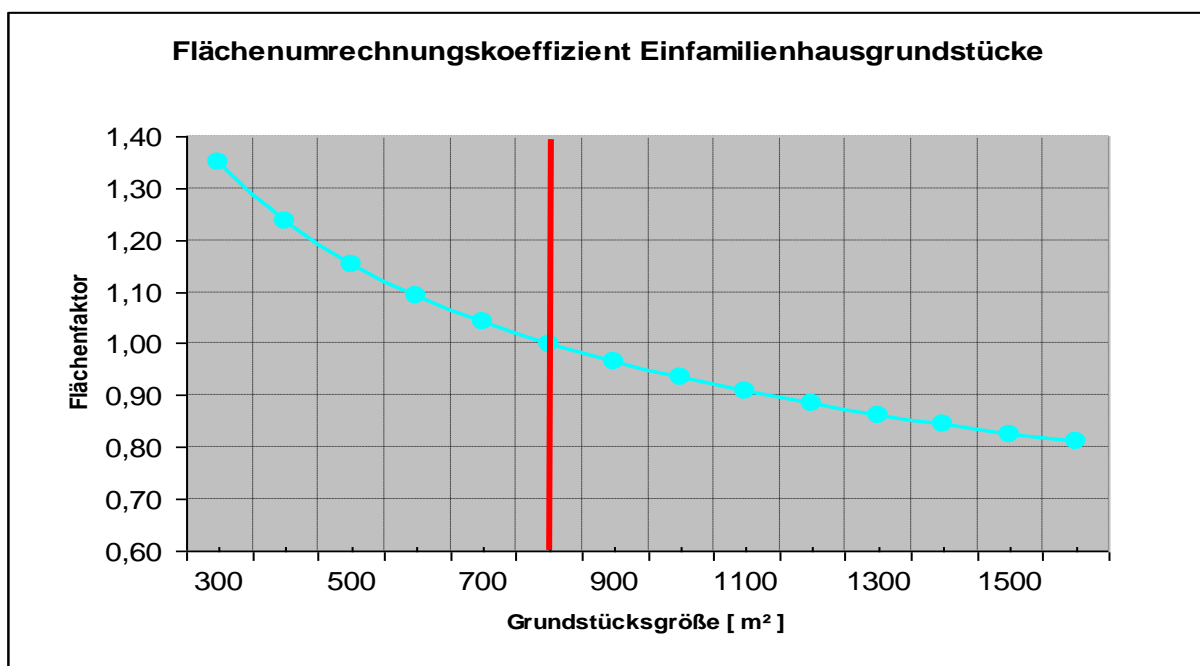
Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2000 m².

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

Beispiel:

Bodenrichtwert: 80 €

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale: W o I 800m²

Größe des zu bewertenden Reihenhausgrundstücks: 300m²

Umrechnungskoeffizient 1,22

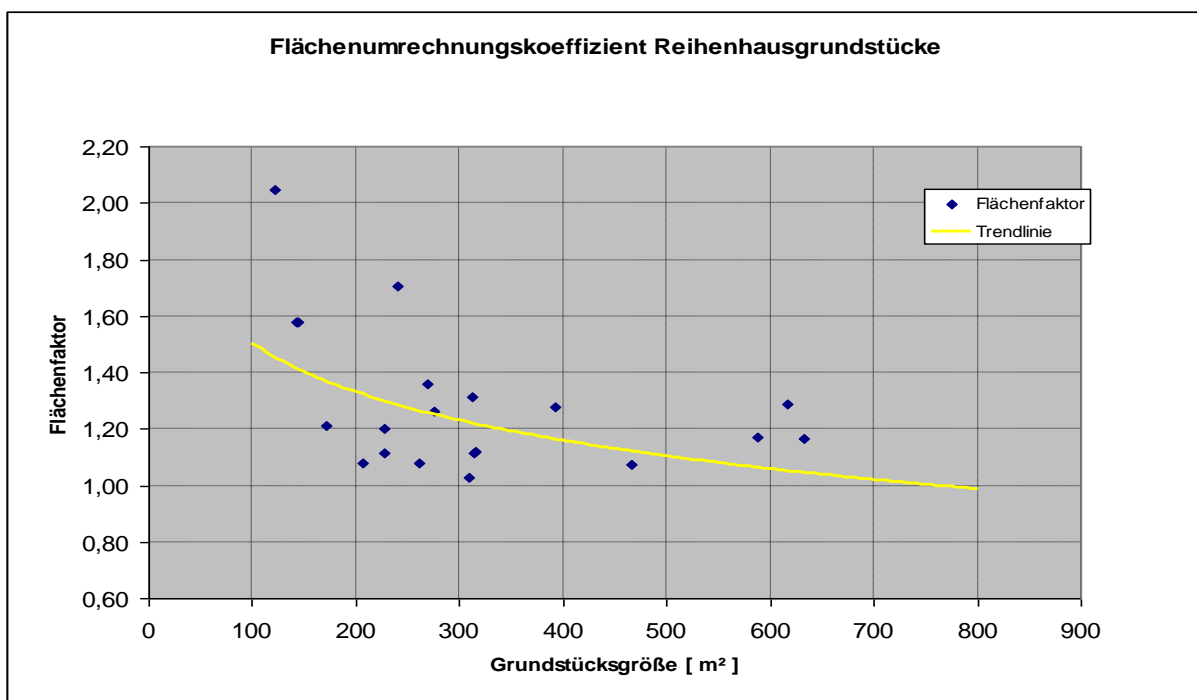
schlauchförmiges Grundstück ± 0

Südausrichtung + 10 %

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

= rd. 32.000 €

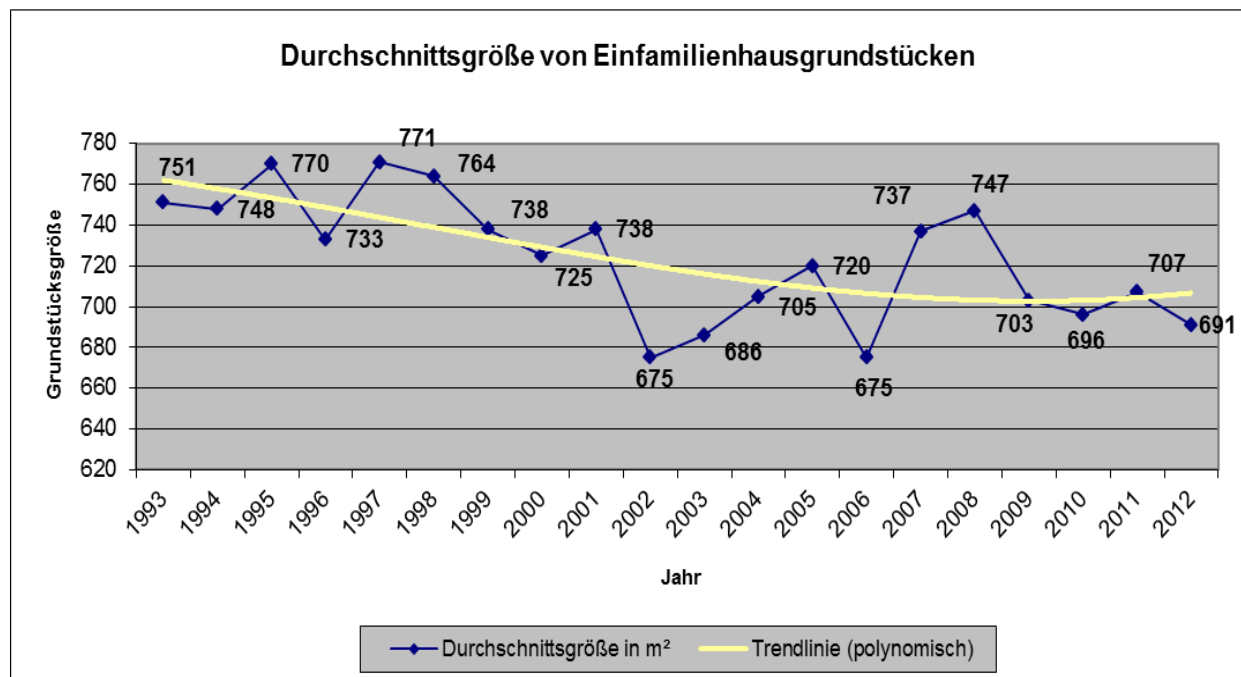
Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel $y = 3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$



• **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	2012	691	142
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 im Marktbericht zusätzlich in einer Grafik präsentiert.

- **Anzahl der Verkaufsfälle**

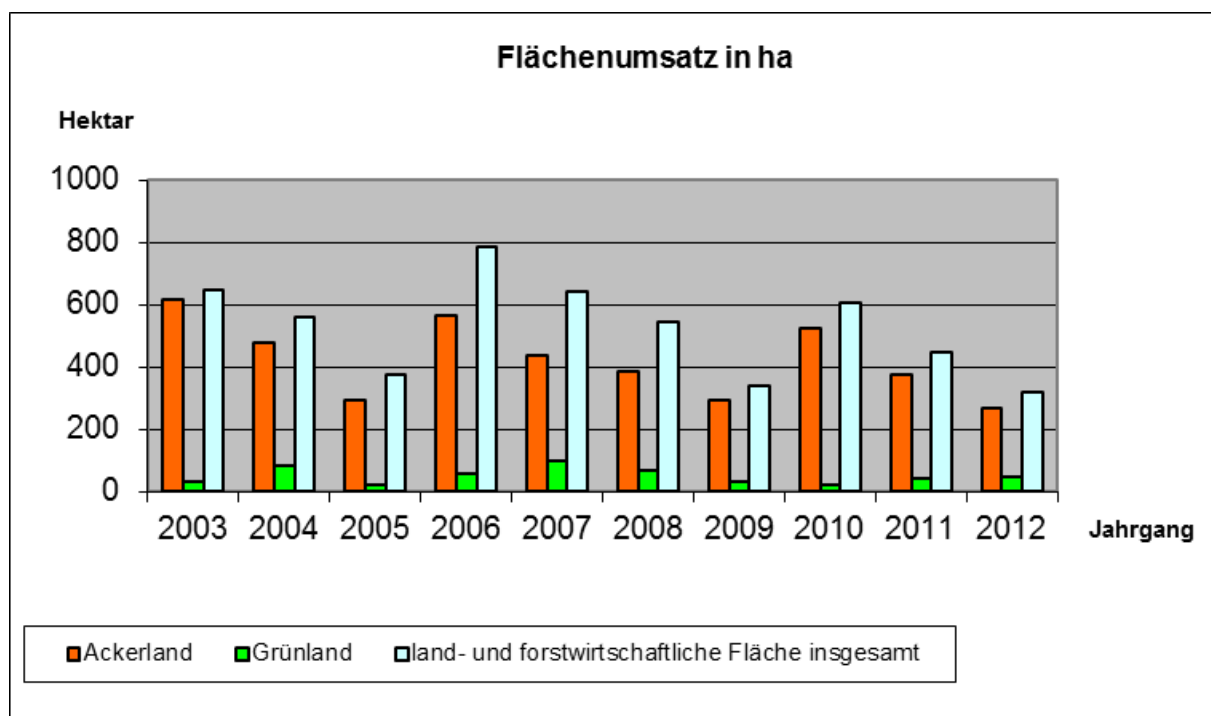
<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2003	60	24	88
2004	66	27	93
2005	60	33	98
2006	75	20	94
2007	68	26	98
2008	75	19	99
2009	59	13	79
2010	82	18	106
2011	66	14	83
2012	69	17	88

- **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	44	52
2012	51	45	50

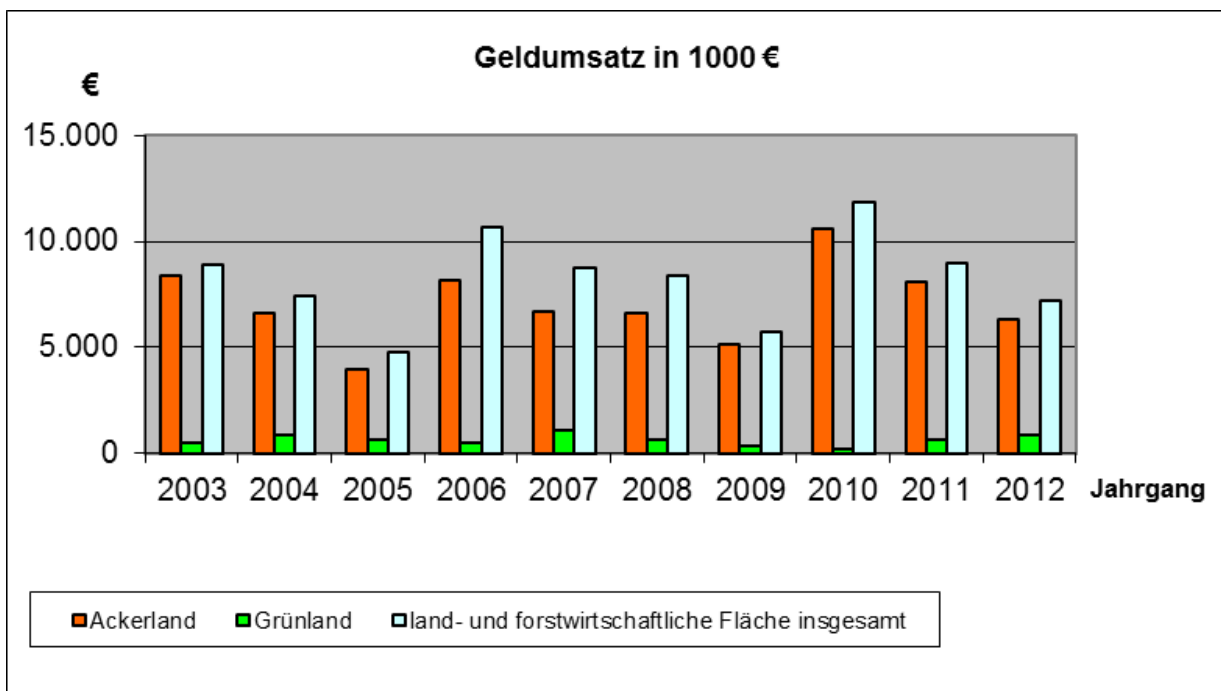
• **Flächenumsatz in Hektar**

<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
2012	268	47	317



• **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
2012	6.325	878	7.227



• **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 4,00 € 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			57			10			70	
2007		149	62		144	18		148	85	
2008	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben									80
2009		149	38		144	5		148	47	
2010			63			6			73	
2011			53			10			63	
2012			45			10			55	

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

Beispiel 1: Gesucht wird der Verkaufswert einer Ackerfläche im Jahre 2009

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

Beispiel 2:

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



Die Acker- und Grünlandpreise sind nach einer moderaten Preissteigerung im letzten Jahr um rund 15 % angestiegen. Zu bedenken ist bei den Grünlandpreisen jedoch wiederum 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**

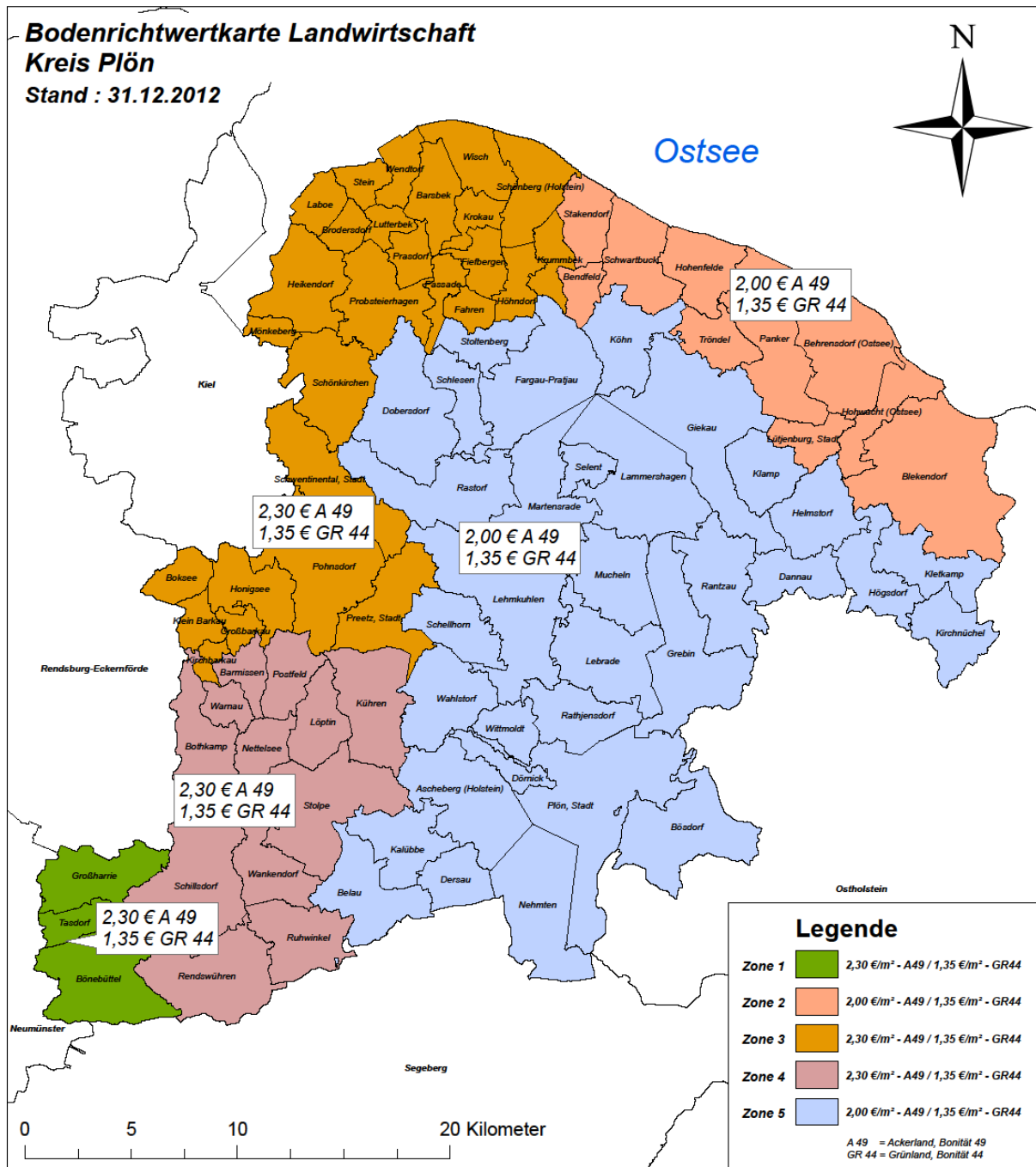
Landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen eignen sich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, sowie ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit nur für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke. Diese Flächen sind auch insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche 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 31.12.2014.



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

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.

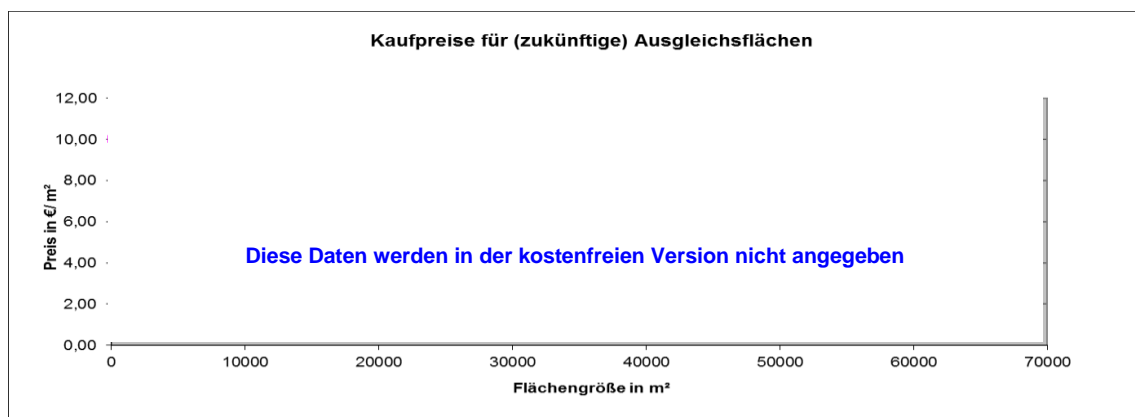
Durch den Erwerb einer zukünftigen Ausgleichsfläche kann der beabsichtigte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sodass an dem Erwerb ein hohes Interesse besteht. Diese Flächen werden auch als „Bauvoraussetzungsland“ bezeichnet. An Ausgleichsflächen, die bereits einen Eingriff ausgleichen 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 Ausgleichsflächen der Jahre 2004 bis 2012 errechnet sich folgender Durchschnittswert:

- **„zukünftige“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2004 bis 2012	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	21

Dieser Wert entspricht dem 1,5-fachen des auf Seite 35 ermittelten Wertes von Ackerland.



- **„verbrauchte“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2004 bis 2012	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	5

Dieser Wert ist aufgrund der geringen Datenmenge nur bedingt aussagekräftig.

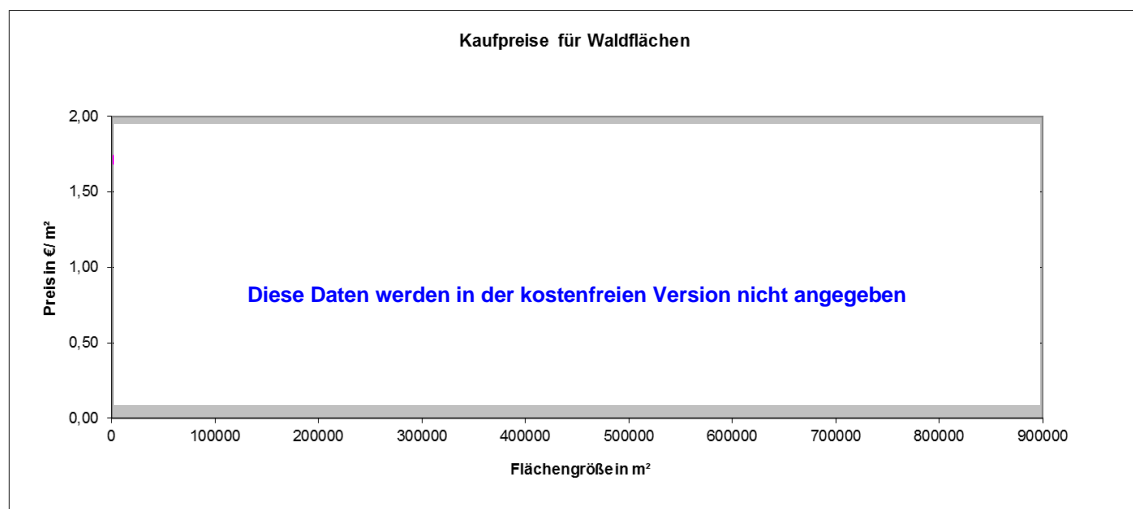
Waldflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2006 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6000 m² sind.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2006 bis 2012	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.

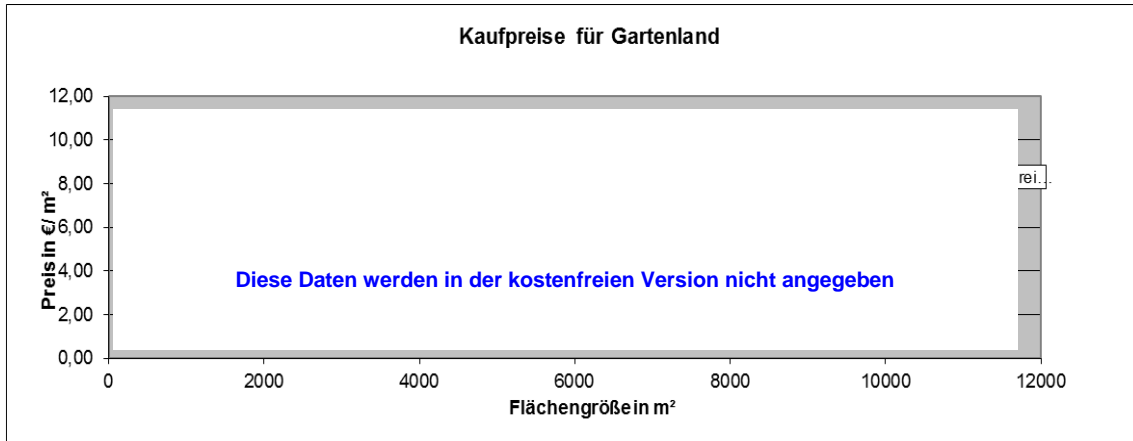


Gartenland

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.

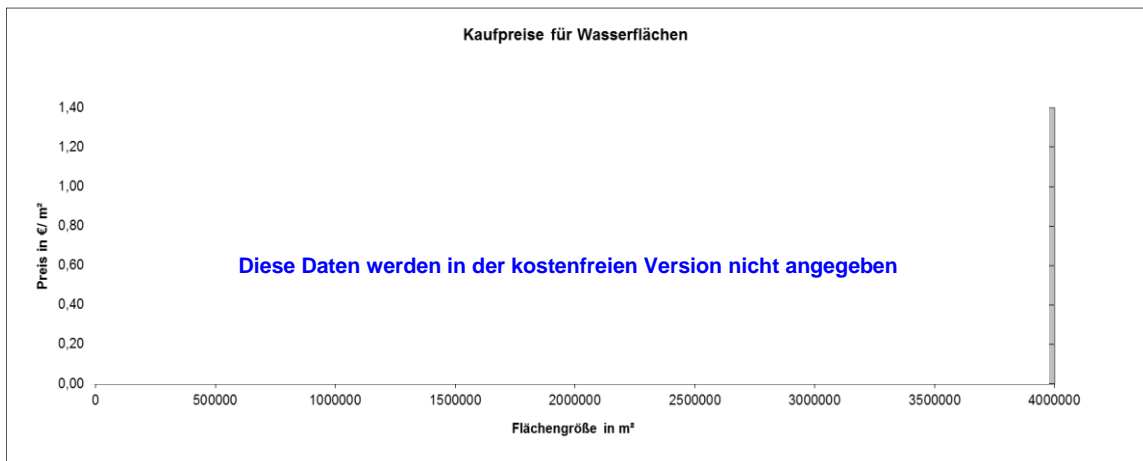
Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2006 bis 2012	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	20



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 unten abgebildeten Grafik dargestellt wird. Es errechnet sich für Wasserflächen, die keiner besonderen Nutzungseinschränkung unterliegen, folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1992 bis 2012	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	13

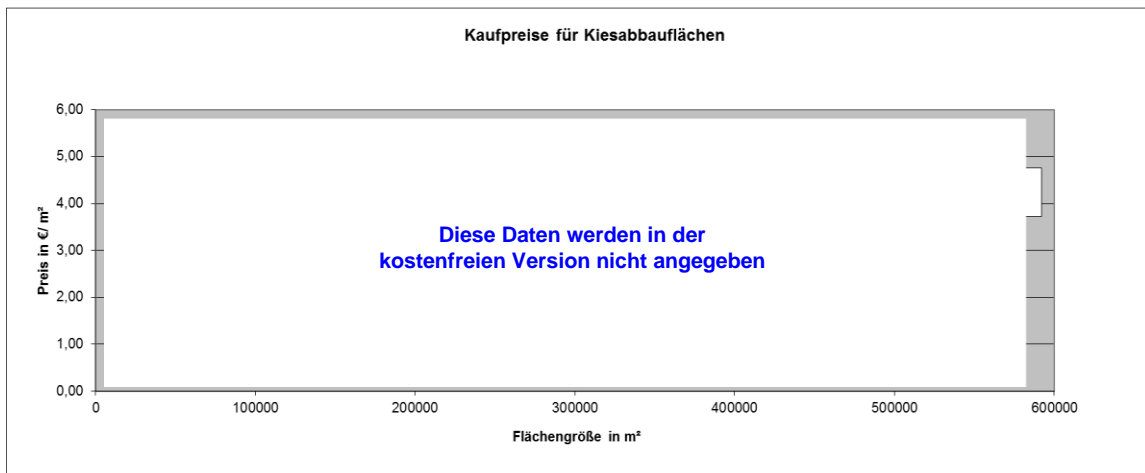


Kiesabbauflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2002 in die Berechnung einbezogen, die im Kaufvertrag als Kiesabbauflächen bezeichnet wurden.

Es errechnet sich folgender Durchschnittswert.

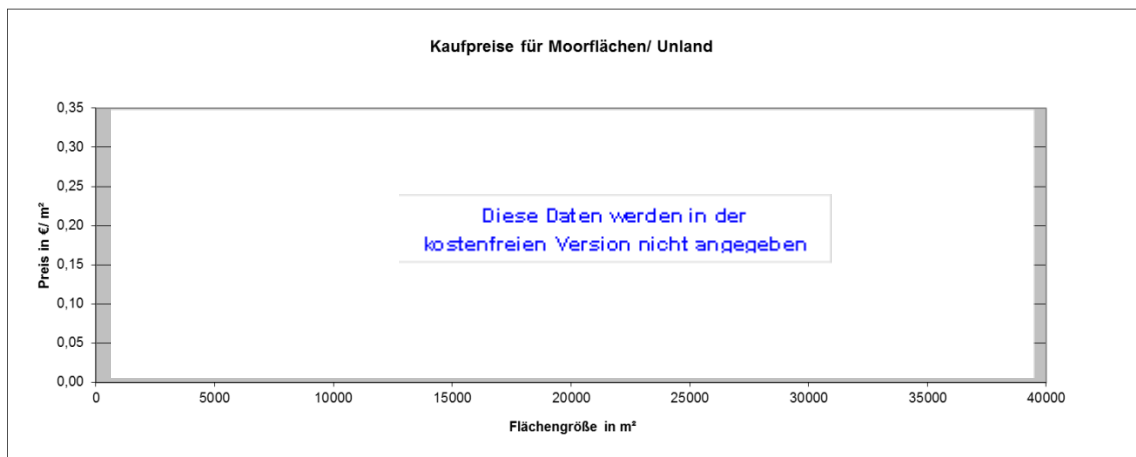
Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2003 bis 2012	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	10



Moorflächen/ Unland

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

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2006 bis 2012	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	5

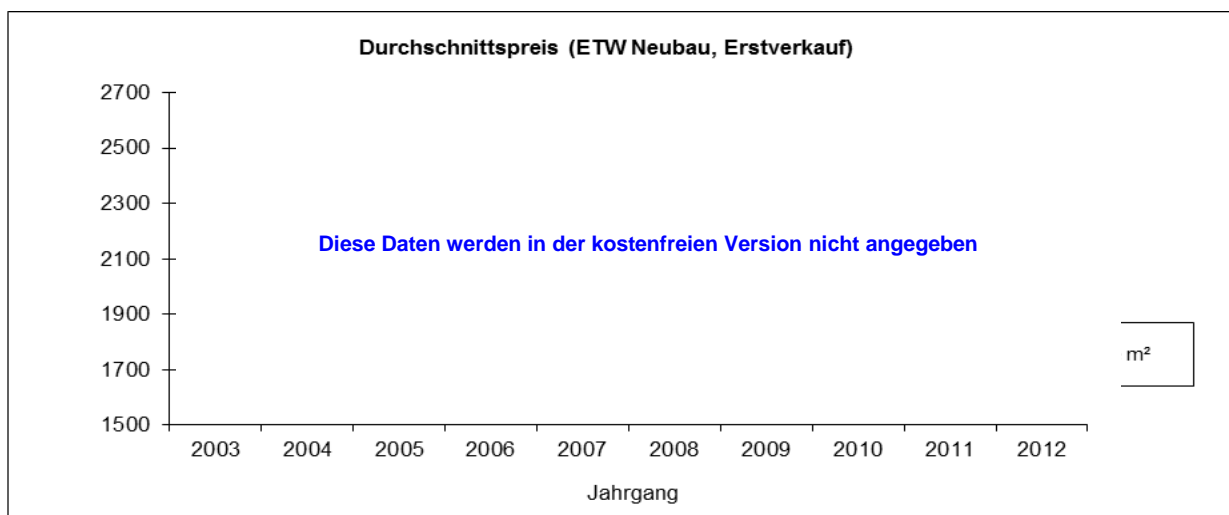
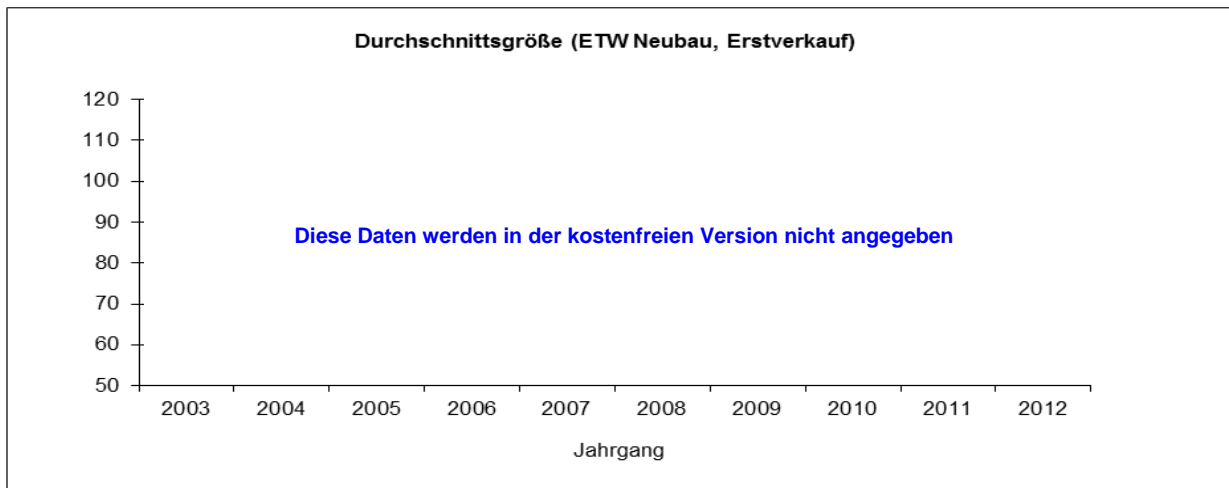


6 Wohnungseigentum (Gebädefaktoren)

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)
2003			---	52
2004			---	61
2005			---	57
2006			135	47
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		160	32
2008	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		154	32
2009			154	33
2010			136	20
2011			144	23
2012			134	41



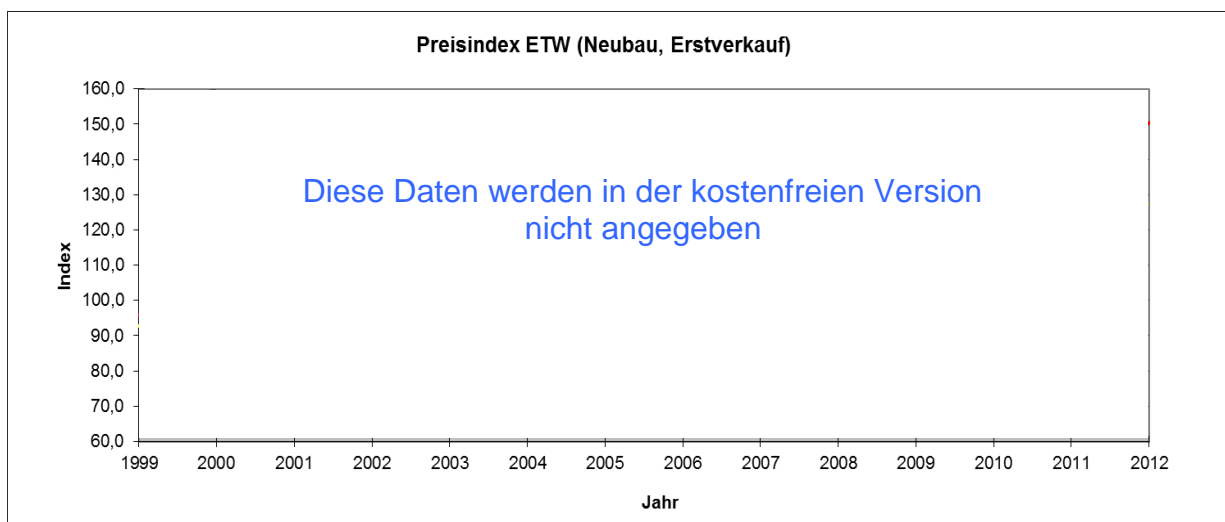
Aus diesen Daten wurde die unten dargestellte Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet.

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			
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
2005			
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			

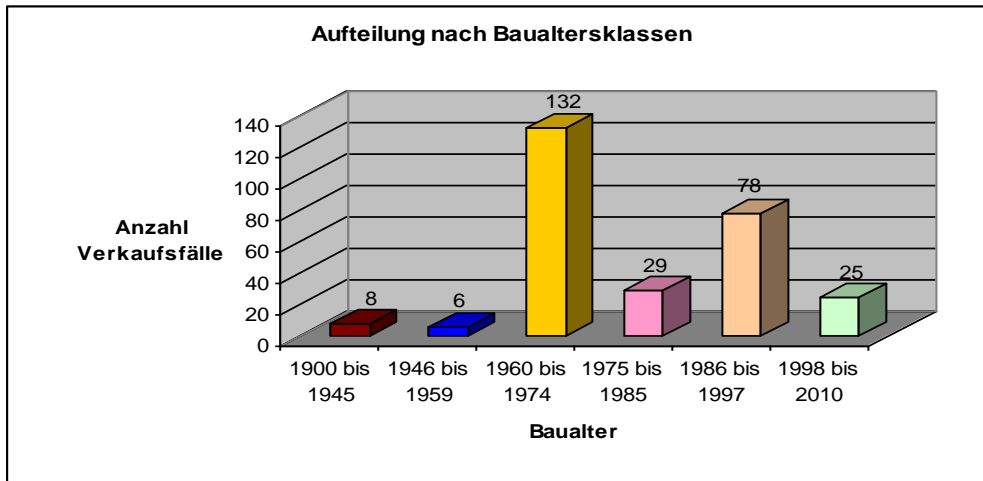


6.2 Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau, ohne Umwandlungen)

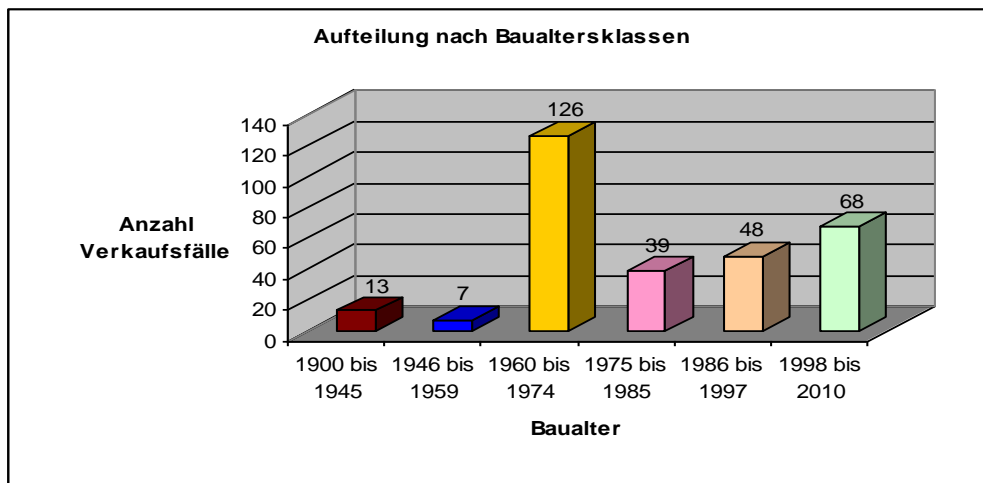
6.2.1 Anzahl der Verkaufsfälle

- aufgeteilt nach Baualtersklassen

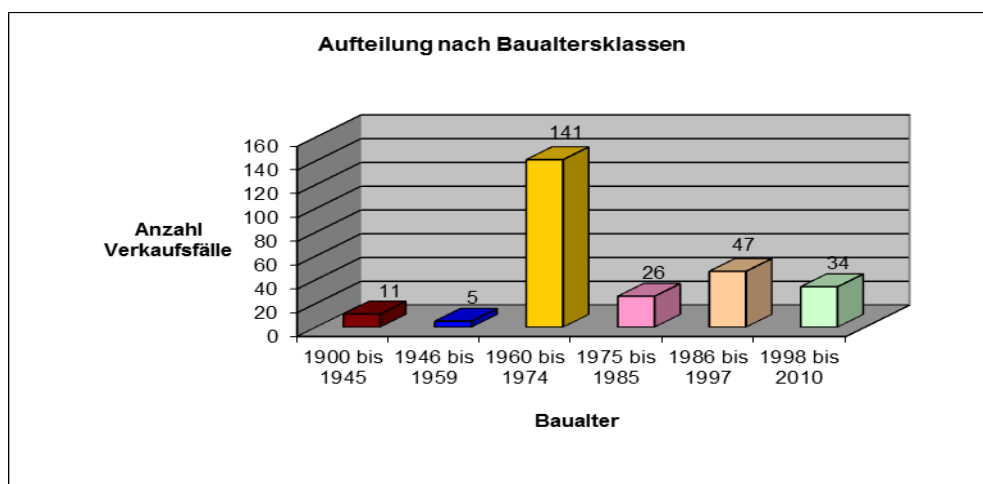
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



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



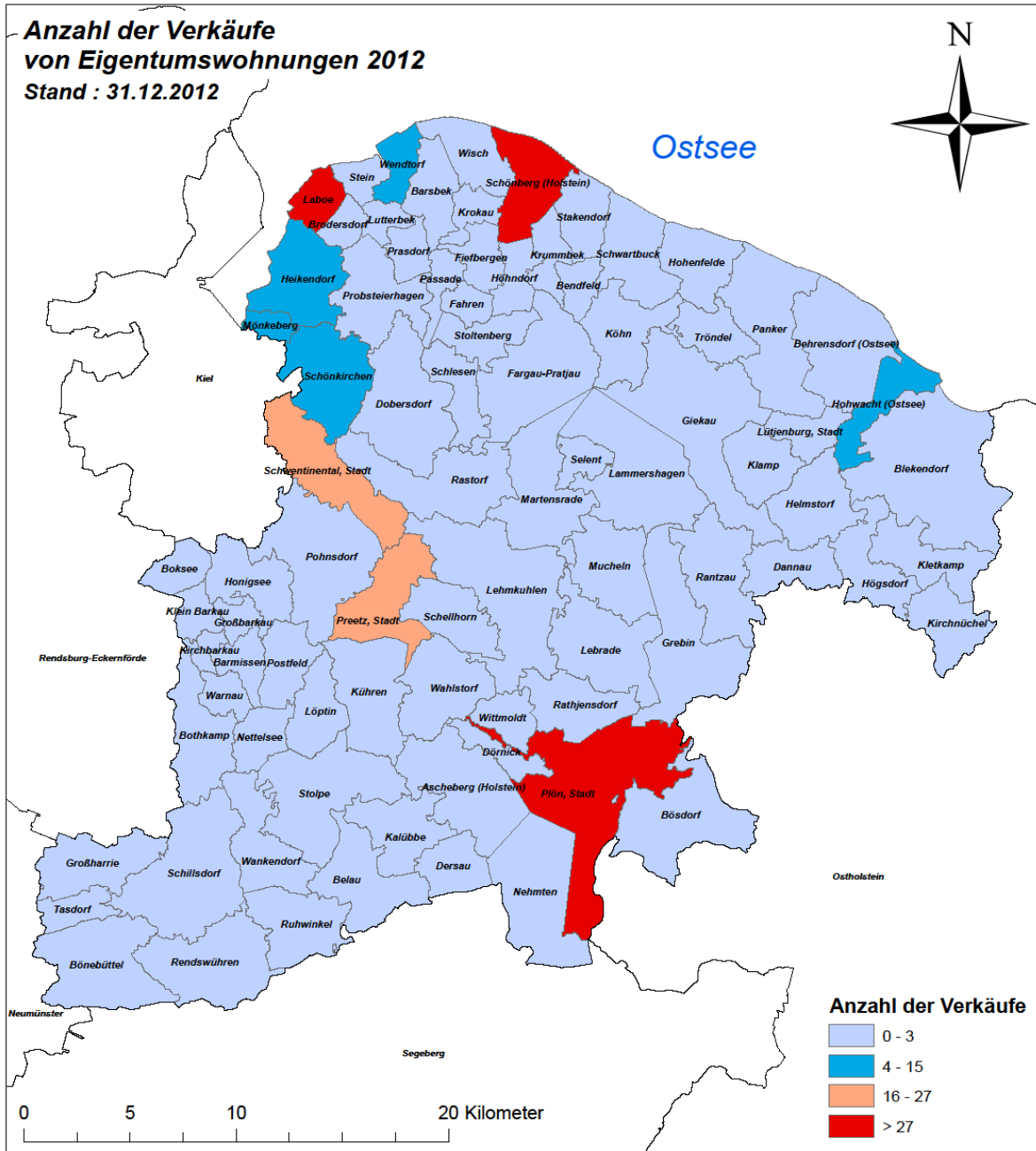
*Verkaufsjahr
2011
(fehlende
Baujahrs-
angaben: 18)*



*Verkaufsjahr
2012
(fehlende
Baujahrs-
angaben: 14)*

- aufgeteilt nach Gemeinden

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen im Kreis Plön im Jahre 2012 wird in folgender Grafik noch einmal aufgegliedert nach Gemeinden dargestellt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

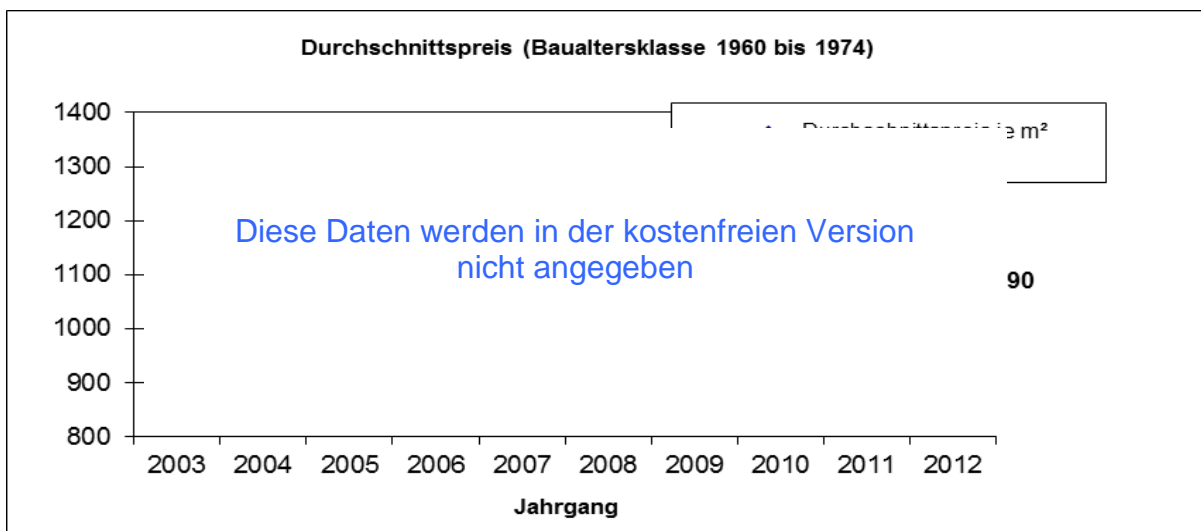
Stand : 31.12.2012

6.2.2 Gebädefaktoren (aufgeteilt nach Baualtersklassen)

6.2.2.1 Kreis Plön

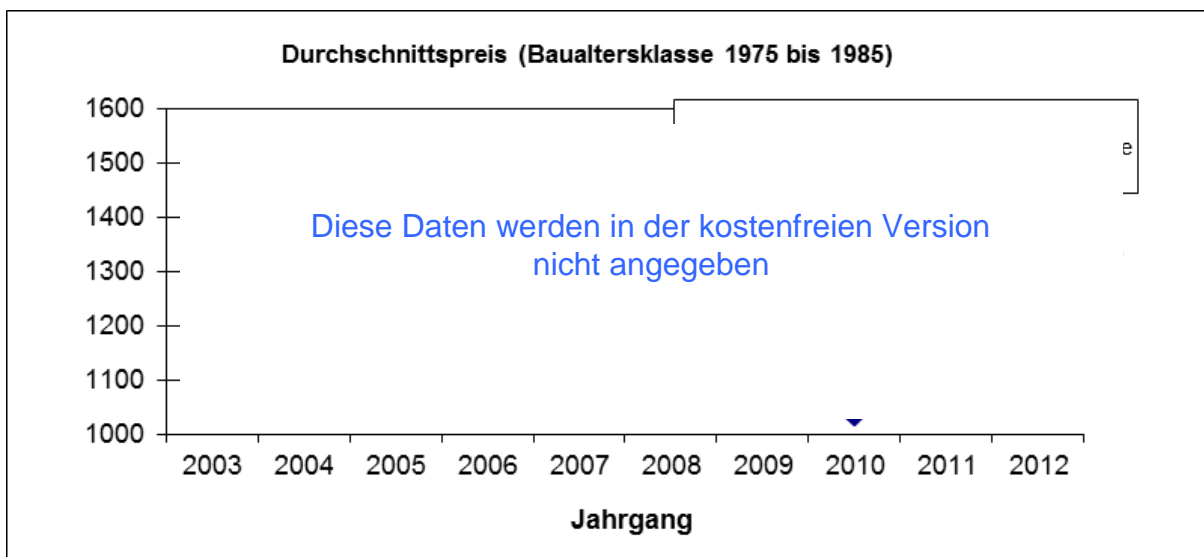
Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2003			---	79
2004			---	87
2005			---	86
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		121	70
2007			132	91
2008			125	86
2009			114	100
2010			118	115
2011			118	125
2012			113	110



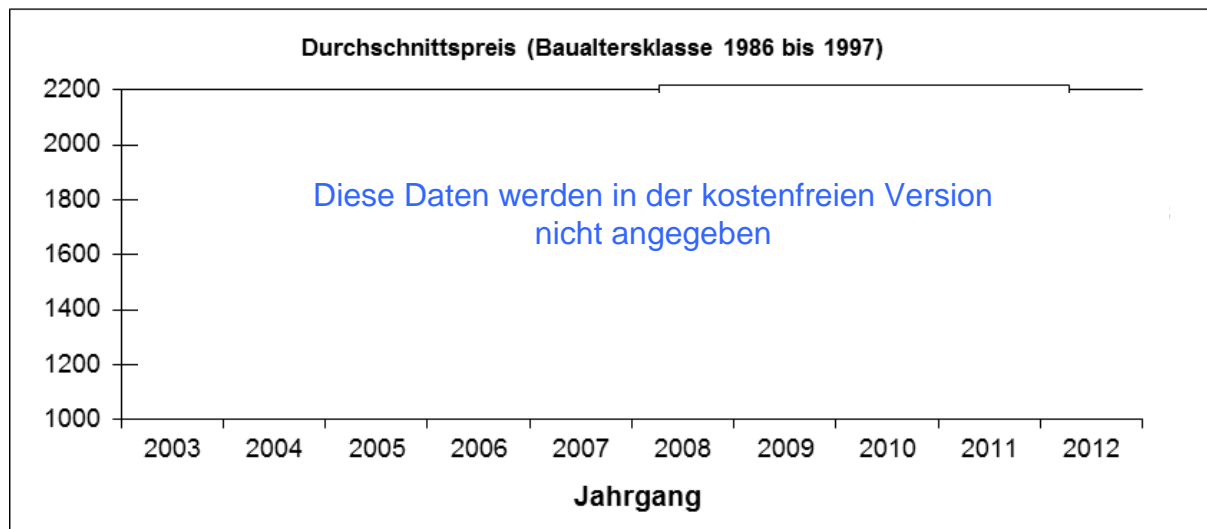
Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2003			---	17
2004			---	42
2005			---	37
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		112	25
2007			112	19
2008			107	28
2009			108	32
2010			122	26
2011			133	39
2012			107	25



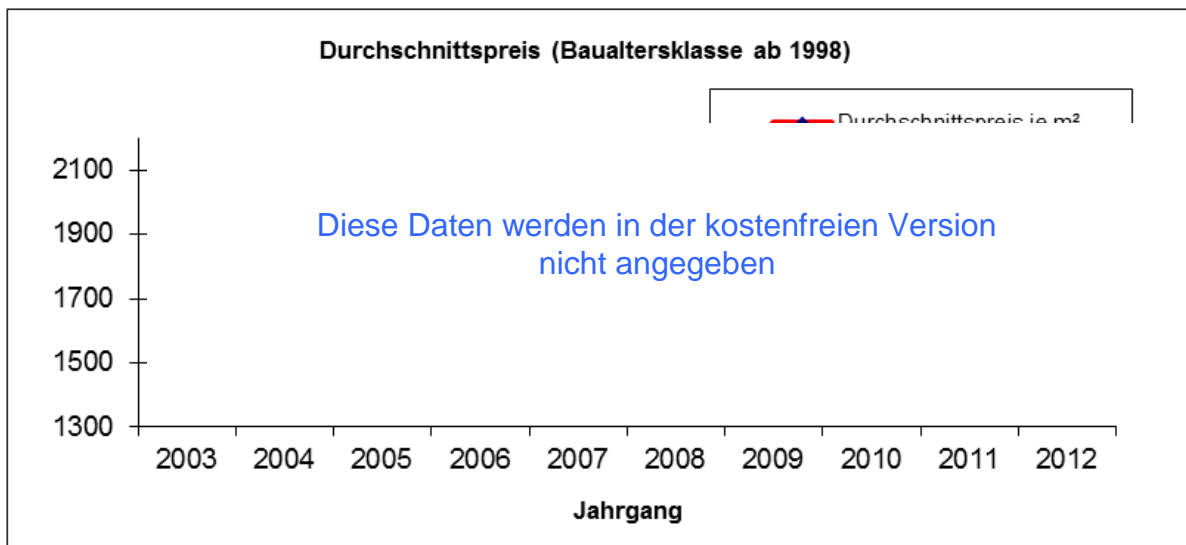
Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2003			---	46
2004			---	57
2005			---	54
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		148	47
2007			137	60
2008			125	50
2009			139	71
2010			147	70
2011			138	46
2012			146	45



Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ² / Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m ²	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
2003			---	20
2004			---	28
2005			---	27
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		130	26
2007			129	29
2008			144	24
2009			139	27
2010			136	24
2011			150	34
2012			137	33



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 44 beschriebenen Umrechnungskoeffizienten von Streich).

Beispiel: Eigentumswohnung im Kreis Plön, Baujahr 2000, Verkaufsjahr 2008,
 Größe 100 m² ;
 angepasster Quadratmeterpreis: $1.660,- \text{ €/m}^2 \text{ }^1) \times 0,920 \text{ }^2) / 0,956 \text{ }^3) = 1597,- \text{ €/m}^2$
 grober Kaufpreis: $1597,- \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = \text{rd. } 160.000 \text{ €}$

Die zuvor ermittelten Werte resultieren aus den Verkaufsfällen des gesamten Kreisgebietes. Da die Wertverhältnisse in den Gemeinden 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
2012			143	22

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
2012			130	4

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
2012			171	19

¹⁾ Wert auf Seite 50 oben entnommen

²⁾ Wert bei 100 m² , Seite 44 oben entnommen

³⁾ Wert bei 85 m² , Seite 44 oben (Mittelwert zwischen 80 m² und 90 m²) entnommen

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
2012			146	17

6.2.2.3 Schönberger Strand

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		82	35
2012			78	26

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		128	8
2012			110	6

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		149	14
2012			142	9

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		163	8
2012			150	8

6.2.2.4 Schwentimental

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		112	16
2012			111	11

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		122	6
2012			115	4

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		110	2
2012			132	5

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		140	3
2012			140	2

6.2.2.5 Preetz

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		82	14
2012			85	10

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		84	5
2012			104	5

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		102	5
2012			103	3

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				0
2012				0

6.2.2.6 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)
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		105	10
2012			97	15

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		162	5
2012				1

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		155	3
2012			170	3

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				0
2012				0

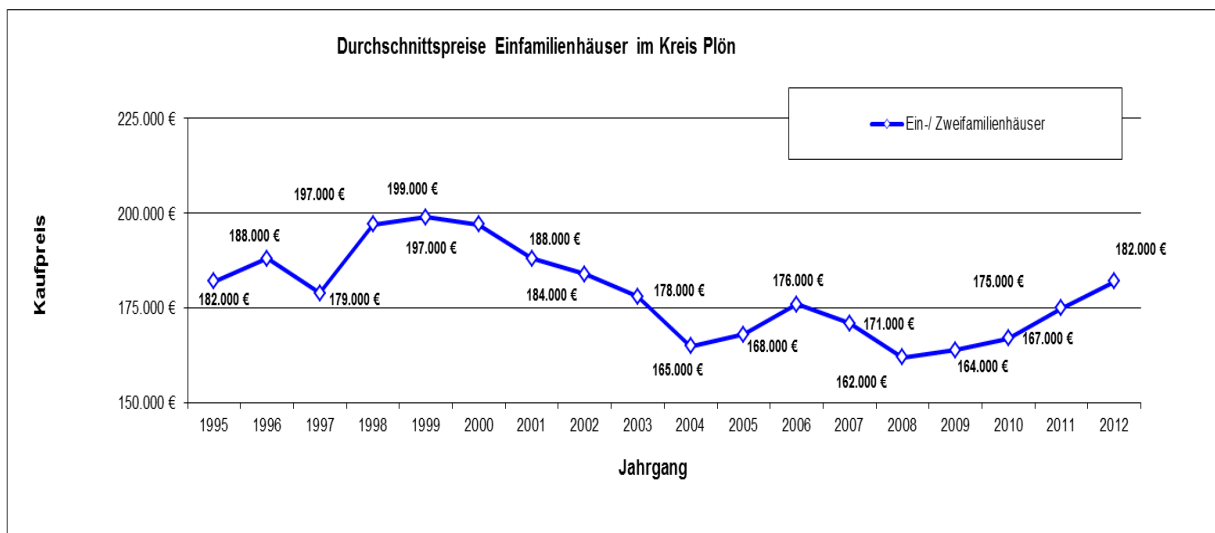
7 Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)

7.1 Durchschnittspreise für den Kreis

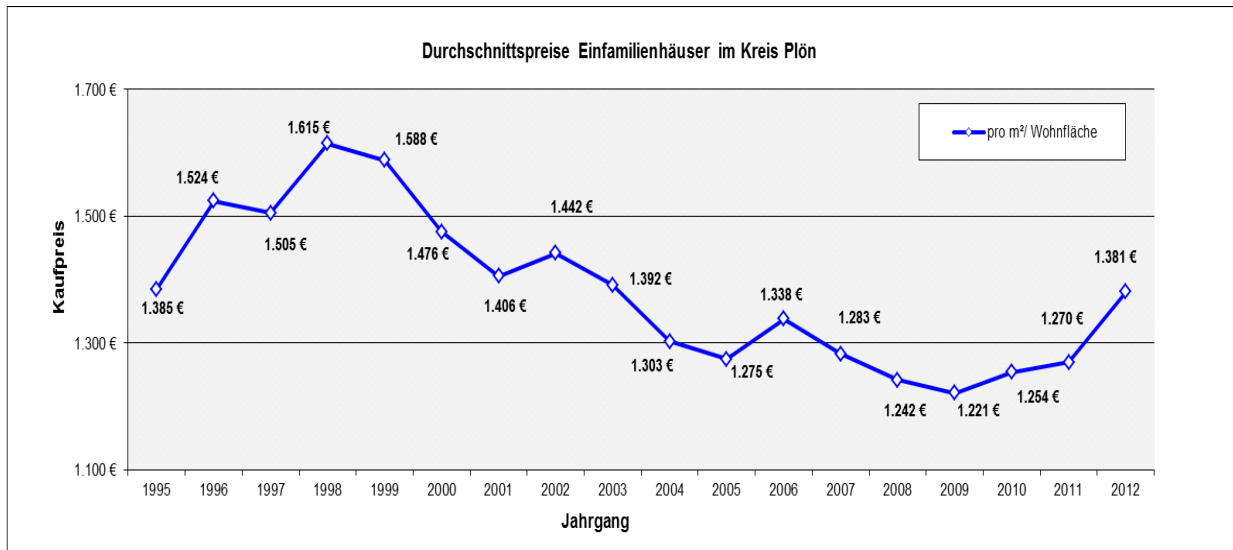
Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für bebaute Grundstücke im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge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

7.1.1 Ein-/ Zweifamilienhäuser

Ein-/ Zweifamilienhäuser				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle	Durchschnittspreis m ² / Wohnfläche	Index
1995	182.000 €	244	1.385 €	93,8
1996	188.000 €	261	1.524 €	103,3
1997	179.000 €	242	1.505 €	102,0
1998	197.000 €	120	1.615 €	109,4
1999	199.000 €	290	1.588 €	107,6
2000	197.000 €	245	1.476 €	100,0
2001	188.000 €	258	1.406 €	95,3
2002	184.000 €	330	1.442 €	97,7
2003	178.000 €	263	1.392 €	94,3
2004	165.000 €	257	1.303 €	88,3
2005	168.000 €	373	1.275 €	86,4
2006	176.000 €	246	1.338 €	90,7
2007	171.000 €	286	1.283 €	86,9
2008	162.000 €	289	1.242 €	84,1
2009	164.000 €	286	1.221 €	82,7
2010	167.000 €	342	1.254 €	85,0
2011	175.000 €	376	1.270 €	86,0
2012	182.000 €	397	1.381 €	93,6



Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei den Einfamilienhäusern im Jahr 2012 um rd. 9% gegenüber dem Vorjahr angestiegen und werden in folgender Grafik dargestellt.



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

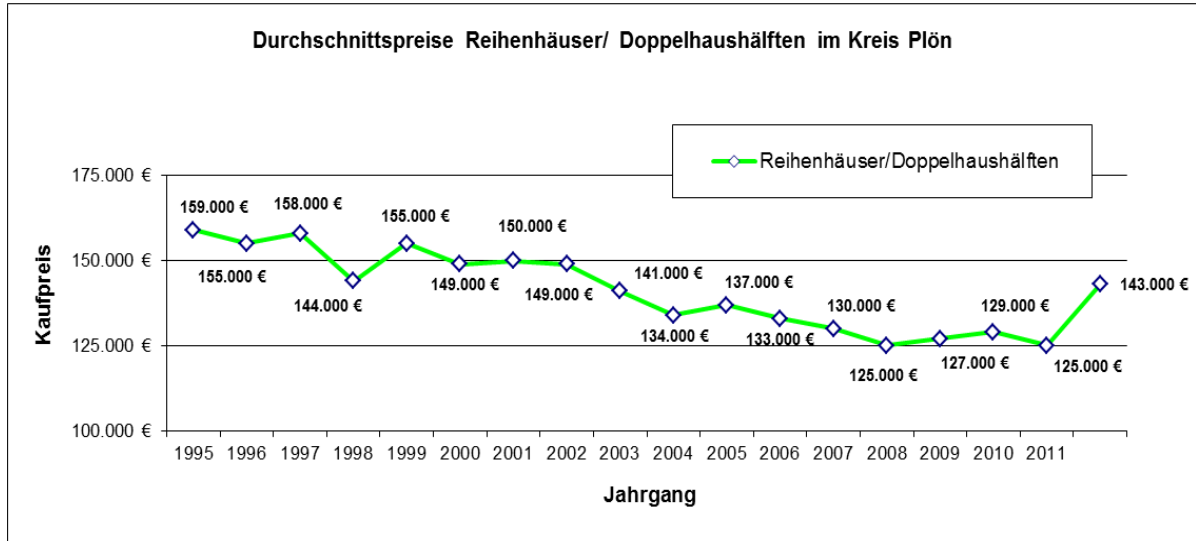
In den ländlichen Regionen ist das Bodenwertniveau niedriger als in den Städten – aus den nachfolgenden Tabellen ist allerdings keine „Landflucht“ zu erkennen, die Anzahl der Verkäufe verteilt sich gleichmäßig über alle Gebiete/ Bodenwertniveaus.

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			

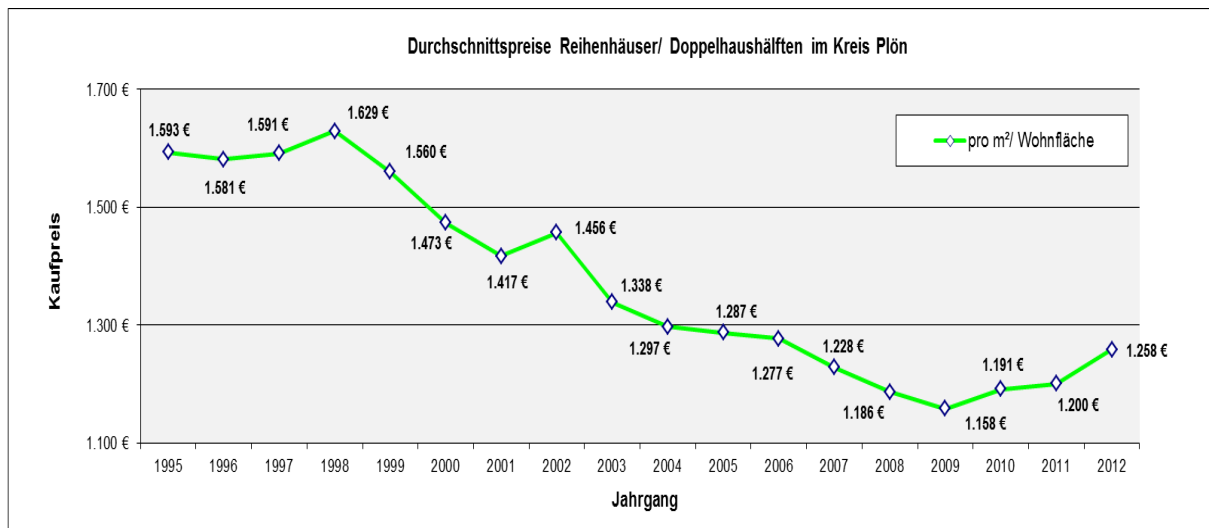
1-2 Einfamilienhäuser			Verkaufsjahr 2012
Bodenwertniveau [€/ m ²] bis 49 €	Bodenwertniveau [€/ m ²] 50 € bis 79 €	Bodenwertniveau [€/ m ²] 80 € bis 109 €	Bodenwertniveau [€/ m ²] 110 € bis 149 €
Anzahl der Verkaufsfälle			
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			
Durchschnittspreis			
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			
Ø Wohnfläche [m ²]			
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			
Ø Baujahr			
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			
Ø Preis €/ m ² Wohnfläche			
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			

7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle	Durchschnittspreis m ² / Wohnfläche	Index
1995	159.000 €	217	1.593 €	108,1
1996	155.000 €	279	1.581 €	107,3
1997	158.000 €	253	1.591 €	108,0
1998	144.000 €	162	1.629 €	110,6
1999	155.000 €	277	1.560 €	105,9
2000	149.000 €	177	1.473 €	100,0
2001	150.000 €	192	1.417 €	96,2
2002	149.000 €	240	1.456 €	98,8
2003	141.000 €	190	1.338 €	90,8
2004	134.000 €	178	1.297 €	88,1
2005	137.000 €	233	1.287 €	87,4
2006	133.000 €	148	1.277 €	86,7
2007	130.000 €	184	1.228 €	83,4
2008	125.000 €	181	1.186 €	80,5
2009	127.000 €	178	1.158 €	78,6
2010	129.000 €	188	1.191 €	80,9
2011	125.000 €	240	1.200 €	81,5
2012	143.000 €	191	1.258 €	85,4

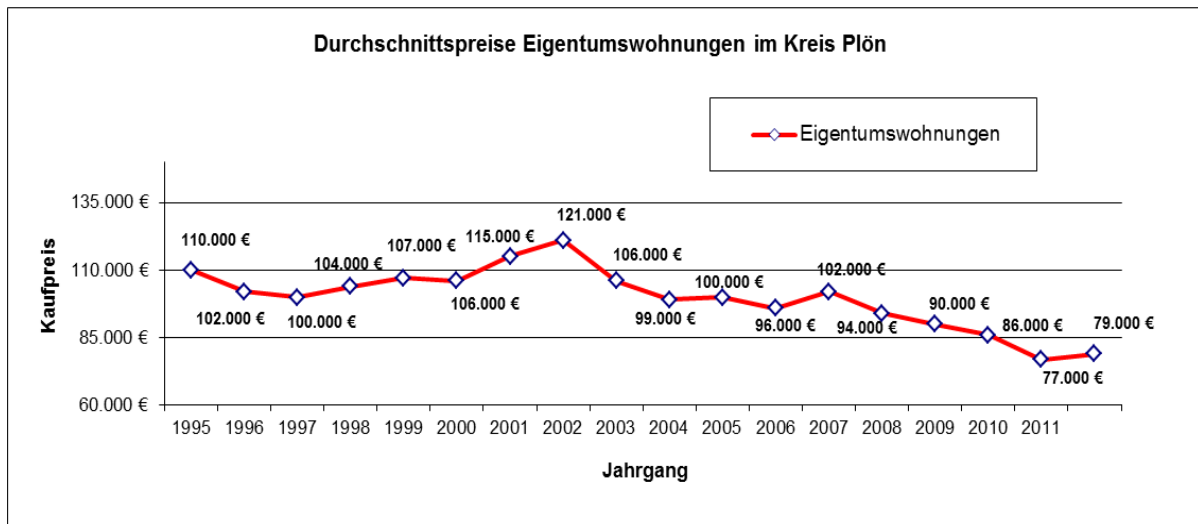


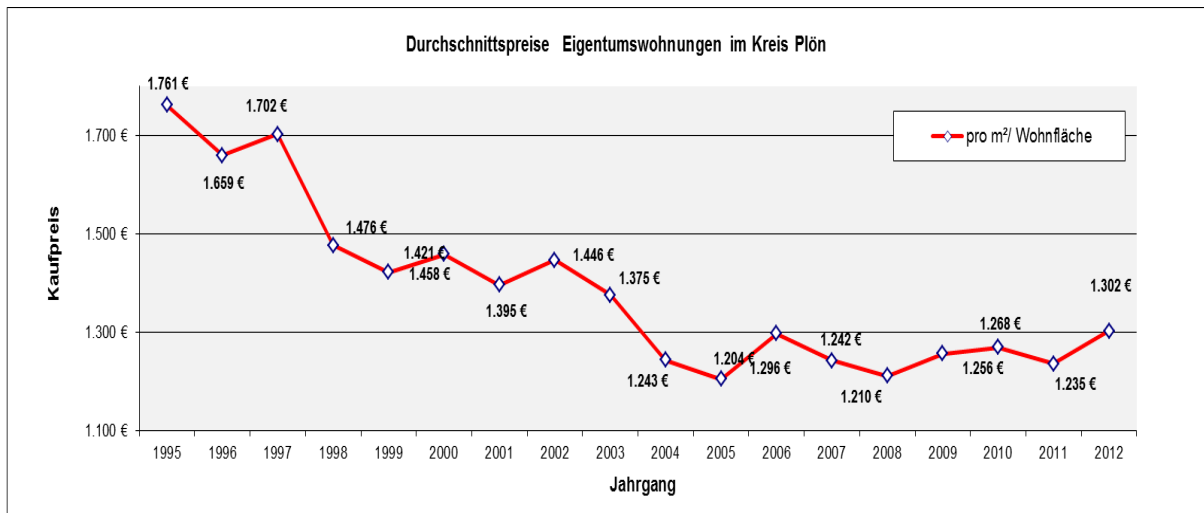
Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei den Reihenhäusern/ Doppelhaushälften im Jahr 2012 um rd. 5% gegenüber dem Vorjahr angestiegen.



7.1.3 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle	Durchschnittspreis m ² / Wohnfläche	Index
1995	110.000 €	285	1.761 €	120,8
1996	102.000 €	345	1.659 €	113,8
1997	100.000 €	284	1.702 €	116,7
1998	104.000 €	286	1.476 €	101,2
1999	107.000 €	311	1.421 €	97,5
2000	106.000 €	208	1.458 €	100,0
2001	115.000 €	256	1.395 €	95,7
2002	121.000 €	280	1.446 €	99,2
2003	106.000 €	279	1.375 €	94,3
2004	99.000 €	335	1.243 €	85,3
2005	100.000 €	339	1.204 €	82,6
2006	96.000 €	272	1.296 €	88,9
2007	102.000 €	284	1.242 €	85,2
2008	94.000 €	279	1.210 €	83,0
2009	90.000 €	326	1.256 €	86,1
2010	86.000 €	284	1.268 €	87,0
2011	77.000 €	307	1.235 €	84,7
2012	79.000 €	278	1.302 €	89,3





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.

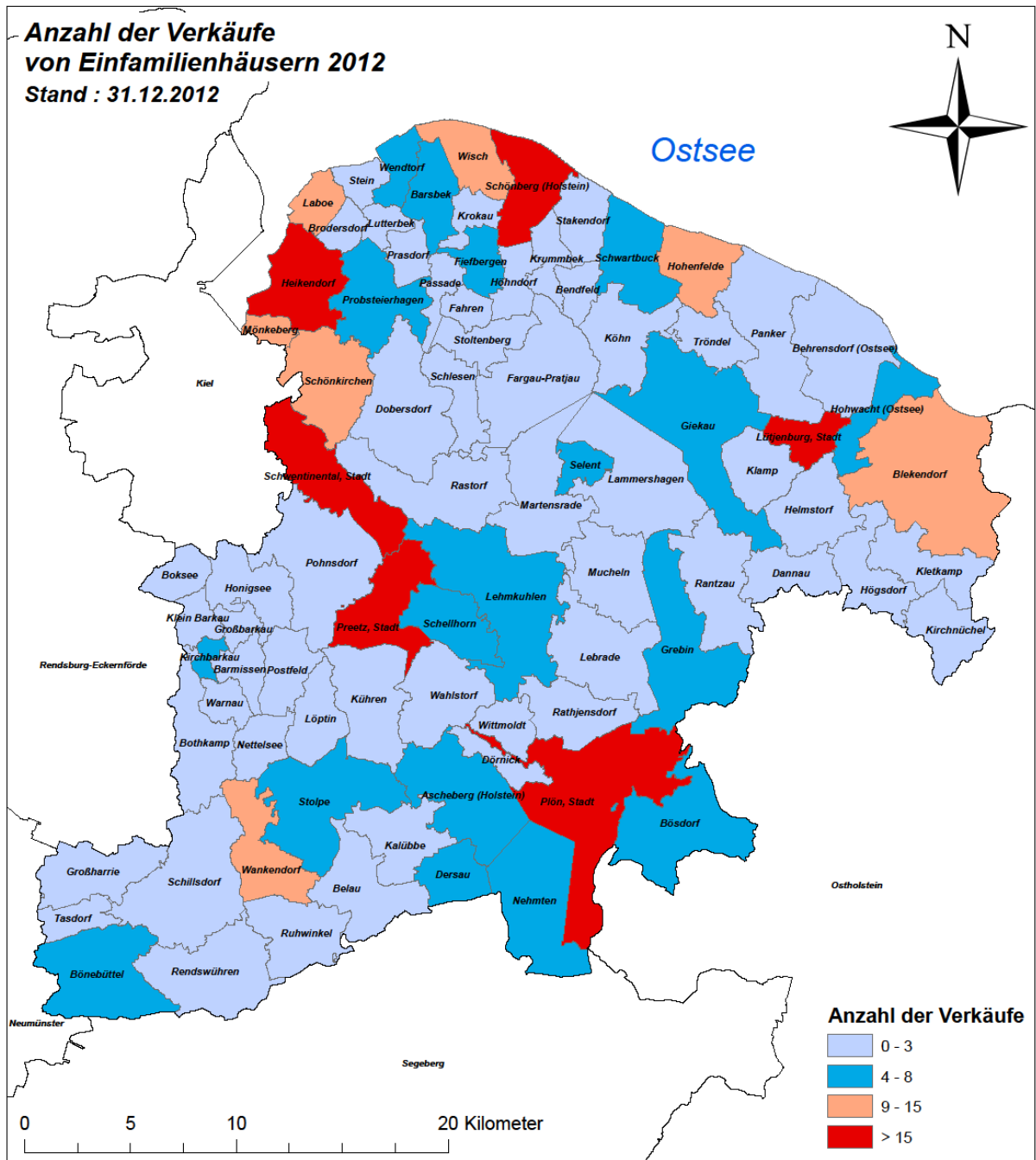
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Ascheberg	Minimum	94.000	65.000	100.000	53.000	35.000
	Maximum	210.000	266.000	156.000	215.000	270.000
	Mittelwert	137.000	153.000	139.000	121.000	150.000
	Anzahl	13	5	4	9	7
Barsbek	Minimum	48000			55000	118000
	Maximum	230000			180000	186000
	Mittelwert	146.000			113.000	154.000
	Anzahl	5			6	4
Bösdorf	Minimum	100.000			70.000	105.000
	Maximum	140.000			750.000	226.000
	Mittelwert	125.000			232.000	168.000
	Anzahl	4			6	4
Blekendorf	Minimum	90.000		25.000	63.000	60.000
	Maximum	143.000		145.000	230.000	222.000
	Mittelwert	117.000		97.000	143.000	135.000
	Anzahl	4		4	11	11
Bönebüttel	Minimum	71.000	70.000	65.000	90.000	30.000
	Maximum	199.000	255.000	238.000	197.000	240.000
	Mittelwert	126.000	129.000	139.000	128.000	130.000
	Anzahl	6	11	5	9	6
Dersau	Minimum	100.000				66.000
	Maximum	150.000				270.000
	Mittelwert	123.000				147.000
	Anzahl	5				8
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	
Fiefbergen	Minimum					100.000
	Maximum					186.000
	Mittelwert					134.000
	Anzahl					5
Giekau	Minimum		85.000	113.000		105.000
	Maximum		169.000	150.000		177.000
	Mittelwert		118.000	132.000		142.000
	Anzahl		4	5		5

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Grebin	Minimum					30.000
	Maximum					189.000
	Mittelwert					130.000
	Anzahl					7
Großharrie	Minimum			62.000		
	Maximum			160.000		
	Mittelwert			131.000		
	Anzahl			4		
Heikendorf	Minimum	110.000	100.000	119.000	120.000	50.000
	Maximum	585.000	369.000	394.000	650.000	700.000
	Mittelwert	254.000	219.000	236.000	291.000	273.000
	Anzahl	21	22	12	19	26
Helmstorf	Minimum				155.000	
	Maximum				199.000	
	Mittelwert				173.000	
	Anzahl				5	
Hohenfelde	Minimum		75.000	55.000	55.000	61.000
	Maximum		120.000	160.000	180.000	252.000
	Mittelwert		95.000	121.000	110.000	127.000
	Anzahl		5	6	10	14
Hohwacht	Minimum		68.000	152.000	150.000	90.000
	Maximum		278.000	410.000	355.000	310.000
	Mittelwert		180.000	292.000	205.000	201.000
	Anzahl		5	6	7	6
Kirchbarkau	Minimum	79.000		105.000		130.000
	Maximum	172.000		245.000		705.000
	Mittelwert	128.000		188.000		307.000
	Anzahl	5		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	85.000	160.000	85.000	65.000	80.000
	Maximum	250.000	535.000	357.000	415.000	329.000
	Mittelwert	175.000	267.000	201.000	205.000	190.000
	Anzahl	10	8	20	10	11
Lehmkuhlen	Minimum		85.000	85.000	36.000	105.000
	Maximum		265.000	265.000	170.000	188.000
	Mittelwert		155.000	155.000	124.000	139.000
	Anzahl		4	4	4	7

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Martensrade	Minimum				60.000	142.000
	Maximum				212.000	214.000
	Mittelwert				159.000	177.000
	Anzahl				6	5
Mönkeberg	Minimum	140.000	125.000	160.000	100.000	130.000
	Maximum	240.000	374.000	355.000	485.000	720.000
	Mittelwert	184.000	238.000	256.000	259.000	303.000
	Anzahl	4	10	10	9	11
Nehnten	Minimum					72.000
	Maximum					420.000
	Mittelwert					209.000
	Anzahl					5
Panker	Minimum			62.000	98.000	
	Maximum			225.000	177.000	
	Mittelwert			141.000	138.000	
	Anzahl			5	4	
Plön	Minimum	69.000	70.000	75.000	65.000	58.000
	Maximum	460.000	550.000	590.000	418.000	388.000
	Mittelwert	182.000	188.000	195.000	171.000	162.000
	Anzahl	13	16	15	22	22
Preetz	Minimum	45.000	40.000	45.000	60.000	47.000
	Maximum	276.000	289.000	320.000	338.000	670.000
	Mittelwert	149.000	146.000	174.000	182.000	208.000
	Anzahl	31	25	31	31	30
Probsteierhagen	Minimum	90.000		73.000	110.000	90.000
	Maximum	202.000		298.000	260.000	353.000
	Mittelwert	153.000		182.000	181.000	175.000
	Anzahl	4		5	6	6
Schwentinetal	Minimum	90.000	80.000	105.000	60.000	80.000
	Maximum	285.000	292.000	298.000	385.000	350.000
	Mittelwert	193.000	163.000	184.000	191.000	181.000
	Anzahl	21	31	31	43	27
Schellhorn	Minimum	73.000	105.000		100.000	80.000
	Maximum	165.000	193.000		260.000	249.000
	Mittelwert	139.000	144.000		176.000	180.000
	Anzahl	5	8		5	6
Schillsdorf	Minimum			35.000	100.000	
	Maximum			245.000	235.000	
	Mittelwert			121.000	168.000	
	Anzahl			4	4	
Schönberg	Minimum	115.000	90.000	110.000	30.000	55.000
	Maximum	295.000	285.000	372.000	235.000	599.000
	Mittelwert	182.000	186.000	192.000	132.000	197.000
	Anzahl	14	7	13	15	24
Schönkirchen	Minimum	60.000	55.000	90.000	108.000	60.000
	Maximum	296.000	275.000	289.000	340.000	340.000
	Mittelwert	186.000	160.000	162.000	189.000	172.000
	Anzahl	8	12	19	14	15

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Schwartbuck	Minimum				112.000	100.000
	Maximum				179.000	160.000
	Mittelwert				146.000	139.000
	Anzahl				5	4
Selent	Minimum			107.000	103.000	80.000
	Maximum			210.000	195.000	380.000
	Mittelwert			148.000	152.000	176.000
	Anzahl			7	6	7
Stakendorf	Minimum				33.000	
	Maximum				345.000	
	Mittelwert				154.000	
	Anzahl				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	88.000	60.000	65.000	70.000	70.000
	Maximum	140.000	210.000	220.000	199.000	185.000
	Mittelwert	108.000	156.000	142.000	126.000	124.000
	Anzahl	5	4	5	7	6
Wankendorf	Minimum	80.000	90.000	67.000	40.000	52.000
	Maximum	227.000	217.000	220.000	178.000	193.000
	Mittelwert	161.000	154.000	119.000	110.000	130.000
	Anzahl	12	6	9	9	12
Warnau	Minimum				50.000	
	Maximum				218.000	
	Mittelwert				107.000	
	Anzahl				4	
Wendtorf	Minimum		150.000	90.000	80.000	110.000
	Maximum		217.000	270.000	285.000	400.000
	Mittelwert		186.000	167.000	173.000	205.000
	Anzahl		4	7	5	8
Wisch	Minimum		90.000	100.000	57.000	51.000
	Maximum		170.000	260.000	350.000	275.000
	Mittelwert		134.000	142.000	172.000	151.000
	Anzahl		6	7	13	10

Die Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2012 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2012

7.3 Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke

(Einfamilienhäuser, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften)

7.3.1 Grobe Baujahresunterteilung

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**

Ein-/ Zweifamilienhäuser, 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
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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	124	93	148
2011		1960	125	97	147
2012		1958	117	92	153

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Ein-/ Zweifamilienhäuser, 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
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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	129
2011		1991	140	77	123
2012		1991	132	80	105

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
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2011		1958	97	93	91
2012		1961	101	98	71

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
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2011		1991	111	100	80
2012		1991	132	80	105

7.3.2 Differenzierte Baujahresunterteilung

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.

Gebäundefaktoren 2012		Ø Kaufpreis/ m ² Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche bekannt [Anzahl]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Bodenpreisniveau [€/ m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Kauffälle [Anzahl]
Einfamilienhäuser - freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m ²								
Insgesamt								
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 500 m ²								
Insgesamt								
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								
Reihemittelhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 400 m ²								
Insgesamt								
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								

8 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

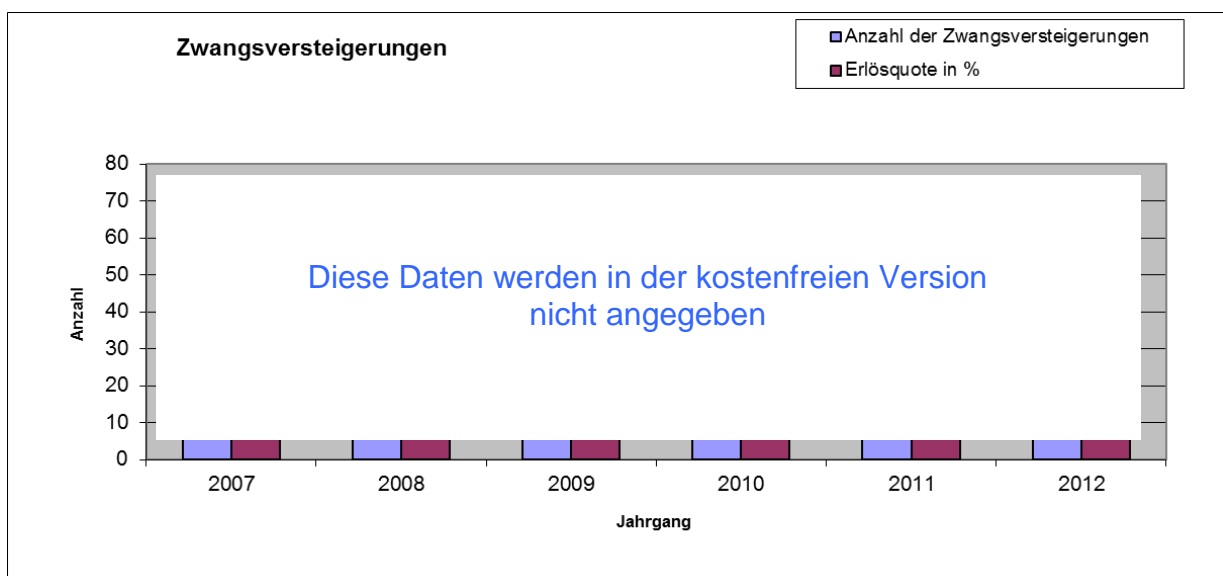
Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2010 aus der Kaufpreissammlung selektiert. Verkäufe unter Verwandten wurden ausgenommen und es wurden nur Verkäufe herangezogen, bei denen die Hofgröße zwischen 0,5 und 8,0 Hektar betrug.

Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
	Maximum		
	Mittelwert		
Anzahl	29	29	

9 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr **um die Hälfte zurückgegangen**. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) betrug 2012 im Durchschnitt 67 % des Verkehrswertes, die Erlösquote der letzten sechs Jahre betrug im Mittel 62 %.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel aus allen Werten
Anzahl	43	43	49	49	46	21	
Erlösquote	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Minimum							
Maximum							



Die Firma Sprengnetter Immobilienbewertung hat im Jahr 2012 die Studie „Zwangsversteigerungserlöse in Deutschland“ fortgeschrieben, bei der die Abhängigkeit des prozentualen Zwangsversteigerungserlöses vom Lagewertniveau nachgewiesen wurde. Als Datenbasis dienten ca. 2.200 Zwangsversteigerungserlöse von insgesamt 21 Gutachterausschüssen, in die auch die Daten des Gutachterausschusses Plön aus den Jahren 2010 und 2011 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. Die Erlösquote des Jahres 2012 lag im Kreis Plön bei 67%.



10 Mieten und Pachtpreise im Kreis Plön

10.1 Mietenübersicht

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 2012/2013 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	sehr 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 7,00 €/ m ² mittlerer Wohnwert in Preetz - 10 % (Seite 73) Reihenmittelhaus + 5 % Wohnungsgrößenkorrektur Faktor „Streich“ 0,899 (Seite 44)
Ergebnis:	7,00 €/ m ² * 0,90 * 1,05 * 0,899 = 5,95 €/ m ² rd. 6,00 €/ m ² Monatsmiete 660 €

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 44) berücksichtigt.

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



Abweichungen zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels von Kiel

10.2 Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen

Seit dem Jahr 2010 erfasst der Gutachterausschuss auch die Höhe von Pachten im Zusammenhang mit dem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen. Bei der Hälfte der Verkaufsfälle bestand ein Pachtvertrag mit dem Käufer, ansonsten bestand ein Pachtvertrag mit einem Dritten bzw. wurde nach dem Kauf neu abgeschlossen. Die weiteren zugrunde liegenden Daten und Ergebnisse können der folgenden Tabelle entnommen werden. Es lagen lediglich für Ackerland ausreichend Kauffälle mit Pachtpreisen vor.

Pachtpreise für Ackerland					
Jahrgang	Pachthöhe pro Hektar/ Jahr	Verkaufspreis pro Hektar	Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Pachthöhe in % vom Verkaufspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				33
2011					33
2012					25

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, Abschnitt 3.05/4/3 ff., Tab. 2
- Restnutzungsdauer übliche Gesamtnutzungsdauer nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre, Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierungsgrad entsprechend den Sprengnetter Arbeitsmaterialien, Band 3, Abschnitt 3.02.4/2/1 ff. „freigelegter Bodenwert „(kein Bebauungsabschlag) an die wesentliche Zustandsmerkmale (GFZ, Fläche u.a.) angepasst
- Bodenwerte
- Kaufpreise unvermietete Objekte

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2007 bis 2012 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.

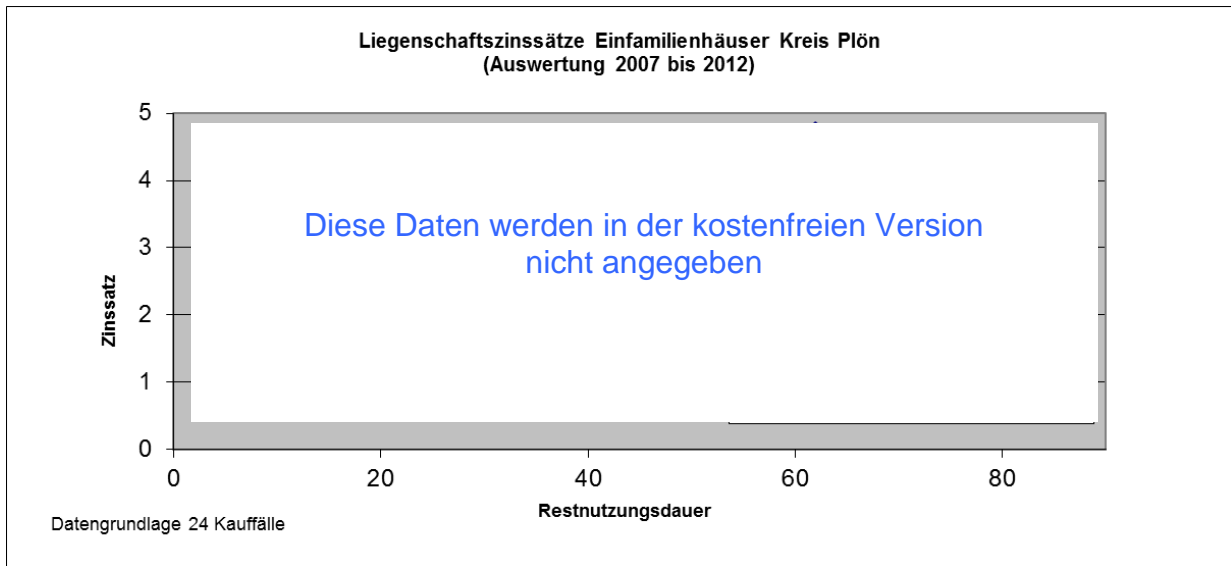
1) Die in den Fragebögen angegebenen Mieten stellen überwiegend die momentanen Marktmieten dar, die auch Schwankungen unterliegen. Die jährlichen Schwankungen können jedoch aufgrund der geringen Datenlage nicht sicher ausgewertet werden.

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

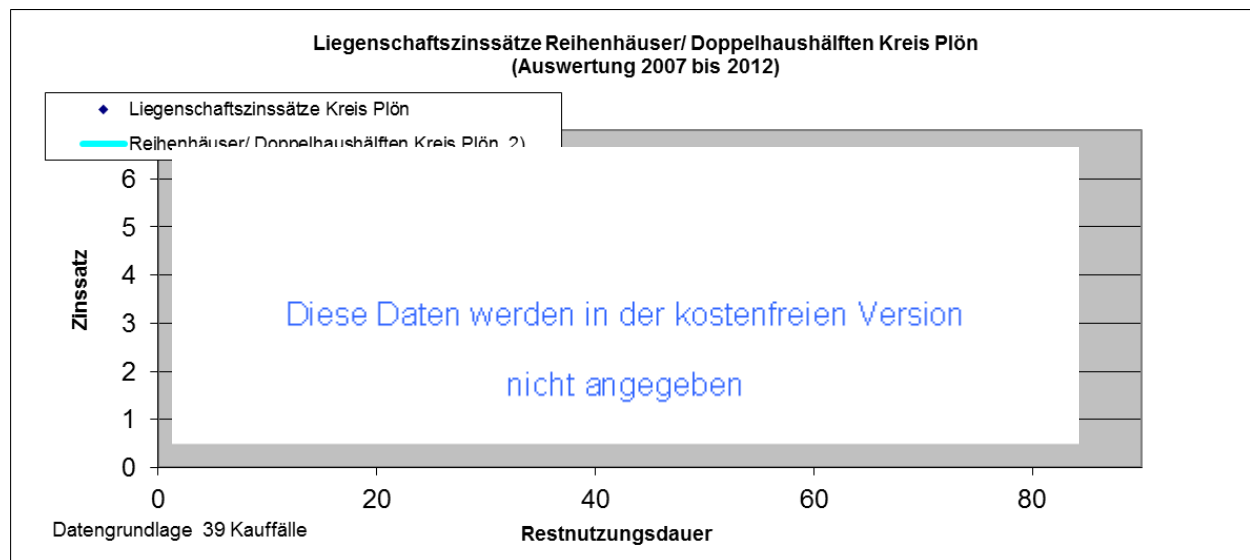
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %				Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im Durch- schnitt	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau € Ø m ² -Miete €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ² Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €
	Restnutzungsdauer (Jahre)	20	30	40					
Einfamilienhäuser					80		24		
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					80		39		
Mehrfamilienhäuser (Ø 6 Wohneinheiten, Ø 520 m ² Wohnfläche)							47		
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)					80				
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)	Zinssätze noch nicht differenziert				60		20		
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte	Zinssätze noch nicht differenziert				40		6		
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten					80		94		

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

Die Liegenschaftszinssätze für **Einfamilienhäuser** im Kreis Plön liegen im Durchschnitt um 0,4 % höher als im Bundesdurchschnitt.

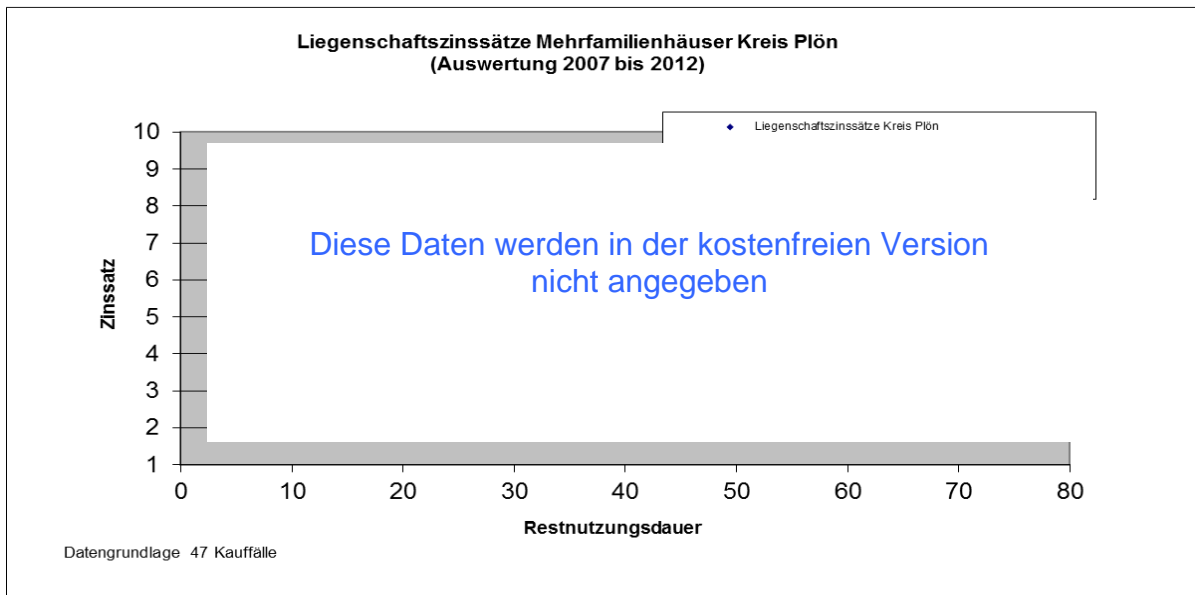


In der nachfolgenden Grafik werden die Zinssätze für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** dargestellt.

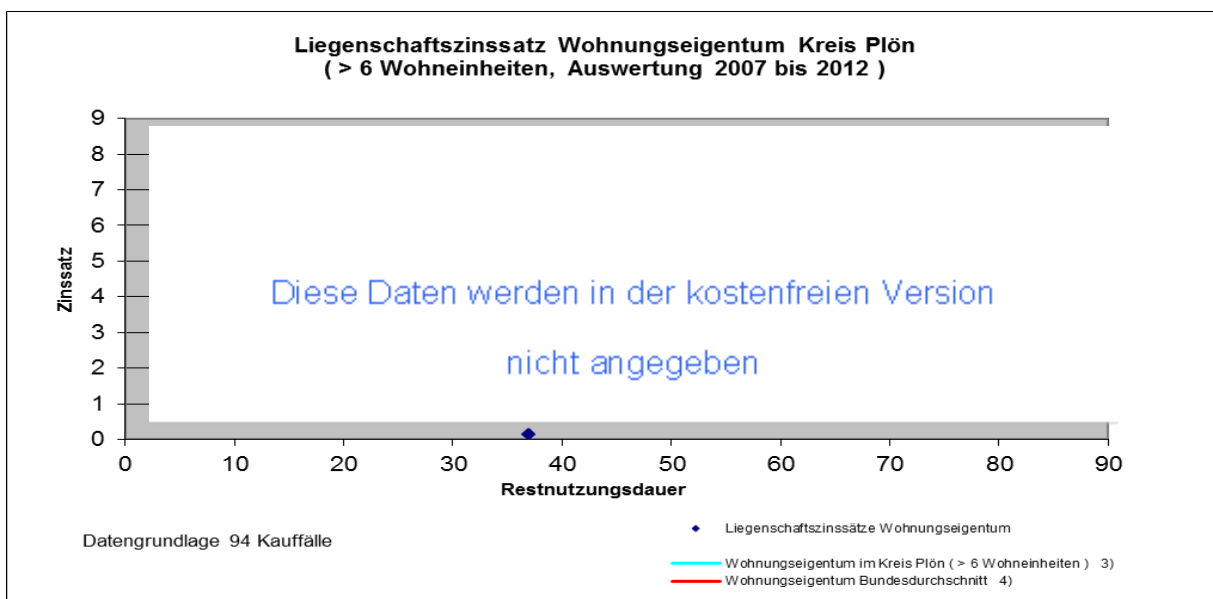


- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/2/2, 81. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) und beziehen sich auf unvermietete Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren.

Die **Mehrfamilienhäuser** haben im Schnitt 7 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von durchschnittlich 430 m².



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



- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/2/2, 81. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) und beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit durchschnittlich 7 Wohneinheiten und 430 m² Gesamtwohnfläche.
- 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, 3.04/2/2, 81. Ergänzung entnommen. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und Objekte mit 8 Wohneinheiten.

12 Sachwertfaktoren

12.1 Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke

Ziel aller in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks mit Gebäude) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Diese Marktanpassung ist in § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches als Aufgabe des Gutachterausschusses definiert und wird in der ImmoWertV in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 genannt. Weitere Erläuterungen werden unter Punkt 5 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) gegeben.

Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser im Kreis Plön wurde im Jahre 2013 durch Nachbewertungen von 100 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2012 abgeleitet, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten (vorläufigen) Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

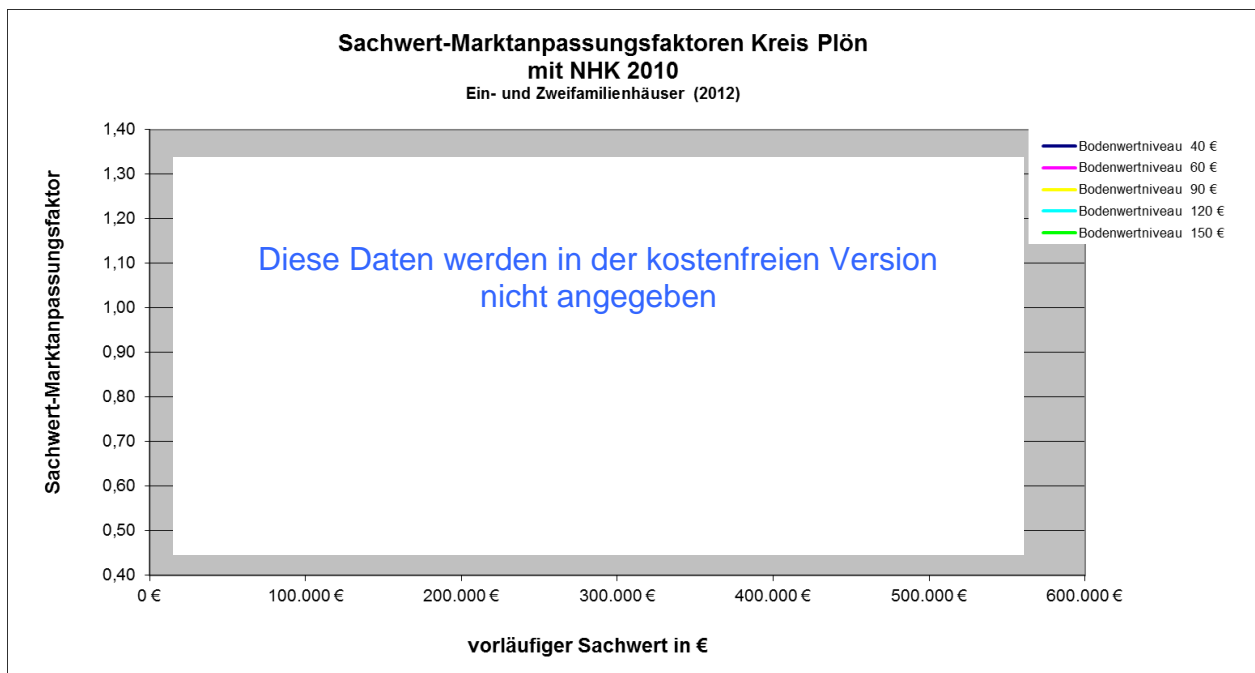
Den nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell entsprechend der SW-RL zugrunde:

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z.B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 8 % des Gebäudezeitwerts
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	die zugrunde gelegten Daten beziehen sich auf Standardgebäude ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (600 m ² bis 1200 m ²)
Bodenwert	erschließungs- und abgabefrei, ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Bodenwertniveau (als Eingangswert zur Entnahme des Sachwertfaktors auf der folgenden Seite)	ohne Anpassung an die Grundstücksfläche oder GFZ

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



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

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2012) mit NHK 2010
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				
	40 €/ m ²	60 €/ m ²	90 €/ m ²	120 €/ m ²	150 €/ m ²
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.

Beispiel: Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert im o.a. Modell berechnet zu 200.000 €, modifiziertes Bodenwertniveau 60 € (aber ohne GFZ- oder Flächenanpassung)

⇒ Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 0,83

⇒ marktangepasster Sachwert: 0,83 * 200.000 € = 166.000 €

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 €

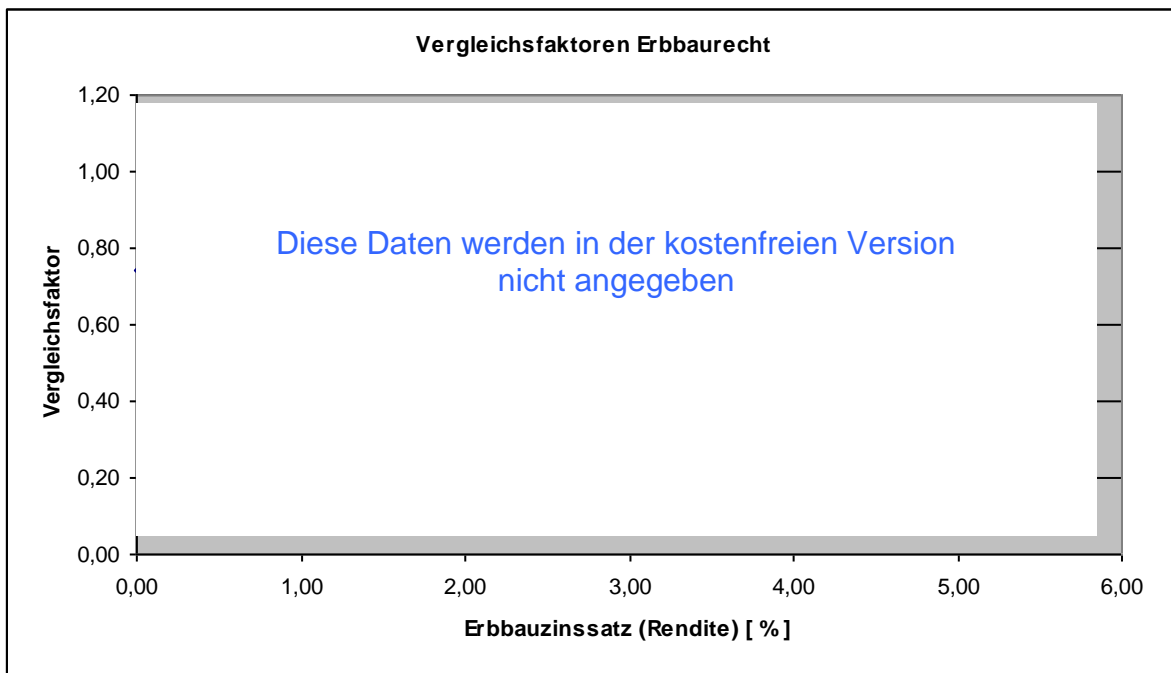
Vergleichsfaktor

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.

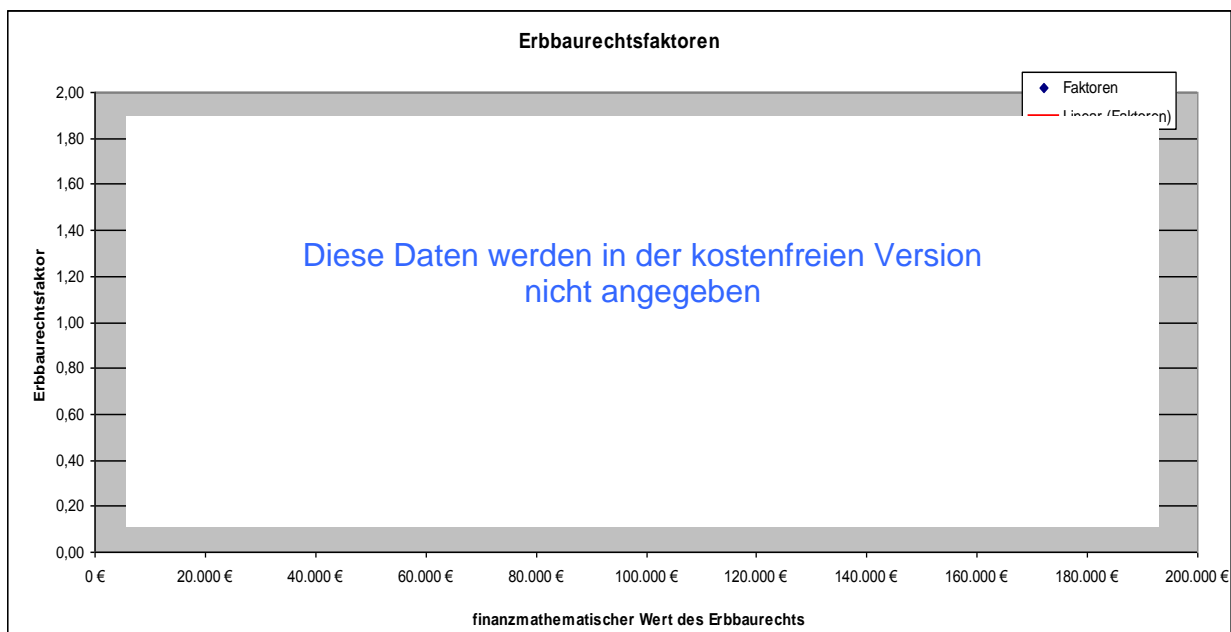
Dieser Erbbaurechtsmarktanpassungsfaktor ist bei bebauten Erbbaurechten zusätzlich zum Liegenschaftszinssatz bzw. zum Sachwertfaktor erforderlich.

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 82 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	* 1,15	= 115.000 €

- abzüglich Bodenwert - 50.000 €
- zuzüglich finanzmathematischer Bodenwertanteil des Erbbaurechts

angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

z.B. 3,5 % 1.750 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins

	<u>750 €</u>	
Differenz	1.000 €	

(Erbbauzinsvorteil des Erbbaurechtsnehmers)

Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)
bei 30 Jahren Restlaufzeit und 3,5 % Liegenschaftszinssatz

	<u>* 18,392</u>	= <u>18.392 €</u>
--	-----------------	-------------------

- finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = 83.392 €
- 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: 01.01.2013