

# Grundstücksmarktbericht 2016



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Plön**

# Grundstücksmarktbericht 2016

- 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@LVerGeo.landsh.de](mailto:Poststelle-Kiel@LVerGeo.landsh.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-sh.de/plo](http://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.

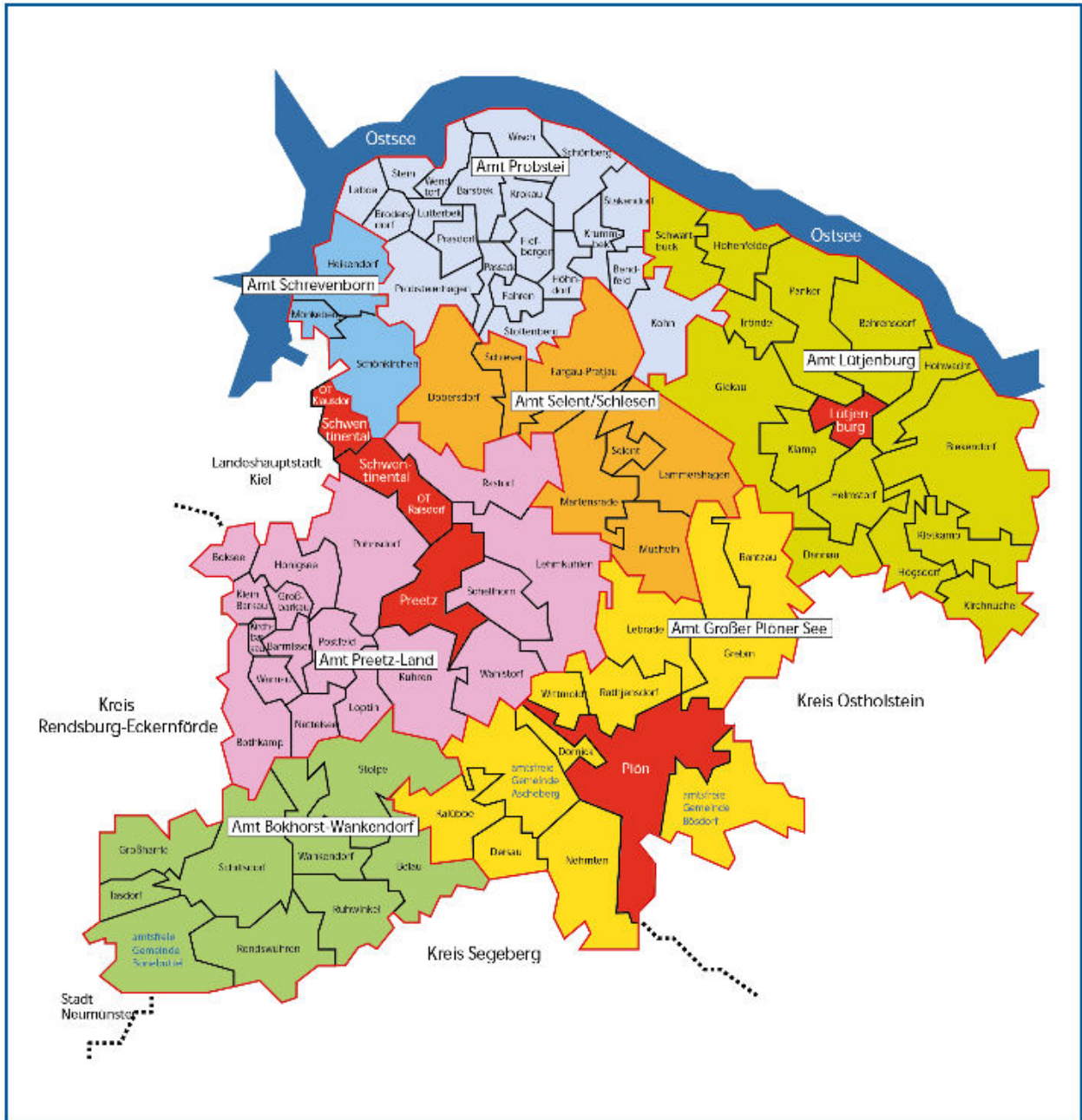


## Wesentliche Daten des Berichtsjahres 2016:

**Vorbemerkung:** Seit dem Jahr 2016 werden die Kauffälle mit einer anderen Software erfasst und ausgewertet. Durch diese Systemumstellung der Kaufpreissammlung sind die Werte teilweise nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar.

- Die **Anzahl** der übersandten **Kauf- und Überlassungsverträge** ist im Jahr 2016 etwas zurück gegangen und liegt im Mittel auf dem Niveau der letzten vier Jahre (Seite 18),
- **der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern setzt sich weiter fort, die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind ebenfalls gestiegen** (Seite 52 bis 55),
  - die **Preise** der **gehandelten Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr **um rd. 6 % angestiegen** und kosten im **Durchschnitt 222.000 €** (Seite 62 bis 63), bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind sie **um rd. 13 % gestiegen** (Seite 78),
  - die Durchschnittspreise für gebrauchte **Reihenhäuser** sind bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche **um 15% bis 20% angestiegen** (Seite 65 bis 66, 78), der **durchschnittliche Gesamtkaufpreis** liegt bei **187.000 €**,
  - die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen sind mit **rd. 15%** ebenfalls **stark angestiegen** (Seite 67 bis 68), der **durchschnittliche Gesamtkaufpreis** liegt bei **112.000 €**,
  - **Neubaueigentumswohnungen** sind gegenüber dem Vorjahr etwas günstiger gehandelt worden und kosten **rd. 3.083 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Seite 48)
- die **Anzahl** der gehandelten **Baugrundstücke** ist **zurück gegangen** (Seite 20),
- der **Flächenumsatz** für **land- und forstwirtschaftliche Fläche** insgesamt ist **etwas angestiegen**, der **Geldumsatz** ist **gefallen**, die Preise für **Ackerland** sind **zurück gegangen** (Seite 37 bis 41),
- die **Anzahl** der **Zwangsversteigerungen** ist weiter stark rückläufig, die **Erlösquote** liegt bei **79%** des Verkehrswertes (Seite 79).

### Gemeinden/Amtsverwaltungen



Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand: 31.12.2016

**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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	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
<b>2</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	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
<b>3</b>	<b>Der Kreis Plön</b>	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
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr</b>	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
<b>5</b>	<b>Bodenpreisentwicklung</b>	26
5.1	Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten, Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen	26
5.2	Rohbaulandland	36
5.3	Landwirtschaftliche Flächen – Umsatz, Bonität und Preise	37
5.4	Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland, Kiesabbauf Flächen und Moorflächen	44

<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum (Gebäudefaktoren)</b>	<b>48</b>
6.1	Neubau, Erstverkauf, Preisindex	48
6.2	Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau)	50
6.2.1	Anzahl der Verkaufsfälle	50
6.2.2	Gebäudefaktoren (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
<b>7</b>	<b>Bebaute Grundstücke (Gebäudefaktoren)</b>	<b>62</b>
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	Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke	76
7.3.1	Grobe Baujahresunterteilung	76
7.3.2	Differenzierte Baujahresunterteilung	78
<b>8</b>	<b>Gesamtkaufpreise für Resthöfe</b>	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>79</b>
<b>10</b>	<b>Mieten und Pachten im Kreis Plön</b>	<b>80</b>
10.1	Mietenübersicht	80
10.2	Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen	82
<b>11</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>85</b>
<b>12</b>	<b>Ertragsfaktoren</b>	<b>90</b>
<b>13</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>	<b>91</b>
13.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	93
13.2	Reihenmittelhäuser	94
13.3	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	95
<b>14</b>	<b>Erbbaurechte</b>	<b>96</b>
14.1	Vergleichsfaktoren	96
<b>15</b>	<b>Gebühren</b>	<b>98</b>
<b>16</b>	<b>Andere Institutionen</b>	<b>98</b>
16.1	Zentrale Geschäftsstelle Schleswig-Holstein (ZGS)	98
16.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	98

# Bericht über den Grundstücksmarkt 2016 im Kreis Plön



## 1 Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2016 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), geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG) vom 31. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 66 S. 3081) und durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr.29) mit weiteren Änderungen in der zurzeit gültigen Fassung,
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 16.07.2014 (Gutachterausschussverordnung – GAVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Für den Bereich der Kreise und der kreisfreien Städte besteht in Schleswig-Holstein je ein selbstständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/in der Stadt" (Name der Gebietskörperschaft) führt. Diese Bezeichnung macht deutlich, dass es sich um ein Fachgremium für Grundstückswerte in einem bestimmten Gebiet, nicht aber um einen Fachausschuss der Gebietskörperschaft handelt.



### 1.2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

*wenn*

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

*Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.*

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

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

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

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

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

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

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

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- 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 01.01.2017)

#### 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 km<sup>2</sup>, davon:

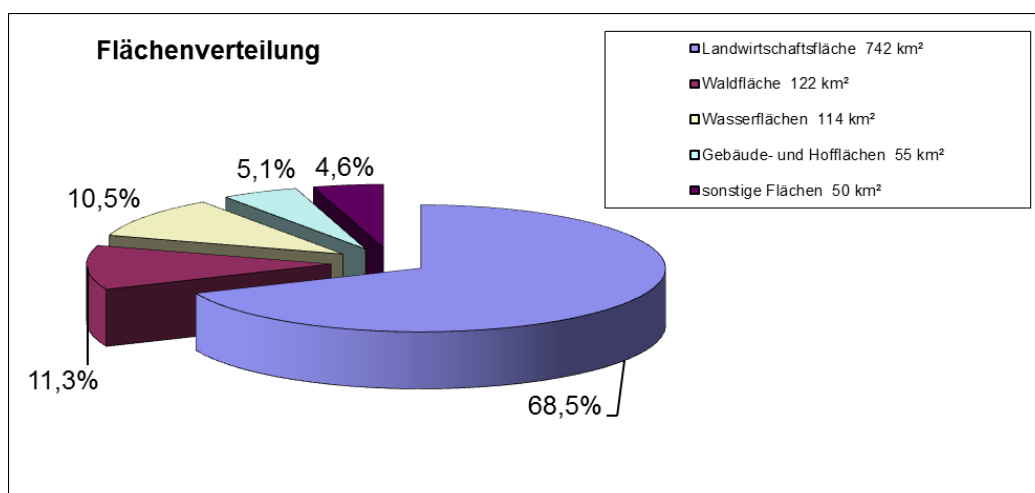
Landwirtschaftsfläche	742 km <sup>2</sup>	(68,4%)
Waldfläche	122 km <sup>2</sup>	(11,2%)
Wasserfläche	114 km <sup>2</sup>	(10,5%)
Gebäude und Freiflächen	55 km <sup>2</sup>	(3,1%)
sonstige Flächen	50 km <sup>2</sup>	(6,8%)
davon Naturschutzgebiete	30 km <sup>2</sup>	

Zahl der Seen (über 3 ha)	rund 80	
davon:	Großer Plöner See,	29 km <sup>2</sup> , 60 m tief
	Selenter See	22 km <sup>2</sup> , 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: 31.12.2015)

Im Kreis Plön lebten am 31.12.2015 128.304 Menschen, davon 62.349 männlich und 65.955 weiblich (<http://www.statistik-nord.de/daten/bevoelkerung-und-gebiet>). Mit einer Fläche von 1.083 km<sup>2</sup> ist der Kreis Plön der viertkleinste der 11 schleswig-holsteinischen Kreise.

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

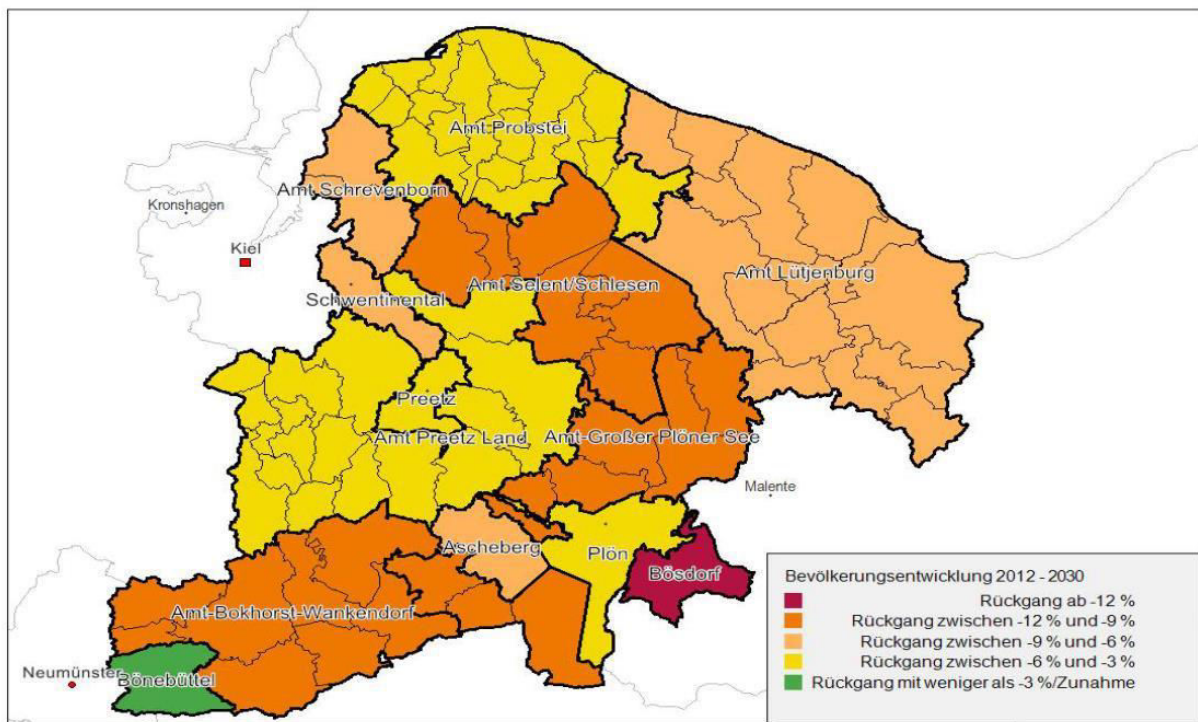
<b>Bevölkerungszahlen Kreis Plön</b>	
<b>Städte</b>	<b>Einwohner</b>
Lütjenburg	5.739
Plön	8.806
Preetz	15.895
Schwentinental	13.575
<b>Ämter</b>	
Bokhorst-Wankendorf	7.969 <sup>1)</sup>
Lütjenburg	10.189 <sup>2)</sup>
Großer Plöner See	4.497 <sup>3)</sup>
Preetz-Land	9.457
Probstei	21.504
Schrevenborn	18.809
Selent/Schlesen	5.525
<b>Amtsfreie Gemeinde</b>	
Bönebüttel	2.052
Ascheberg	2.989
Bösdorf	1.298

Stand: 31.12.2015

- 1) ohne Einwohnerzahl von Bönebüttel  
 2) ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg  
 3) ohne Einwohnerzahl von Ascheberg, Bösdorf und Bosau (3.382)

### 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

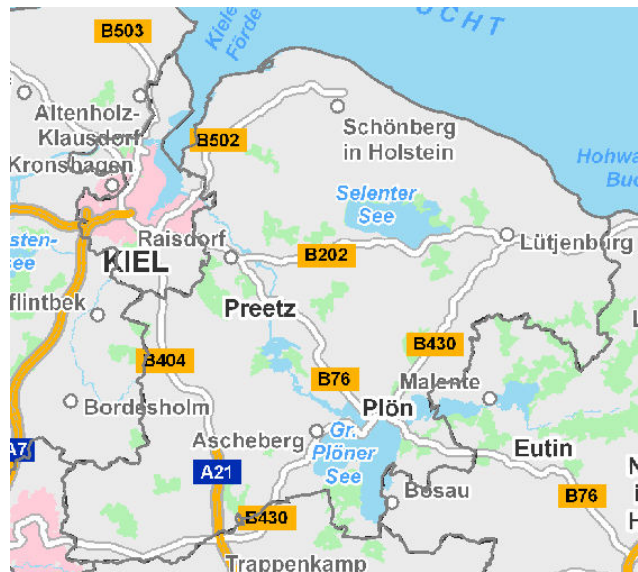
Die Wirtschaft des Kreises wird neben der Landwirtschaft und Handwerksbetrieben hauptsächlich durch eine mittelständische Dienstleistungsstruktur geprägt. Der Bereich Tourismus ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt besonders stark vertreten.

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



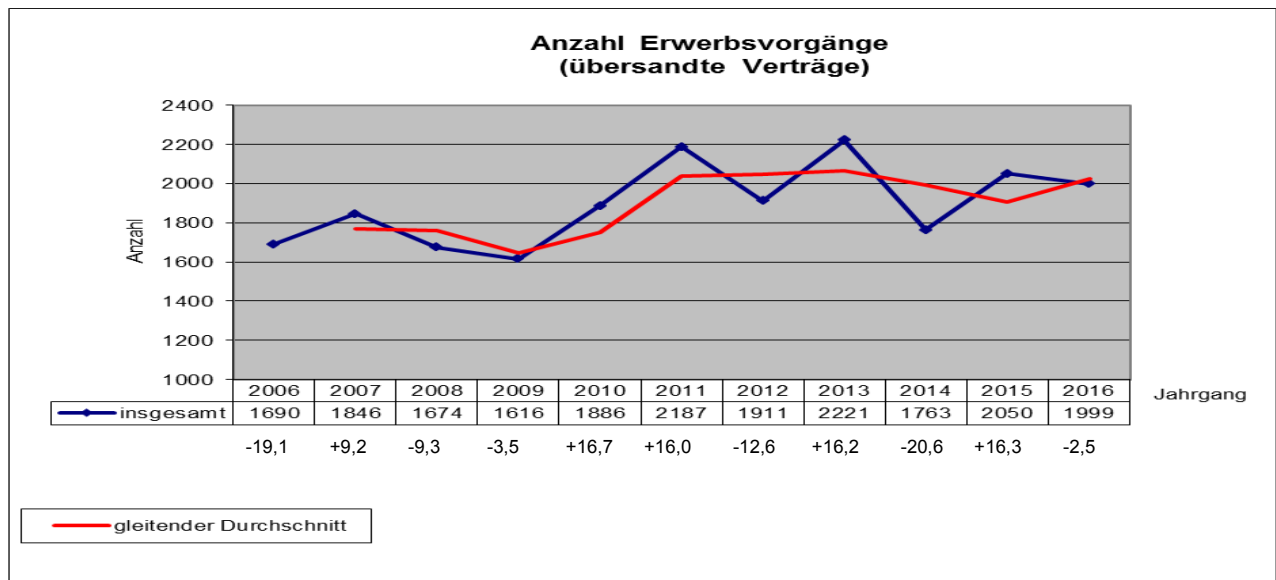
Schienenverbindung im Kreis Plön

## 4 Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2016 und in den Vorjahren wird durch Daten über die *Anzahl* der der Geschäftsstelle übersandten Erwerbsvorgänge<sup>1)</sup> 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)<sup>1)</sup>

Jahr	Anzahl		Verteilung der Anzahl auf Objektarten		
	Kaufverträge insgesamt	verwertbare Kaufverträge	unbebaut	bebaut	etw <sup>2)</sup>
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	1.764	363	852	474
2016 <sup>3)</sup>	1.999	1.525	422	1.045	532

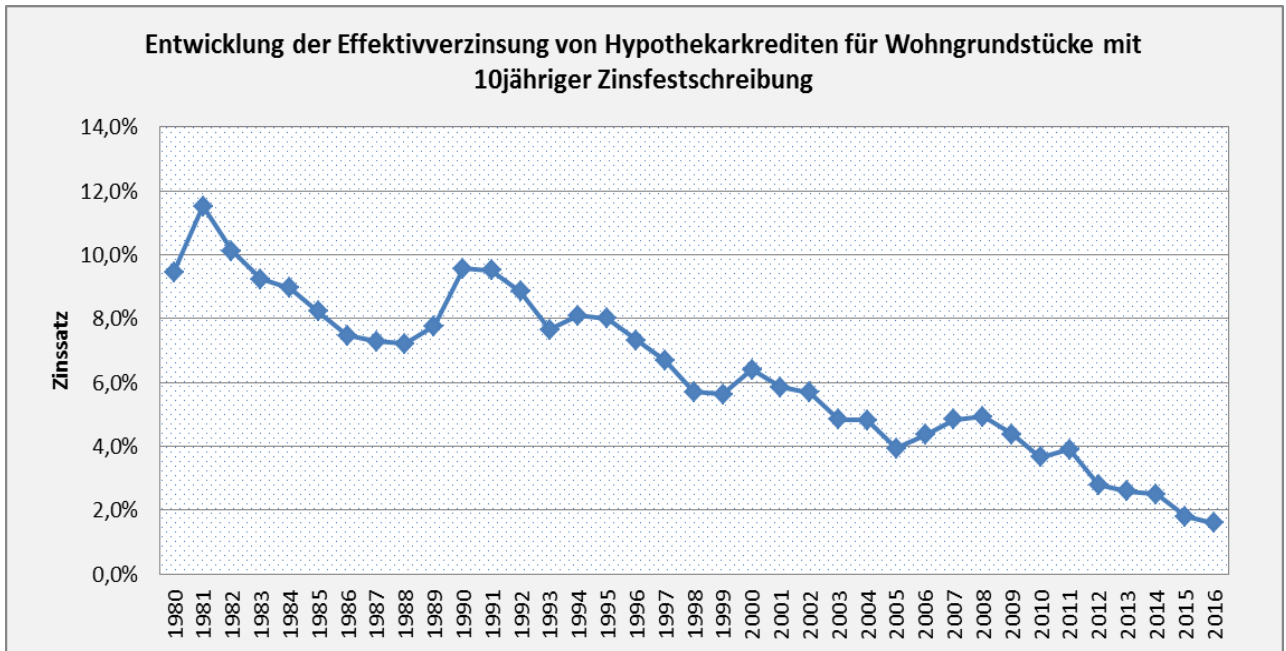


Seit dem Jahr 2009 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge bis zum Jahr 2011 angestiegen. Nach einem Einbruch im Jahr 2012 stieg die Anzahl im Jahr 2013 auf den vorläufigen Höhepunkt seit dem Beginn der Untersuchungen (1999). Die hohe Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2013 wird sowohl auf die starke Gewichtung 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 liegt die **Anzahl der gehandelten Objekte** wieder auf dem **Durchschnittswert der letzten sechs Jahre**.

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

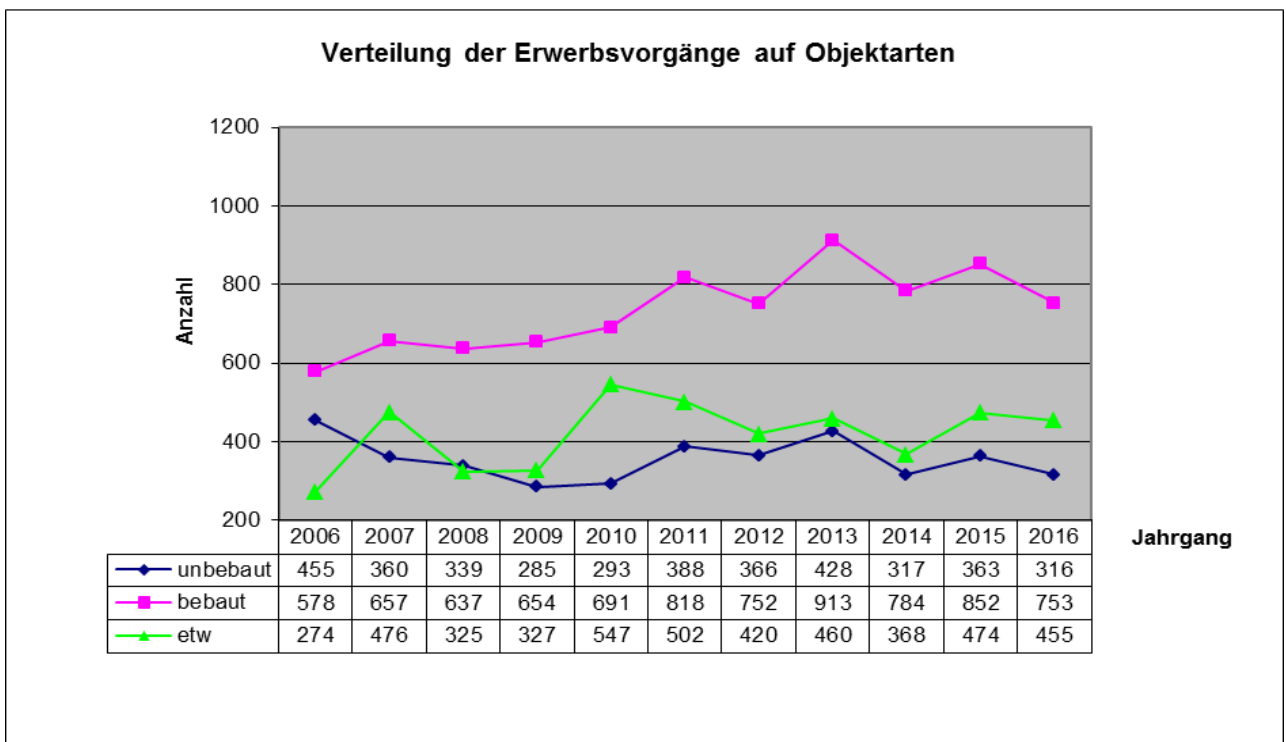
2) etw = (Wohnungs-/Teileigentum)

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



#### 4.2 Anzahl der auswertbaren Erwerbsvorgänge – verteilt auf Objektarten

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

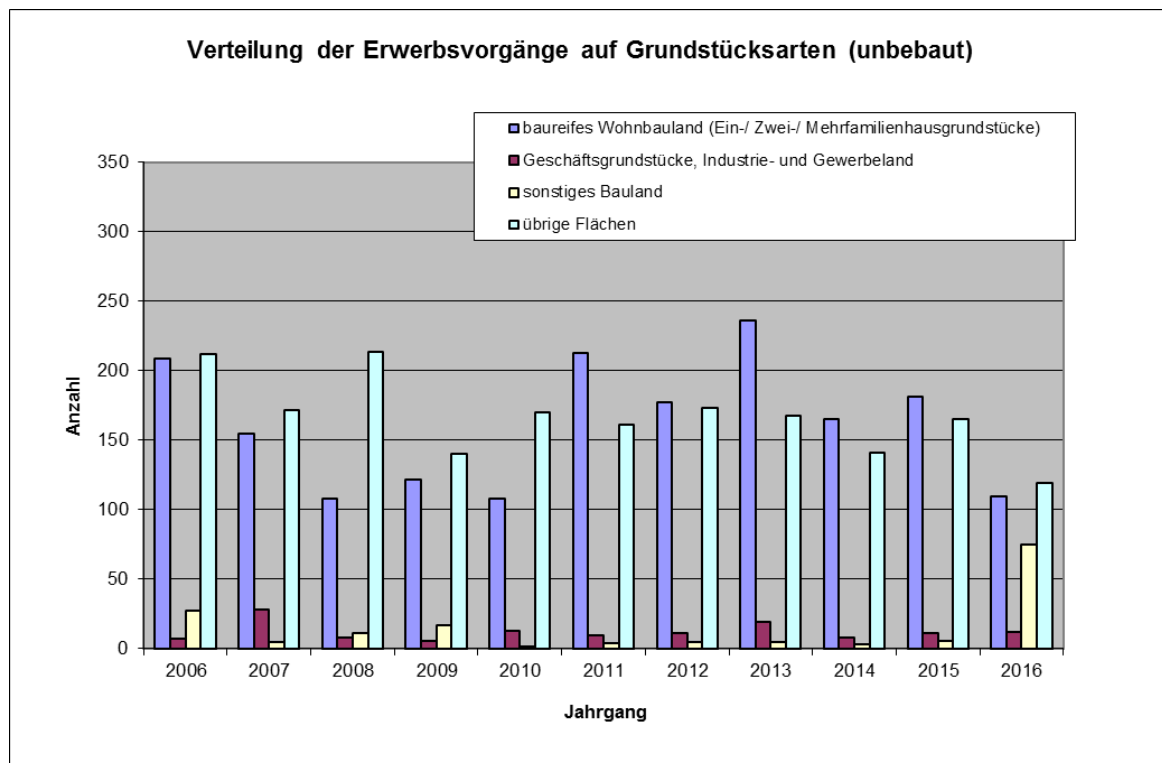


In allen drei Bereichen ist die Anzahl der auswertbaren Verträge gefallen.

### 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
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
2016 <sup>1)</sup>	110	12	75	119

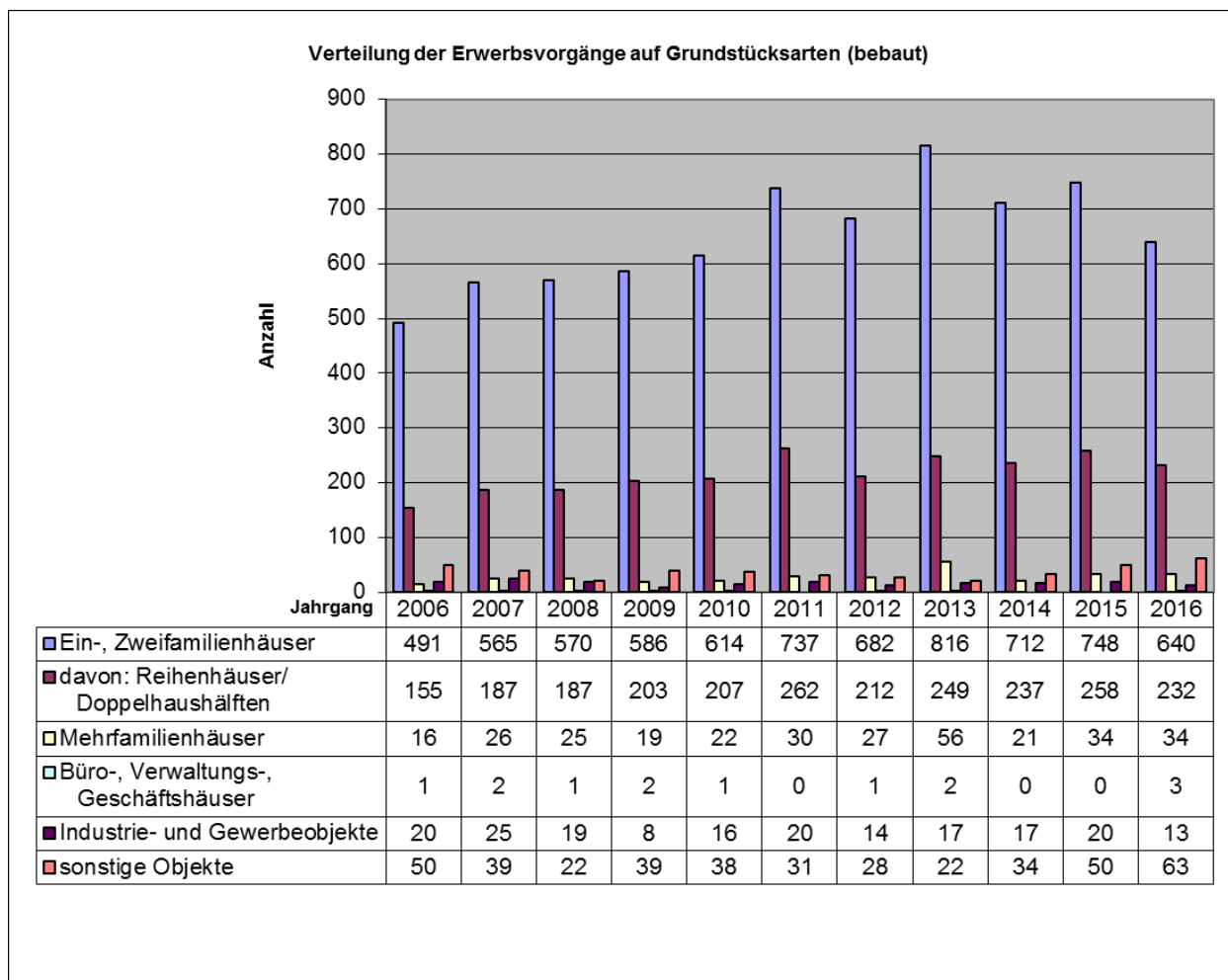


Die **Anzahl** der Verkäufe von **baureifem Wohnbauland** für die Ein-/Zweifamilienhausbebauung ist gegenüber dem Vorjahr **stark gefallen**.

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

### 4.3.2 Bebaute Grundstücke

Jahr	Ein-, Zweifamilienhäuser	davon: Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie- und Gewerbeobjekte	sonstige Objekte
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
2016 <sup>1)</sup>	640	232	34	3	13	63

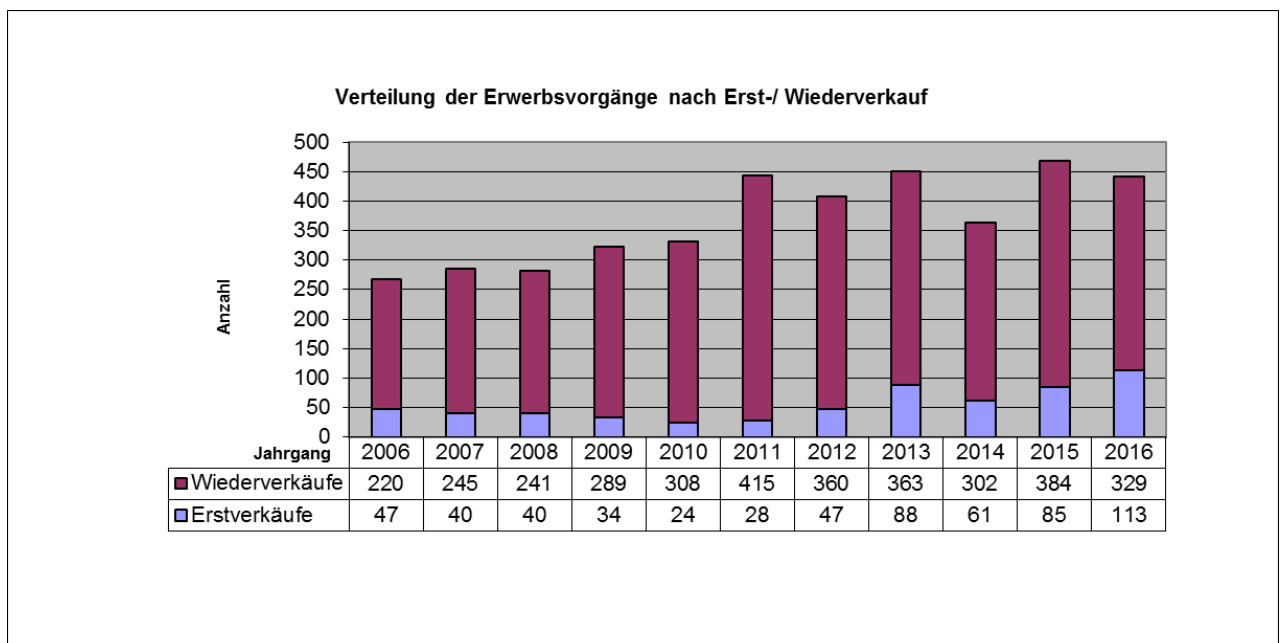


<sup>1)</sup> Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind.

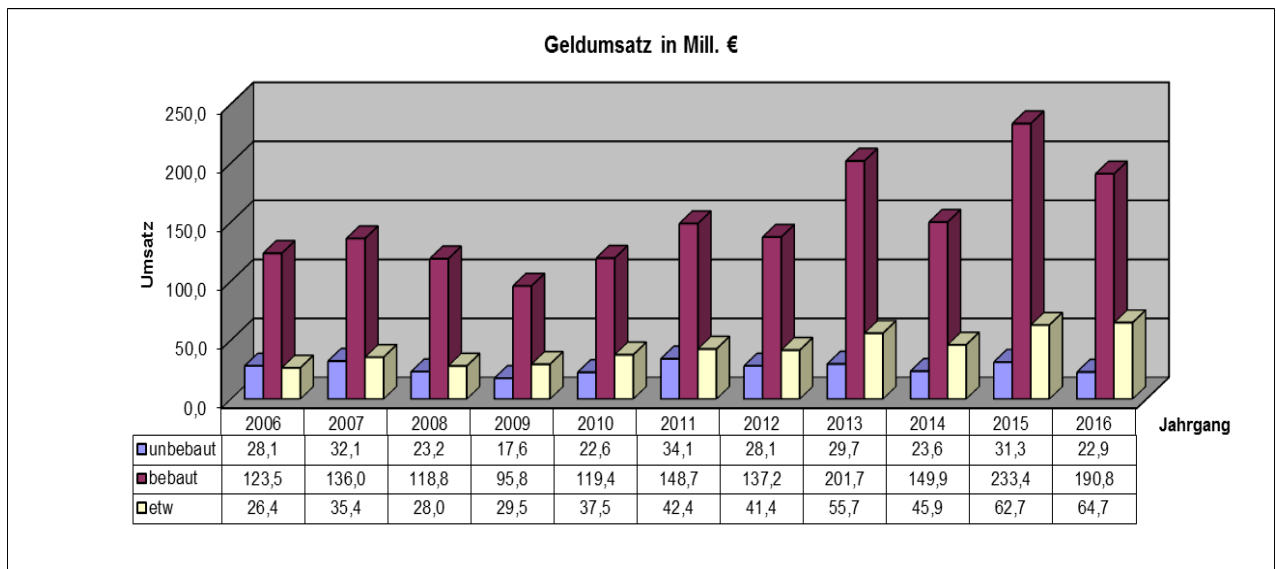
### 4.3.3 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl gesamt <sup>1)</sup>	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
2006	274	47	220
2007	481 <sup>2)</sup>	40	245
2008	327 <sup>3)</sup>	40	241
2009	323	34	289
2010	539 <sup>4)</sup>	24	308
2011	502 <sup>5)</sup>	28	415
2012	420	47	360
2013	460	88	363
2014	368	61	302
2015	474	85	384
2016	455	113	329

- 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 Feriencentrum Holm in Eigentumswohnungen).
- 5) Dieser Wert enthält weitere 56 Umwandlungen des gleichen zuvor benannten Objektes.



### 4.4 Geldumsatz



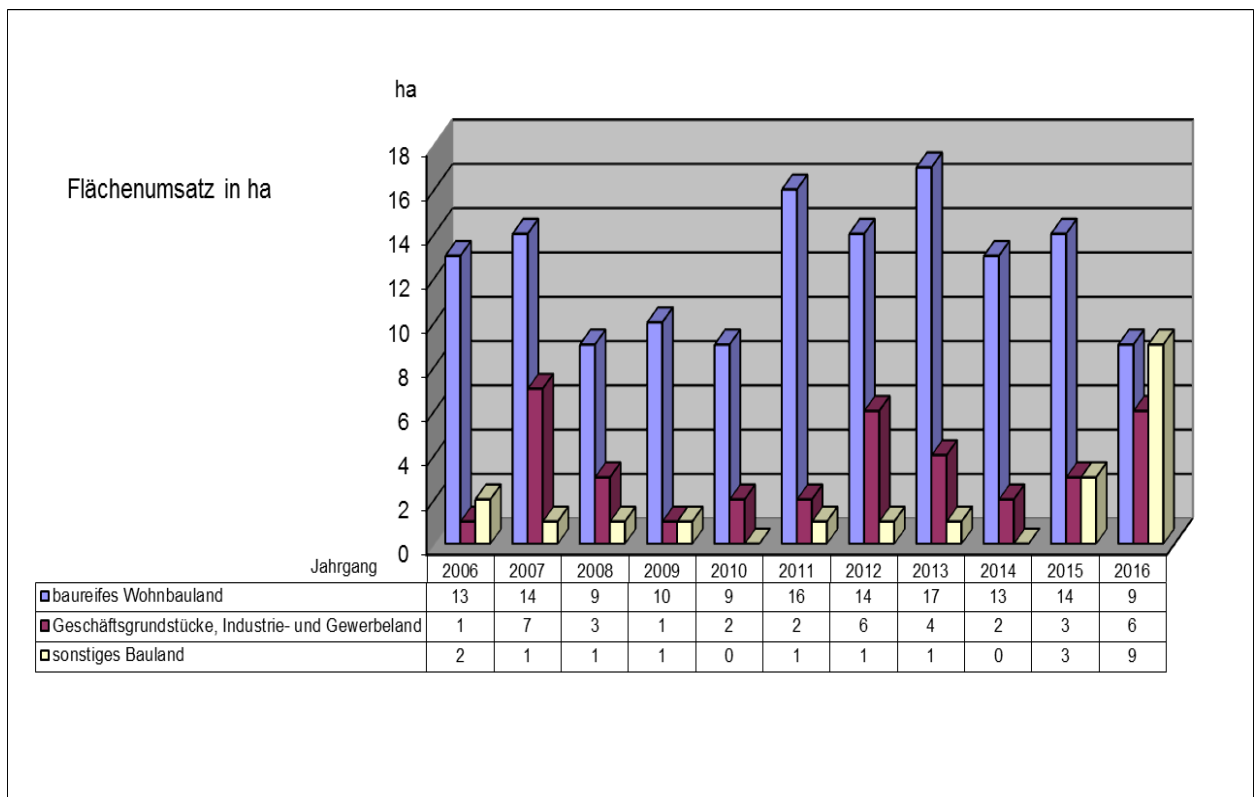
Der gesamte Geldumsatz ist aus obiger Tabelle ersichtlich. Die Verteilung des Geldumsatzes der letzten 10 Jahre ergibt sich, aufgeteilt nach Objektarten, aus den unten aufgeführten Tabellen.

Jahr	Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Millionen €		
	unbaut	bebaut	Eigentumswohnungen (etw)
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
2016	22,9	190,8	64,7

### 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
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
2016	9	6	9	428





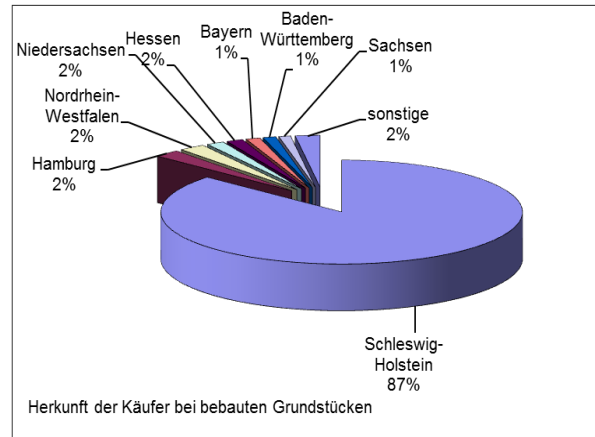
### 4.6 Käuferherkunft

Im Jahr 2016 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Immobilien stammen.

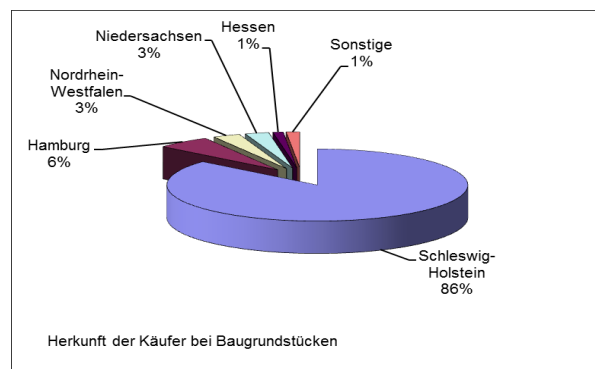
Es wurden, vergleichbar mit den Ergebnissen der Vorjahre, 13% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben, bei den Eigentumswohnungen liegt der Anteil bei 24%.

In den folgenden Tabellen wird die Anzahl<sup>\*)</sup> der Kauffälle bezogen auf das Herkunftsland der Käufer dargestellt:

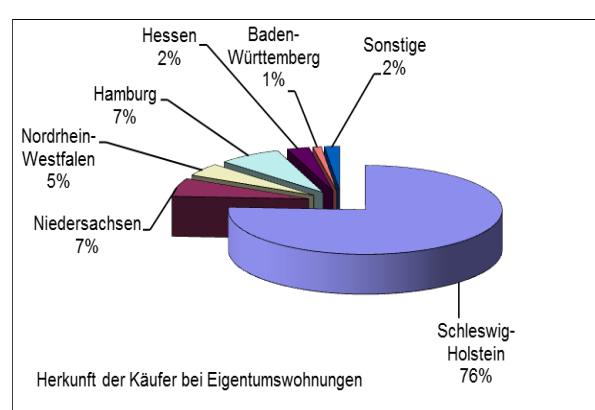
bebauten Grundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	824
davon Kiel:	183
davon Kreis Plön:	559
Hamburg	22
Nordrhein-Westfalen	22
Niedersachsen	15
Hessen	14
Bayern	12
Baden-Württemberg	11
Sachsen	10
Sonstige	21



Baugrundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	237
davon Kiel:	40
davon Kreis Plön:	175
Hamburg	16
Nordrhein-Westfalen	8
Niedersachsen	7
Hessen	3
Sonstige	4



Eigentumswohnungen	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	378
davon Kiel:	72
davon Kreis Plön:	227
Niedersachsen	33
Nordrhein-Westfalen	23
Hamburg	37
Hessen	13
Baden-Württemberg	5
Sonstige	9



<sup>\*)</sup> 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.

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

In die Auswertung eingegangen sind alle verwertbaren Verkaufsfälle des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs mit einer Fläche zwischen 300 m<sup>2</sup> und 1400 m<sup>2</sup>, die dem Gutachterausschuss übersandt wurden.

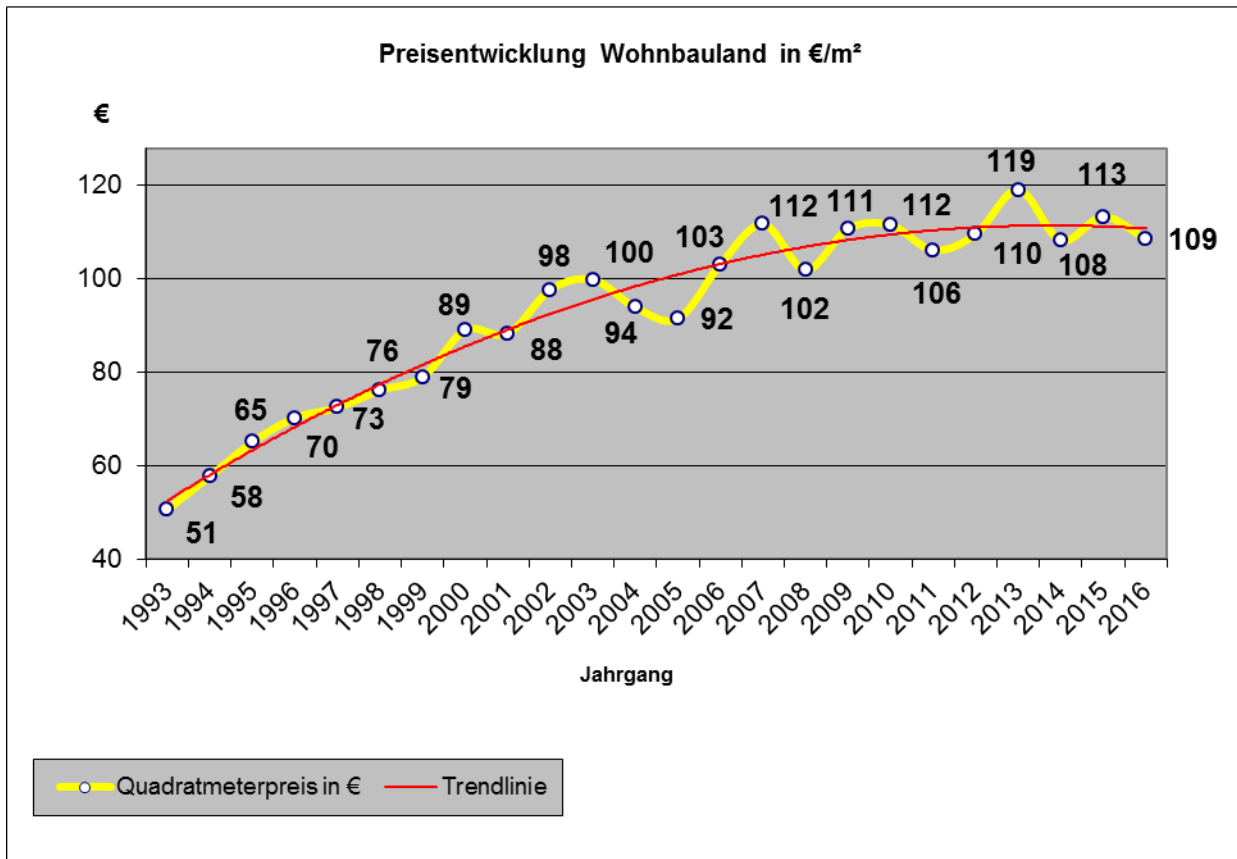
Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m<sup>2</sup> abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 31 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

#### Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

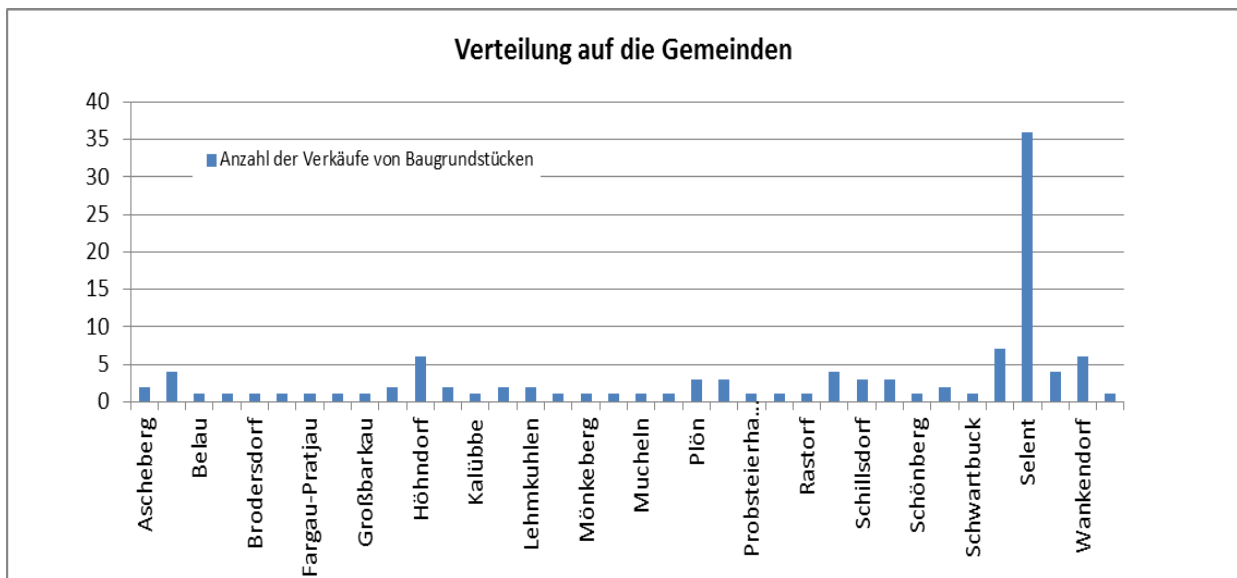
Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m <sup>2</sup> ]	Differenz zum Vorjahr <sup>1)</sup> [%]	Anzahl der Verkaufsfälle <sup>2)</sup> Ein-/Zweifamilienhausgrundst.
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	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
2016	109	- 4,2	110

<sup>1)</sup> Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

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



Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2016 auf die Gemeinden wie folgt:



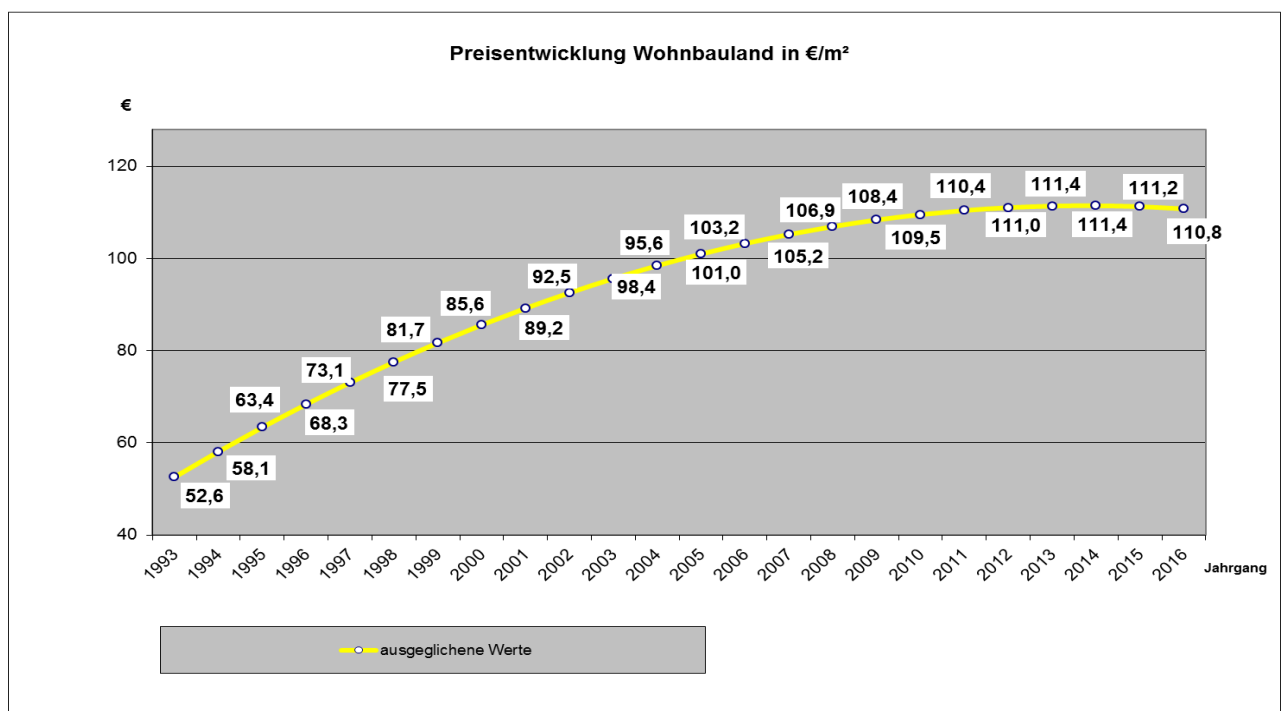
Als Übersicht der **langfristigen Bodenpreisentwicklung** werden in der folgenden Tabelle die Daten der Trendlinie dargestellt (rote Trendlinie der Grafik auf der vorherigen Seite).

**Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland (Trendlinie)**

Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m <sup>2</sup> ]	Differenz zum Vorjahr <sup>1)</sup> [%]	Anzahl der Verkaufsfälle <sup>2)</sup> Ein-/Zweifamilienhausgrundst.
1993	52,6		375
1994	58,1	+ 10,5	216
1995	63,4	+ 9,1	195
1996	68,3	+ 7,9	310
1997	73,1	+ 6,9	208
1998	77,5	+ 6,1	294
1999	81,7	+ 5,4	233
2000	85,6	+ 4,8	190
2001	89,2	+ 4,2	173
2002	92,5	+ 3,8	283
2003	95,6	+ 3,3	257
2004	98,4	+ 2,9	217
2005	101,0	+ 2,6	272
2006	103,2	+ 2,2	173
2007	105,2	+ 1,9	94
2008	106,9	+ 1,6	75
2009	108,4	+ 1,3	94
2010	109,5	+ 1,1	82
2011	110,4	+ 0,8	149
2012	111,0	+ 0,6	133
2013	111,4	+ 0,3	186
2014	111,4	+ 0,1	125
2015	111,2	- 0,2	133
2016	110,8	- 0,4	110

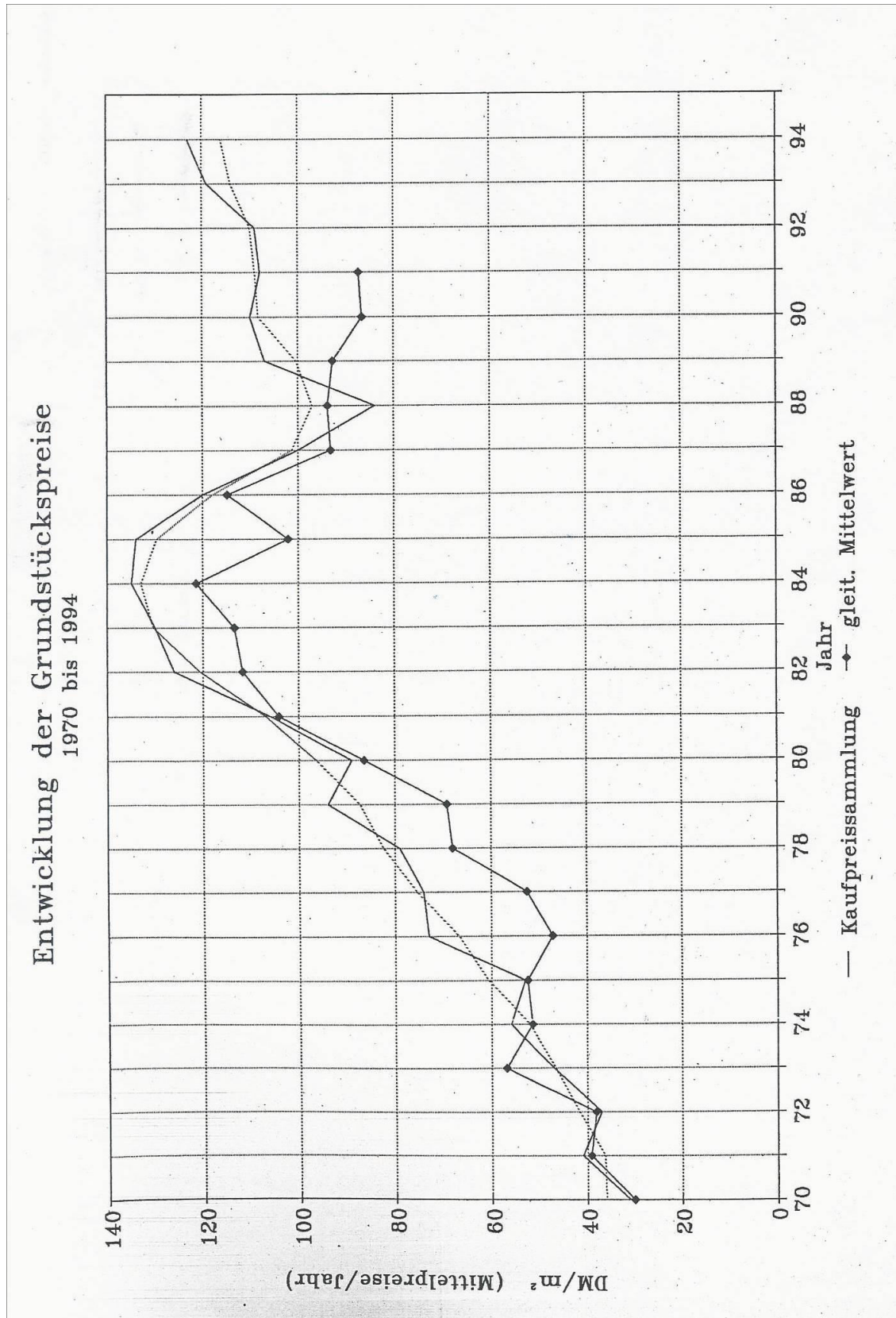
1) Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

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

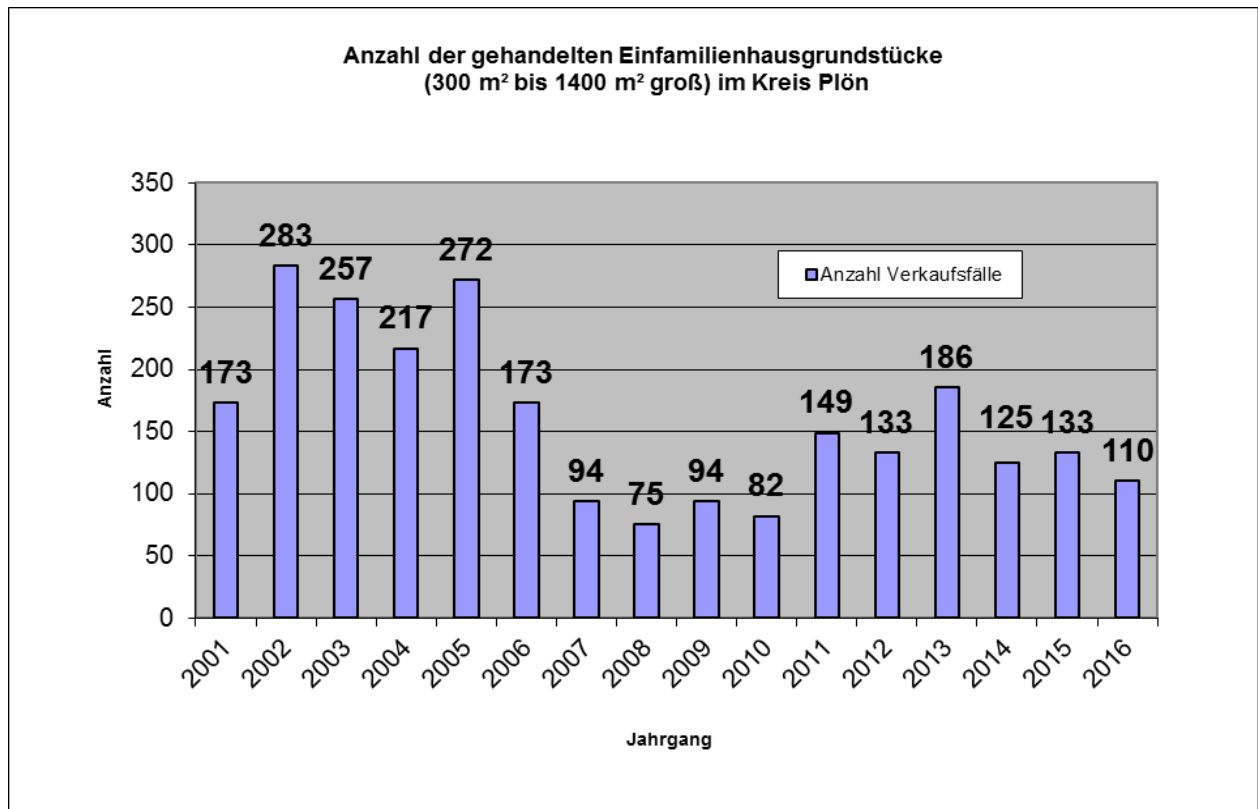


Zur Darstellung der historischen Grundstückspreisentwicklung wird eine vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 1994 veröffentlichte Grafik abgebildet.

Es ist nicht bekannt, ob und gegebenenfalls wie die Grundstückspreise normiert wurden. Die Preise für Bauland werden in DM/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 1400 m<sup>2</sup> hinein passt. Unberücksichtigt blieben Grundstücke, bei denen noch Erschließungsbeiträge zu entrichten waren.



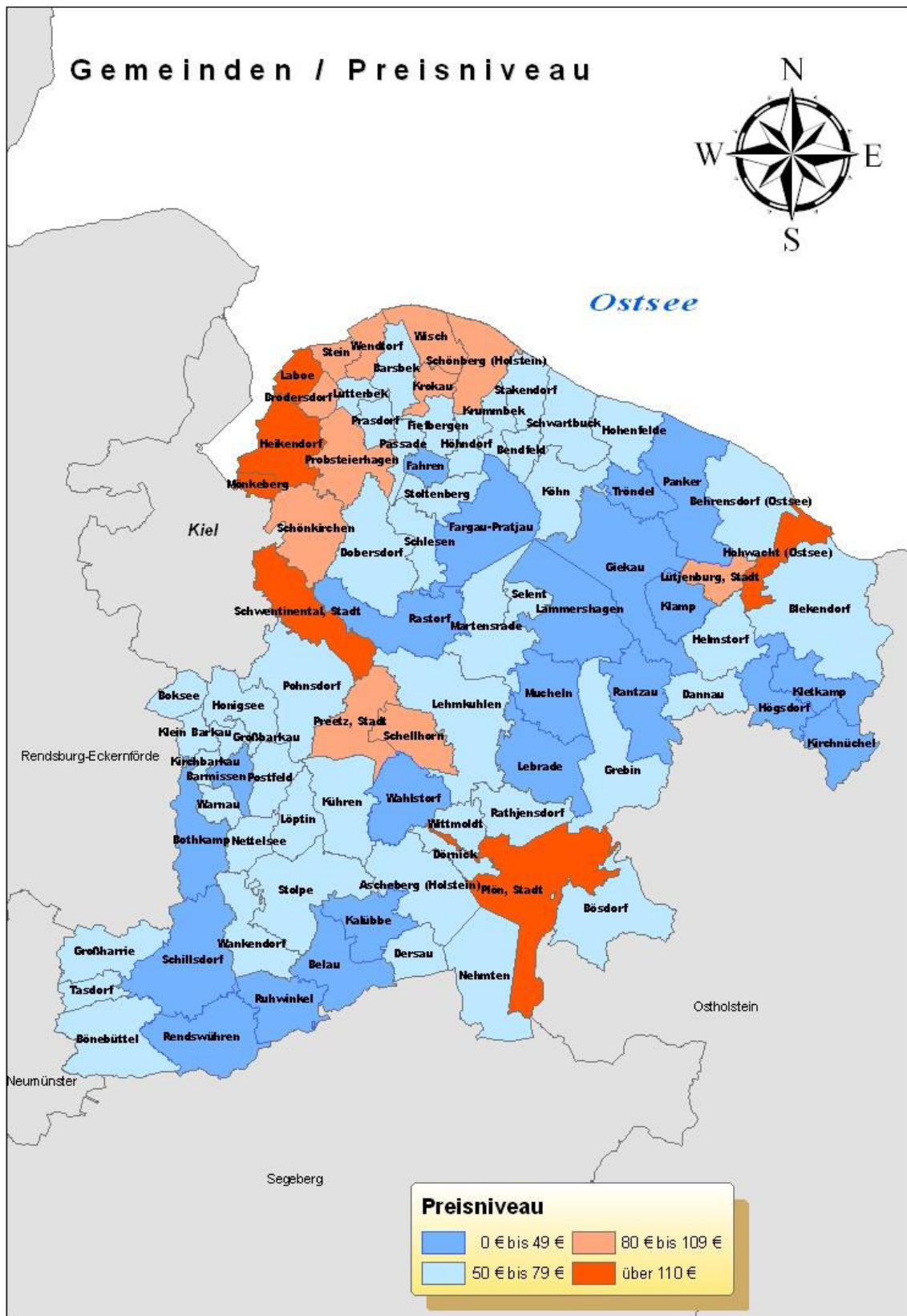
• **Bodenpreisindex**

Aus den auf Seite 26 aufgeführten durchschnittlichen Quadratmeterpreisen wurde folgende Bodenpreisindextabelle erstellt.

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	2016	Veränderung in %
		= 100																									
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben																											

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

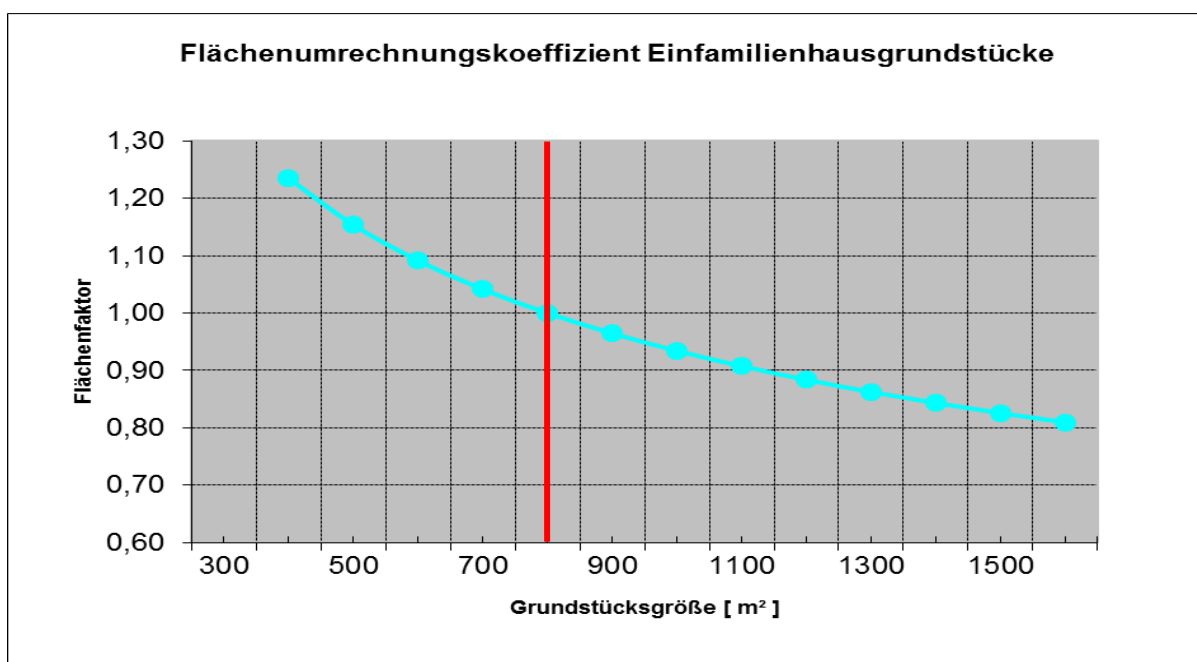
Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>.

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

**Flächenumrechnungskoeffizienten Ein-/Zweifamilienhäuser**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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	<b>1,00</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>.

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

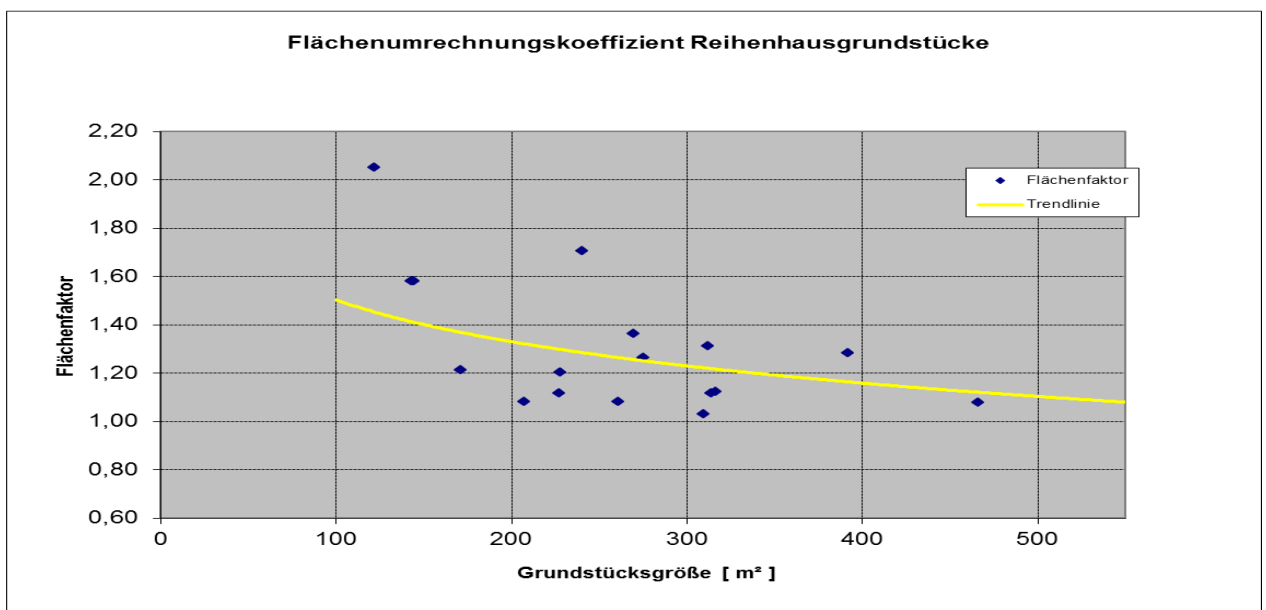
**Flächenumrechnungskoeffizienten Reihenhäuser**

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

**Beispiel:**

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

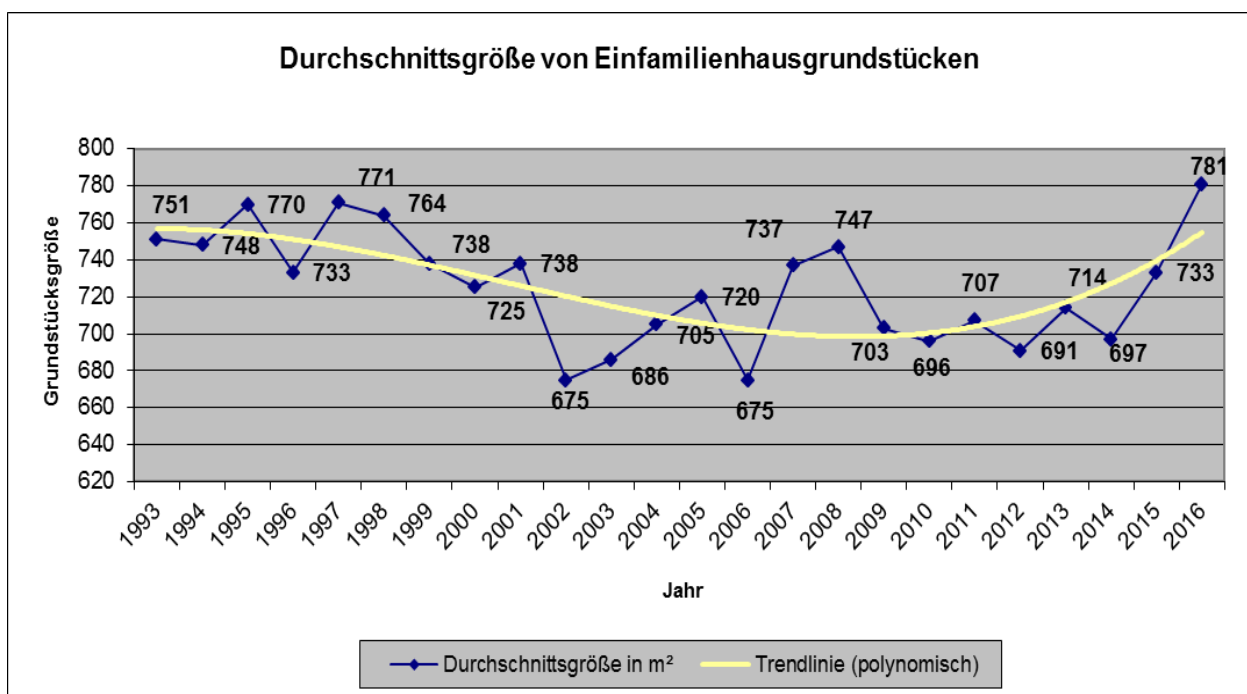
Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel:  $y = 3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$



• **Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken**

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für Wohnbauland (Nutzung als Einfamilienhaus) mit einer Größe zwischen 350 m<sup>2</sup> und 1400 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Datengrundlage	Jahr	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	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	2016	781	119



## 5.2 Rohbauland

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

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

Um eine Aussage über das Preisgefüge von werdendem Bauland machen zu können, wurden alle Verkaufsfälle von Rohbauland und Bauerwartungsland der Jahre 2015 bis 2016 analysiert. Dabei wurden in den letzten Jahren die Kaufverträge über werdendes Bauland in der Regel unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen. Die vereinbarten Kaufpreise spiegeln somit den Kaufpreis für Brutorohbauland wider, welches auch den Flächenanteil für Verkehrsflächen und andere öffentlichen Flächen enthält. Kaufpreise für Bauerwartungsland lagen nicht mehr in ausreichender Anzahl vor.

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

<b>Brutorohbauland im Kreis Plön</b>				
<i>Anzahl</i>	<i>mittlerer Bodenrichtwert, (erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei)</i>	<i>durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Brutorohbauland</i>	<i>Verhältnis Kaufpreis zu Richtwert</i>	<i>Verhältnis Netto- zu Brutorohbauland</i>
12	122 €/m <sup>2</sup>	<i>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</i>		

### 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 seit dem Jahre 2003 erfasst, um die Abhängigkeit der Bodenpunkte vom Verkaufspreis genauer untersuchen zu können. 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>forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
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
2016 <sup>1)</sup>	24	13	0	51	88

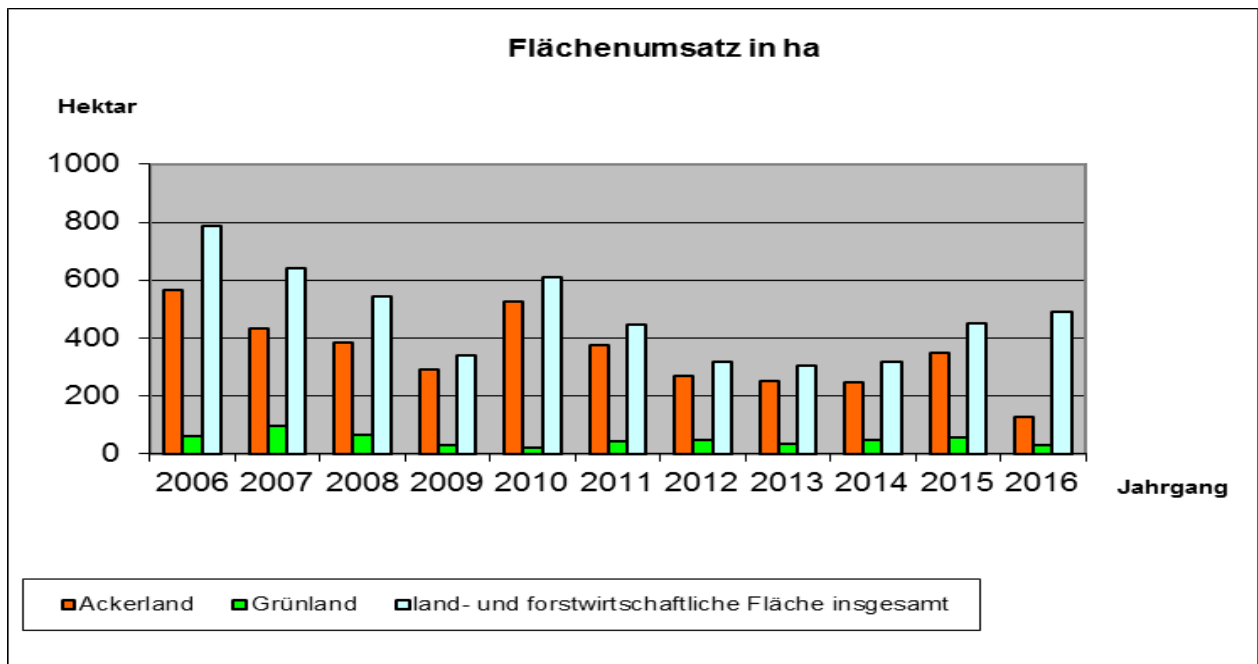
- Bonität im Durchschnitt (Bodenpunkte)**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
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
2016	50	7			47

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

• **Flächenumsatz in Hektar**

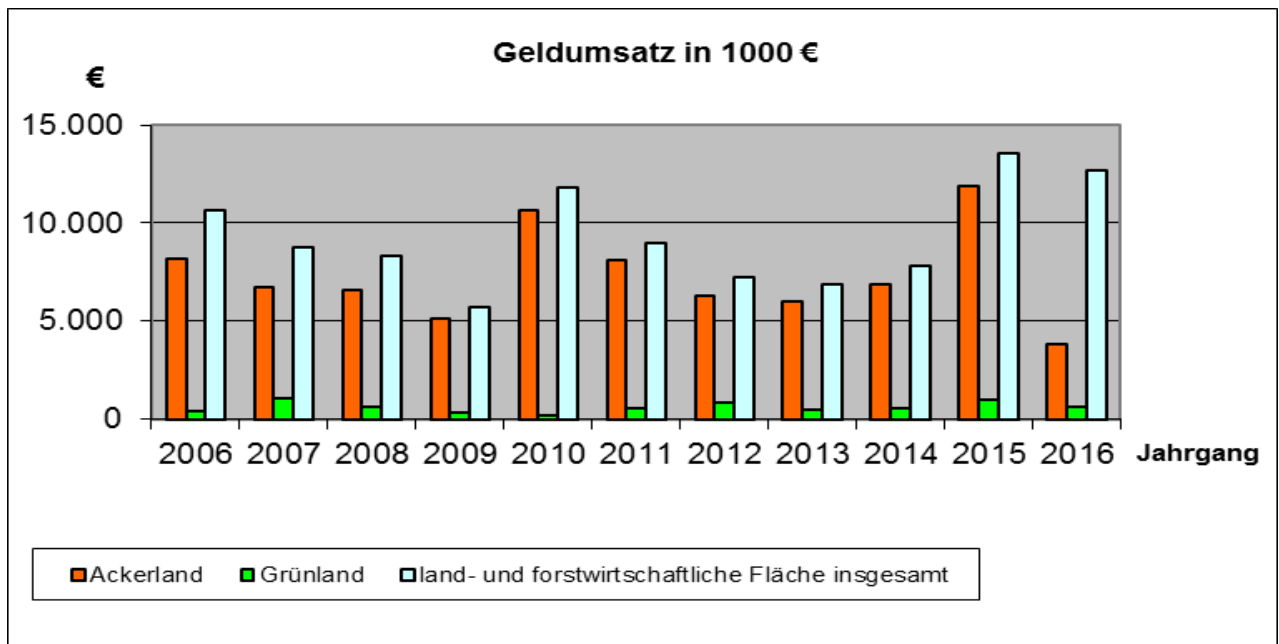
Jahr	Ackerland	Grünland	forstwirtschaftliche Flächen	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
2006	596	59			787
2007	434	98			641
2008	384	65			542
2009	291	30			338
2010	524	20			608
2011	376	43			446
2012	268	47			317
2013	249	34			306
2014	248	45			319
2015	350	55			449
2016 <sup>1)</sup>	128	31	0	331	490



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

• **Geldumsatz in 1.000 €**

Jahr	Ackerland	Grünland	forstwirtschaftliche Flächen	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
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
2016 <sup>1)</sup>	3.830	680	0	8.150	12.660



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

• **Preise**

Nachfolgend werden die Verkaufspreise pro Hektar, sowie die Preise pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl (Ertragsmesszahl = Bonität x Fläche in m<sup>2</sup> / 100) dargestellt. Die Ertragsmesszahl kann dem Liegenschaftsbuchauszug entnommen werden.

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

In die Berechnung wurden nur die Verkaufsfälle einbezogen, die eine Größe von mindestens 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) haben 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		Bonität 49	63		Bonität 44	14		Bonität 48	80			
2009			38			5			47			
2010			63			6			73			
2011			53			10			63			
2012			<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>							55		
2013				46					10			57
2014				35					15			51
2015				22					4			28
2016 <sup>1)</sup>				18					7			44

**Beispiel 1:**

**Gesucht wird der Verkaufswert einer Ackerfläche im Jahre 2009**

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

**Beispiel 2:**

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

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





Die Ackerlandpreise sind im Jahr 2016 gefallen und bewegen sich jetzt im langfristigen stetigen Aufwärtstrend. 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 m<sup>2</sup> 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	<b>1,00</b>	1,04	1,07	1,11	1,15	1,19	1,22	1,26	1,30
35	0,96	<b>1,00</b>	1,04	1,07	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25
40	0,93	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,21
<b>44</b>	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	<b>1,00</b>	1,03	1,07	1,10	1,13	1,17
<b>49</b>	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	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,10	1,13
55	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,09
60	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06
65	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03
70	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>

- **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.

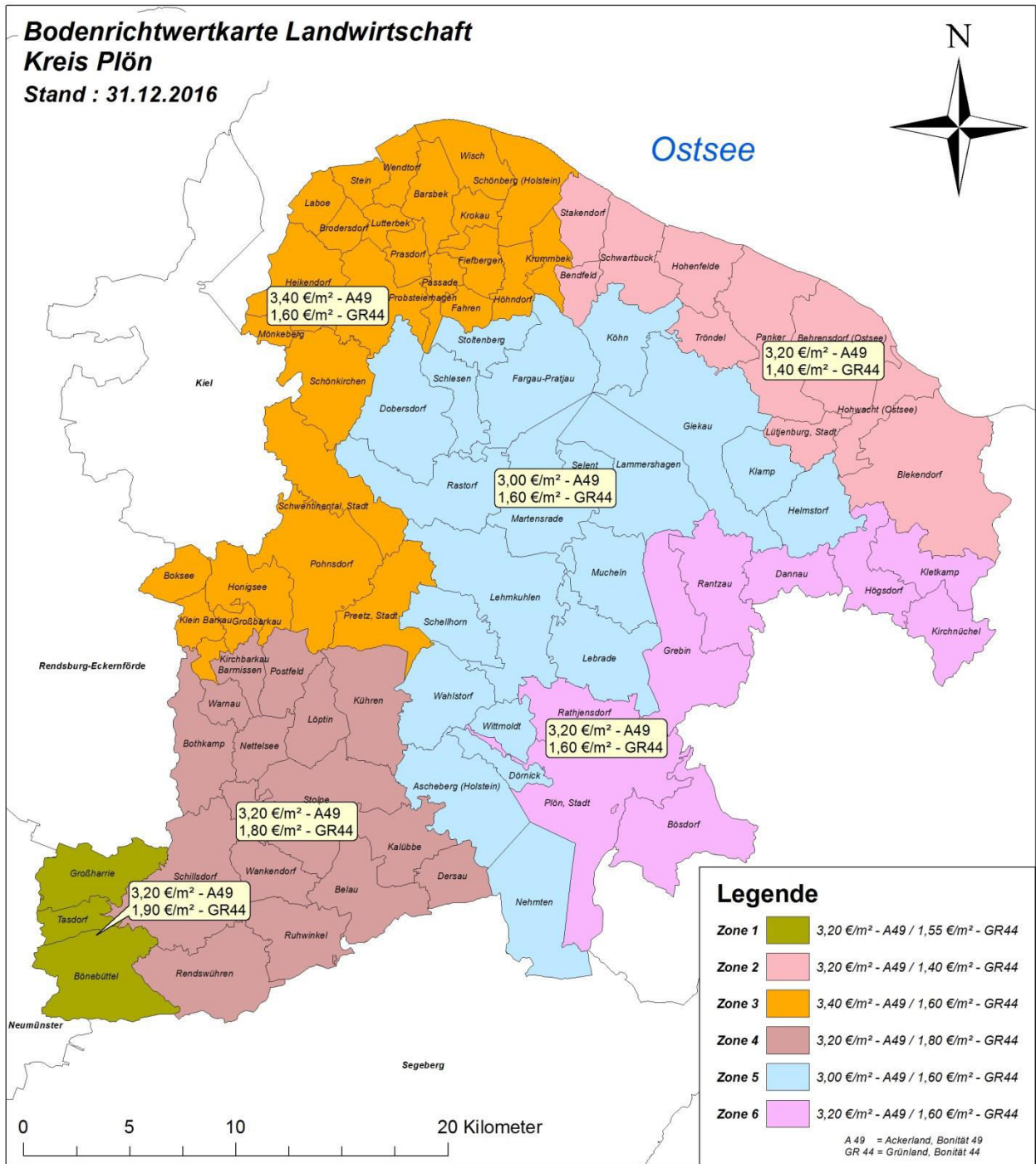
Bisher konnte aus den Daten der Kaufpreissammlung die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl nachgewiesen und abgeleitet werden. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

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

Die Bodenrichtwerte werden in der Grafik auf der folgenden Seite in €/m<sup>2</sup> mit den entsprechenden wertbestimmenden Eigenschaften dargestellt.

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

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre ermittelt, der nächste Termin ist der 31.12.2018.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2016

### 5.4 Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland, Kiesabbauflächen, Moor und Unland

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

#### Ausgleichsflächen

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

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

Aus der geringen Anzahl von veräußerten Ausgleichflächen der Jahre 2011 bis 2016 errechnet sich folgender Durchschnittswert:

- **„zukünftige“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011 bis 2016	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	3

Dieser Wert entspricht dem -fachen des auf Seite 40 ermittelten Wertes von Ackerland.

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

#### Waldflächen

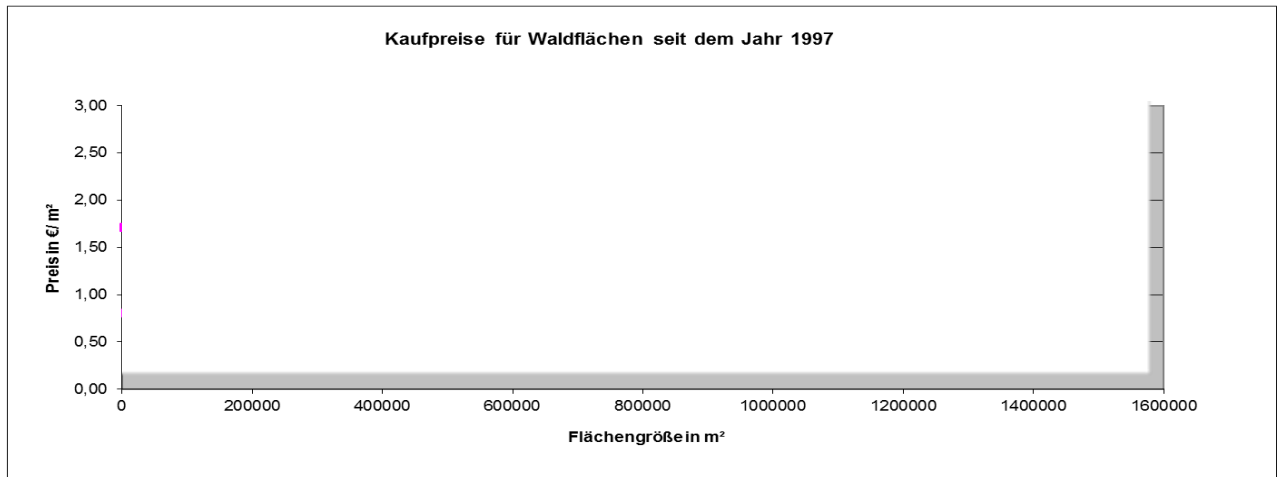
Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2009 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6.000 m<sup>2</sup> sind.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2009 bis 2016	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 2016 liegt bei €/m<sup>2</sup>, der Median in diesem Zeitraum bei €/m<sup>2</sup>. 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.

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

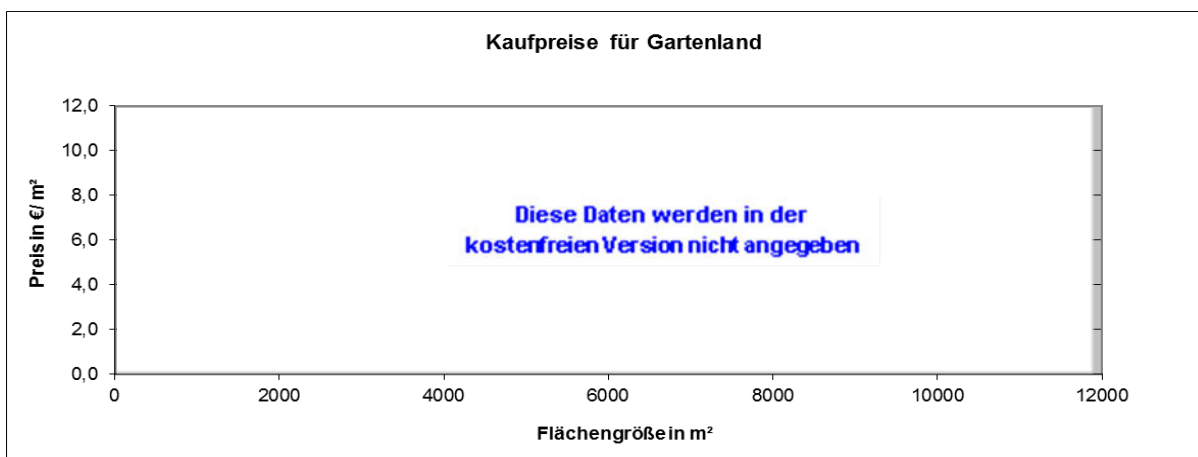
Preisspannen für Forstflächen (ohne Bestand, 2014)					
	Beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Kaufpreis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Perzentil 05 [Euro/m <sup>2</sup> ]	Perzentil 95 [Euro/m <sup>2</sup> ]
Baden-Württemberg					
Bayern					
Berlin					
Brandenburg					
Bremen					
Hamburg					
Hessen					
Mecklenburg-Vorpommern					
Niedersachsen					
Nordrhein-Westfalen					
Rheinland-Pfalz					
Saarland					
Sachsen					
Sachsen-Anhalt					
Schleswig-Holstein					
Thüringen					
<b>Deutschland</b>					

**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 2008 in die Berechnung einbezogen, die größer als 500 m<sup>2</sup> 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]
2008 bis 2016	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	22



Der Median (oder auch Zentralwert) beträgt 4,40 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2016	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	17



**Kiesabbauflächen**

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

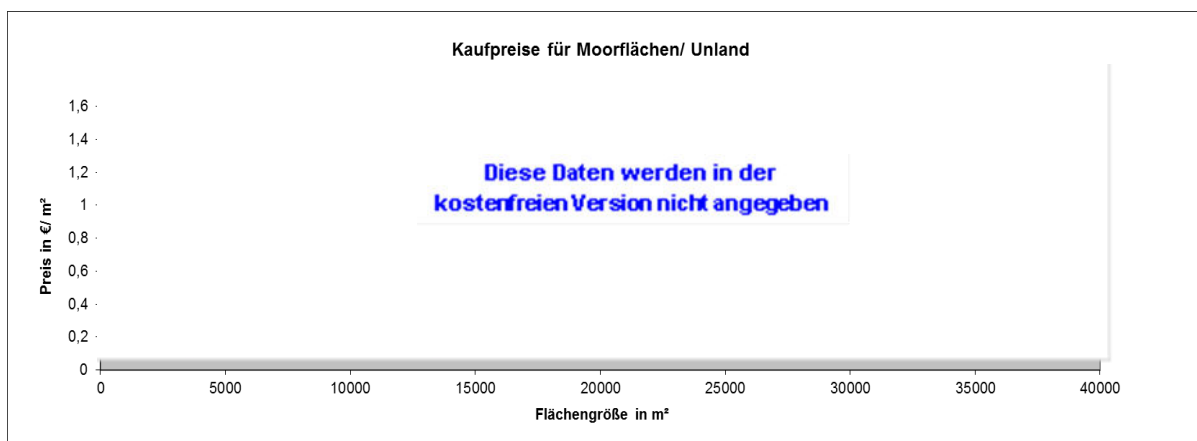
Es errechnet sich folgender Durchschnittswert:

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007 bis 2016	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	7

**Moorflächen/Unland**

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

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2009 bis 2016	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	8

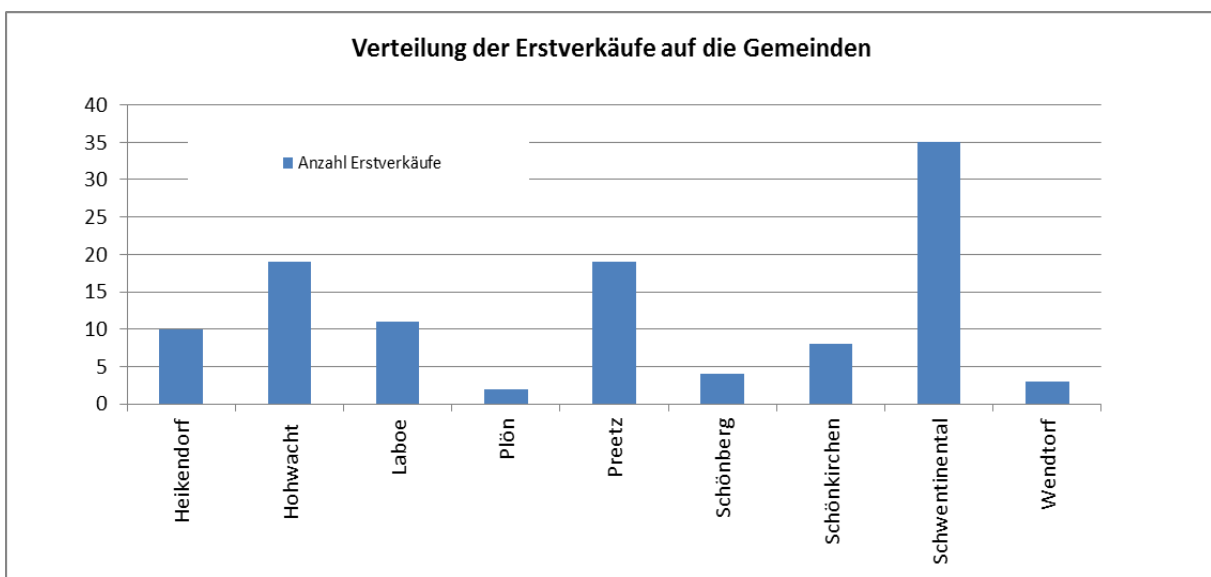
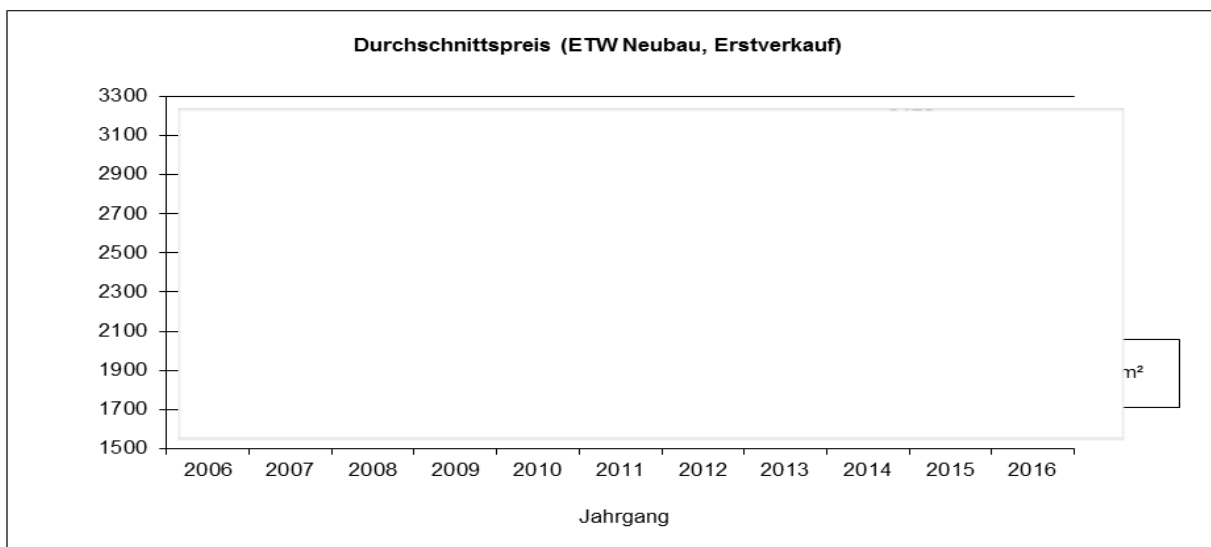


## 6 Wohnungseigentum (Gebädefaktoren)

### 6.1 Neubau, Erstverkauf

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

Jahr	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006			135	47
2007			160	32
2008			154	32
2009	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		154	33
2010			136	20
2011			144	23
2012			134	41
2013			135	82
2014			107	46
2015			130	80
2016			130	111





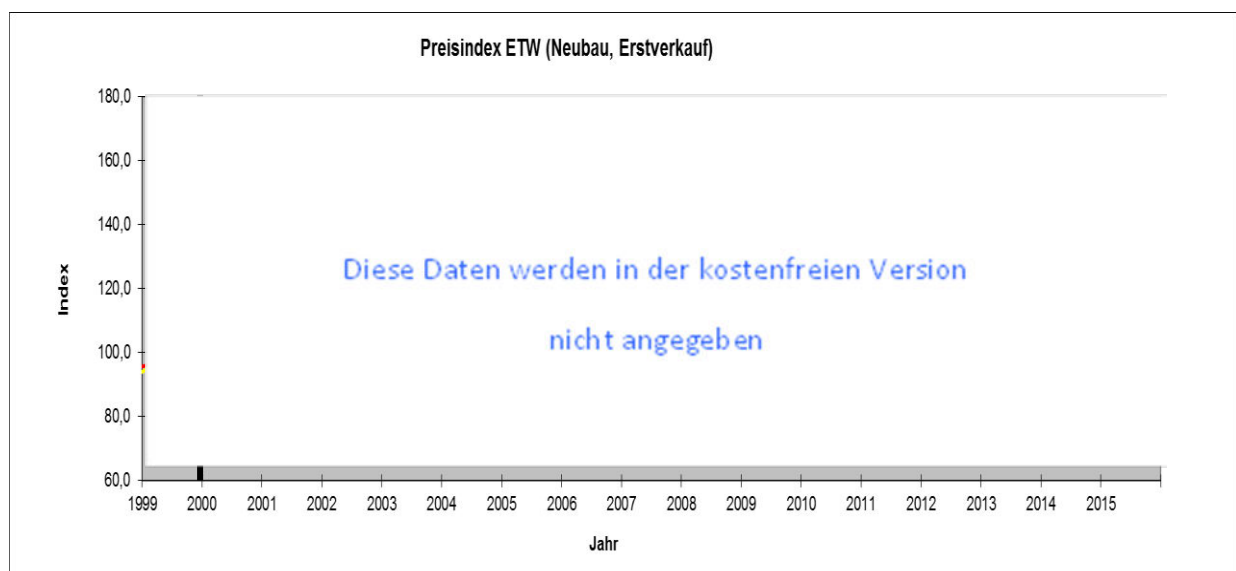
Aus diesen Daten wurde die unten dargestellte Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet.

Bei Ableitung der Preisindizes wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungen auf eine einheitliche Bezugsgröße von 70 m<sup>2</sup> zurück gerechnet. Diese Umrechnung erfolgte mit den nachstehend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten:

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	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 <b>2000</b>	Veränderung [%]	
1999			<p><i>Datengrundlage:</i> Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für Neubau-Eigentumswohnungen, die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen. Die unterschiedliche Durchschnittsgröße wurde zur Ermittlung des Preisindex auf eine einheitliche Größe von 70 m<sup>2</sup> umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte mit den oben angegebenen Umrechnungskoeffizienten.</p> <p>Die Daten können abhängig von der Lage der Neubauprojekte mit einem deutlich unterschiedlichen Bodenwertniveau stark schwanken.</p>
2000	<b>100,0</b>		
2001			
2002			
2003			
2004			
2005			
2006			
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			
2016			

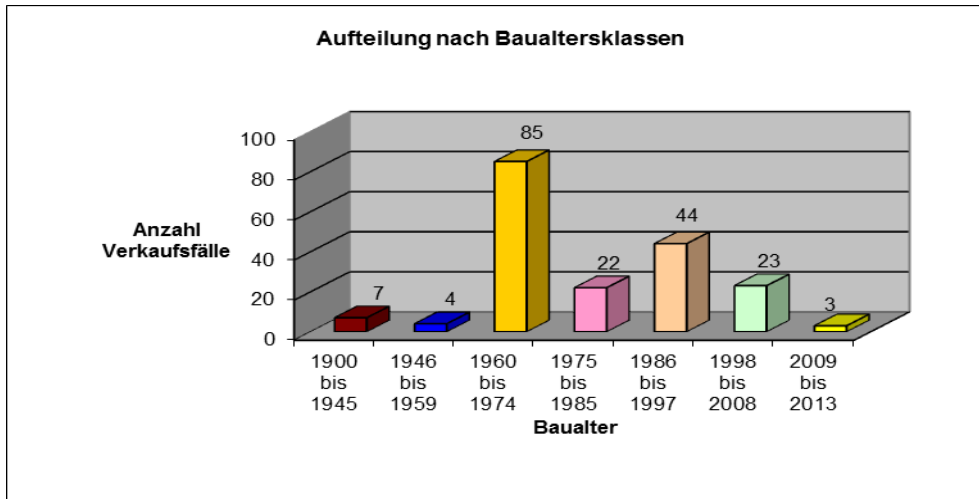


## 6.2 Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau, ohne Umwandlungen)

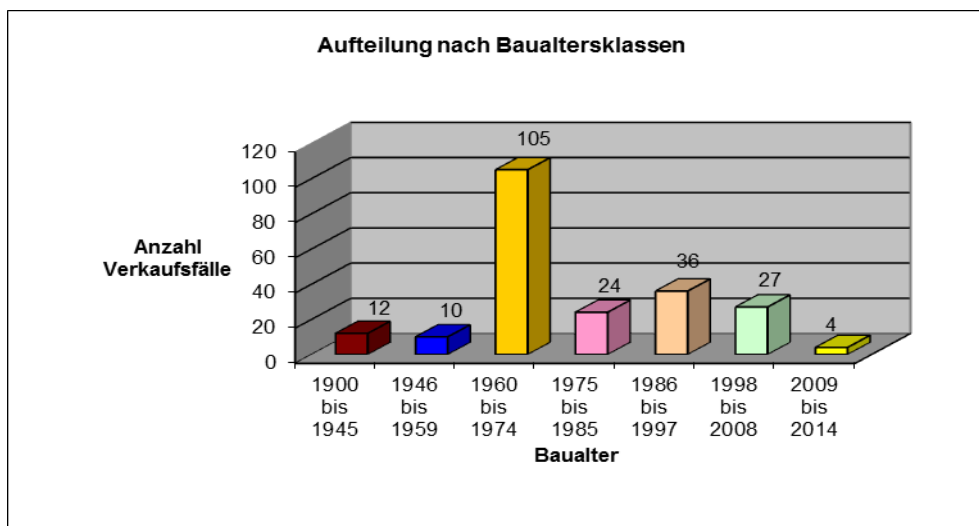
### 6.2.1 Anzahl der Verkaufsfälle

- **Aufteilung nach Baualtersklassen**

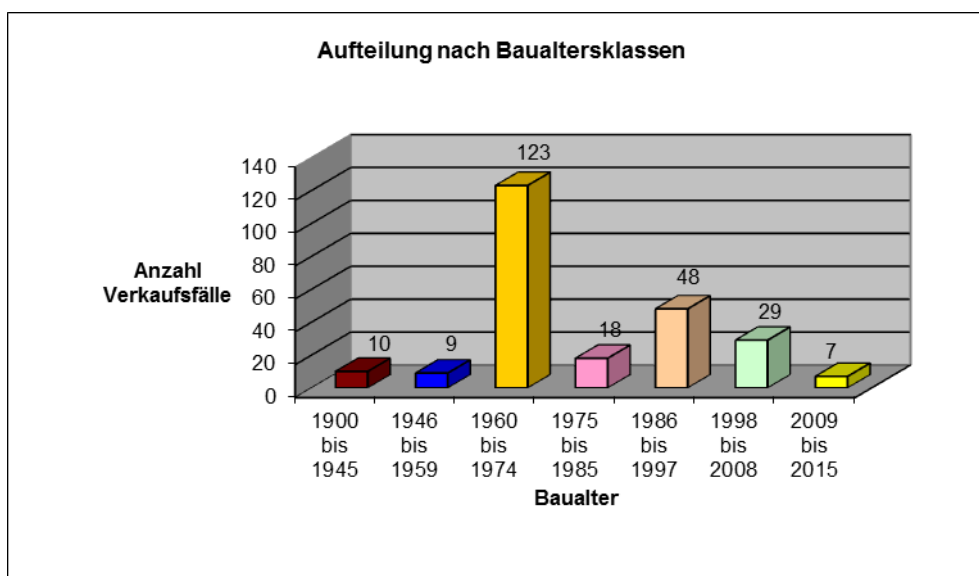
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



**Verkaufsjahr  
2014**  
(fehlende Baujahresangaben: 11)



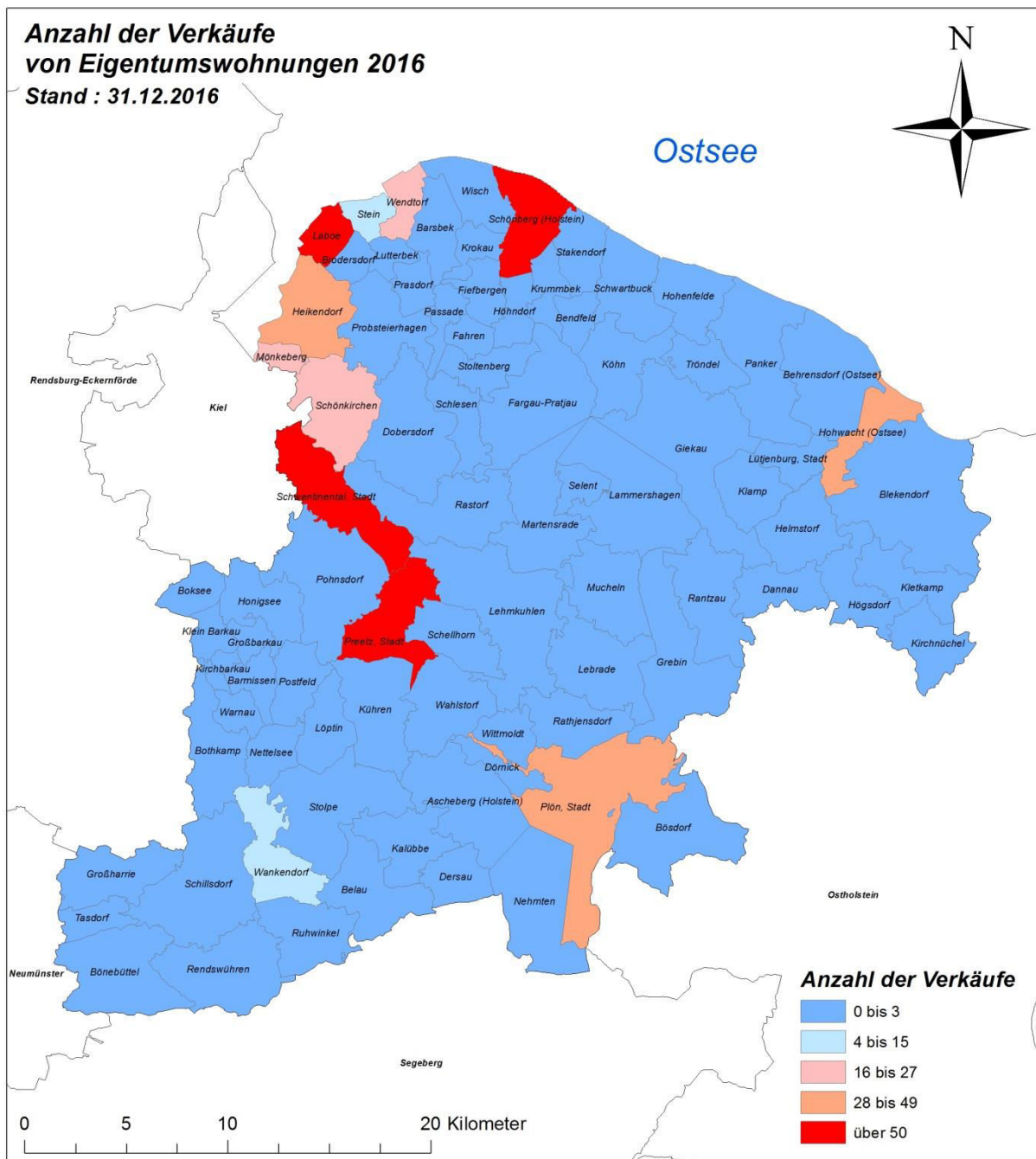
**Verkaufsjahr  
2015**  
(fehlende Baujahresangaben: 21)



**Verkaufsjahr  
2016**  
(fehlende Baujahresangaben: 111)

• **Aufteilung nach Gemeinden**

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen im Kreis Plön im Jahre 2016 wird in folgender Grafik noch einmal aufgliedert nach Gemeinden dargestellt.

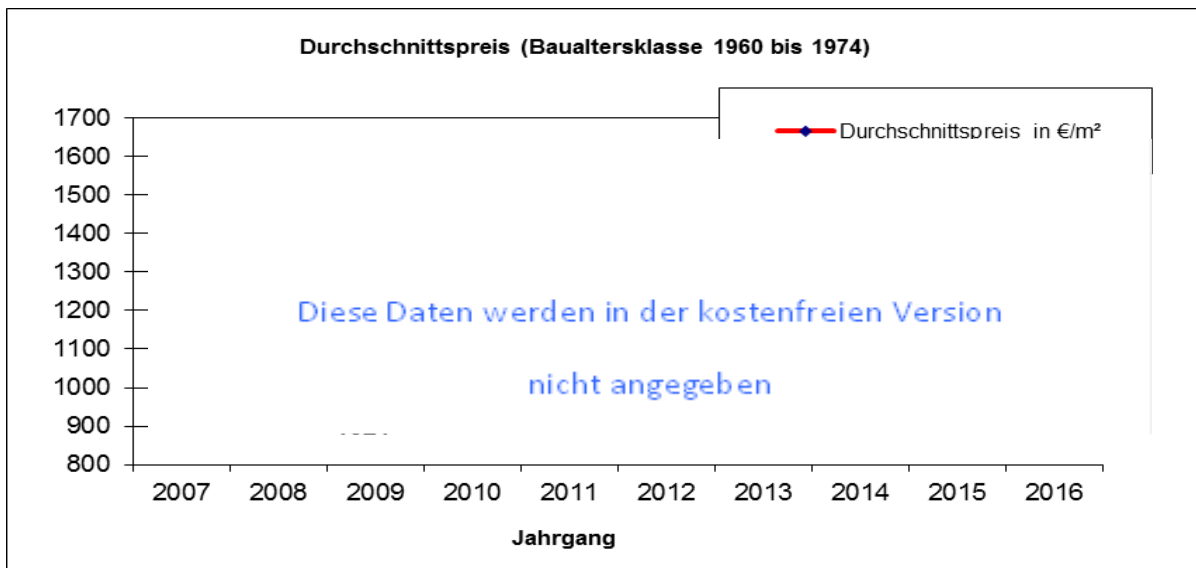


## 6.2.2 Gebädefaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)

### 6.2.2.1 Kreis Plön

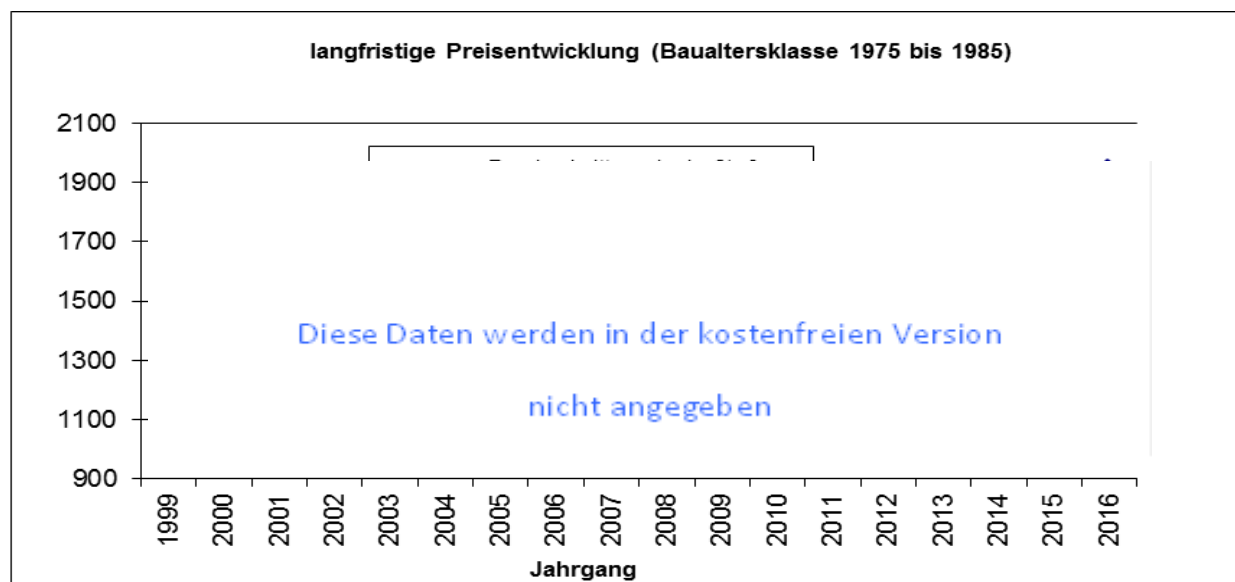
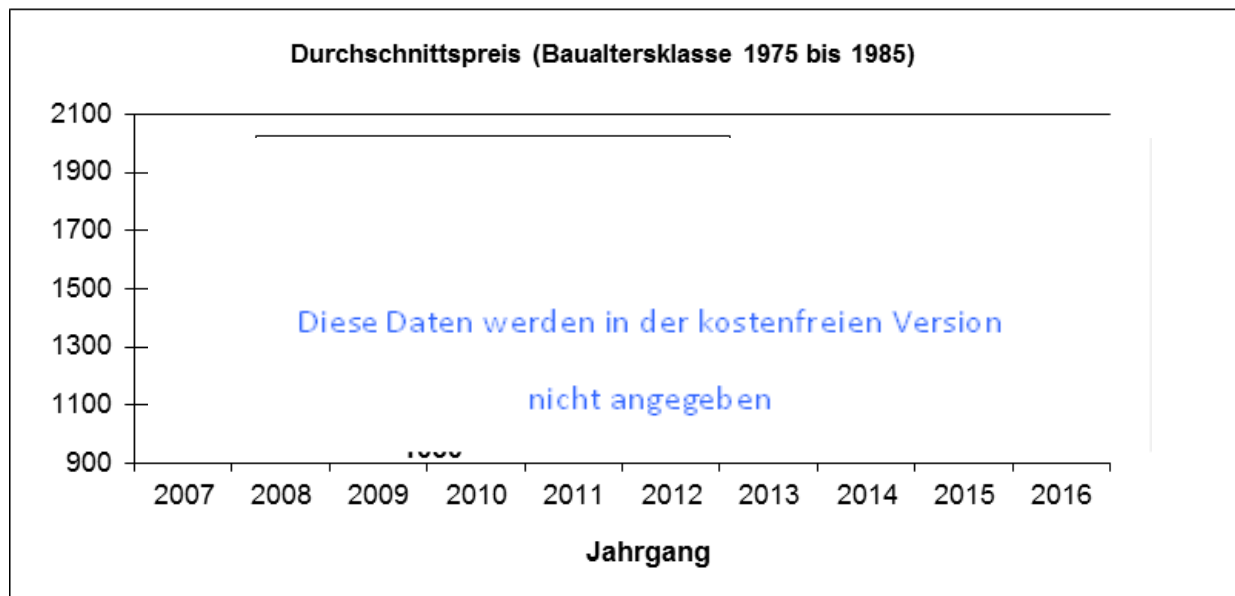
#### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007			132	91
2008			125	86
2009			114	100
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		118	115
2011			118	125
2012			113	110
2013			105	123
2014			108	85
2015			111	101
2016			104	123



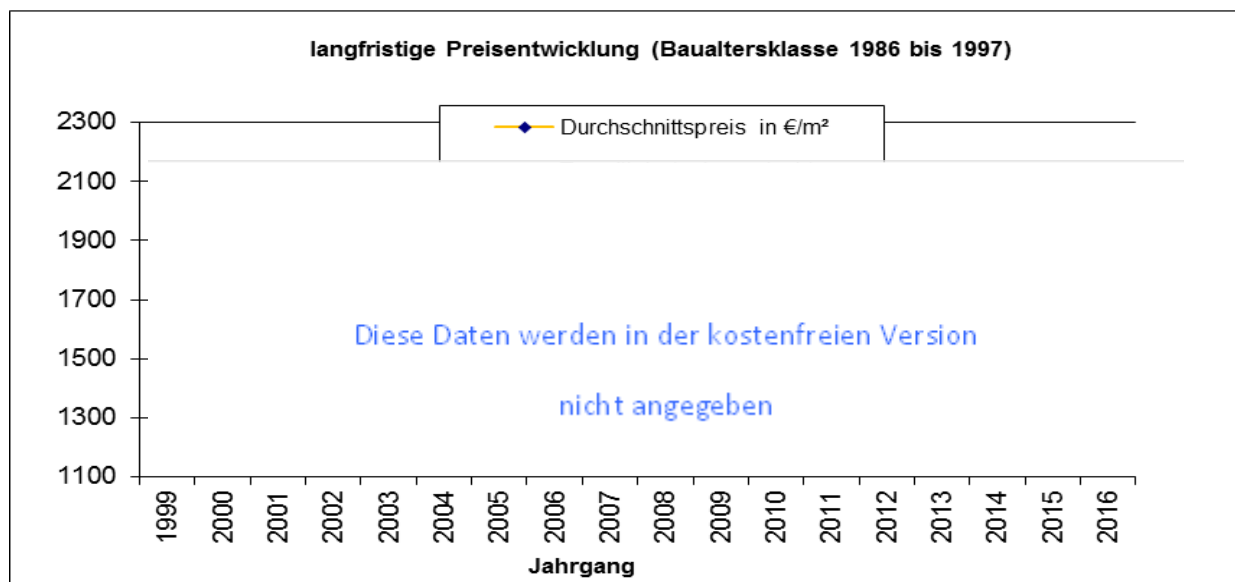
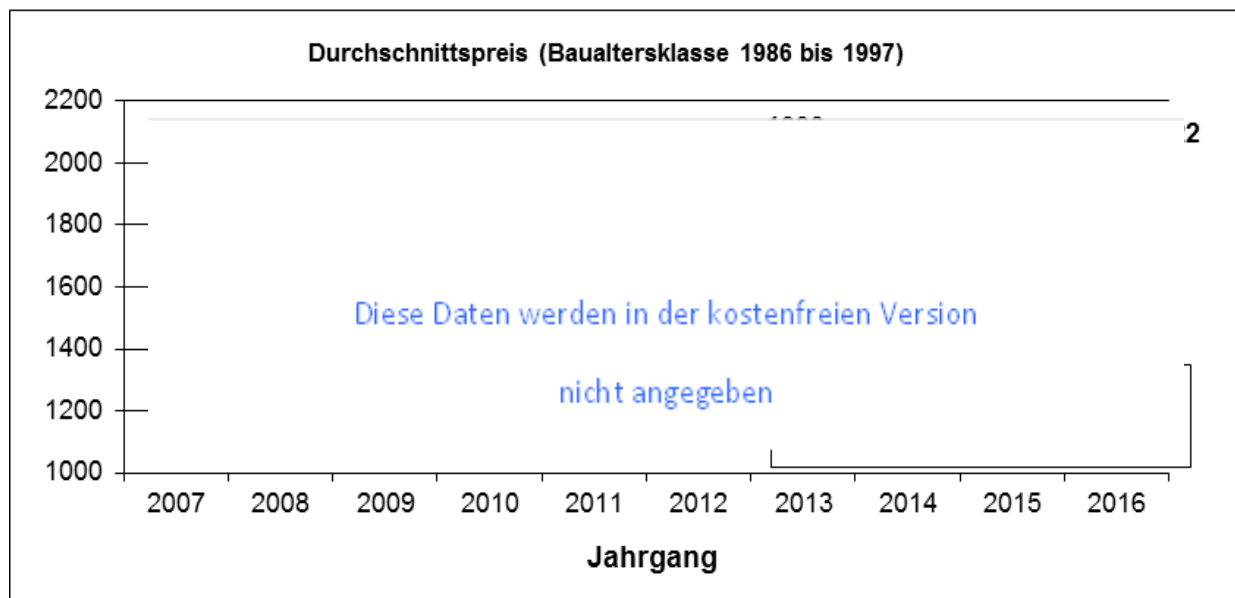
**Baualtersklasse 1975 bis 1985**

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007			112	19
2008			107	28
2009			108	32
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		122	26
2011			133	39
2012			107	25
2013			107	25
2014			107	21
2015			124	24
2016			139	18



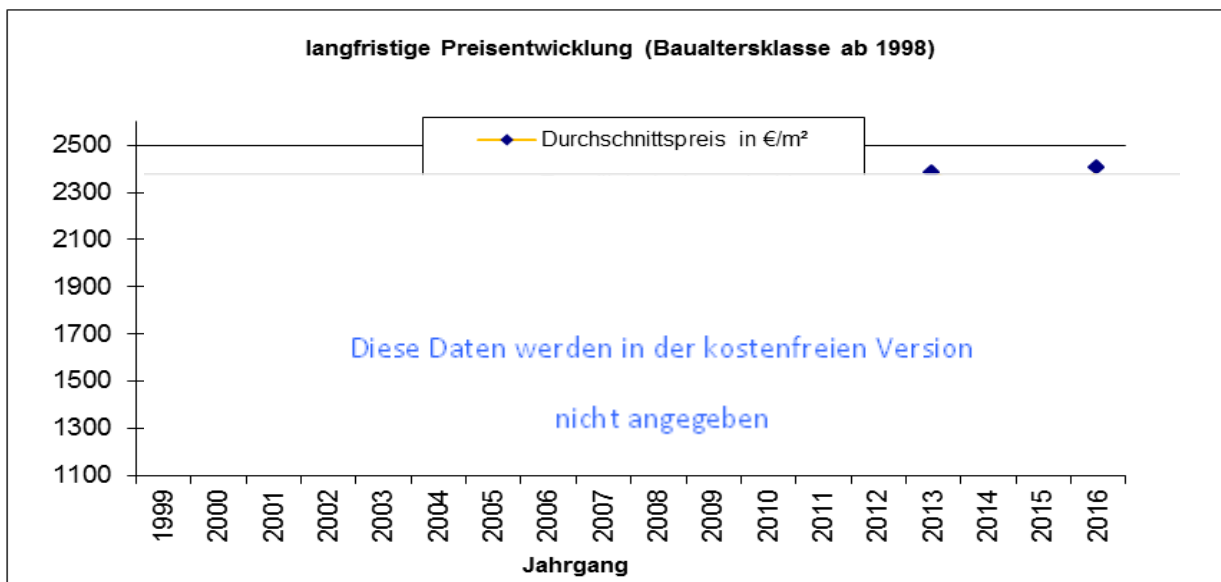
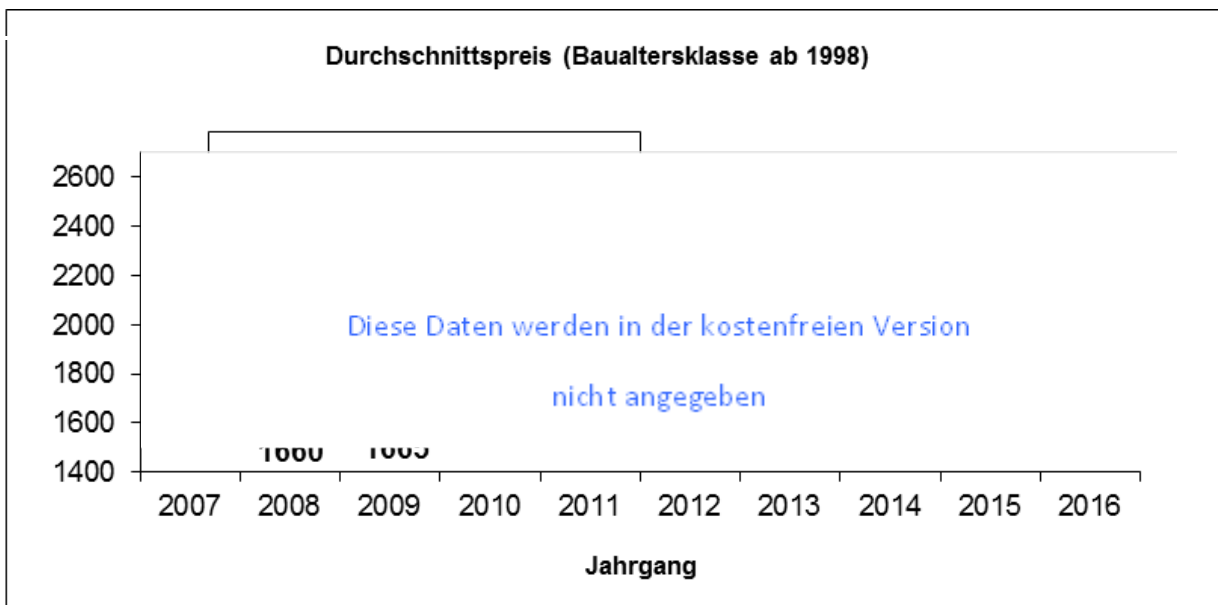
**Baualtersklasse 1986 bis 1997**

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007			137	60
2008			125	50
2009			139	71
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		147	70
2011			138	46
2012			146	45
2013			150	50
2014			133	41
2015			143	36
2016			144	48



**Baualtersklasse ab 1998**

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007			129	29
2008			144	24
2009			139	27
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		136	24
2011			150	34
2012			137	33
2013			160	24
2014			131	25
2015			128	29
2016			149	36



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 m<sup>2</sup>  
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 52 bis 55 ist jedoch teilweise zu gering, sodass nur im Kontext mit den gesamten Daten des Gemeindegebietes eine Werteschätzung erfolgen kann.**

---

1) Wert auf Seite 55 oben entnommen

2) Wert bei 100 m<sup>2</sup>, Seite 49 oben entnommen

3) Wert bei 85 m<sup>2</sup>, Seite 49 oben (Mittelwert zwischen 80 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>) entnommen



### 6.2.2 Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein

#### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			148	15

#### Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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	< 3
2016			161	9

#### Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			168	18

#### Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			168	18

Hinweis auf Seite 56 beachten!

### 6.2.2.3 Schönberger Strand

#### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			75	39

#### Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			130	< 3

#### Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			146	11

#### Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			151	8

Hinweis auf Seite 56 beachten!

### 6.2.2.4 Schwentinental

#### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			113	13

#### Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			122	3

#### Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		110	< 3
2012			132	5
2013			118	3
2014			124	5
2015			110	4
2016			133	7

#### Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		140	3
2012			140	< 3
2013				0
2014			140	4
2015			140	3
2016			138	5

Hinweis auf Seite 56 beachten!

### 6.2.2.5 Preetz

#### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			83	12

#### Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			75	< 3

#### Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		102	5
2012			103	3
2013			110	5
2014			98	< 3
2015			102	3
2016			117	3

#### Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			0
2012				0
2013				0
2014			93	3
2015			85	< 3
2016				0

Hinweis auf Seite 56 beachten!

### 6.2.2.6 Plön

#### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016			92	16

#### Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		162	5
2012			90	< 3
2013			90	2
2014				0
2015			175	< 3
2016			200	< 3

#### Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		155	3
2012			170	3
2013			145	5
2014			128	< 3
2015				0
2016			110	5

#### Baualtersklasse ab 1998

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			0
2012				0
2013				0
2014				0
2015			180	< 3
2016				0

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.

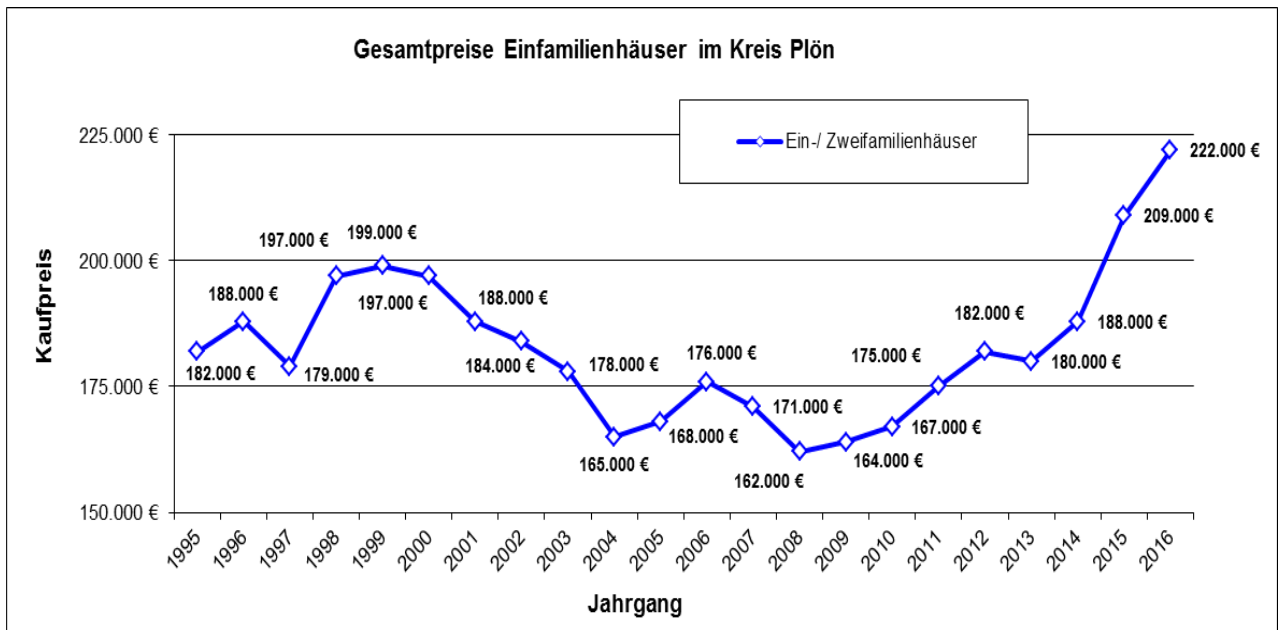
#### 7.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Ein-/Zweifamilienhäuser				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	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
2016	222.000 €	533	1.894 € <sup>1)</sup>	128,3

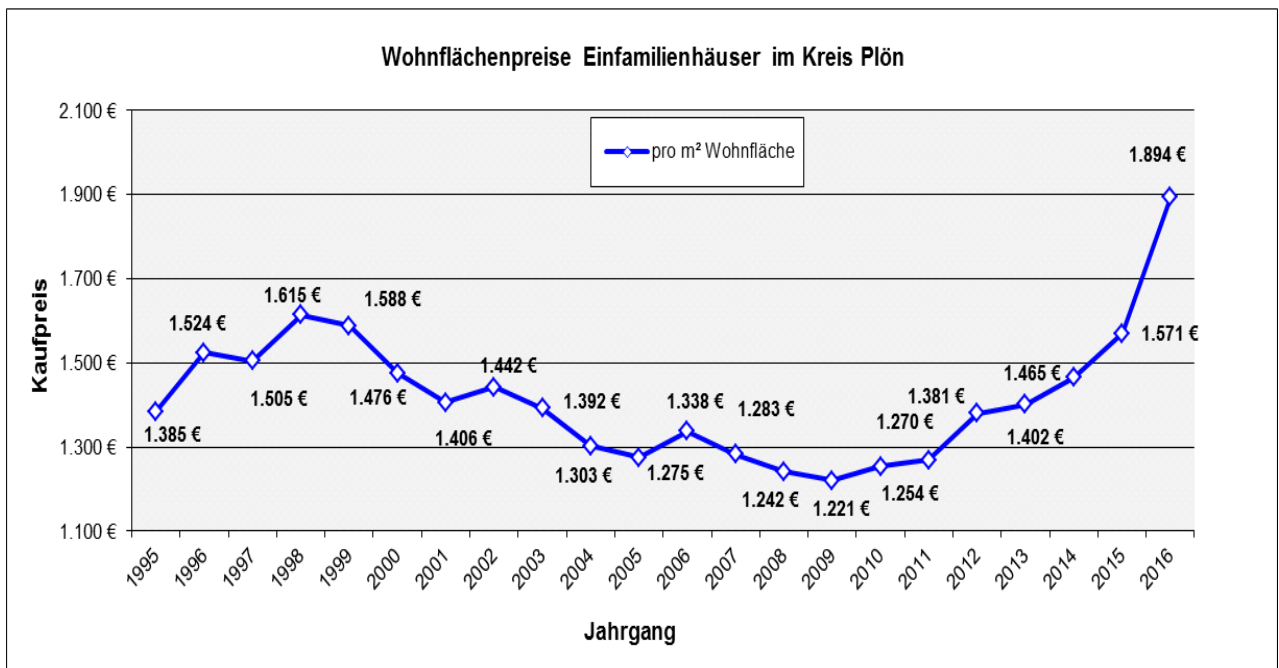
Die Preise, die durchschnittlich für ein **Einfamilienhaus** gezahlt wurden, sind weiter **um rd. 6,2% gestiegen**.

Durchschnittlich wurde mit 1.894 € pro Quadratmeter Wohnfläche für ein Einfamilienhaus der höchste Wert seit dem Jahr 1995 gezahlt.

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



Ein Vergleich der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche zeigt, dass **seit dem Jahr 2009** bei den Einfamilienhäusern **ein stetiger Preisanstieg** stattgefunden hat, der sich in den letzten Jahren stark beschleunigt 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 dargestellt 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.

<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>					<b>Verkaufsjahr 2015</b>
<b>Bodenwertniveau</b>					
<b>bis 49 €/m<sup>2</sup></b>	<b>50 – 79 €/m<sup>2</sup></b>	<b>80 – 109 €/m<sup>2</sup></b>	<b>110 – 149 €/m<sup>2</sup></b>	<b>über 150 €/m<sup>2</sup></b>	
Anzahl der Verkaufsfälle					
24	140	71	82	26	
<b>Durchschnittspreis</b>					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]					
117	133	130	134	148	
durchschnittliches Baujahr					
1968	1972	1968	1973	1958	
<b>Durchschnittspreis pro Wohnfläche</b>					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					

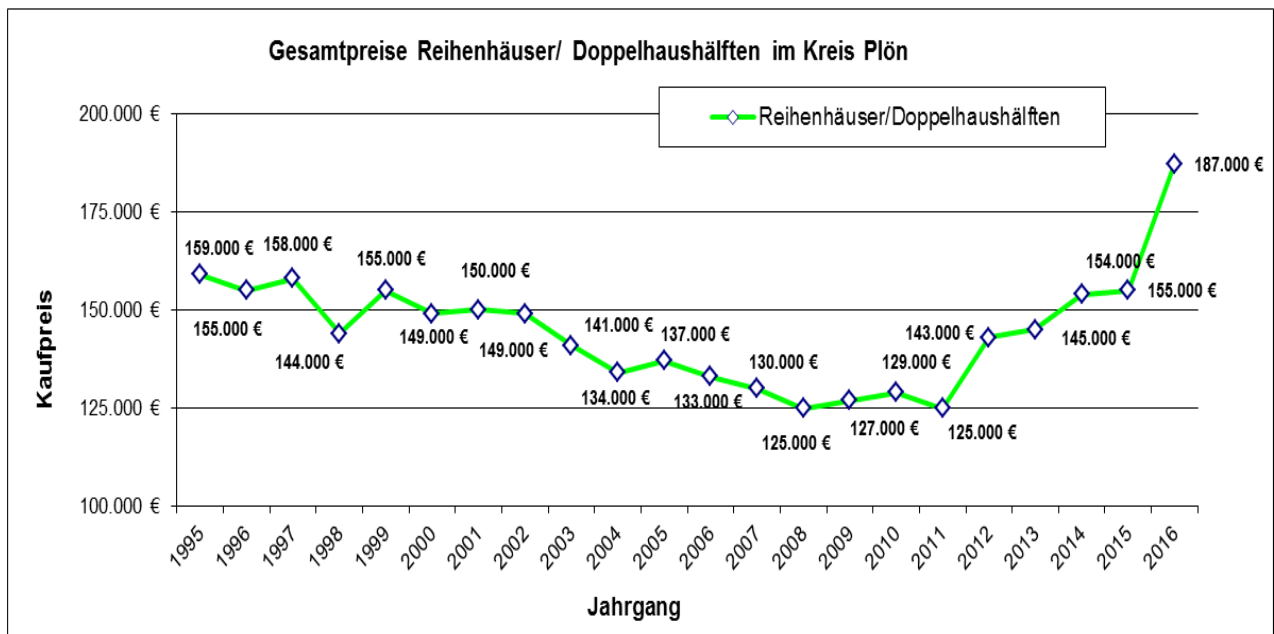
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>					<b>Verkaufsjahr 2016</b>
<b>Bodenwertniveau</b>					
<b>bis 49 €/m<sup>2</sup></b>	<b>50 – 79 €/m<sup>2</sup></b>	<b>80 – 109 €/m<sup>2</sup></b>	<b>110 – 149 €/m<sup>2</sup></b>	<b>über 150 €/m<sup>2</sup></b>	
Anzahl der Verkaufsfälle					
25	107	81	81	29	
<b>Durchschnittspreis</b>					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]					
144	128	136	139	168	
durchschnittliches Baujahr					
1966	1974	1965	1973	1964	
<b>Durchschnittspreis pro Wohnfläche</b>					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					



### 7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

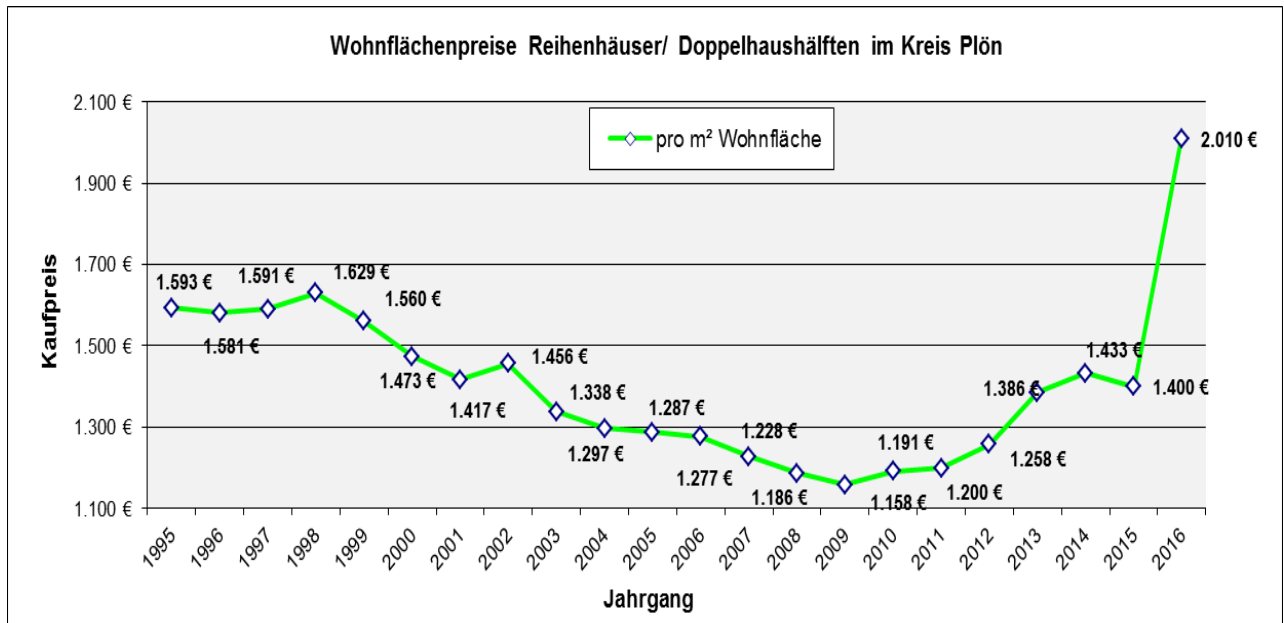
Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	159.000 €	217	1.593 €	108,1
1996	155.000 €	279	1.581 €	107,3
1997	158.000 €	253	1.591 €	108,0
1998	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
2016	187.000 €	233	2.010 € <sup>1)</sup>	136,5

Die Gesamtpreise für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind nach einer Beruhigung im Jahr 2015 wieder **stark angestiegen** und liegen auf dem höchsten Stand seit dem Jahr 1995.



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

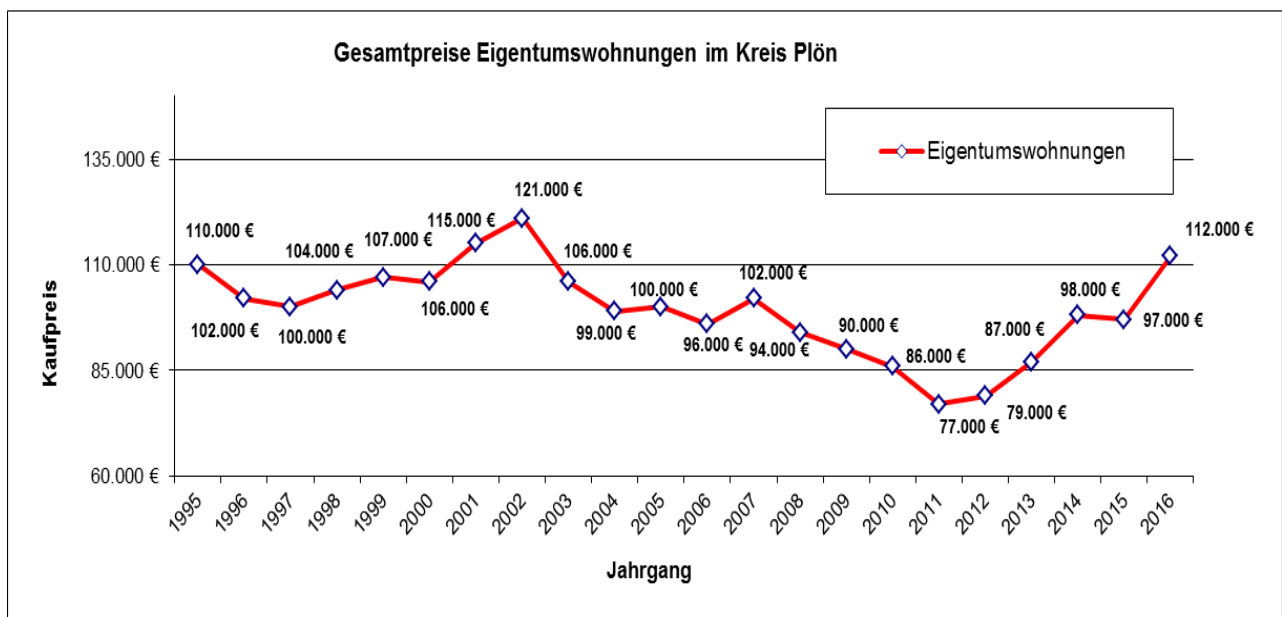
In folgender Grafik werden die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** für Reihenhäusern und Doppelhaushälften dargestellt. Diese sind **im Jahr 2016 stark gestiegen** und betragen jetzt im Durchschnitt rd. 2000 € pro Quadratmeter Wohnfläche.



### 7.1.3 Eigentumswohnungen (ohne Neubauwohnungen)

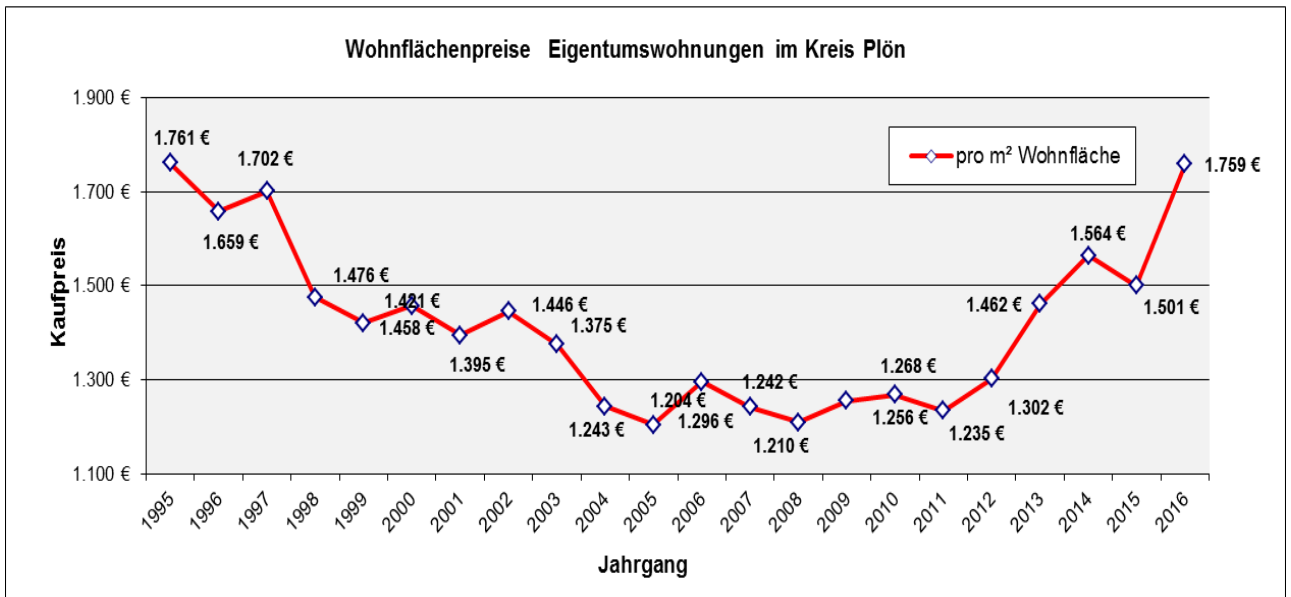
Eigentumswohnungen				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	110.000 €	285	1.761 €	120,8
1996	102.000 €	345	1.659 €	113,8
1997	100.000 €	284	1.702 €	116,7
1998	104.000 €	286	1.476 €	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
2016	112.000 €	387	1.759 € <sup>1)</sup>	120,6

Auch die Preise für **Eigentumswohnungen** sind wieder **kräftig angestiegen**.



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

Die **Quadratmeterpreise** sind bei den **Eigentumswohnungen** im Jahr 2016 auf **1.759 €** **angestiegen**.



## 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		2012	2013	2014	2015	2016
<b>Ascheberg</b>	Minimum	35.000	70.000	65.000	80.000	60.000
	Maximum	270.000	230.000	190.000	330.000	900.000
	Mittelwert	<b>150.000</b>	<b>152.000</b>	<b>130.000</b>	<b>184.000</b>	<b>242.000</b>
	Verkaufsfälle	7	8	7	7	13
<b>Barsbek</b>	Minimum	118.000		95.000		
	Maximum	186.000		249.000		
	Mittelwert	<b>154.000</b>		<b>165.000</b>		
	Verkaufsfälle	4		5		
<b>Behrendorf</b>	Minimum		90.000	55.000		
	Maximum		374.000	470.000		
	Mittelwert		<b>184.000</b>	<b>264.000</b>		
	Verkaufsfälle		4	4		
<b>Belau</b>	Minimum		70.000			
	Maximum		216.000			
	Mittelwert		<b>124.000</b>			
	Verkaufsfälle		4			
<b>Bösdorf</b>	Minimum	105.000	80.000	120.000	126.000	130.000
	Maximum	226.000	428.000	195.000	1.700.000	850.000
	Mittelwert	<b>168.000</b>	<b>171.000</b>	<b>160.000</b>	<b>397.000</b>	<b>369.000</b>
	Verkaufsfälle	4	14	7	7	7
<b>Blekendorf</b>	Minimum	60.000	45.000		75.000	20.000
	Maximum	222.000	220.000		250.000	288.000
	Mittelwert	<b>135.000</b>	<b>126.000</b>		<b>161.000</b>	<b>157.000</b>
	Verkaufsfälle	11	9		10	7
<b>Bönebüttel</b>	Minimum	30.000	50.000	44.000	75.000	78.000
	Maximum	240.000	200.000	220.000	340.000	265.000
	Mittelwert	<b>130.000</b>	<b>142.000</b>	<b>145.000</b>	<b>200.000</b>	<b>160.000</b>
	Verkaufsfälle	6	9	12	11	7
<b>Dersau</b>	Minimum	66.000	90.000	80.000		
	Maximum	270.000	310.000	285.000		
	Mittelwert	<b>147.000</b>	<b>219.000</b>	<b>168.000</b>		
	Verkaufsfälle	8	5	4		
<b>Dobersdorf</b>	Minimum		45.000		149.000	145.000
	Maximum		229.000		334.000	510.000
	Mittelwert		<b>139.000</b>		<b>220.000</b>	<b>303.000</b>
	Verkaufsfälle		5		8	6
<b>Fargau-Pratjau</b>	Minimum				87.000	135.000
	Maximum				280.000	495.000
	Mittelwert				<b>152.000</b>	<b>252.000</b>
	Verkaufsfälle				6	5

<b>Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)</b>						
<i>Gemeinde</i>		<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<b>Fiefbergen</b>	Minimum	100.000				
	Maximum	186.000				
	Mittelwert	<b>134.000</b>				
	Verkaufsfälle	5				
<b>Giekau</b>	Minimum	105.000			110.000	130.000
	Maximum	177.000			180.000	305.000
	Mittelwert	<b>142.000</b>			<b>148.000</b>	<b>184.000</b>
	Verkaufsfälle	5			4	4
<b>Grebin</b>	Minimum	30.000	68.000		90.000	40.000
	Maximum	189.000	249.000		720.000	300.000
	Mittelwert	<b>130.000</b>	<b>150.000</b>		<b>278.000</b>	<b>190.000</b>
	Verkaufsfälle	7	8		6	4
<b>Heikendorf</b>	Minimum	50.000	68.000	150.000	125.000	210.000
	Maximum	700.000	495.000	628.000	1.250.000	1.399.000
	Mittelwert	<b>273.000</b>	<b>264.000</b>	<b>295.000</b>	<b>454.000</b>	<b>450.000</b>
	Verkaufsfälle	26	30	18	20	22
<b>Hohenfelde</b>	Minimum	61.000	63.000	86.000	60.000	
	Maximum	252.000	257.000	183.000	198.000	
	Mittelwert	<b>127.000</b>	<b>141.000</b>	<b>128.000</b>	<b>141.000</b>	
	Verkaufsfälle	14	9	7	12	
<b>Hohwacht</b>	Minimum	90.000	180.000	120.000		
	Maximum	310.000	290.000	330.000		
	Mittelwert	<b>201.000</b>	<b>224.000</b>	<b>242.000</b>		
	Verkaufsfälle	6	6	9		
<b>Kirchbarkau</b>	Minimum	130.000				
	Maximum	705.000				
	Mittelwert	<b>307.000</b>				
	Verkaufsfälle	5				
<b>Köhn</b>	Minimum		73.000		40.000	60.000
	Maximum		144.000		320.000	189.000
	Mittelwert		<b>101.000</b>		<b>137.000</b>	<b>115.000</b>
	Verkaufsfälle		6		7	4
<b>Krummbek</b>	Minimum				61.000	
	Maximum				261.000	
	Mittelwert				<b>155.000</b>	
	Verkaufsfälle				4	
<b>Laboe</b>	Minimum	80.000	100.000	50.000	140.000	140.000
	Maximum	329.000	750.000	298.000	574.000	630.000
	Mittelwert	<b>190.000</b>	<b>278.000</b>	<b>184.000</b>	<b>267.000</b>	<b>317.000</b>
	Verkaufsfälle	11	15	16	13	11

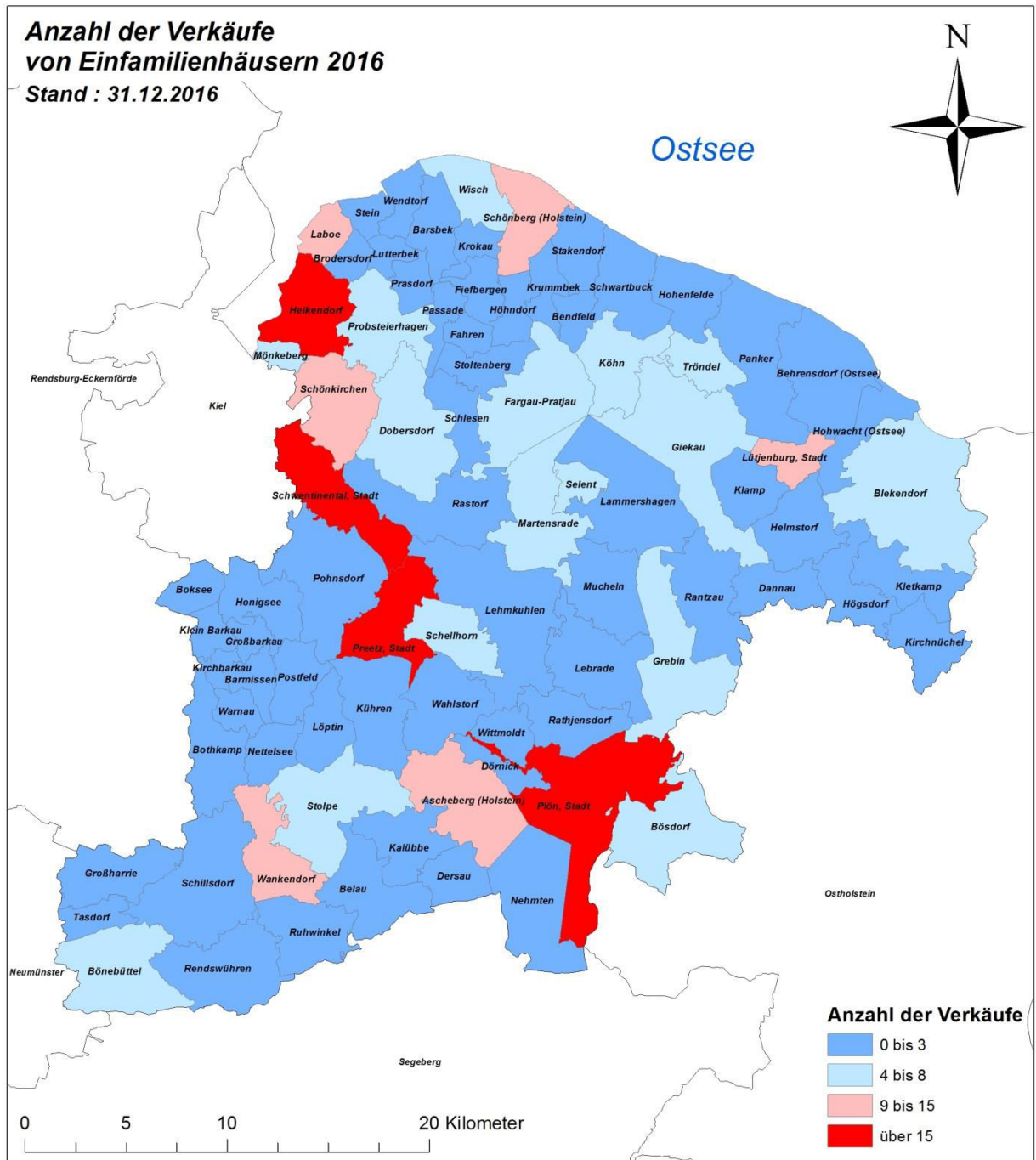
<b>Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)</b>						
<i>Gemeinde</i>		<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<b>Lehmkuhlen</b>	Minimum	105.000	84.000	95.000		
	Maximum	188.000	249.000	160.000		
	Mittelwert	<b>139.000</b>	<b>152.000</b>	<b>126.000</b>		
	Verkaufsfälle	7	8	5		
<b>Lütjenburg</b>	Minimum	58.000	42.000	33.000	53.000	55.000
	Maximum	235.000	250.000	306.000	170.000	310.000
	Mittelwert	<b>120.000</b>	<b>131.000</b>	<b>139.000</b>	<b>106.000</b>	<b>157.000</b>
	Verkaufsfälle	19	20	18	10	14
<b>Martensrade</b>	Minimum	142.000	67.000		75.000	135.000
	Maximum	214.000	380.000		330.000	238.000
	Mittelwert	<b>177.000</b>	<b>184.000</b>		<b>180.000</b>	<b>184.000</b>
	Verkaufsfälle	5	12		10	4
<b>Mönkeberg</b>	Minimum	130.000	75.000	110.000	80.000	159.000
	Maximum	720.000	680.000	680.000	650.000	443
	Mittelwert	<b>303.000</b>	<b>274.000</b>	<b>254.000</b>	<b>285.000</b>	<b>264.000</b>
	Verkaufsfälle	11	13	12	15	6
<b>Nehnten</b>	Minimum	72.000			205.000	
	Maximum	420.000			725.000	
	Mittelwert	<b>209.000</b>			<b>380.000</b>	
	Verkaufsfälle	5			4	
<b>Panker</b>	Minimum		50.000	65.000	70.000	
	Maximum		213.000	421.000	349.000	
	Mittelwert		<b>142.000</b>	<b>233.000</b>	<b>168.000</b>	
	Verkaufsfälle		7	4	7	
<b>Plön</b>	Minimum	58.000	55.000	73.000	63.000	40.000
	Maximum	388.000	730.000	519.000	1.425.000	1.280.000
	Mittelwert	<b>162.000</b>	<b>174.000</b>	<b>235.000</b>	<b>318.000</b>	<b>315.000</b>
	Verkaufsfälle	22	28	24	29	25
<b>Preetz</b>	Minimum	47.000	50.000	48.000	78.000	60.000
	Maximum	670.000	320.000	390.000	325.000	468.000
	Mittelwert	<b>208.000</b>	<b>175.000</b>	<b>185.000</b>	<b>203.000</b>	<b>214.000</b>
	Verkaufsfälle	30	41	38	32	26
<b>Probsteierhagen</b>	Minimum	90.000	90.000		78.000	165.000
	Maximum	353.000	259.000		330.000	389.000
	Mittelwert	<b>175.000</b>	<b>178.000</b>		<b>233.000</b>	<b>234.000</b>
	Verkaufsfälle	6	7		7	4
<b>Rastorf</b>	Minimum		49.000			
	Maximum		233.000			
	Mittelwert		<b>138.000</b>			
	Verkaufsfälle		5			
<b>Ruhwinkel</b>	Minimum				20.000	
	Maximum				130.000	
	Mittelwert				<b>78.000</b>	
	Verkaufsfälle				7	
<b>Schwentinental</b>	Minimum	80.000	62.000	100.000	160.000	70.000
	Maximum	350.000	325.000	375.000	500.000	442.000
	Mittelwert	<b>181.000</b>	<b>200.000</b>	<b>242.000</b>	<b>237.000</b>	<b>255.000</b>
	Verkaufsfälle	27	34	20	26	34

<b>Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)</b>						
<i>Gemeinde</i>		<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<b>Schellhorn</b>	Minimum	80.000	110.000	115.000	110.000	80.000
	Maximum	249.000	270.000	215.000	340.000	330.000
	Mittelwert	<b>180.000</b>	<b>184.000</b>	<b>158.000</b>	<b>208.000</b>	<b>185.000</b>
	Verkaufsfälle	6	6	6	6	6
<b>Schillsdorf</b>	Minimum			100.000	100.000	
	Maximum			195.000	155.000	
	Mittelwert			<b>135.000</b>	<b>124.000</b>	
	Verkaufsfälle			4	4	
<b>Schönberg</b>	Minimum	55.000	70.000	82.000	20.000	85.000
	Maximum	599.000	276.000	285.000	382.000	320.000
	Mittelwert	<b>197.000</b>	<b>199.000</b>	<b>195.000</b>	<b>214.000</b>	<b>228.000</b>
	Verkaufsfälle	24	22	20	16	13
<b>Schönkirchen</b>	Minimum	60.000	90.000	130.000	35.000	140.000
	Maximum	340.000	300.000	380.000	345.000	425.000
	Mittelwert	<b>172.000</b>	<b>190.000</b>	<b>217.000</b>	<b>244.000</b>	<b>280.000</b>
	Verkaufsfälle	15	17	15	13	11
<b>Schwartbuck</b>	Minimum	100.000	150.000		48.000	
	Maximum	160.000	156.000		264.000	
	Mittelwert	<b>139.000</b>	<b>154.000</b>		<b>161.000</b>	
	Verkaufsfälle	4	4		6	
<b>Selent</b>	Minimum	80.000	115.000	168.000		120.000
	Maximum	380.000	210.000	265.000		400.000
	Mittelwert	<b>176.000</b>	<b>148.000</b>	<b>209.000</b>		<b>229.000</b>
	Verkaufsfälle	7	4	4		5
<b>Stein</b>	Minimum		107.000	179.000		
	Maximum		415.000	380.000		
	Mittelwert		<b>251.000</b>	<b>276.000</b>		
	Verkaufsfälle		8	5		
<b>Stolpe</b>	Minimum	70.000	45.000	50.000	55.000	75.000
	Maximum	185.000	155.000	310.000	230.000	270.000
	Mittelwert	<b>124.000</b>	<b>92.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>154.000</b>
	Verkaufsfälle	6	5	5	7	5
<b>Stoltenberg</b>	Minimum		140.000			
	Maximum		590.000			
	Mittelwert		<b>260.000</b>			
	Verkaufsfälle		4			
<b>Tröndel</b>	Minimum		75.000			148.000
	Maximum		230.000			318.000
	Mittelwert		<b>148.000</b>			<b>227.000</b>
	Verkaufsfälle		4			5
<b>Wahlstorf</b>	Minimum			135.000		
	Maximum			230.000		
	Mittelwert			<b>170.000</b>		
	Verkaufsfälle			4		



<b>Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)</b>						
<i>Gemeinde</i>		<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<b>Wankendorf</b>	Minimum	52.000	45.000	52.000	60.000	65.000
	Maximum	193.000	198.000	233.000	230.000	298.000
	Mittelwert	<b>130.000</b>	<b>109.000</b>	<b>135.000</b>	<b>149.000</b>	<b>181.000</b>
	Verkaufsfälle	12	13	11	9	13
<b>Wendtorf</b>	Minimum	110.000	140.000			
	Maximum	400.000	265.000			
	Mittelwert	<b>205.000</b>	<b>203.000</b>			
	Verkaufsfälle	8	5			
<b>Wisch</b>	Minimum	51.000	89.000	110.000	85.000	99.000
	Maximum	275.000	240.000	230.000	470.000	220.000
	Mittelwert	<b>151.000</b>	<b>142.000</b>	<b>157.000</b>	<b>184.000</b>	<b>159.000</b>
	Verkaufsfälle	10	10	8	9	6

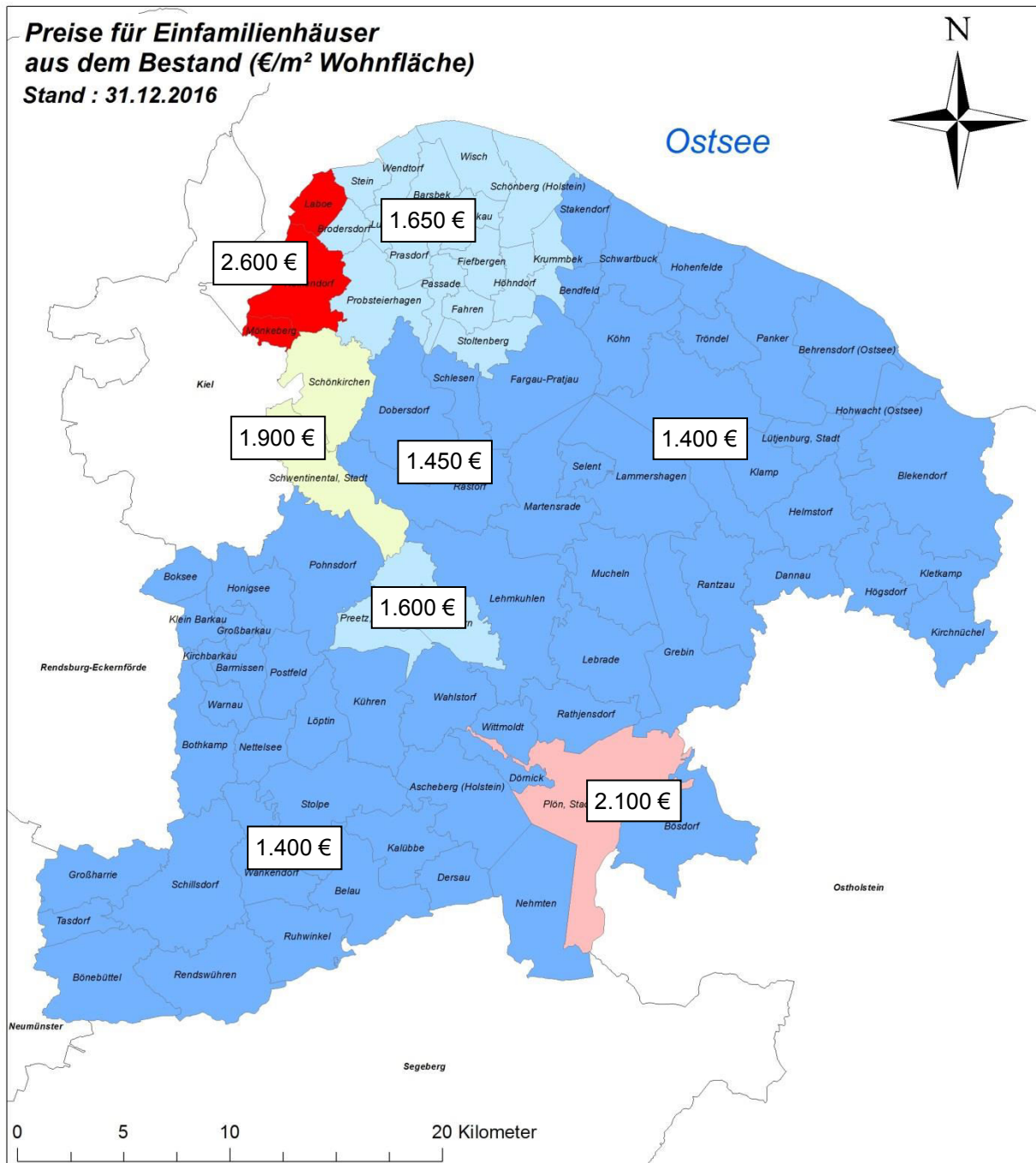
Die **Anzahl der Verkäufe** von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2016 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön

Stand : 31.12.2016

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 <sup>2</sup>
Wohnfläche:	mindestens 30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	50.000 € bis 550.000 €

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 <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	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
2016		1961	134	92	67

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	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
2016		1992	133	94	82

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

Grundstücksgröße 150 bis 1000 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: mindestens 30 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 30.000 € bis 450.000 €  
 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 <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	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
2016		1962	131	101	47

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2006	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	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
2016		1993	131	91	72

### 7.3.2 Differenzierte Baujahresunterteilung

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

Gebäudefaktoren 2016		Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche bekannt [Anzahl]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Bodenpreisniveau [€/ m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Änderung zum Vorjahr in %	Änderung zum Vorjahr in %	
<b>Einfamilienhäuser</b> - freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m <sup>2</sup>										
<b>Insgesamt</b>		<b>+ 13</b>								
Baujahre 1919 bis 1949		<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>								
Baujahre 1950 bis 1974										
Baujahre 1975 bis 1989										
Baujahre 1990 bis 2004										
Baujahre 2005 bis 2016										
<b>Doppelhaushälften/ Reihenhäuser</b> , Grundstücksgröße 150 bis 500 m <sup>2</sup>										
<b>Insgesamt</b>		<b>+ 25</b>								
Baujahre 1919 bis 1949		<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>								
Baujahre 1950 bis 1974										
Baujahre 1975 bis 1989										
Baujahre 1990 bis 2004										
Baujahre 2005 bis 2016										
<b>Reihenmittelhäuser</b> , Grundstücksgröße 150 bis 400 m <sup>2</sup>										
<b>Insgesamt</b>		<b>+ 10</b>								
Baujahre 1919 bis 1949		<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>								
Baujahre 1950 bis 1974										
Baujahre 1975 bis 1989										
Baujahre 1990 bis 2004										
Baujahre 2005 bis 2016										

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

2) Hierin enthalten ist eine große Anzahl von Neubau-Doppelhaushälften in Wendtorf mit Meerblick.

3) **Ohne Berücksichtigung** der Neubau-Doppelhaushälften in Wendtorf mit Meerblick.

### 8 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2013 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.

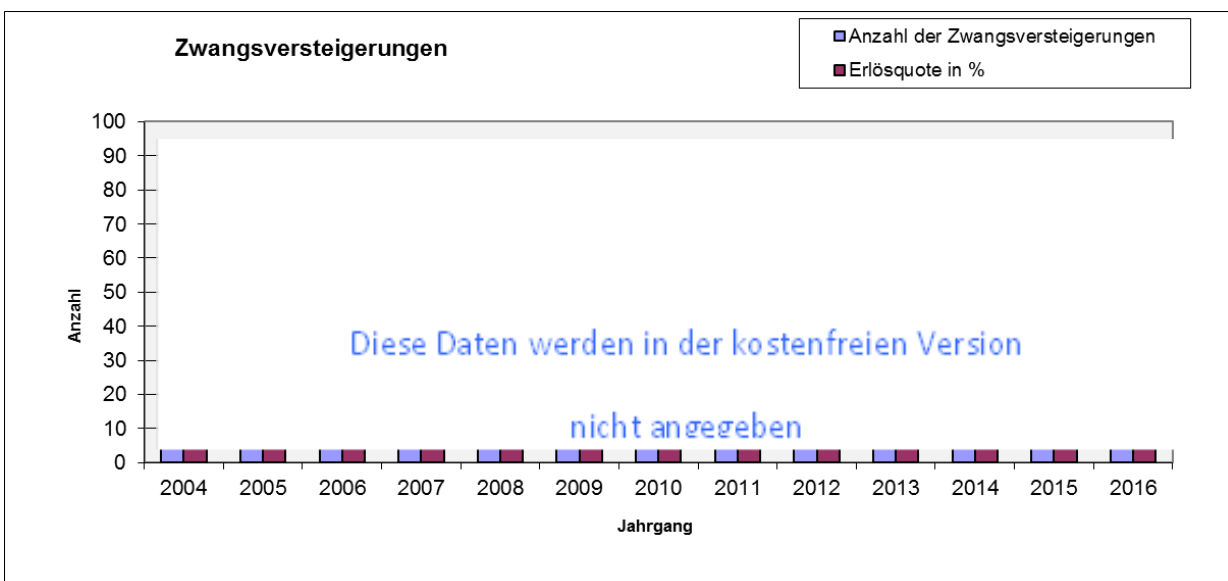
<b>Kreis Plön</b>		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	
	Maximum		
	Median		
Anzahl	29	29	

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 2016 gegenüber den Vorjahren weiter gefallen. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist gegenüber dem Vorjahreswert etwas gefallen und betrug 2016 im Durchschnitt 79% des Verkehrswertes.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>						
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 ausgewertet<sup>1)</sup>, wobei folgende Mietzuschläge gegenüber den Wohnungsmieten des Geschosswohnungsbaus unterstellt wurden:

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

Das so ermittelte Mietenniveau wurde den zu der Zeit veröffentlichten Werten des IVD-Wohnungspreisspiegels für die Stadt Kiel gegenüber gestellt. In der Grafik auf der folgenden Seite werden die Abweichungen zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels<sup>2)</sup> dargestellt.

Im IVD-Preisspiegel 2015/2016 werden folgende Werte veröffentlicht:

Wohnungsmieten: Nettokaltmieten in Kiel, Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich bezogen auf ca. 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> , ohne öffentl. geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1949			
<b>einfacher Wohnwert</b>	<b>mittlerer Wohnwert</b>	<b>guter Wohnwert</b>	<b>sehr guter Wohnwert</b>
<a href="#">Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</a>			

Beispiel für die Ermittlung einer Wohnungsmiete:

Ausgangsdaten:	Reihenmittelhaus in Preetz 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche mittlerer Wohnwert
Berechnungsmöglichkeit:	mittlerer Wohnwert in Kiel           7,30 €/m <sup>2</sup> mittlerer Wohnwert in Preetz       - 15% (siehe Seite 81) Reihenmittelhaus                       + 5% Wohnungsgrößenkorrektur           siehe Seite 49
Ergebnis:	7,30 €/m <sup>2</sup> x 0,85 x 1,05 x 0,954 = 6,22 €/m <sup>2</sup> (rd. 6,20 €/m <sup>2</sup> ) 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

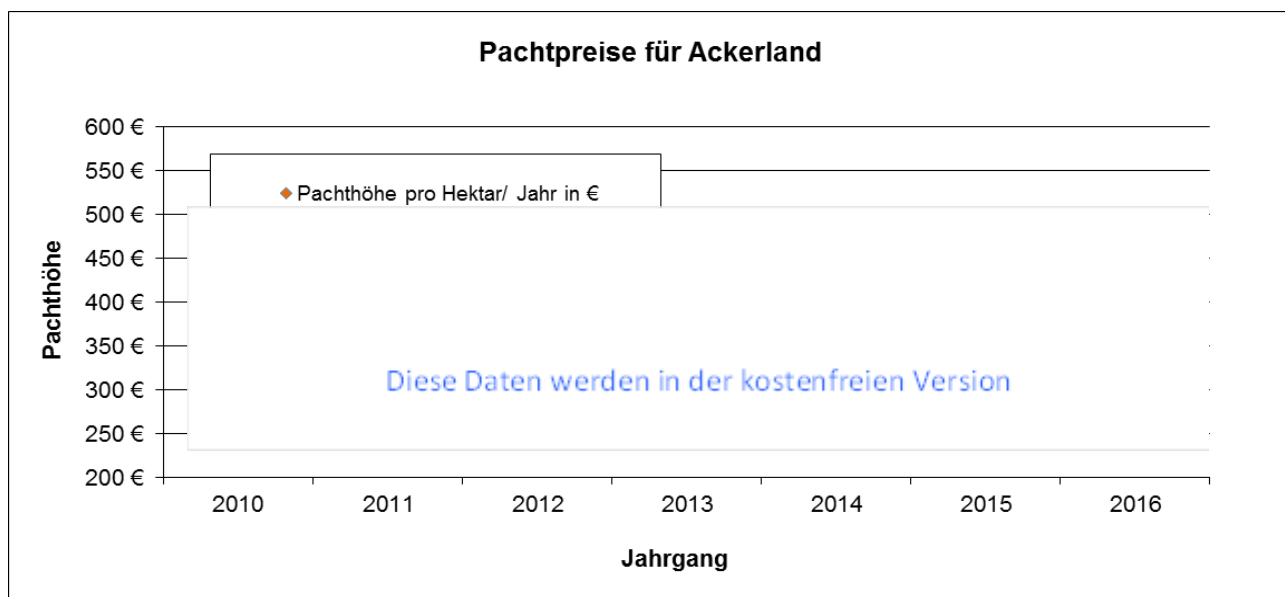
Seit dem Jahr 2010 erfasst der Gutachterausschuss auch die Höhe von Pachten im Zusammenhang mit dem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen. Da Pachtverträge nicht notariell beurkundet werden, ist dem Gutachterausschuss nur ein Bruchteil aller abgeschlossenen Pachtverträge bekannt.

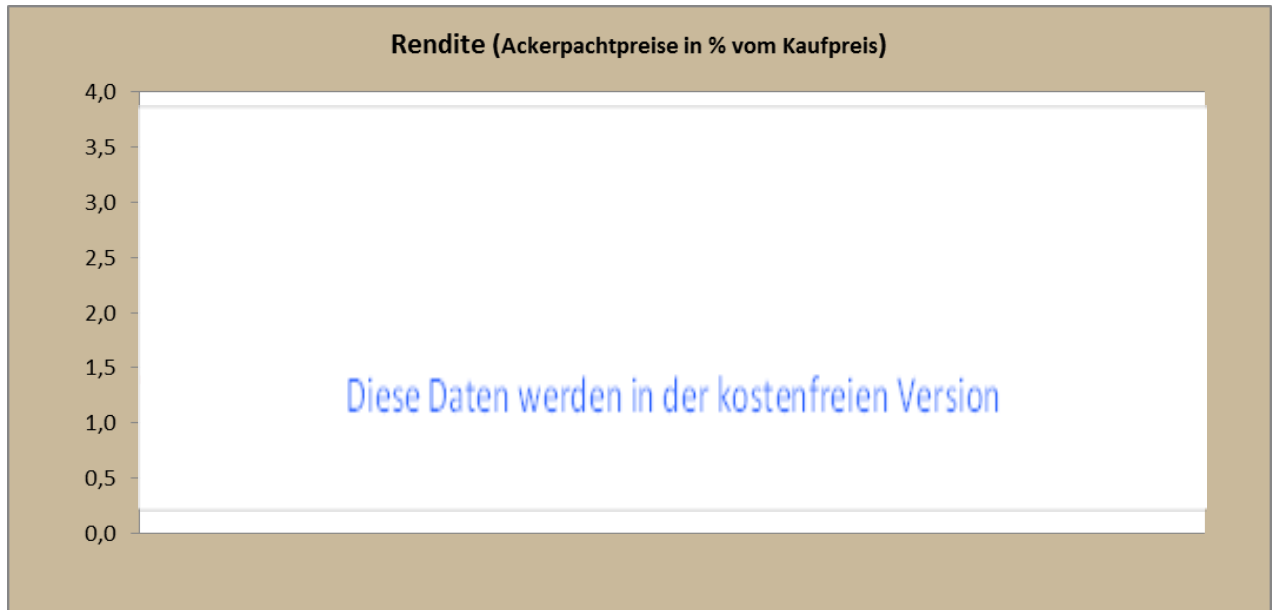
Bei der Hälfte der bekannt gewordenen Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Flächen existierte ein Pachtvertrag mit dem Käufer, ansonsten bestand ein Pachtvertrag mit einem Dritten bzw. wurde nach dem Kauf neu abgeschlossen. Unter „Rendite“ ist dabei das Verhältnis der jährlichen Pacht zum Verkaufspreis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

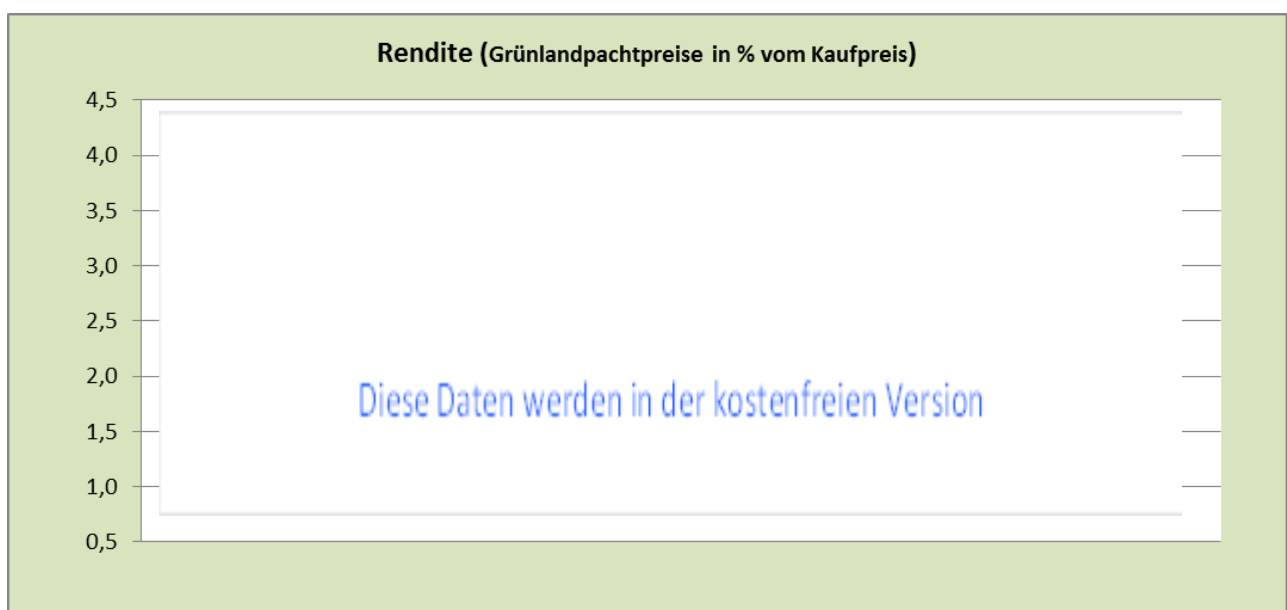
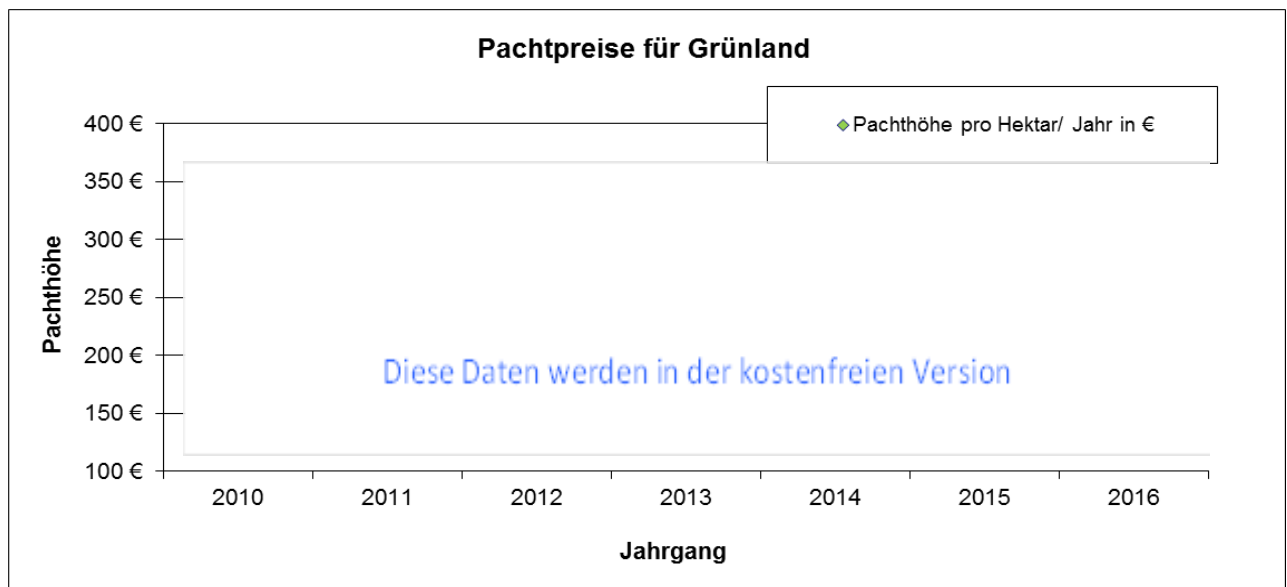
Trotz der geringen Datenlage werden auch die Pachtpreise für Grünland veröffentlicht.

Pachtpreise des verkauften Ackerlandes					
Jahrgang	durchschnittlicher Pachtpreis pro Jahr [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Rendite	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				33
2011					33
2012					25
2013					24
2014					16
2015					20
2016					13
Mittelwert aus allen Jahrgängen					164 (Summe)





Pachtpreise des verkauften Grünlandes					
Jahrgang	durchschnittlicher Pachtpreis pro Jahr [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis [€/ha]	durchschnittlicher Verkaufspreis pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl	Rendite	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				2
2011					3
2012					6
2013					8
2014					6
2015					1
2016					6
Mittelwert aus allen Jahrgängen					32 (Summe)



## 11 Liegenschaftszinssätze Kreis Plön

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

- Mieten Nettokaltmieten nach Käuferangaben<sup>1)</sup>
- 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
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nur Kaufpreise ohne boG

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2016 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

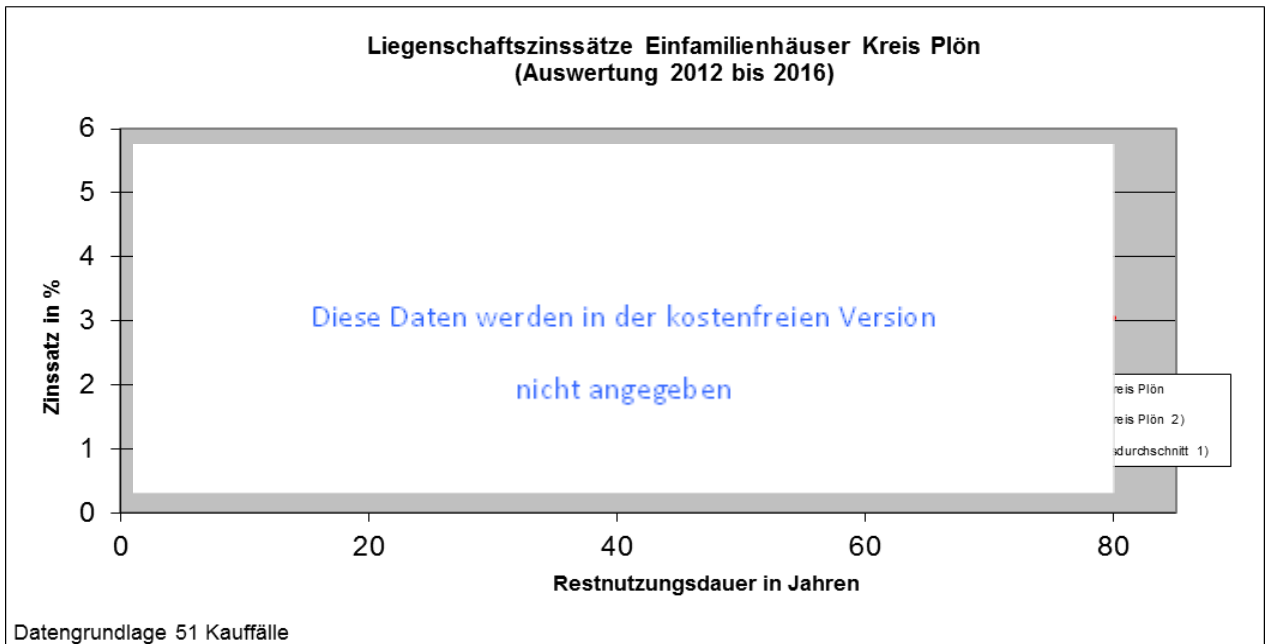
Hierbei wurde der iterativ zu ermittelnde Korrekturfaktor  $\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP}$  bis zur 3. Iteration durchgerechnet.

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.

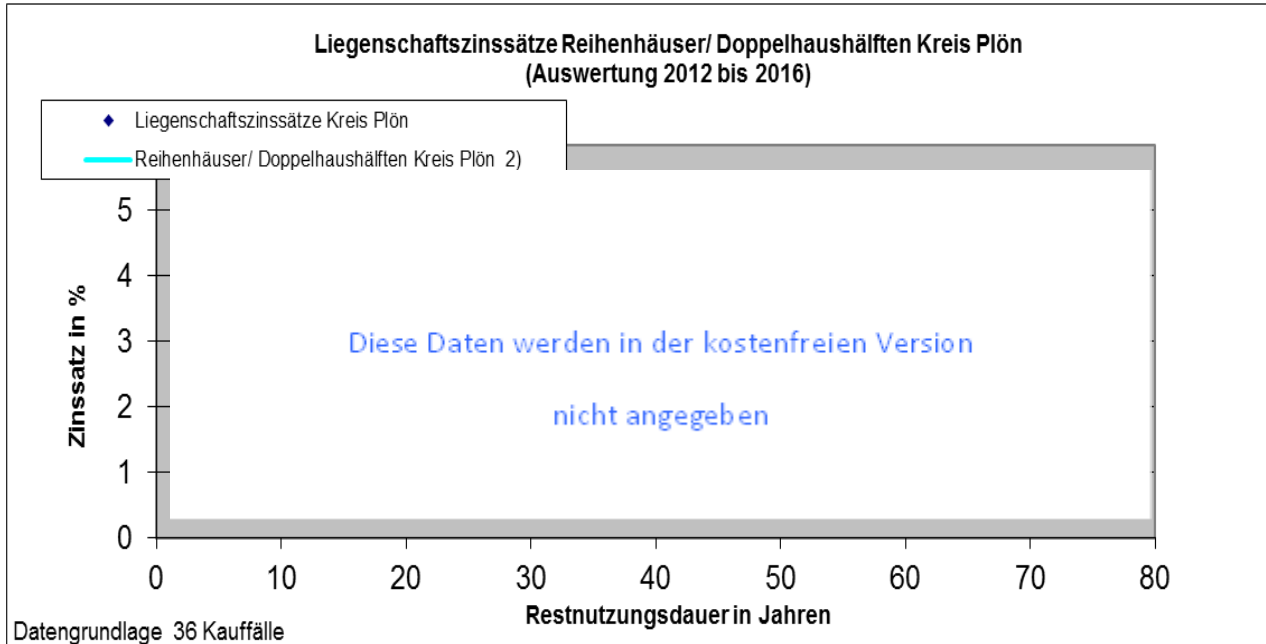
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %				Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im <b>Durch- schnitt</b>	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau €  Ø m <sup>2</sup> -Miete €	Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m <sup>2</sup>  Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche €
	Restnutzungsdauer (Jahre)								
	20	30	40	60	80				
<b>Einfamilienhäuser</b>							51	85	123
<b>Reihenhäuser/ Doppelhaushälften</b>							36	93	109
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (Ø 13 Wohneinheiten, Ø 543 m <sup>2</sup> Wohnfläche)							53	100	543
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil < 50%)							24	114	349
<b>Geschäftsgrundstücke</b> (gewerblicher Anteil > 80%)								122	1573
<b>Einkaufs-/ Verbrauchermärkte</b>							13	121	887
<b>Wohnungseigentum</b> in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten							124	122	77

*Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben*

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

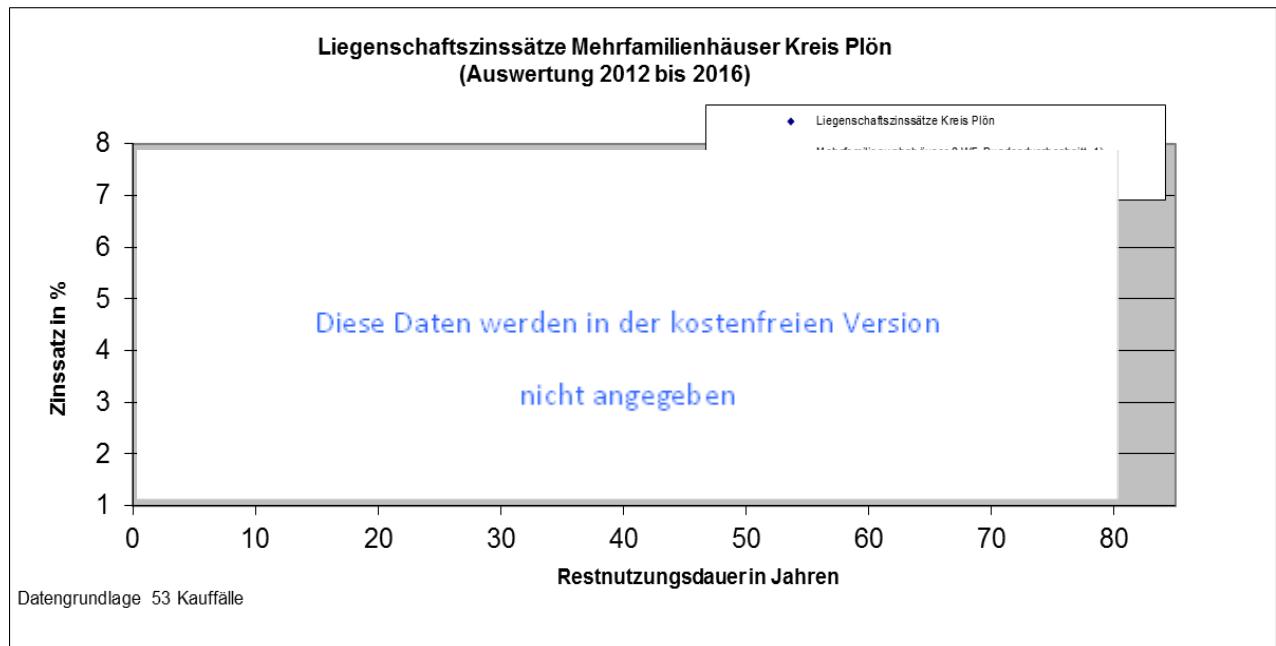


In der nachfolgenden Grafik werden die Zinssätze für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** dargestellt.

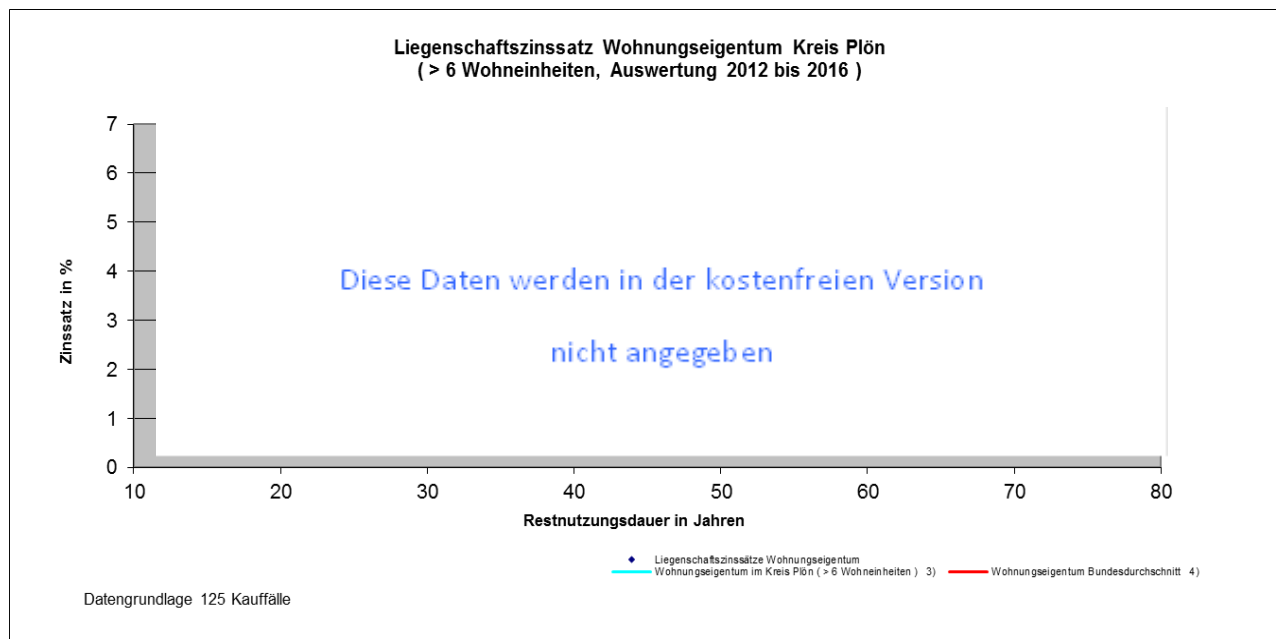


- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29, 115.Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 60 bis 80 Jahre) und beziehen sich auf unvermietete Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer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

Die **Mehrfamilienhäuser** haben im Schnitt 13 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von durchschnittlich 543 m<sup>2</sup>.



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 13 Wohneinheiten und 543 m<sup>2</sup> 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.



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

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im Durchschnitt in %		Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	Marktbericht	
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)		Auswertebereich 2003-2004	Auswertebereich 2003-2005	Auswertebereich 2003-2006	Auswertebereich 2003-2007	Auswertebereich 2004-2008	Auswertebereich 2005-2009	Auswertebereich 2005-2010	Auswertebereich 2005-2011	Auswertebereich 2007-2012	Auswertebereich 2009-2013	Auswertebereich 2010-2014	Auswertebereich 2011-2015	Auswertebereich 2012-2016
Einfamilienhäuser														
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften														
Mehrfamilienhäuser														
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)														
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)														
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte														
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten														

*Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben*

## 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 85 bis 88 alle Kaufpreise der Jahre 2012 bis 2016 eingeflossen, bei denen realistische Mietangaben gemacht wurden. Dabei wurden Ausreißer, die um mehr als 30% abwichen, eliminiert.

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Ertragsfaktor (Schwankungsbreite)	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwertniveau €	Ø Größe (Wohn-/Nutzfläche) m <sup>2</sup>	Ø Baujahr
				Ø m <sup>2</sup> -Miete €	Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Restnutzungsdauer
Einfamilienhäuser			39	80	120	1968
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften			26	93		1975
Mehrfamilienhäuser (Ø 7 Wohneinheiten, Ø 510 m <sup>2</sup> Wohnfläche)			42		560	1950
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)				122	336	1945
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)			10	109	2409	1976
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte			12	121	9570	1996
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten			88	116	63	1982

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

### 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; zur Auswertung wurden überwiegend Gebäude herangezogen, bei denen keine RND-Verlängerung angesetzt wurde
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 <sup>2</sup> bis 1200 m <sup>2</sup> ), „freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag), 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 nutzba-  
ren Dachgeschossen ein. Korrekturen wegen unterschiedlicher Drenpelhöhen und sonstiger  
besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden nicht berücksichtigt, da keine Orts-  
besichtigung durchgeführt wurde.

### 13.1 Einfamilienhausgrundstücke

#### Sachwertfaktoren Kreis Plön (2015) mit NHK 2010 Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

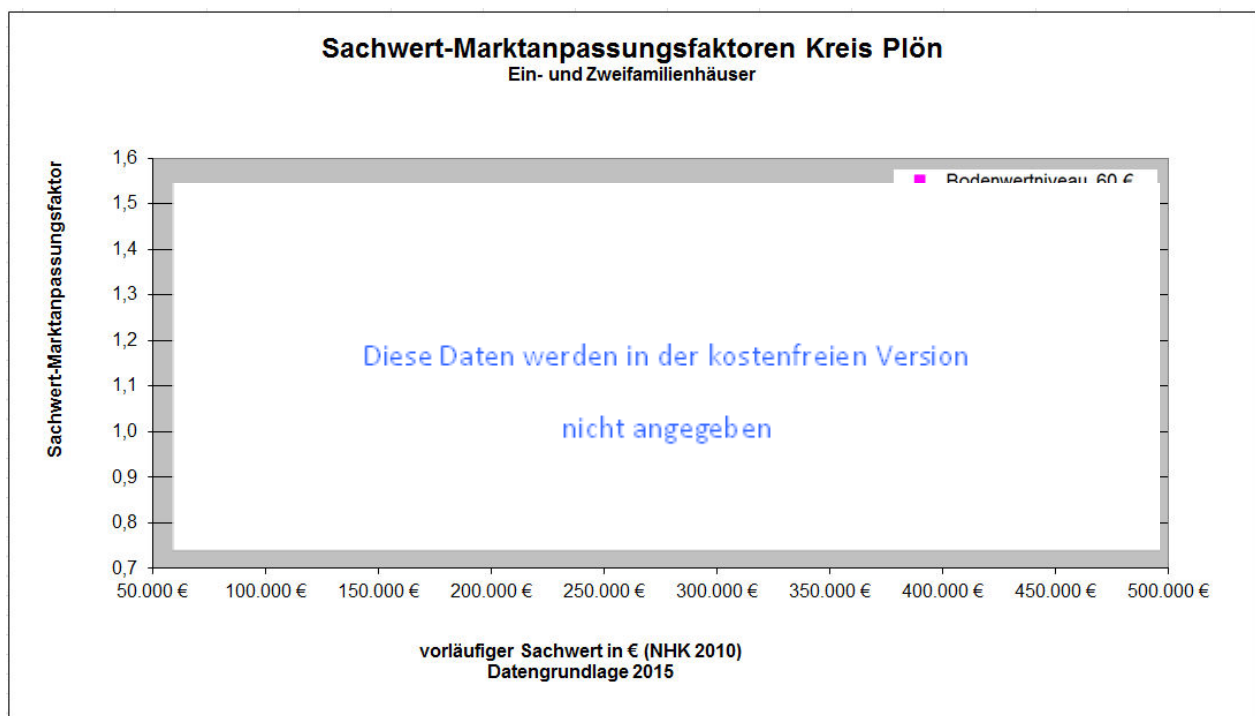
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	60 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
75.000 €				
100.000 €				
125.000 €				
150.000 €				
175.000 €				
200.000 €				
225.000 €		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
250.000 €				
275.000 €				
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

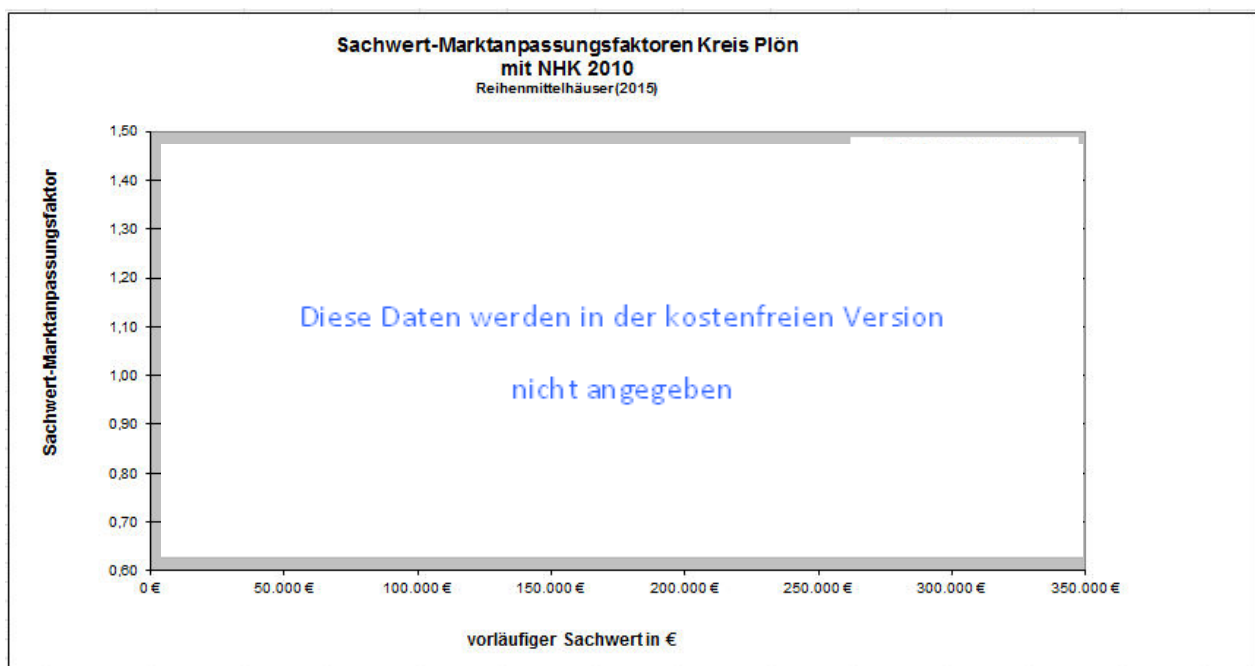
Im Jahre 2016 wurden Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 90 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2014 bis 2015, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung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

Es gelten dieselben Modellparameter wie zuvor bei den Ein-/Zweifamilienhäusern mit Ausnahme der marktüblichen Grundstücksgröße (150 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	
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

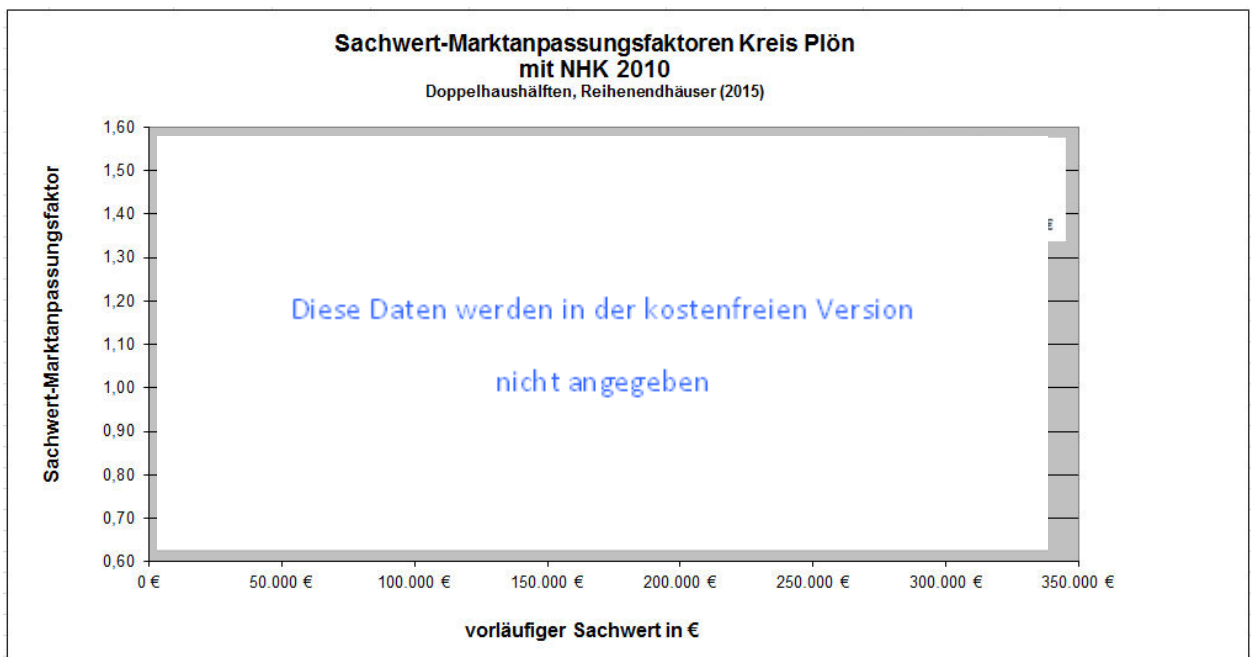
Im Jahre 2016 wurden ebenfalls Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 90 realisierten Kaufpreisen des Jahres 2014 und 2015, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften 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 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
50.000 € 75.000 € 100.000 €			
125.000 € 150.000 € 175.000 € 200.000 €		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
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 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>,  
Bodenwertniveau 60 – 135 €/m<sup>2</sup>,  
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 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 <sup>2</sup> ]	durchschnittl. Erbbauzinssatz, Rendite	durchschnittl. Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert
Mittel	Standardabweichung	Spanne				
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						



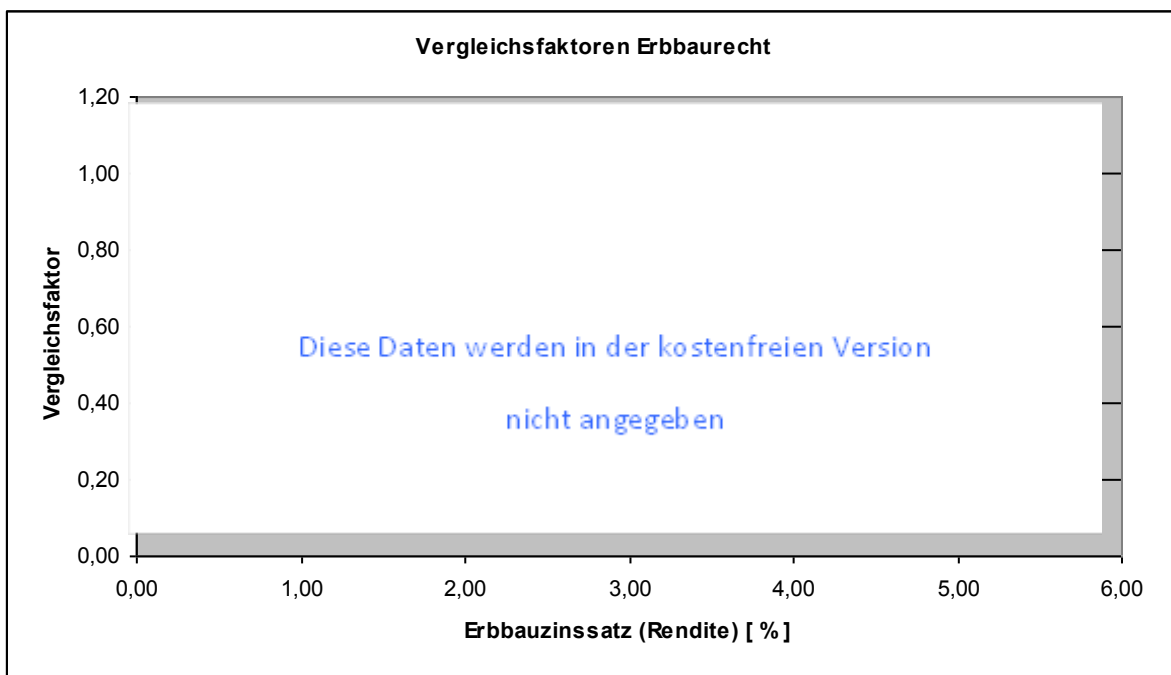
**Berechnungsbeispiel:**

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 € pro Kauffall berechnet, während die Bodenrichtwerte kostenlos über das Internet einsehbar sind.

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

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

Hinzu kommen noch Auslagen von etwa 100 €.

## 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	Andreas-Gayk-Straße 23 – 25	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