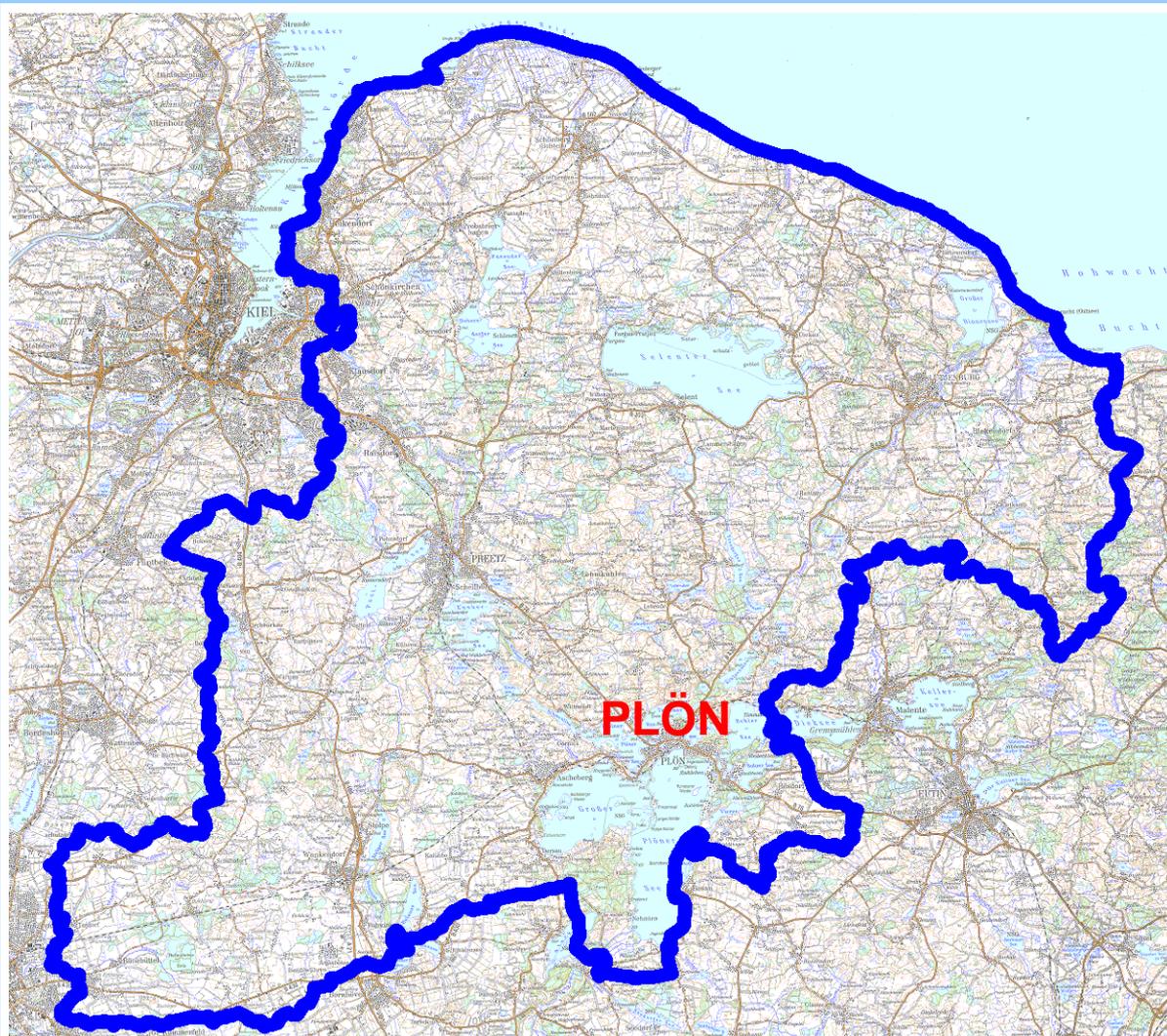


Grundstücksmarktbericht 2013



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Plön

Grundstücksmarktbericht 2013

- 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 Schl.-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 2013:

- Die **Anzahl** der **Kaufverträge** ist im Jahr 2013 **wieder gestiegen** (+ 16%, Seite 18),
- die **Anzahl** der **gehandelten Einfamilienhäuser** ist gegenüber dem Vorjahr **um 20%** (Seite 21) und die Anzahl der **Eigentumswohnungen um 10%** (Seite 22) **gestiegen**,
- die **Anzahl** der gehandelten **Baugrundstücke** ist **stark gestiegen**, die **Quadratmeterpreise** sind **um knapp 9% angestiegen**,
- die **Durchschnittspreise** für gebrauchte **Einfamilienhäuser** sind **stabil geblieben** bzw. **leicht gestiegen** (ca. **1,5 %**, Seite 58 bis 60),
- die **Durchschnittspreise** für gebrauchte **Reihenhäuser** sind absolut gesehen stabil geblieben, **bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche jedoch um rd. 10 % angestiegen** (Seite 60 bis 61),
- die **Quadratmeterpreise** für **Eigentumswohnungen** sind im Mittel **weiter um rd. 12% angestiegen** (Seite 62 bis 63),
- der Flächenumsatz für **Ackerland** ist leicht rückläufig, die **Preise** sind **leicht steigend** (Seite 35-37),
- der Flächenumsatz für **Grünland** ist stark rückläufig, die **Preise** sind **stark zurückgefallen** (-14%),
- die **Erlösquote** bei den **Zwangsversteigerungen** ist **auf 76%** des Verkehrswertes **gestiegen** (Seite 74).

Gemeinden/Amtsverwaltungen



Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand: 31.12.2013

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Matthias Baldes
Dipl.-Ing. f. Verm.wesen (TU)
Leiter Abteilung 3 L VermGeo SH



Geschäftsstellenleiter:

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



Mitglieder des Gutachterausschusses:

Mirko Benz
Dipl.-Sachverständiger DIA



Heinrich Broja
stellvertretender Vorsitzender,
Bauingenieur



Michaela Lindenau
Amtlich Landwirtschaftliche
Sachverständige



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



Achim Wilhelm
Architekt



Karl-Heinz Möller
Finanzwirt



Eggert Soltau
Immobilienwirt



Torsten Szepat
Immobilien Gutachter
CIS HypZert (F)



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
3.3.1	Bevölkerungsprognose	16
3.4	Wirtschaft	16
3.5	Verkehrsinfrastruktur	16
4	Grundstücksverkehr	17
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
4.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge - verteilt auf Objektarten	19
4.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge - verteilt auf Grundstücksarten	20
4.3.1	unbebaute Grundstücke	20
4.3.2	bebaute Grundstücke	21
4.3.3	Eigentumswohnungen	22
4.4	Geldumsatz	23
4.5	Flächenumsatz	24
4.6	Käuferherkunft	25
5	Bodenpreisentwicklung	26
5.1	Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten, Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen	26

5.2	Landwirtschaftliche Flächen - Umsatz, Bonität und Preise	34
5.3	Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland, Kiesabbauflächen und Moorflächen	41
6	Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)	45
6.1	Neubau, Erstverkauf, Preisindex	45
6.2	Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau)	47
6.2.1	Anzahl der Verkaufsfälle	47
6.2.2	Gebäundefaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)	49
6.2.2.1	Kreis Plön	49
6.2.2.2	Laboe, Heikendorf, Mönkeberg	53
6.2.2.3	Schönberger Strand	54
6.2.2.4	Schwentinental	55
6.2.2.5	Preetz	55
6.2.2.6	Plön	56
7	Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)	58
7.1	Durchschnittspreise für den Kreis	58
7.1.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	58
7.1.2	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	60
7.1.3	Eigentumswohnungen	62
7.2	Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden), Anzahl Verkaufsfälle, Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	64
7.3	Gebäundefaktoren für bebaute Grundstücke	71
7.3.1	grobe Baujahresunterteilung	71
7.3.2	differenzierte Baujahresunterteilung	73
8	Gesamtkaufpreise für Resthöfe	74
9	Zwangsversteigerungen	74
10	Mieten und Pachten im Kreis Plön	76
10.1	Mietenübersicht	76
10.2	Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen	78
11	Liegenschaftszinssätze	79
12	Ertragsfaktoren	83
13	Sachwertfaktoren	84
13.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	84
13.2	Reihenmittelhäuser	87
14	Erbbaurechte	88
14.1	Vergleichsfaktoren	88
15	Benachbarte Gutachterausschüsse	90

Bericht über den Grundstücksmarkt 2013 im Kreis Plön



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2013 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) und durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr.29),
- 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),
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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 erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,

wenn

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

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

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

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

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

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

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen 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 7 ehrenamtliche Gutachter unter dem Vorsitz des Leiters der Abteilung 3 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH) 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 SH in Kiel (Katasteramt) eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung und Beschaffung ergänzender Daten,
- Ableitung und Fortschreibung der für Wertermittlungen erforderlichen Daten,
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Zustandsfeststellungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte usw.),
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Richtwertkarten und Grundstücksmarktberichten, Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen 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 Erbbau-recht 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 Enteignungsbe-hörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entschei-dung 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. Ei-gentumswohnungen, die über einen Fragebogen von der Käuferseite eingeholt werden. Die Ergebnisse der Auswertung, die seit dem 01.01.1997 EDV-unterstützt erfolgt, werden in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

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

Sonstige Personen erhalten bei berechtigtem Interesse Auskunft, allerdings nur in einer Form, die Rückschlüsse auf bestimmte oder bestimmbar 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 einzuhal-ten.

Die übrigen Ergebnisse der Wertermittlung (z. B. Bodenrichtwerte, Übersicht über die Boden-richtwerte, 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 bestimmbar Person ist ausgeschlossen. Deshalb sieht das BauGB auch eine Veröffentlichung vor.

2 Begriffsbestimmungen

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt richten sich nach der Gesamt-heit 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 Ver-hältnisse bleiben bei der Auswertung von Kaufverträgen und der Wertermittlung außer Be-tracht.

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 werden Flächen höher 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 Biotope, Wasserflächen oder Camping- und Golfflächen.

2.2 Bebaute Grundstücke

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

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

2.3 Wohnungs-/Teileigentum

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

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

3 Der Kreis Plön (Quelle: Kreisverwaltung Plön, Wikipedia, Stand 01.01.2014)

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 in 7 Ämtern
 zzgl. eine Gemeinde aus dem Kreis Ostholstein:
 - 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 amtsfreie Gemeinden: Ascheberg, Bönebüttel

3.2 Kreisgebiet

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.083 km², davon:

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

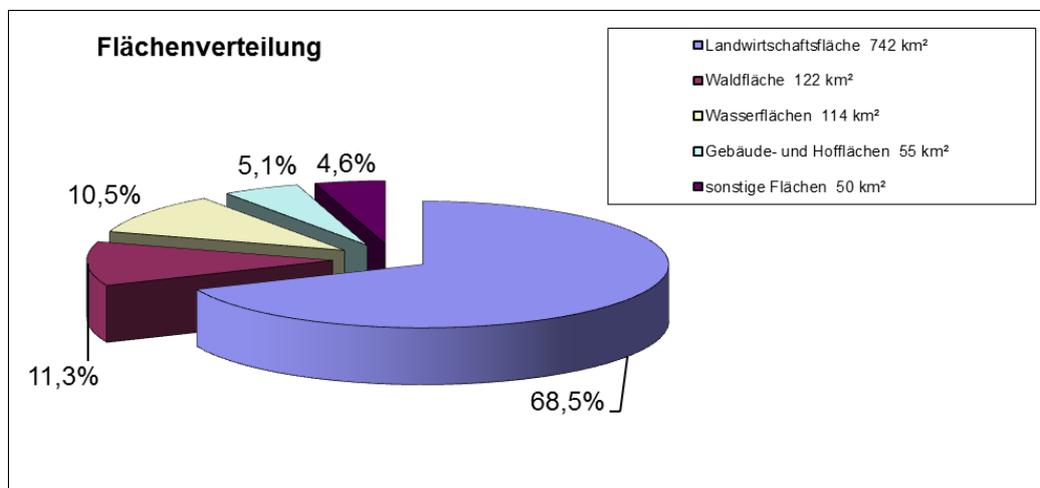
Zahl der Seen (über 3 ha)	rund 80		
davon:	Großer Plöner See,	29 km ² ,	60 m tief
	Selenter See	22 km ² ,	34 m tief

(beide Seen sind zugleich die größten Seen des Landes)

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

Länge der Kreisgrenze 210 km

Länge der Ostseeküste 47 km



3.3 Bevölkerung (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand: 31.12.2012)

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:

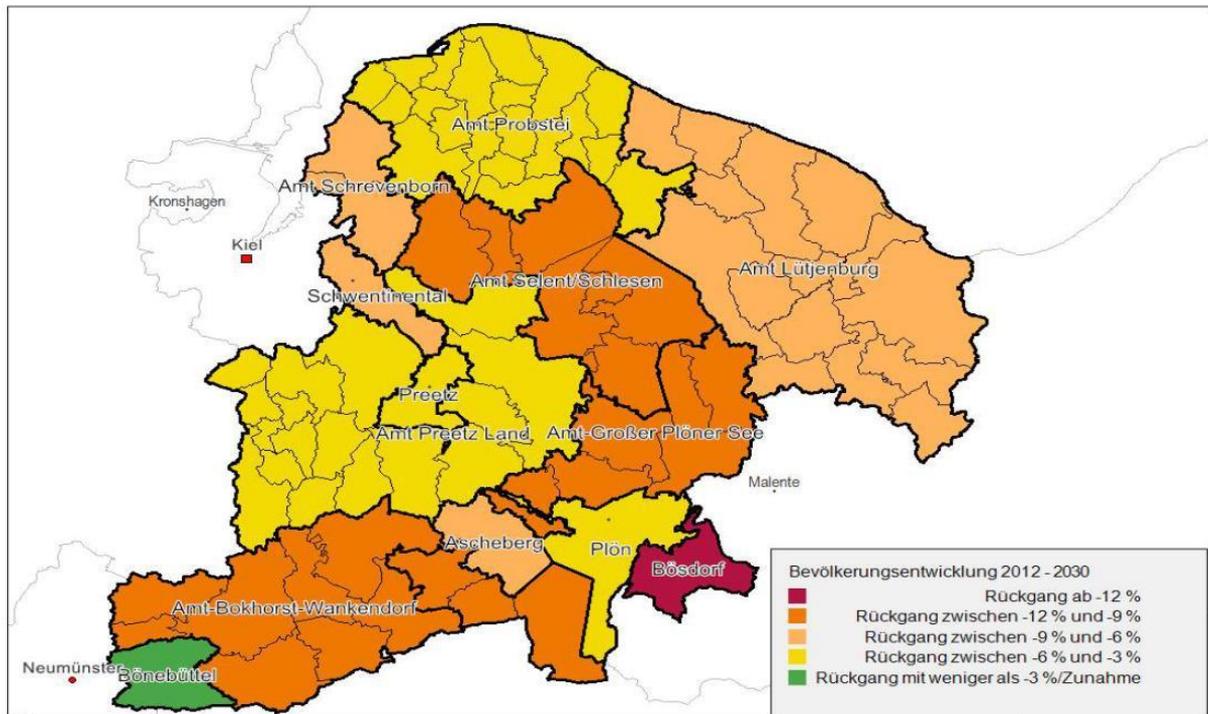
Bevölkerungszahlen Kreis Plön	
Städte	Einwohner
Lütjenburg	5.366
Plön	8.642
Preetz	15.528
Schwentinental	13.464
Ämter	
Bokhorst-Wankendorf	8.038 ¹⁾
Lütjenburg	10.333 ²⁾
Großer Plöner See	4.485 ³⁾
Preetz-Land	9.437
Probstei	21.317
Schrevenborn	18.213
Selent/Schlesien	5.500
Amtsfreie Gemeinde	
Bönebüttel	2.021
Ascheberg	3.064
Bösdorf	1.313

Stand: 31.12.2012

- 1) ohne Einwohnerzahl von Bönebüttel
- 2) ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg
- 3) ohne Einwohnerzahl von Bosau (3.457)

3.3.1 Bevölkerungsprognose

Das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg (GEWOS) hat im Auftrag des Kreises Plön eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erstellt.



Die Grafik stellt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Kreis Plön im Zeitraum der Jahre 2012 bis 2030 dar. Danach ist fast für das gesamte Kreisgebiet mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

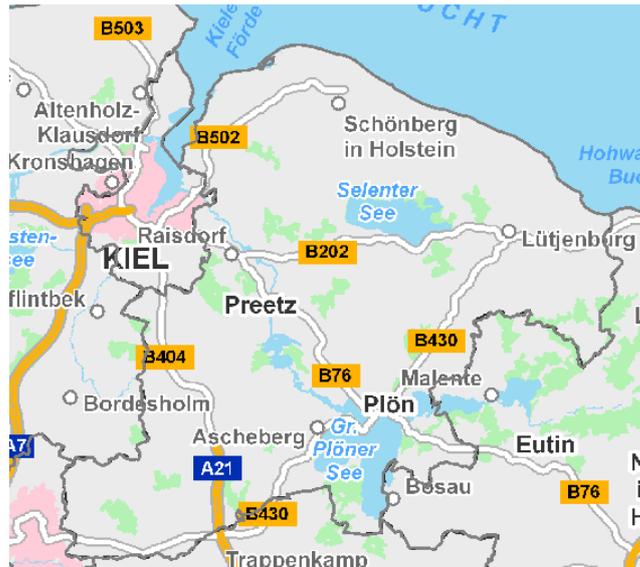
3.4 Wirtschaft

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.

3.5 Verkehrsinfrastruktur

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



Straßennetz im Kreis Plön



Schienenverbindung im Kreis Plön

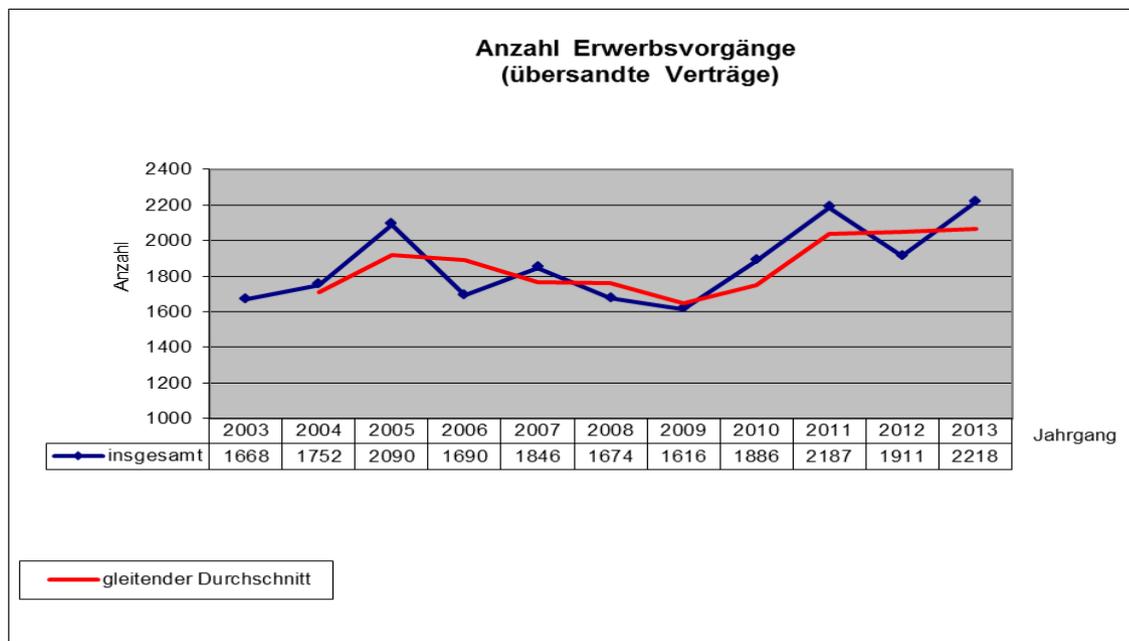
4 Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2013 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.

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

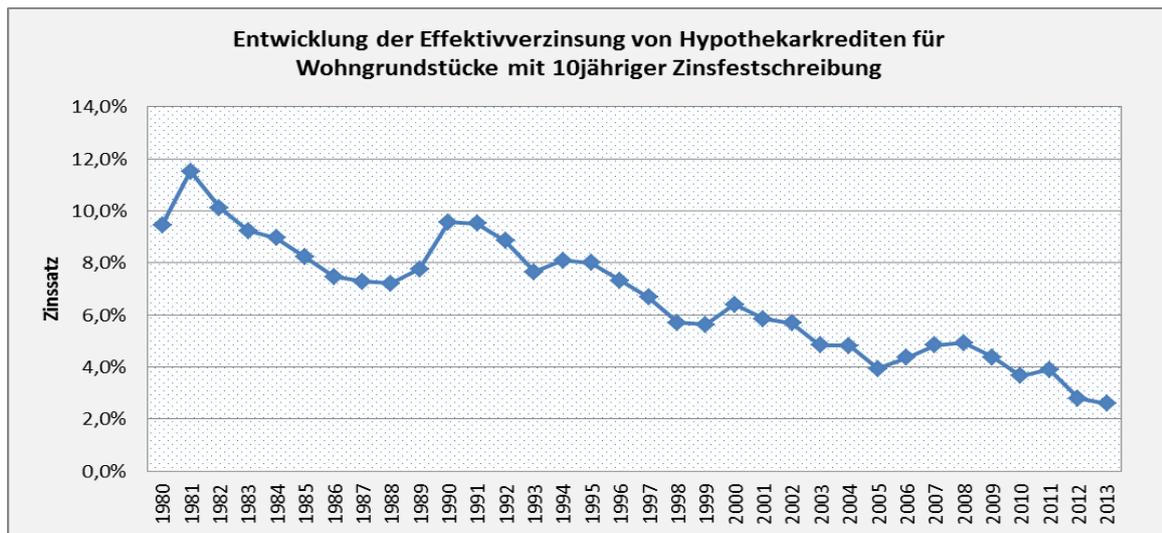
4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge (übersandte Kauf-/Überlassungsverträge)

Jahr	Anzahl		Verteilung der Anzahl auf Objektarten		
	Kaufverträge insgesamt	verwertbare Kaufverträge	unbebaut	bebaut	etw ²⁾
2003	1.668	1.457	515	558	280
2004	1.752	1.470	493	563	335
2005	2.090	1.727	562	743	338
2006	1.690	1.380	455	578	274
2007	1.846	1.586	360	657	476
2008	1.674	1.373	339	637	325
2009	1.616	1.329	285	654	327
2010	1.886	1.595	293	691	547
2011	2.187	1.801	388	818	502
2012	1.911	1.616	366	752	420
2013	2.221	1.872	428	913	460



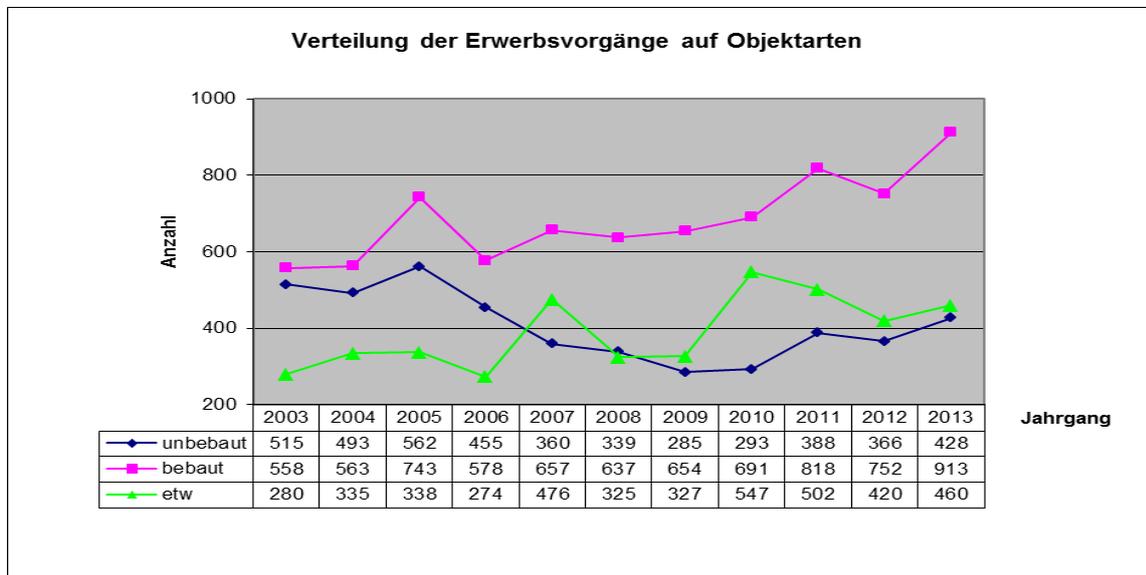
Im Jahre 2005 hatte die **Anzahl der Erwerbsvorgänge** insgesamt ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht und war bis zum Jahre 2009 wieder gefallen. Seitdem stieg die Anzahl bis zum Jahr 2011 kräftig an, fiel im Jahr 2012 wieder etwas zurück und erreichte **im Jahr 2013 den höchsten Wert** seit dem Beginn der Untersuchung (1999). Die hohe Anzahl der Erwerbsvorgänge wird sowohl auf die starke Gewichtung von Sachwerten in Verbindung mit niedrigen Hypothekenzinsen, als auch auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer auf 6,5% seit dem 01.01.2014 zurückgeführt

²⁾ etw = (Wohnungs-/ Teileigentum)



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:

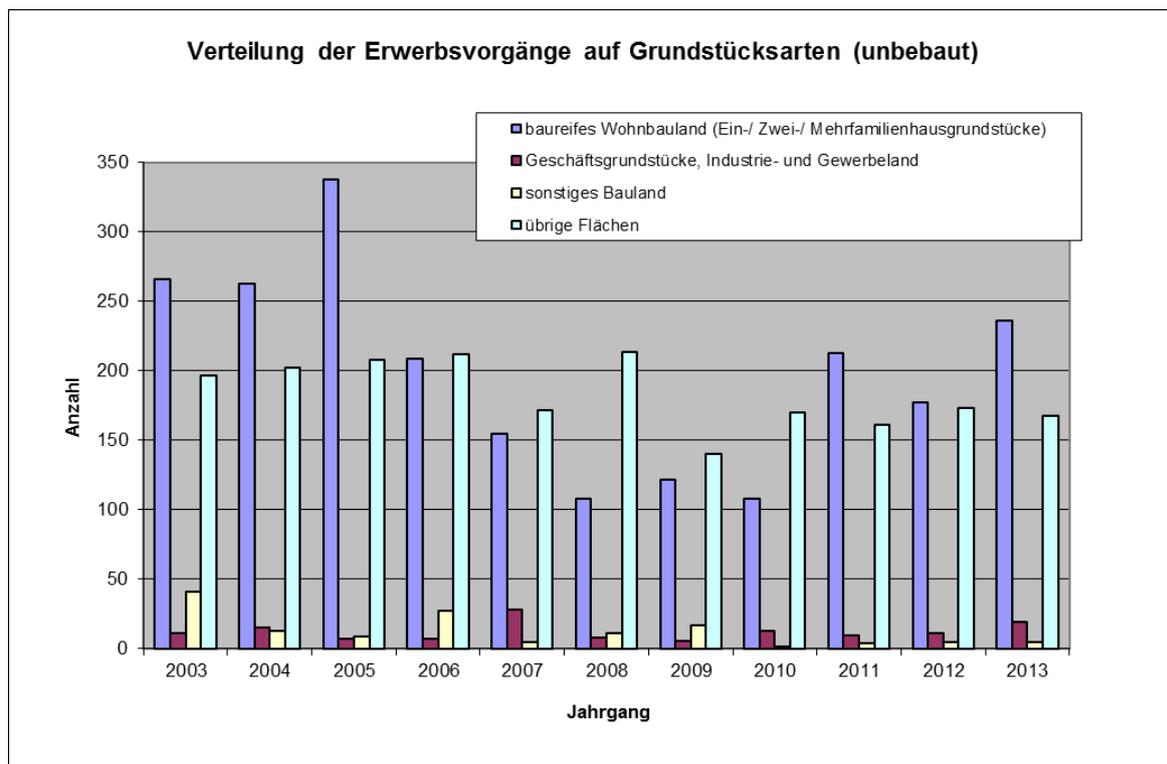


In allen drei Bereichen ist die **Anzahl der Verträge** nach einem Rücksetzer im Jahr 2012 **wieder gestiegen**, besonders deutlich ist der Anstieg bei den bebauten Grundstücken.

4.3 Anzahl der Erwerbsvorgänge – verteilt auf Grundstücksarten

4.3.1 unbebaute Grundstücke

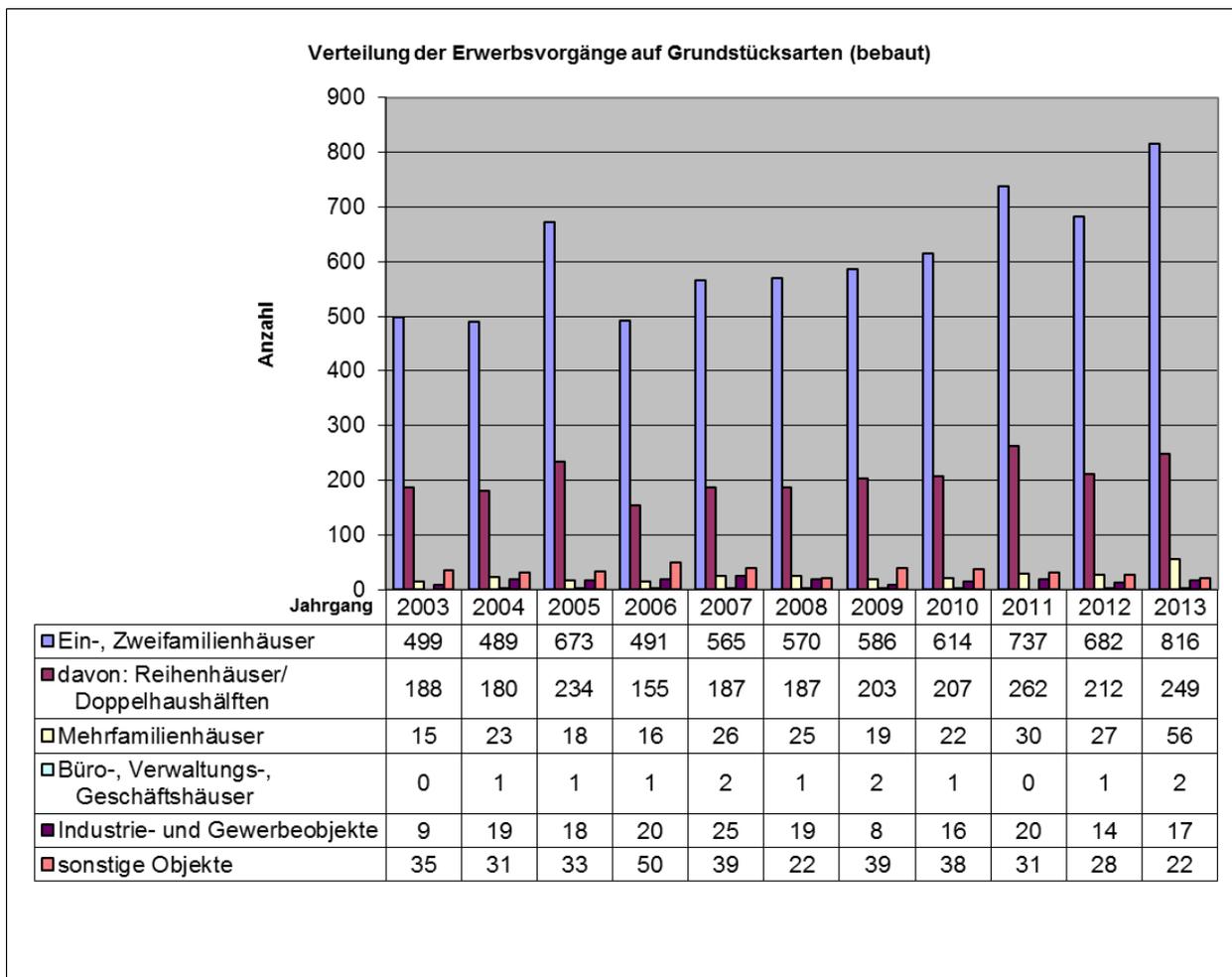
Jahr	baureifes Wohnbauland (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser)	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland	übrige Flächen
2003	266	11	41	197
2004	263	15	13	202
2005	338	7	9	208
2006	209	7	27	212
2007	155	28	5	172
2008	108	8	11	214
2009	122	6	17	140
2010	108	13	2	170
2011	213	10	4	161
2012	177	11	5	173
2013	236	19	5	168



Die Anzahl der Verkäufe von baureifem Wohnbauland für die Ein-/Zweifamilienhausbebauung ist nach einem Rücksetzer im Jahr 2012 wieder gestiegen.

4.3.2 bebaute Grundstücke

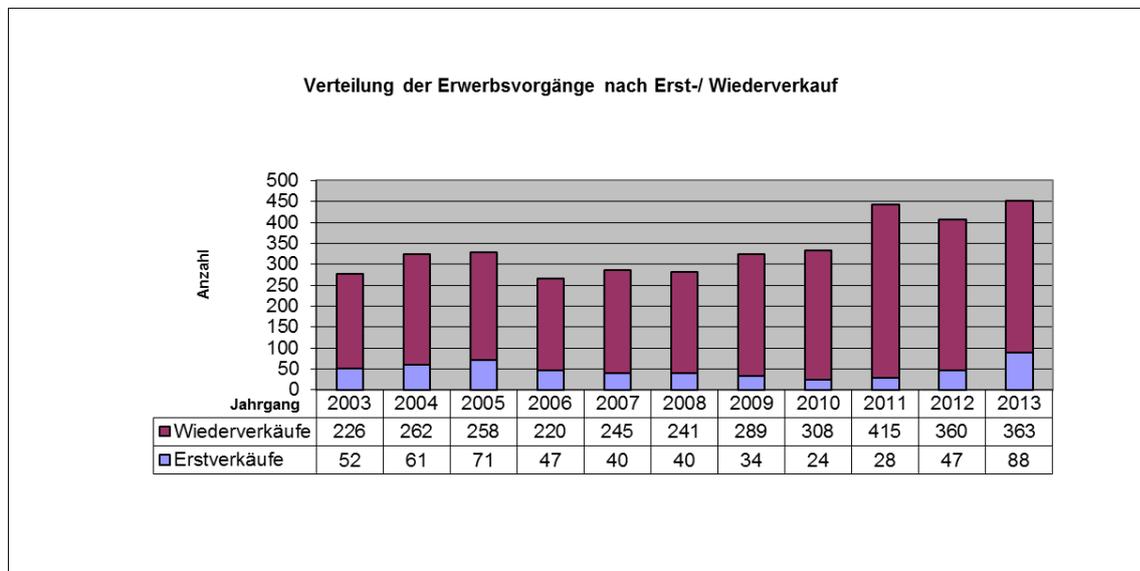
Jahr	Ein-, Zweifamilienhäuser	davon: Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie- und Gewerbeobjekte	sonstige Objekte
2003	499	188	15	0	9	35
2004	489	180	23	1	19	31
2005	673	234	18	1	18	33
2006	491	155	16	1	20	50
2007	565	187	26	2	25	39
2008	570	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
2013	816	249	56	2	17	22



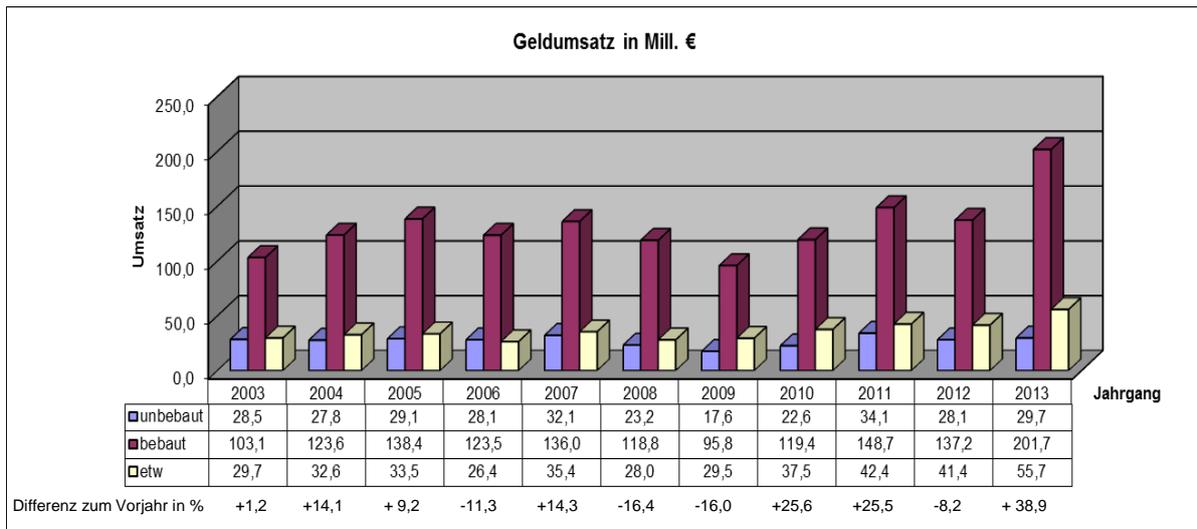
4.3.3 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl gesamt ¹⁾	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
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
2013	460	88	363

- 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



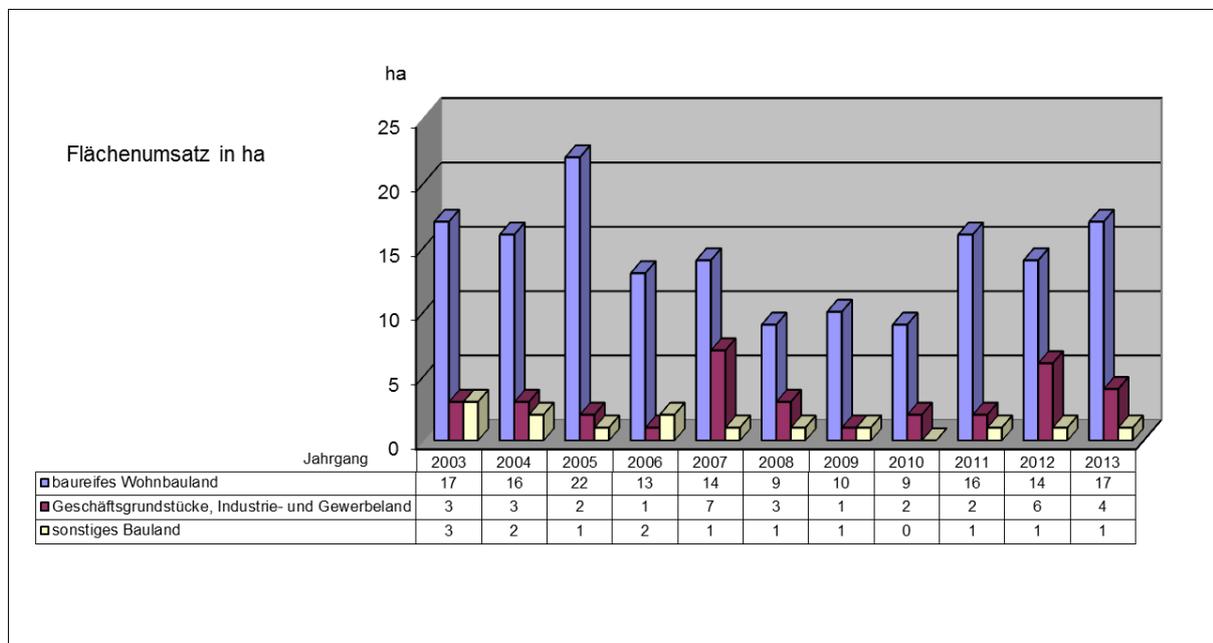
Der gesamte Geldumsatz ist aus obiger Tabelle ersichtlich. Die Verteilung des Geldumsatzes der letzten 10 Jahre ergibt sich, aufgeteilt nach Objektarten, aus den unten aufgeführten Tabellen.

Jahr	Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Mill. €		
	unbebaut	bebaut	etw
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
2013	29,7	201,7	55,7

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 Gewerbe- land	sonstiges Bauland	übrige Flächen
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
2013	17	4	1	297



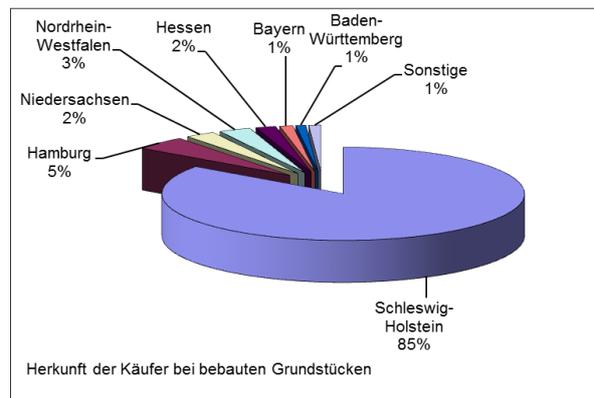
4.6 Käuferherkunft

Im Jahr 2012 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Immobilien stammen.

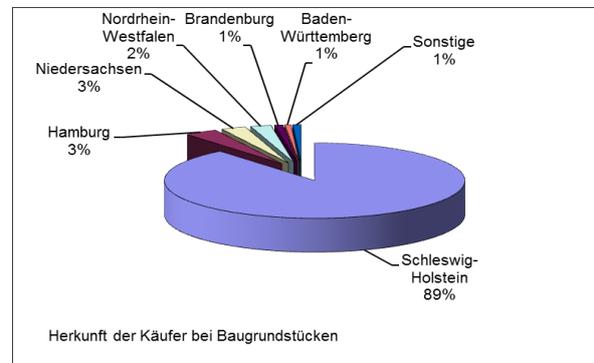
Es wurden wie auch im Vorjahr 14% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben, bei den Eigentumswohnungen lag der Anteil bei 27%. Die Zugzugsgebiete aller Käufer werden auf den Seiten 48 und 69 dargestellt. Eine Unterteilung der Käufer in Bezug auf das Herkunftsbundesland 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:

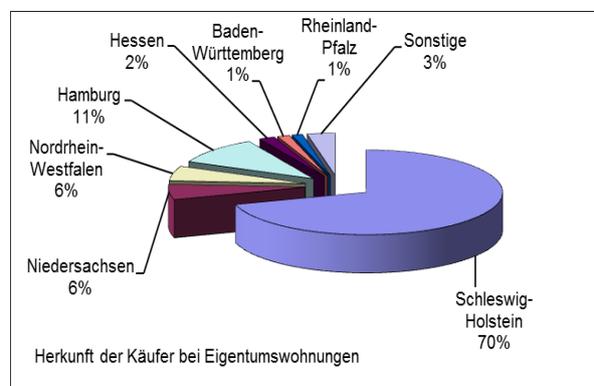
bebaute Grundstücke	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	863
davon Kiel:	176
davon Kreis Plön:	576
Hamburg	48
Niedersachsen	27
Nordrhein-Westfalen	29
Hessen	18
Bayern	12
Baden-Württemberg	9
Sonstige	11



Baugrundstücke	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	403
davon Kiel:	83
davon Kreis Plön:	280
Hamburg	16
Niedersachsen	12
Nordrhein-Westfalen	10
Brandenburg	4
Baden-Württemberg	3
Sonstige	4



Eigentumswohnungen	
Wohnort des Käufers	Anzahl Käufe
Schleswig-Holstein	340
davon Kiel:	51
davon Kreis Plön:	265
Niedersachsen	28
Nordrhein-Westfalen	27
Hamburg	51
Hessen	9
Baden-Württemberg	7
Rheinland-Pfalz	6
Sonstige	16



^{*)} Die Gesamtanzahl stimmt nicht mit den Angaben unter Punkt 4.2 überein, da auch Verkäufe unter Verwandten enthalten sind.

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.

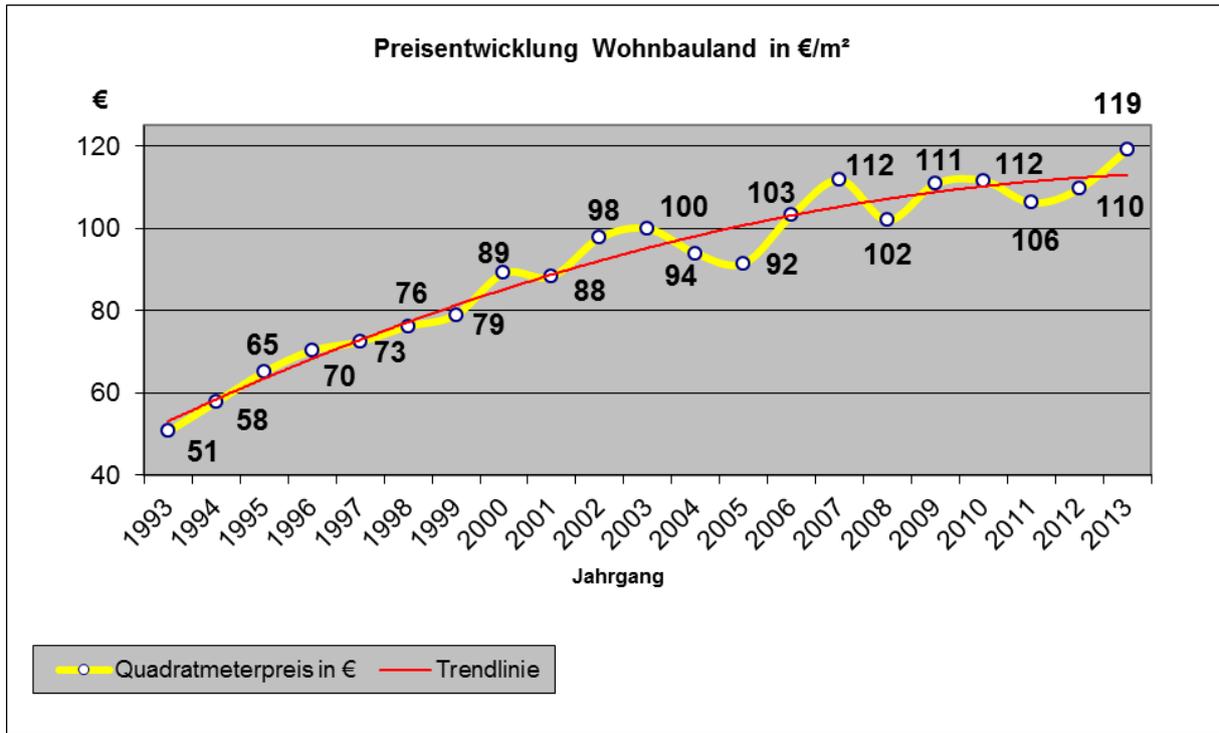
Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 31 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

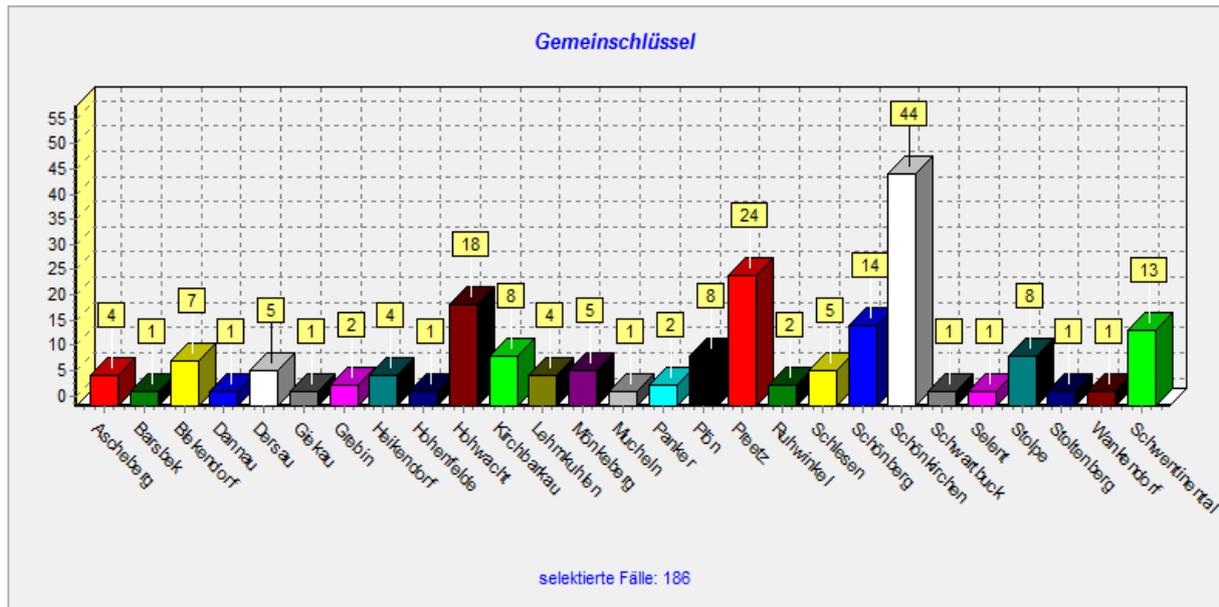
Jahr	Quadratmeterpreis €/m ² (gerundet)	Differenz zum Vorjahr in % ¹⁾	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾ Ein-/Zweifamilienhausgrundst.
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	190
2001	88	- 0,9	173
2002	98	+ 10,6	283
2003	100	+ 2,3	257
2004	94	- 6,0	217
2005	92	- 2,6	272
2006	103	+ 12,8	173
2007	112	+ 8,3	94
2008	102	- 8,8	75
2009	111	+ 8,7	94
2010	112	+ 0,7	82
2011	106	- 4,8	149
2012	110	+ 3,2	133
2013	119	+ 8,7	186

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

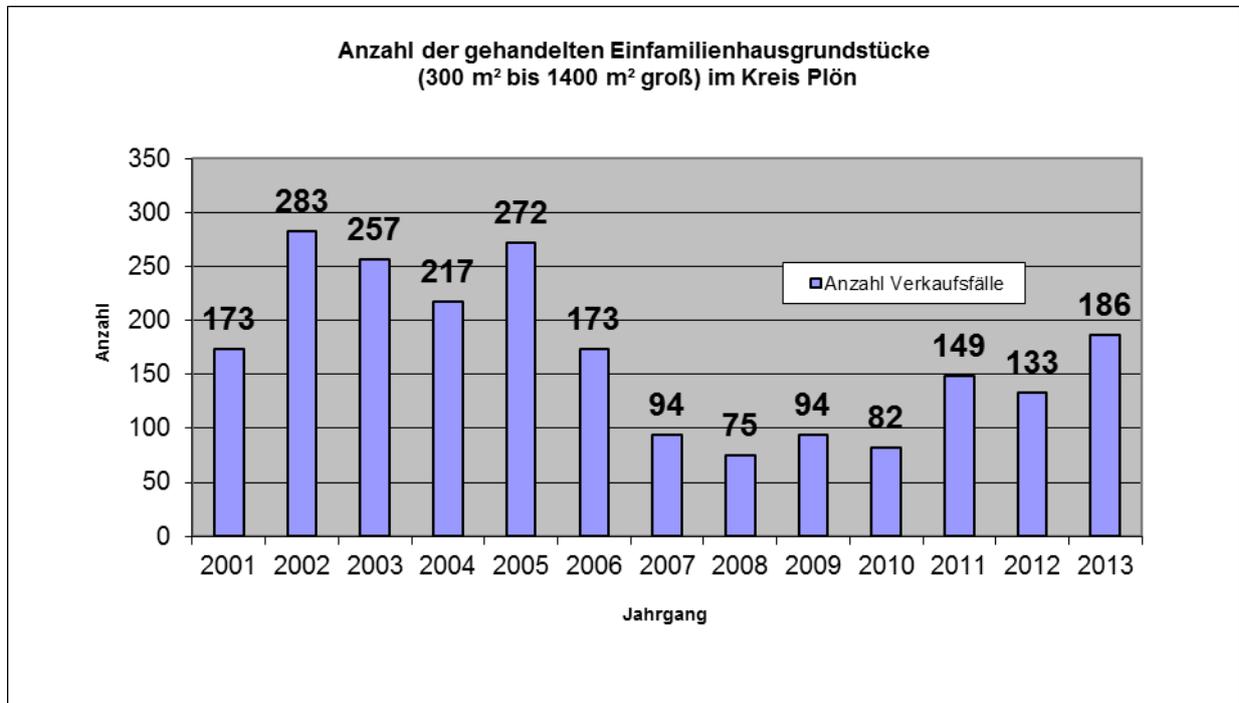
²⁾ Anzahl der für die Auswertung benutzten Verkaufsfälle, die den o.a. Kriterien entsprechen.



Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2013 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 Reihenhauses 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.



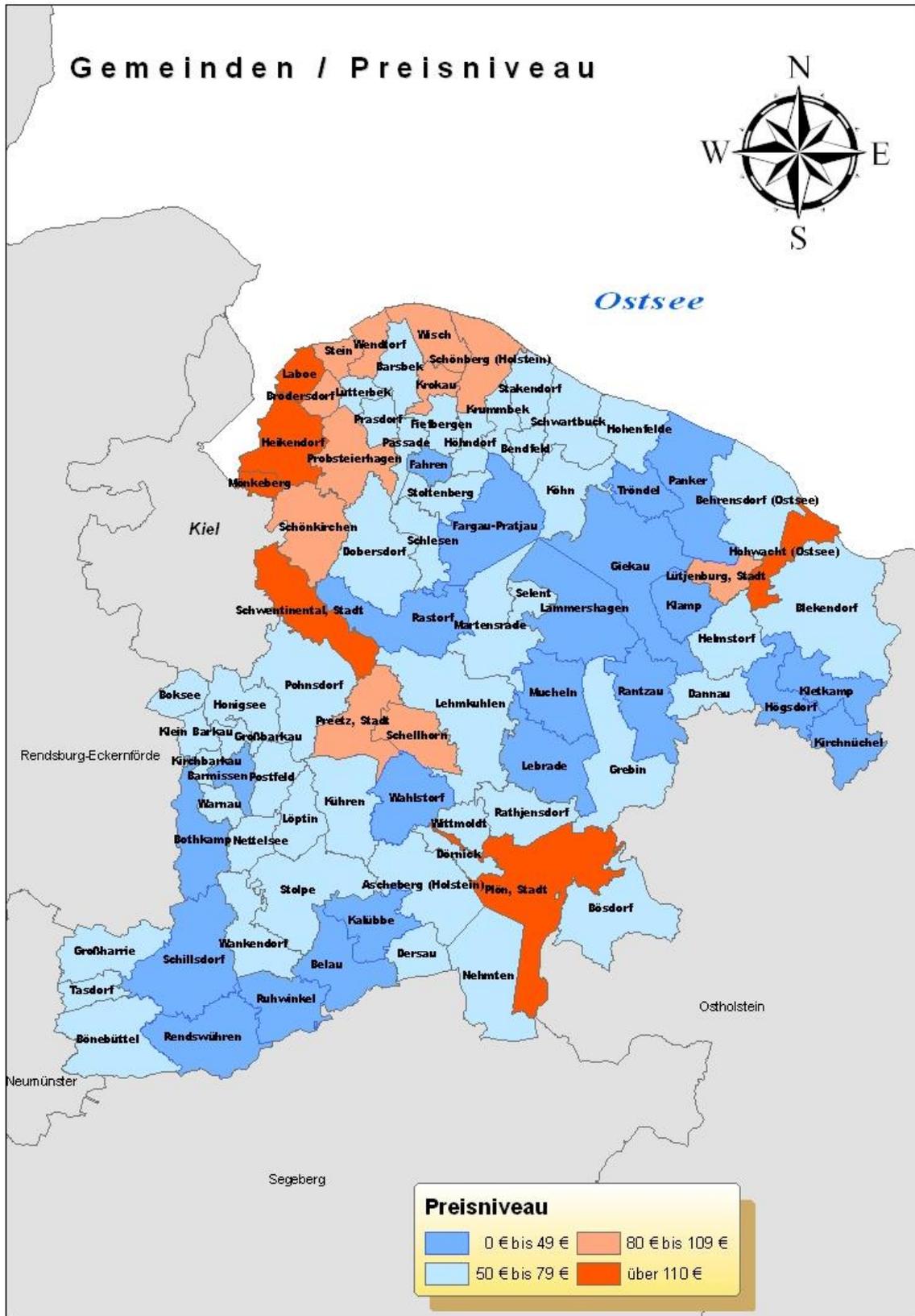
• **Bodenpreisindex**

Aus den auf Seite 26 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	2013	Veränderung in %	
		= 100																							
		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben																							
1993																									
1994																									
1995																									
1996																									
1997																									
1998																									
1999																									
2000																									
2001																									
2002																									
2003																									
2004																									
2005																									
2006																									
2007																									
2008																									
2009																									
2010																									
2011																									
2012																									
2013																									

Datengrundlage: Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für unbebautes voll erschlossenes Wohnbaugebiet (Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauser), die sich auf den gewöhnlichen Grundstückswert 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.

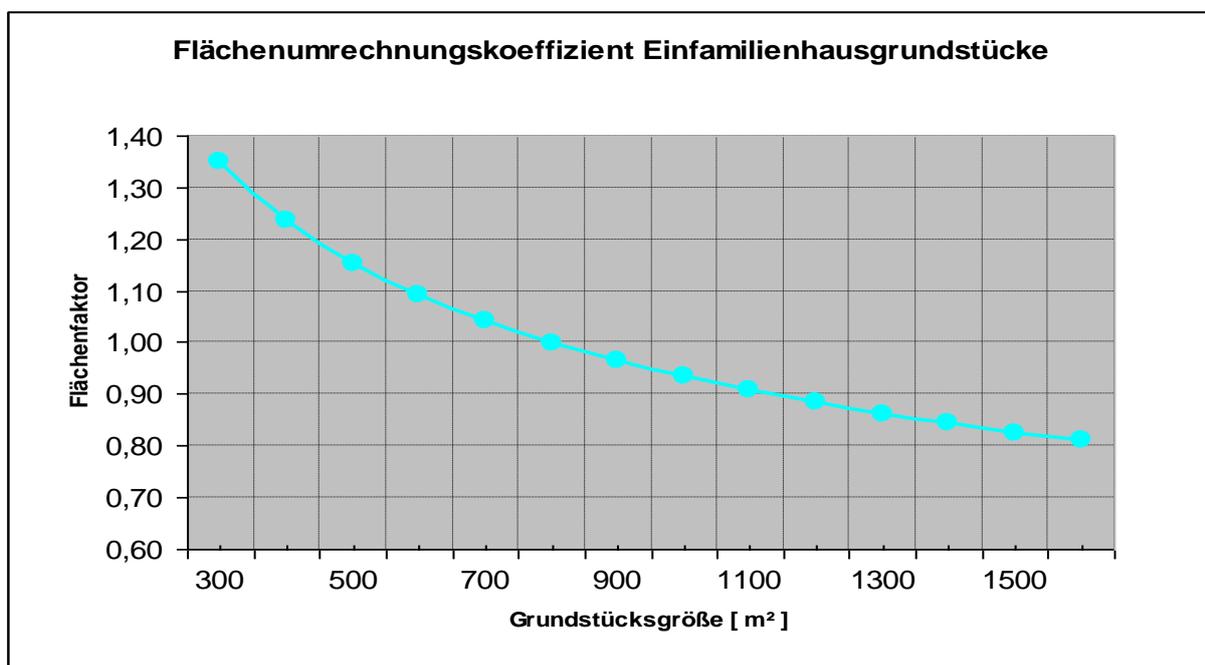
Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2000 m².

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]	Umrechnungskoeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
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	1.550	0,82
700	1,04	1.150	0,90	1.600	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.

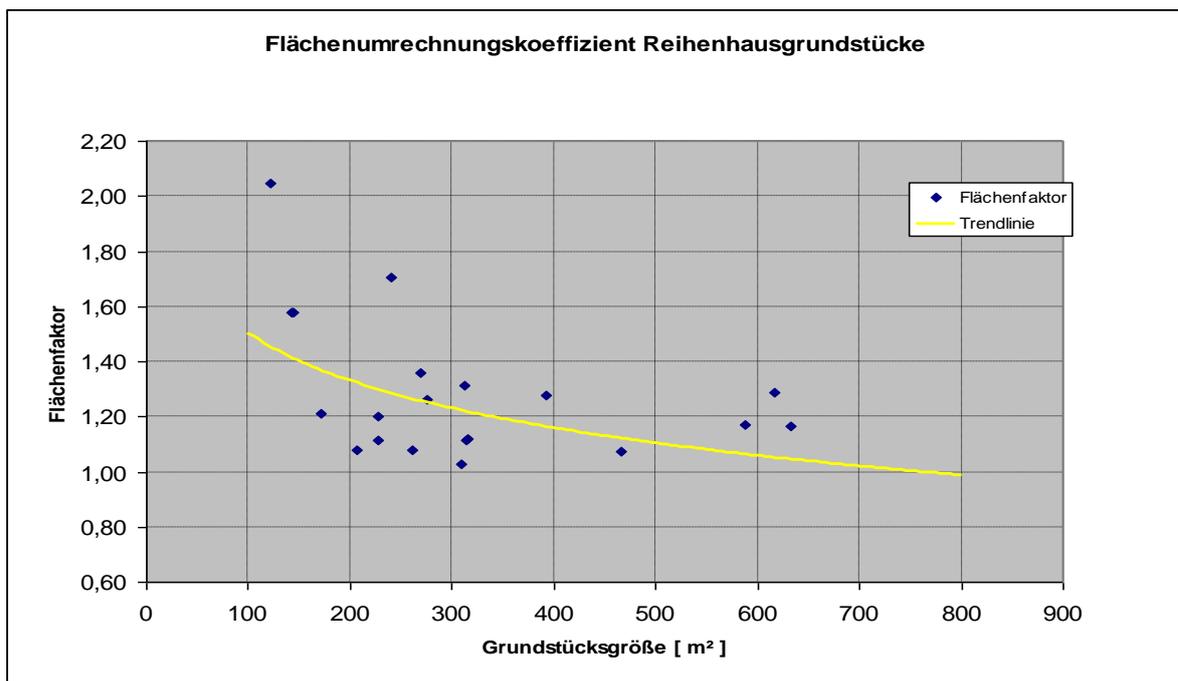
Flächenumrechnungskoeffizienten Reihenhäuser

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, 800m ²
Größe des zu bewertenden Reihenhausgrundstückes:	300m ²
Umrechnungskoeffizient	1,22
schlauchförmiges Grundstück	± 0
Südausrichtung	+ 10%
<hr/>	
Bodenwert:	80 € x 1,22 x 1,1 = rd. 107 €
	= rd. 32.000 €

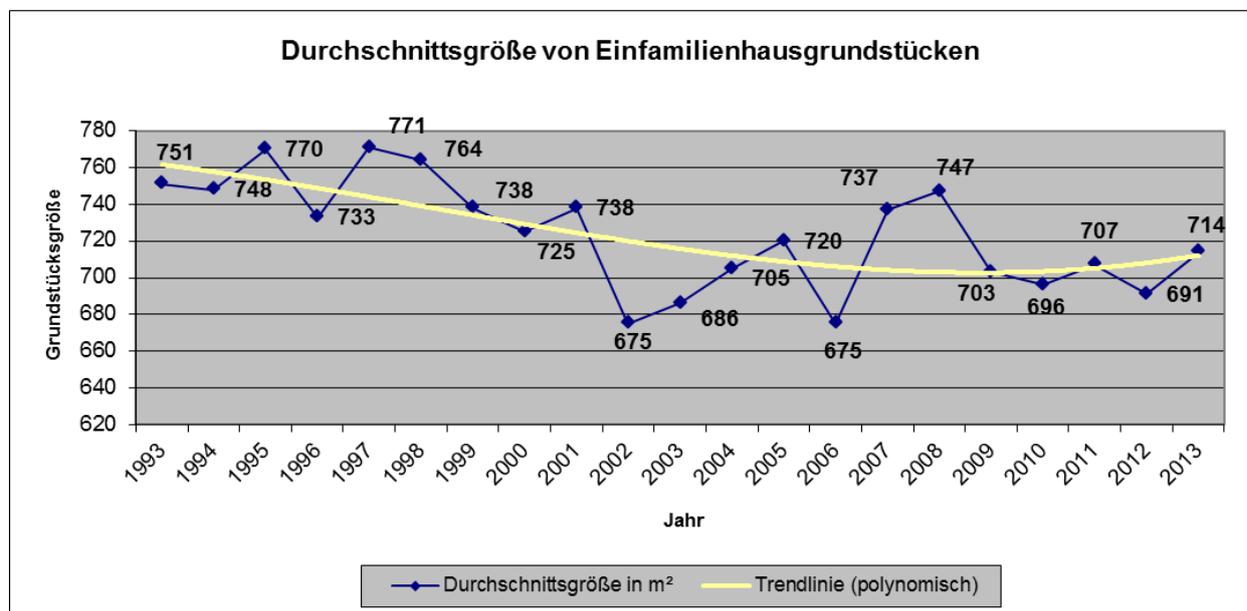
Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel: $y = 3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$



• **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	2013	714	190
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**

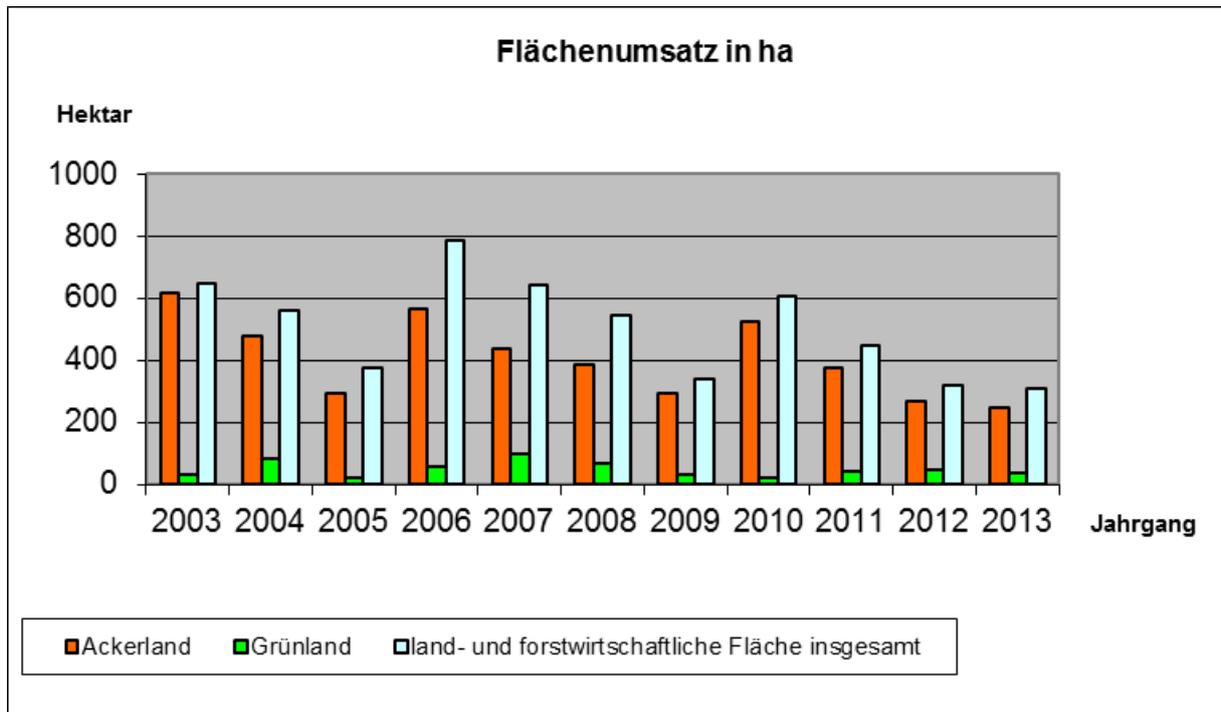
<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2003	60	24	88
2004	66	27	93
2005	60	33	98
2006	75	20	94
2007	68	26	98
2008	75	19	99
2009	59	13	79
2010	82	18	106
2011	66	14	83
2012	69	17	88
2013	64	15	84

- 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
2013	49	43	48

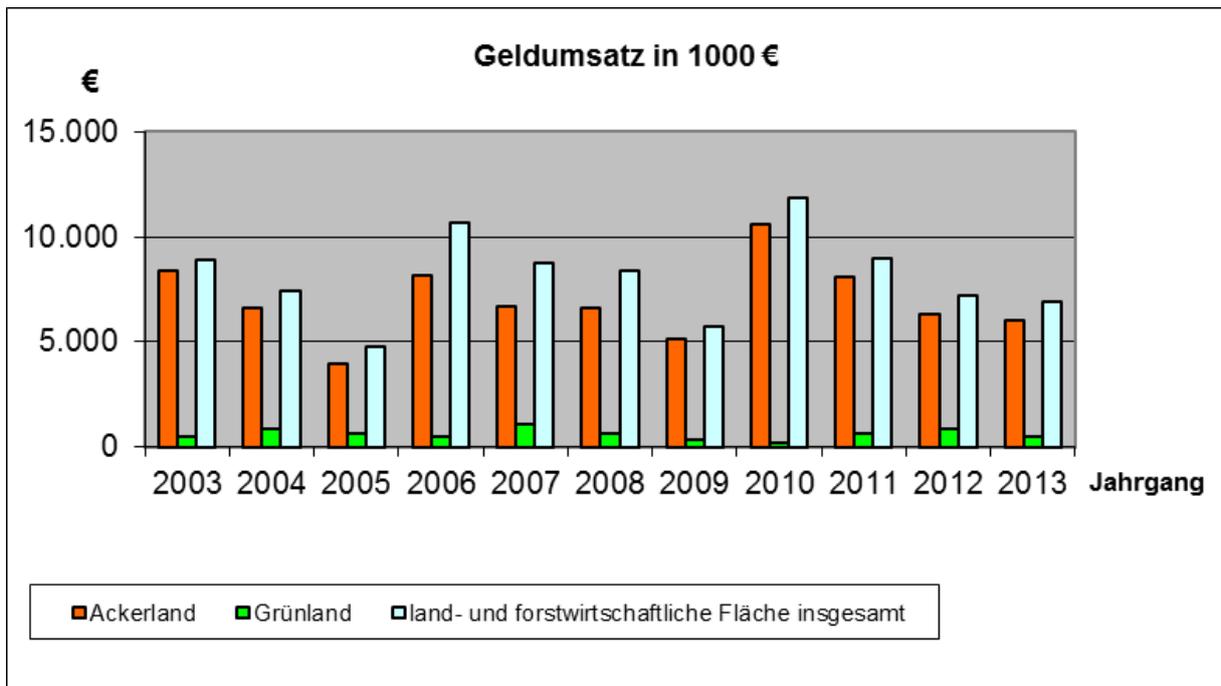
• **Flächenumsatz in Hektar**

<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
2013	249	34	306



• **Geldumsatz in 1.000 €**

<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
2013	6.025	485	6.881



• **Preise**

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

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Hektarpreise beim Ackerland auf eine durchschnittliche Bonität von 49, beim Grünland auf eine Bonität von 44 und bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt auf eine Bonität von 48 Punkten umgerechnet. 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		49	62		44	18		48	85
2008	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								80
2009		50	38		50	5		50	47
2010		50	63		50	6		50	73
2011		50	53		50	10		50	63
2012		50	45		50	10		50	55
2013		50	46		50	10		50	57

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 € x 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 x 348 € = 18.273 € (ca. Verkaufswert der Ackerfläche im Jahr 2009)



Die Ackerlandpreise sind im Jahr 2013 nach einer starken Preissteigerung im Vorjahr nur noch leicht um knapp 1% angestiegen, während die Grünlandpreise um 14% gefallen sind. 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 3.000 m² waren. Die Kaufwerte waren in dieser Zeit weitgehend stabil, sodass diese Spanne benutzt werden konnte. Das Ergebnis von 297 Kauffällen ergab eine eindeutige lineare Abhängigkeit, die in folgender Umrechnungstabelle dargestellt wird.

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

- **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.

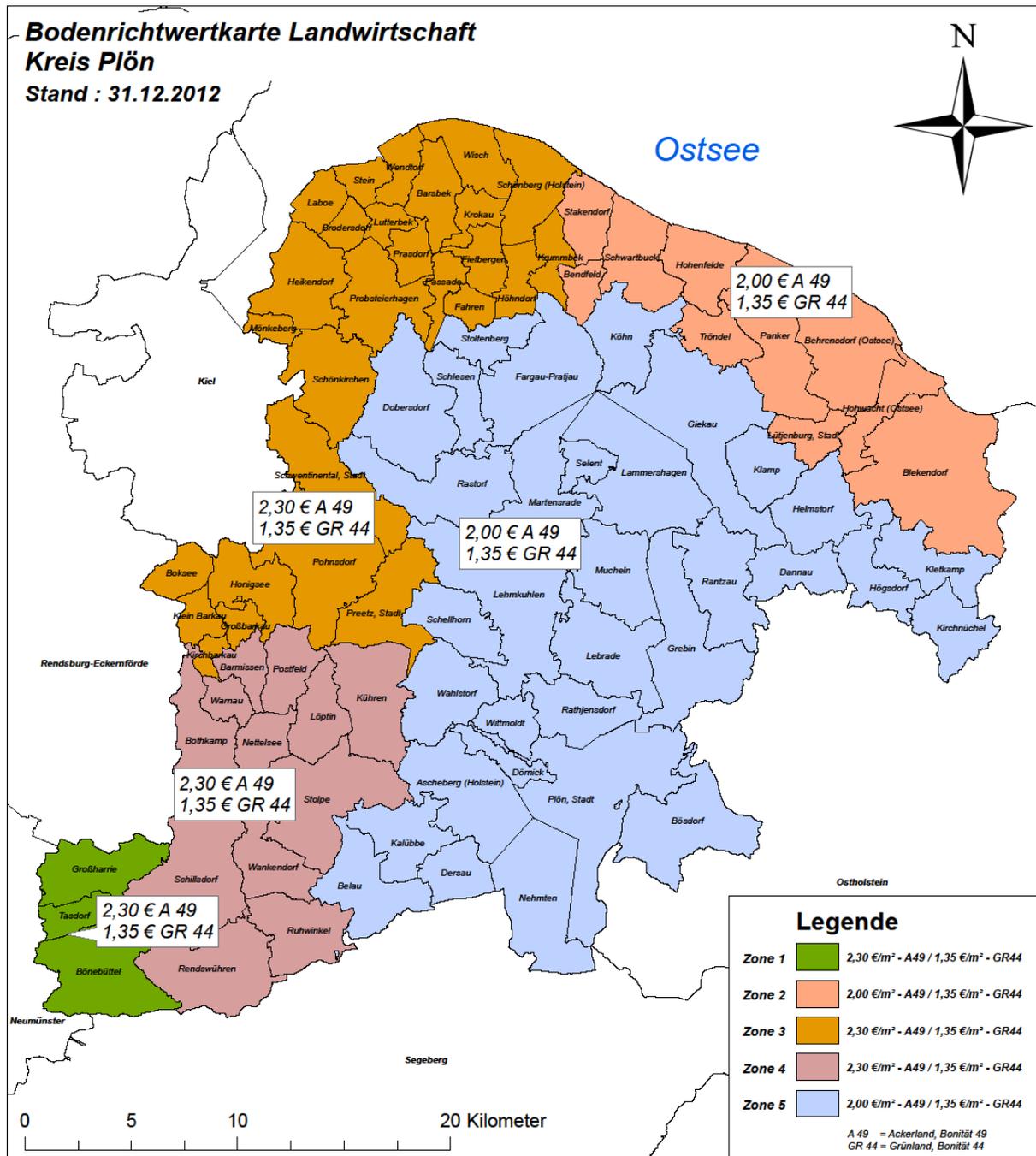
Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind aus Verkaufspreisen abgeleitet worden und stellen durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden dar. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Übertragung von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

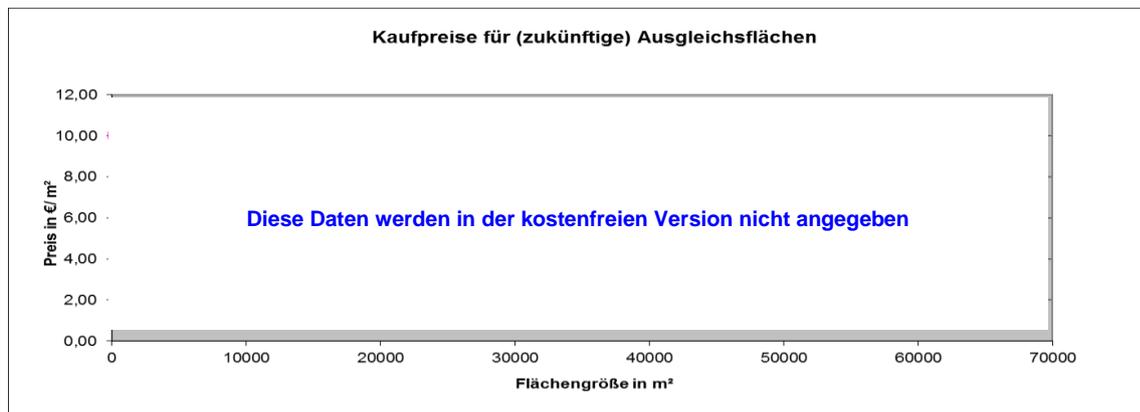
Durch den Erwerb einer zukünftigen Ausgleichsfläche kann der beabsichtigte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sodass an dem Erwerb ein hohes Interesse besteht. Diese Flächen werden auch als „Bauvorraussetzungsland“ bezeichnet. An Ausgleichsflächen, die bereits einen Eingriff ausgleichen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

Aus allen veräußerten Ausgleichflächen der Jahre 2004 bis 2013 errechnet sich folgender Durchschnittswert (im Jahr 2012 wurde nur eine Ausgleichsfläche separat gehandelt, im Jahr 2013 gar keine):

- **„zukünftige“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2004 bis 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	21

Dieser Wert entspricht dem 1,5-fachen des auf Seite 37 ermittelten Wertes von Ackerland.



- **„verbrauchte“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2004 bis 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	5

Dieser Wert ist aufgrund der geringen Datenmenge nur bedingt aussagekräftig.

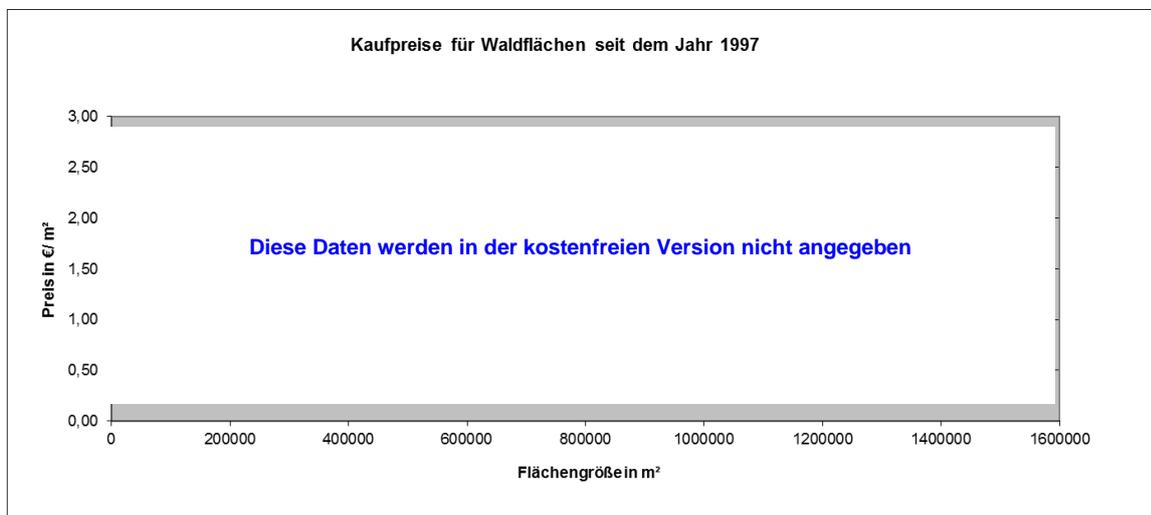
Waldflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2008 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6.000 m² sind.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006 bis 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	15

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



Der arithmetische Mittelwert für bepflanzte Waldflächen des Zeitraumes 2008 bis 2013 liegt bei 1,10 €/m², der Median in diesem Zeitraum bei 0,95 €/m² Waldfläche. Dabei ist eine hohe Schwankungsbreite um den Mittelwert typisch (Armin Offer: Waldgrundstücksmarktbericht Hessen 2013). Hierfür können verschiedene Gründe maßgeblich sein, wie z. B. unterschiedliche Waldstrukturen, heterogene Kaufmotive, geringe Markttransparenz und Unkenntnis über die Höhe der veräußerten Sachwerte.

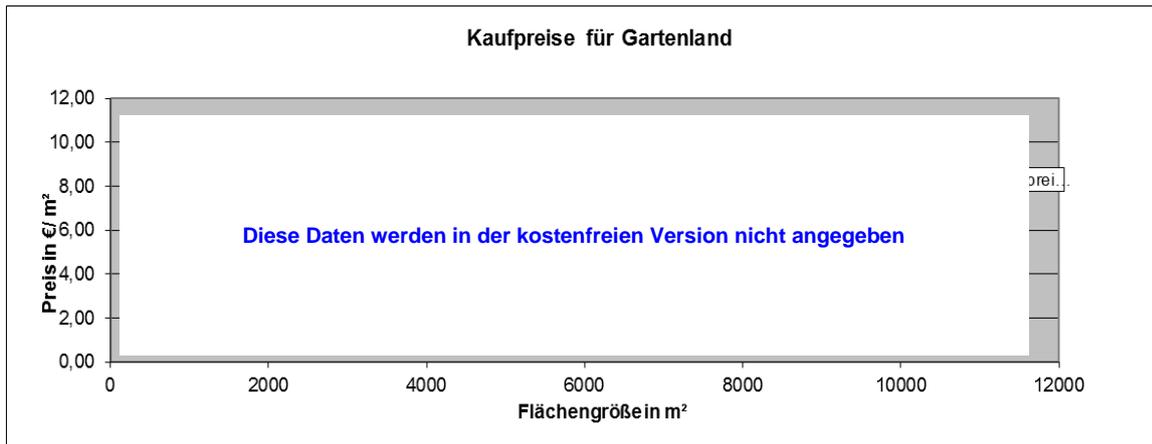
Das Verhältnis des Wertes von Waldflächen (inklusive Aufwuchs) zum Wert von Ackerland beträgt 0,49.

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 waren. Arrondierungsflächen am Wohngrundstück, die in den Kaufverträgen als Gartenland bezeichnet wurden, sind *nicht* in die Auswertung eingeflossen. Diese Flächen werden zu einem höheren Preis gehandelt. Es errechnet sich für Gartenlandflächen folgender Durchschnittswert (kein Verkaufsfall im Jahr 2013):

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006 bis 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	20



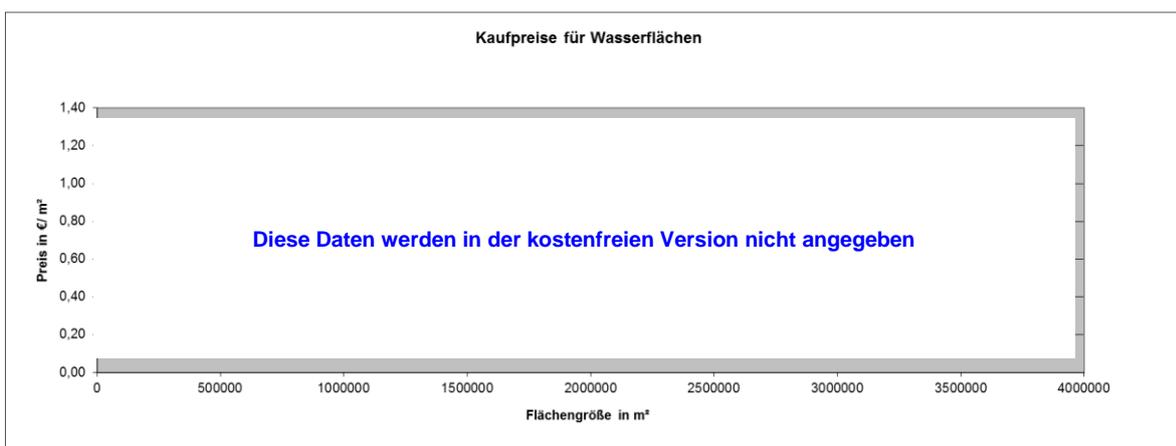
Der Median (oder auch Zentralwert) beträgt 4,30 €/m² und bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der Messwerte liegen darunter und 50% darüber).

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 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	14

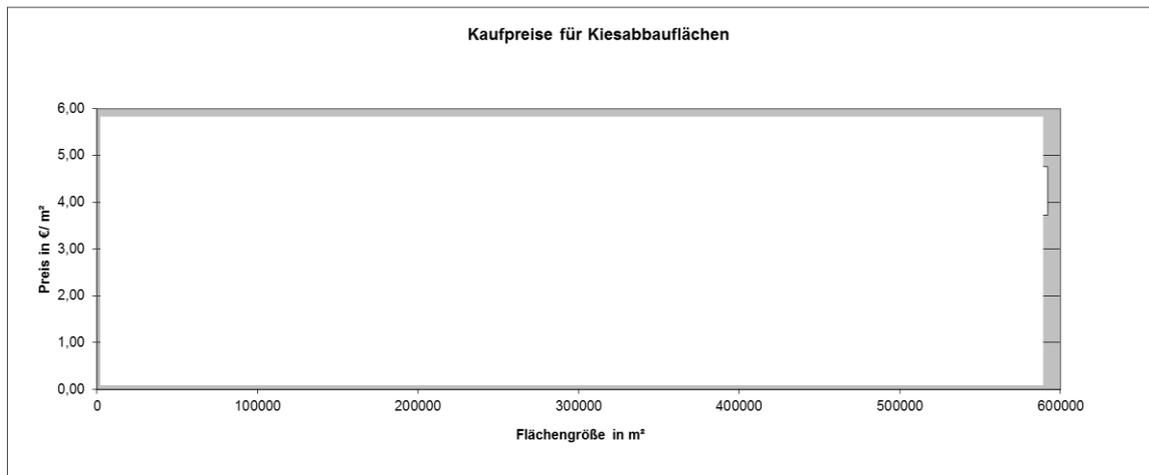


Kiesabbauflächen

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

Es errechnet sich folgender Durchschnittswert (kein Verkaufsfall im Jahr 2013):

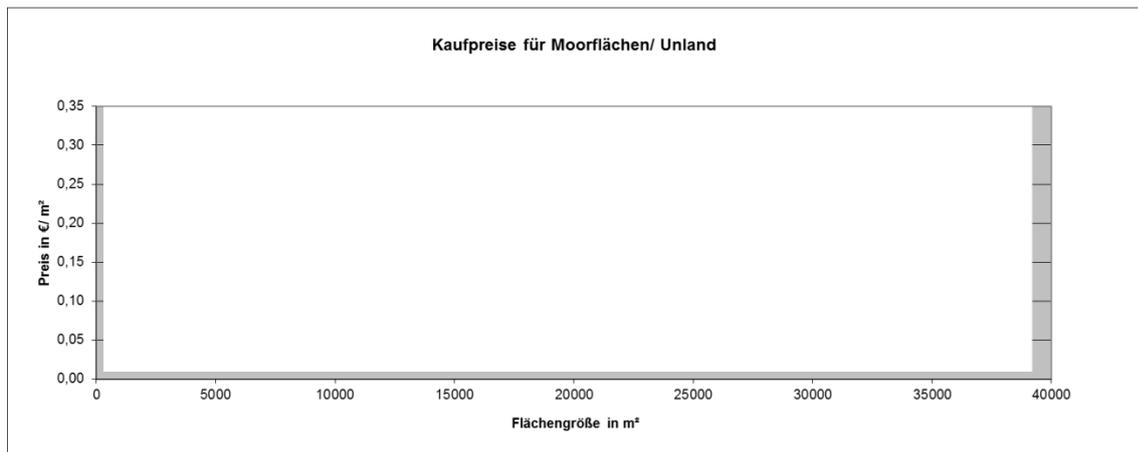
Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2003 bis 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	10



Moorflächen/Unland

Für die im Kaufvertrag als Moorflächen und Unland bezeichneten Flächen errechnet sich folgender Durchschnittswert (kein Verkaufsfall im Jahr 2013):

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006 bis 2013	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	5

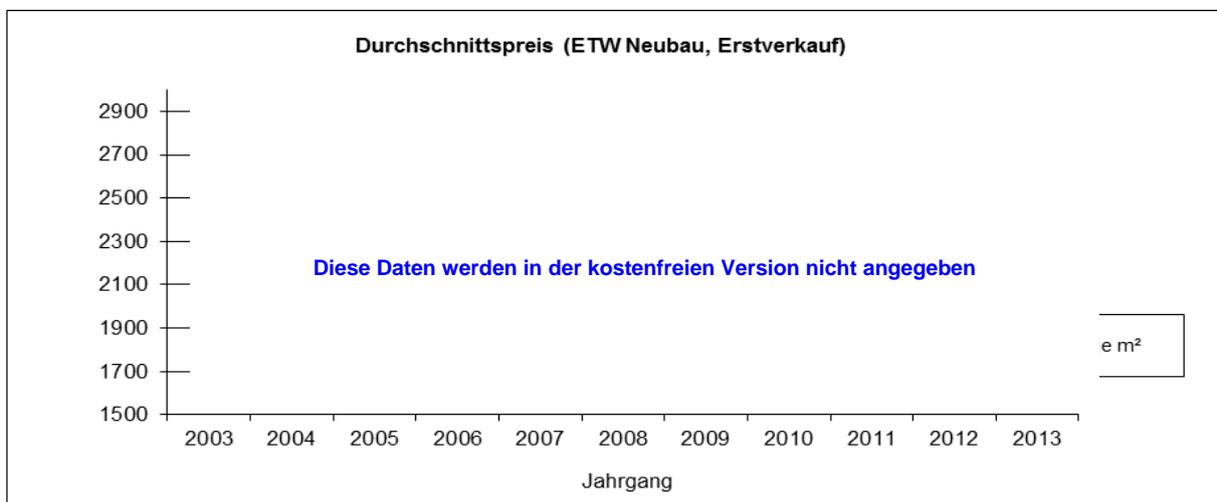
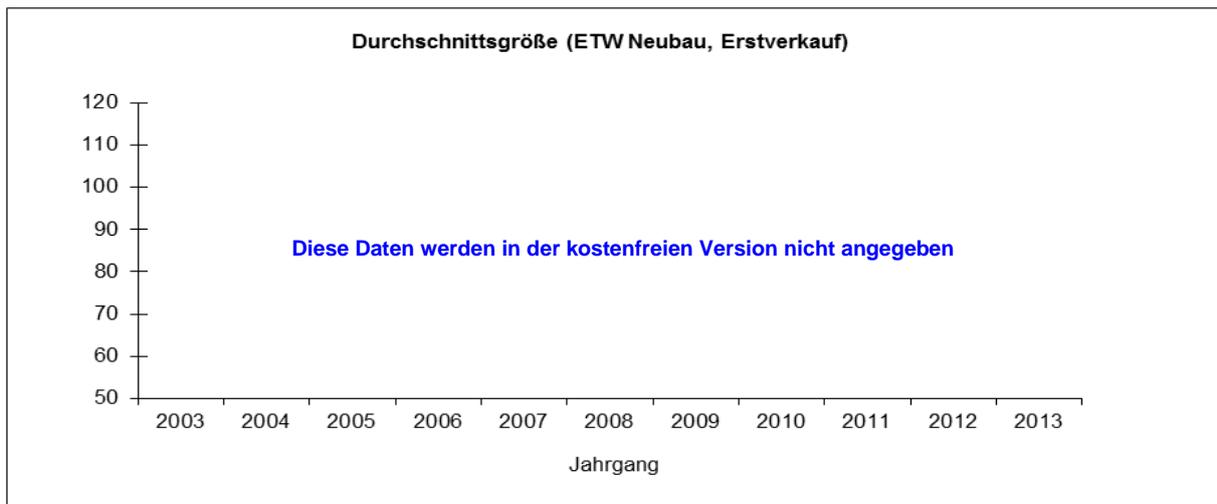


6 Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)

6.1 Neubau, Erstverkauf

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

Jahr	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/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			154	32
2009			154	33
2010			136	20
2011			144	23
2012			134	41
2013			135	82



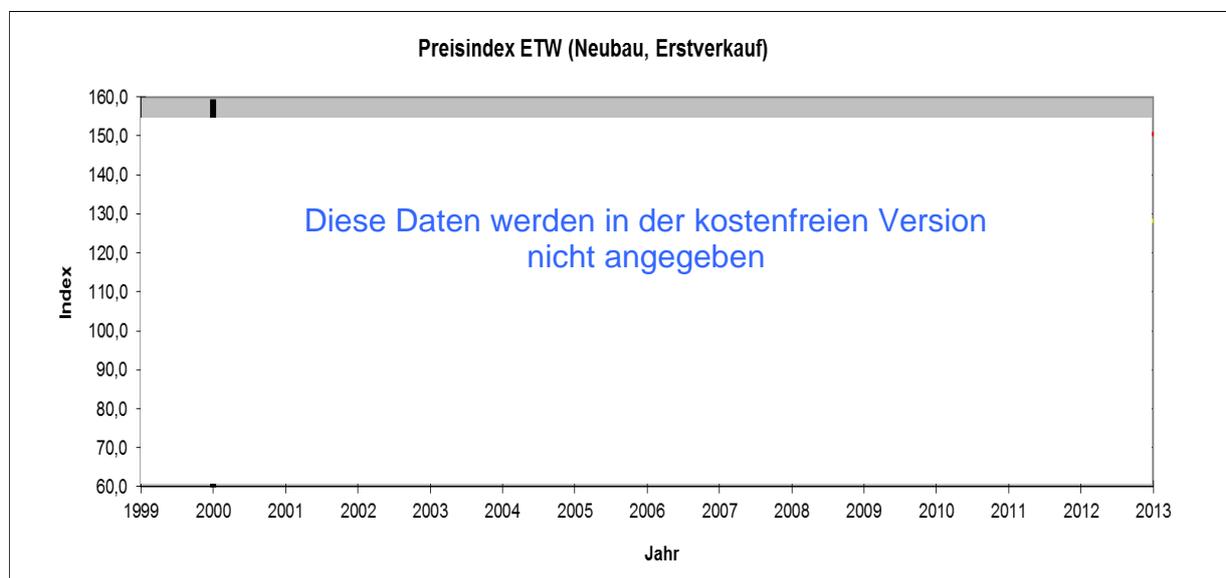
Aus diesen Daten wurde die unten dargestellte Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet.

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

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

Preisindex Eigentumswohnungen (Neubau, Erstverkauf) Kreis Plön

Jahr	Basisjahr 2000	Veränderung [%]	
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 mit den oben angegebenen Umrechnungskoeffizienten. *) 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			
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			

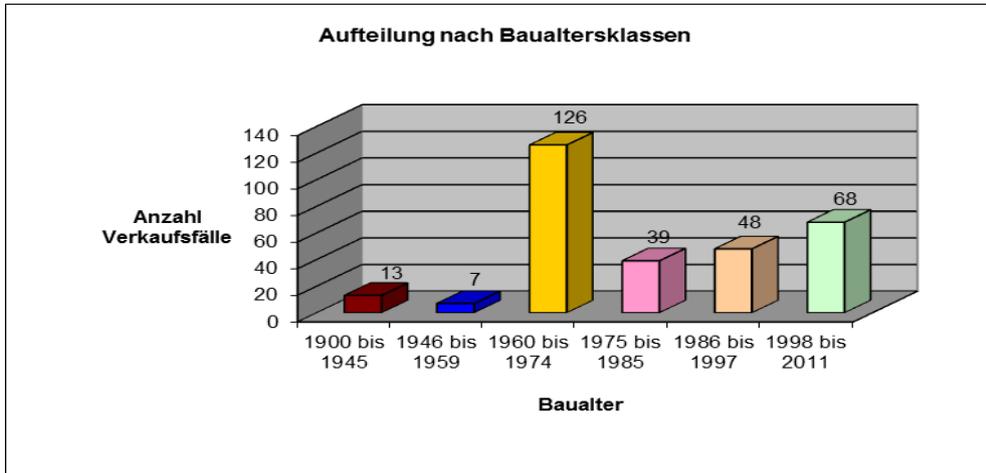


6.2 Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau, ohne Umwandlungen)

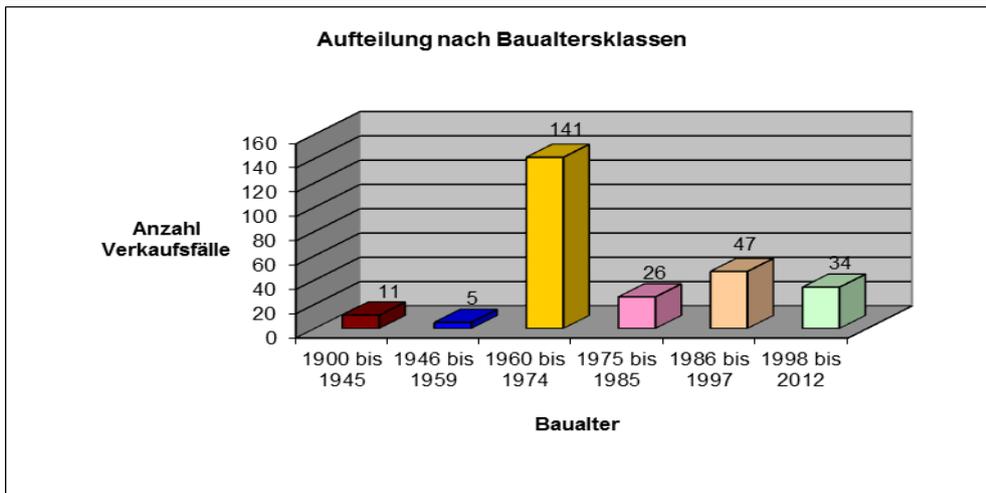
6.2.1 Anzahl der Verkaufsfälle

- **Aufteilung nach Baualtersklassen**

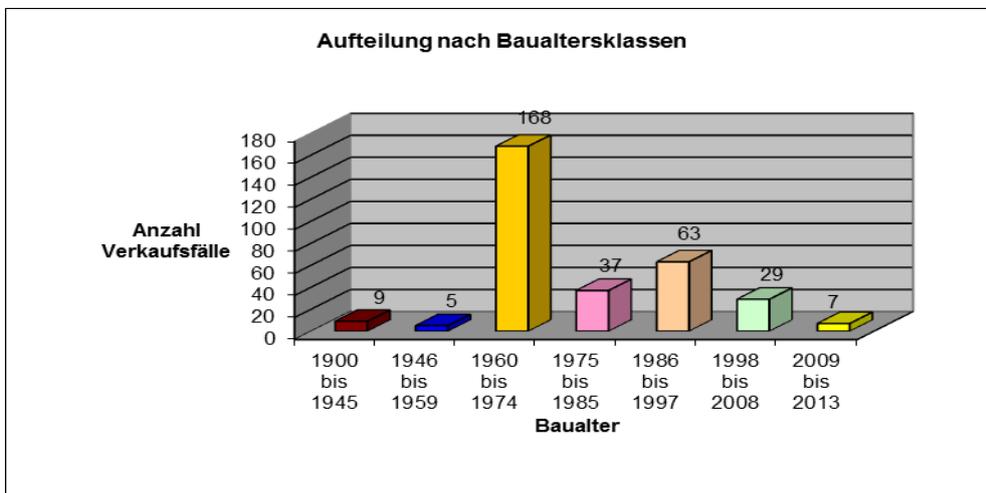
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



*Verkaufsjahr
2011
(fehlende Bau-
jahrsangaben: 18)*



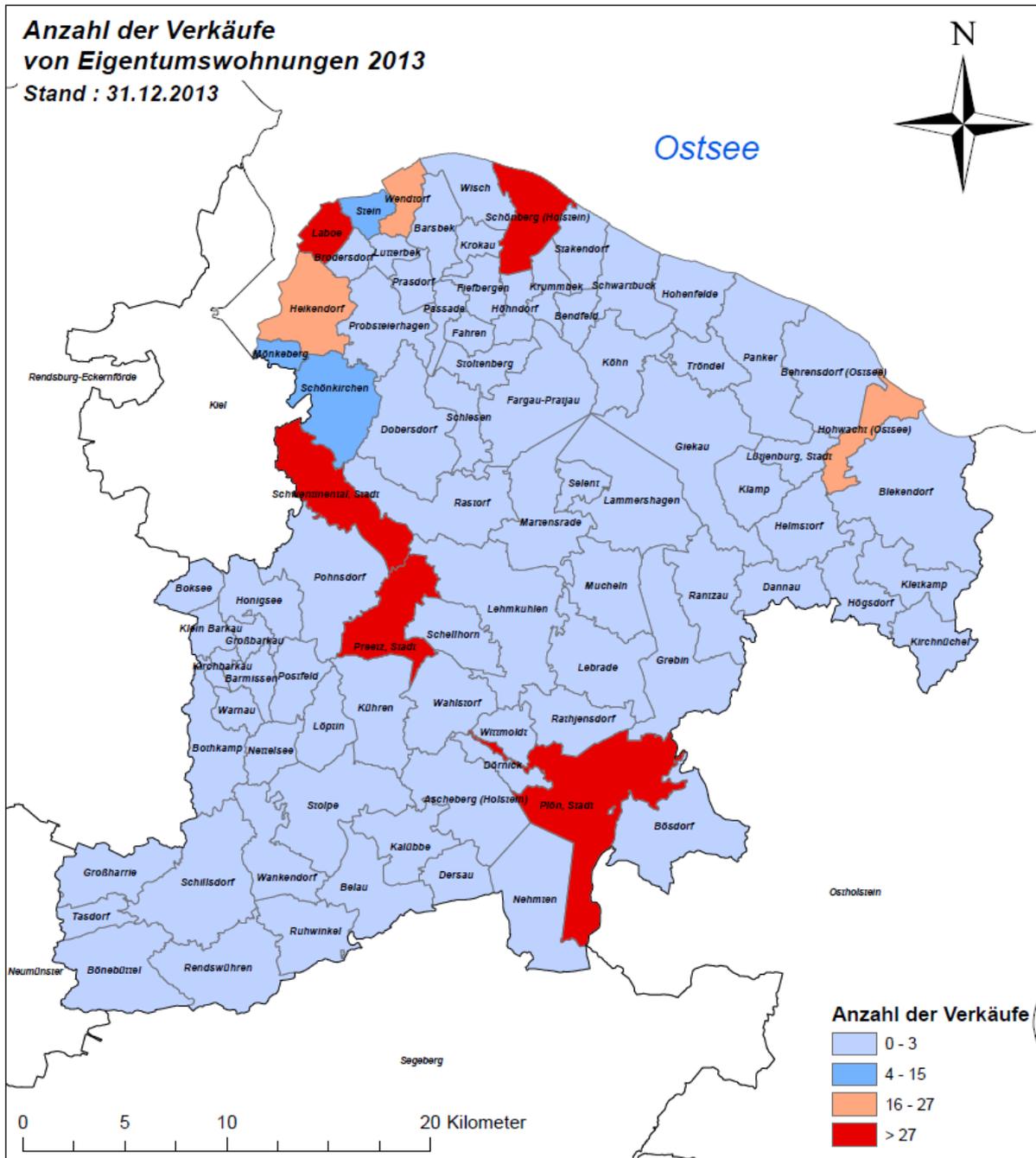
*Verkaufsjahr
2012
(fehlende Bau-
jahrsangaben: 14)*



*Verkaufsjahr
2013
(fehlende Bau-
jahrsangaben: 98)*

• **Aufteilung nach Gemeinden**

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen im Kreis Plön im Jahre 2013 wird in folgender Grafik noch einmal aufgegliedert nach Gemeinden dargestellt.

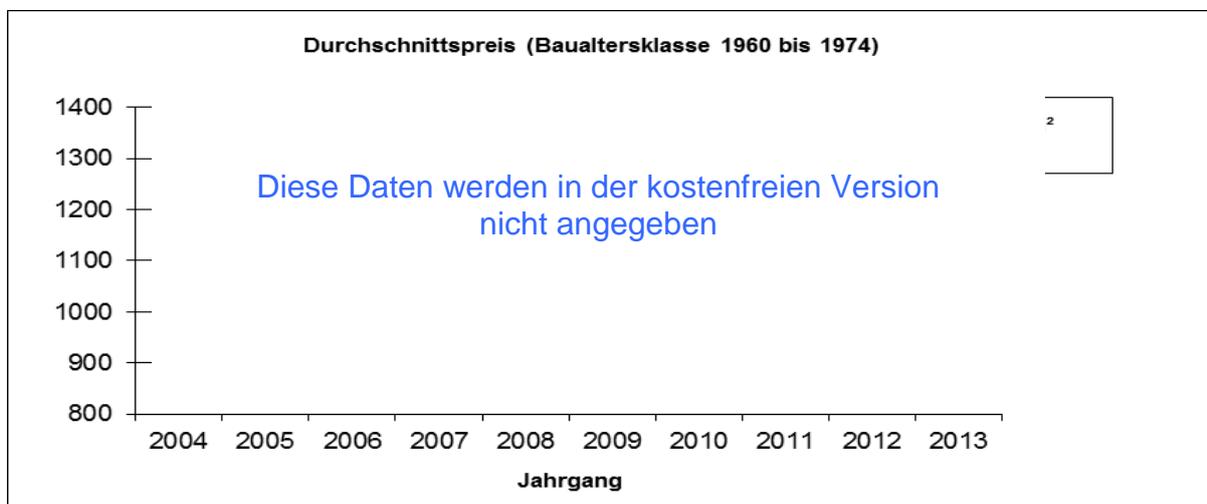


6.2.2 Gebäudefaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)

6.2.2.1 Kreis Plön

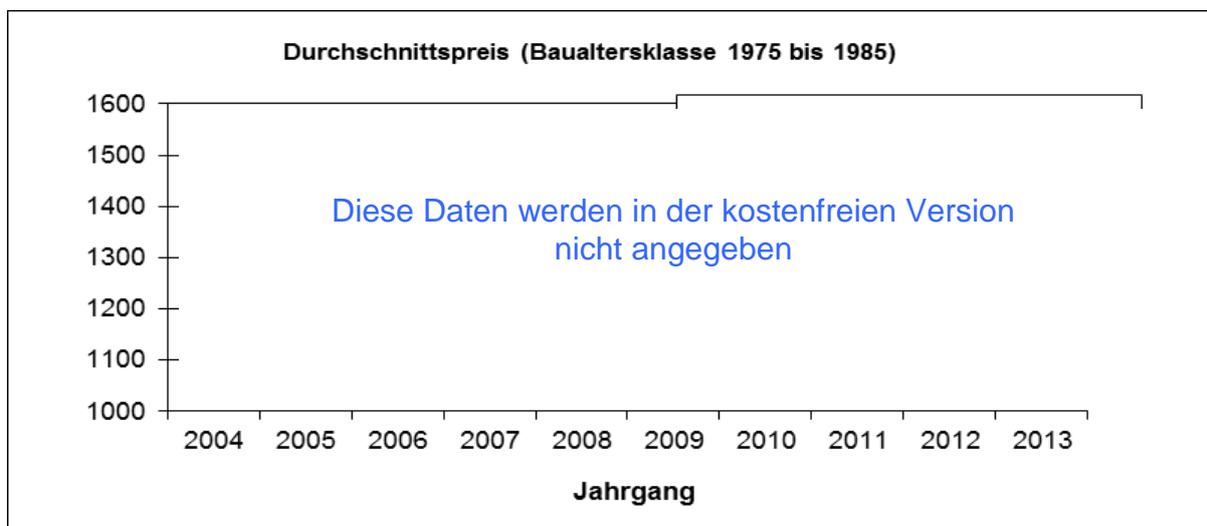
Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2004			---	87
2005			---	86
2006			121	70
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		132	91
2008			125	86
2009			114	100
2010			118	115
2011			118	125
2012			113	110
2013			105	123



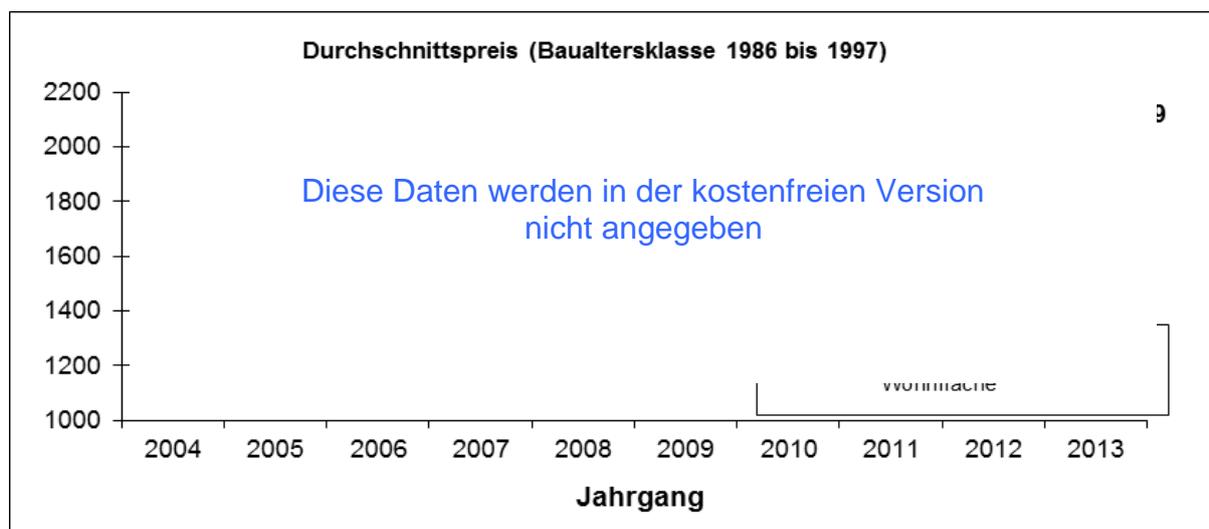
Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2004			---	42
2005			---	37
2006			112	25
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		112	19
2008			107	28
2009			108	32
2010			122	26
2011			133	39
2012			107	25
2013			107	25



Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2004			---	57
2005			---	54
2006			148	47
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		137	60
2008			125	50
2009			139	71
2010			147	70
2011			138	46
2012			146	45
2013			150	50



Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2004			---	28
2005			---	27
2006			130	26
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		129	29
2008			144	24
2009			139	27
2010			136	24
2011			150	34
2012			137	33
2013			160	24



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 46 beschriebenen Umrechnungskoeffizienten).

Beispiel:

Eigentumswohnung im Kreis Plön, Baujahr 2000, Verkaufsjahr 2008, Größe 100 m²
 angepasster Quadratmeterpreis: $1.660,- \text{ €/m}^2 \text{ } ^1) \times 0,954 \text{ } ^2) / 0,986 \text{ } ^3) = 1.606,- \text{ €/m}^2$
 grober Kaufpreis: $1.606,- \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = \text{rd. } 161.000 \text{ €}$

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 [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		168	17
2012			143	22
2013			140	17

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		150	12
2012			130	4
2013			130	4

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		139	19
2012			171	19
2013			170	17

¹⁾ Wert auf Seite 50 oben entnommen

²⁾ Wert bei 100 m², Seite 46 oben entnommen

³⁾ Wert bei 85 m², Seite 46 oben (Mittelwert zwischen 80 m² und 90 m²) entnommen

Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		148	16
2012			146	17
2013			170	13

6.2.2.3 Schönberger Strand

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		82	35
2012			78	26
2013			80	35

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		128	8
2012			110	6
2013			125	7

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		149	14
2012			142	9
2013			145	12

Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		163	8
2012			150	8
2013			150	8

6.2.2.4 Schwentimental

Baualtersklasse 1960 bis 1974

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße [m²]</i>	<i>Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]</i>	<i>durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m²]</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		112	16
2012			111	11
2013			112	14

Baualtersklasse 1975 bis 1985

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße [m²]</i>	<i>Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]</i>	<i>durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m²]</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		122	6
2012			115	4
2013			112	6

Baualtersklasse 1986 bis 1997

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße [m²]</i>	<i>Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]</i>	<i>durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m²]</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		110	2
2012			132	5
2013			118	3

Baualtersklasse ab 1998

<i>Jahr des Verkaufs</i>	<i>Durchschnittsgröße [m²]</i>	<i>Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]</i>	<i>durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m²]</i>	<i>Datengrundlage [Anzahl der Fälle]</i>
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		140	3
2012			140	2
				0

6.2.2.5 Preetz

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		82	14
2012			85	10
2013			80	11

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		84	5
2012			104	5
2013			85	5

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		102	5
2012			103	3
2013			110	5

Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011				0
2012				0
2013				0

6.2.2.6 Plön

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		105	10
2012			97	15
2013			90	13

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		162	5
2012			90	1
2013			90	2

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		155	3
2012			170	3
2013			145	5

Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011				0
2012				0
2013				0

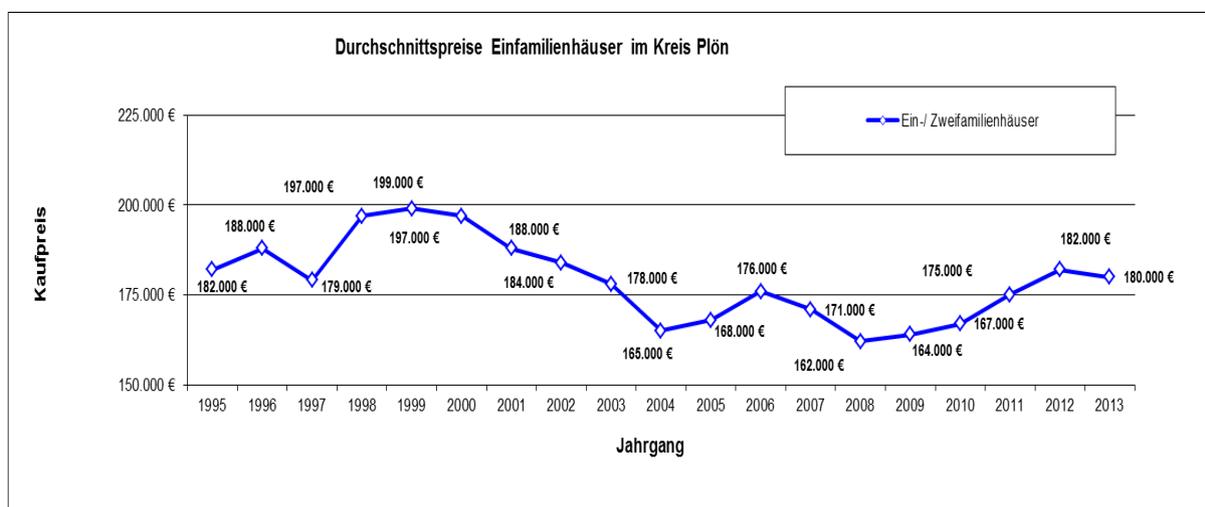
7 Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)

7.1 Durchschnittspreise für den Kreis

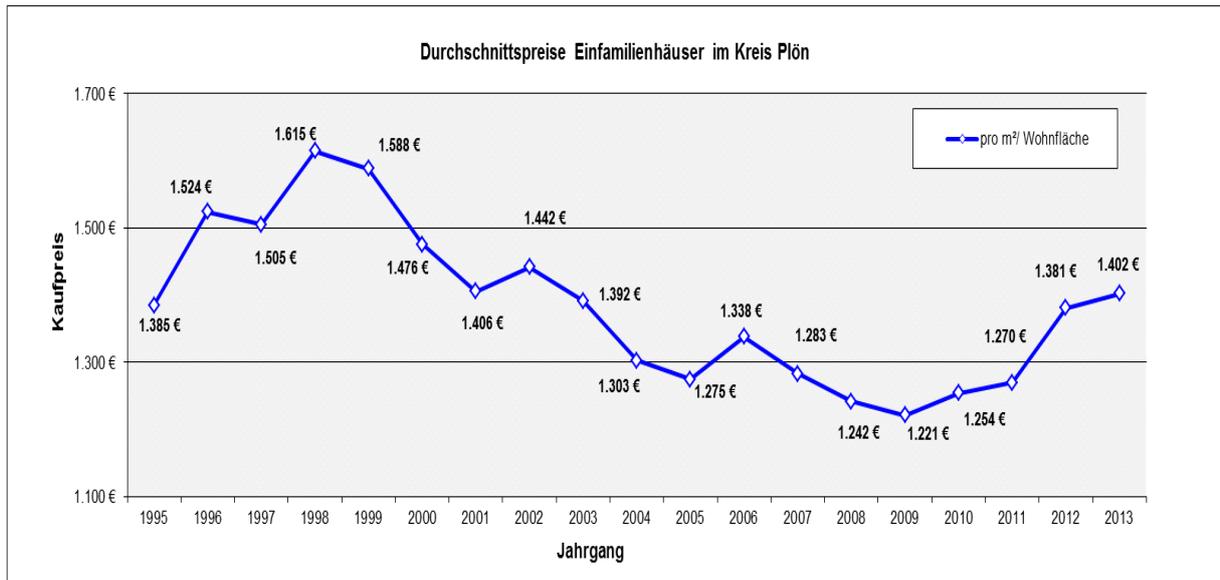
Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für bebaute Grundstücke im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge 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 für die Wohnfläche [€/m ²]	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
2013	180.000 €	505	1.402 €	95,0



Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei den Einfamilienhäusern im Jahr 2013 um rd. 1,5% 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.

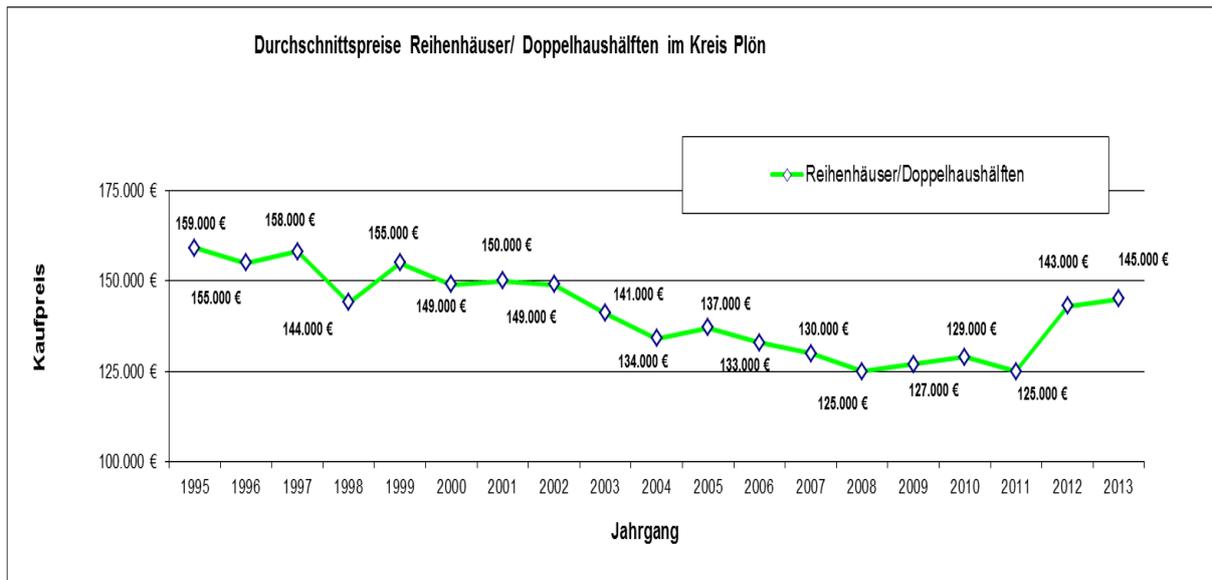
In den ländlichen Regionen ist das Bodenwertniveau niedriger als in den Städten – aus den nachfolgenden Tabellen ist allerdings keine „Landflucht“ zu erkennen, die Anzahl der Verkäufe verteilt sich gleichmäßig über alle Gebiete/Bodenwertniveaus.

Ein-/Zweifamilienhäuser					Verkaufsjahr 2012
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	80 – 109 €/m²	110 – 149 €/m²	Über 150 €/m²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [m²]					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliches Baujahr					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
Durchschnittspreis pro Wohnfläche					

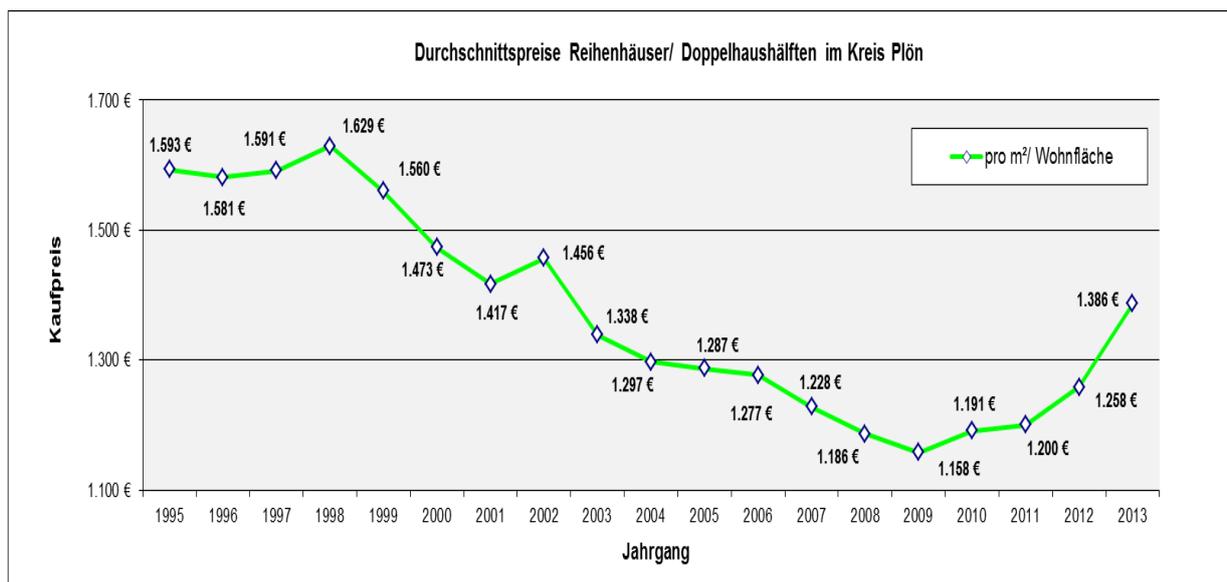
Ein-/Zweifamilienhäuser					Verkaufsjahr 2013
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	80 – 109 €/m²	110 – 149 €/m²	Über 150 €/m²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [m ²]					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliches Baujahr					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
Durchschnittspreis pro Wohnfläche					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					

7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
<i>Jahr des Verkaufs</i>	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	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
2013	145.000 €	220	1.386 €	94,1

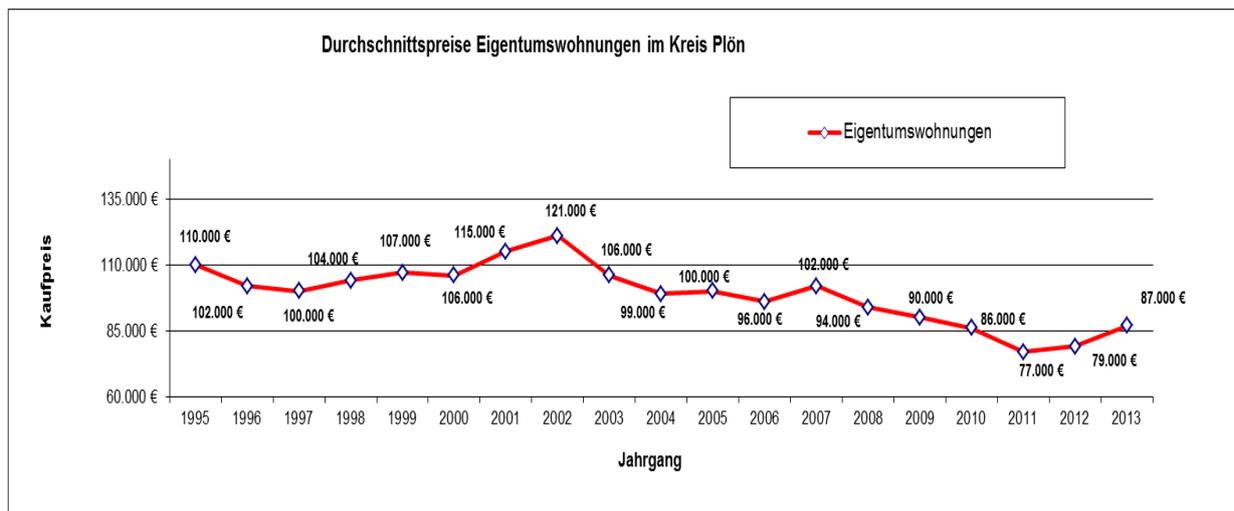


Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Jahr 2013 weiter angestiegen (rd. 10% gegenüber dem Vorjahr).

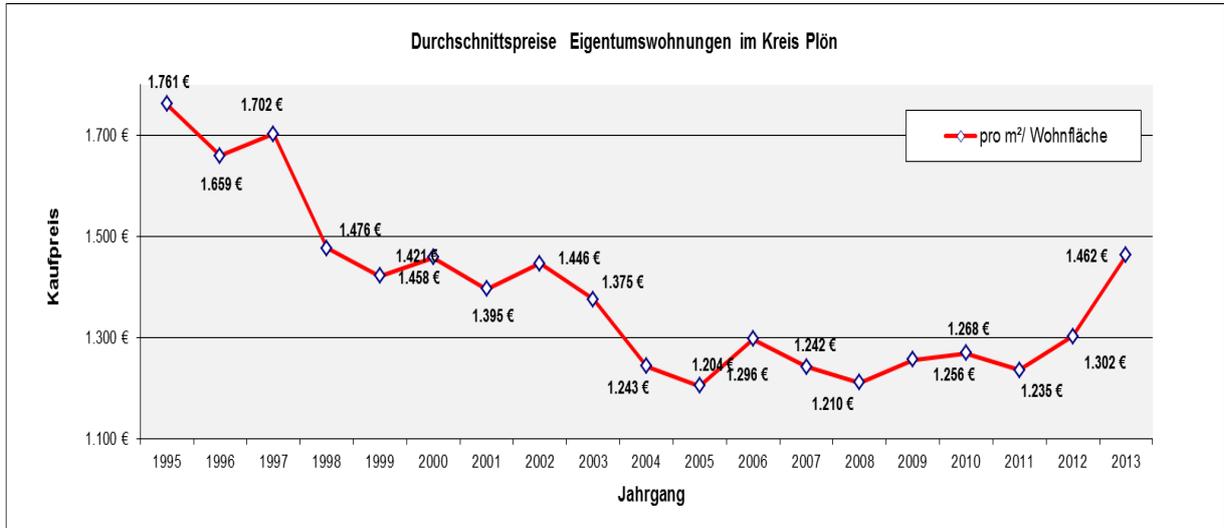


7.1.3 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	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
2013	87.000 €	267	1.462 €	100,3



Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind bei den Eigentumswohnungen im Jahr 2013 im Mittel ebenfalls weiter gestiegen (rd. 12% gegenüber dem Vorjahr).



**7.2 Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden),
Anzahl der Verkaufsfälle, Preise pro Quadratmeter Wohnfläche**

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 Verkaufsfällen pro Jahr. Die Übersicht soll einen groben Überblick über das Preisniveau und das Verkaufsgeschehen im Kreisgebiet geben.

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Ascheberg	Minimum	65.000	100.000	53.000	35.000	70.000
	Maximum	266.000	156.000	215.000	270.000	230.000
	Mittelwert	153.000	139.000	121.000	150.000	152.000
	Anzahl	5	4	9	7	8
Barsbek	Minimum			55.000	118.000	
	Maximum			180.000	186.000	
	Mittelwert			113.000	154.000	
	Anzahl			6	4	
Behrendorf	Minimum					90.000
	Maximum					374.000
	Mittelwert					184.000
	Anzahl					4
Belau	Minimum					70.000
	Maximum					216.000
	Mittelwert					124.000
	Anzahl					4
Bösdorf	Minimum			70.000	105.000	80.000
	Maximum			750.000	226.000	428.000
	Mittelwert			232.000	168.000	171.000
	Anzahl			6	4	14
Blekendorf	Minimum		25.000	63.000	60.000	45.000
	Maximum		145.000	230.000	222.000	220.000
	Mittelwert		97.000	143.000	135.000	126.000
	Anzahl		4	11	11	9
Bönebüttel	Minimum	70.000	65.000	90.000	30.000	50.000
	Maximum	255.000	238.000	197.000	240.000	200.000
	Mittelwert	129.000	139.000	128.000	130.000	142.000
	Anzahl	11	5	9	6	9
Dersau	Minimum				66.000	90.000
	Maximum				270.000	310.000
	Mittelwert				147.000	219.000
	Anzahl				8	5
Dobersdorf	Minimum	130.000		176.000		45.000
	Maximum	173.000		249.000		229.000
	Mittelwert	156.000		208.000		139.000
	Anzahl	4		5		5
Fargau-Pratjau	Minimum			90.000		
	Maximum			190.000		
	Mittelwert			147.000		
	Anzahl			4		

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
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	
Grebin	Minimum				30.000	68.000
	Maximum				189.000	249.000
	Mittelwert				130.000	150.000
	Anzahl				7	8
Großharrie	Minimum		62.000			
	Maximum		160.000			
	Mittelwert		131.000			
	Anzahl		4			
Heikendorf	Minimum	100.000	119.000	120.000	50.000	68.000
	Maximum	369.000	394.000	650.000	700.000	495.000
	Mittelwert	219.000	236.000	291.000	273.000	264.000
	Anzahl	22	12	19	26	30
Helmstorf	Minimum			155.000		
	Maximum			199.000		
	Mittelwert			173.000		
	Anzahl			5		
Hohenfelde	Minimum	75.000	55.000	55.000	61.000	63.000
	Maximum	120.000	160.000	180.000	252.000	257.000
	Mittelwert	95.000	121.000	110.000	127.000	141.000
	Anzahl	5	6	10	14	9
Hohwacht	Minimum	68.000	152.000	150.000	90.000	180.000
	Maximum	278.000	410.000	355.000	310.000	290.000
	Mittelwert	180.000	292.000	205.000	201.000	224.000
	Anzahl	5	6	7	6	6
Kirchbarkau	Minimum		105.000		130.000	
	Maximum		245.000		705.000	
	Mittelwert		188.000		307.000	
	Anzahl		5		5	
Klamp	Minimum			50.000		
	Maximum			240.000		
	Mittelwert			148.000		
	Anzahl			4		
Köhn	Minimum		90.000	68.000		73.000
	Maximum		160.000	190.000		144.000
	Mittelwert		127.000	114.000		101.000
	Anzahl		7	7		6
Kühren	Minimum	125.000				
	Maximum	162.000				
	Mittelwert	148.000				
	Anzahl	4				

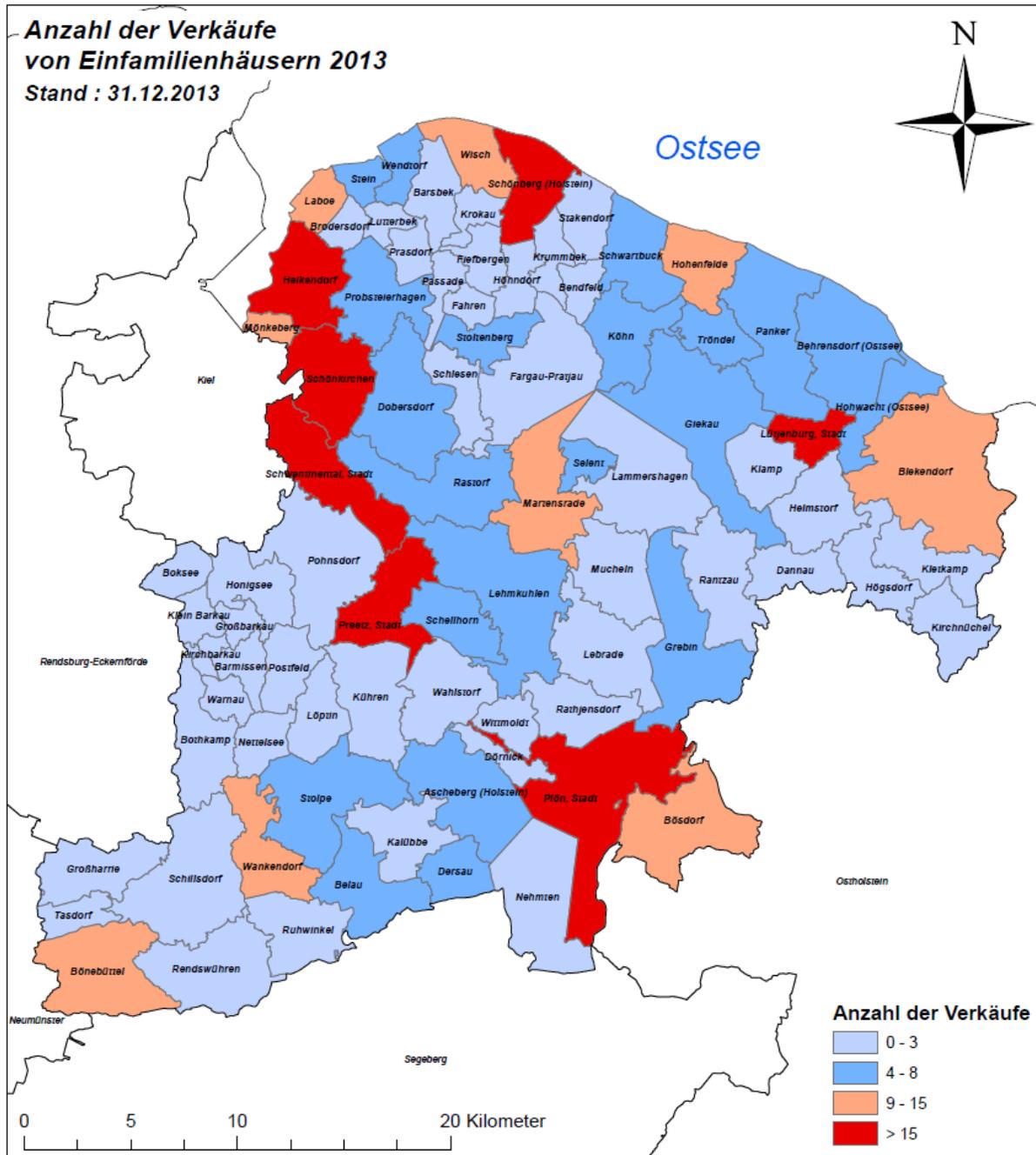
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Laboe	Minimum	160.000	85.000	65.000	80.000	100.000
	Maximum	535.000	357.000	415.000	329.000	750.000
	Mittelwert	267.000	201.000	205.000	190.000	278.000
	Anzahl	8	20	10	11	15
Lehmkuhlen	Minimum	85.000	85.000	36.000	105.000	84.000
	Maximum	265.000	265.000	170.000	188.000	249.000
	Mittelwert	155.000	155.000	124.000	139.000	152.000
	Anzahl	4	4	4	7	8
Lütjenburg	Minimum	60.000	75.000	60.000	58.000	42.000
	Maximum	208.000	200.000	268.000	235.000	250.000
	Mittelwert	132.000	134.000	141.000	120.000	131.000
	Anzahl	14	14	14	19	20
Martensrade	Minimum			60.000	142.000	67.000
	Maximum			212.000	214.000	380.000
	Mittelwert			159.000	177.000	184.000
	Anzahl			6	5	12
Mönkeberg	Minimum	125.000	160.000	100.000	130.000	75.000
	Maximum	374.000	355.000	485.000	720.000	680.000
	Mittelwert	238.000	256.000	259.000	303.000	274.000
	Anzahl	10	10	9	11	13
Nehnten	Minimum				72.000	
	Maximum				420.000	
	Mittelwert				209.000	
	Anzahl				5	
Panker	Minimum		62.000	98.000		50.000
	Maximum		225.000	177.000		213.000
	Mittelwert		141.000	138.000		142.000
	Anzahl		5	4		7
Plön	Minimum	70.000	75.000	65.000	58.000	55.000
	Maximum	550.000	590.000	418.000	388.000	730.000
	Mittelwert	188.000	195.000	171.000	162.000	174.000
	Anzahl	16	15	22	22	28
Preetz	Minimum	40.000	45.000	60.000	47.000	50.000
	Maximum	289.000	320.000	338.000	670.000	320.000
	Mittelwert	146.000	174.000	182.000	208.000	175.000
	Anzahl	25	31	31	30	41
Probsteierhagen	Minimum		73.000	110.000	90.000	90.000
	Maximum		298.000	260.000	353.000	259.000
	Mittelwert		182.000	181.000	175.000	178.000
	Anzahl		5	6	6	7
Rastorf	Minimum					49.000
	Maximum					233.000
	Mittelwert					138.000
	Anzahl					5
Schwentinental	Minimum	80.000	105.000	60.000	80.000	62.000
	Maximum	292.000	298.000	385.000	350.000	325.000
	Mittelwert	163.000	184.000	191.000	181.000	200.000
	Anzahl	31	31	43	27	34

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Schellhorn	Minimum	105.000		100.000	80.000	110.000
	Maximum	193.000		260.000	249.000	270.000
	Mittelwert	144.000		176.000	180.000	184.000
	Anzahl	8		5	6	6
Schillsdorf	Minimum		35.000	100.000		
	Maximum		245.000	235.000		
	Mittelwert		121.000	168.000		
	Anzahl		4	4		
Schönberg	Minimum	90.000	110.000	30.000	55.000	70.000
	Maximum	285.000	372.000	235.000	599.000	276.000
	Mittelwert	186.000	192.000	132.000	197.000	199.000
	Anzahl	7	13	15	24	22
Schönkirchen	Minimum	55.000	90.000	108.000	60.000	90.000
	Maximum	275.000	289.000	340.000	340.000	300.000
	Mittelwert	160.000	162.000	189.000	172.000	190.000
	Anzahl	12	19	14	15	17
Schwartbuck	Minimum			112.000	100.000	150.000
	Maximum			179.000	160.000	156.000
	Mittelwert			146.000	139.000	154.000
	Anzahl			5	4	4
Selent	Minimum		107.000	103.000	80.000	115.000
	Maximum		210.000	195.000	380.000	210.000
	Mittelwert		148.000	152.000	176.000	148.000
	Anzahl		7	6	7	4
Stakendorf	Minimum			33.000		
	Maximum			345.000		
	Mittelwert			154.000		
	Anzahl			6		
Stein	Minimum	121.000		140.000		107.000
	Maximum	262.000		475.000		415.000
	Mittelwert	188.000		315.000		251.000
	Anzahl	4		4		8
Stolpe	Minimum	60.000	65.000	70.000	70.000	45.000
	Maximum	210.000	220.000	199.000	185.000	155.000
	Mittelwert	156.000	142.000	126.000	124.000	92.000
	Anzahl	4	5	7	6	5
Stoltenberg	Minimum					140.000
	Maximum					590.000
	Mittelwert					260.000
	Anzahl					4
Tröndel	Minimum					75.000
	Maximum					230.000
	Mittelwert					148.000
	Anzahl					4
Wankendorf	Minimum	90.000	67.000	40.000	52.000	45.000
	Maximum	217.000	220.000	178.000	193.000	198.000
	Mittelwert	154.000	119.000	110.000	130.000	109.000
	Anzahl	6	9	9	12	13

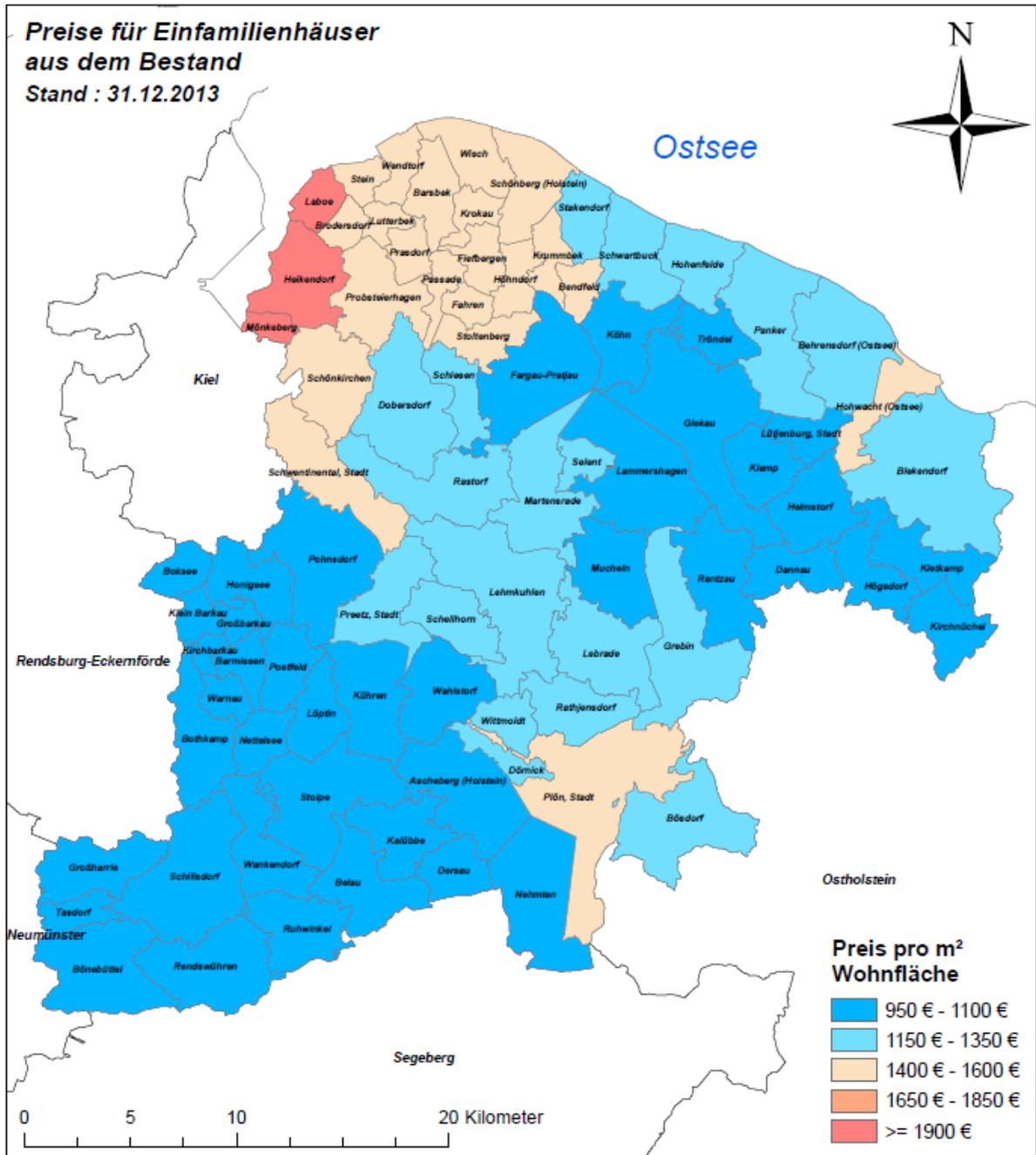
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)

<i>Gemeinde</i>		<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Warnau	Minimum			50.000		
	Maximum			218.000		
	Mittelwert			107.000		
	Anzahl			4		
Wendtorf	Minimum	150.000	90.000	80.000	110.000	140.000
	Maximum	217.000	270.000	285.000	400.000	265.000
	Mittelwert	186.000	167.000	173.000	205.000	203.000
	Anzahl	4	7	5	8	5
Wisch	Minimum	90.000	100.000	57.000	51.000	89.000
	Maximum	170.000	260.000	350.000	275.000	240.000
	Mittelwert	134.000	142.000	172.000	151.000	142.000
	Anzahl	6	7	13	10	10

Die **Anzahl der Verkäufe** von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2013 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.



Um die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** darzustellen wurden mehrere Gemeinden zusammengefasst, da die teilweise geringe Anzahl von Verkaufsfällen sonst das Ergebnis zu stark verfälschen würde.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2013

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 m ²
Wohnfläche:	mindestens 30 m ²
Kaufpreis:	50.000 € bis 400.000 €

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 Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2013		1959	120	97	155

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2013		1991	137	85	126

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

Grundstücksgröße	150 bis 1000 m ²
Wohnfläche:	mindestens 30 m ²
Kaufpreis:	30.000 € bis 350.000 €
Baujahr:	1925 bis 1974
	1975 bis heute

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1925 bis 1974					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2013		1959	92	102	63

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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	101	74
2013		1991	112	105	65

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.

Gebäudefaktoren 2013		Kauffälle [Anzahl]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Boden- preisniveau [€/ m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Wohnfläche bekannt [Anzahl]	Ø Kaufpreis/ m² Wohnfläche [€/m²]
Einfamilienhäuser - freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m²		341	173000	756	91	128	271	1360
Insgesamt								
Baujahre 1919 bis 1949								
Baujahre 1950 bis 1974								
Baujahre 1975 bis 1989								
Baujahre 1990 bis 2004								
Baujahre 2005 bis 2013								
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 500 m²		82	162000	362	105	96	63	1492
Insgesamt								
Baujahre 1919 bis 1949								
Baujahre 1950 bis 1974								
Baujahre 1975 bis 1989								
Baujahre 1990 bis 2004								
Baujahre 2005 bis 2013								
Reihenmittelhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 400 m²		59	143000	217	107	101	50	1405
Insgesamt								
Baujahre 1919 bis 1949								
Baujahre 1950 bis 1974								
Baujahre 1975 bis 1989								
Baujahre 1990 bis 2004								
Baujahre 2005 bis 2013								

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

8 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

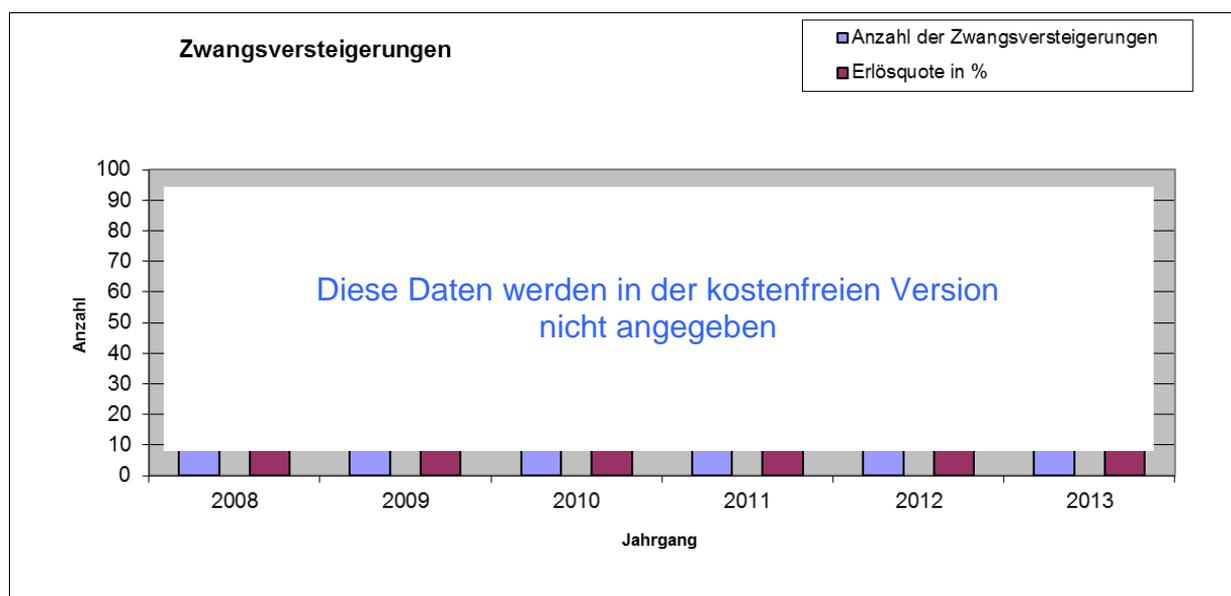
Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2011 aus der Kaufpreissammlung selektiert. Verkäufe unter Verwandten wurden ausgenommen und es wurden nur Verkäufe herangezogen, bei denen die Hofgröße zwischen 0,5 und 8,0 Hektar betrug.

Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
	Maximum		
	Mittelwert		
Anzahl	30	30	

9 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr weiter leicht gestiegen. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist weiter angestiegen und betrug 2013 im Durchschnitt 76% des Verkehrswertes.

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Mittel aus allen Werten
Anzahl	43	49	49	46	21	25	
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 dienen 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 durch einen roten Marker explizit hervorgehoben, bezieht sich aber auf die Daten aus den Jahren 2010 und 2011.

Im Jahr 2013 liegt die Erlösquote im Kreis Plön bei 76% und spiegelt auch die zunehmende Attraktivität des Immobilienmarktes wieder.



10 Mieten und Pachtpreise im Kreis Plön

10.1 Mietenübersicht

Der Gutachterausschuss führt keine Mietpreissammlung und veröffentlicht auch keinen Mietpiegel. Um dennoch Anhaltspunkte über das Mietenniveau im Kreis Plön geben zu können, wurden die schon im Jahre 2008 und 2009 durchgeführten Mietenuntersuchung im November 2013 und Februar 2014 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wiederholt. Grundlage waren alle Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahre 2013 (Anzahl 115), sowie eine Sammlung von Vermietungsangeboten aus der Tagespresse (Anzahl 115).

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

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

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

Im IVD-Preisspiegel 2013/2014 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. geförderten 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 m² Wohnfläche
mittlerer Wohnwert

Berechnungsmöglichkeit:

mittlerer Wohnwert in Kiel	7,20 €/m ²
mittlerer Wohnwert in Preetz	- 15% (siehe Seite 77)
Reihenmittelhaus	+ 5%
Wohnungsgrößenkorrektur	siehe Seite 46

Ergebnis: 7,20 €/m² x 0,85 x 1,05 x 0,954 = 6,13 €/m² (rd. 6,10 €/m²)
Monatsmiete rd. 670 €

1) Bei der Auswertung wurden die Mieten der Tagespresse geringer gewichtet, als die Mieten aus der Kaufpreissammlung. Unterschiedliche Wohnungsgrößen wurden mit dem Faktor auf der Seite 46 berücksichtigt.

2) Immobilienverband Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Berlin, Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung von Herrn Wagner am 09.02.2008

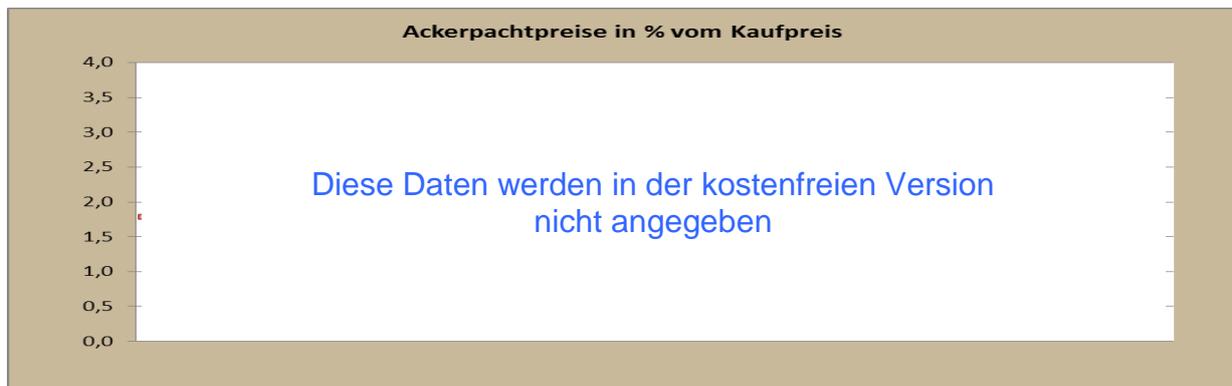


Abweichungen zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels von Kiel

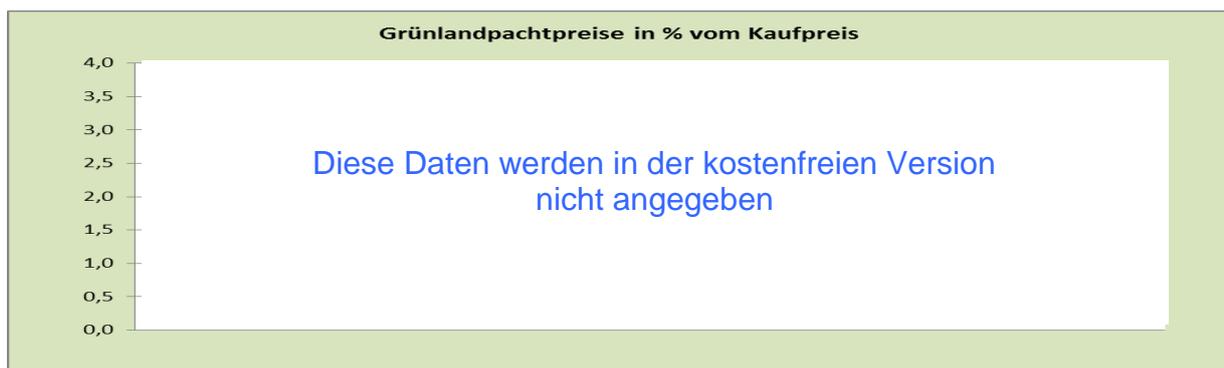
10.2 Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen

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 den folgenden Tabellen entnommen werden. Dabei werden, trotz der geringen Datenlage, auch die Pachtpreise für Grünland veröffentlicht.

Pachtpreise für Ackerland					
Jahrgang	Jährlicher Pachtpreis [€/ha]	Verkaufspreis [€/ha]	Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Verhältnis jährliche Pacht zu Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				33
2011					33
2012					25
2013					24
Mittelwert aus allen Jahrgängen					115 (Summe)



Pachtpreise für Grünland					
Jahrgang	Jährlicher Pachtpreis [€/ha]	Verkaufspreis [€/ha]	Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Verhältnis jährliche Pacht zu Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				2
2011					3
2012					6
2013					8
Mittelwert aus allen Jahrgängen					19 (Summe)



11 Liegenschaftszinssätze Kreis Plön

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

- Mieten Nettokaltmieten nach Käuferangaben¹⁾
- 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.
- Bodenwerte „freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag) angepasst an die wesentliche Zustandsmerkmale (GFZ, Fläche u. a.)
- Kaufpreise unvermietete Objekte

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2009 bis 2013 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

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

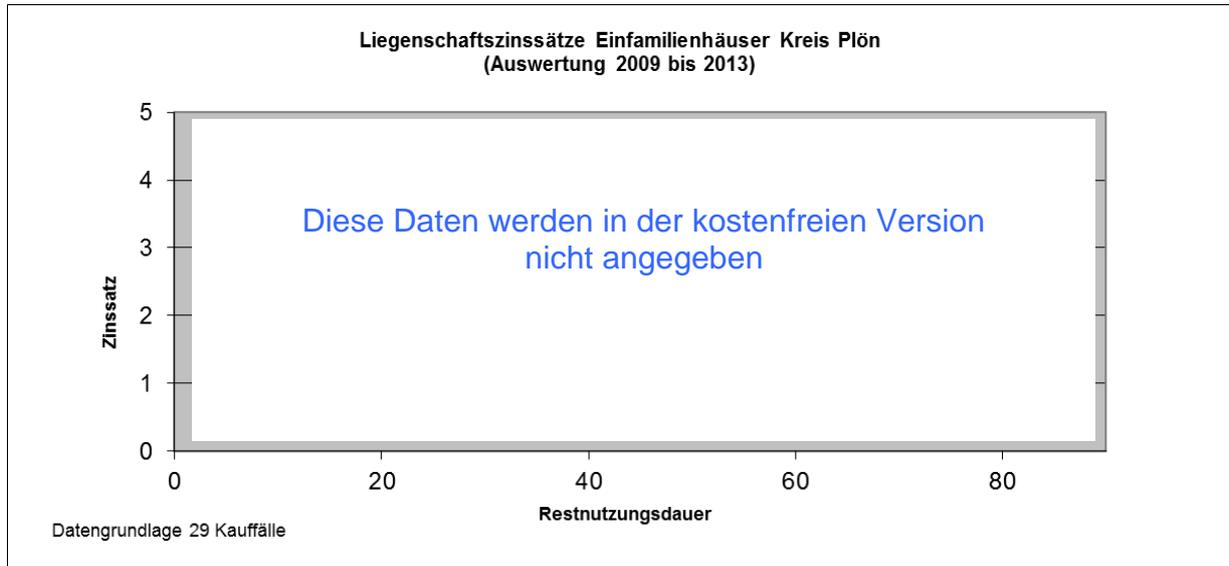
Bei den Kauffällen, die der folgenden Auswertung zugrunde liegen, sind keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorhanden.

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 Auswertzeitraum über mehrere Jahre den durchschnittlichen Marktmieten annähern.

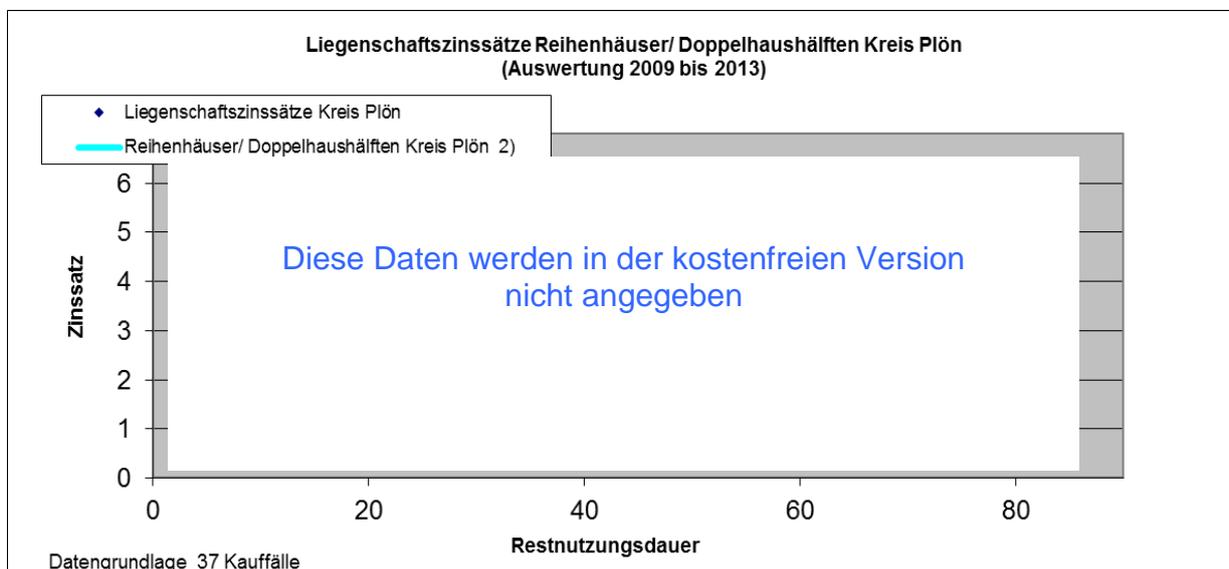
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %				Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im Durch- schnitt	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau €		Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	
	Restnutzungsdauer (Jahre)							Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €		
	20	30	40	60						80	
Einfamilienhäuser					60 - 80		29				
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					60 - 80		37				
Mehrfamilienhäuser (Ø 7 Wohneinheiten, Ø 430 m ² Wohnfläche)							46				
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)	Zinssätze nicht differenziert				70						
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)	Zinssätze nicht differenziert				60		20				
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte	Zinssätze noch nicht differenziert				40		7				
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten					70 - 80		104				

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

Die Liegenschaftszinssätze für **Einfamilienhäuser** im Kreis Plön liegen im Durchschnitt höher als im Bundesdurchschnitt.

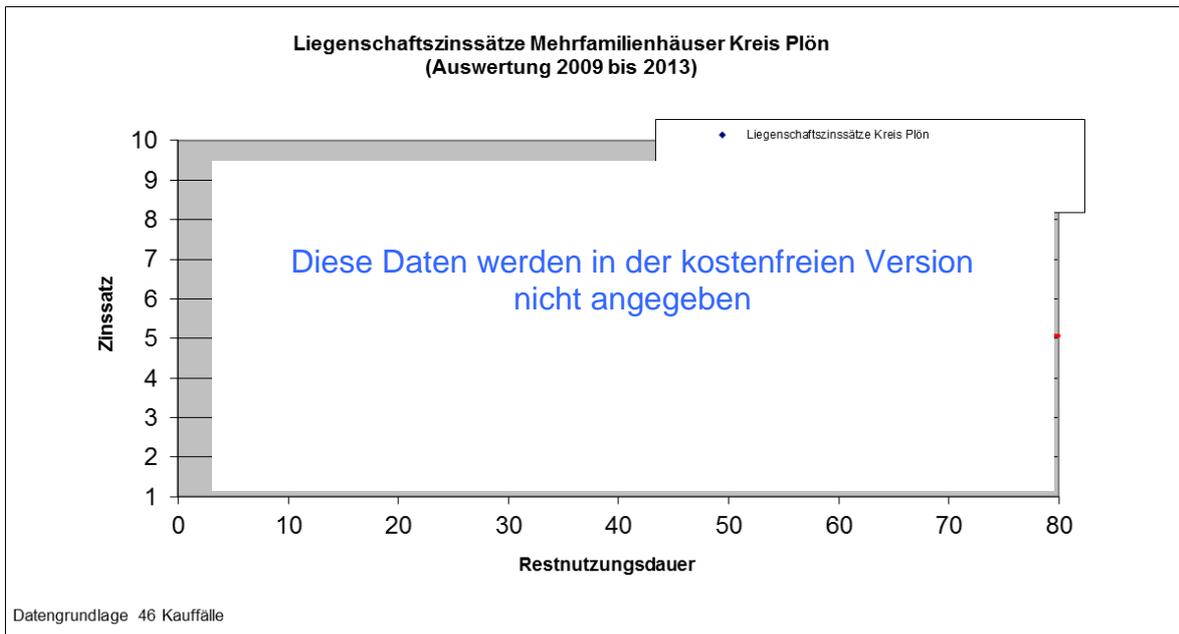


In der nachfolgenden Grafik werden die Zinssätze für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** dargestellt.

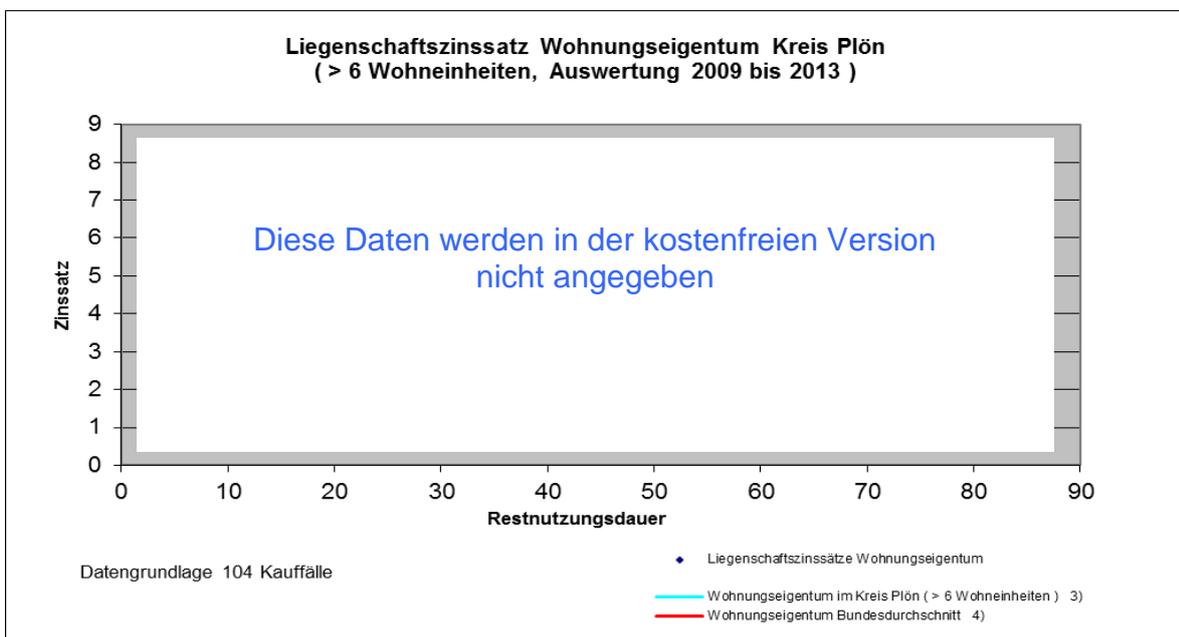


- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29,103. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 60 bis 80 Jahre) und beziehen sich auf unvermietete Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren.

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, 3.04/3/30 ff., 100. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 80 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 70 bis 80 Jahren.
- 4) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/30 ff., 100. Ergänzung entnommen. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Objekte mit 8 Wohneinheiten.

12 Ertragsfaktoren im Kreis Plön

Mithilfe der Ertragsfaktoren (Ertrags-Vervielfacher V_E) lässt sich relativ einfach und schnell ein genäherter Ertragswert bestimmen. Hierbei wird die marktüblich und nachhaltig erzielbare Jahresmiete mit dem Ertragsfaktor multipliziert („Maklermethode“). Die Berechnung eines bebauten Grundstücks GW erfolgt dabei nach der Formel

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

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

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

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

In der folgenden Tabelle werden die Rohertrags-Vervielfacher veröffentlicht, die aus den über die Fragebögen mitgeteilten Nettokaltmieten berechnet wurden. In die Berechnung sind analog zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze auf den Seiten 79 bis 82 alle Kaufpreise der Jahre 2009 bis 2013 eingeflossen, bei denen realistische Mietangaben gemacht wurden. Dabei wurden Ausreißer, die um mehr als 30% abwichen, eliminiert.

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Ertragsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	Ø Baujahr
			Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Rest- nutzungsdauer
Einfamilienhäuser		26			
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften		32			
Mehrfamilienhäuser (Ø 7 Wohneinheiten, Ø 430 m ² Wohnfläche)		45			
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)		10			
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)		13			
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte		6			
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten		79			

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

13 Sachwertfaktoren

13.1 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 Neubewertungen 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.

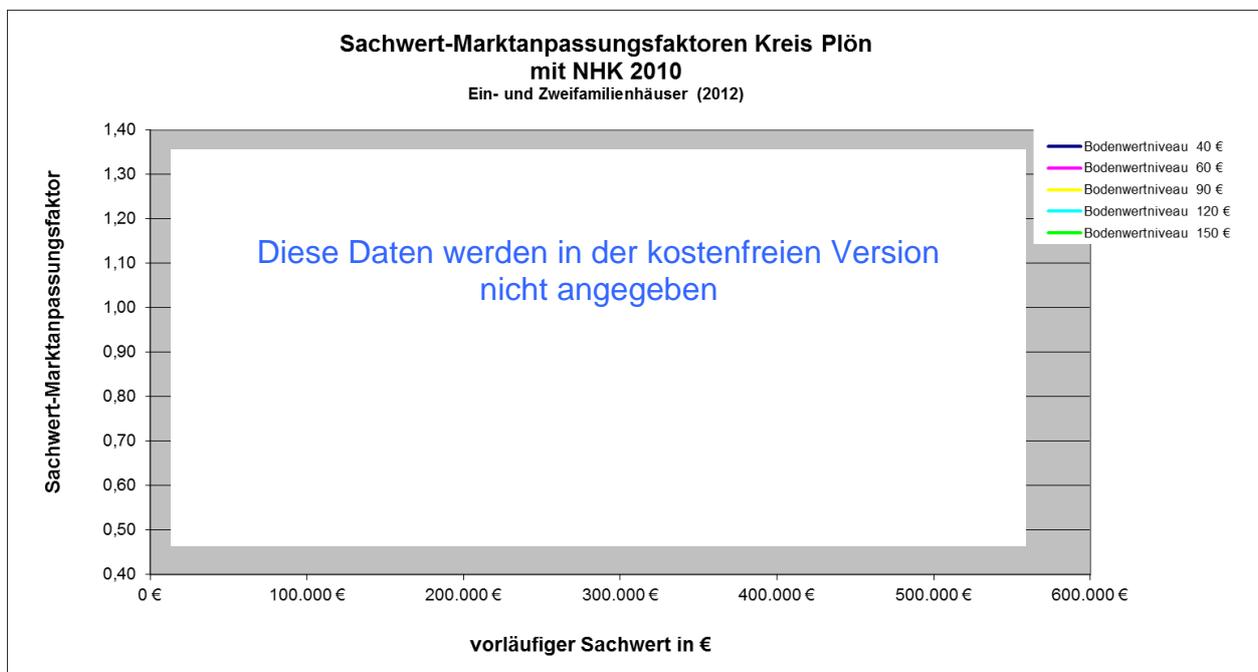
Den nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell entsprechend der SW-RL zugrunde:

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), „freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag), an die wesentlichen Zustandsmerkmale (insbesondere der Flächengröße, Seite 31ff.) angepasst
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 € (jedoch ohne GFZ- oder Flächenanpassung)

⇒ Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 0,83

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

13.2 Reihemittelhäuser

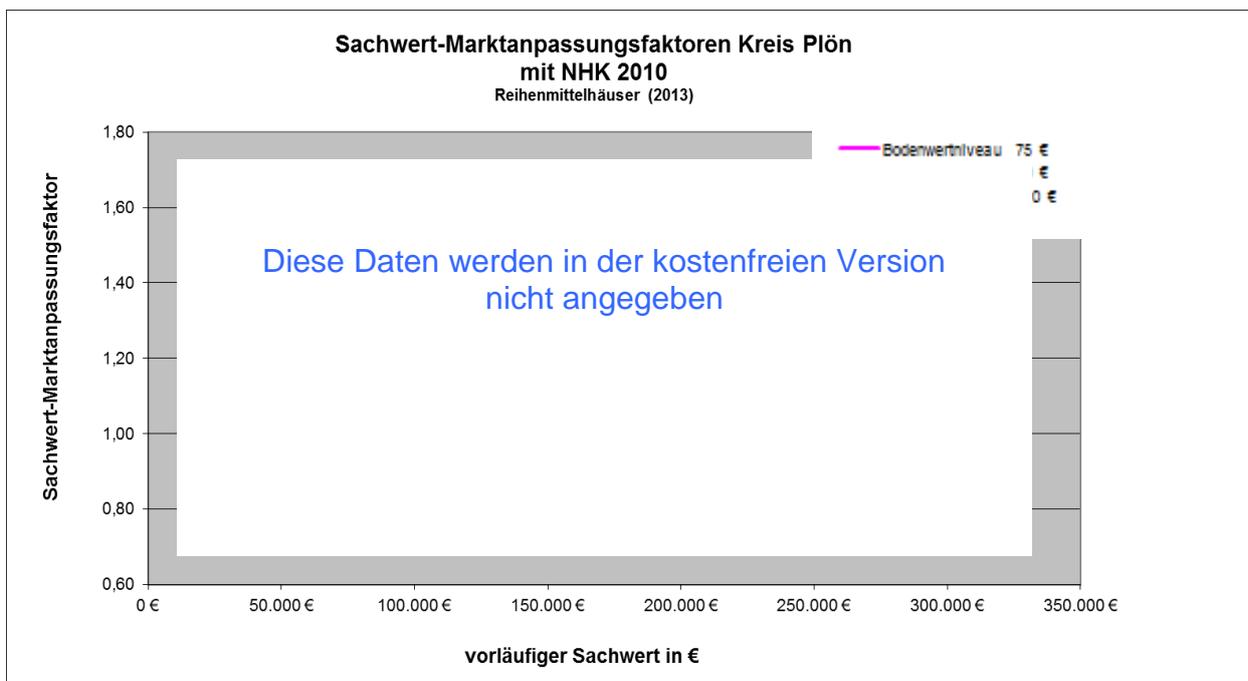
Im Jahre 2013 wurden erstmals Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch eine Nachbewertungen von 55 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2013, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten (vorläufigen) Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2013) mit NHK 2010 Reihemittelhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	75 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²
50.000 €			
75.000 €			
100.000 €			
125.000 €	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
150.000 €			
175.000 €			
200.000 €			
225.000 €			
250.000 €			
275.000 €			
300.000 €			

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.



14 Erbbaurechte

14.1 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- und Ferienhäuser
- wesentliche Kenngrößen: Verträge aus 2007 bis 2011,
Gesamtlaufzeit Erbbaurecht 99 Jahre,
Restlaufzeit durchschnittlich 27 Jahre,
mit Anpassungsklauseln,
Baujahre 1930 bis 1986,
Grundstücksgröße 400 m² bis 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 **0,75** ermittelt. Mit diesem Faktor kann der Verkehrswert eines von Rechten unbelasteten bebauten Grundstücks des o.a. Teilmarktes auf den Verkehrswert des Erbbaurechts umgerechnet werden.

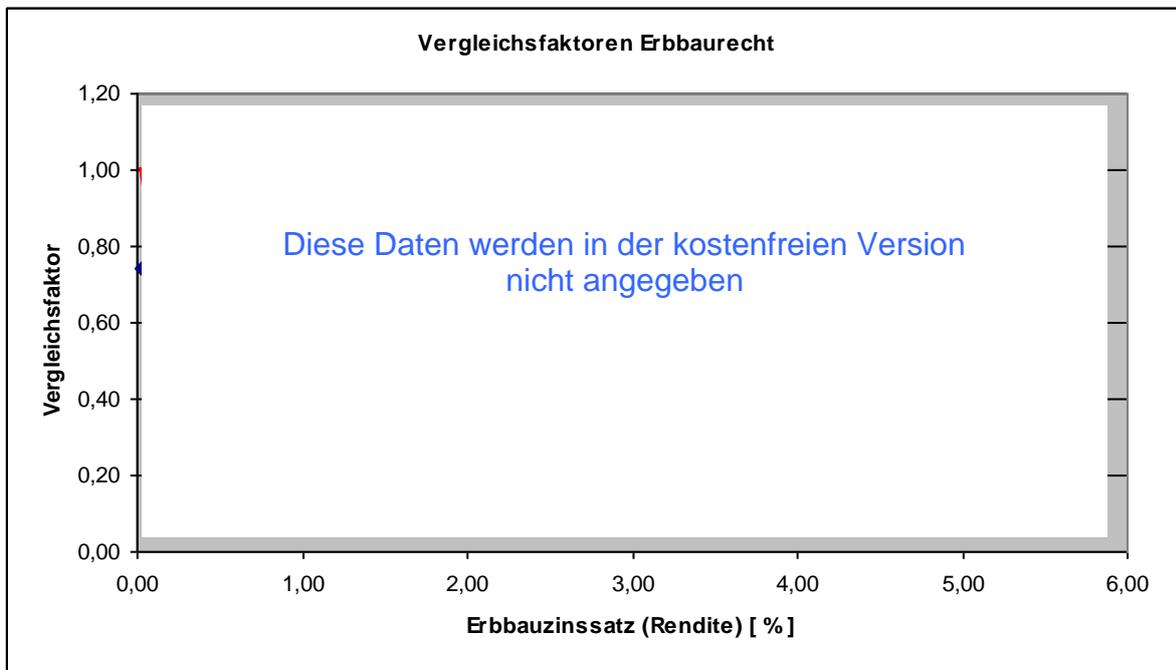
Vergleichsfaktor			Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages [Jahre]	durchschnittl. Bodenwertniveau [€/m ²]	durchschnittl. Erbbauzinsatz, Rendite	durchschnittl. Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert
Mittel	Standardabweichung	Spanne				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						

Berechnungsbeispiel:

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks	140.000 €
Vergleichsfaktor	
Zwischensumme	140.000 x =
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	<u>± 0 €</u>

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: $y = \frac{KPer}{VWu \cdot x}$
 y = Vergleichsfaktor
 x = Rendite in %

15 Benachbarte Gutachterausschüsse (Geschäftsstellen)

<i>Gutachterausschuss für Grundstückswerte</i>	<i>Straße/Postfach</i>	<i>PLZ/Ort</i>	<i>Telefon</i>	<i>Telefax</i>
in der Landeshauptstadt Kiel	Andreas-Gayk-Str. 31	24103 Kiel	0431 / 901 -2530 -2537	-62536
in der Hansestadt Lübeck sowie in den Kreisen Herzogtum Lauenburg und Ostholstein	Brolingstraße 53 b-d	23554 Lübeck	0451 / 30090 -400 -403 -404 -405 -406	-449
in der kreisfreien Stadt Neumünster	Großflecken 68	24534 Neumünster	04321 / 942 -2553 -2547	-2087
im Kreis Rendsburg-Eckernförde	Kaiserstraße 8	24768 Rendsburg	04331 / 202 -481 -531	-574
im Kreis Segeberg	Hamburger Straße 30	23795 Bad Segeberg	04551 / 951 -582 -526	-99819

Stand: 01.01.2014