

Grundstücksmarktbericht 2015



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Plön**

Grundstücksmarktbericht 2015

- 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 2015:

- Die **Anzahl der Kaufverträge** ist im Jahr 2015 sowohl bei den bebauten Grundstücken, den Eigentumswohnungen und den unbebauten Grundstücken **wieder angestiegen** und liegt im Mittel auf dem Niveau der letzten vier Jahre (Seite 18 bis 19),

- **der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern setzt sich fort, die Preise für Reihenhäusern und Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind stabil geblieben,**
 - die **Preise der gehandelten Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr **um 7,2 % angestiegen** und kosten im **Durchschnitt 209.000 €** (Seite 62 bis 63, 78),
 - die Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser sind bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche um 2,3% gefallen (Seite 65 bis 66), der **durchschnittliche Gesamtkaufpreis** ist mit **155.000 € stabil geblieben,**
 - die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen sind im Mittel um 4,2% gefallen (Seite 67 bis 68), der **durchschnittliche Gesamtkaufpreis** ist mit **97.000 € stabil geblieben**
 - **Neubaueigentumswohnungen** kosten mit **rd. 3.170 €/m² Wohnfläche rd. 19 % mehr als im Vorjahr** (Seite 48)

- die **Anzahl** der gehandelten **Baugrundstücke** ist **stabil geblieben bzw. leicht gestiegen**, die **Quadratmeterpreise** sind im Jahr 2015 **um knapp 5% gestiegen** (Seite 26 bis 28),

- der **Flächen- und Geldumsatz für landwirtschaftliche Flächen** ist wiederum **weiter angestiegen**, die Preise für **Ackerland** sind **weiter stark gestiegen** (Seite 37 bis 41),

- die **Anzahl der Zwangsversteigerungen** ist weiter rückläufig, die **Erlösquote** ist **auf 85%** des Verkehrswertes **gestiegen** (Seite 79).

Gemeinden/Amtsverwaltungen



Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand: 31.12.2015

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

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



Geschäftsstellenleiter:

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



ehrenamtlich tätige Mitglieder des Gutachterausschusses:

Heinrich Broja
 stellvertretender Vorsitzender,
 Bauingenieur



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



Mirko Benz
 Dipl.-Sachverständiger DIA



Michaela Lindenau
 Amtlich Landwirtschaftliche
 Sachverständige



Michael Rückner
 Finanzwirt



Eggert Soltau
 Immobilienwirt



Torsten Szepat
 Immobiliengutachter
 CIS HypZert (F)



Achim Wilhelm
 Architekt



Karl-Heinz Möller
 Finanzwirt



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	8
1.1	Vorbemerkungen	8
1.2	Der Gutachterausschuss	8
1.2.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	9
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	12
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	17
4	Grundstücksverkehr	18
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	Bauerwartungs- und Rohbaulandland	36
5.3	Landwirtschaftliche Flächen – Umsatz, Bonität und Preise	37
5.4	Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland, Kiesabbauf Flächen und Moorflächen	44

6	Wohnungseigentum (Gebäudedefaktoren)	48
6.1	Neubau, Erstverkauf, Preisindex	48
6.2	Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau)	50
6.2.1	Anzahl der Verkaufsfälle	50
6.2.2	Gebäudedefaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)	52
6.2.2.1	Kreis Plön	52
6.2.2.2	Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein	57
6.2.2.3	Schönberger Strand	58
6.2.2.4	Schwentinental	59
6.2.2.5	Preetz	60
6.2.2.6	Plön	61
7	Bebaute Grundstücke (Gebäudedefaktoren)	62
7.1	Durchschnittspreise für den Kreis	62
7.1.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	62
7.1.2	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	65
7.1.3	Eigentumswohnungen	67
7.2	Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden), Anzahl Verkaufsfälle, Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	69
7.3	Gebäudedefaktoren für bebaute Grundstücke	76
7.3.1	Grobe Baujahresunterteilung	76
7.3.2	Differenzierte Baujahresunterteilung	78
8	Gesamtkaufpreise für Resthöfe	79
9	Zwangsversteigerungen	79
10	Mieten und Pachten im Kreis Plön	80
10.1	Mietenübersicht	80
10.2	Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen	82
11	Liegenschaftszinssätze	84
12	Ertragsfaktoren	88
13	Sachwertfaktoren	89
13.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	89
13.2	Reihenmittelhäuser	92
13.3	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	93
14	Erbbaurechte	94
14.1	Vergleichsfaktoren	94
15	Gebühren	96
16	Andere Institutionen	96
16.1	Zentrale Geschäftsstelle Schleswig-Holstein (ZGS)	96
16.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	96

Bericht über den Grundstücksmarkt 2015 im Kreis Plön



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2015 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 16.07.2014 (Gutachterausschussverordnung – GAVO),
- 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 (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).*

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

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

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

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 9 ehrenamtliche Gutachter unter dem Vorsitz des Leiters der Abteilung 3 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo 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 LVermGeo SH in Kiel (Katasteramt) eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

1.4 Kaufpreissammlung

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

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

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

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

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

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

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

2 Begriffsbestimmungen

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

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

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

2.1 Unbebaute Grundstücke

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

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

2.1.1 Land- und Forstwirtschaft

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

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

In der Regel 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 01.01.2016)

3.1 Verwaltungsgliederung des Kreises Plön

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

- 4 Städte: Lütjenburg (zugehörig zum Amt Lütjenburg), Plön, Preetz, Schwentinal
- 78 amtsangehörige Gemeinden des Kreises Plön in 7 Ämtern
 zzgl. eine Gemeinde aus dem Kreis Ostholstein:

Amt Bokhorst-Wankendorf,	9 Gemeinden
Amt Lütjenburg,	1 Stadt (Lütjenburg)
	14 Gemeinden
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, Bösdorf

3.2 Kreisgebiet

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.083 km², davon:

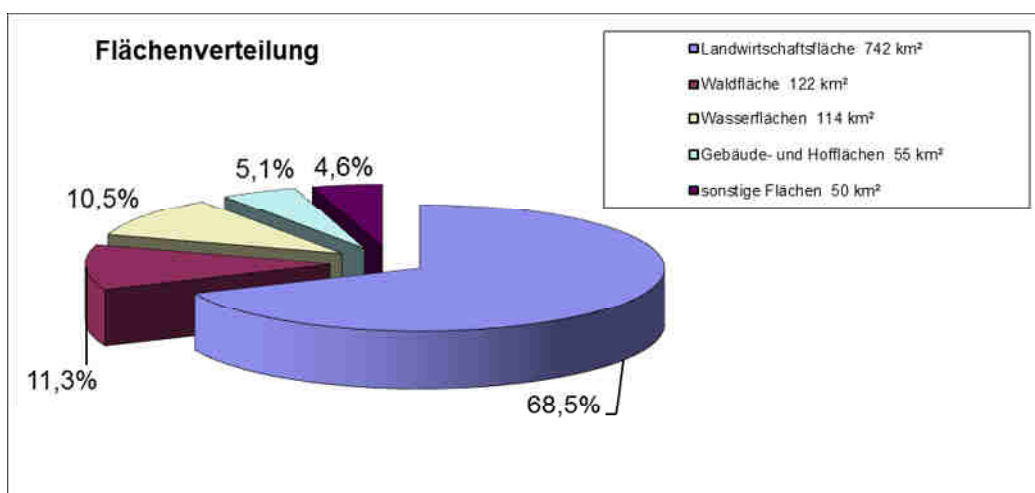
Landwirtschaftsfläche	742 km ²	(68,4%)
Waldfläche	122 km ²	(11,2%)
Wasserfläche	114 km ²	(10,5%)
Gebäude und Freiflächen	55 km ²	(3,1%)
sonstige Flächen	50 km ²	(6,8%)
davon Naturschutzgebiete	30 km ²	

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 Schl.-Holstein, Stand: 31.12.2014)

Im Kreis Plön lebten am 31.12.2014 126.865 Menschen, davon 61.422 männlich und 65.443 weiblich (<http://www.statistik-nord.de/daten/bevoelkerung-und-gebiet>). 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:

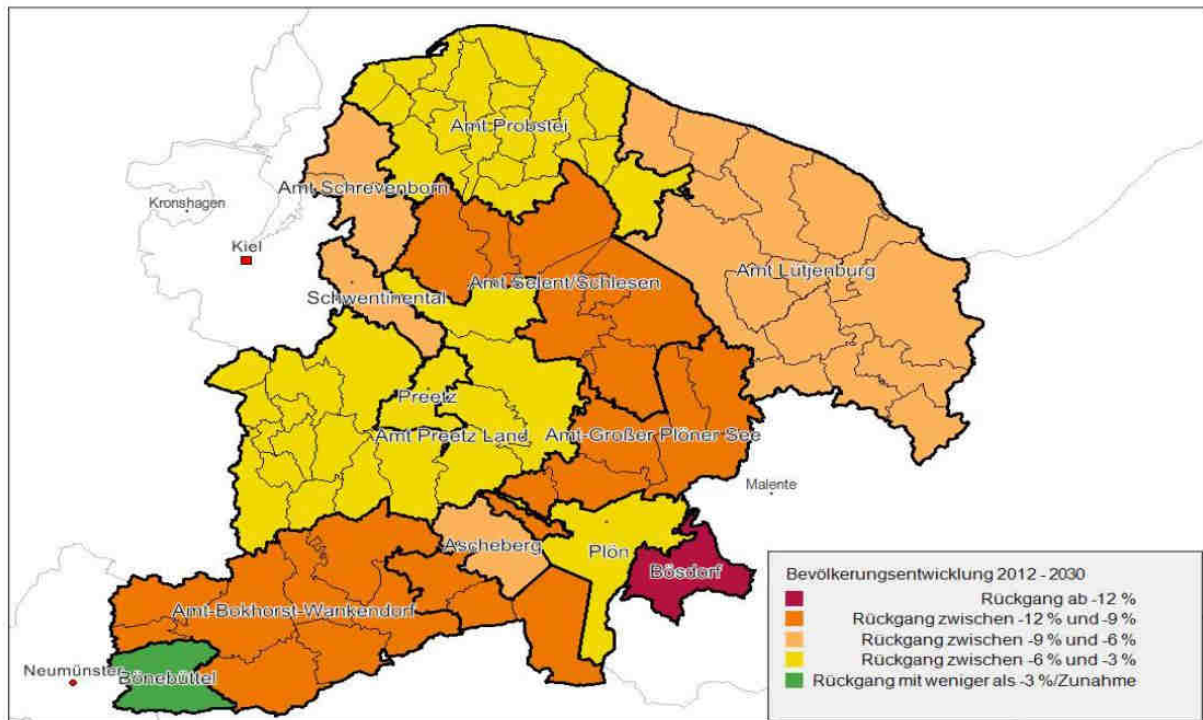
Bevölkerungszahlen Kreis Plön	
Städte	Einwohner
Lütjenburg	5.289
Plön	8.722
Preetz	15.671
Schwentinental	13.369
Ämter	
Bokhorst-Wankendorf	7.978 ¹⁾
Lütjenburg	10.184 ²⁾
Großer Plöner See	4.455 ³⁾
Preetz-Land	9.436
Probstei	21.333
Schrevenborn	18.560
Selent/Schlesen	5.485
Amtsfreie Gemeinde	
Bönebüttel	2.045
Ascheberg	3.012
Bösdorf	1.326

Stand: 31.12.2014

- 1) ohne Einwohnerzahl von Bönebüttel
- 2) ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg
- 3) ohne Einwohnerzahl von Ascheberg, Bösdorf und Bosau (3.365)

3.3.1 Bevölkerungsprognose

Das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg (GEWOS) hat im Auftrag des Kreises Plön im Jahr 2013 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.

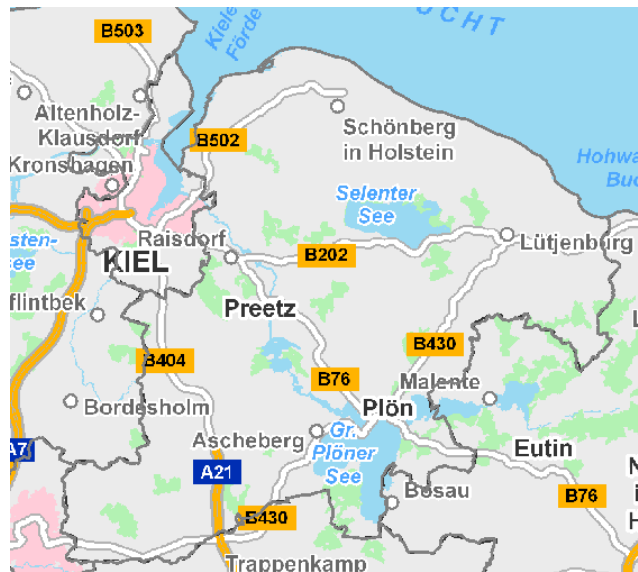
3.4 Wirtschaft

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



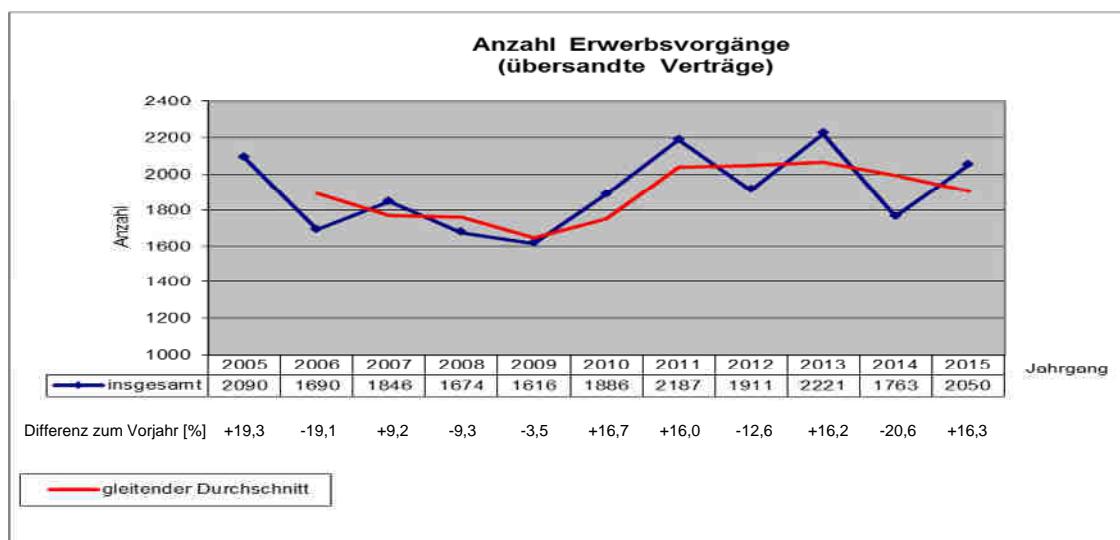
Schienenverbindung im Kreis Plön

4 Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2015 und in den Vorjahren wird durch Daten über die *Anzahl* der der Geschäftsstelle übersandten Erwerbsvorgänge¹⁾ und über die *Flächen- und Geldumsätze* aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichen Objekt- und Grundstücksarten vorgenommen.

4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge (übersandte Kauf-/Überlassungsverträge) 1)

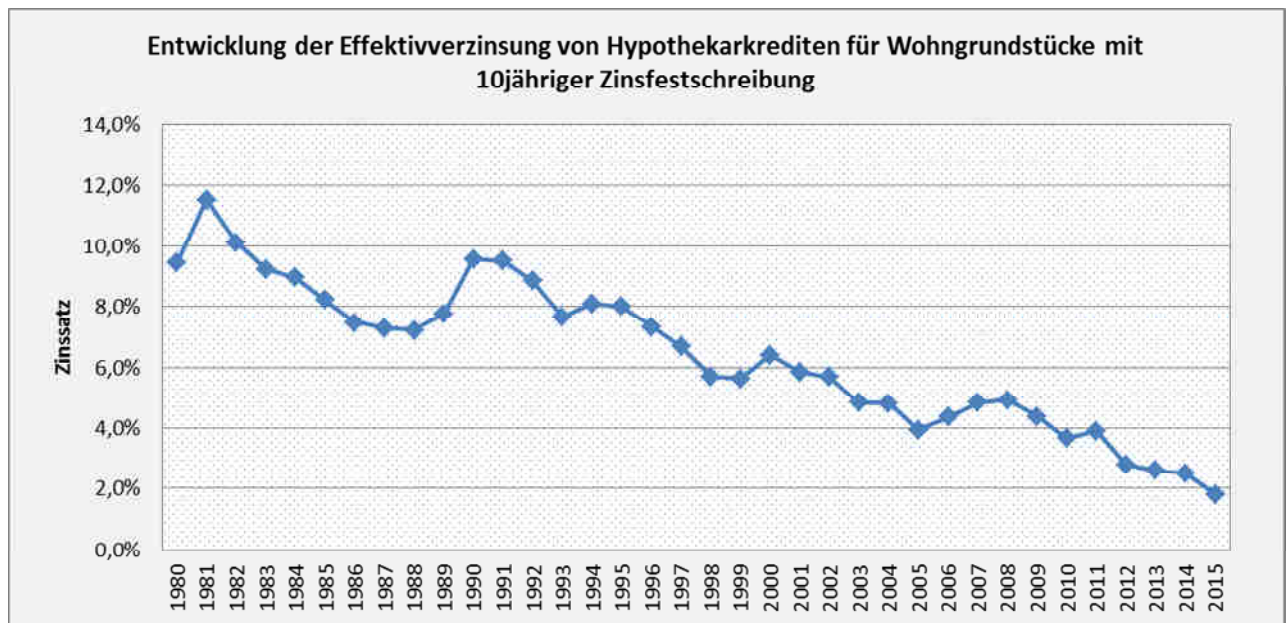
Jahr	Anzahl		Verteilung der Anzahl auf Objektarten		
	Kaufverträge insgesamt	verwertbare Kaufverträge	unbebaut	bebaut	etw ²⁾
2005	2.090	1.727	562	743	338
2006	1.690	1.380	455	578	274
2007	1.846	1.586	360	657	476
2008	1.674	1.373	339	637	325
2009	1.616	1.329	285	654	327
2010	1.886	1.595	293	691	547
2011	2.187	1.801	388	818	502
2012	1.911	1.616	366	752	420
2013	2.221	1.872	428	913	460
2014	1.763	1.534	317	784	368
2015	2.050	1764	363	852	474



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 Untersuchungen (1999). Die hohe Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2013 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. Nach einem Rücksetzer im Jahr 2014 ist die **Anzahl der gehandelten Objekte wieder** auf den Durchschnittswert der letzten vier Jahre **angestiegen**.

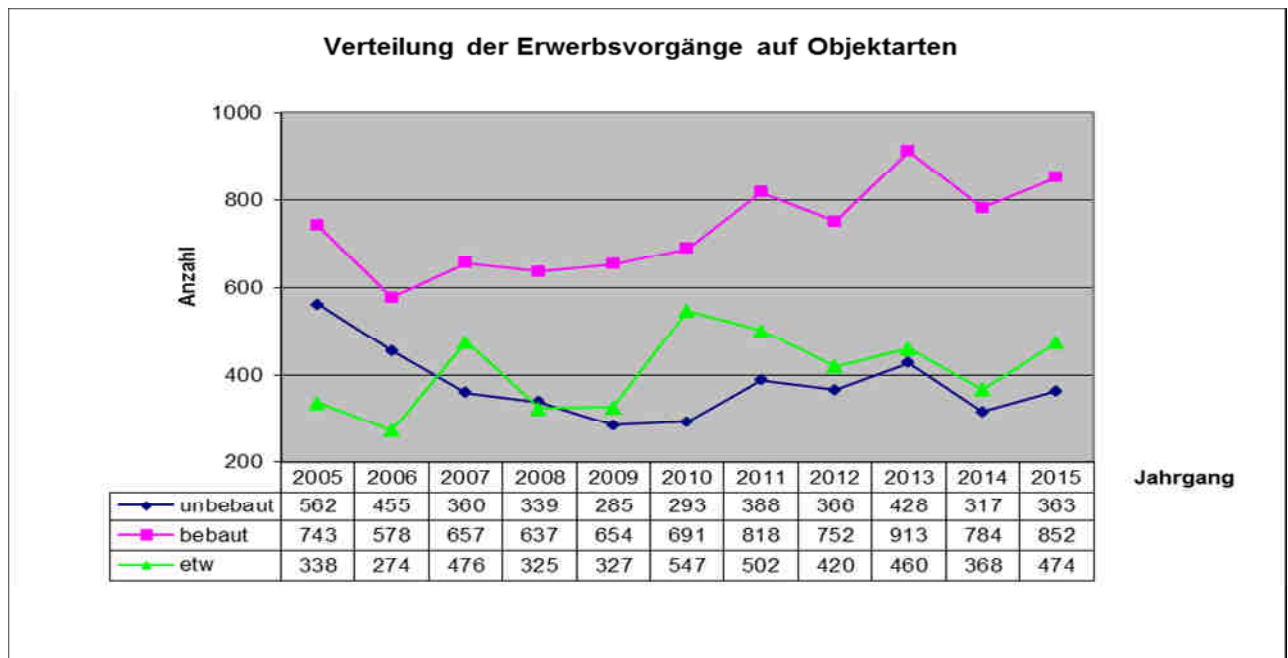
1) Ein Datenabgleich im Jahr 2011 hat ergeben, dass 90% aller Kaufverträge der Geschäftsstelle übersandt wurden. Von den verschickten Fragebögen beträgt die Rückläuferquote (ggf. nach einer Erinnerung) 99 %.

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:

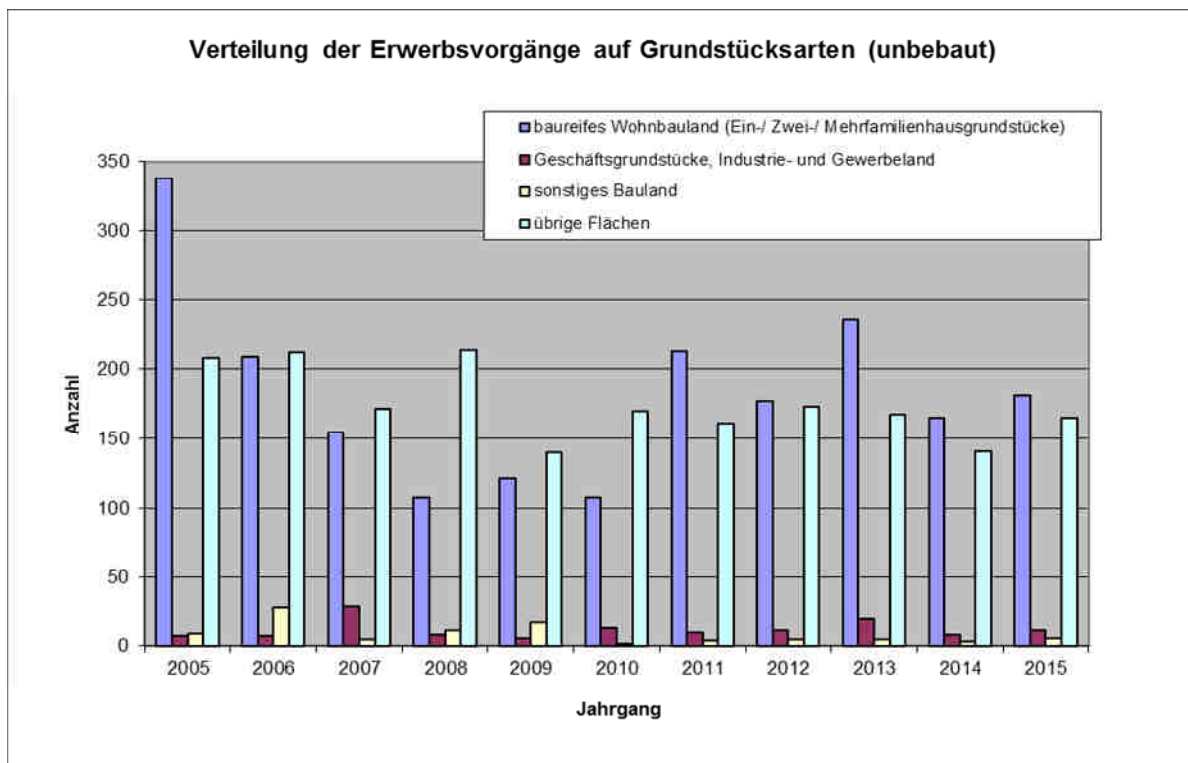


In allen drei Bereichen ist die **Anzahl der Verträge** auf den Durchschnittswert der letzten vier Jahre **angestiegen**.

4.3 Anzahl der Erwerbsvorgänge – verteilt auf Grundstücksarten

4.3.1 Unbebaute Grundstücke

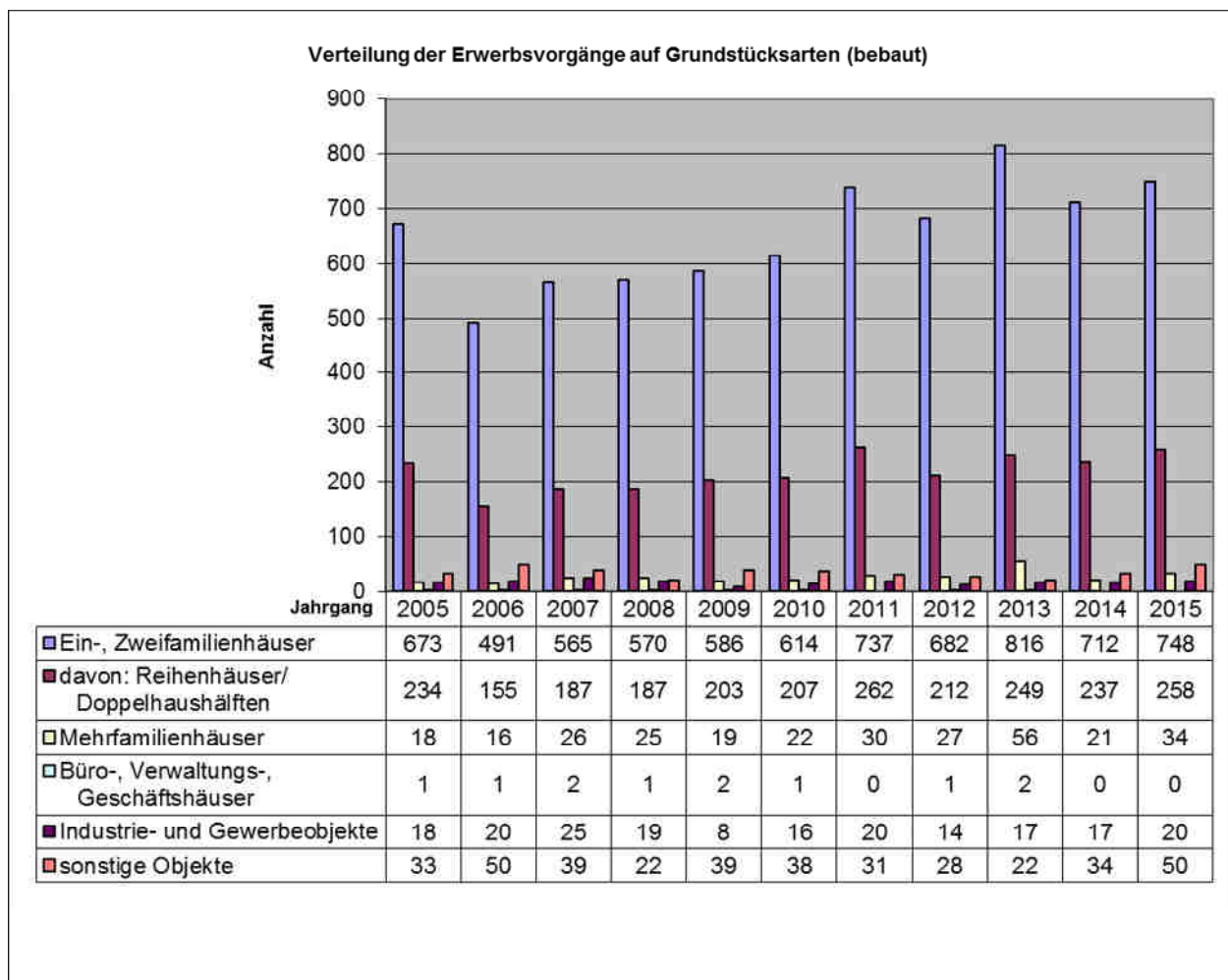
Jahr	baureifes Wohnbauland (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser)	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland	übrige Flächen
2005	338	7	9	208
2006	209	7	27	212
2007	155	28	5	172
2008	108	8	11	214
2009	122	6	17	140
2010	108	13	2	170
2011	213	10	4	161
2012	177	11	5	173
2013	236	19	5	168
2014	165	8	3	141
2015	181	11	6	165



Die **Anzahl** der Verkäufe von **baureifem Wohnbauland** für die Ein-/Zweifamilienhausbebauung ist gegenüber dem Vorjahr **stabil geblieben bzw. leicht angestiegen**.

4.3.2 Bebaute Grundstücke

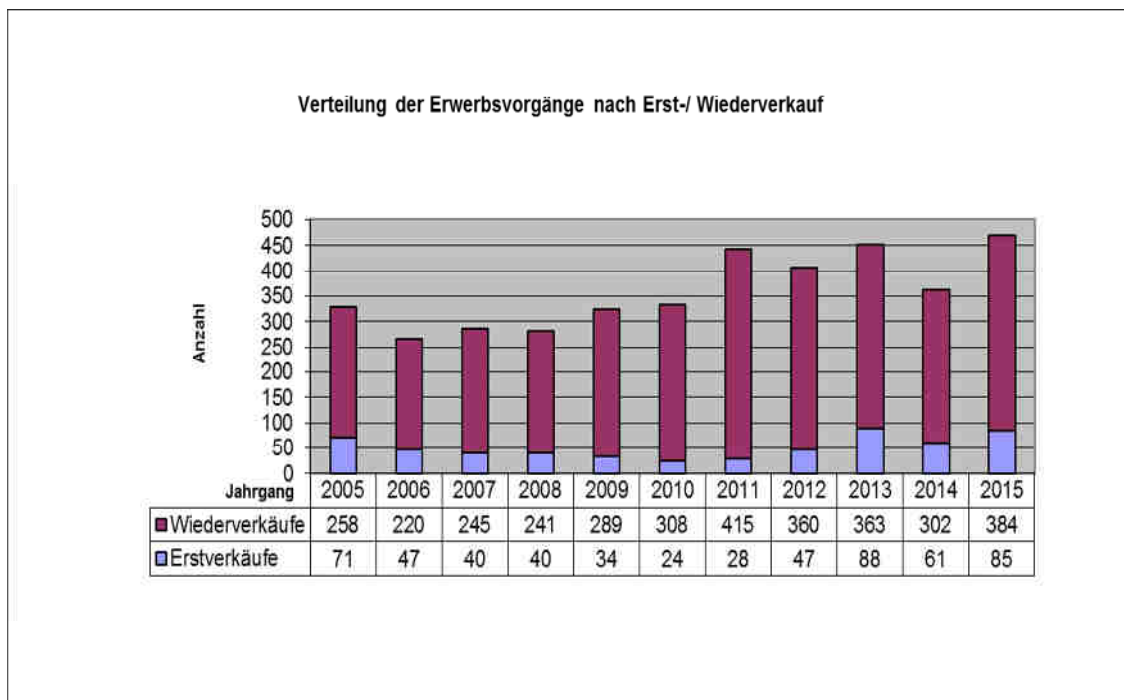
Jahr	Ein-, Zwei-familien-häuser	davon: Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften	Mehrfamilien-häuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie- und Gewerbe-objekte	sonstige Objekte
2005	673	234	18	1	18	33
2006	491	155	16	1	20	50
2007	565	187	26	2	25	39
2008	570	187	25	1	19	22
2009	586	203	19	2	8	39
2010	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
2014	712	237	21	0	17	34
2015	748	258	34	0	20	50



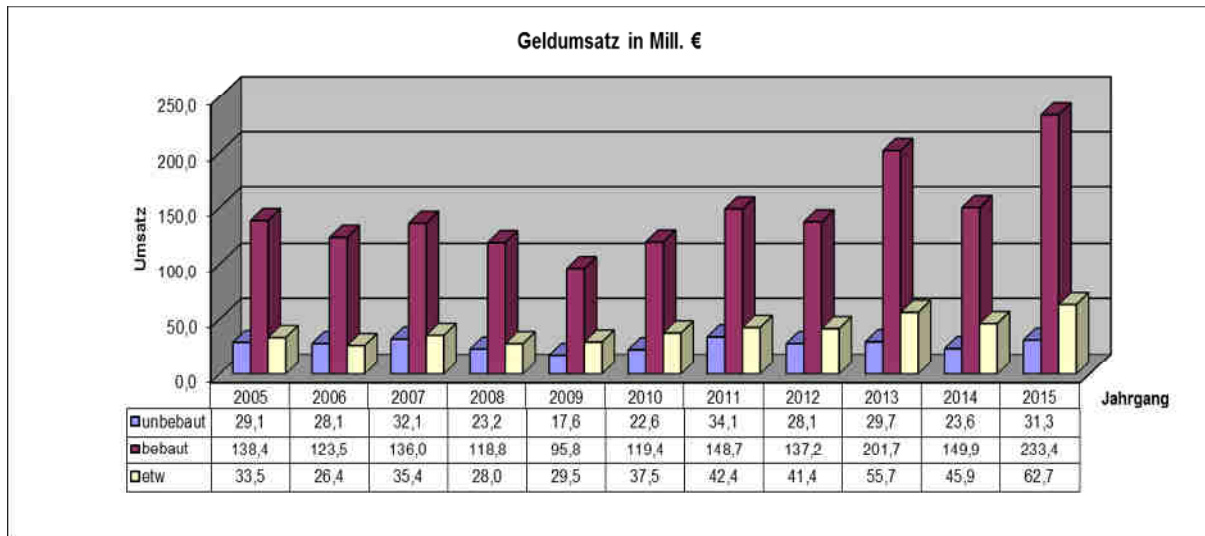
4.3.3 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl gesamt ¹⁾	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
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
2014	368	61	302
2015	474	85	384

- 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



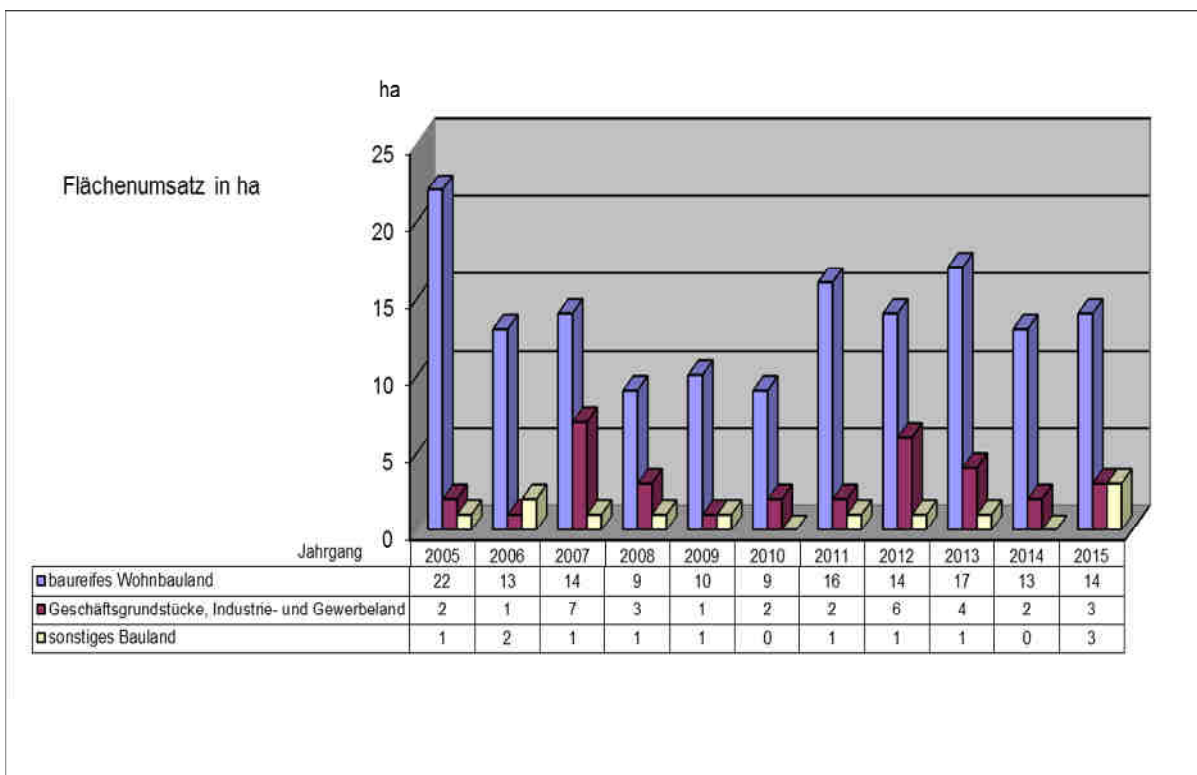
Der gesamte Geldumsatz ist aus obiger Tabelle ersichtlich. Die Verteilung des Geldumsatzes der letzten 10 Jahre ergibt sich, aufgeteilt nach Objektarten, aus den unten aufgeführten Tabellen.

<i>Jahr</i>	<i>Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Millionen €</i>		
	<i>unbebaut</i>	<i>bebaut</i>	<i>Eigentumswohnungen (etw)</i>
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
2014	23,6	149,9	45,9
2015	31,3	233,4	62,7

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
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
2014	13	2	0	676
2015	14	3	3	486



4.6 Käuferherkunft

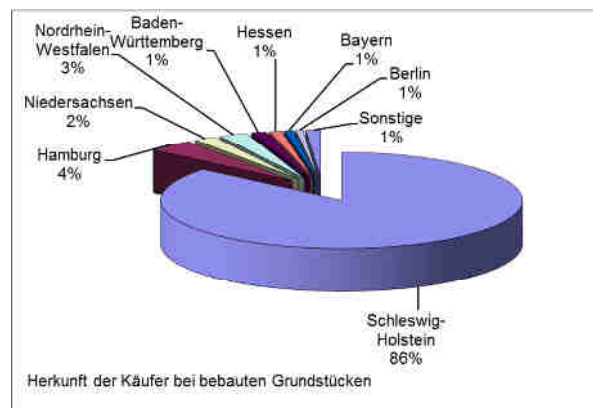
Im Jahr 2015 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Immobilien stammen.

Es wurden, vergleichbar mit den Ergebnissen der Vorjahre, 14% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben, bei den Eigentumswohnungen hat sich der Anteil auf 27% erhöht.

Das Durchschnittsalter der Erwerber lag wie in den Vorjahren bei 47 Jahren, der jüngste Käufer war 18, der älteste 86 Jahre alt.

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

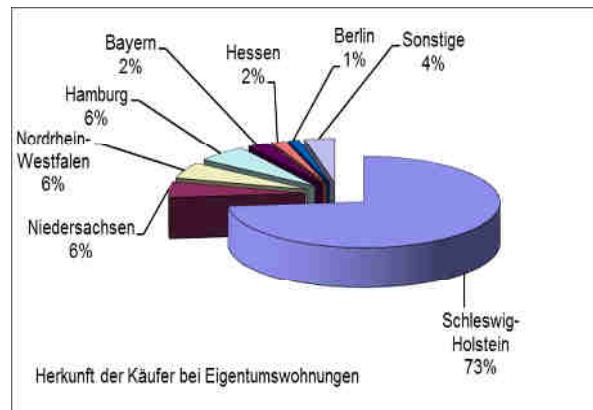
bebaute Grundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	922
davon Kiel:	165
davon Kreis Plön:	678
Hamburg	45
Niedersachsen	21
Nordrhein-Westfalen	27
Baden-Württemberg	14
Hessen	12
Bayern	9
Berlin	7



Baugrundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	384
davon Kiel:	64
davon Kreis Plön:	249
Hamburg	14
Nordrhein-Westfalen	10
Niedersachsen	7
Berlin	4
Bayern	4
Sonstige	9



Eigentumswohnungen	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	386
davon Kiel:	74
davon Kreis Plön:	244
Niedersachsen	29
Nordrhein-Westfalen	30
Hamburg	32
Bayern	13
Hessen	9
Berlin	7
Sonstige	19



^{*)} 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) 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.

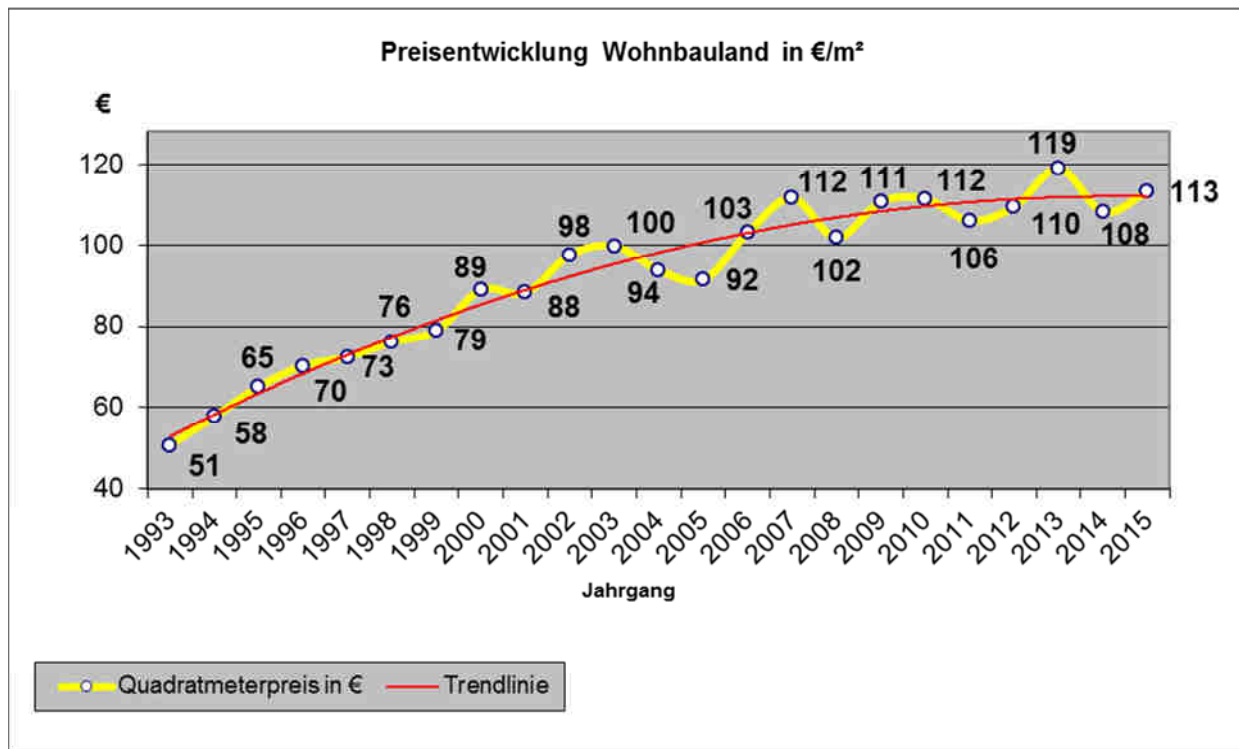
Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 31 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

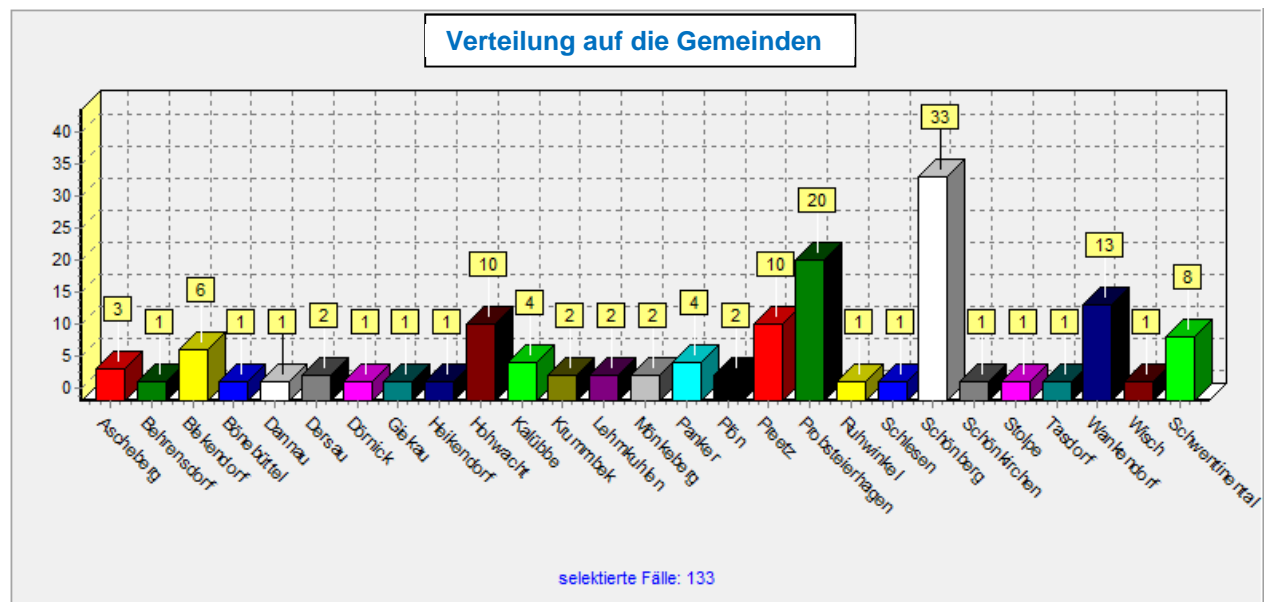
Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m ²]	Differenz zum Vorjahr ¹⁾ [%]	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾ Ein-/Zweifamilienhausgrundst.
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	190
2001	88	- 0,9	173
2002	98	+ 10,6	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
2014	108	- 9,1	125
2015	113	+ 4,7	133

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

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



Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2015 auf die Gemeinden wie folgt:



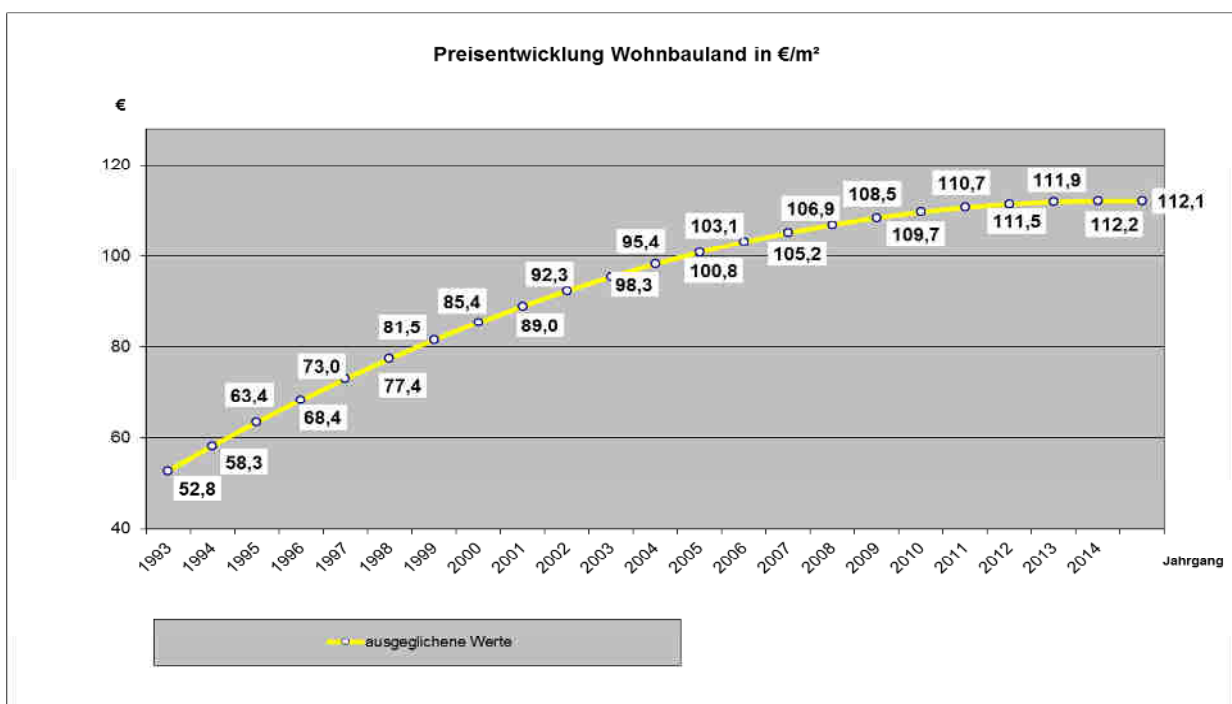
Als Übersicht der **langfristigen Bodenpreisentwicklung** werden in der folgenden Tabelle die Daten der Trendlinie dargestellt (rote Trendlinie der Grafik auf der vorherigen Seite).

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland (Trendlinie)

Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m ²]	Differenz zum Vorjahr ¹⁾ [%]	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾ Ein-/Zweifamilienhausgrundst.
1993	52,8		375
1994	58,3	+ 10,3	216
1995	63,4	+ 8,9	195
1996	68,4	+ 7,7	310
1997	73,0	+ 6,8	208
1998	77,4	+ 6,0	294
1999	81,5	+ 5,3	233
2000	85,4	+ 4,7	190
2001	89,0	+ 4,2	173
2002	92,4	+ 3,8	283
2003	95,4	+ 3,3	257
2004	98,3	+ 3,0	217
2005	100,8	+ 2,6	272
2006	103,1	+ 2,3	173
2007	105,2	+ 2,0	94
2008	106,9	+ 1,7	75
2009	108,5	+ 1,4	94
2010	109,7	+ 1,2	82
2011	110,7	+ 0,9	149
2012	111,5	+ 0,7	133
2013	111,9	+ 0,4	186
2014	112,2	+ 0,2	125
2015	112,1	+ 0,0	133

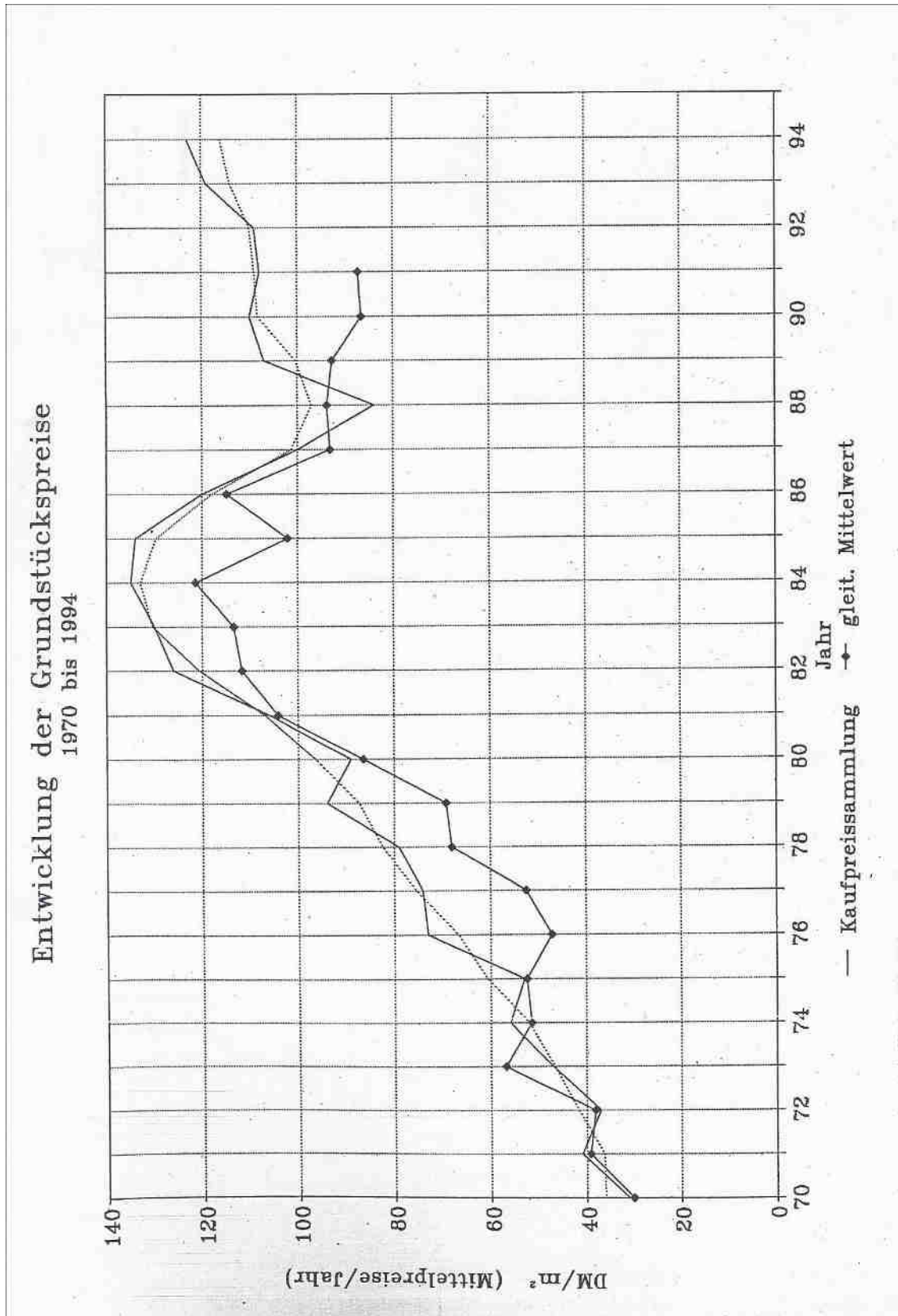
¹⁾ Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

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

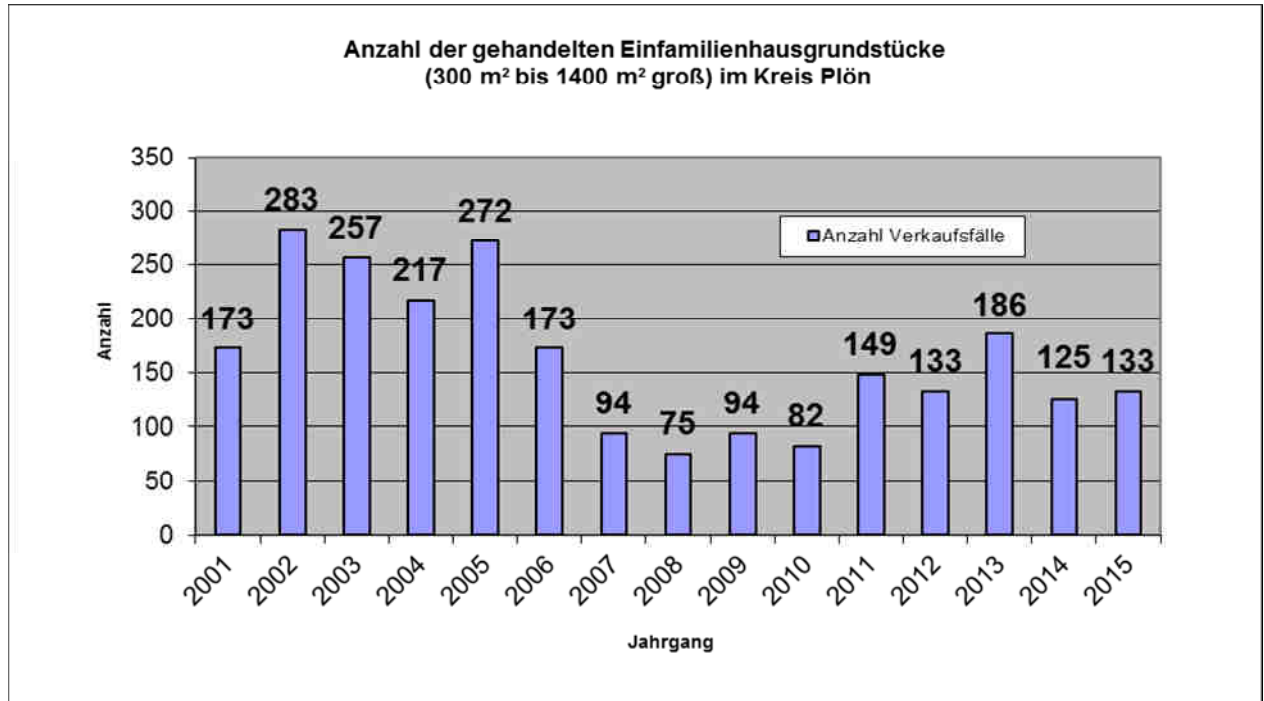


Zur Darstellung der historischen Grundstückspreisentwicklung wird eine vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 1994 veröffentlichte Grafik abgebildet.

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



Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke seit dem Jahr 2001 dar, die der typischen Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus 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 Bodenpreisindextablette erstellt.

Bodenpreisindex Kreis Plön

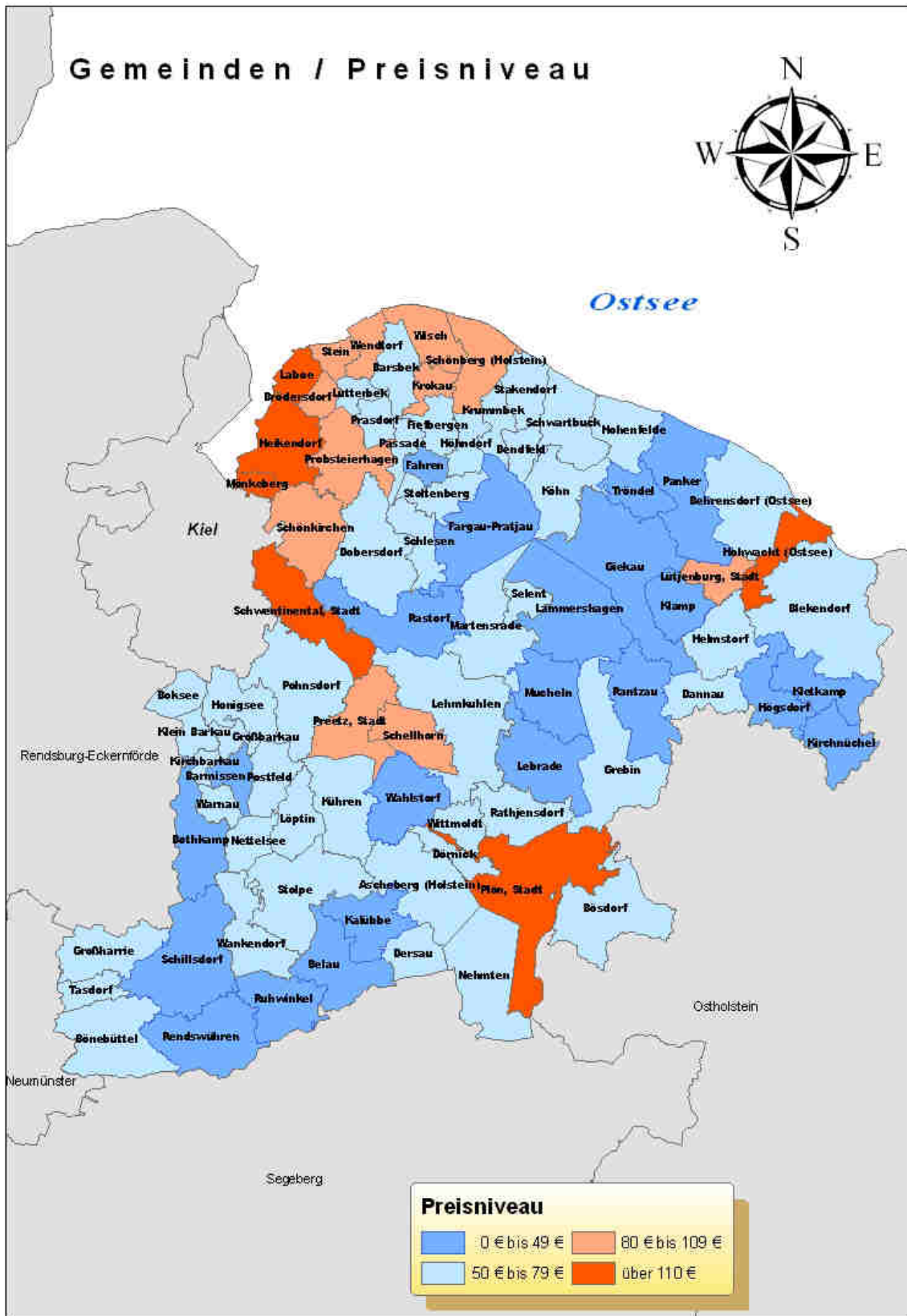
Preisindex für unbebautes voll erschlossenes Bauland im Kreis Plön

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung in %	
													= 100													
1993																										
1994																										
1995																										
1996																										
1997																										
1998																										
1999																										
2000																										
2001																										
2002																										
2003																										
2004																										
2005																										
2006																										
2007																										
2008																										
2009																										
2010																										
2011																										
2012																										
2013																										
2014																										
2015																										

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

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

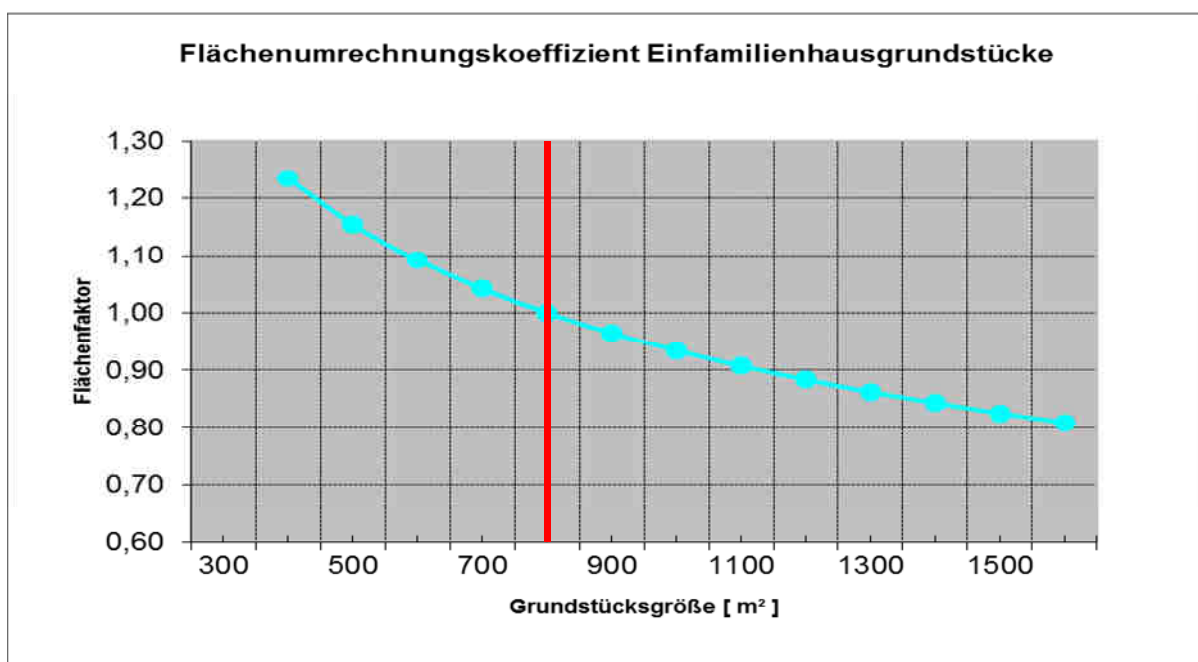
Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2000 m².

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

Flächenumrechnungskoeffizienten Ein-/Zweifamilienhäuser

Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
400	1,24	850	0,98	1.300	0,86
450	1,19	900	0,96	1.350	0,85
500	1,15	950	0,95	1.400	0,84
550	1,12	1.000	0,93	1.450	0,83
600	1,09	1.050	0,92	1.500	0,83
650	1,07	1.100	0,91	1.550	0,82
700	1,04	1.150	0,90	1.600	0,81
750	1,02	1.200	0,88		
800	1,00	1.250	0,87		

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



• **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.

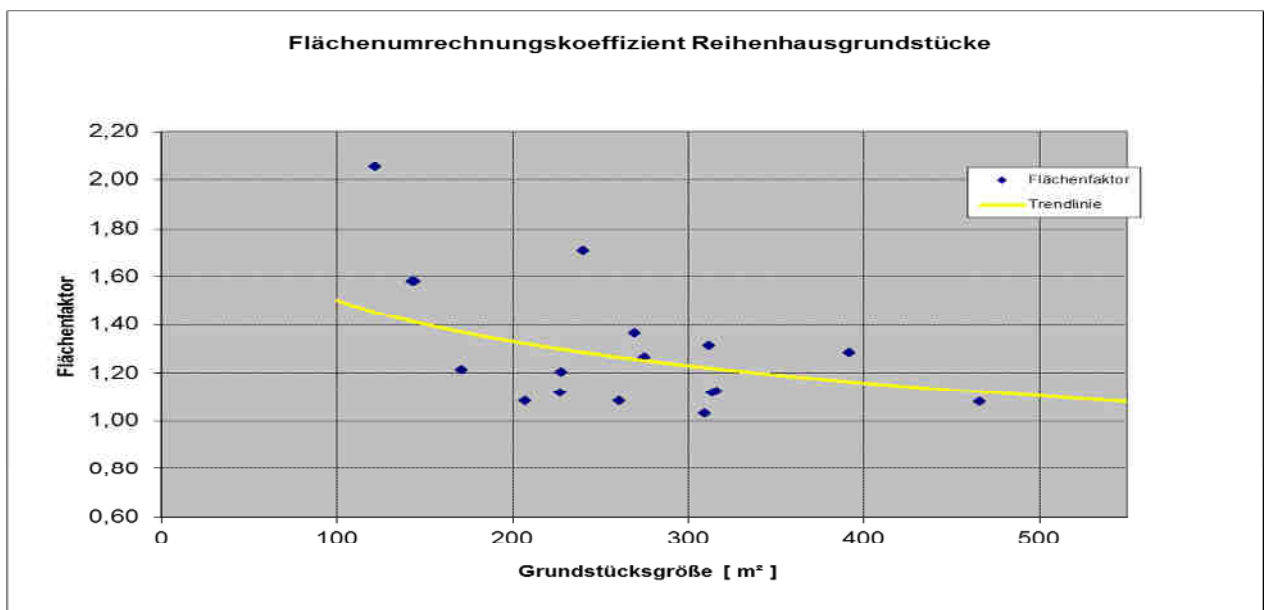
Flächenumrechnungskoeffizienten Reihenhäuser

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

Beispiel:

Bodenrichtwert:	80 €
wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:	W, o, l, 800 m ²
Größe des zu bewertenden Reihenhausgrundstückes:	300 m ²
Umrechnungskoeffizient	1,22
schlauchförmiges Grundstück	± 0
Anbauart	± 0
Südausrichtung	+ 10%
Bodenwert:	80 € x 1,22 x 1,1 = rd. 107 €
	= rd. 32.000 €

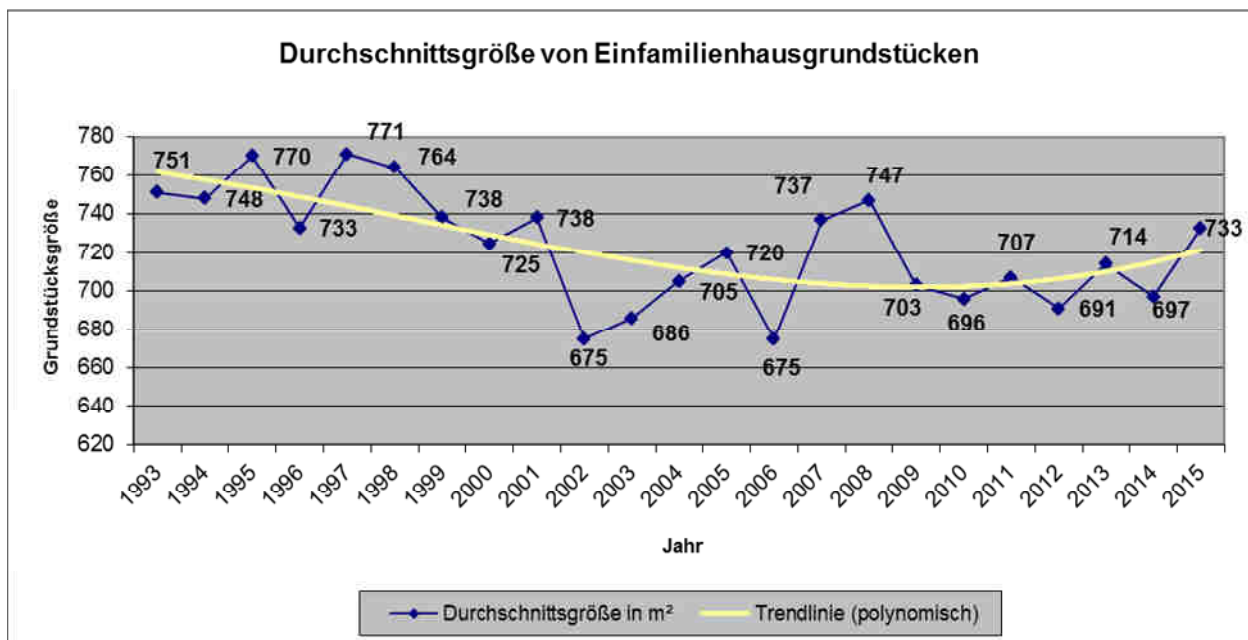
Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel: $y = 3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$



• **Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken**

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	2005	720	232
1994	748	218	2006	675	167
1995	770	199	2007	737	116
1996	733	311	2008	747	85
1997	771	203	2009	703	113
1998	764	285	2010	696	95
1999	738	232	2011	707	168
2000	725	186	2012	691	142
2001	738	173	2013	714	190
2002	675	280	2014	697	138
2003	686	229	2015	733	142
2004	705	188			



5.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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.

Um eine Aussage über das Preisgefüge von werdendem Bauland machen zu können, wurden alle Verkaufsfälle von Rohbauland und Bauerwartungsland der Jahre 2011 bis heute analysiert. Wie konkret und mit welchem Zeithorizont die jeweilige Bauerwartung vom Markt eingeschätzt wurde, konnte dabei nicht ermittelt werden. Bei größeren Baugebieten bezieht sich der Preis auf das Brutorohbauland, welches auch den Flächenanteil für Verkehrsflächen und andere öffentlichen Flächen enthält.

Die gezahlten Quadratmeterpreise wurden den zu der Zeit gültigen Bodenrichtwerten für erschließungs- und beitragsfreies Wohnbauland gegenüber gestellt, sodass den folgenden Tabellen die entsprechenden Wertrelationen entnommen werden können.

Brutorohbauland im Kreis Plön				
<i>Anzahl</i>	<i>mittlerer Bodenrichtwert, (erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei)</i>	<i>durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Brutorohbauland</i>	<i>Verhältnis Kaufpreis zu Richtwert</i>	<i>Verhältnis Netto- zu Brutorohbauland</i>
15	91 €/m ²	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		

Bauerwartungsland im Kreis Plön				
<i>Anzahl</i>	<i>mittlerer Bodenrichtwert, (erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei)</i>	<i>durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Bauerwartungsland</i>	<i>Verhältnis Kaufpreis zu Richtwert</i>	<i>Verhältnis Netto- zu Brutorohbauland</i>
29	97 €/m ²	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		

5.3 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, die auf die erwerbsmäßige Landwirtschaft ausgerichtet sind, werden im Marktbericht in einer gesonderten Grafik dargestellt.

- Anzahl der Verkaufsfälle**

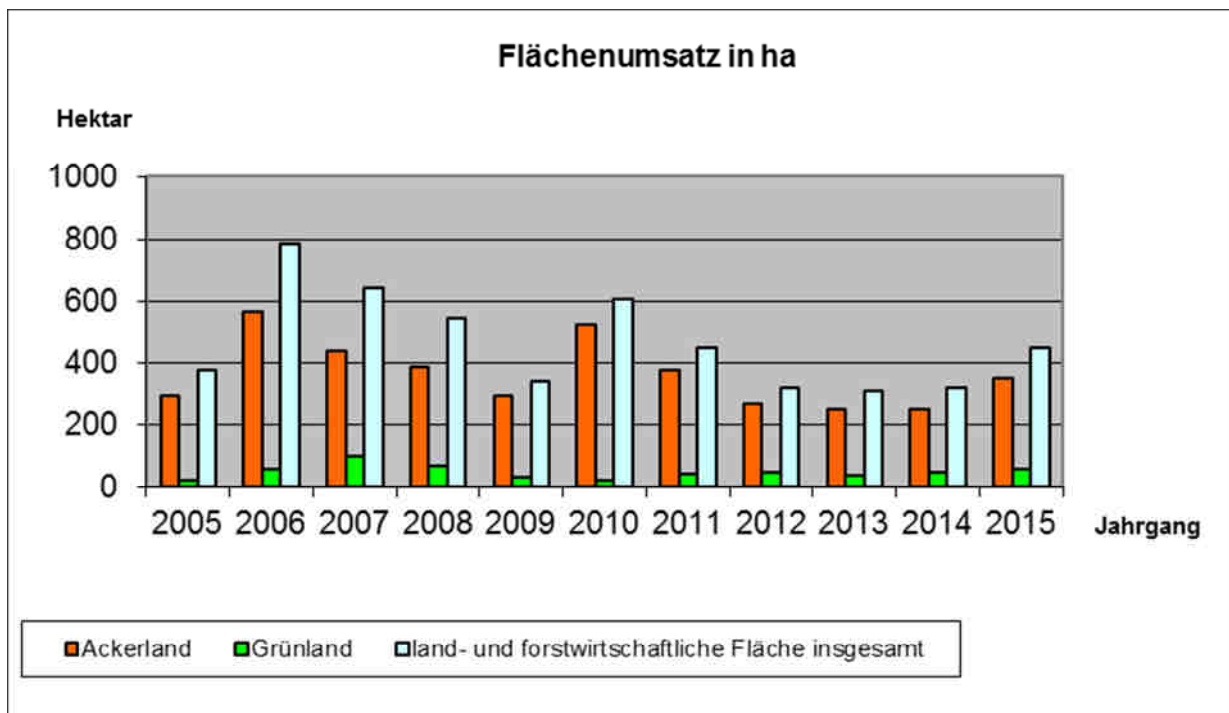
<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
2005	60	33	98
2006	75	20	102
2007	68	26	98
2008	75	19	99
2009	59	13	79
2010	82	18	106
2011	66	14	83
2012	69	17	88
2013	64	15	84
2014	52	18	76
2015	68	21	98

- Bonität im Durchschnitt (Bodenpunkte)**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
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
2014	53	42	49
2015	51	40	49

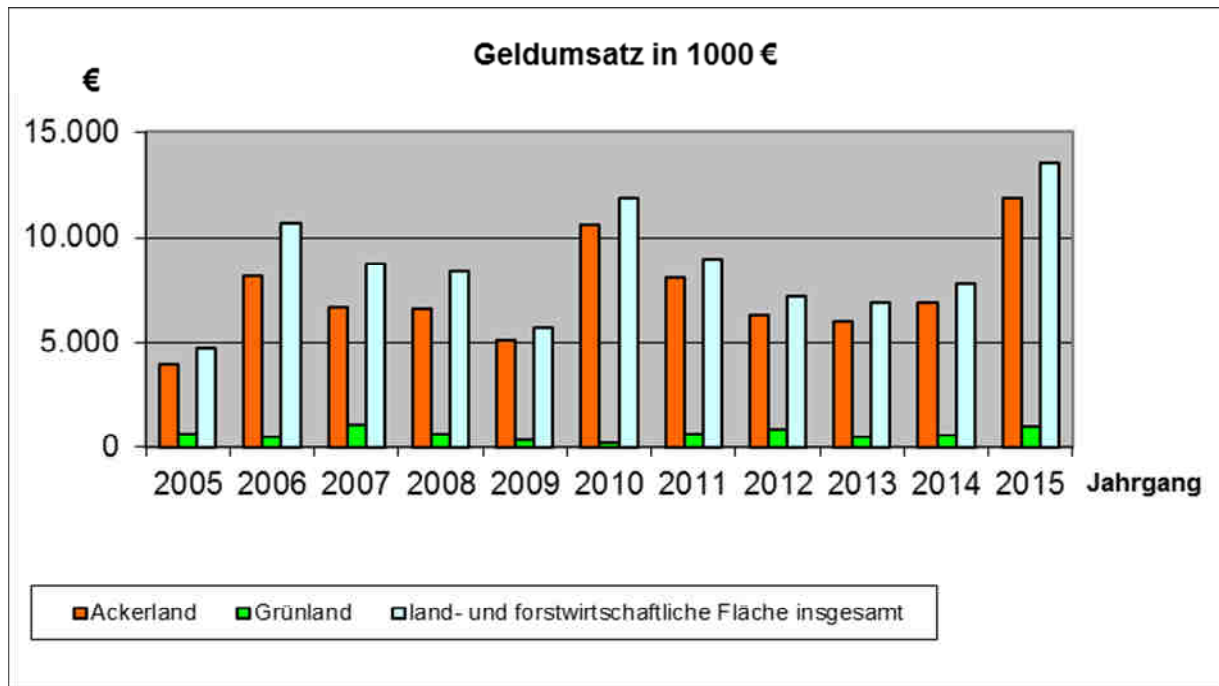
• **Flächenumsatz in Hektar**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
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
2014	248	45	319
2015	350	55	449



• **Geldumsatz in 1.000 €**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
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
2014	6.877	594	7.796
2015	11.867	1.004	13.553



• 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 nur die Verkaufsfälle einbezogen, die eine Größe von mindestens 1 ha (10.000 m²) und einen Quadratmeterpreis zwischen 0,50 € und 6,00 € aufweisen.

Verkaufspreis pro Hektar, je 100 Ertragsmesszahl

Jahr	Ackerland			Grünland			land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt		
	Preis pro ha	Preis pro 100 EMZ	Datengrundlage	Preis pro ha	Preis pro 100 EMZ	Datengrundlage	Preis pro ha	Preis pro 100 EMZ	Datengrundlage
2003			43			10			54
2004			57			12			70
2005			48			16			66
2006			57			10			70
2007			62			18			85
2008	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								80
2009		Bonität	38		Bonität	5		Bonität	47
2010			63			6			73
2011			53			10			63
2012			45			10			55
2013			46			10			57
2014			35			15			51
2015			22			4			28

Beispiel 1:

Gesucht wird der Verkaufswert einer Ackerfläche im Jahre 2009

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

Beispiel 2:

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



Die Ackerlandpreise sind im Jahr 2015 nach einer Beruhigung in den Vorjahren weiter angestiegen. Bei den Grünlandpreisen ist aufgrund der geringen Datengrundlage keine belastbare Aussage möglich.

- **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.

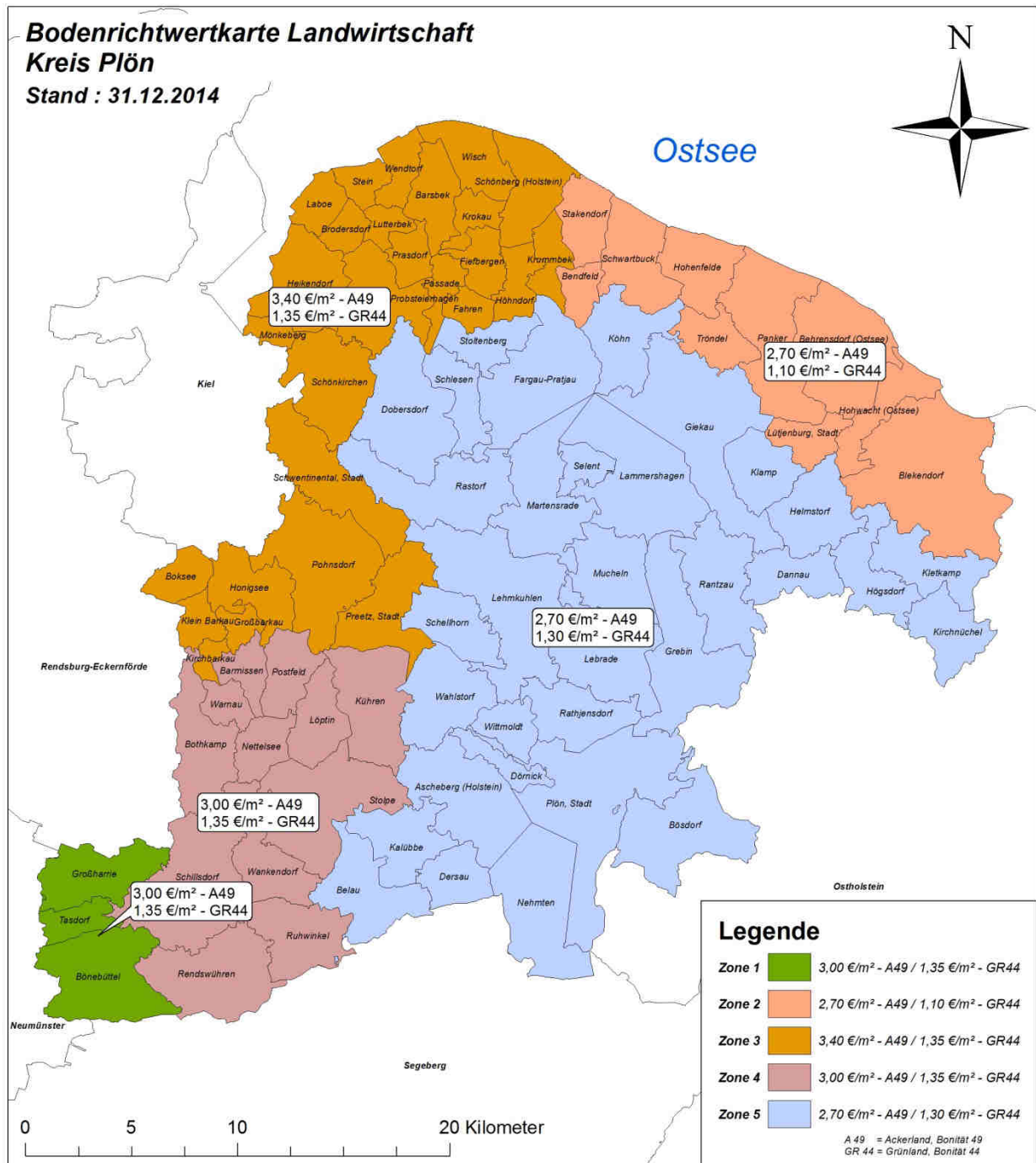
Bisher konnte aus den Daten der Kaufpreissammlung die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl nachgewiesen und abgeleitet werden. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

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 31.12.2016.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2014

5.4 Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland, Kiesabbauf Flächen, Moor und Unland

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

Ausgleichsflächen

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

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

Da im Jahr 2012 nur eine Ausgleichsfläche separat gehandelt wurde und in den Jahren 2013 bis 2015 gar keine vorhanden waren, wird der durchschnittliche Verkaufspreis hier nicht mehr aufgeführt. Der Wert von zukünftigen Ausgleichsflächen lag bei dem ca. 2,0-fachen des Wertes des in der Auswertungsperiode durchschnittlichen Ackerlandpreises.

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

Waldflächen

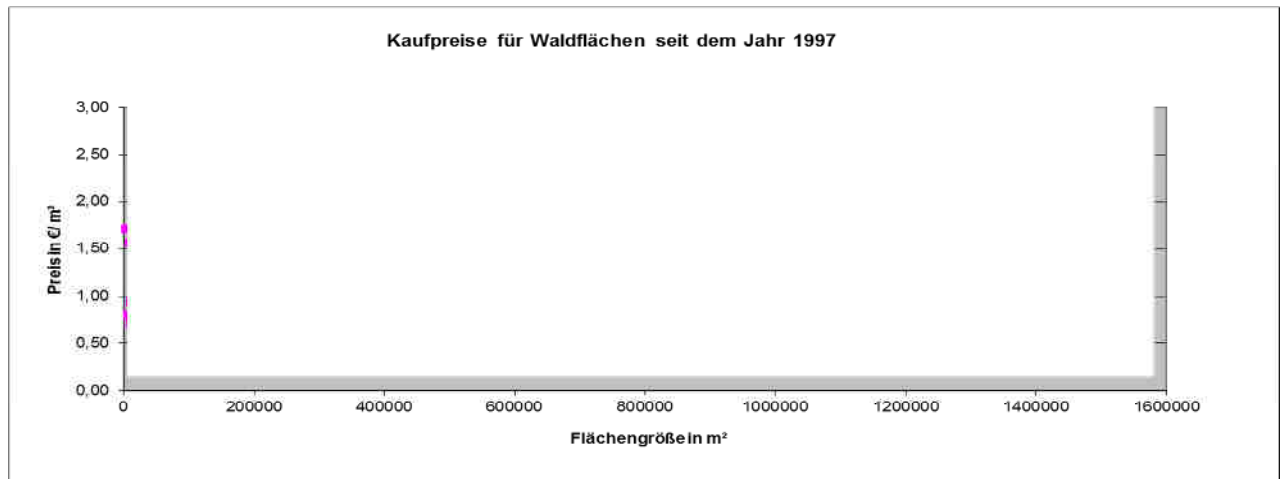
Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2009 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6.000 m² sind.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2009 bis 2015	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	20

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

In der folgenden Grafik werden alle Waldverkäufe seit dem Jahr 1997 dargestellt.



Der arithmetische Mittelwert für bepflanzte Waldflächen des Zeitraumes 2009 bis 2015 liegt bei $\text{€ } 0,4$, der Median in diesem Zeitraum bei $\text{€ } 0,4$ 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.

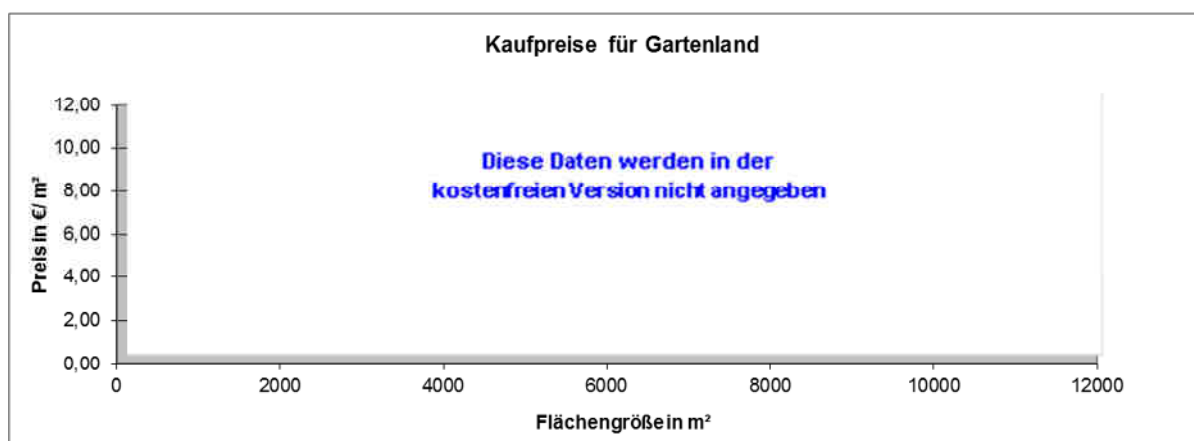
Das Verhältnis des Wertes von Waldflächen (inklusive Aufwuchs) zum Wert von Ackerland beträgt rd. 0,4.

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 2007 in die Berechnung einbezogen, die größer als 500 m² waren. Arrondierungsflächen am Wohngrundstück, die in den Kaufverträgen als Gartenland bezeichnet wurden, sind *nicht* in die Auswertung eingeflossen. Diese Flächen werden zu einem höheren Preis gehandelt. Es errechnet sich für Gartenlandflächen folgender Durchschnittswert:

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007 bis 2015	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	23



Der Median (oder auch Zentralwert) beträgt _____ 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 Quadratmeterpreis), die in der unten abgebildeten Grafik dargestellt wird.

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

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
1992 bis 2015	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	17



Kiesabbauflächen

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2007 in die Berechnung einbezogen, die im Kaufvertrag als Kiesabbauflächen bezeichnet wurden.

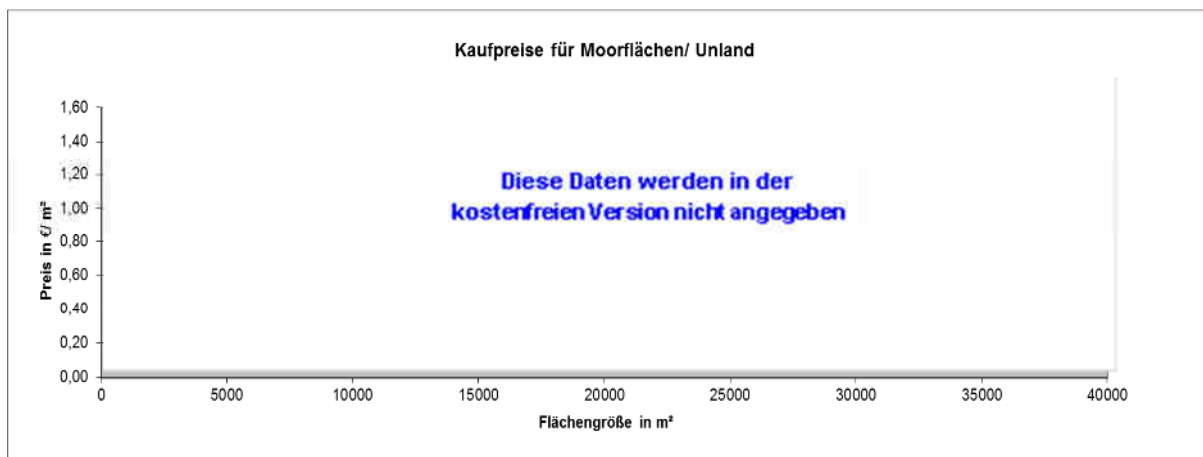
Es errechnet sich folgender Durchschnittswert (keine Verkaufsfälle im Jahr 2013 bis 2015):

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007 bis 2015	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	5

Moorflächen/Unland

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

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006 bis 2015	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	8

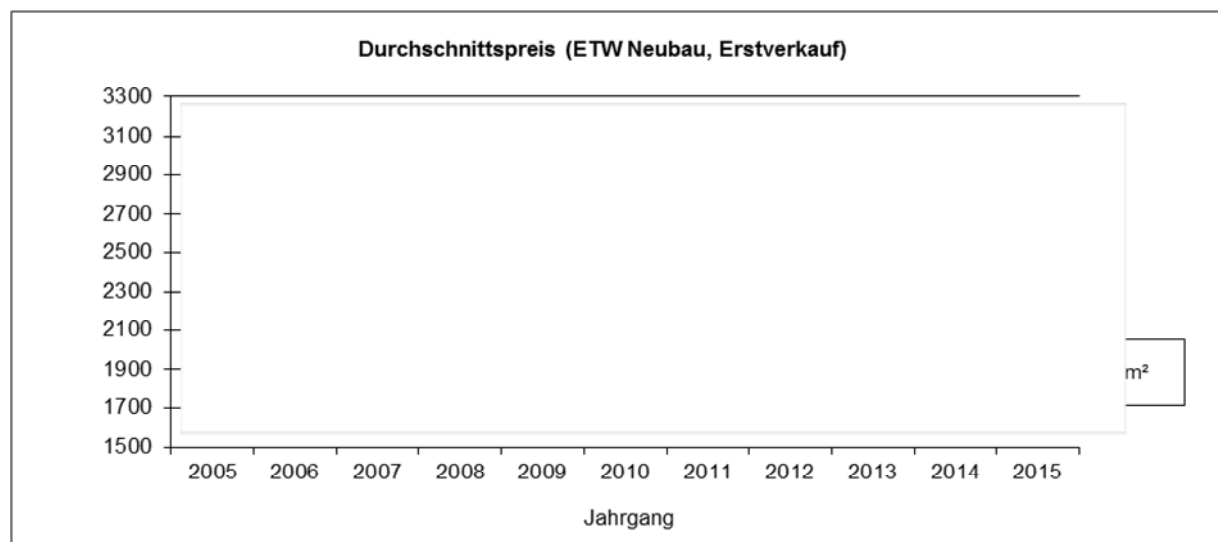
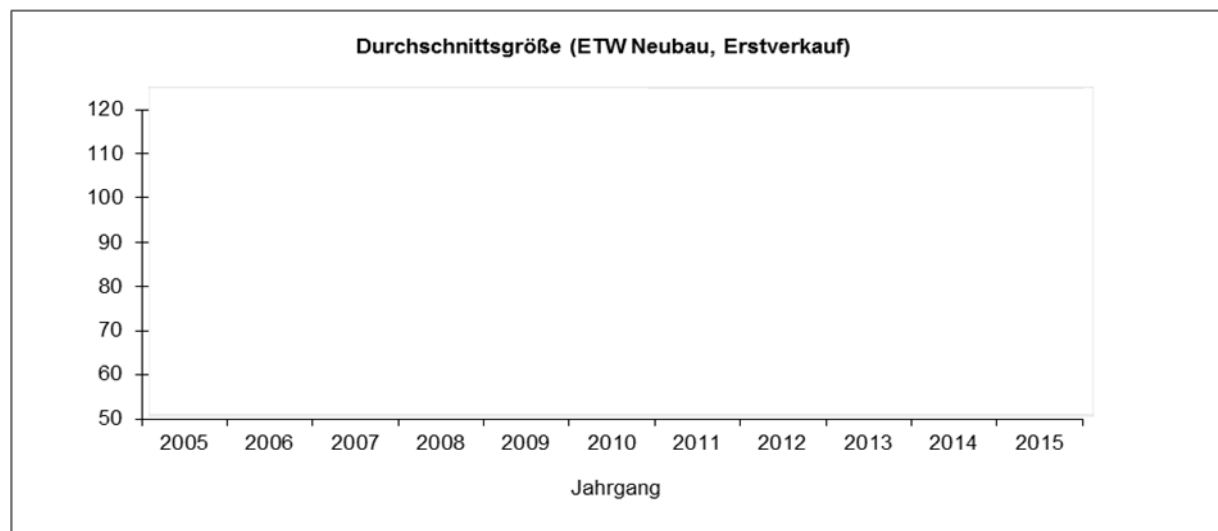


6 Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)

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]
2005			---	57
2006			135	47
2007			160	32
2008	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		154	32
2009			154	33
2010			136	20
2011			144	23
2012			134	41
2013			135	82
2014			107	46
2015			130	80



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:

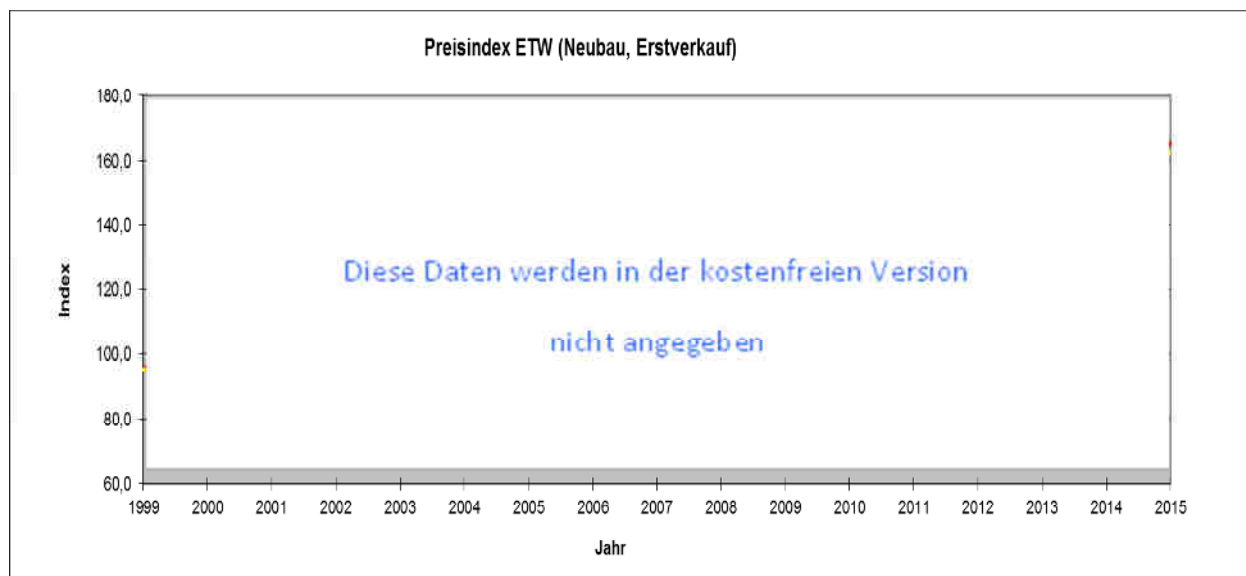
Wohnungsgröße in m ²	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Umrechnungskoeffizient	1,112	1,083	1,047	1,021	1,000	0,991	0,980	0,967	0,954	0,944	0,936

Preisindex Eigentumswohnungen (Neubau, Erstverkauf) Kreis Plön

Jahr	Basisjahr 2000	Veränderung [%]
1999		
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		
2014		
2015		

Datengrundlage: 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 m² umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte mit den oben angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

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

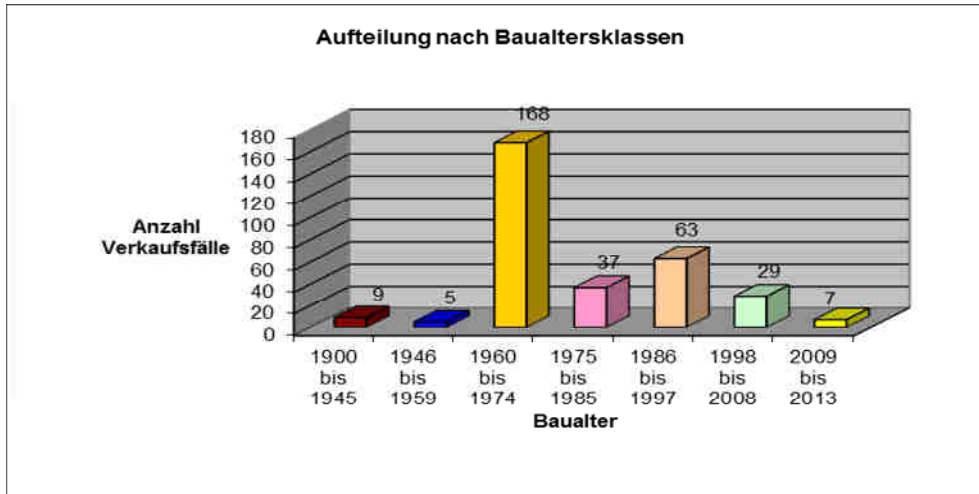


6.2 Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau, ohne Umwandlungen)

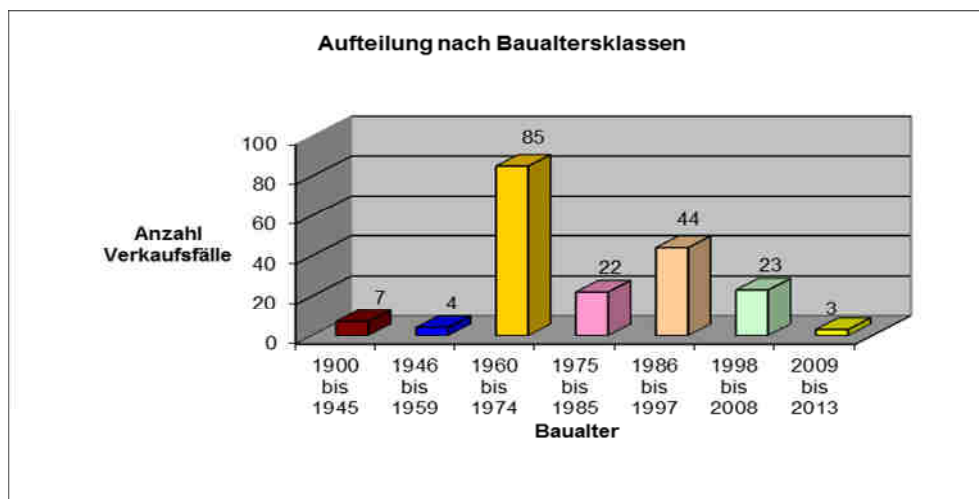
6.2.1 Anzahl der Verkaufsfälle

- **Aufteilung nach Baualtersklassen**

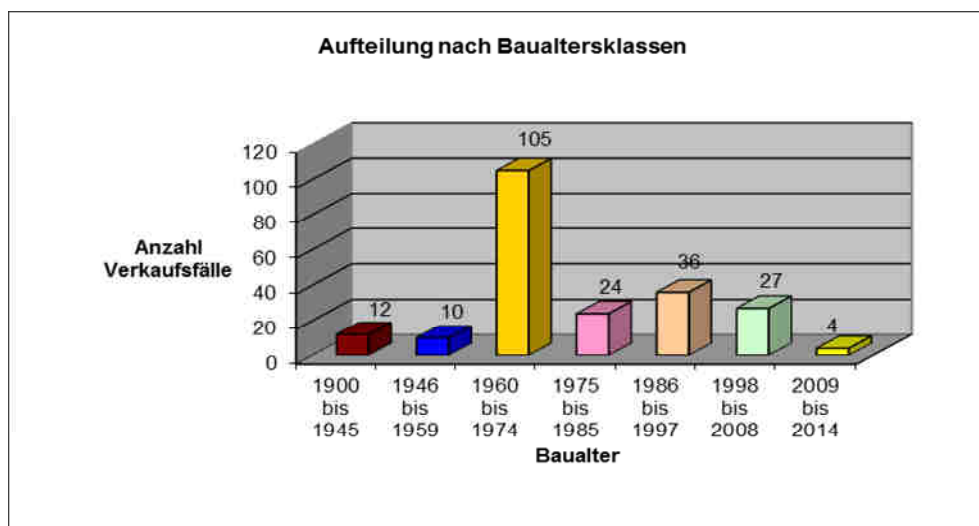
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



Verkaufsjahr
2013
(fehlende Baujahresangaben: 98)



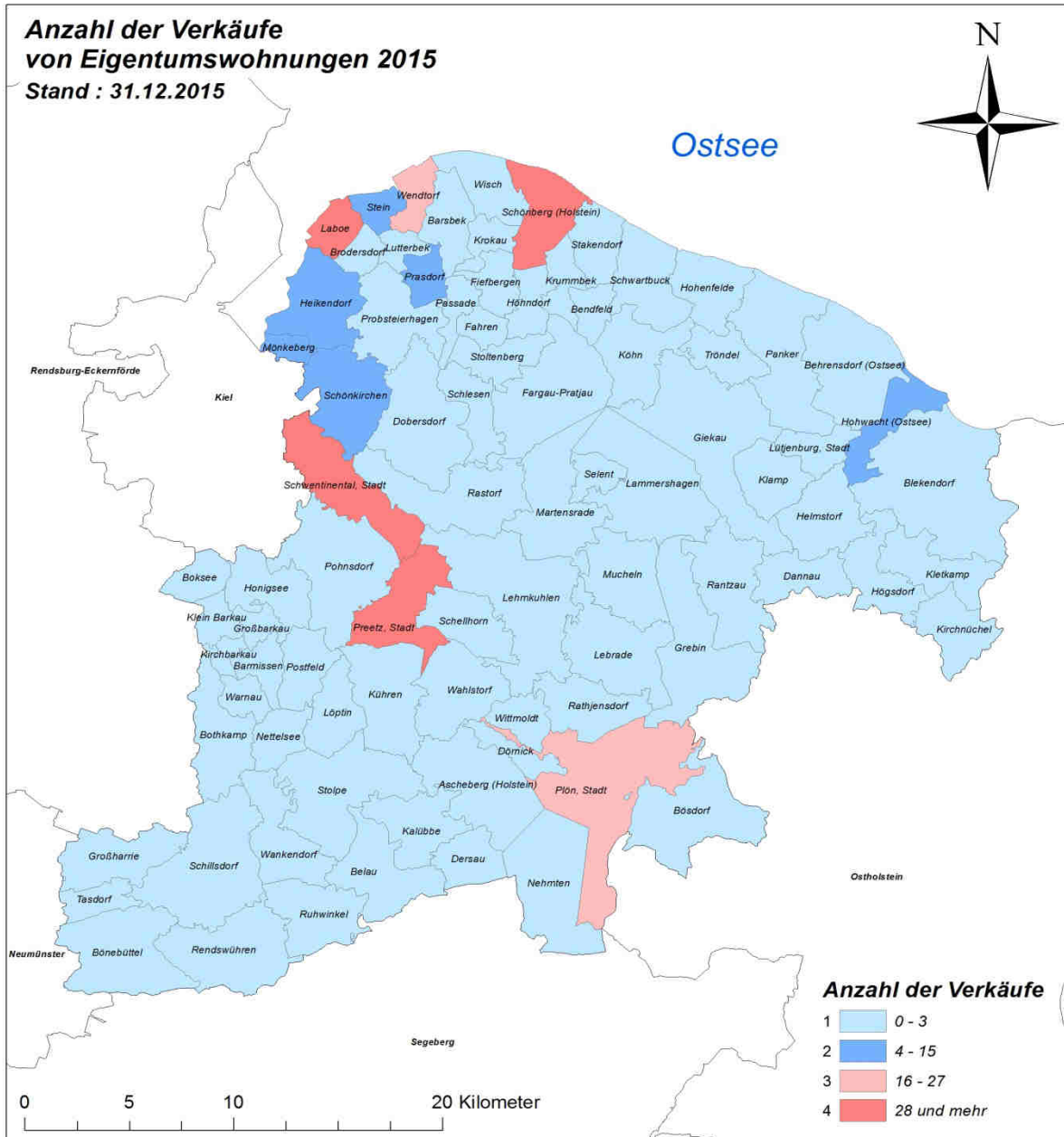
Verkaufsjahr
2014
(fehlende Baujahresangaben: 11)



Verkaufsjahr
2015
(fehlende Baujahresangaben: 21)

• Aufteilung nach Gemeinden

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen im Kreis Plön im Jahre 2015 wird in folgender Grafik noch einmal aufgliedert nach Gemeinden dargestellt.

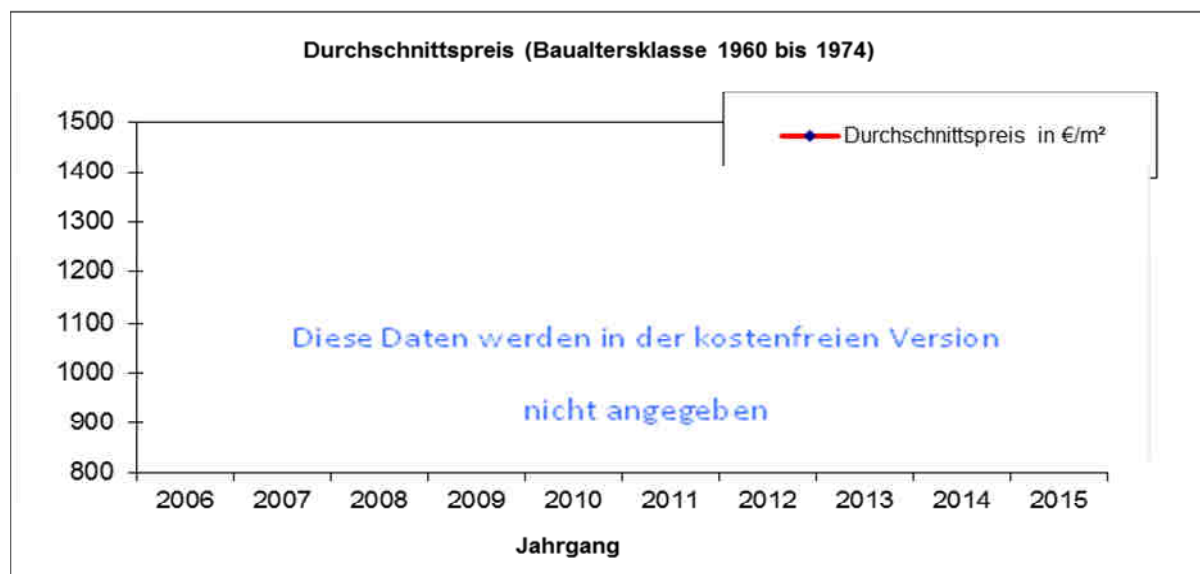


6.2.2 Gebäudefaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)

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]
2006			121	70
2007			132	91
2008			125	86
2009	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		114	100
2010			118	115
2011			118	125
2012			113	110
2013			105	123
2014			108	85
2015			111	101



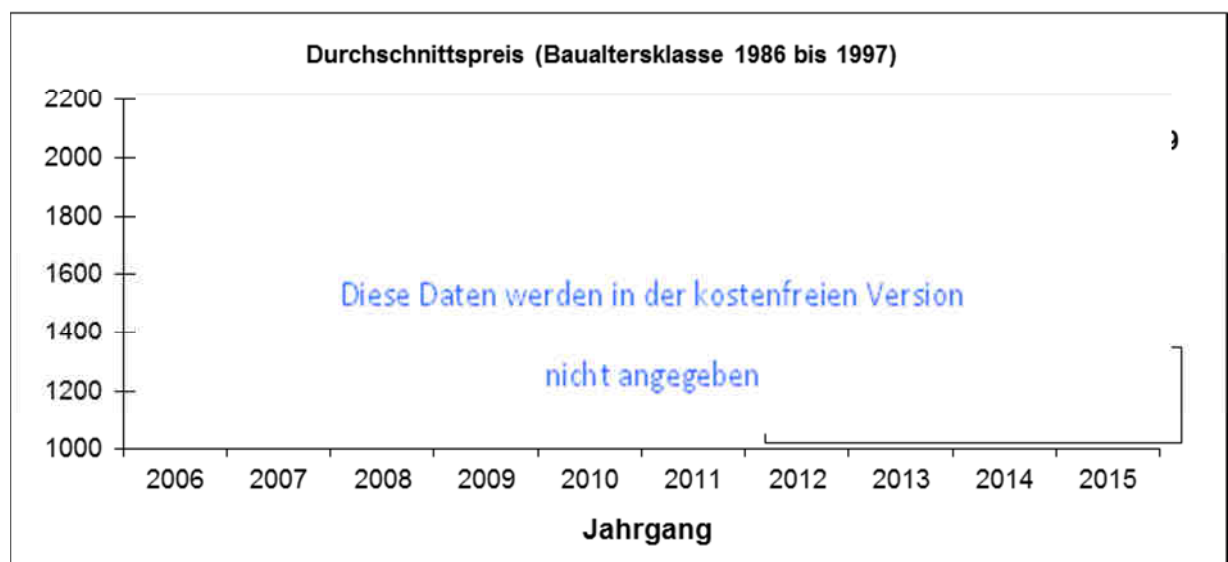
Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006			112	25
2007			112	19
2008			107	28
2009	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		108	32
2010			122	26
2011			133	39
2012			107	25
2013			107	25
2014			107	21
2015			124	24



Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006			148	47
2007			137	60
2008			125	50
2009	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		139	71
2010			147	70
2011			138	46
2012			146	45
2013			150	50
2014			133	41
2015			143	36



Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006			130	26
2007			129	29
2008			144	24
2009	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		139	27
2010			136	24
2011			150	34
2012			137	33
2013			160	24
2014			131	25
2015			128	29



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 49 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.

Die Datengrundlage der Auswertungen auf den Seiten 57 bis 61 ist jedoch teilweise zu gering, sodass nur im Kontext mit den gesamten Daten des Gemeindegebietes eine Werteinschätzung erfolgen kann.

¹⁾ Wert auf Seite 55 oben entnommen

²⁾ Wert bei 100 m², Seite 49 oben entnommen

³⁾ Wert bei 85 m², Seite 49 oben (Mittelwert zwischen 80 m² und 90 m²) entnommen

6.2.2.2 Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		168	17
2012			143	22
2013			140	17
2014			158	11
2015			179	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		150	12
2012			130	4
2013			130	4
2014			140	4
2015			140	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		139	19
2012			171	19
2013			170	17
2014			147	13
2015			180	15

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
2014			142	8
2015			126	12

Hinweis auf Seite 56 beachten!

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
2014			77	26
2015			80	25

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
2014			92	3
2015			119	8

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		149	14
2012			142	9
2013			145	12
2014			148	13
2015			132	10

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
2014			147	6
2015			132	7

Hinweis auf Seite 56 beachten!

6.2.2.4 Schwentinental

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		112	16
2012			111	11
2013			112	14
2014			112	7
2015			114	5

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		122	6
2012			115	4
2013			112	6
2014			121	6
2015			128	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		110	2
2012			132	5
2013			118	3
2014			124	5
2015			110	4

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		140	3
2012			140	2
2013				0
2014			140	4
2015			140	3

Hinweis auf Seite 56 beachten!

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
2014			83	8
2015			81	12

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
2014			81	5
2015			80	3

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
2014			98	2
2015			102	3

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			0	
2012				0	
2013				0	
2014				93	3
2015				85	1

Hinweis auf Seite 56 beachten!

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
2014			100	4
2015			94	14

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
2014				0
2015			175	1

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
2014			128	2
2015				0

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
2014				0
2015	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		180	1

Hinweis auf Seite 56 beachten!

7 Bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)

7.1 Durchschnittspreise für den Kreis

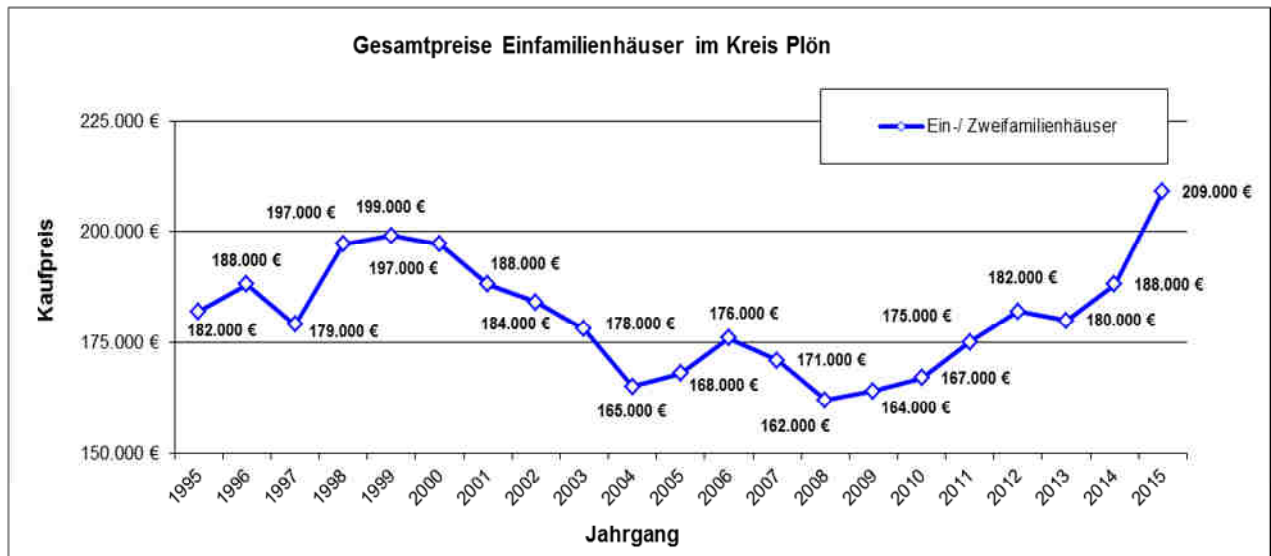
Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für bebaute Grundstücke im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge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

7.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

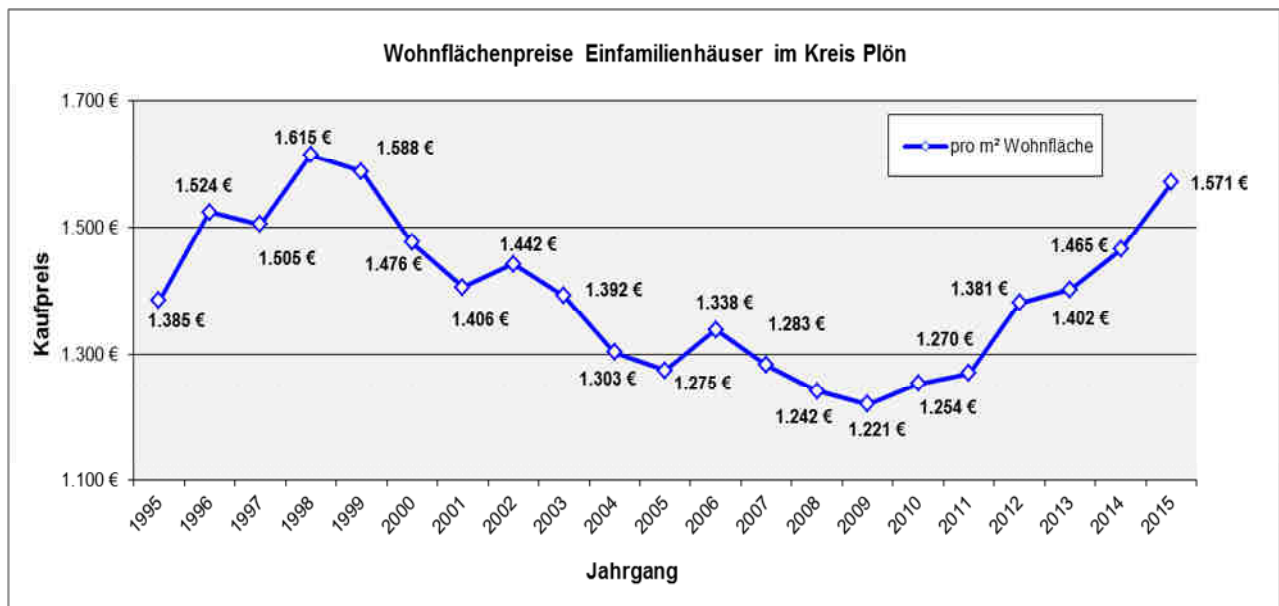
Ein-/Zweifamilienhäuser				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	182.000 €	244	1.385 €	93,8
1996	188.000 €	261	1.524 €	103,3
1997	179.000 €	242	1.505 €	102,0
1998	197.000 €	120	1.615 €	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
2014	188.000 €	266	1.465 €	99,3
2015	209.000 €	390	1.571 €	106,4

Die **Preise**, die pro Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich für ein **Einfamilienhaus** gezahlt wurden, sind weiter **um rd. 7,2% gestiegen**.

Durchschnittlich wurde mit 209.000 € für ein Einfamilienhaus der höchste Wert seit dem Jahr 1995 gezahlt.



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



Diese Durchschnittspreise für den Kreis Plön wurden nochmals anhand des Bodenwertniveaus aufgeteilt, um eine etwas genauere Einordnung des Bewertungsobjekts zu ermöglichen. Die kurz dargestellten Werte sind statistisch unsicher.

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

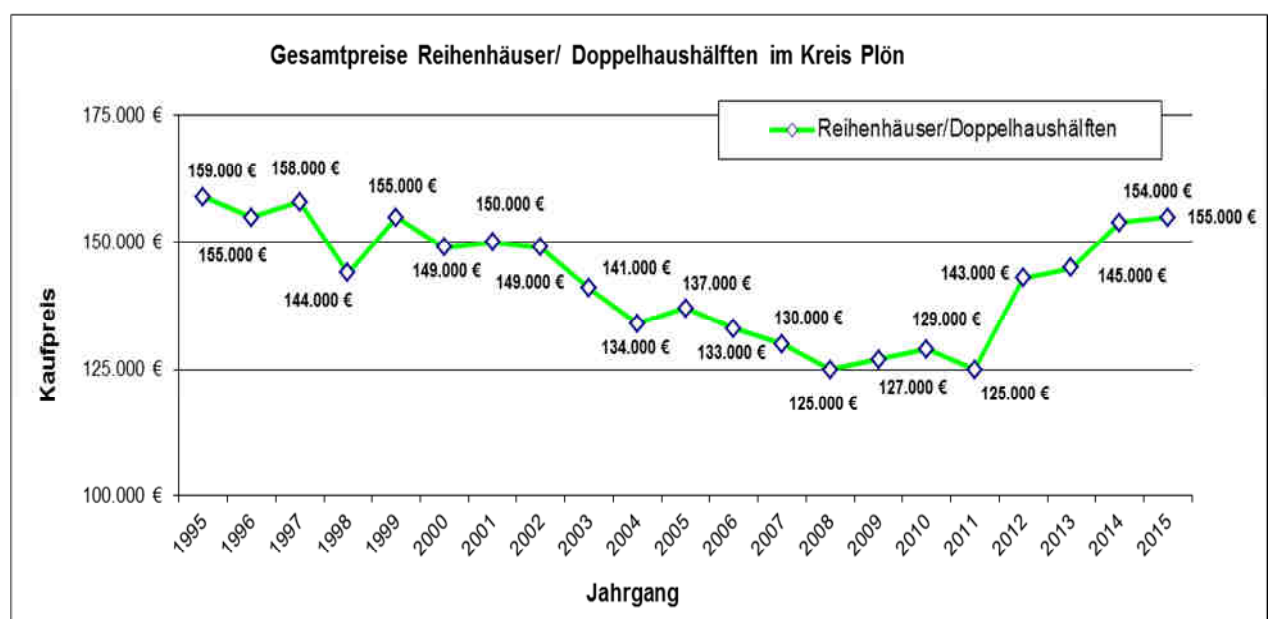
Ein-/Zweifamilienhäuser					Verkaufsjahr 2014
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	80 – 109 €/m²	110 – 149 €/m²	über 150 €/m²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
20	83	65	65	7	
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [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					

Ein-/Zweifamilienhäuser					Verkaufsjahr 2015
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	80 – 109 €/m²	110 – 149 €/m²	über 150 €/m²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
24	140	71	82	26	
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					

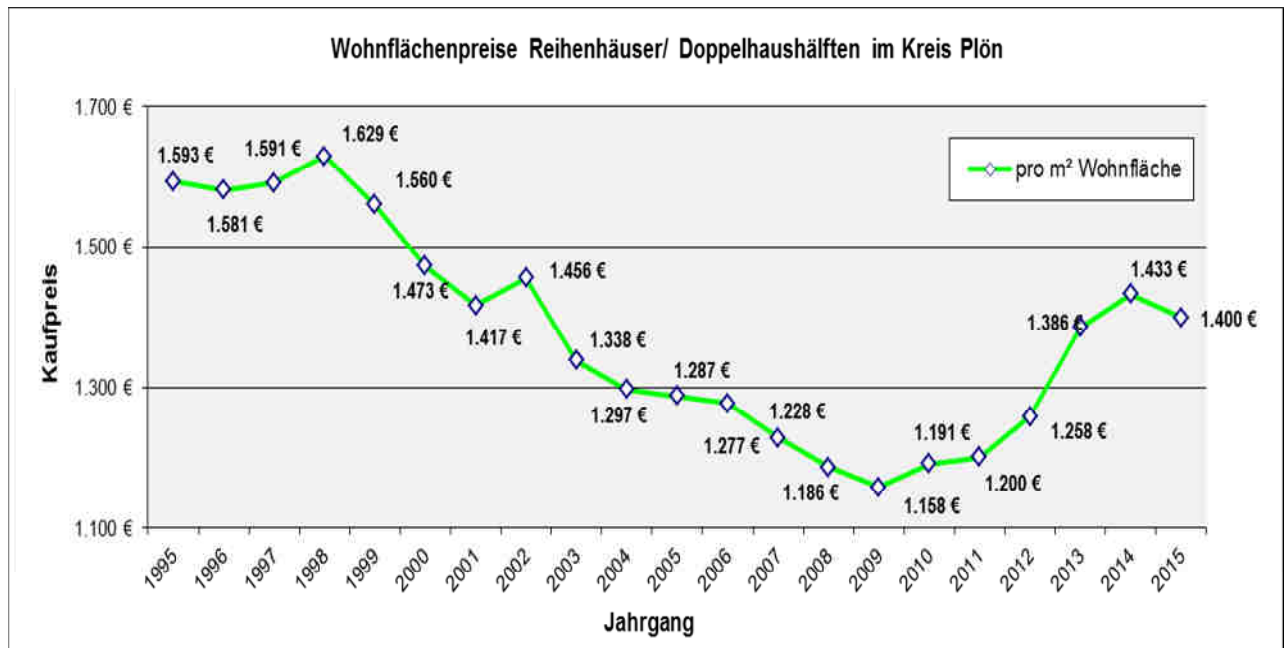
7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
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
2014	154.000 €	130	1.433 €	97,3
2015	155.000 €	222	1.400 €	95,0

Die Gesamtpreise für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** haben sich **im Jahr 2015 beruhigt** und liegen jetzt auf dem Niveau des Jahres 1999.



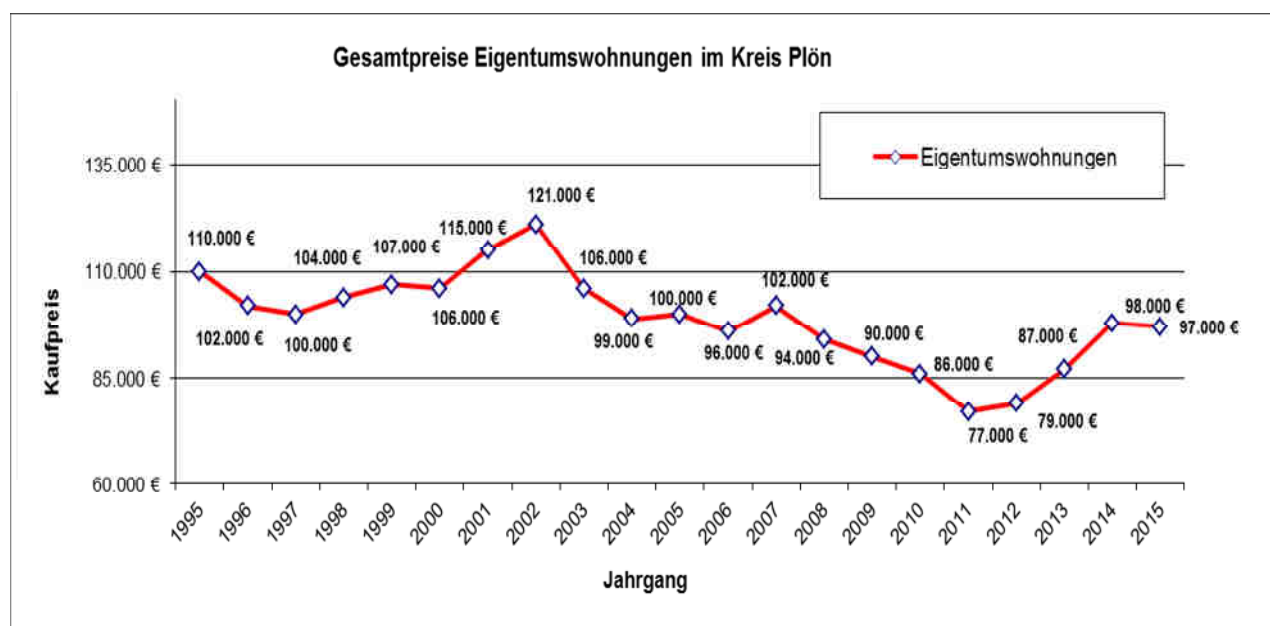
In folgender Grafik werden die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** für Reihenhäusern und Doppelhaushälften dargestellt. Diese sind **im Jahr 2015 geringfügig gefallen** und betragen jetzt im Durchschnitt 1.400 € pro Quadratmeter Wohnfläche.



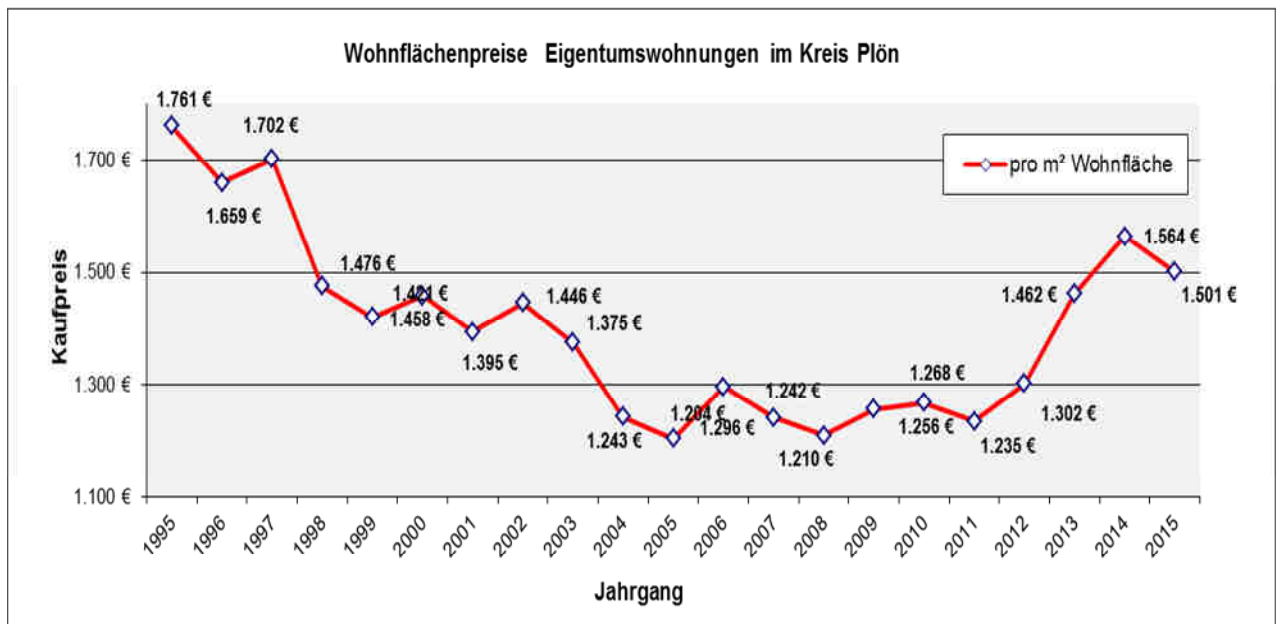
7.1.3 Eigentumswohnungen (ohne Neubauwohnungen)

Eigentumswohnungen				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
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
2014	98.000 €	199	1.564 €	107,3
2015	97.000 €	238	1.501 €	102,9

Auch die Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen (ausgenommen Neubauwohnungen) haben sich **im Jahr 2015 beruhigt**.



Die **Quadratmeterpreise** sind bei den **Eigentumswohnungen** im Jahr 2015 auf **1.501 €** um **knapp 4% gefallen**.



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

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2011	2012	2013	2014	2015
Ascheberg	Minimum	53.000	35.000	70.000	65.000	80.000
	Maximum	215.000	270.000	230.000	190.000	330.000
	Mittelwert	121.000	150.000	152.000	130.000	184.000
	Verkaufsfälle	9	7	8	7	7
Barsbek	Minimum	55.000	118.000		95.000	
	Maximum	180.000	186.000		249.000	
	Mittelwert	113.000	154.000		165.000	
	Verkaufsfälle	6	4		5	
Behrendorf	Minimum			90.000	55.000	
	Maximum			374.000	470.000	
	Mittelwert			184.000	264.000	
	Verkaufsfälle			4	4	
Belau	Minimum			70.000		
	Maximum			216.000		
	Mittelwert			124.000		
	Verkaufsfälle			4		
Bösdorf	Minimum	70.000	105.000	80.000	120.000	126.000
	Maximum	750.000	226.000	428.000	195.000	1.700.000
	Mittelwert	232.000	168.000	171.000	160.000	397.000
	Verkaufsfälle	6	4	14	7	7
Blekendorf	Minimum	63.000	60.000	45.000		75.000
	Maximum	230.000	222.000	220.000		250.000
	Mittelwert	143.000	135.000	126.000		161.000
	Verkaufsfälle	11	11	9		10
Bönebüttel	Minimum	90.000	30.000	50.000	44.000	75.000
	Maximum	197.000	240.000	200.000	220.000	340.000
	Mittelwert	128.000	130.000	142.000	145.000	200.000
	Verkaufsfälle	9	6	9	12	11
Dersau	Minimum		66.000	90.000	80.000	
	Maximum		270.000	310.000	285.000	
	Mittelwert		147.000	219.000	168.000	
	Verkaufsfälle		8	5	4	
Dobersdorf	Minimum	176.000		45.000		149.000
	Maximum	249.000		229.000		334.000
	Mittelwert	208.000		139.000		220.000
	Verkaufsfälle	5		5		8
Fargau-Pratjau	Minimum	90.000				87.000
	Maximum	190.000				280.000
	Mittelwert	147.000				152.000
	Verkaufsfälle	4				6

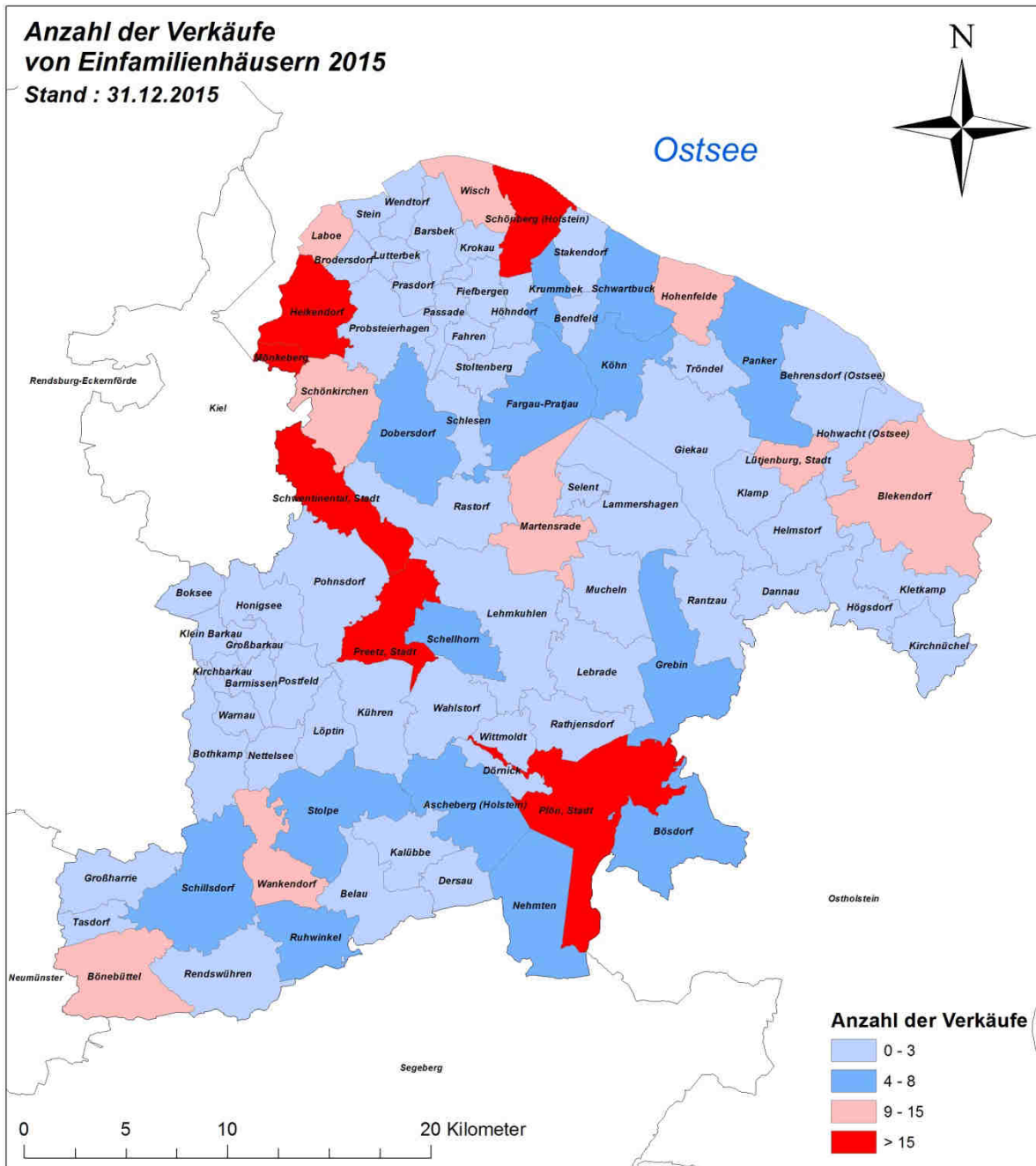
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Fiefbergen	Minimum		100.000			
	Maximum		186.000			
	Mittelwert		134.000			
	Verkaufsfälle		5			
Giekau	Minimum		105.000			110.000
	Maximum		177.000			180.000
	Mittelwert		142.000			148.000
	Verkaufsfälle		5			4
Grebin	Minimum		30.000	68.000		90.000
	Maximum		189.000	249.000		720.000
	Mittelwert		130.000	150.000		278.000
	Verkaufsfälle		7	8		6
Heikendorf	Minimum	120.000	50.000	68.000	150.000	125.000
	Maximum	650.000	700.000	495.000	628.000	1.250.000
	Mittelwert	291.000	273.000	264.000	295.000	454.000
	Verkaufsfälle	19	26	30	18	20
Helmstorf	Minimum	155.000				
	Maximum	199.000				
	Mittelwert	173.000				
	Verkaufsfälle	5				
Hohenfelde	Minimum	55.000	61.000	63.000	86.000	60.000
	Maximum	180.000	252.000	257.000	183.000	198.000
	Mittelwert	110.000	127.000	141.000	128.000	141.000
	Verkaufsfälle	10	14	9	7	12
Hohwacht	Minimum	150.000	90.000	180.000	120.000	
	Maximum	355.000	310.000	290.000	330.000	
	Mittelwert	205.000	201.000	224.000	242.000	
	Verkaufsfälle	7	6	6	9	
Kirchbarkau	Minimum		130.000			
	Maximum		705.000			
	Mittelwert		307.000			
	Verkaufsfälle		5			
Klamp	Minimum	50.000				
	Maximum	240.000				
	Mittelwert	148.000				
	Verkaufsfälle	4				
Köhn	Minimum	68.000		73.000		40.000
	Maximum	190.000		144.000		320.000
	Mittelwert	114.000		101.000		137.000
	Verkaufsfälle	7		6		7
Krummbek	Minimum					61.000
	Maximum					261.000
	Mittelwert					155.000
	Verkaufsfälle					4
Laboe	Minimum	65.000	80.000	100.000	50.000	140.000
	Maximum	415.000	329.000	750.000	298.000	574.000
	Mittelwert	205.000	190.000	278.000	184.000	267.000
	Verkaufsfälle	10	11	15	16	13

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Lehmkuhlen	Minimum	36.000	105.000	84.000	95.000	
	Maximum	170.000	188.000	249.000	160.000	
	Mittelwert	124.000	139.000	152.000	126.000	
	Verkaufsfälle	4	7	8	5	
Lütjenburg	Minimum	60.000	58.000	42.000	33.000	53.000
	Maximum	268.000	235.000	250.000	306.000	170.000
	Mittelwert	141.000	120.000	131.000	139.000	106.000
	Verkaufsfälle	14	19	20	18	10
Martensrade	Minimum	60.000	142.000	67.000		75.000
	Maximum	212.000	214.000	380.000		330.000
	Mittelwert	159.000	177.000	184.000		180.000
	Verkaufsfälle	6	5	12		10
Mönkeberg	Minimum	100.000	130.000	75.000	110.000	80.000
	Maximum	485.000	720.000	680.000	680.000	650.000
	Mittelwert	259.000	303.000	274.000	254.000	285.000
	Verkaufsfälle	9	11	13	12	15
Nehnten	Minimum		72.000			205.000
	Maximum		420.000			725.000
	Mittelwert		209.000			380.000
	Verkaufsfälle		5			4
Panker	Minimum	98.000		50.000	65.000	70.000
	Maximum	177.000		213.000	421.000	349.000
	Mittelwert	138.000		142.000	233.000	168.000
	Verkaufsfälle	4		7	4	7
Plön	Minimum	65.000	58.000	55.000	73.000	63.000
	Maximum	418.000	388.000	730.000	519.000	1.425.000
	Mittelwert	171.000	162.000	174.000	235.000	318.000
	Verkaufsfälle	22	22	28	24	29
Preetz	Minimum	60.000	47.000	50.000	48.000	78.000
	Maximum	338.000	670.000	320.000	390.000	325.000
	Mittelwert	182.000	208.000	175.000	185.000	203.000
	Verkaufsfälle	31	30	41	38	32
Probsteierhagen	Minimum	110.000	90.000	90.000		78.000
	Maximum	260.000	353.000	259.000		330.000
	Mittelwert	181.000	175.000	178.000		233.000
	Verkaufsfälle	6	6	7		7
Rastorf	Minimum			49.000		
	Maximum			233.000		
	Mittelwert			138.000		
	Verkaufsfälle			5		
Ruhwinkel	Minimum					20.000
	Maximum					130.000
	Mittelwert					78.000
	Verkaufsfälle					7
Schwentinental	Minimum	60.000	80.000	62.000	100.000	160.000
	Maximum	385.000	350.000	325.000	375.000	500.000
	Mittelwert	191.000	181.000	200.000	242.000	237.000
	Verkaufsfälle	43	27	34	20	26

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Schellhorn	Minimum	100.000	80.000	110.000	115.000	110.000
	Maximum	260.000	249.000	270.000	215.000	340.000
	Mittelwert	176.000	180.000	184.000	158.000	208.000
	Verkaufsfälle	5	6	6	6	6
Schillisdorf	Minimum	100.000			100.000	100.000
	Maximum	235.000			195.000	155.000
	Mittelwert	168.000			135.000	124.000
	Verkaufsfälle	4			4	4
Schönberg	Minimum	30.000	55.000	70.000	82.000	20.000
	Maximum	235.000	599.000	276.000	285.000	382.000
	Mittelwert	132.000	197.000	199.000	195.000	214.000
	Verkaufsfälle	15	24	22	20	16
Schönkirchen	Minimum	108.000	60.000	90.000	130.000	35.000
	Maximum	340.000	340.000	300.000	380.000	345.000
	Mittelwert	189.000	172.000	190.000	217.000	244.000
	Verkaufsfälle	14	15	17	15	13
Schwartbuck	Minimum	112.000	100.000	150.000		48.000
	Maximum	179.000	160.000	156.000		264.000
	Mittelwert	146.000	139.000	154.000		161.000
	Verkaufsfälle	5	4	4		6
Selent	Minimum	103.000	80.000	115.000	168.000	
	Maximum	195.000	380.000	210.000	265.000	
	Mittelwert	152.000	176.000	148.000	209.000	
	Verkaufsfälle	6	7	4	4	
Stakendorf	Minimum	33.000				
	Maximum	345.000				
	Mittelwert	154.000				
	Verkaufsfälle	6				
Stein	Minimum	140.000		107.000	179.000	
	Maximum	475.000		415.000	380.000	
	Mittelwert	315.000		251.000	276.000	
	Verkaufsfälle	4		8	5	
Stolpe	Minimum	70.000	70.000	45.000	50.000	55.000
	Maximum	199.000	185.000	155.000	310.000	230.000
	Mittelwert	126.000	124.000	92.000	140.000	140.000
	Verkaufsfälle	7	6	5	5	7
Stoltenberg	Minimum			140.000		
	Maximum			590.000		
	Mittelwert			260.000		
	Verkaufsfälle			4		
Tröndel	Minimum			75.000		
	Maximum			230.000		
	Mittelwert			148.000		
	Verkaufsfälle			4		
Wahlstorf	Minimum				135.000	
	Maximum				230.000	
	Mittelwert				170.000	
	Verkaufsfälle				4	

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Wankendorf	Minimum	40.000	52.000	45.000	52.000	60.000
	Maximum	178.000	193.000	198.000	233.000	230.000
	Mittelwert	110.000	130.000	109.000	135.000	149.000
	Verkaufsfälle	9	12	13	11	9
Warnau	Minimum	50.000				
	Maximum	218.000				
	Mittelwert	107.000				
	Verkaufsfälle	4				
Wendtorf	Minimum	80.000	110.000	140.000		
	Maximum	285.000	400.000	265.000		
	Mittelwert	173.000	205.000	203.000		
	Verkaufsfälle	5	8	5		
Wisch	Minimum	57.000	51.000	89.000	110.000	85.000
	Maximum	350.000	275.000	240.000	230.000	470.000
	Mittelwert	172.000	151.000	142.000	157.000	184.000
	Verkaufsfälle	13	10	10	8	9

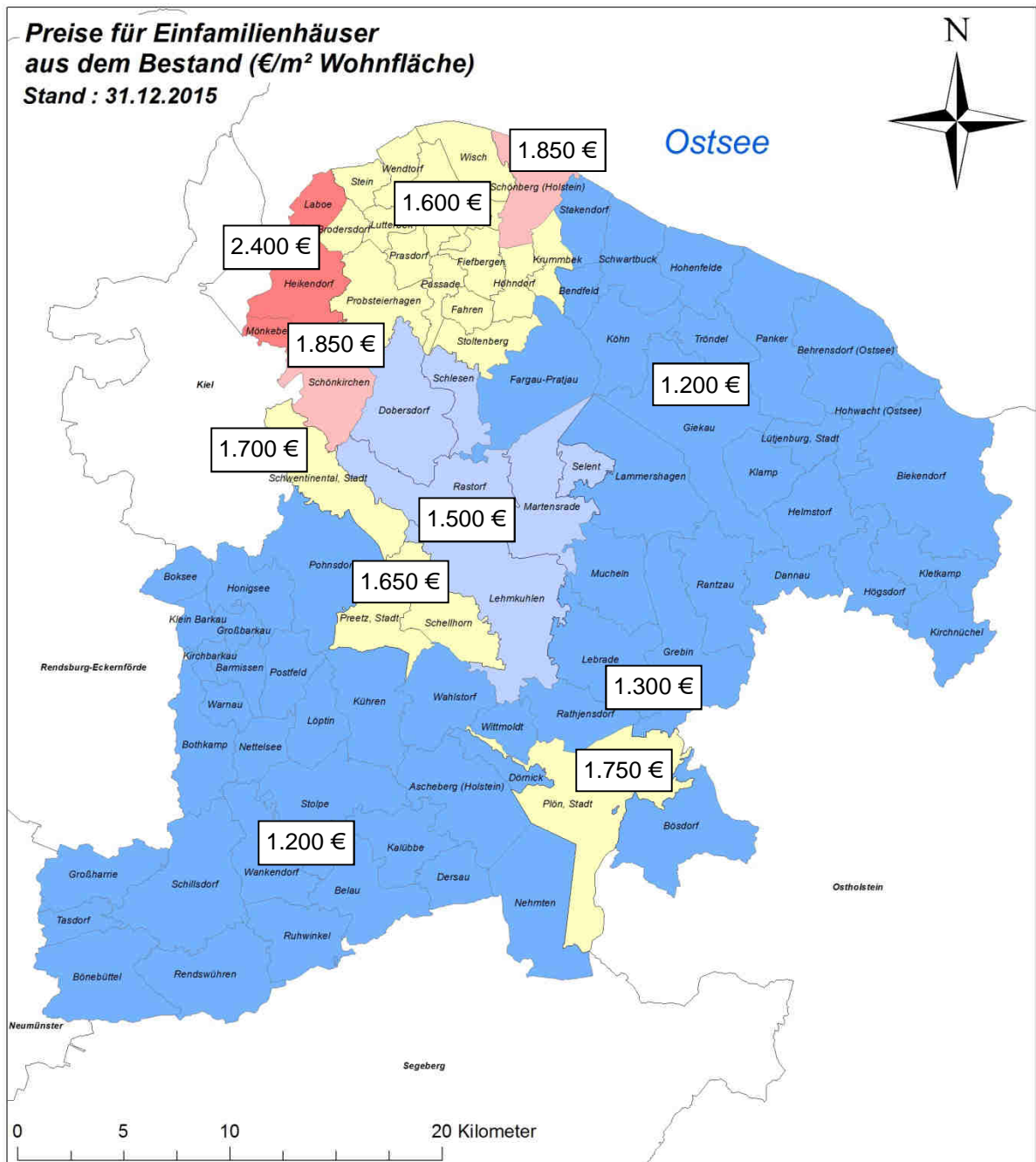
Die **Anzahl der Verkäufe** von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2015 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2015

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.



7.3 Gebäudefaktoren 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 500.000 €

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 – 1974					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2014		1960	122	96	123
2015		1961	126	93	133

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]
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2014		1990	136	84	120
2015		1992	138	89	116

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

Grundstücksgröße 150 bis 1000 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 Kaufpreis: 30.000 € bis 400.000 €
 Baujahr: 1925 bis 1974
 1975 bis heute

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1925 – 1974					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2014		1959	99	96	56
2015		1960	98	97	84

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]
2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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
2014		1994	118	104	61
2015		1995	111	104	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.

Gebäundefaktoren 2015		Kauffälle [Anzahl]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Boden- preisniveau [€/ m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Wohnfläche bekannt [Anzahl]	Ø Kaufpreis/ m ² Wohnfläche [€/m ²]
Einfamilienhäuser - freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m ²								
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Baujahre 1919 bis 1949								
Baujahre 1950 bis 1974								
Baujahre 1975 bis 1989								
Baujahre 1990 bis 2004								
Baujahre 2005 bis 2015								
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 500 m ²								
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Baujahre 1919 bis 1949								
Baujahre 1950 bis 1974								
Baujahre 1975 bis 1989								
Baujahre 1990 bis 2004								
Baujahre 2005 bis 2015								
Reihenmittelhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 400 m ²								
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Baujahre 1919 bis 1949								
Baujahre 1950 bis 1974								
Baujahre 1975 bis 1989								
Baujahre 1990 bis 2004								
Baujahre 2005 bis 2015								

Die hellgrau markierten Werte sind auf Grund der geringen Datenlage unsicher.

8 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2012 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.

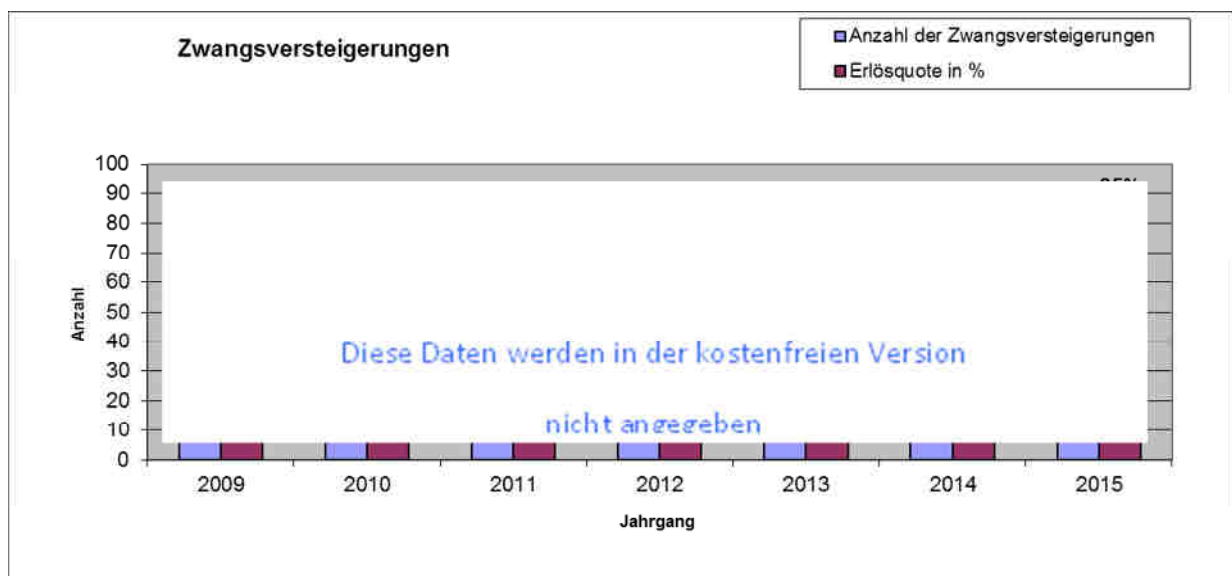
Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
	Maximum		
	Median		
Anzahl	34	34	

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

9 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr gefallen. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist weiter angestiegen und betrug 2015 im Durchschnitt 85% des Verkehrswertes.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Erlösquote							
Minimum							
Maximum							



10 Mieten und Pachtpreise im Kreis Plön

10.1 Mietenübersicht

Der Gutachterausschuss führt keine Mietpreissammlung und veröffentlicht auch keinen Mietspiegel. Um dennoch Anhaltspunkte über das Mietenniveau im Kreis Plön geben zu können, 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 2015/2016 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 m ² Wohnfläche mittlerer Wohnwert
Berechnungsmöglichkeit:	mittlerer Wohnwert in Kiel 7,30 €/m ² mittlerer Wohnwert in Preetz - 15% (siehe Seite 81) Reihenmittelhaus + 5% Wohnungsgrößenkorrektur siehe Seite 49
Ergebnis:	7,30 €/m ² x 0,85 x 1,05 x 0,954 = 6,22 €/m ² (rd. 6,20 €/m ²) Monatsmiete rd. 680 €

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

2) Immobilienverband Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Berlin, Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung von Herrn Wagner am 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. Da Pachtverträge nicht notariell beurkundet werden, ist dem Gutachterausschuss nur ein Bruchteil aller abgeschlossenen Pachtverträge bekannt.

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

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

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

Pachtpreise für Ackerland					
Jahrgang	durchschnittlicher Pachtpreis pro Jahr [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Rendite	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				33
2011					33
2012					25
2013					24
2014					16
2015					20
Mittelwert aus allen Jahrgängen					151 (Summe)



Pachtpreise für Grünland					
Jahrgang	durchschnittlicher Pachtpreis pro Jahr [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Rendite	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				2
2011					3
2012					6
2013					8
2014					6
2015					1
Mittelwert aus allen Jahrgängen					26 (Summe)



11 Liegenschaftszinssätze Kreis Plön

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

- Mieten Nettokaltmieten nach Käuferangaben¹⁾
- Bewirtschaftungskosten Ertragswertrichtlinie EW-RL
- Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer nach Standardstufen 60 bis 80 Jahre entsprechend der Sachwertrichtlinie SW-RL, Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierungsgrad entsprechend der SW-RL
- Bodenwert „freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag) angepasst an die wesentliche Zustandsmerkmale (GFZ, Fläche u. a.)
- Kaufpreise unvermietete Objekte

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2015 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

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

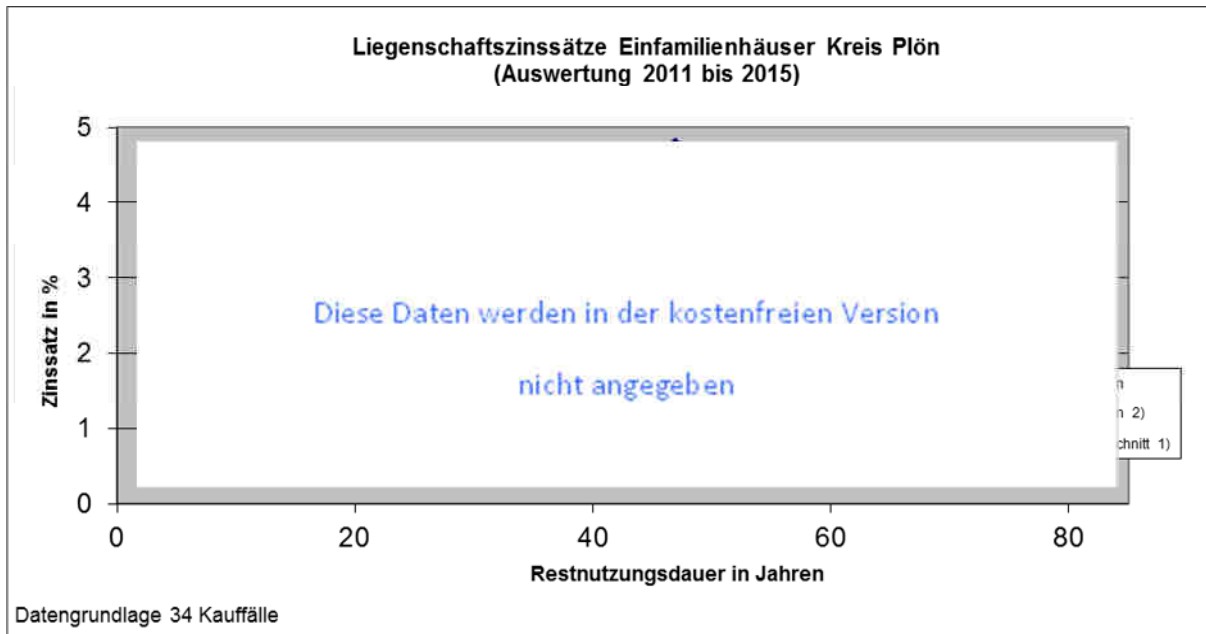
Bei den Kauffällen, die der folgenden Auswertung zugrunde liegen, sind keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorhanden.

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

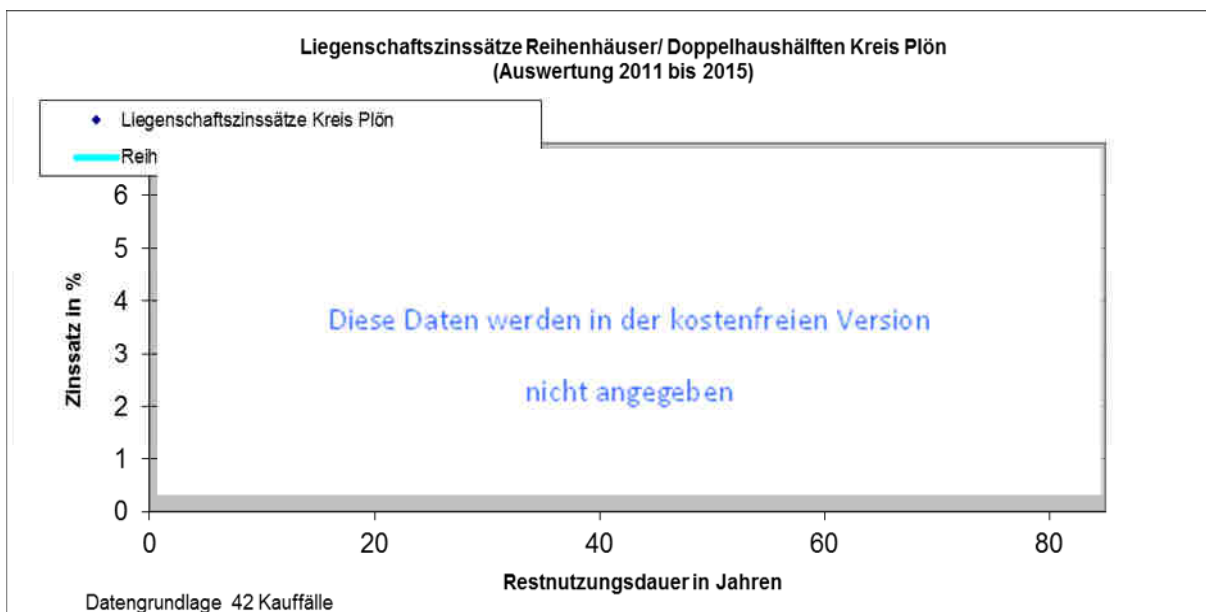
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %					Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im Durch- schnitt	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²
	Restnutzungsdauer (Jahre)								Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €
	20	30	40	60	80					
Einfamilienhäuser						60 - 80		34	93	131
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften						60 - 80		42	92	110
Mehrfamilienhäuser (Ø 11 Wohneinheiten, Ø 523 m ² Wohnfläche)						60 - 80		59	99	
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)	Zinssätze nicht differenziert					70		23	115	220
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)	Zinssätze nicht differenziert					60		17	106	1223
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte	Zinssätze noch nicht differenziert					30 - 40		16	115	3900
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten						70 - 80		113	126	72

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

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

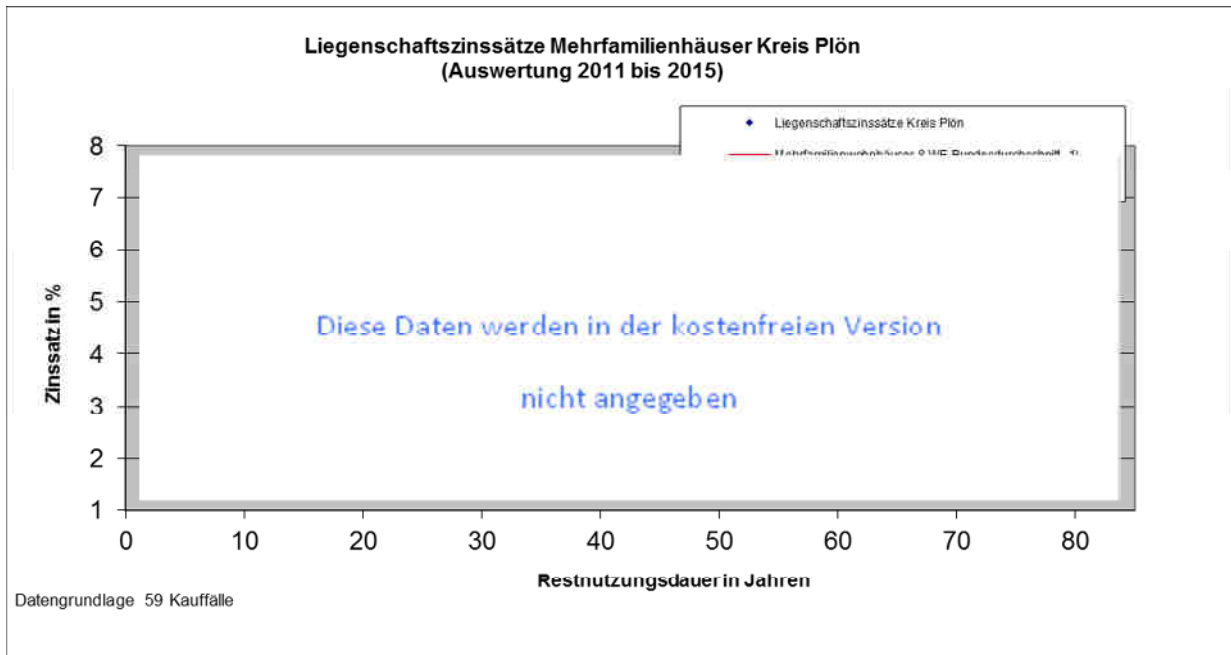


In der nachfolgenden Grafik werden die Zinssätze für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** dargestellt.

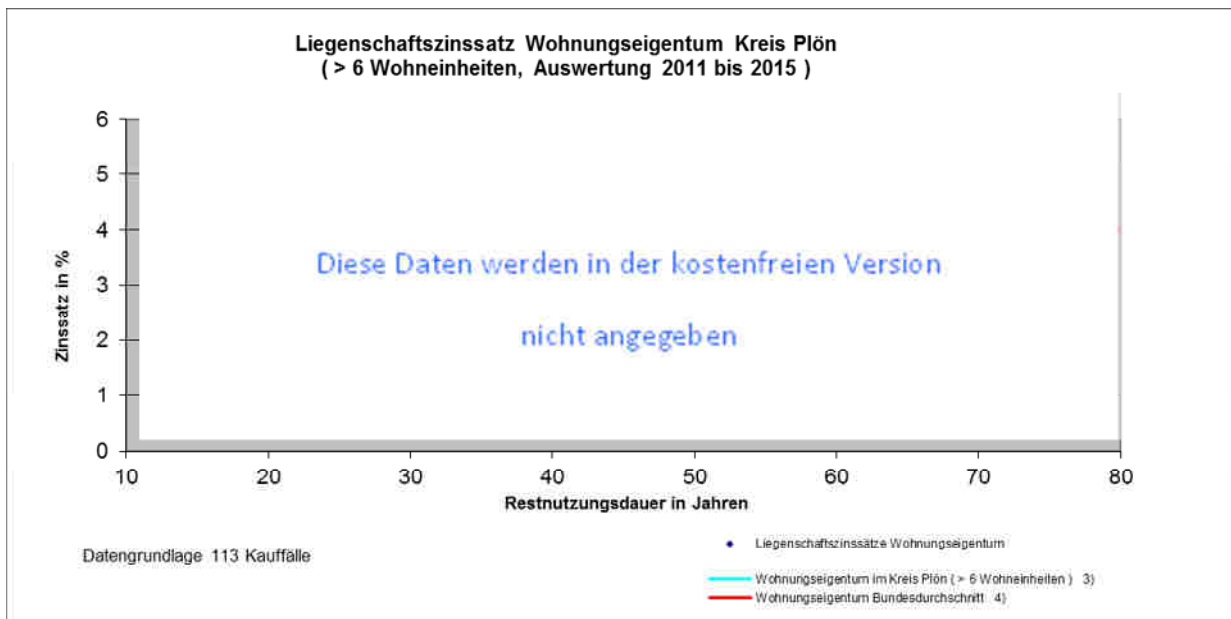


- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29, 115.Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 60 bis 80 Jahre) und beziehen sich auf unvermietete Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer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

Die **Mehrfamilienhäuser** haben im Schnitt 11 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von durchschnittlich 523 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., 115. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) und beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit durchschnittlich 11 Wohneinheiten und 523 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., 103. 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 84 bis 87 alle Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2015 eingeflossen, bei denen realistische Mietangaben gemacht wurden. Dabei wurden Ausreißer, die um mehr als 30% abwichen, eliminiert.

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Ertragsfaktor (Schwankungsbreite)	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		27	83	136	1966
					36
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften		32	90		1962
					41
Mehrfamilienhäuser (Ø 7 Wohneinheiten, Ø 510 m ² Wohnfläche)		46	10		1949
					28
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)				327	1969
					31
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)		11	114	569	1976
					36
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte		7	134	4419	1996
					25
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten		93	120	61	1983
					41

13 Sachwertfaktoren

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

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

Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser im Kreis Plön wurde im Jahre 2016 durch Nachbewertungen von 142 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2014 bis 2015 abgeleitet, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten (vorläufigen) Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

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

Modellparameter (Modellkosten) für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
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 (1950 bis 2012)
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 4% bis 6% 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 Bebauungs-

	abschlag), an die wesentlichen Zustandsmerkmale (insbesondere der Flächengröße, Seite 33ff.) 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, aber mit Lageanpassungen

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

13.1 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2015) mit NHK 2010 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	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 €				

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: 0,94

⇒ marktangepasster Sachwert: 0,94 x 200.000 € = 188.000 €



13.2 Reihemittelhäuser

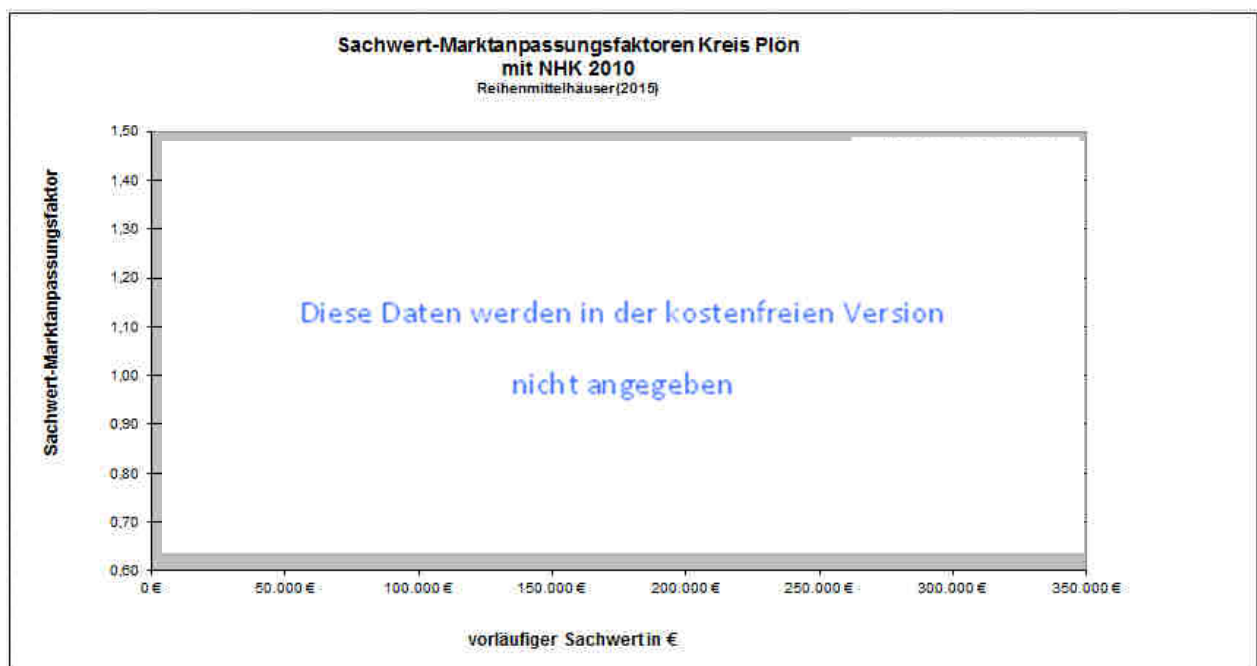
Im Jahre 2016 wurden Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 90 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2014 bis 2015, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2015) 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.



13.3 Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

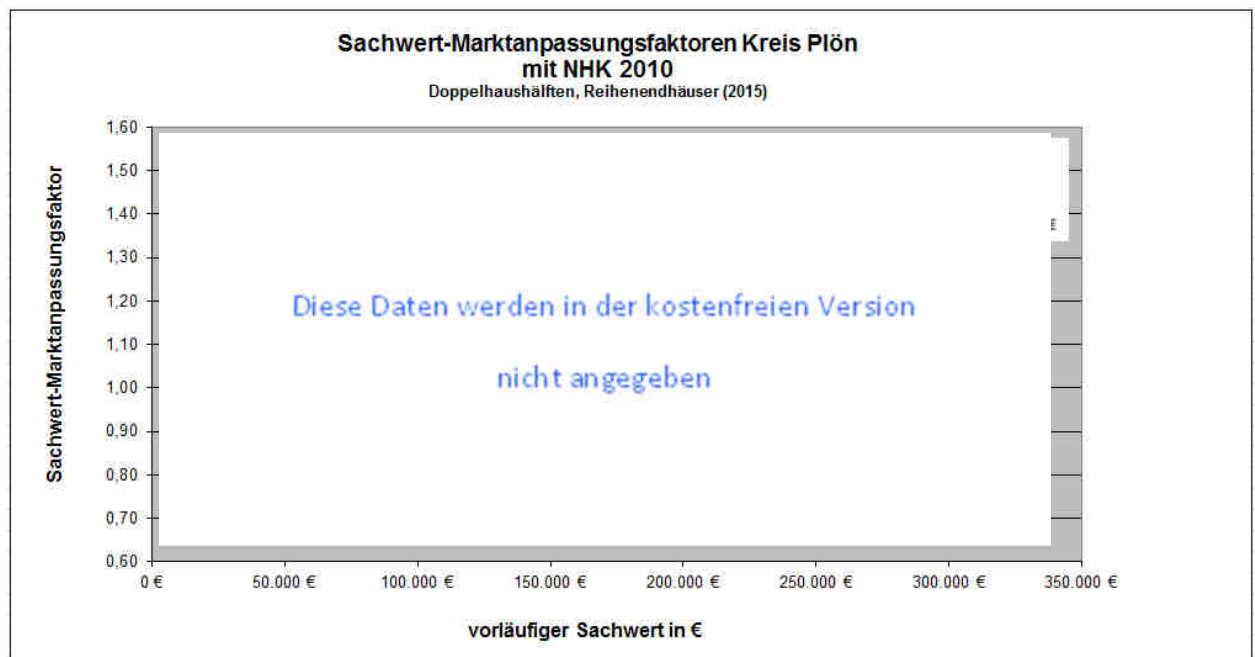
Im Jahre 2016 wurden ebenfalls Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 90 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2014 und 2015, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2015) mit NHK 2010 Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

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 1.500 m²,
Bodenwertniveau 60 – 135 €/m²,
Anteil des Grundstückswertes am Verkehrswert des Volleigentums 30% – 80%
- Datengrundlage: 34 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

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

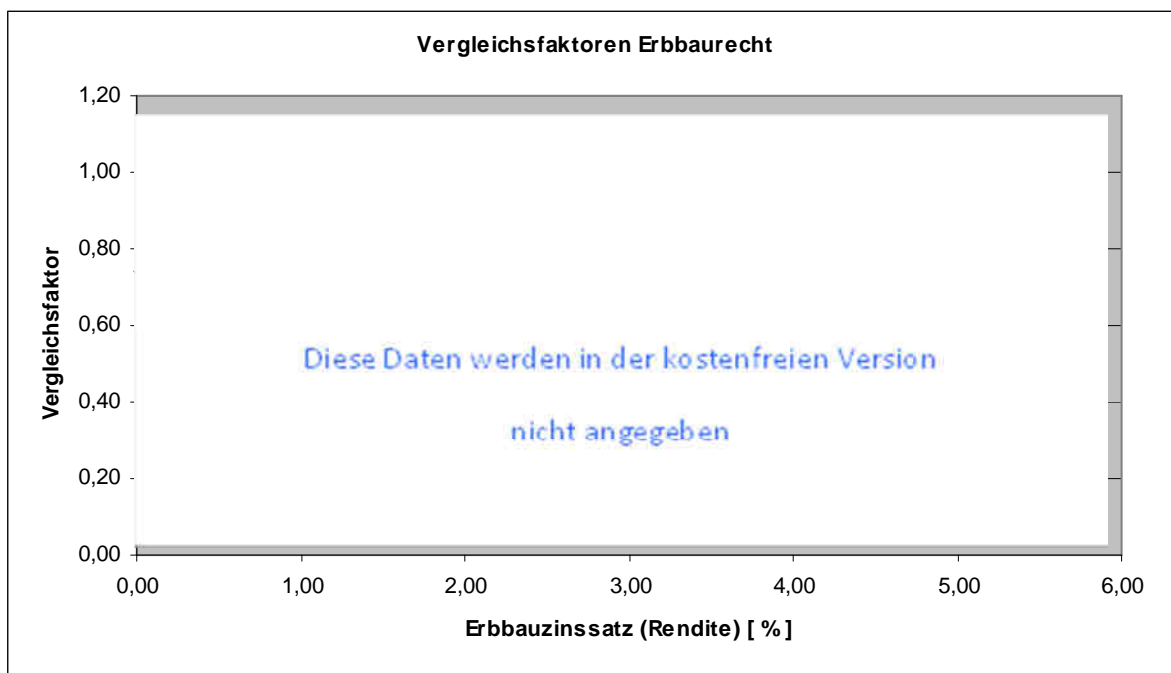
Berechnungsbeispiel:

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

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks	140.000 €
Vergleichsfaktor	
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: $y = 0,6892 x^{-0,1027}$
 y = Vergleichsfaktor
 x = Rendite in %

15 Gebühren

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

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

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

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

Hinzu kommen noch Auslagen von etwa 100 €.

16 Andere Institutionen

16.1 Zentrale Geschäftsstelle Schleswig-Holstein (ZGS)

	<i>Straße/Postfach</i>	<i>PLZ/Ort</i>	<i>Telefon</i>	<i>Telefax</i>
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schl.-Holstein	Brolingstraße 53 b-d	23554 Lübeck	0451 / 30090-123 -510	-149

16.2 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	Fleethörn 9	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: 01.01.2016