

Grundstücksmarktbericht 2017



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Plön**

Grundstücksmarktbericht 2017

- 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
Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de/plo
- Postanschrift:** **Gutachterausschuss Kreis Plön**
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schl.-Holstein
– Katasteramt –
Postfach 2780, 24026 Kiel
- Gebühr:** 40 €
- Vervielfältigung:** Nachdruck, Vervielfältigung und Wiedergabe von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

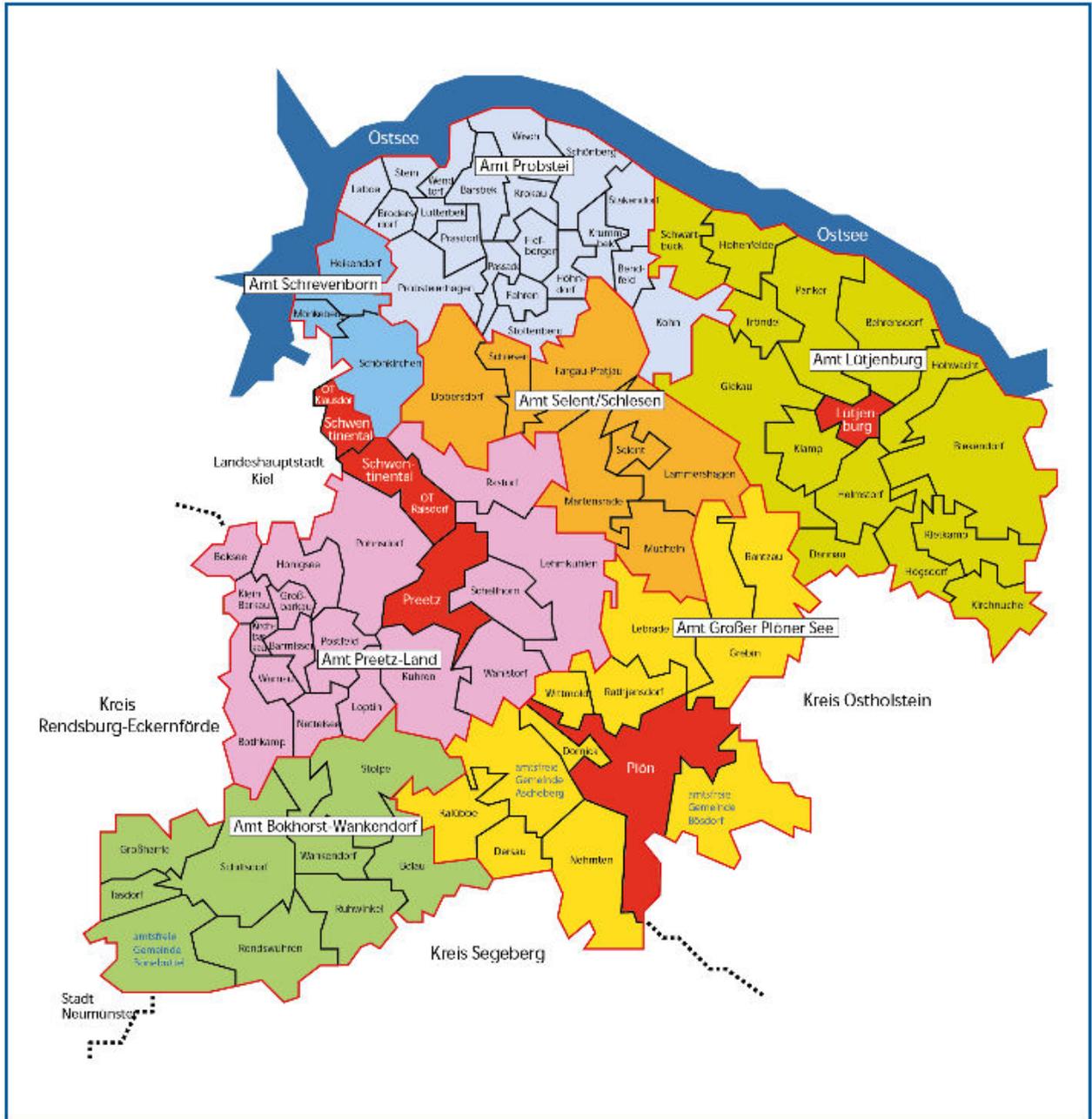


Wesentliche Daten des Berichtsjahres 2017:

- Die **Anzahl** der übersandten **Kauf- und Überlassungsverträge** ist im Jahr 2017 **leicht gestiegen**, die Anzahl der verwertbaren Verträge ist nahezu identisch geblieben (Seite 18).
- **Der starke Preisanstieg bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern setzt sich fort. Die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind ebenfalls stark gestiegen** (Seite 52 bis 55),
 - die **Preise der gehandelten Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr **um rd. 12% angestiegen** und kosten im **Durchschnitt 268.000 €** (Seite 67 bis 69),
 - die durchschnittlichen **Gesamtkaufpreise** für gebrauchte **Reihenhäuser/ Doppelhaushälften** sind **um rd. 10% gestiegen** (Seite 70 bis 71), der **durchschnittliche Preis** liegt bei **202.000 €**,
 - die Preise für **Eigentumswohnungen** sind mit rd. **7% ebenfalls angestiegen** (Seite 72 bis 73), der **durchschnittliche Gesamtkaufpreis** liegt bei **120.000 €**,
 - es sind **rd. 100 neue Eigentumswohnungen** errichtet und veräußert worden. Die durchschnittlichen **Gesamtkaufpreise** betragen **rd. 274.000 €**, der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei **rd. 3.284 €** (Seite 48).
- Ein **starker Preisanstieg** bei den gehandelten **Baugrundstücken** (Seite 26 ff) ist zu verzeichnen.
- Der **Flächen- und Geldumsatz** für **land- und forstwirtschaftliche Fläche** ist insgesamt **zurück gegangen**, die Preise für **Ackerland** sind **auf rd. 32.000 € pro Hektar gestiegen** (Seite 37 bis 41).
- Die **Anzahl der Zwangsversteigerungen**, die dem Gutachterausschuss übersandt wurden, ist etwas angestiegen. Die **Erlösquote** liegt bei **84%** des Verkehrswertes (Seite 84).

Bemerkung: 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.

Gemeinden/Amtsverwaltungen



Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand: 31.12.2017

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,
 Dipl.-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



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	8
1.1	Vorbemerkungen	8
1.2	Der Gutachterausschuss	8
1.2.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.2.2	Zusammensetzung	10
1.3	Geschäftsstelle	10
1.4	Kaufpreissammlung	11
2	Begriffsbestimmungen	11
2.1	Unbebaute Grundstücke	12
2.1.1	Land- und Forstwirtschaft	12
2.1.2	Bauerwartungsland	12
2.1.3	Rohbauland	12
2.1.4	Baureifes Land	12
2.1.5	Sonstige Flächen	13
2.2	Bebaute Grundstücke	13
2.3	Wohnungs-/Teileigentum	13
3	Der Kreis Plön	14
3.1	Verwaltungsgliederung des Kreises	14
3.2	Kreisgebiet	14
3.3	Bevölkerung	15
3.3.1	Bevölkerungsprognose	16
3.4	Wirtschaft	16
3.5	Verkehrsinfrastruktur	17
4	Grundstücksverkehr	18
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
4.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge - verteilt auf Objektarten	19
4.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge - verteilt auf Grundstücksarten	20
4.3.1	Unbebaute Grundstücke	20
4.3.2	Bebaute Grundstücke	21
4.3.3	Eigentumswohnungen	22
4.4	Geldumsatz	23
4.5	Flächenumsatz	24
4.6	Käuferherkunft	25
5	Bodenpreisentwicklung	26
5.1	Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten, Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen	26
5.2	Rohbaulandland	36
5.3	Landwirtschaftliche Flächen – Umsatz, Bonität und Preise	37
5.4	Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Gartenland, Kiesabbauf Flächen und Moorflächen	44

6	Wohnungseigentum (Gebäudefaktoren)	48
6.1	Neubau, Erstverkauf, Preisindex	48
6.2	Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau)	50
6.2.1	Anzahl der Verkaufsfälle	50
6.2.2	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	59
6.2.2.4	Schwentinental	61
6.2.2.5	Preetz	63
6.2.2.6	Plön	65
7	Bebaute Grundstücke (Gebäudefaktoren)	67
7.1	Durchschnittspreise für den Kreis	67
7.1.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	67
7.1.2	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	70
7.1.3	Eigentumswohnungen	72
7.2	Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser (nach Gemeinden), Anzahl Verkaufsfälle, Preise pro Quadratmeter Wohnfläche	74
7.3	Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke	82
7.3.1	Grobe Baujahresunterteilung	82
7.3.2	Differenzierte Baujahresunterteilung	84
8	Gesamtkaufpreise für Resthöfe	85
9	Zwangsversteigerungen	85
10	Mieten und Pachten im Kreis Plön	86
10.1	Mietenübersicht	86
10.2	Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen	90
11	Liegenschaftszinssätze	92
12	Ertragsfaktoren	96
13	Sachwertfaktoren	99
13.1	Ein-/Zweifamilienhäuser	101
13.2	Reihenmittelhäuser	102
13.3	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	103
14	Erbbaurechte	104
14.1	Vergleichsfaktoren	104
15	Gebühren	106
16	Andere Institutionen	106
16.1	Zentrale Geschäftsstelle Schleswig-Holstein (ZGS)	106
16.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	106

Bericht über den Grundstücksmarkt 2017 im Kreis Plön



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2017 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 (LVerGeo SH) an. Zwei der Gutachter sind zugleich Stellvertreter des Vorsitzenden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nicht öffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre Stellungnahme zum Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. Sie sind verpflichtet, eventuelle Kenntnisse über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind. Die Gutachten werden mit Stimmenmehrheit beschlossen. Sie sind schriftlich auszufertigen und so zu begründen, dass die Entscheidung nachvollziehbar ist.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern bzw. Gutachterinnen besetzt. Dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter bzw. Gutachterinnen bei der Besetzung berücksichtigt.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Erstellung von Übersichten ist der Gutachterausschuss mit der oder dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Mitgliedern besetzt.

1.3 Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die in der Abteilung 3 des LVerGeo SH in Kiel (Katasteramt) eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung und Beschaffung ergänzender Daten,
- Ableitung und Fortschreibung der für Wertermittlungen erforderlichen Daten,
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Zustandsfeststellungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte usw.),
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Richtwertkarten und Grundstücksmarktberichten, Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen 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 km², davon:

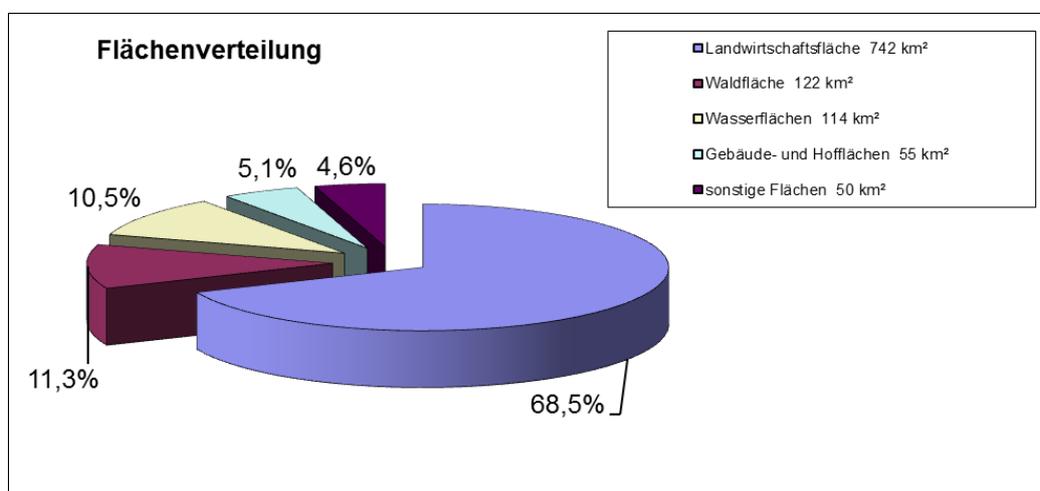
Landwirtschaftsfläche	742 km ²	(68,4%)
Waldfläche	122 km ²	(11,2%)
Wasserfläche	114 km ²	(10,5%)
Gebäude und Freiflächen	55 km ²	(3,1%)
sonstige Flächen	50 km ²	(6,8%)
davon Naturschutzgebiete	30 km ²	

Zahl der Seen (über 3 ha)	rund 80		
davon:	Großer Plöner See	29 km ² ,	60 m tief
	Selenter See	22 km ² ,	34 m tief
	(beide Seen sind zugleich die größten Seen des Landes)		

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

Länge der Kreisgrenze 210 km

Länge der Ostseeküste 47 km



3.3 Bevölkerung

(Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schl.-Holstein, Stand: 31.12.2016)

Im Kreis Plön lebten am 31.12.2016 128.703 Menschen, davon 62.608 männlich und 66.095 weiblich (<http://www.statistik-nord.de/daten/bevoelkerung-und-gebiet>). Mit einer Fläche von 1.083 km² ist der Kreis Plön der viertkleinste der 11 schleswig-holsteinischen Kreise.

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

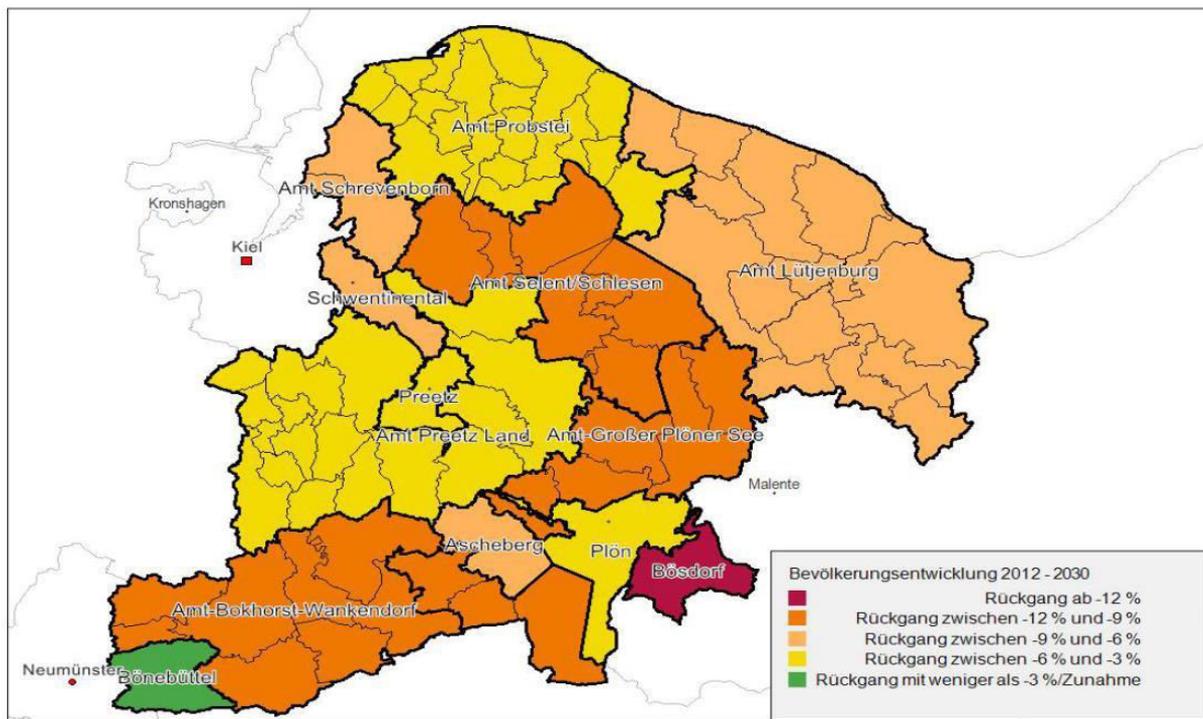
Bevölkerungszahlen Kreis Plön	
Städte	Einwohner
Lütjenburg	5.377
Plön	8.903
Preetz	16.032
Schwentinental	13.608
Ämter	
Bokhorst-Wankendorf	8.041 ¹⁾
Lütjenburg	10.236 ²⁾
Großer Plöner See	4.572 ³⁾
Preetz-Land	9.406
Probstei	21.645
Schrevenborn	18.855
Selent/Schlesen	5.631
Amtsfreie Gemeinden	
Bönebüttel	2.079
Ascheberg	2.996
Bösdorf	1.322

Stand: 31.12.2016

- 1) ohne Einwohnerzahl von Bönebüttel
 2) ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg
 3) ohne Einwohnerzahl von Ascheberg, Bösdorf und Bosau (3.416)

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.

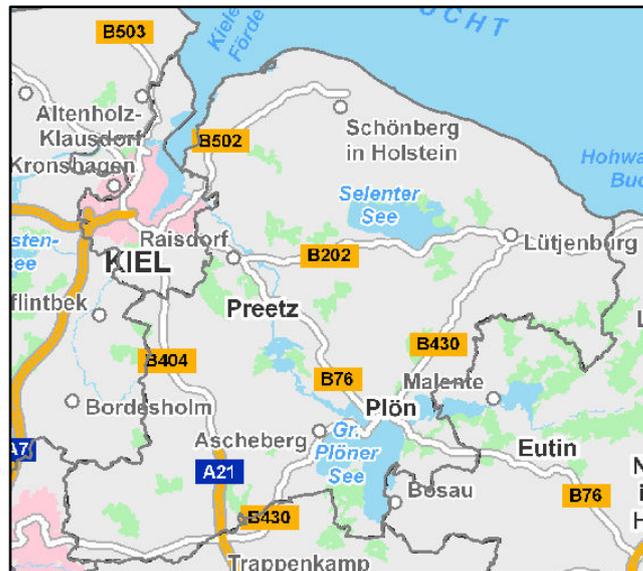
3.4 Wirtschaft

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



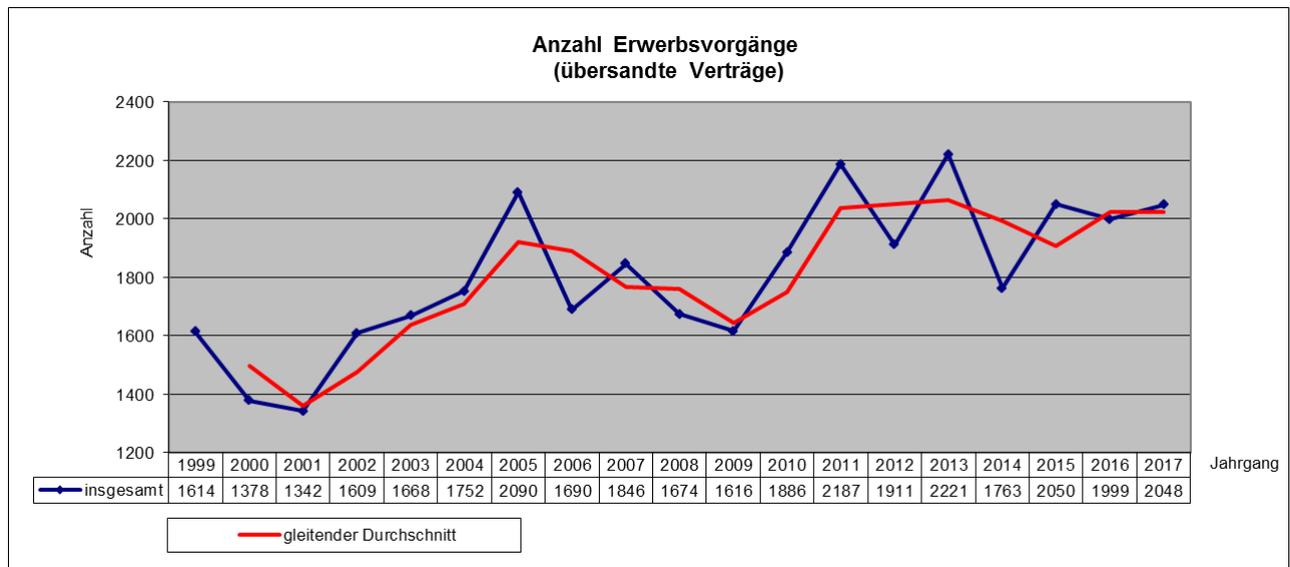
Schienenverbindung im Kreis Plön

4 Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2017 und in den Vorjahren wird durch Daten über die *Anzahl* der der Geschäftsstelle übersandten Erwerbsvorgänge¹⁾ und über die *Flächen- und Geldumsätze* aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichen Objekt- und Grundstücksarten vorgenommen.

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

Jahr	Anzahl		Verteilung der Anzahl auf Objektarten		
	Kaufverträge insgesamt	verwertbare Kaufverträge	unbebaut	bebaut	etw ²⁾
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 ³⁾	1.999	1.524	316	753	455
2017	2.048	1.522	363	732	427

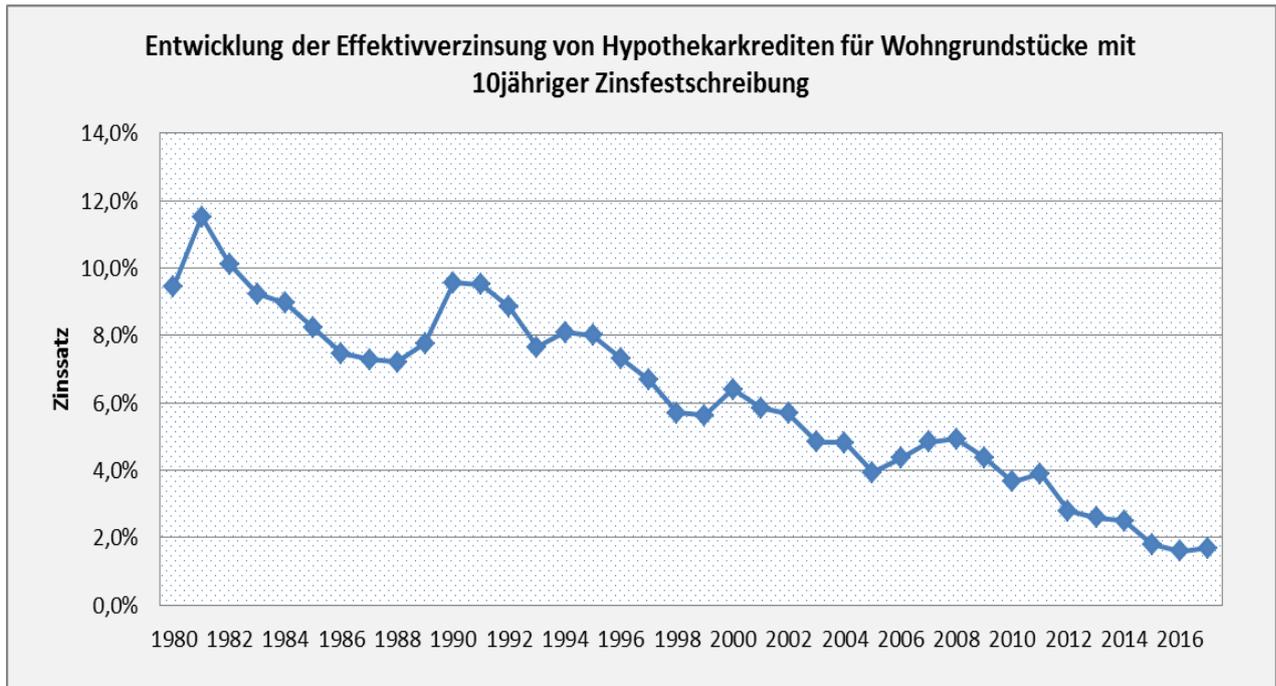


Seit dem Jahr 2009 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge bis zum Jahr 2011 angestiegen. Nach einem Einbruch im Jahr 2012 stieg die Anzahl im Jahr 2013 auf den vorläufigen Höhepunkt seit dem Beginn der Untersuchungen (1999). Die hohe Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2013 wird sowohl auf die starke Gewichtung 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 betrug die Rückläuferquote (ggf. nach einer Erinnerung) zu der Zeit 90 %.

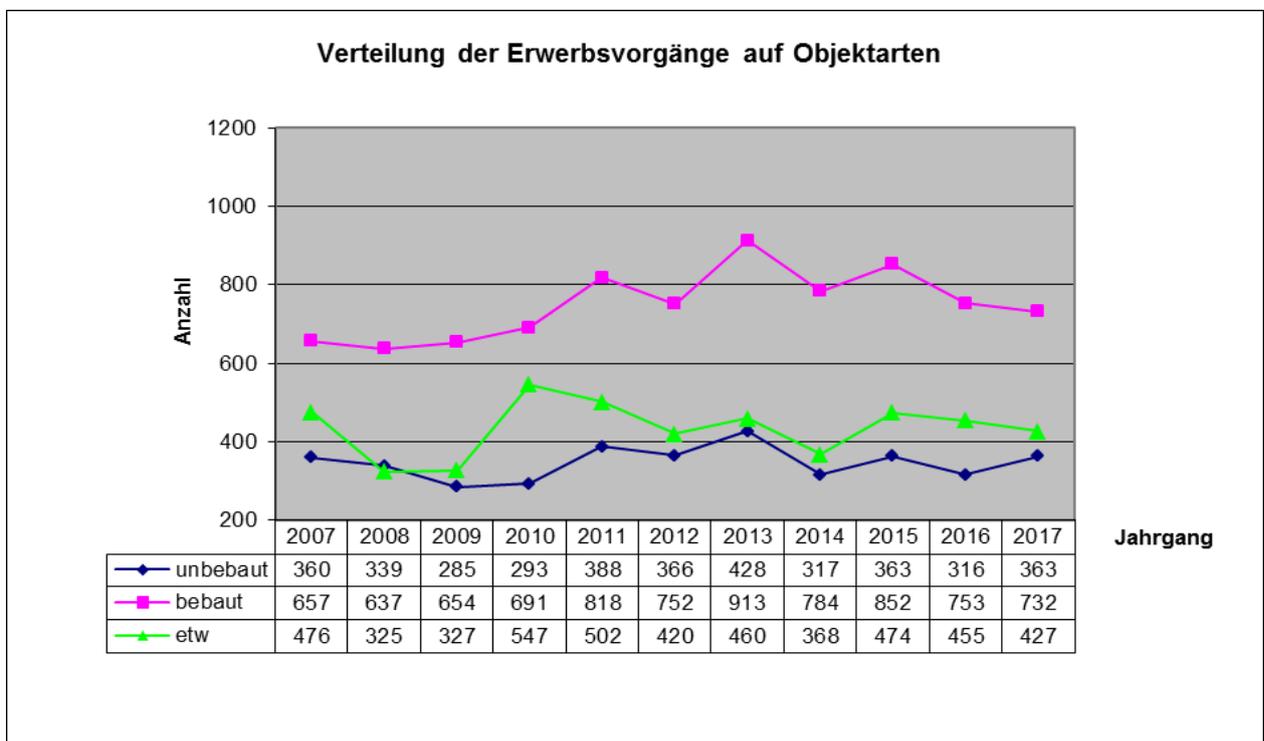
2) etw = (Wohnungs-/Teileigentum)

3) Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden 2018 neu berechnet.



4.2 Anzahl der auswertbaren Erwerbsvorgänge – verteilt auf Objektarten

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

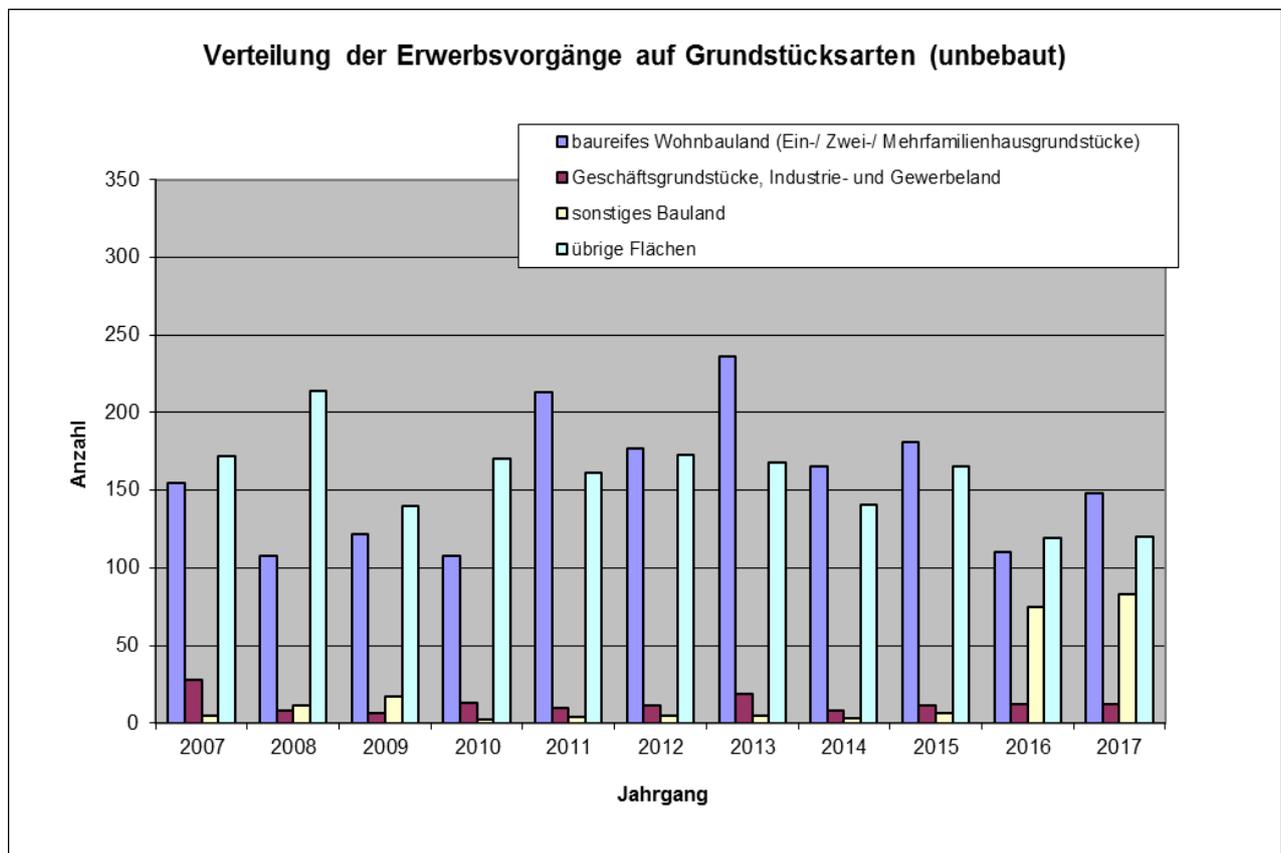


Bis auf den Bereich der unbebauten Grundstücke ist die Anzahl der auswertbaren Verträge leicht gefallen.

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
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 ¹⁾	110	12	75	119
2017	148	12	83	120

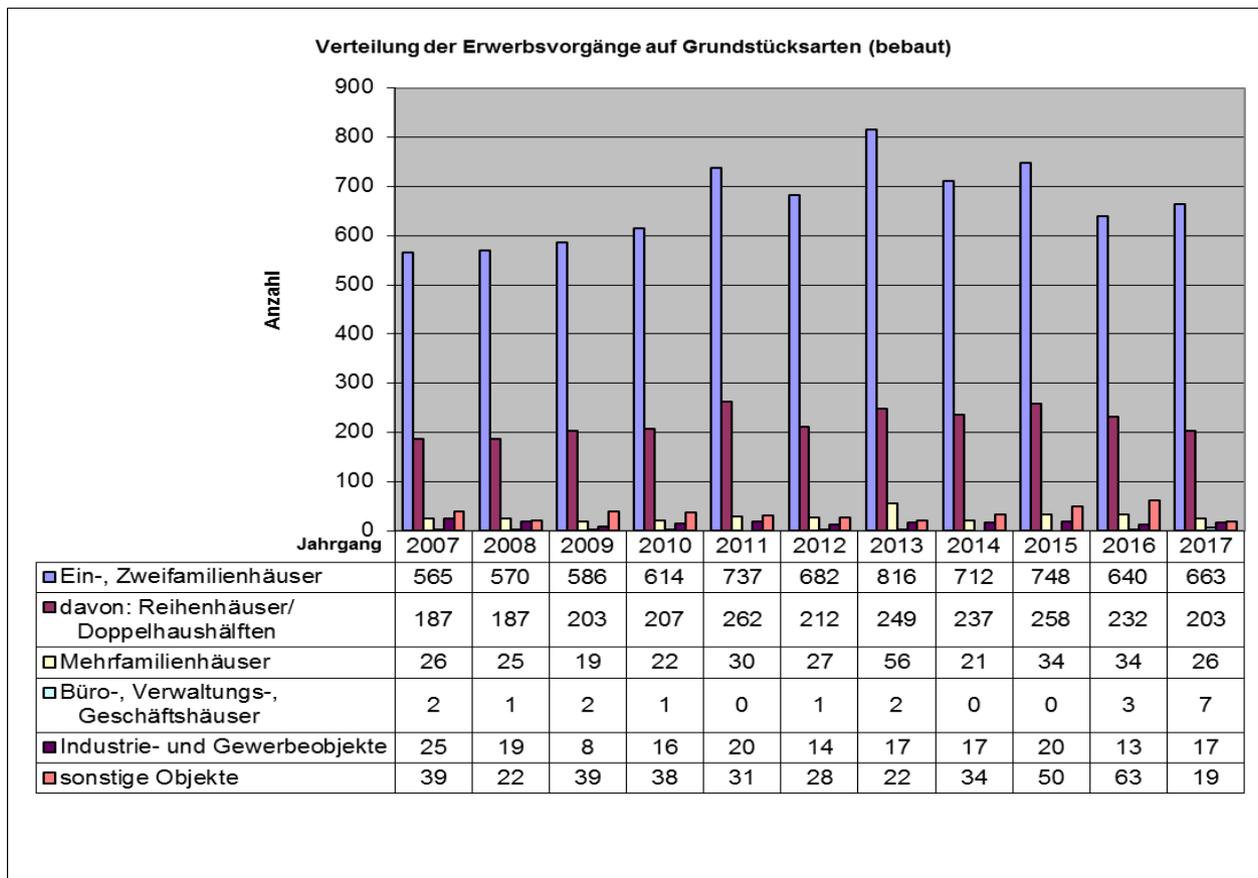


Die **Anzahl** der Verkäufe von **baureifem Wohnbauland** für die Ein-/Zweifamilienhausbebauung ist wieder auf den Durchschnittswert der letzten Jahre **angestiegen**.

¹⁾ 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
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 ¹⁾	640	232	34	3	13	63
2017	663	203	26	7	17	19

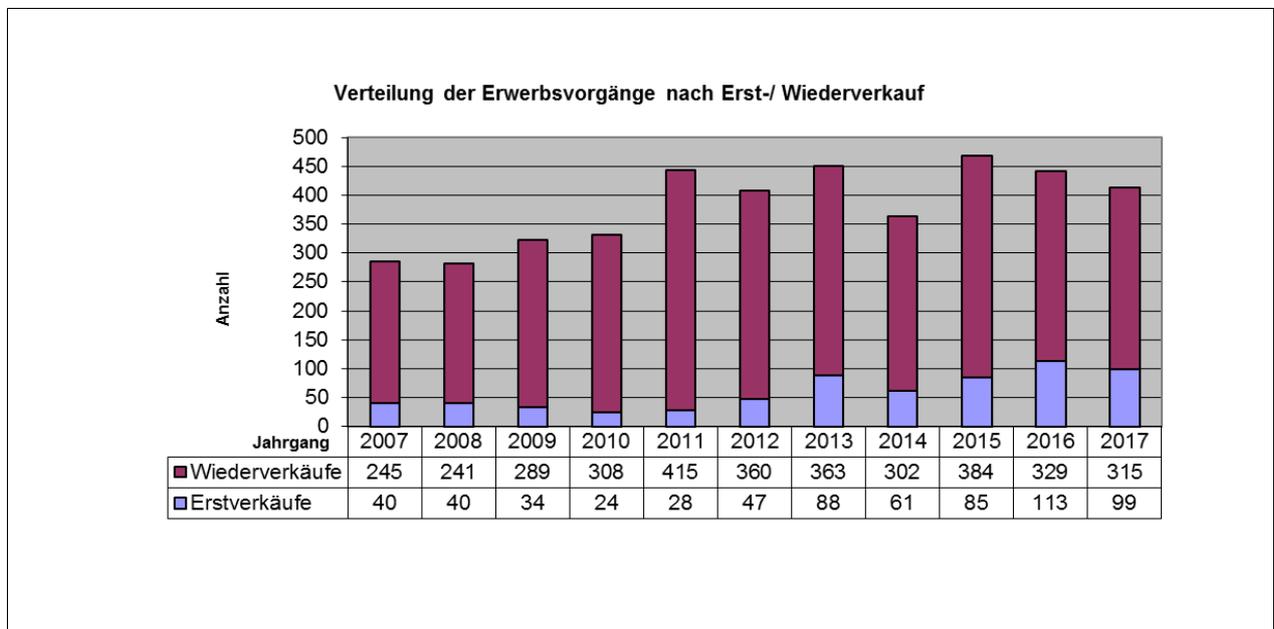


¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind.

4.3.3 Eigentumswohnungen

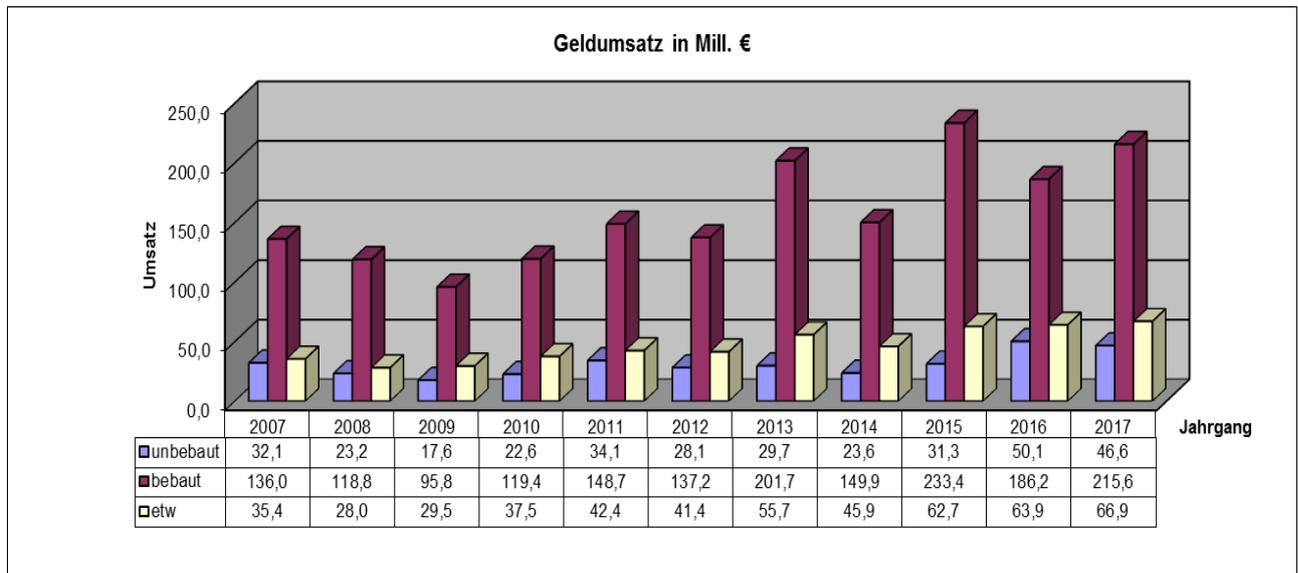
Jahr	Anzahl gesamt ¹⁾	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
2007	481 ²⁾	40	245
2008	327 ³⁾	40	241
2009	323	34	289
2010	539 ⁴⁾	24	308
2011	502 ⁵⁾	28	415
2012	420	47	360
2013	460	88	363
2014	368	61	302
2015	474	85	384
2016	455	113	329
2017	427	99	315

- 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.



Es sind wieder knapp **100 neue Eigentumswohnungen** errichtet und veräußert worden.

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.

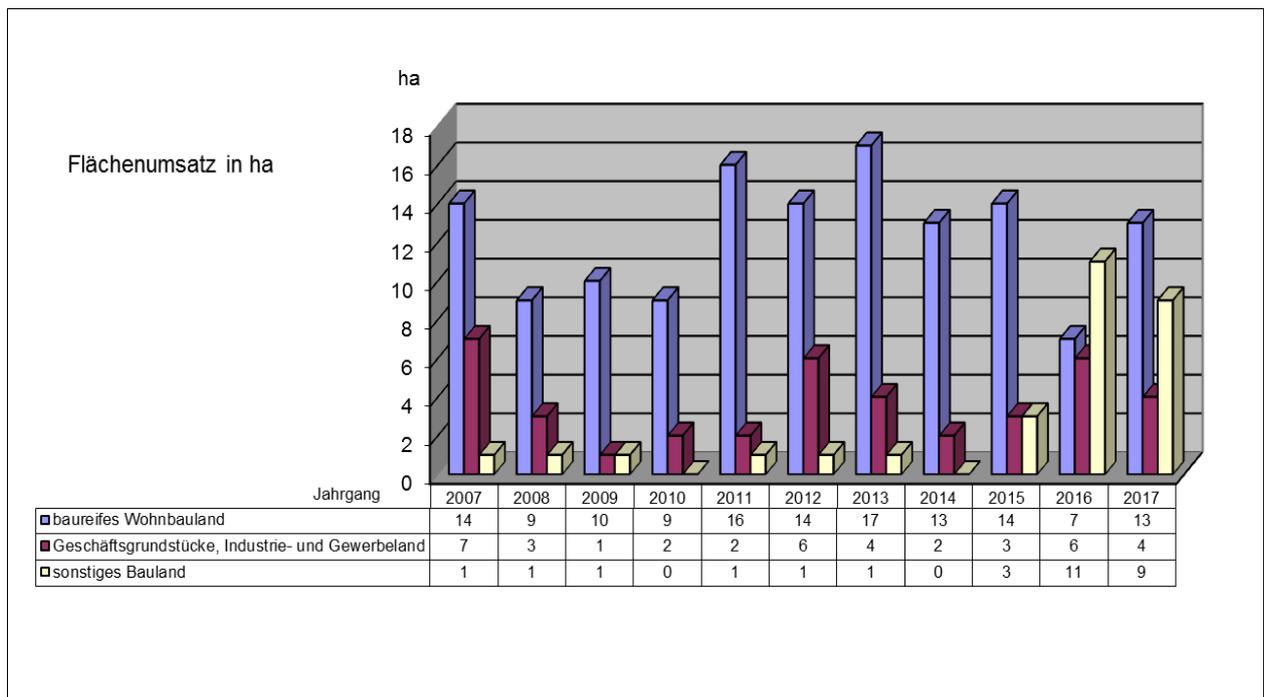
Jahr	Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Millionen €		
	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen (etw)
2007	32,1	136,0	35,4
2008	23,2	118,8	28,0
2009	17,6	95,8	29,5
2010	22,6	119,4	37,5
2011	34,1	148,7	42,4
2012	28,1	137,2	41,4
2013	29,7	201,7	55,7
2014	23,6	149,9	45,9
2015	31,3	233,4	62,7
2016 ¹⁾	50,1	186,2	63,9
2017	46,6	215,6	66,9

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

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
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 ¹⁾	7	6	11	426
2017	13	4	9	406



¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

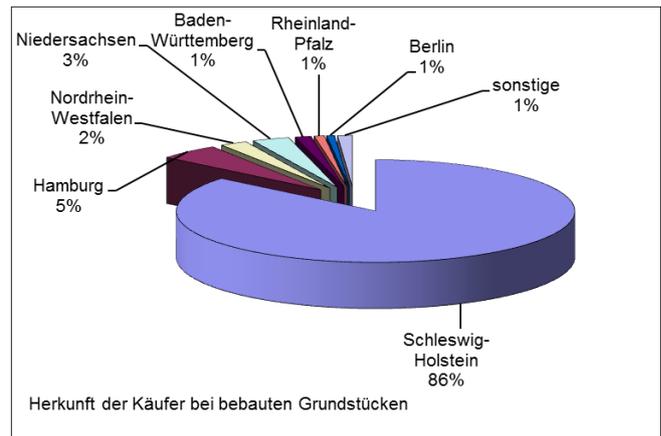
4.6 Käuferherkunft

Im Jahr 2017 hat der Gutachterausschuss wiederum untersucht, aus welchen Bundesländern die Käufer der hier veräußerten Immobilien stammen.

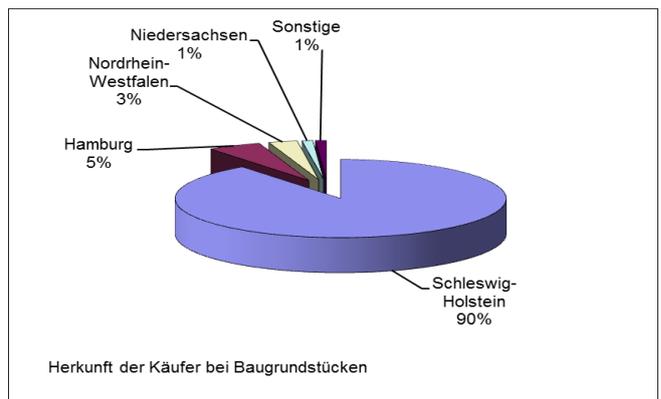
Es wurden, vergleichbar mit den Ergebnissen der Vorjahre, 14% der bebauten Grundstücke von Käufern außerhalb von Schleswig-Holstein erworben, bei den Eigentumswohnungen liegt der Anteil bei 25%.

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

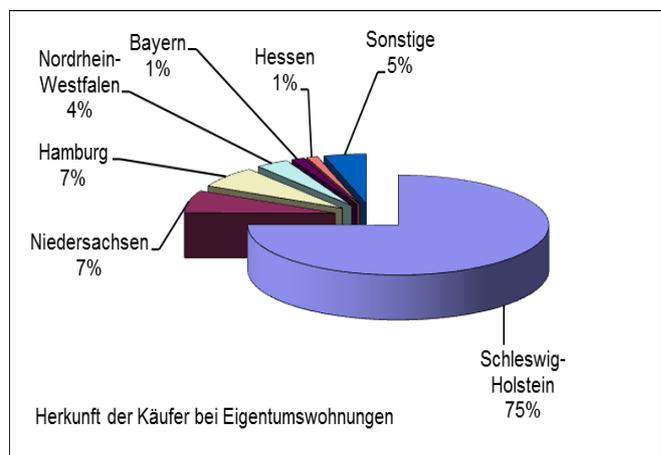
Bebaute Grundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	938
davon Kiel:	176
davon Kreis Plön:	601
Hamburg	54
Nordrhein-Westfalen	24
Niedersachsen	33
Baden-Württemberg	14
Rheinland-Pfalz	9
Berlin	7
Sonstige	13



Baugrundstücke	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	258
davon Kiel:	56
davon Kreis Plön:	192
Hamburg	15
Nordrhein-Westfalen	8
Niedersachsen	3
Sonstige	3



Eigentumswohnungen	
Wohnorte der Käufer	Anzahl Käuffälle
Schleswig-Holstein	380
davon Kiel:	63
davon Kreis Plön:	225
Niedersachsen	37
Hamburg	35
Nordrhein-Westfalen	18
Bayern	7
Hessen	6
Sonstige	23



^{*)} 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 m²** und **1.400 m²**, die dem Gutachterausschuss übersandt wurden.

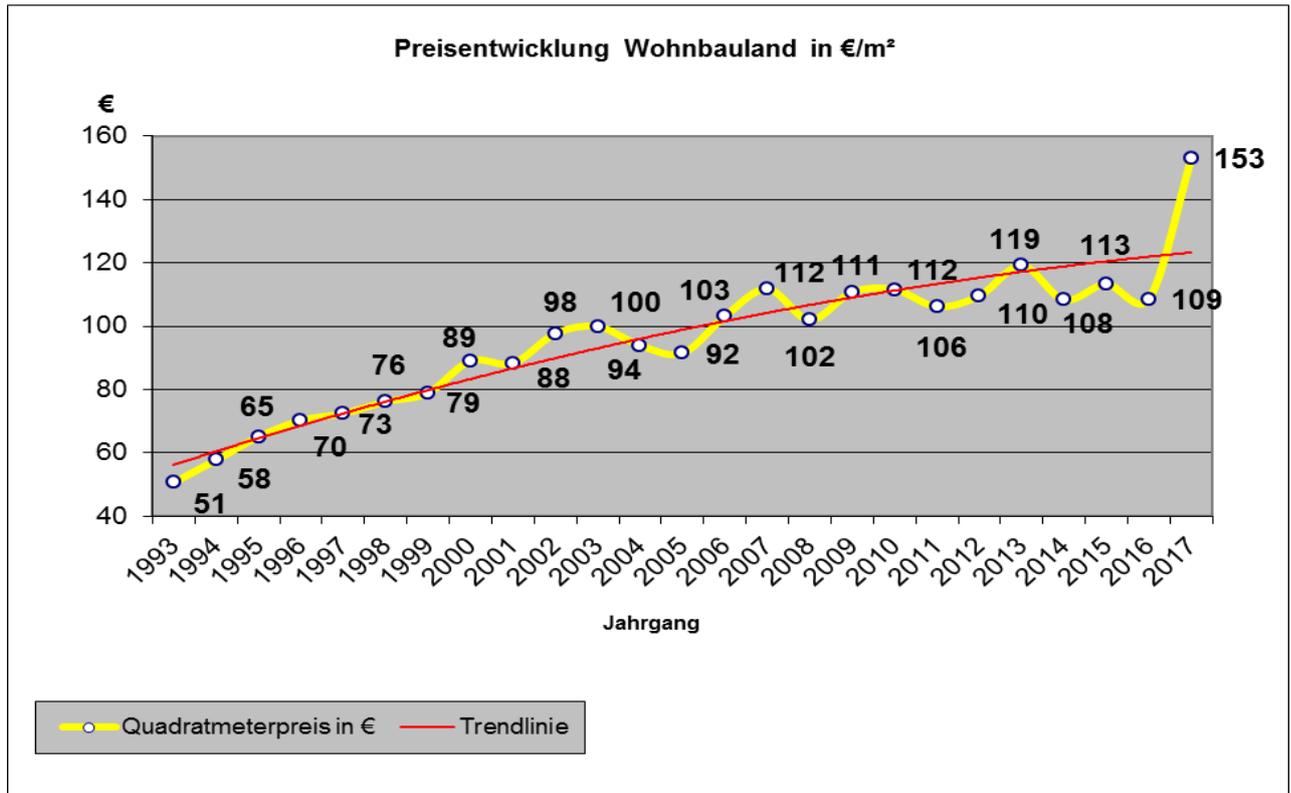
Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 31 dargestellten Flächenumrechnungskoeffizienten.

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland

Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m ²]	Differenz zum Vorjahr ¹⁾ [%]	Verkaufsfälle ²⁾ Ein-/Zweifamilienhausgrundst. [Anzahl]
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
2017	153	+ 40,8	149

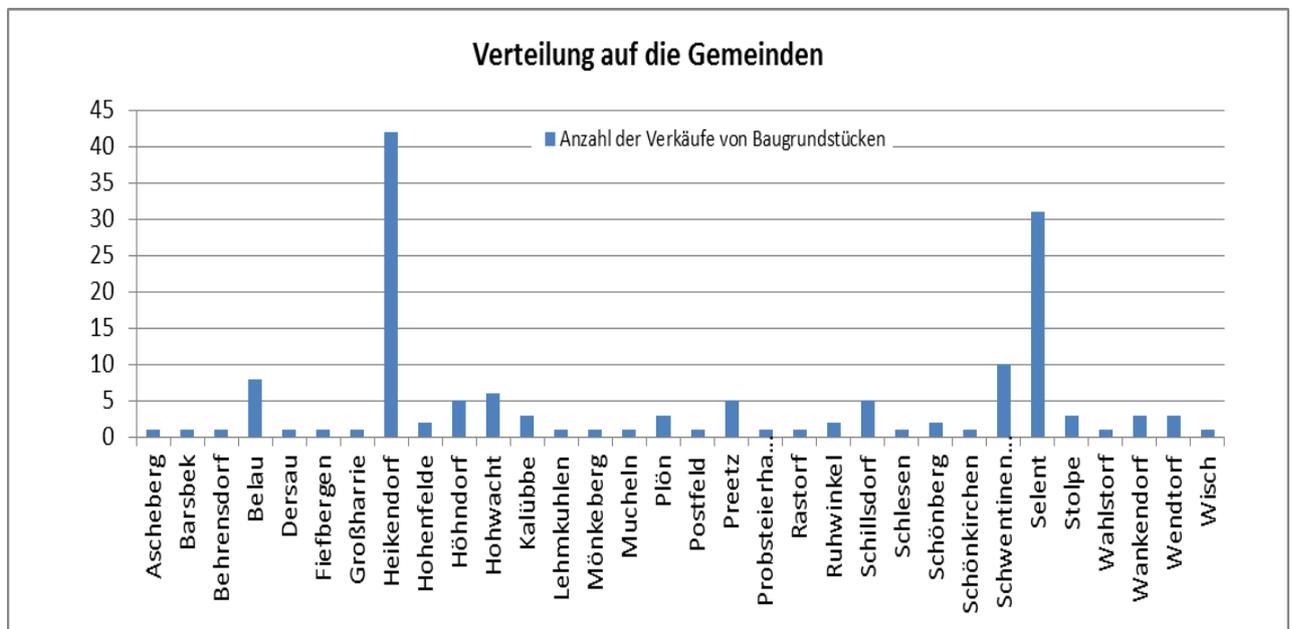
1) Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

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



Der **starke Preisanstieg für Wohnbauland** ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass **30%** der Baugrundstücke in **Neubaugebieten in Heikendorf** veräußert wurden.

Die zu Grunde liegenden Verkäufe verteilen sich im Jahr 2017 auf die Gemeinden wie folgt:



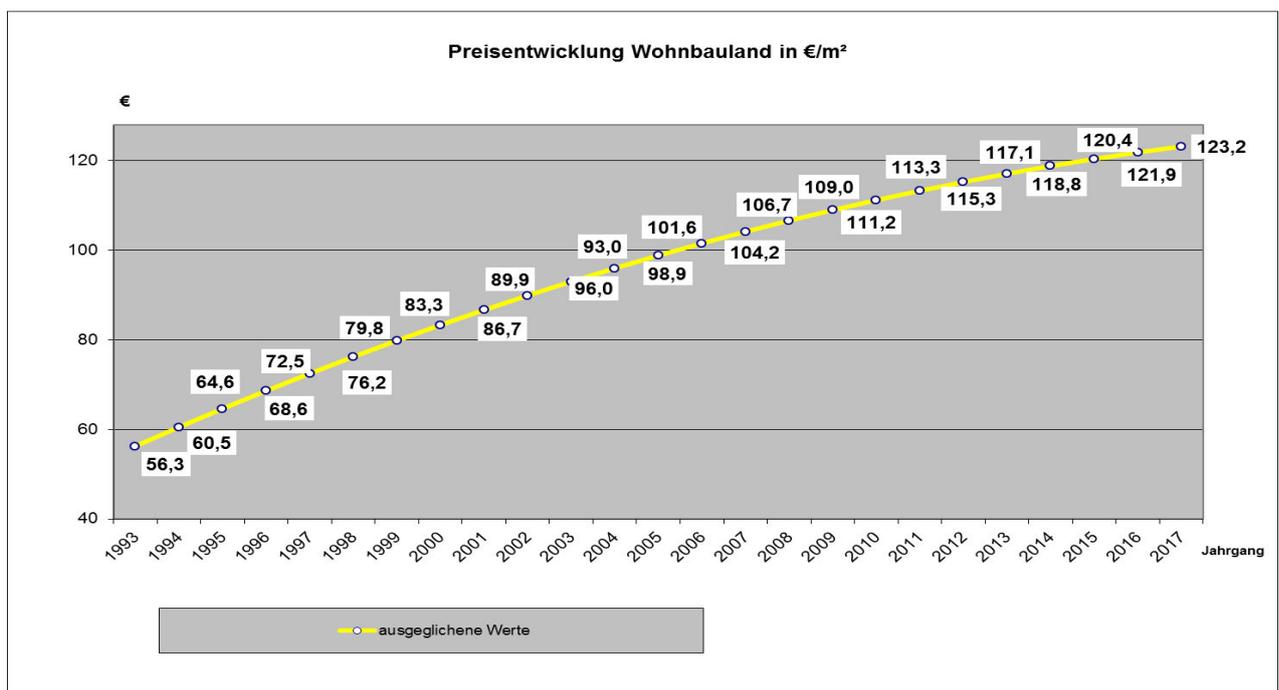
Als Übersicht der **langfristigen Bodenpreisentwicklung** werden in der folgenden Tabelle die Daten der Trendlinie dargestellt (rote Trendlinie der Grafik auf der vorherigen Seite).

Voll erschlossenes baureifes Wohnbauland (Trendlinie)

Jahr	Quadratmeterpreis (gerundet) [€/m ²]	Differenz zum Vorjahr ¹⁾ [%]	Anzahl der Verkaufsfälle ²⁾ Ein-/Zweifamilienhausgrundst.
1993	56,3		375
1994	60,5	+ 7,5	216
1995	64,6	+ 6,8	195
1996	68,6	+ 6,2	310
1997	72,5	+ 5,6	208
1998	76,2	+ 5,2	294
1999	79,8	+ 4,7	233
2000	83,3	+ 4,4	190
2001	86,7	+ 4,0	173
2002	89,9	+ 3,7	283
2003	93,0	+ 3,5	257
2004	96,0	+ 3,2	217
2005	98,9	+ 3,0	272
2006	101,6	+ 2,8	173
2007	104,2	+ 2,6	94
2008	106,7	+ 2,4	75
2009	109,0	+ 2,2	94
2010	111,2	+ 2,0	82
2011	113,3	+ 1,9	149
2012	115,3	+ 1,7	133
2013	117,1	+ 1,6	186
2014	118,8	+ 1,5	125
2015	120,4	+ 1,3	133
2016	121,9	+ 1,2	110
2017	123,2	+ 1,1	149

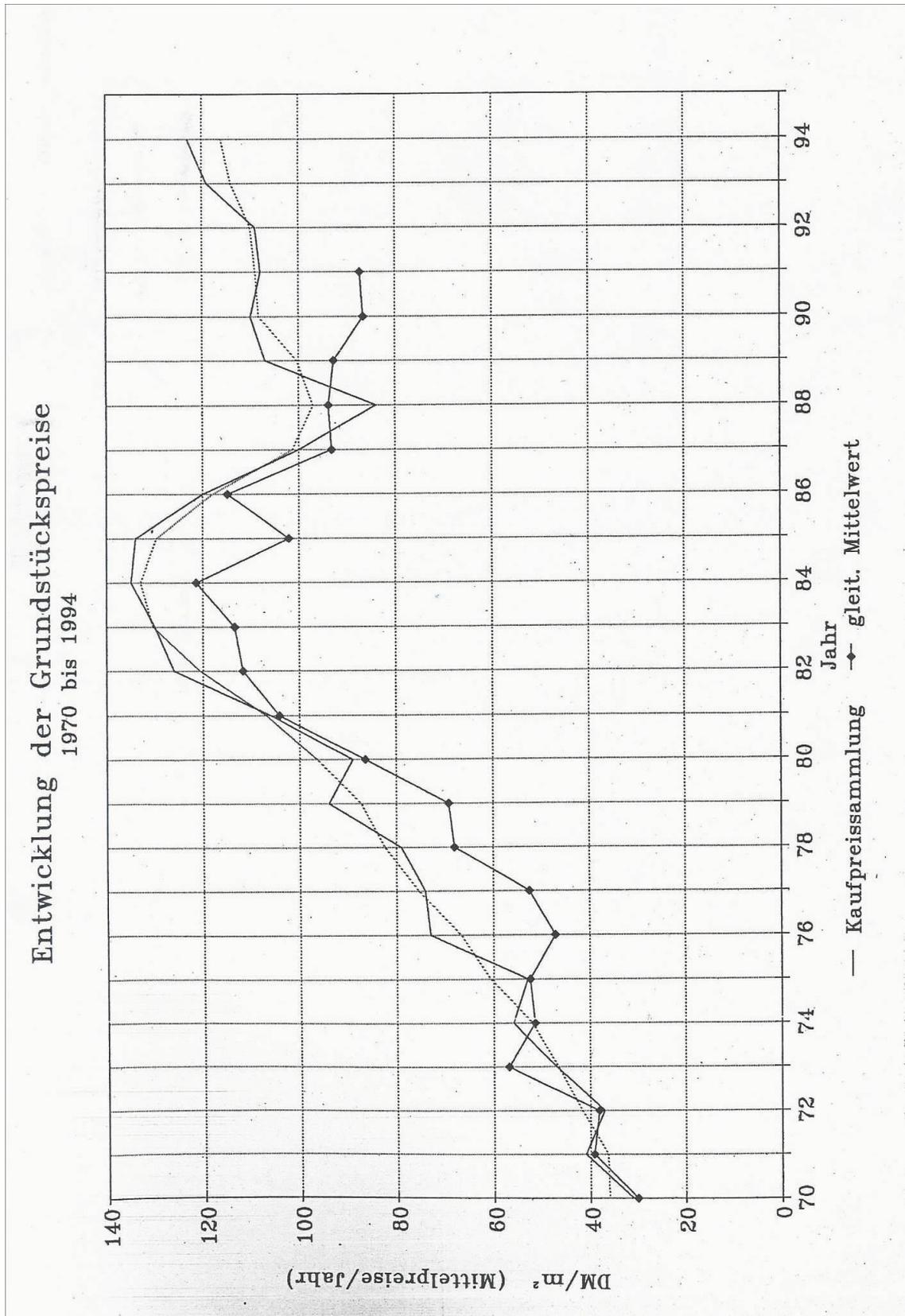
1) Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.

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

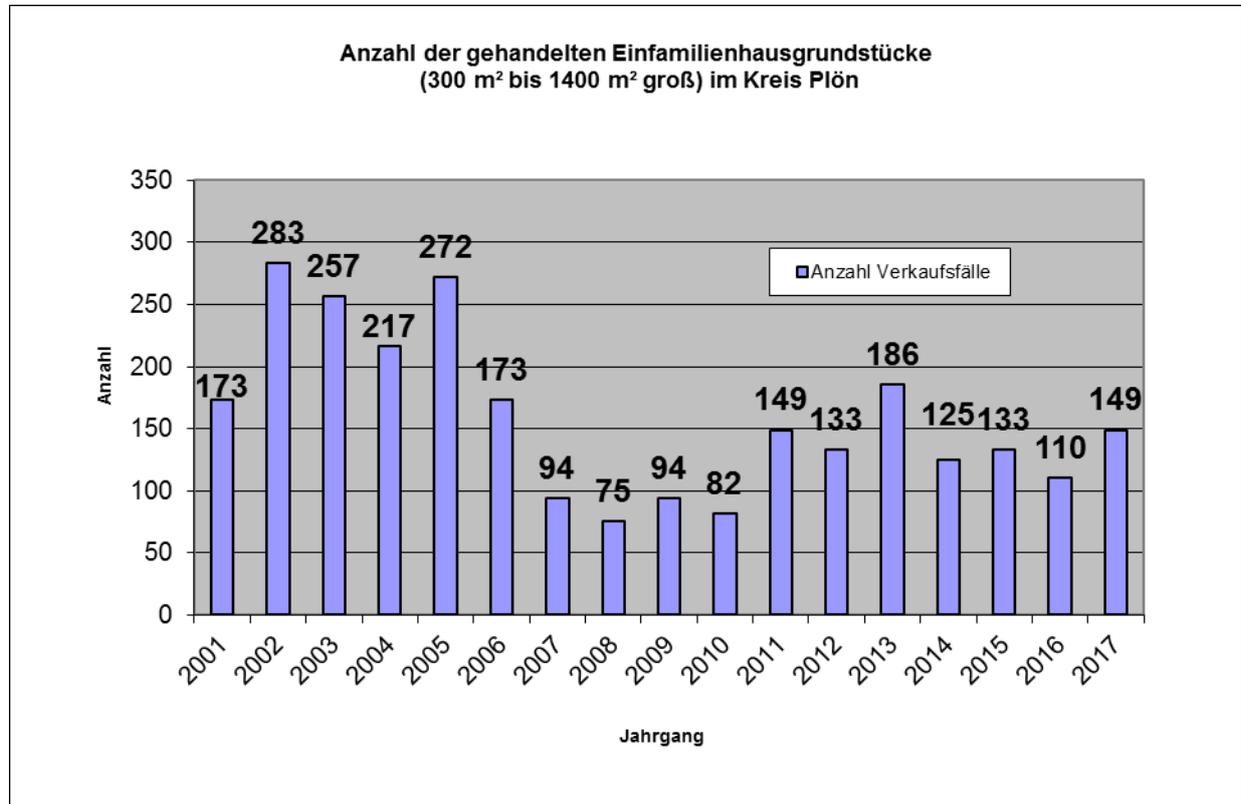


Zur Darstellung der historischen Grundstückspreisentwicklung wird eine vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 1994 veröffentlichte Grafik abgebildet.

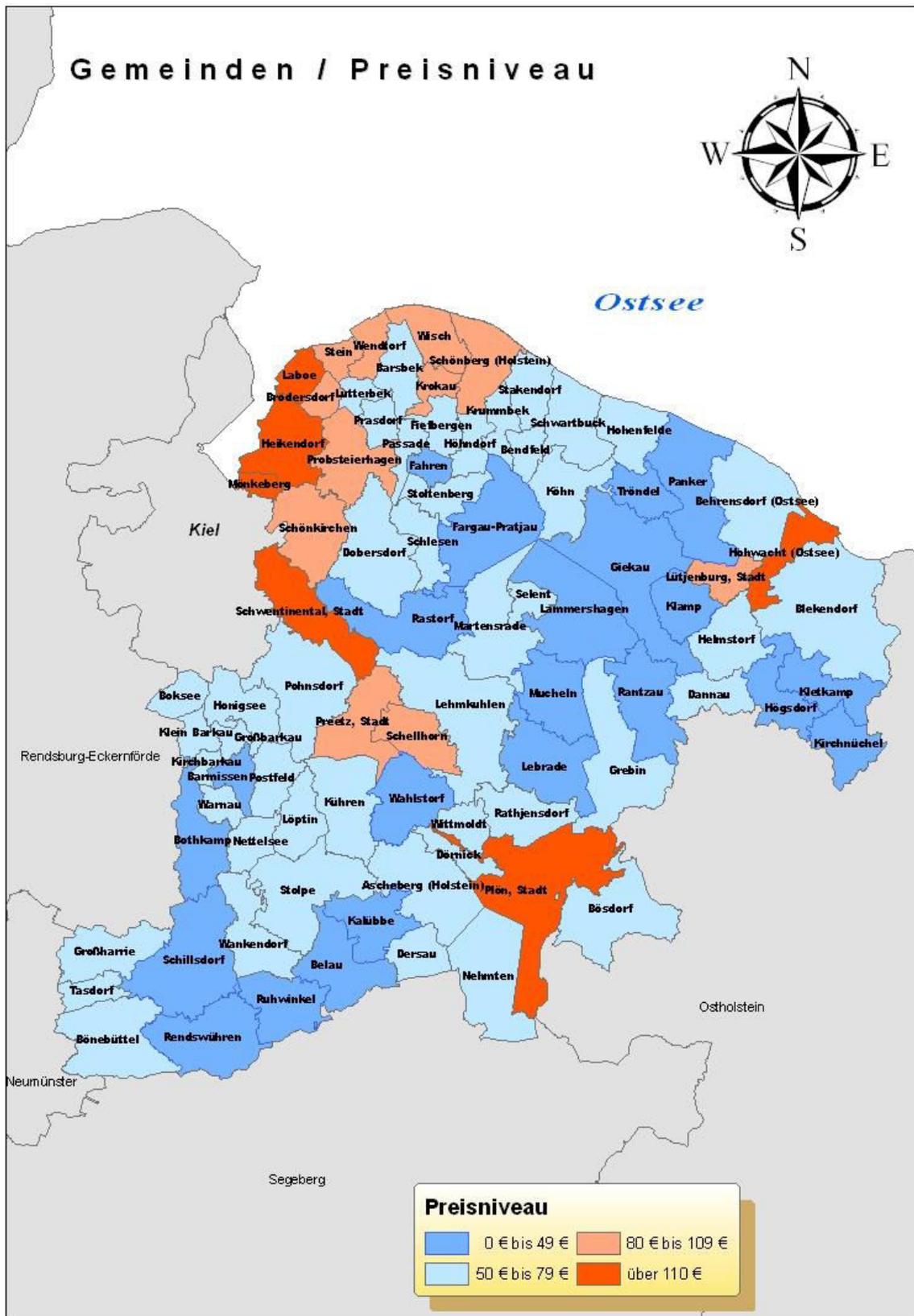
Es ist nicht bekannt, ob und gegebenenfalls wie die Grundstückspreise normiert wurden. Die Preise für Bauland werden in DM/m² Grundstücksfläche vom Jahr 1970 bis zum Jahr 1994 dargestellt.



Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke seit dem Jahr 2001 dar, die der typischen Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus entspricht und auch von der Grundstücksgröße in den zuvor angewandten Filter von 300 m² bis 1.400 m² hinein passt. Unberücksichtigt blieben Grundstücke, bei denen noch Erschließungsbeiträge zu entrichten waren.



• 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 Geschossflächenanzahlanpassung. Die Koeffizienten gelten zudem grundsätzlich nur für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, eine Bereinigung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahlen (GFZ) erfolgte nicht.

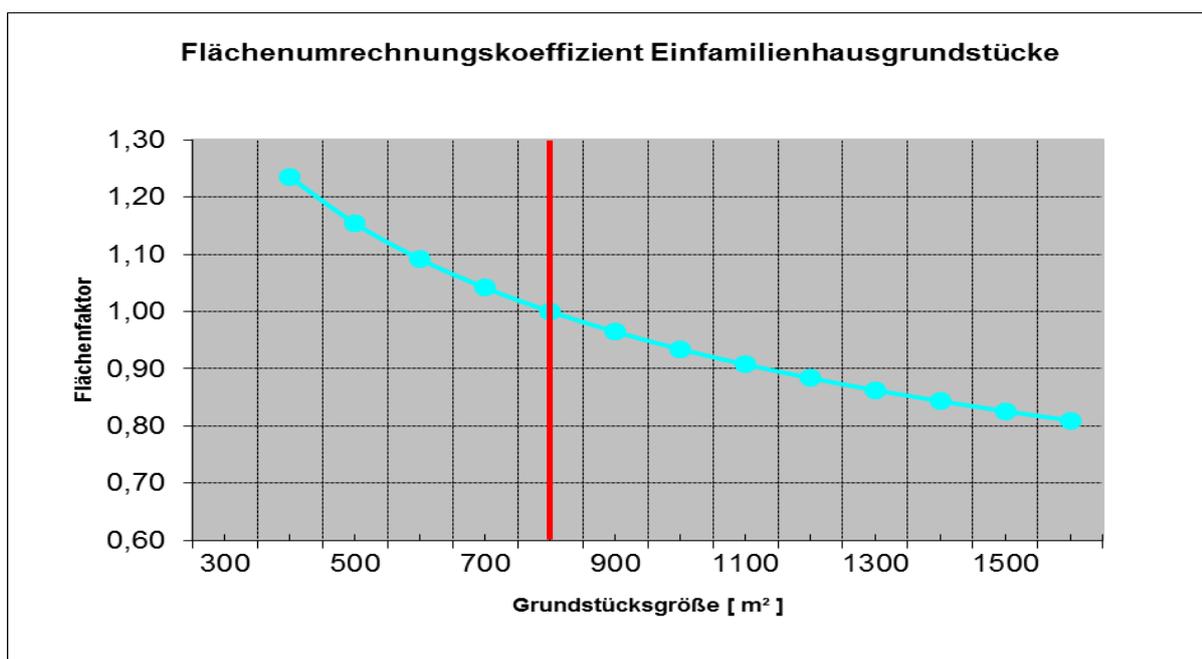
Grundlage der Auswertung waren alle Verkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2.000 m².

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

Flächenumrechnungskoeffizienten Ein-/Zweifamilienhäuser

Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungs-koeffizient
400	1,24	850	0,98	1.300	0,86
450	1,19	900	0,96	1.350	0,85
500	1,15	950	0,95	1.400	0,84
550	1,12	1.000	0,93	1.450	0,83
600	1,09	1.050	0,92	1.500	0,83
650	1,07	1.100	0,91	1.550	0,82
700	1,04	1.150	0,90	1.600	0,81
750	1,02	1.200	0,88		
800	1,00	1.250	0,87		

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



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

Die typischen Reihenhausgrundstücke haben üblicherweise kleinere Grundstücksflächen, die von der zuvor dargestellten Tabelle der Ein-/Zweifamilienhäuser nicht mehr abgebildet werden. Zudem herrschen dort wegen einer höheren Grundstücksausnutzung/Geschossflächenzahl andere Gesetzmäßigkeiten.

In der Bodenrichtwertkarte wird in der Regel auf die Einfamilienhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von 800 m² Bezug genommen. Die folgende Tabelle kann hilfsweise zur Umrechnung dieses Bodenrichtwertes auf die Größe des Reihenhausgrundstückes genutzt werden. Eine weitere GFZ-Anpassung oder eine Anpassung wegen der Anbauart darf dann nicht mehr vorgenommen werden. Ebenso ist bereits die typische schlauchförmige Form der Reihenhausgrundstücke in die Tabellenwerte eingeflossen, lediglich Lagebesonderheiten müssen noch sachgemäß berücksichtigt werden. Die Tabelle eignet sich nur für Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 600 m².

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

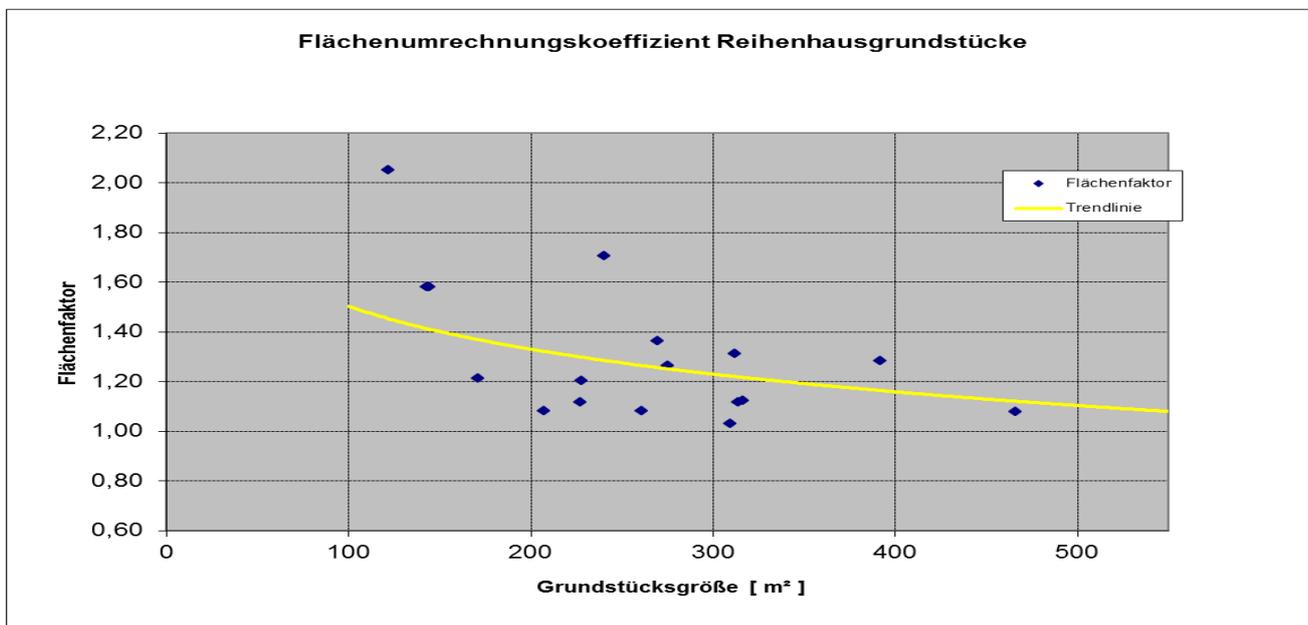
Flächenumrechnungskoeffizienten Reihenhäuser

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

Beispiel:

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

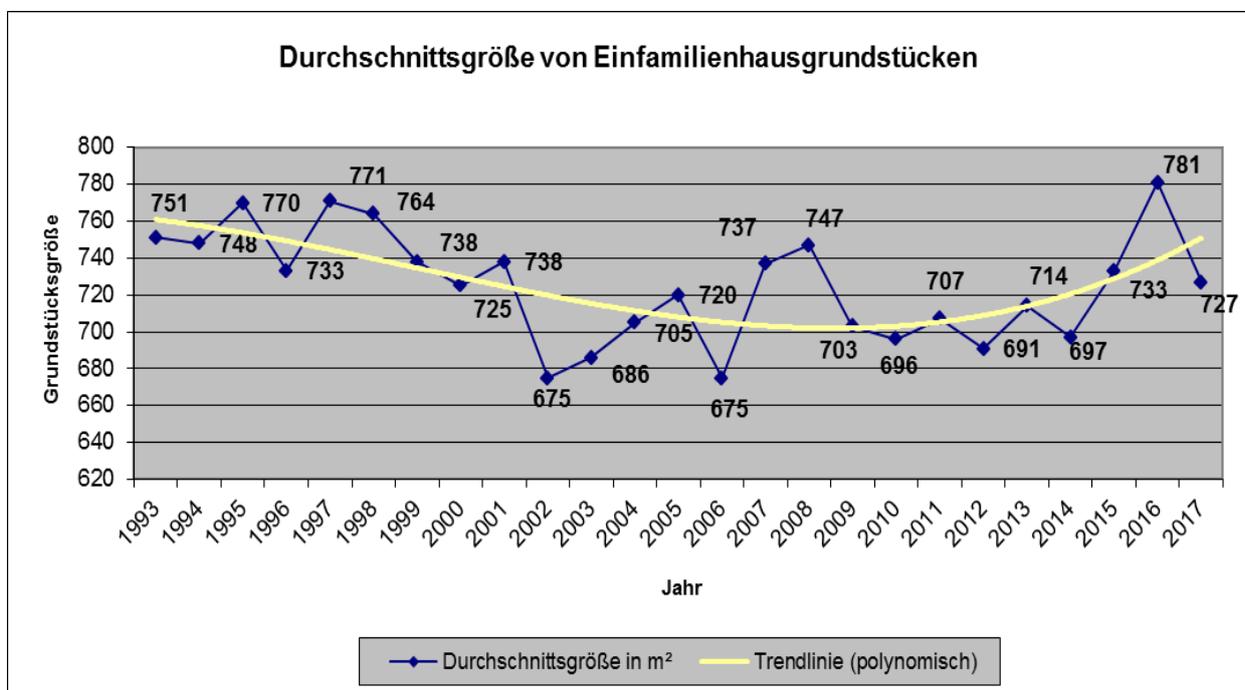
Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel: $y = 3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$



• **Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken**

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für Wohnbauland (Nutzung als Einfamilienhaus) mit einer Größe zwischen 350 m² und 1.400 m² herausgefiltert und die Grundstücksgrößen gemittelt. Eingeflossen sind auch die Kauffälle, bei denen die Grundstücke noch nicht voll erschlossen waren. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen seit dem Jahre 1993 werden in folgender Grafik dargestellt.

Jahr	Durchschnittsgröße [m ²]	Datengrundlage	Jahr	Durchschnittsgröße [m ²]	Datengrundlage
1993	751	401	2006	675	167
1994	748	218	2007	737	116
1995	770	199	2008	747	85
1996	733	311	2009	703	113
1997	771	203	2010	696	95
1998	764	285	2011	707	168
1999	738	232	2012	691	142
2000	725	186	2013	714	190
2001	738	173	2014	697	138
2002	675	280	2015	733	142
2003	686	229	2016	781	119
2004	705	188	2017	727	164
2005	720	232			



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 2017 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 Bruttorohbauland 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.

Bruttorohbauland im Kreis Plön				
<i>Anzahl</i>	<i>mittlerer Bodenrichtwert, (erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei)</i>	<i>durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Bruttorohbauland</i>	<i>Verhältnis Kaufpreis zu Richtwert</i>	<i>Verhältnis Netto- zu Bruttorohbauland</i>
15	123 €/m ²	<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>
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 ¹⁾	24	13	0	51	88
2017	53	17	5	14	89

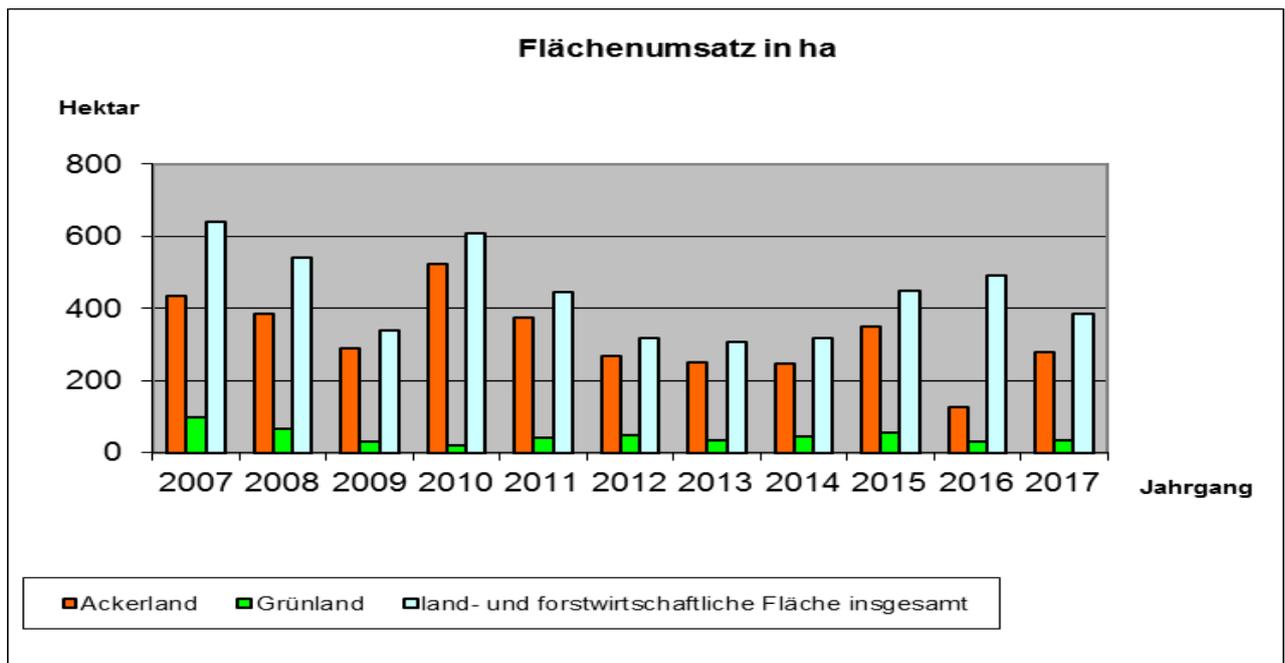
- Bonität im Durchschnitt (Bodenpunkte)**

<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>
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	37			47
2017	53	43			50

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

• **Flächenumsatz in Hektar**

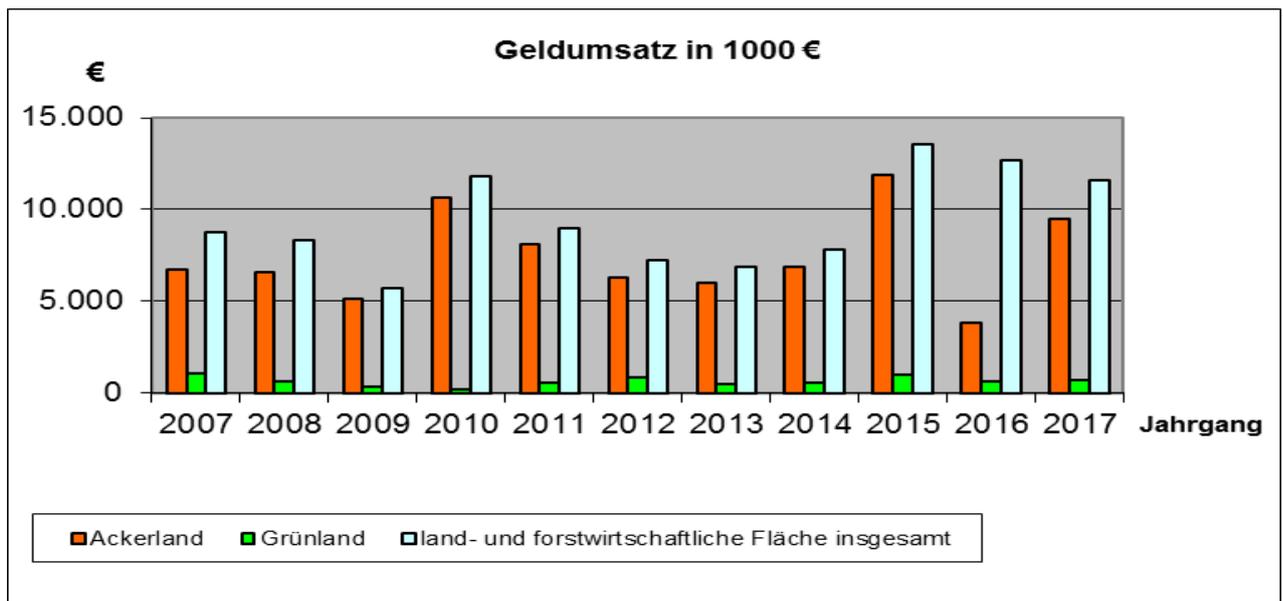
Jahr	Ackerland	Grünland	forstwirtschaftliche Flächen	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
2007	434	98			641
2008	384	65			542
2009	291	30			338
2010	524	20			608
2011	376	43			446
2012	268	47			317
2013	249	34			306
2014	248	45			319
2015	350	55			449
2016 ¹⁾	128	31	0	331	490
2017	280	35	4	67	386



¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Ackerflächen, die auch teilweise Grünland enthielten, sowie gemischte Flächen, 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 Flächen insgesamt
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 ¹⁾	3.830	680	0	8.150	12.660
2017	9.500	730	60	1.290	11.570



¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Ackerflächen, die auch teilweise Grünland enthielten, sowie gemischte Flächen, 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 m²/100) dargestellt. Die Ertragsmesszahl kann dem Liegenschaftsbuchauszug entnommen werden.

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

In die Berechnung wurden nur die Verkaufsfälle einbezogen, die eine Größe von mindestens 1 ha (10.000 m²) haben und einen Quadratmeterpreis zwischen 0,50 € und 7,00 € 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	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								55			
2013												57
2014				35					15			51
2015				22					4			28
2016 ¹⁾				18					7			44
2017				39					8			53

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)

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



Die Ackerlandpreise bewegen sich im Jahr 2017 wieder 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 m² waren. Die Kaufwerte waren in dieser Zeit weitgehend stabil, sodass diese Spanne benutzt werden konnte. Das Ergebnis von 297 Kauffällen ergab eine eindeutige lineare Abhängigkeit, die in folgender Umrechnungstabelle dargestellt wird.

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

- **Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland**

Landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen eignen sich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, sowie ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit nur für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke. Diese Flächen sind auch insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt und lassen auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung erkennen.

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

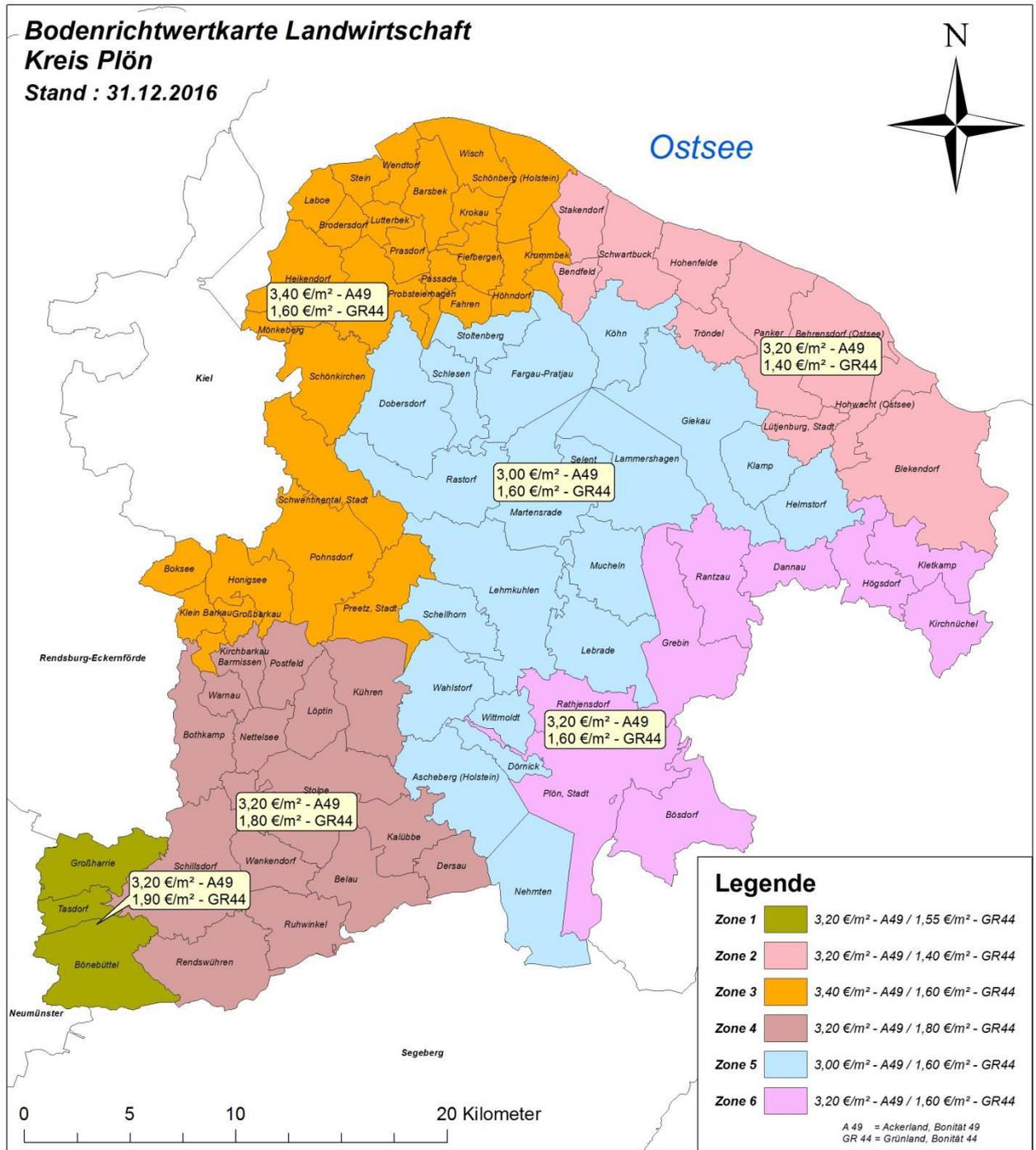
Bisher konnte aus den Daten der Kaufpreissammlung die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl nachgewiesen und abgeleitet werden. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Es wurden insgesamt 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 €/m² mit den entsprechenden wertbestimmenden Eigenschaften dargestellt.

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

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



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 2017 errechnet sich folgender Durchschnittswert:

- **„zukünftige“ Ausgleichsflächen**

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011 bis 2017	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	5

Dieser Wert entspricht dem 1,7-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. 0,5-fachen des Wertes des in der Auswertungsperiode durchschnittlichen Ackerlandpreises.

Waldflächen

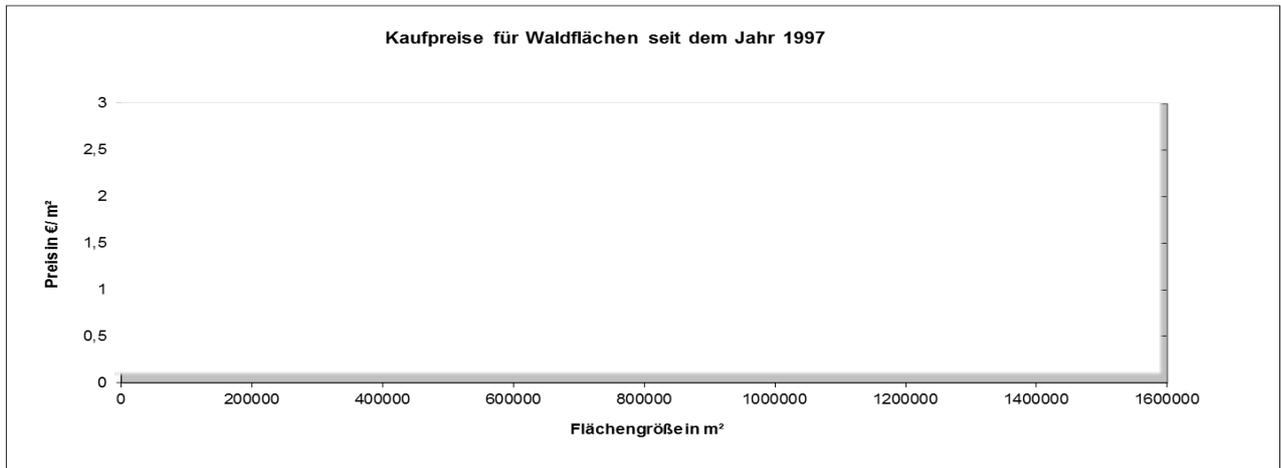
Hier wurden alle Verkaufsfälle seit dem Jahr 2010 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6.000 m² sind.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2010 bis 2017	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	23

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 2010 bis 2017 liegt bei xxx €/m², der Median in diesem Zeitraum ebenfalls. 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 ²]	Perzentil 05 [Euro/m ²]	Perzentil 95 [Euro/m ²]
Baden-Württemberg					
Bayern					
Berlin					
Brandenburg					
Bremen					
Hamburg					
Hessen					
Mecklenburg-Vorpommern					
Niedersachsen					
Nordrhein-Westfalen					
Rheinland-Pfalz					
Saarland					
Sachsen					
Sachsen-Anhalt					
Schleswig-Holstein					
Thüringen					
Deutschland					

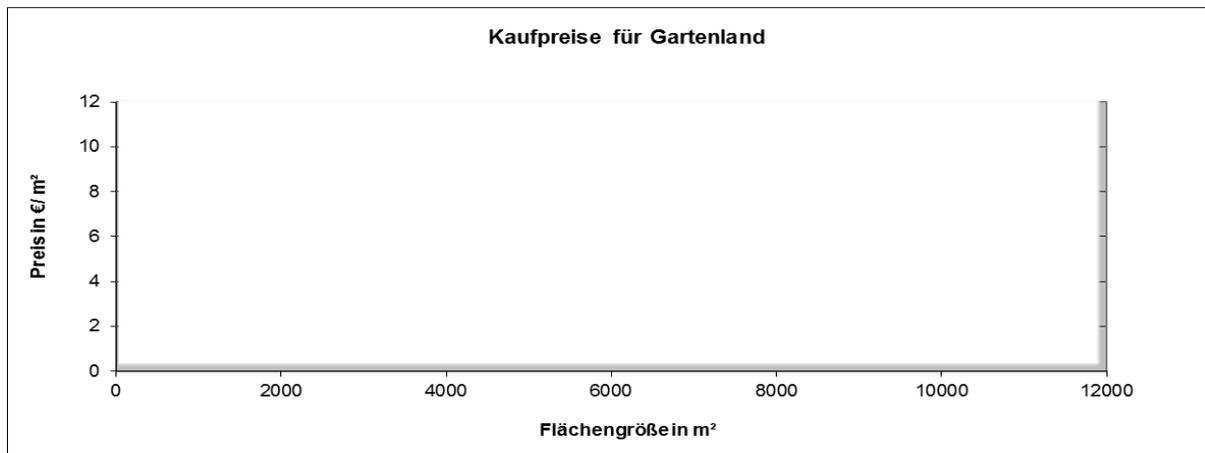
Auszug Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

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 2009 in die Berechnung einbezogen, die größer als 500 m² waren. Arrondierungsflächen am Wohngrundstück, die in den Kaufverträgen als Gartenland bezeichnet wurden, sind *nicht* in die Auswertung eingeflossen. Diese Flächen werden zu einem höheren Preis gehandelt. Es errechnet sich für Gartenlandflächen folgender Durchschnittswert:

Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2009 bis 2017	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	25



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

Kiesabbauf Flächen

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

Es errechnet sich folgender Durchschnittswert, der u. a. vom Kiesgehalt des Bodens abhängig ist:

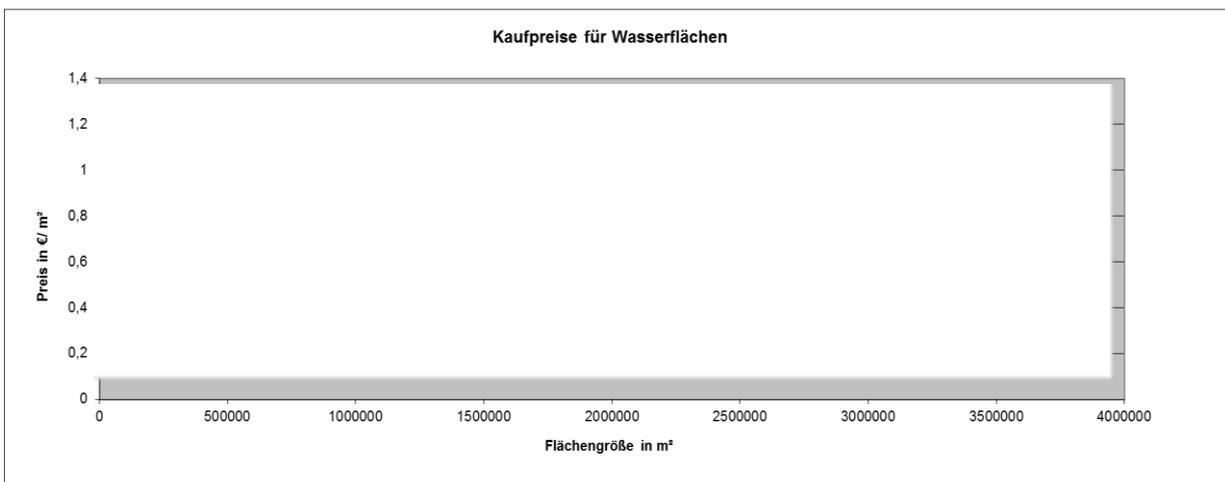
Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2008 bis 2017	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	9

Wasserflächen

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden alle Verkaufsfälle seit 1992 in die Berechnung einbezogen, die größer als 10.000 m² sind. Es ist eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Wasserfläche und dem Quadratmeterpreis erkennbar (je größer die Fläche, umso geringer der Quadratmeterpreis), die in der unten abgebildeten Grafik dargestellt wird.

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

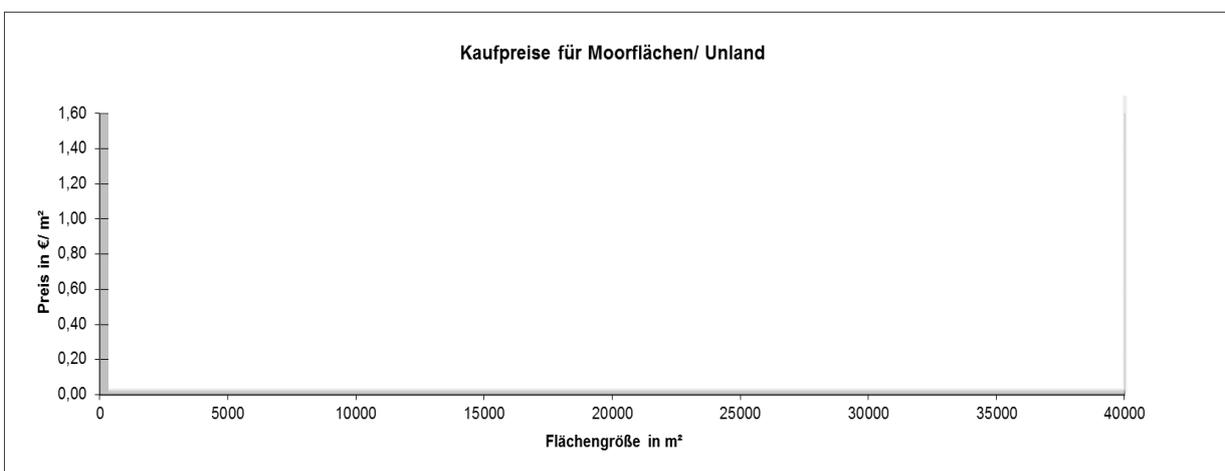
Jahr	durchschnittlicher Verkaufspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
1992 bis 2017	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	18



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 2017	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	9

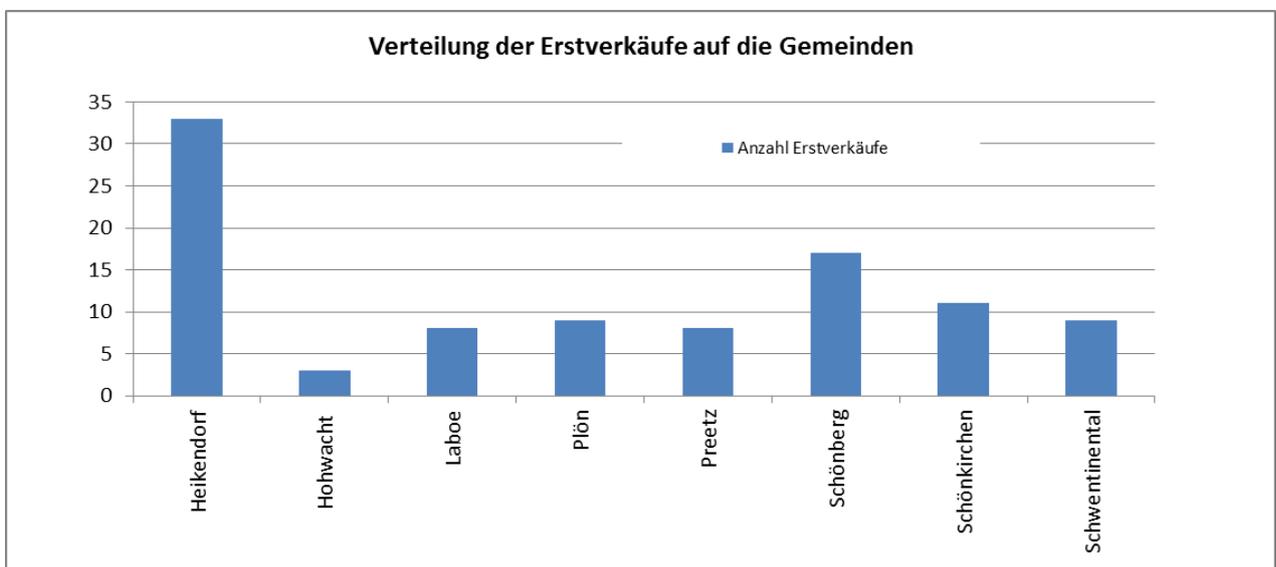
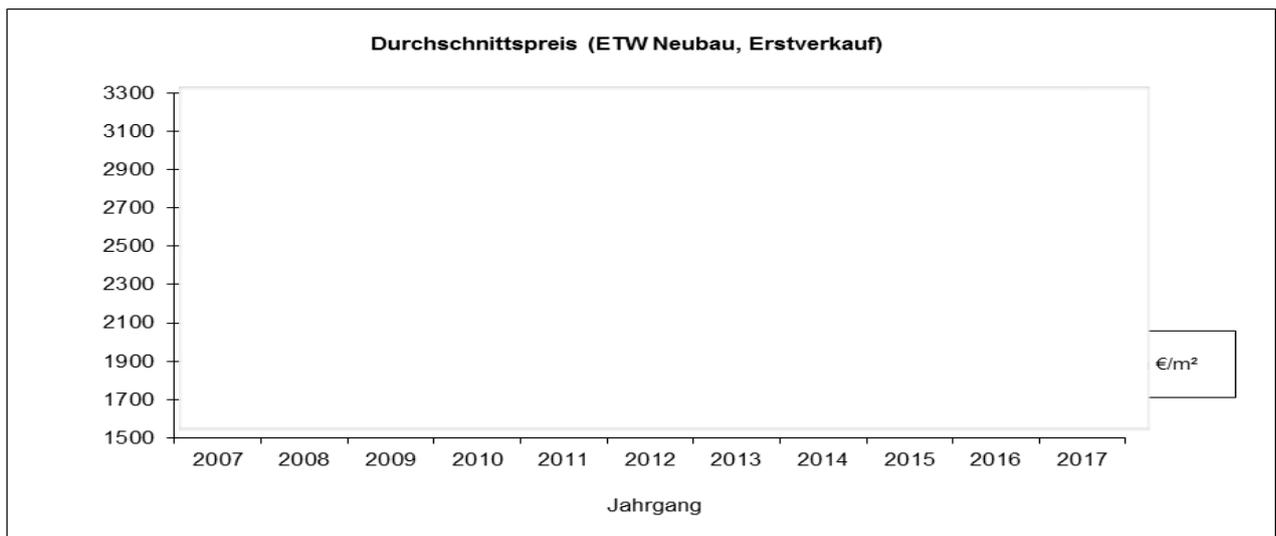


6 Wohnungseigentum (Gebäundefaktoren)

6.1 Neubau, Erstverkauf

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

Jahr	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007			160	32
2008			154	32
2009			154	33
2010			136	20
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		144	23
2012			134	41
2013			135	82
2014			107	46
2015			130	80
2016			130	111
2017			151	99



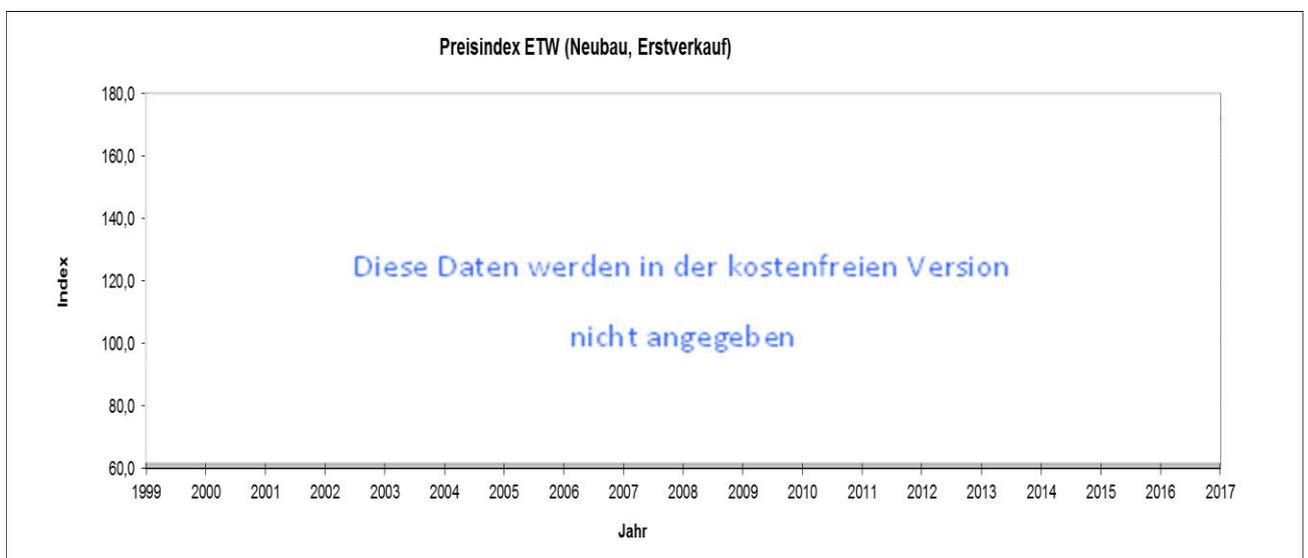
Aus diesen Daten wurde die unten dargestellte Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet.

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

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

Preisindex Eigentumswohnungen (Neubau, Erstverkauf) Kreis Plön

Jahr	Basisjahr 2000	Veränderung [%]	
1999			<p><i>Datengrundlage:</i> Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für Neubaeigentumswohnungen, die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen. Die unterschiedliche Durchschnittsgröße wurde zur Ermittlung des Preisindex auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte mit den oben angegebenen Umrechnungskoeffizienten.</p> <p>Die Daten können abhängig von der Lage der Neubauprojekte mit einem deutlich unterschiedlichen Bodenwertniveau stark schwanken.</p>
2000	100,0		
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			
2017			

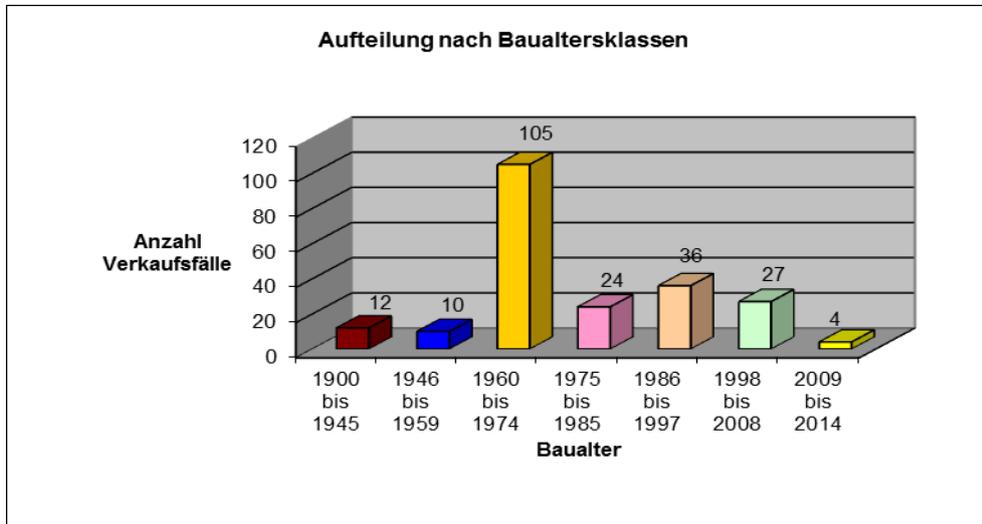


6.2 Weiterverkauf aus dem Bestand (Altbau, ohne Umwandlungen)

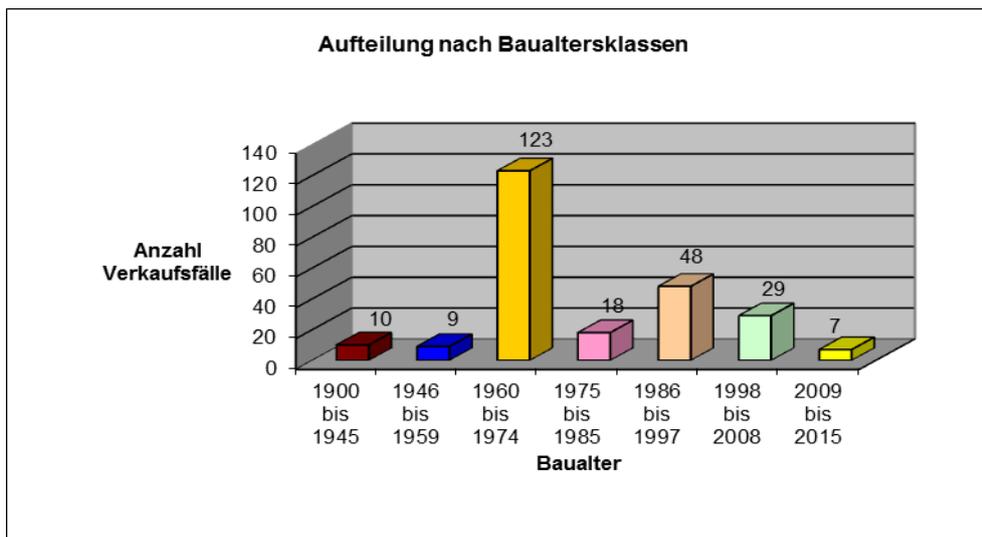
6.2.1 Anzahl der Verkaufsfälle

- **Aufteilung nach Baualtersklassen**

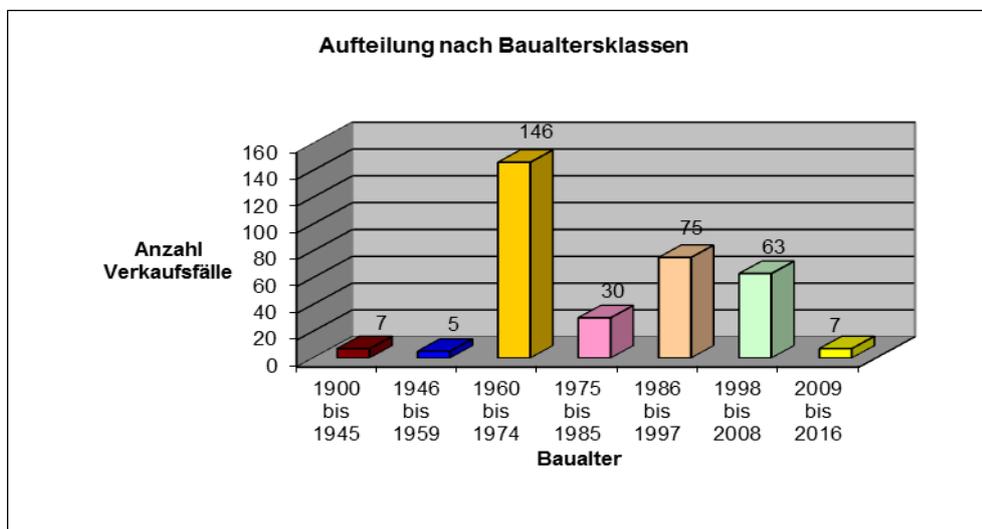
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) – soweit es über die Fragebögen mitgeteilt wurde - wie folgt:



*Verkaufsjahr
2015*



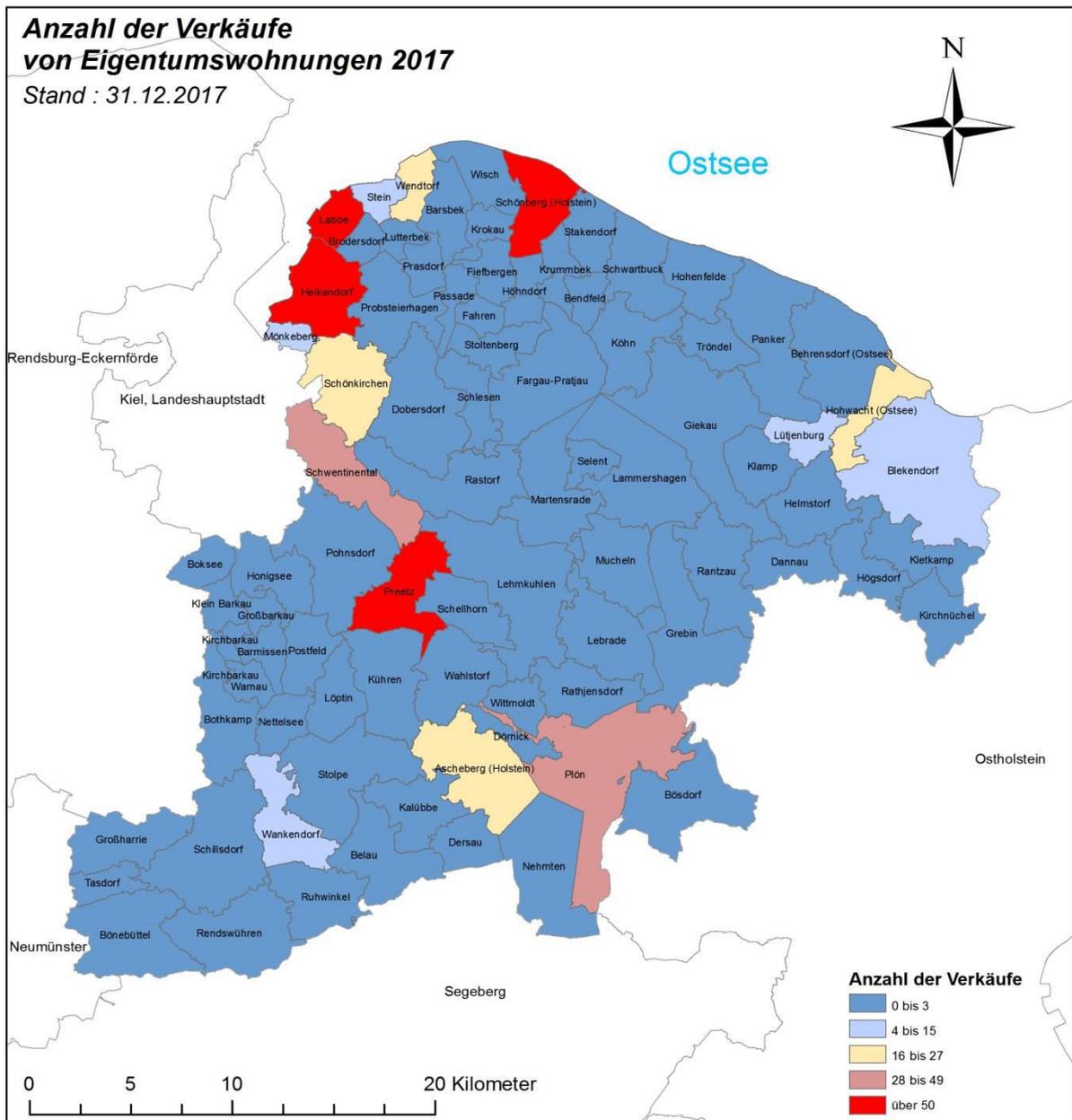
*Verkaufsjahr
2016*



*Verkaufsjahr
2017*

• **Aufteilung nach Gemeinden**

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen im Kreis Plön im Jahre 2017 wird in folgender Grafik noch einmal aufgliedert nach Gemeinden dargestellt.

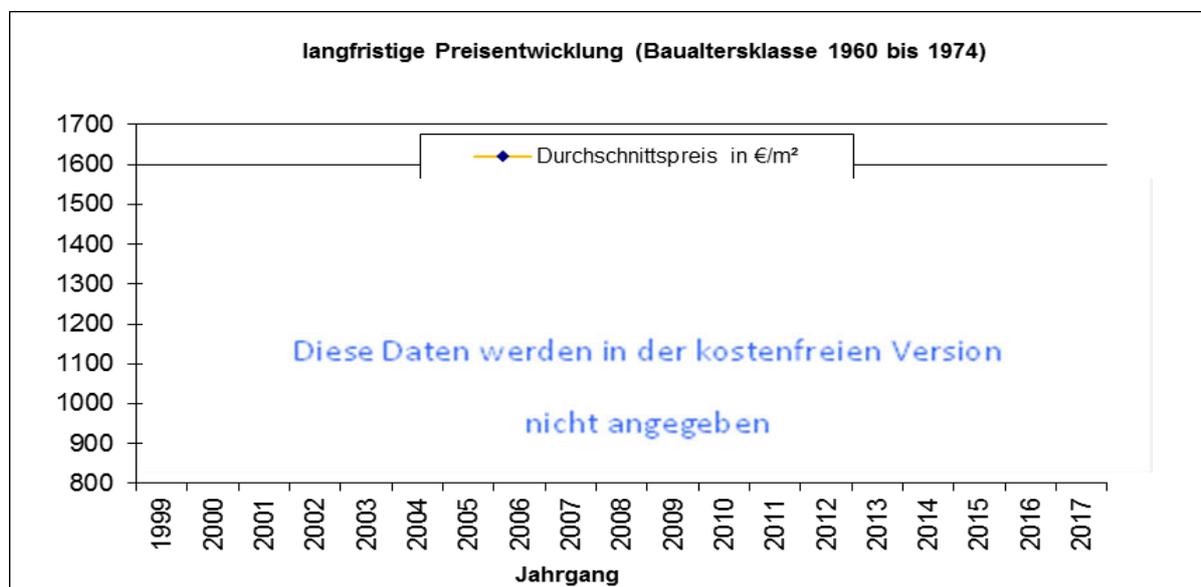
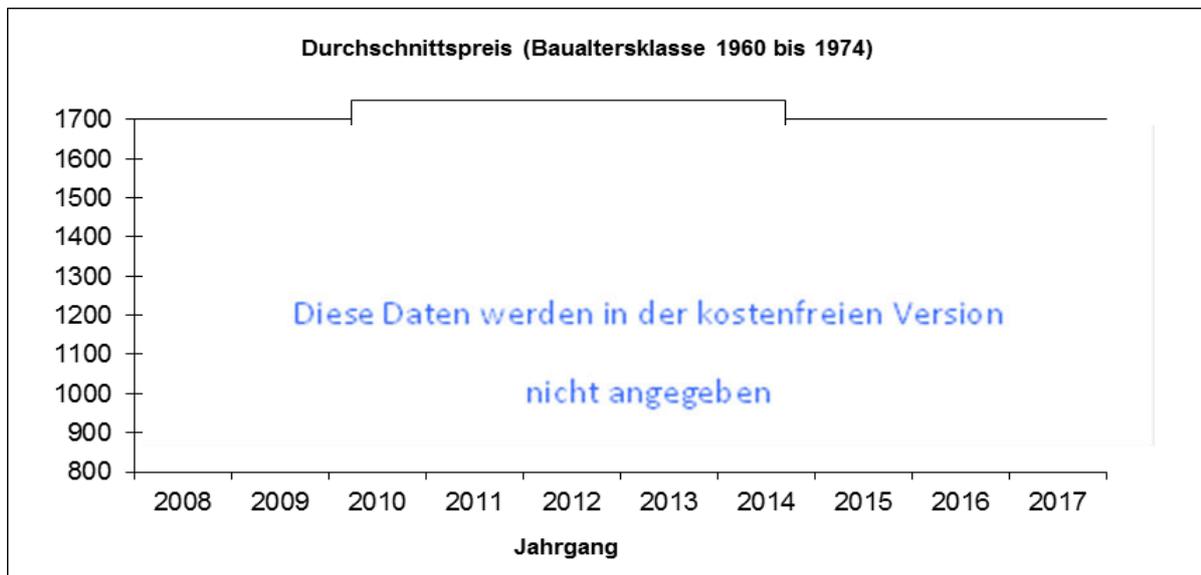


6.2.2 Gebädefaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)

6.2.2.1 Kreis Plön

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2008			125	86
2009			114	100
2010			118	115
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		118	125
2012			113	110
2013			105	123
2014			108	85
2015			111	101
2016			104	123
2017			120	146



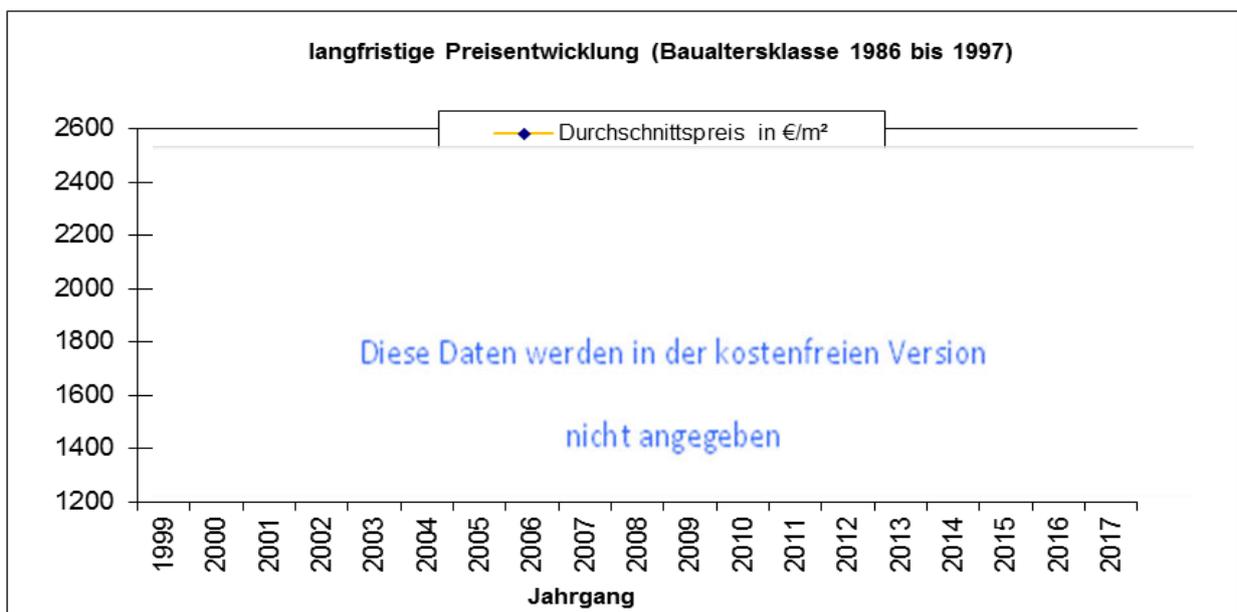
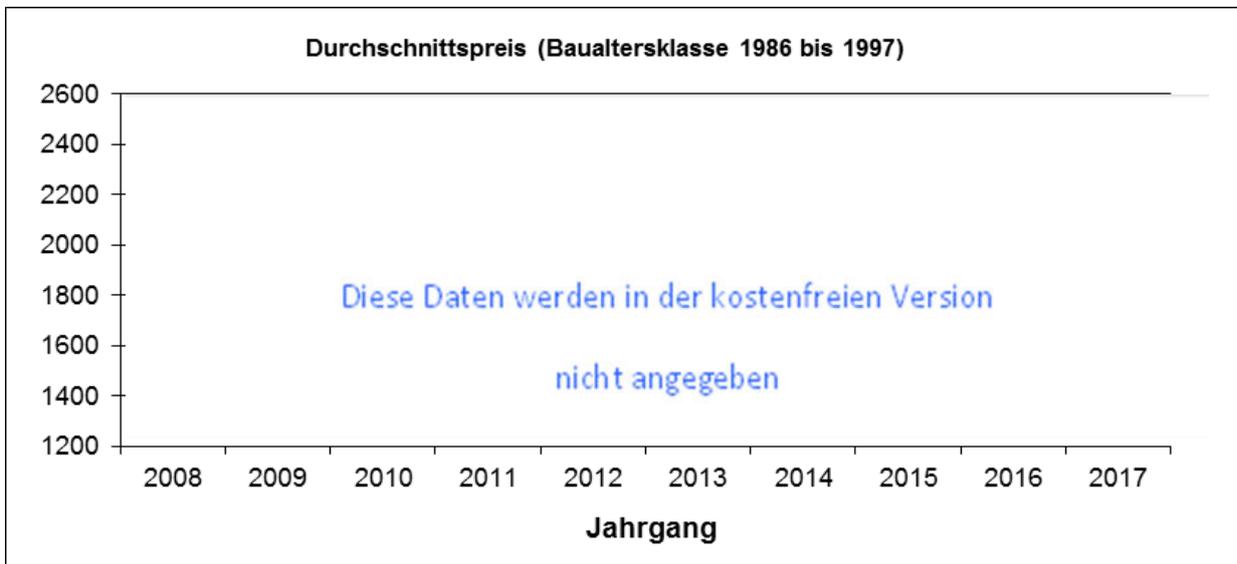
Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2008			107	28
2009			108	32
2010			122	26
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		133	39
2012			107	25
2013			107	25
2014			107	21
2015			124	24
2016			139	18
2017			126	30



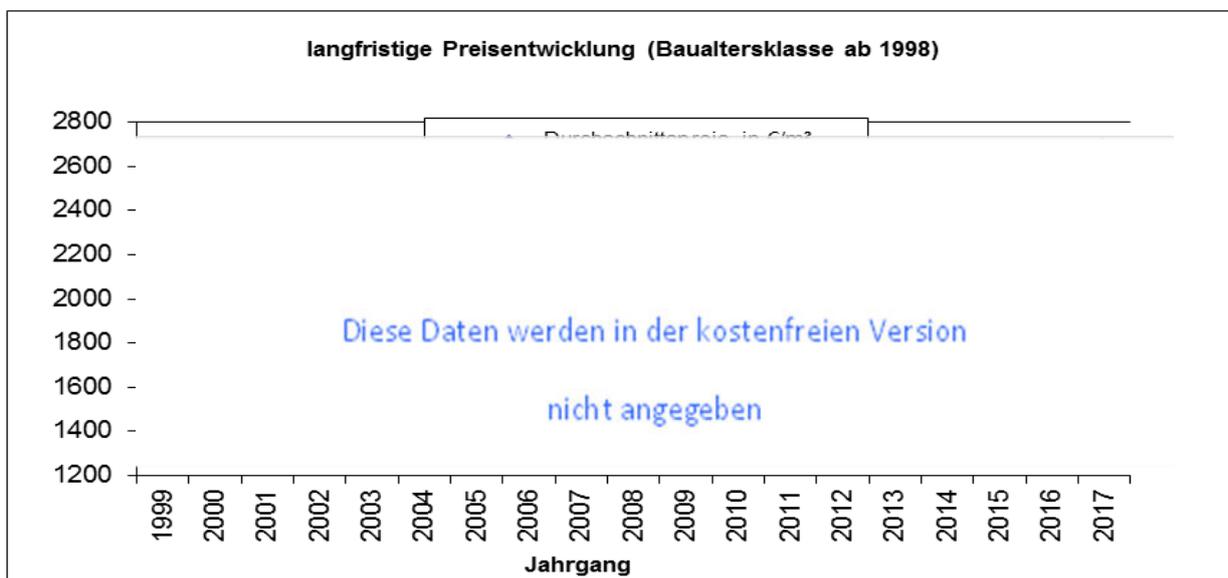
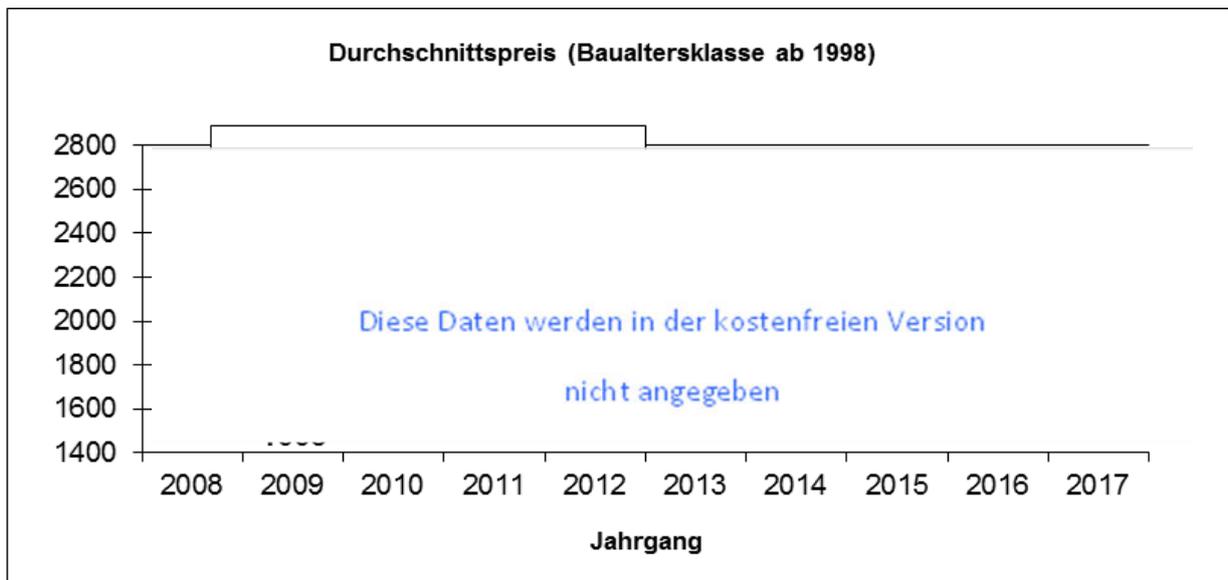
Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2008			125	50
2009			139	71
2010			147	70
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		138	46
2012			146	45
2013			150	50
2014			133	41
2015			143	36
2016			144	48
2017			141	75



Baualtersklasse 1998 bis 2015

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2008			144	24
2009			139	27
2010			136	24
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		150	34
2012			137	33
2013			160	24
2014			131	25
2015			128	29
2016			149	36
2017			146	69



Um die zuvor ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen als Näherungswerte anwenden zu können, empfiehlt sich vorher eine Umrechnung von der Durchschnittsgröße auf die Größe des Bewertungsobjekts (z. B. mit Hilfe des auf Seite 49 beschriebenen Umrechnungskoeffizienten).

Beispiel:

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

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

Die Datengrundlage der Auswertungen für diese ausgewählten Gemeinden auf den folgenden Seiten ist jedoch teilweise zu gering, sodass nur im Kontext mit den gesamten Daten des Gemeindegebietes eine Werteinschätzung erfolgen kann.

1) Wert auf Seite 55 oben entnommen

2) Wert bei 100 m², Seite 49 oben entnommen

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

6.2.2.2 Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		168	17
2012			143	22
2013			140	17
2014			158	11
2015			179	13
2016			148	15
2017			180	21

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		150	12
2012			130	4
2013			130	4
2014			140	4
2015			140	< 3
2016			161	9
2017			186	8

Baualtersklasse 1986 bis 1997

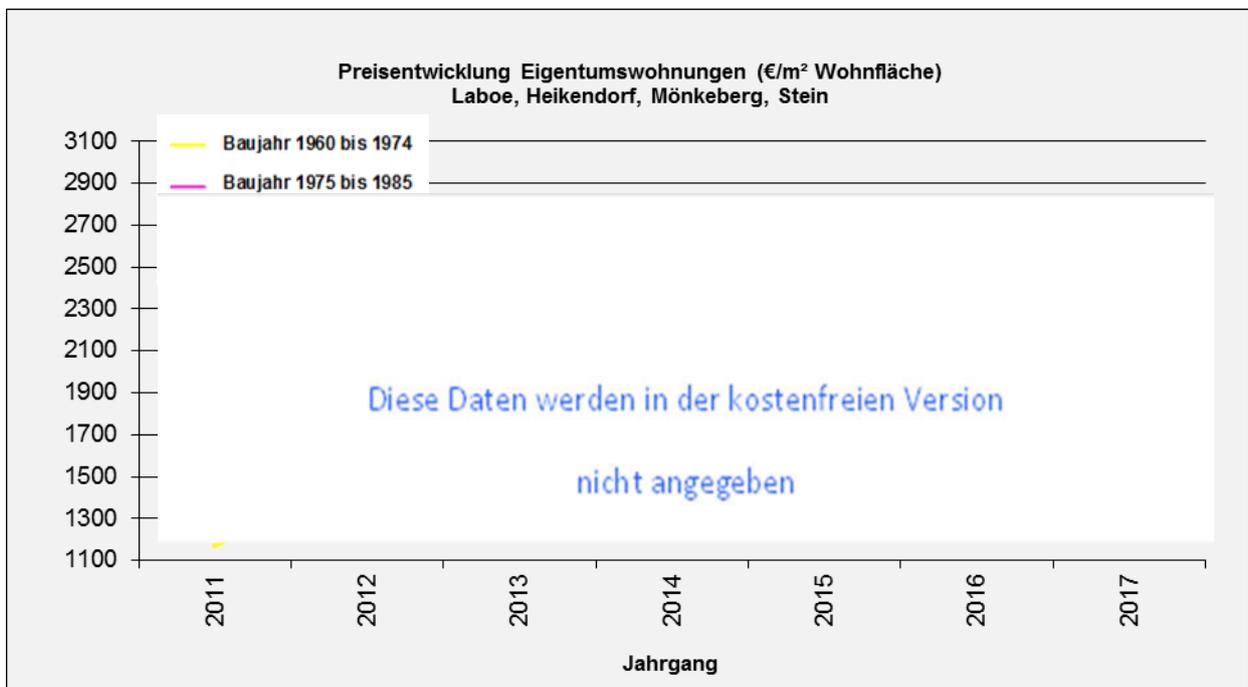
Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		139	19
2012			171	19
2013			170	17
2014			147	13
2015			180	15
2016			168	18
2017			186	18

Hinweis auf Seite 56 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2015

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		148	16
2012			146	17
2013			170	13
2014			142	8
2015			126	12
2016			168	18
2017			173	22

Hinweis auf Seite 56 beachten!



6.2.2.3 Schönberger Strand

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		82	35
2012			78	26
2013			80	35
2014			77	26
2015			80	25
2016			75	39
2017			89	38

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		128	8
2012			110	6
2013			125	7
2014			92	3
2015			119	8
2016			130	< 3
2017			140	< 3

Baualtersklasse 1986 bis 1997

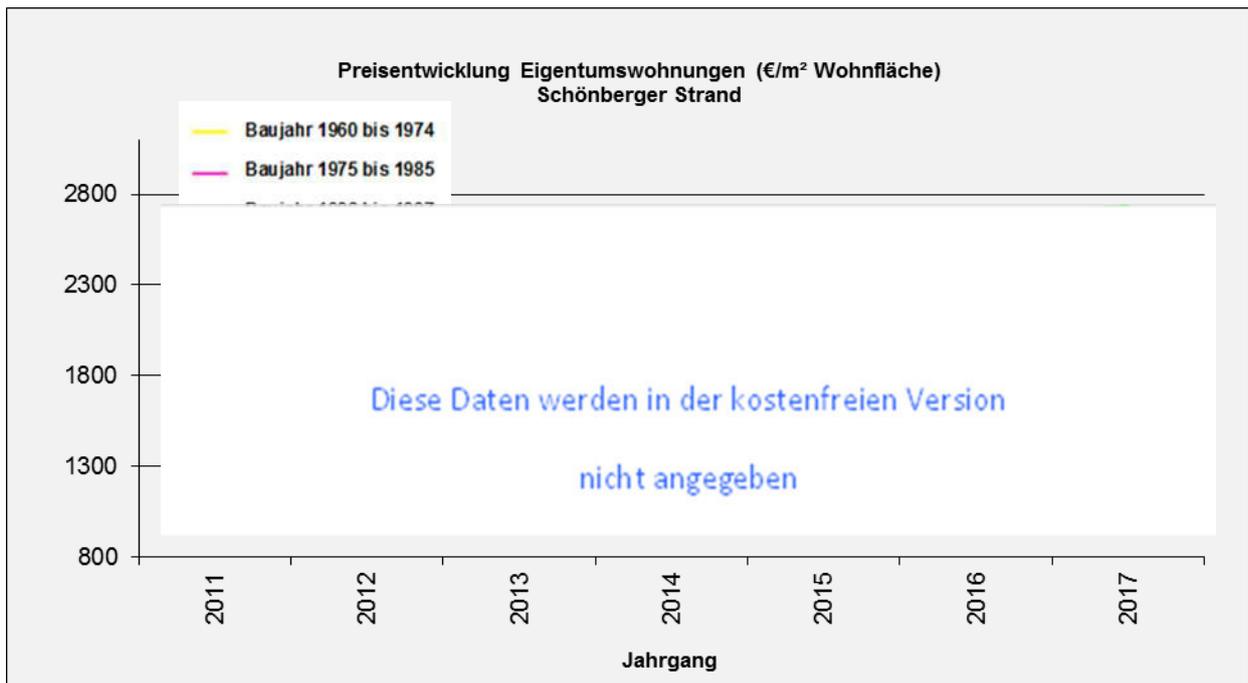
Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		149	14
2012			142	9
2013			145	12
2014			148	13
2015			132	10
2016			146	11
2017			156	25

Hinweis auf Seite 56 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2015

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		163	8
2012			150	8
2013			150	8
2014			147	6
2015			132	7
2016			151	8
2017			156	16

Hinweis auf Seite 56 beachten!



6.2.2.4 Schwentinental

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		112	16
2012			111	11
2013			112	14
2014			112	7
2015			114	5
2016			113	13
2017			113	14

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		122	6
2012			115	4
2013			112	6
2014			121	6
2015			128	7
2016			122	3
2017			117	10

Baualtersklasse 1986 bis 1997

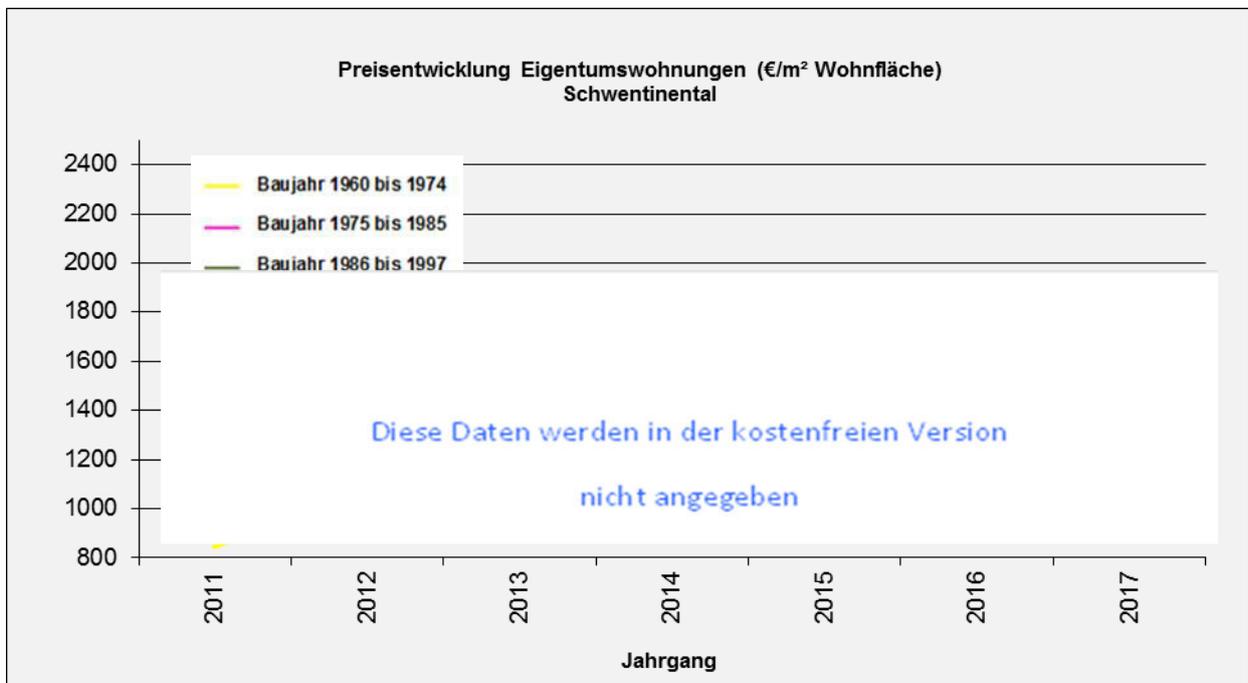
Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		110	< 3
2012			132	5
2013			118	3
2014			124	5
2015			110	4
2016			133	7
2017			117	5

Hinweis auf Seite 56 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2015

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		140	3
2012			140	< 3
2013				0
2014			140	4
2015			140	3
2016			138	5
2017				0

Hinweis auf Seite 56 beachten!



6.2.2.5 Preetz

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		82	14
2012			85	10
2013			80	11
2014			83	8
2015			81	12
2016			83	12
2017			83	23

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		84	5
2012			104	5
2013			85	5
2014			81	5
2015			80	3
2016			75	< 3
2017			83	3

Baualtersklasse 1986 bis 1997

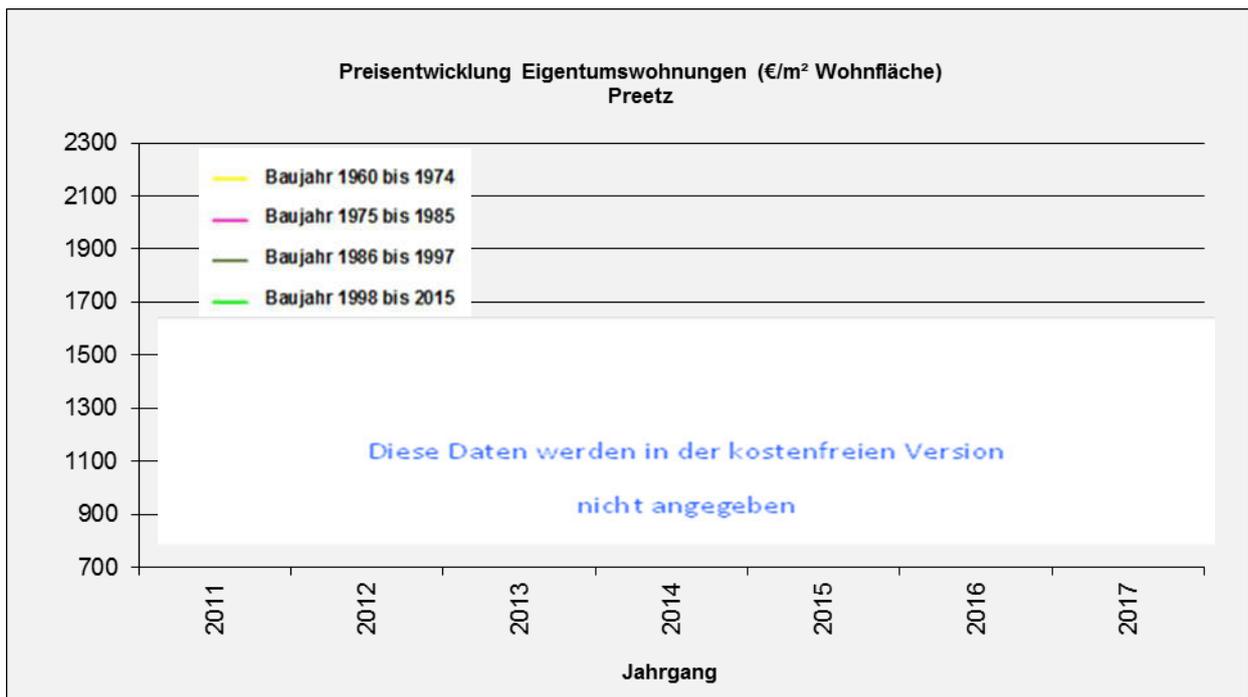
Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		102	5
2012			103	3
2013			110	5
2014			98	< 3
2015			102	3
2016			117	3
2017			107	8

Hinweis auf Seite 56 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2015

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			0
2012				0
2013				0
2014		93	3	
2015		85	< 3	
2016			0	
2017		97	3	

Hinweis auf Seite 56 beachten!



6.2.2.6 Plön

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		105	10
2012			97	15
2013			90	13
2014			100	4
2015			94	14
2016			92	16
2017			96	13

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		162	5
2012			90	< 3
2013			90	2
2014				0
2015			175	< 3
2016			200	< 3
2017			117	3

Baualtersklasse 1986 bis 1997

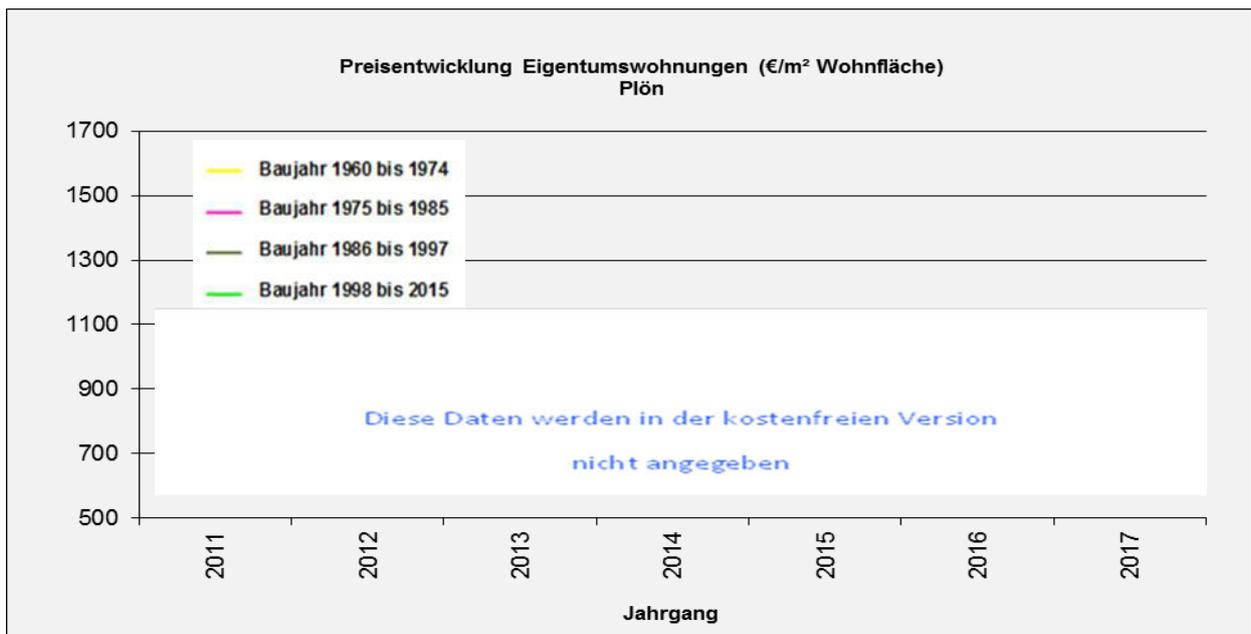
Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		155	3
2012			170	3
2013			145	5
2014			128	< 3
2015				0
2016			110	5
2017			151	4

Hinweis auf Seite 56 beachten!

Baualtersklasse 1998 bis 2015

Jahr des Verkaufs	Durchschnittsgröße [m ²]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2011	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		180	0
2012				0
2013				0
2014				0
2015				< 3
2016				0
2017				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.

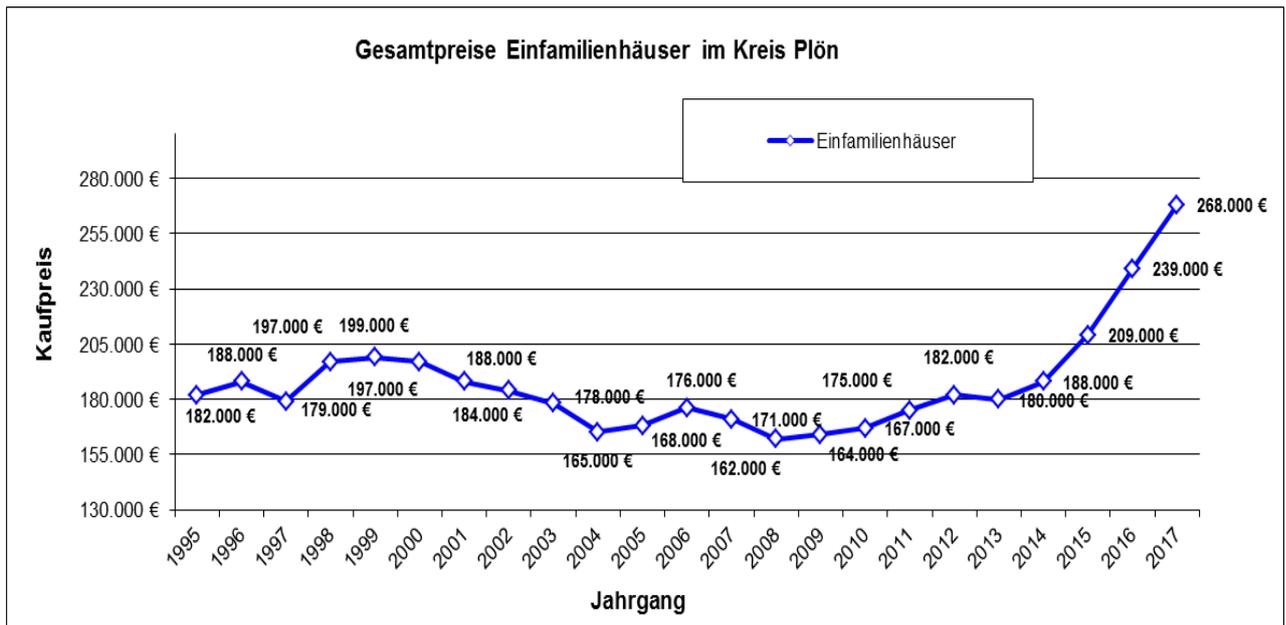
7.1.1 Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser				
<i>Jahr des Verkaufs</i>	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	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 ¹⁾	239.000 €	342	1.818 €	123,2
2017	268.000 €	378	1.969 €	133,4

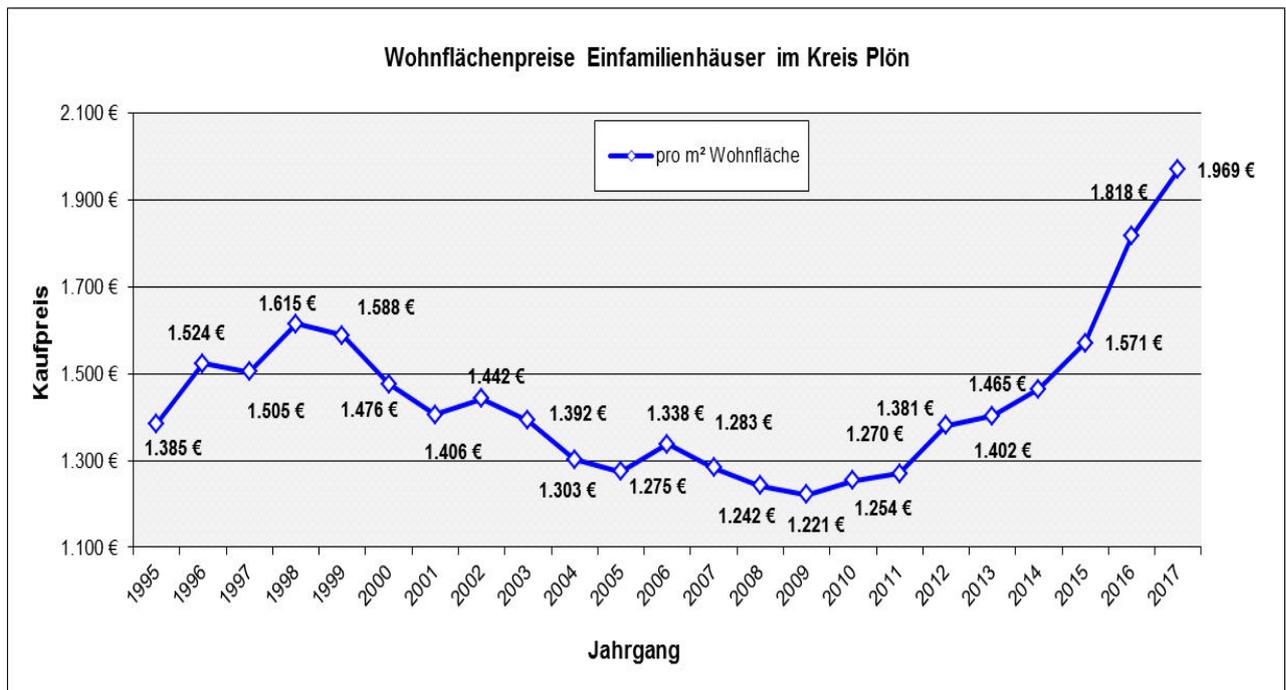
Die **Preise**, die durchschnittlich für ein **Einfamilienhaus** gezahlt wurden, sind weiter **um rd. 12 % gestiegen**.

Durchschnittlich wurde mit 1.969 € pro Quadratmeter Wohnfläche der höchste Wert seit dem Jahr 1995 gezahlt.

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.



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 dargestellten Werte sind statistisch unsicher.

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

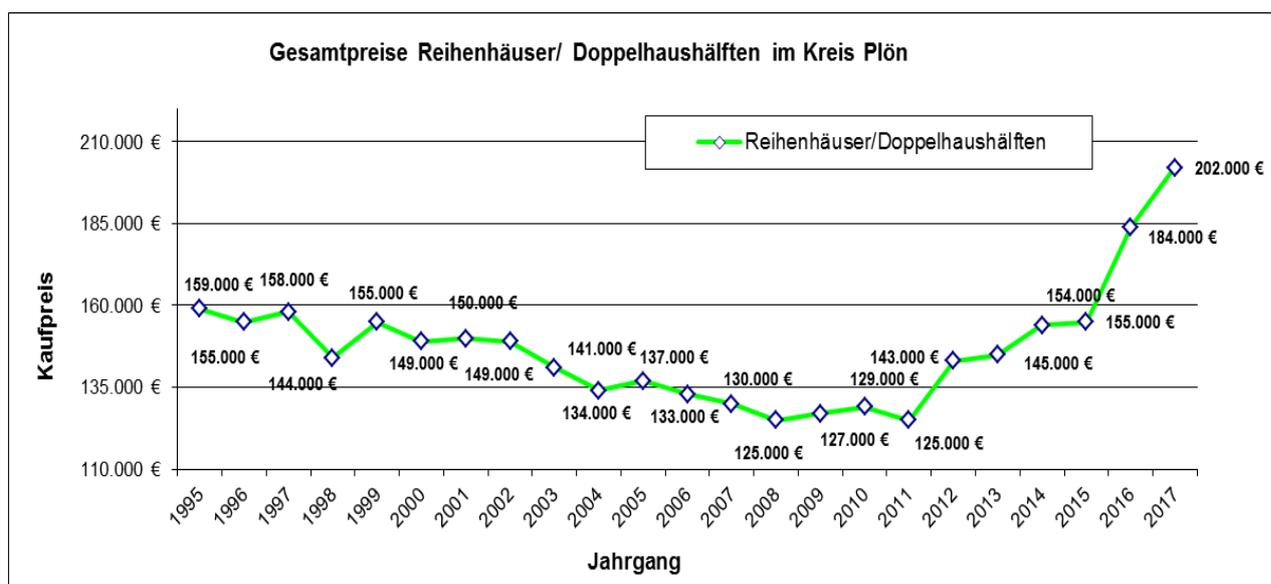
Einfamilienhäuser					Verkaufsjahr 2016
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	bis 49 €/m²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
25	107	25	107	25	
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [m ²]					
144	128	144	128	144	
durchschnittliches Baujahr					
1966	1974	1966	1974	1966	
Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					

Einfamilienhäuser					Verkaufsjahr 2017
Bodenwertniveau					
bis 49 €/m²	50 – 79 €/m²	80 – 109 €/m²	110 – 149 €/m²	über 150 €/m²	
Anzahl der Verkaufsfälle					
37	124	75	102	39	
Durchschnittspreis					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
durchschnittliche Wohnfläche [m ²]					
141	142	137	132	169	
durchschnittliches Baujahr					
1958	1973	1971	1981	1973	
Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche					
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					

7.1.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m ²]	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 ¹⁾	184.000 €	220	1.795 €	121,9
2017	202.000 €	204	1.768 €	120,0

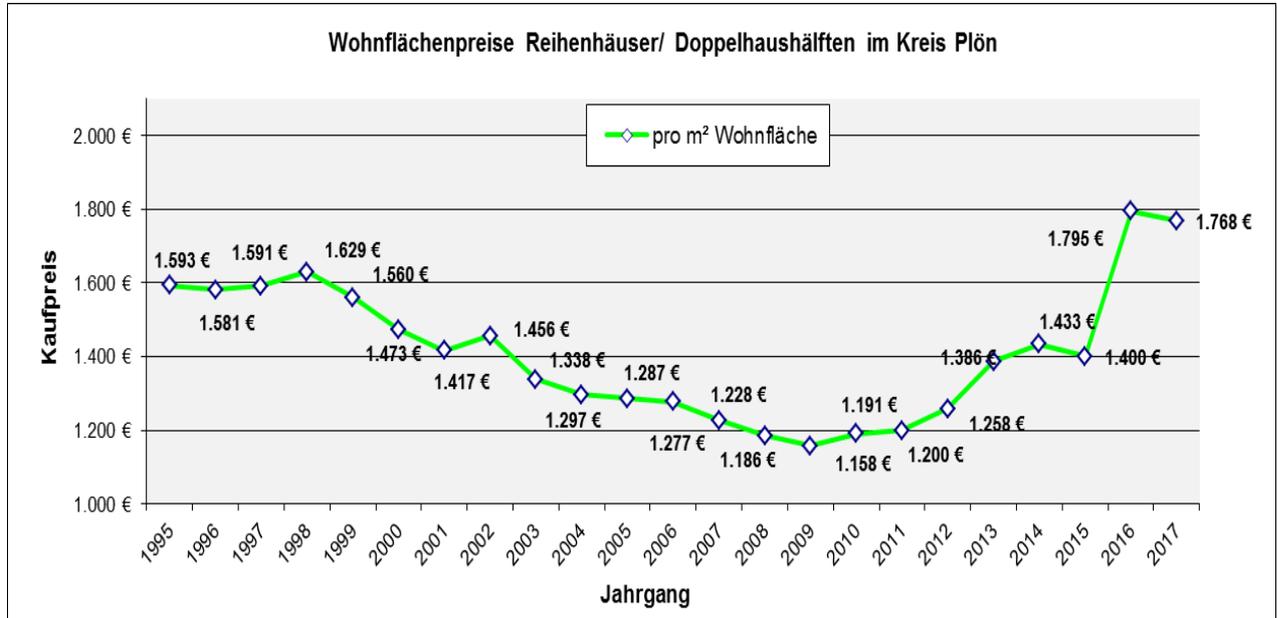
Die Gesamtpreise für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sich ebenfalls weiter um **rd. 10% gestiegen** und liegen auf dem höchsten Stand seit dem Jahr 1995.



1) Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Berechnung erfolgte ohne Neubaudoppelhaushälften in Wendtorf mit Meerblick. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

In folgender Grafik werden die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** für Reihenhäusern und Doppelhaushälften dargestellt. Diese betragen jetzt im Durchschnitt **rd. 1.800 €** pro Quadratmeter Wohnfläche.

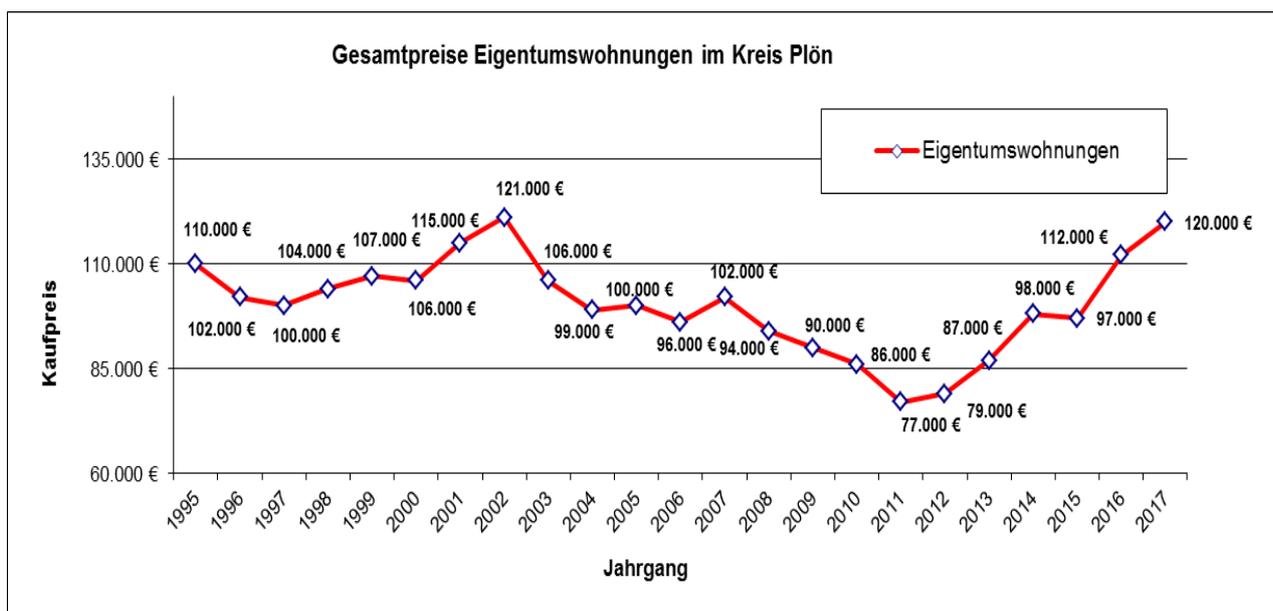
Die Datengrundlage ist dabei geringer als bei den Gesamtkaufpreisen, da die an die Käufer übersandten Fragebögen nur teilweise zurück gesandt werden.



7.1.3 Eigentumswohnungen (ohne Neubauwohnungen)

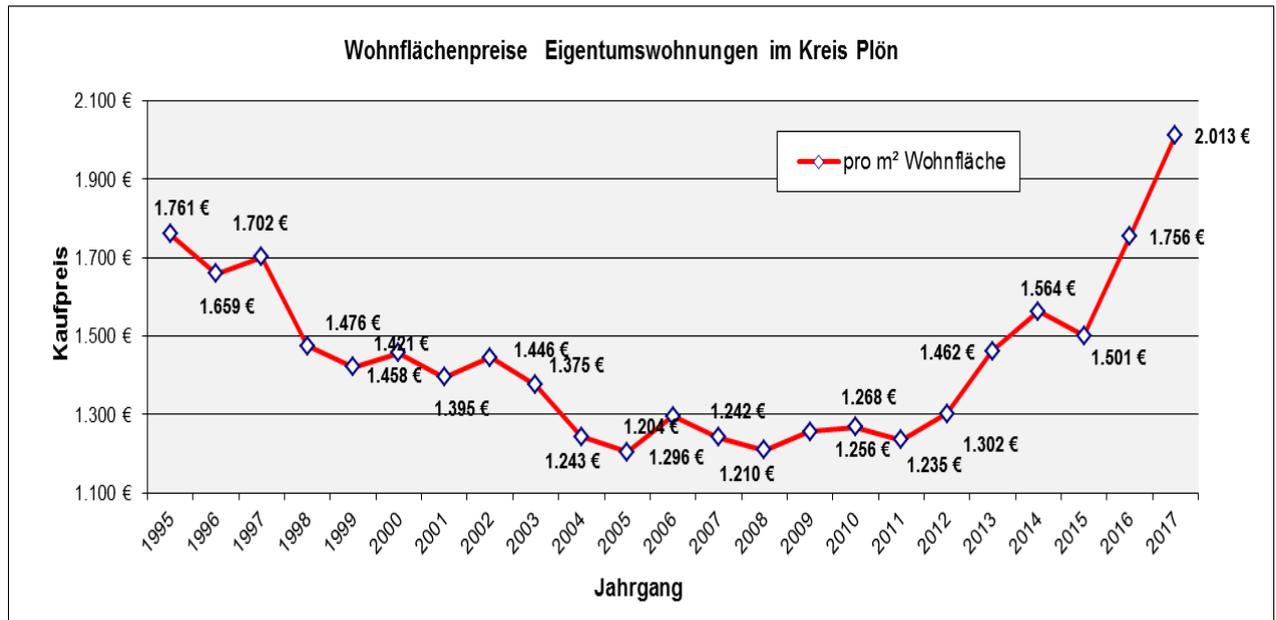
Eigentumswohnungen				
Jahr des Verkaufs	Durchschnittspreis	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]	Durchschnittspreis für die Wohnfläche [€/m²]	Index (bezogen auf die Jahresmitte)
1995	110.000 €	285	1.761 €	120,8
1996	102.000 €	345	1.659 €	113,8
1997	100.000 €	284	1.702 €	116,7
1998	104.000 €	286	1.476 €	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 ¹⁾	112.000 €	388	1.756 €	120,4
2017	120.000 €	398	2.013 €	138,1

Die Preise für **Eigentumswohnungen** sind ebenfalls weiter **angestiegen** und haben das Preisniveau des Jahres 2002 erreicht.



¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

Die **Quadratmeterpreise** sind bei den **Eigentumswohnungen** im Jahr 2017 auf rd. **2.000 €** 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 3 bis 4 Kauffällen pro Jahr**. Die Übersicht soll einen groben Überblick über das Preisniveau und das Verkaufsgeschehen im Kreisgebiet geben.

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €) ¹						
Gemeinde		2013	2014	2015	2016	2017
Ascheberg	Minimum	70.000	65.000	80.000	60.000	150.000
	Maximum	230.000	200.000	290.000	900.000	380.000
	Mittelwert	152.000	142.000	159.000	242.000	243.000
	Median	154.000	170.000	148.000	195.000	246.000
	Verkaufsfälle	8	9	6	13	9
Barsbek	Minimum		95.000			113.000
	Maximum		249.000			305.000
	Mittelwert		165.000			238.000
	Median		150.000			270.000
	Verkaufsfälle		5			7
Behrendorf	Minimum	90000	55.000			197.000
	Maximum	374000	470.000			397.000
	Mittelwert	184.000	226.000			312.000
	Median	135.000	209.000			324.000
	Verkaufsfälle	4	6			5
Belau	Minimum	70.000				
	Maximum	298.000				
	Mittelwert	159.000				
	Median	140.000				
	Verkaufsfälle	6				
Bösdorf	Minimum	80.000	120.000	105.000	130.000	50.000
	Maximum	870.000	195.000	260.000	850.000	640.000
	Mittelwert	202.000	160.000	169.000	369.000	241.000
	Median	159.000	152.000	164.000	180.000	166.000
	Verkaufsfälle	15	7	8	7	7
Blekendorf	Minimum	45.000		75.000	20.000	95.000
	Maximum	220.000		250.000	288.000	363.000
	Mittelwert	128.000		161.000	157.000	192.000
	Median	125.000		158.000	179.000	185.000
	Verkaufsfälle	11		10	7	8
Bönebüttel	Minimum	50.000	44.000	60.000	78.000	199.000
	Maximum	225.000	220.000	340.000	265.000	310.000
	Mittelwert	146.000	145.000	195.000	160.000	245.000
	Median	150.000	154.000	193.000	150.000	225.000
	Verkaufsfälle	11	12	15	7	3
Dersau	Minimum	90.000	80.000			115.000
	Maximum	310.000	285.000			325.000
	Mittelwert	219.000	168.000			199.000
	Median	248.000	152.000			169.000
	Verkaufsfälle	5	4			7

¹ Es wurden im Jahr 2018 sämtliche Daten der Tabelle neu berechnet.

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2013	2014	2015	2016	2017
Dobersdorf	Minimum	45.000		84.000	145.000	109.000
	Maximum	229.000		334.000	510.000	312.000
	Mittelwert	139.000		205.000	303.000	227.000
	Median	165.000		185.000	285.000	243.000
	Verkaufsfälle	5		9	6	4
Fargau-Pratjau	Minimum			87.000	135.000	
	Maximum			280.000	495.000	
	Mittelwert			158.000	252.000	
	Median			120.000	181.000	
	Verkaufsfälle			7	5	
Fiefbergen	Minimum					
	Maximum					
	Mittelwert					
	Median					
	Verkaufsfälle					
Giekau	Minimum			110.000	130.000	90.000
	Maximum			180.000	305.000	230.000
	Mittelwert			148.000	184.000	167.000
	Median			151.000	150.000	182.000
	Verkaufsfälle			4	4	3
Grebin	Minimum	68.000		90.000	40.000	
	Maximum	249.000		720.000	300.000	
	Mittelwert	156.000		278.000	190.000	
	Median	150.000		175.000	180.000	
	Verkaufsfälle	9		6	4	
Heikendorf	Minimum	68.000	50.000	125.000	210.000	114.000
	Maximum	692.000	670.000	1.250.000	1.400.000	2.240.000
	Mittelwert	274.000	324.000	447.000	450.000	450.000
	Median	265.000	291.000	355.000	425.000	313.000
	Verkaufsfälle	34	19	20	22	21
Hohenfelde	Minimum	110.000	40.000	104.000		
	Maximum	257.000	235.000	270.000		
	Mittelwert	158.000	124.000	176.000		
	Median	133.000	126.000	173.000		
	Verkaufsfälle	5	14	7		
Hohwacht	Minimum	180.000	120.000			290.000
	Maximum	280.000	330.000			575.000
	Mittelwert	210.000	242.000			418.000
	Median	200.000	250.000			402.000
	Verkaufsfälle	5	9			4
Honigsee	Minimum					260.000
	Maximum					349.000
	Mittelwert					315.000
	Median					335.000
	Verkaufsfälle					3
Kirchbarkau	Minimum					222.000
	Maximum					265.000
	Mittelwert					247.000
	Median					255.000
	Verkaufsfälle					3

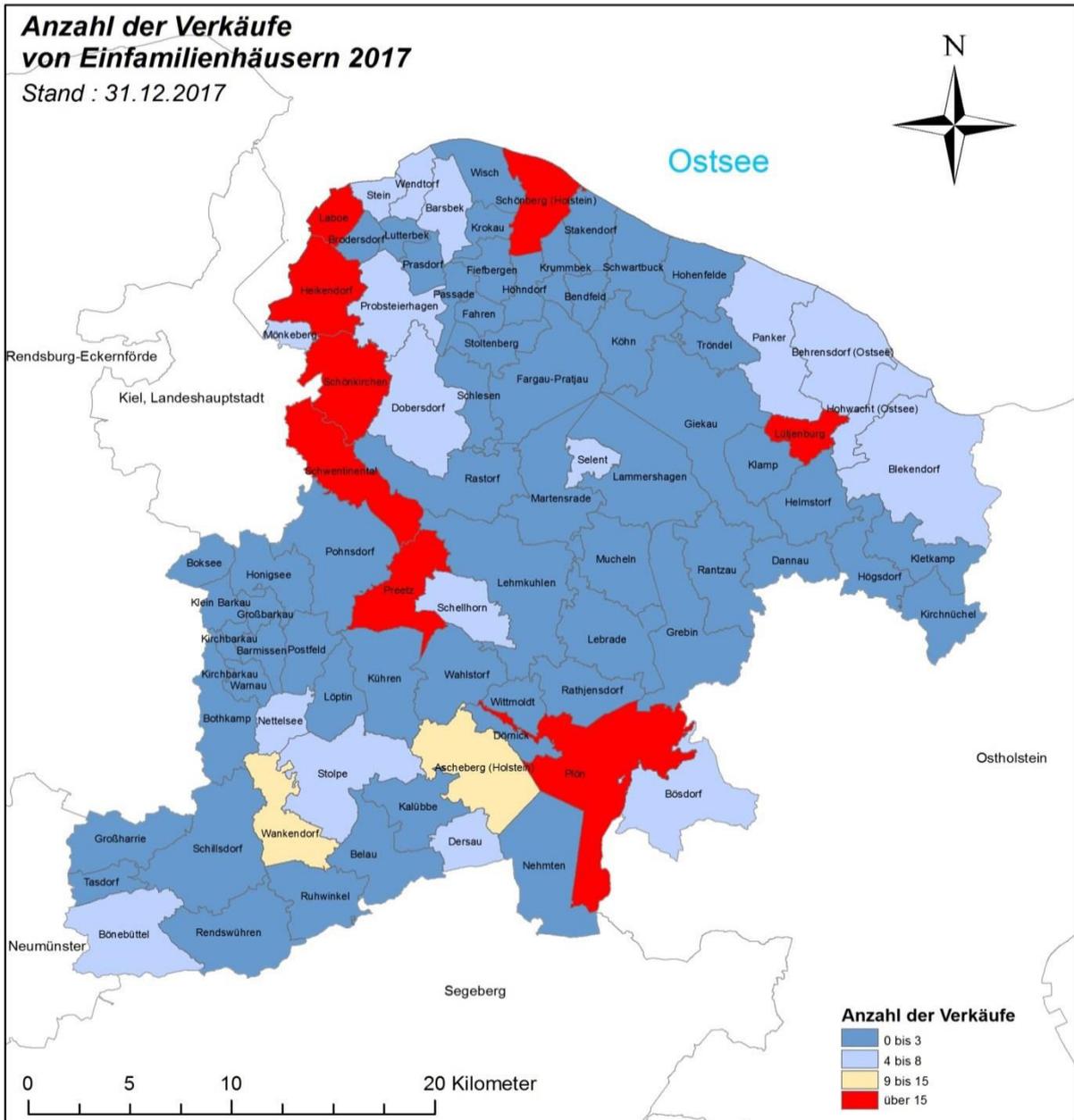
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2013	2014	2015	2016	2017
Köhn	Minimum	79.000		40.000	60.000	
	Maximum	169.000		320.000	189.000	
	Mittelwert	125.000		139.000	115.000	
	Median	134.000		120.000	105.000	
	Verkaufsfälle	6		7	4	
Krummbek	Minimum			61.000		
	Maximum			261.000		
	Mittelwert			155.000		
	Median			149.000		
	Verkaufsfälle			4		
Laboe	Minimum	50.000	50.000	140.000	140.000	180.000
	Maximum	750.000	298.000	574.000	630.000	975.000
	Mittelwert	256.000	184.000	267.000	317.000	395.000
	Median	215.000	205.000	245.000	245.000	315.000
	Verkaufsfälle	16	17	13	11	16
Lehmkuhlen	Minimum	84.000	95.000			
	Maximum	249.000	280.000			
	Mittelwert	152.000	146.000			
	Median	146.000	120.000			
	Verkaufsfälle	8	7			
Lütjenburg	Minimum	42.000	35.000	53.000	55.000	85.000
	Maximum	250.000	306.000	170.000	310.000	288.000
	Mittelwert	135.000	141.000	106.000	157.000	173.000
	Median	117.000	141.000	104.000	158.000	170.000
	Verkaufsfälle	19	18	10	14	19
Martensrade	Minimum	67.000		75.000	135.000	110.000
	Maximum	380.000		330.000	238.000	170.000
	Mittelwert	189.000		180.000	184.000	133.000
	Median	190.000		175.000	183.000	120.000
	Verkaufsfälle	13		10	4	3
Mönkeberg	Minimum	75.000	110.000	80.000	159.000	240.000
	Maximum	680.000	680.000	650.000	443.000	425.000
	Mittelwert	250.000	254.000	273.000	264.000	335.000
	Median	249.000	189.000	271.000	225.000	360.000
	Verkaufsfälle	16	12	16	6	9
Nehnten	Minimum			205.000		
	Maximum			725.000		
	Mittelwert			380.000		
	Median			295.000		
	Verkaufsfälle			4		
Nettelsee	Minimum					145.000
	Maximum					292.000
	Mittelwert					232.000
	Median					274.000
	Verkaufsfälle					5
Panker	Minimum	50.000	65.000	70.000		180.000
	Maximum	213.000	421.000	315.000		295.000
	Mittelwert	142.000	233.000	163.000		222.000
	Median	150.000	224.000	169.000		216.000
	Verkaufsfälle	7	4	7		6

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2013	2014	2015	2016	2017
Plön	Minimum	55.000	73.000	63.000	40.000	100.000
	Maximum	800.000	550.000	1.425.000	1.280.000	750.000
	Mittelwert	204.000	251.000	311.000	315.000	294.000
	Median	140.000	268.000	259.000	320.000	275.000
	Verkaufsfälle	31	25	31	25	23
Preetz	Minimum	50.000	66.000	78.000	60.000	115.000
	Maximum	320.000	395.000	325.000	468.000	825.000
	Mittelwert	175.000	201.000	201.000	216.000	267.000
	Median	160.000	182.000	200.000	200.000	250.000
	Verkaufsfälle	41	37	34	25	25
Probsteierhagen	Minimum	90.000		78.000	165.000	202.000
	Maximum	259.000		330.000	389.000	375.000
	Mittelwert	178.000		233.000	234.000	308.000
	Median	172.000		260.000	190.000	340.000
	Verkaufsfälle	7		7	4	5
Rastorf	Minimum	49.000				
	Maximum	233.000				
	Mittelwert	138.000				
	Median	139.000				
	Verkaufsfälle	5				
Rendswühren	Minimum					130.000
	Maximum					294.000
	Mittelwert					197.000
	Median					168.000
	Verkaufsfälle					3
Ruhwinkel	Minimum			20.000		100.000
	Maximum			130.000		238.000
	Mittelwert			78.000		188.000
	Median			87.000		227.000
	Verkaufsfälle			7		3
Schwentinental	Minimum	62.000	100.000	160.000	70.000	170.000
	Maximum	325.000	410.000	500.000	442.000	590.000
	Mittelwert	213.000	247.000	235.000	250.000	303.000
	Median	190.000	234.000	204.000	256.000	275.000
	Verkaufsfälle	35	22	28	32	34
Schellhorn	Minimum	110.000	115.000	110.000	80.000	165.000
	Maximum	270.000	215.000	340.000	330.000	292.000
	Mittelwert	184.000	158.000	208.000	185.000	232.000
	Median	188.000	154.000	188.000	175.000	235.000
	Verkaufsfälle	6	6	6	6	4
Schillsdorf	Minimum		20.000	100.000		210.000
	Maximum		195.000	155.000		249.000
	Mittelwert		112.000	128.000		226.000
	Median		105.000	130.000		219.000
	Verkaufsfälle		6	3		3

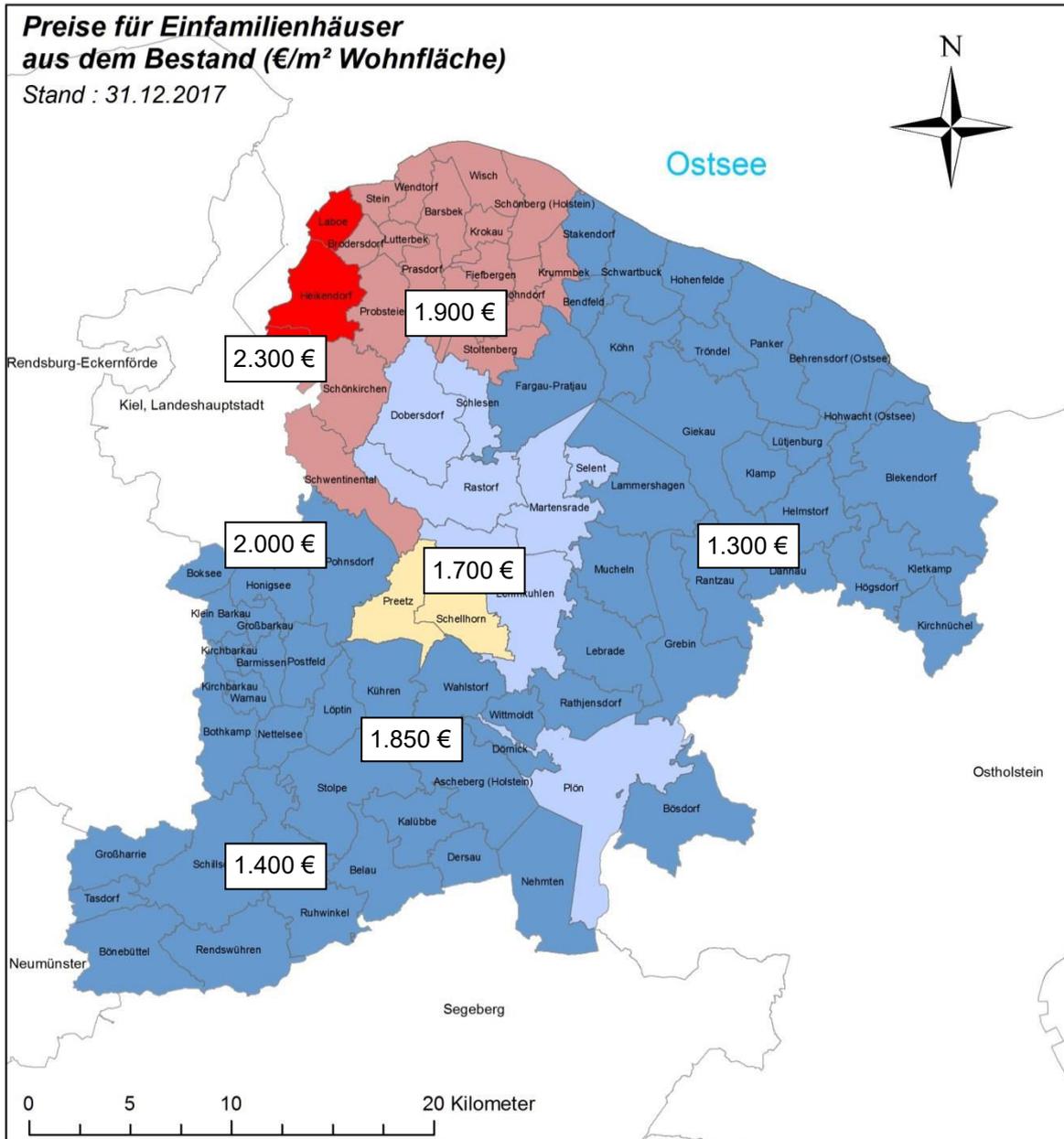
Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2013	2014	2015	2016	2017
Schönberg	Minimum	70.000	82.000	95.000	85.000	140.000
	Maximum	250.000	285.000	382.000	320.000	369.000
	Mittelwert	189.000	197.000	228.000	227.000	237.000
	Median	185.000	188.000	206.000	230.000	240.000
	Verkaufsfälle	17	24	12	13	15
Schönkirchen	Minimum	90.000	130.000	35.000	140.000	140.000
	Maximum	300.000	380.000	345.000	425.000	550.000
	Mittelwert	185.000	217.000	244.000	280.000	271.000
	Median	182.000	215.000	270.000	275.000	242.000
	Verkaufsfälle	16	15	13	11	25
Schwartbuck	Minimum	150.000		48.000		129.000
	Maximum	284.000		264.000		290.000
	Mittelwert	180.000		154.000		203.000
	Median	151.000		135.000		189.000
	Verkaufsfälle	5		7		3
Selent	Minimum	100.000	168.000		120.000	210.000
	Maximum	210.000	265.000		390.000	270.000
	Mittelwert	139.000	209.000		227.000	247.000
	Median	120.000	202.000		185.000	254.000
	Verkaufsfälle	5	4		5	4
Stein	Minimum	107.000	179.000			205.000
	Maximum	415.000	380.000			360.000
	Mittelwert	251.000	276.000			298.000
	Median	234.000	280.000			312.000
	Verkaufsfälle	8	5			4
Stolpe	Minimum	45.000	50.000	40.000	75.000	158.000
	Maximum	270.000	310.000	230.000	270.000	285.000
	Mittelwert	121.000	150.000	118.000	154.000	208.000
	Median	106.000	136.000	124.000	110.000	207.000
	Verkaufsfälle	6	6	7	5	6
Stoltenberg	Minimum	140.000				
	Maximum	590.000				
	Mittelwert	260.000				
	Median	156.000				
	Verkaufsfälle	4				
Tröndel	Minimum	75.000			148.000	
	Maximum	730.000			318.000	
	Mittelwert	264.000			227.000	
	Median	170.000			235.000	
	Verkaufsfälle	5			5	
Wahlstorf	Minimum		135.000			120.000
	Maximum		230.000			160.000
	Mittelwert		167.000			140.000
	Median		155.000			140.000
	Verkaufsfälle		5			3
Wankendorf	Minimum	45.000	52.000	60.000	65.000	80.000
	Maximum	198.000	233.000	230.000	298.000	315.000
	Mittelwert	109.000	135.000	149.000	181.000	190.000
	Median	93.000	130.000	150.000	181.000	215.000
	Verkaufsfälle	13	11	9	13	13

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
<i>Gemeinde</i>		<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>
Wendtorf	Minimum	140.000				200.000
	Maximum	265.000				340.000
	Mittelwert	203.000				279.000
	Median	207.000				288.000
	Verkaufsfälle	5				4
Wisch	Minimum	105.000	67.000	100.000	99.000	310.000
	Maximum	240.000	280.000	470.000	220.000	340.000
	Mittelwert	154.000	150.000	251.000	159.000	321.000
	Median	144.000	132.000	218.000	144.000	312.000
	Verkaufsfälle	8	16	4	6	3

Die **Anzahl der Verkäufe** von Einfamilienhäusern im Kreis Plön im Jahre 2017 wird in folgender Grafik noch einmal dargestellt.



Um die **Preise pro Quadratmeter Wohnfläche** darzustellen, wurden mehrere Gemeinden zusammengefasst, da die teilweise geringe Anzahl von Verkaufsfällen sonst das Ergebnis zu stark verfälschen würde. Es wird der Medianwert² dargestellt.



²⁾ Der Median (oder auch Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften (50% der berechneten Werte liegen darunter und 50% darüber).

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 2.000 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 Kaufpreis: 50.000 € bis 600.000 €

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 (Mittelwert). Die Faktoren beziehen sich auf den Gesamtwert, d. h. den Wert von Boden, Gebäude und Außenanlagen des bebauten Grundstücks.

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahr 1925 – 1974					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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 ¹⁾		1961	132	96	69
2017		1961	126	100	101

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahr 1975 bis heute					
Jahr des Verkaufs	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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 ¹⁾		1992	135	94	94
2017		1994	142	96	131

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

Grundstücksgröße 150 bis 1.000 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 Kaufpreis: 30.000 € bis 500.000 €
 Baujahr: 1925 bis 1974
 1975 bis heute

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1925 – 1974					
<i>Jahr des Verkaufs</i>	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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 ¹⁾		1960	98	108	50
2017		1958	103	100	59

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1975 bis heute					
<i>Jahr des Verkaufs</i>	Preis pro Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschnittliches Bodenwertniveau [€/m ²]	Datengrundlage [Anzahl der Fälle]
2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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 ¹⁾		1993	116	106	56
2017		1993	114	115	64

¹⁾ Im Jahr 2016 erfolgte eine Systemumstellung der Kaufpreissammlung, sodass die Werte nicht unmittelbar mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind. Die Werte wurden im Jahr 2018 neu berechnet.

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 2017		Ø Kaufpreis/ m ² Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche beakamt [Anzahl]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Bodenpreisniveau [€/ m ²]	Ø Grundstückfläche [m ²]	Vorfahr in %	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Änderung zum Vorfahr in %	
Einfamilienhäuser - freistehend, Grundstücksgröße 400 bis 1200 m ²										
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								+ 14
Baujahre 1919 bis 1949										
Baujahre 1950 bis 1974										
Baujahre 1975 bis 1989										
Baujahre 1990 bis 2004										
Baujahre 2005 bis 2017										
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 500 m ²										
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								± 0
Baujahre 1919 bis 1949										
Baujahre 1950 bis 1974										
Baujahre 1975 bis 1989										
Baujahre 1990 bis 2004										
Baujahre 2005 bis 2017										
Reihenmittelhäuser , Grundstücksgröße 150 bis 400 m ²										
Insgesamt		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								+ 9
Baujahre 1919 bis 1949										
Baujahre 1950 bis 1974										
Baujahre 1975 bis 1989										
Baujahre 1990 bis 2004										
Baujahre 2005 bis 2017										

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

8 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2014 aus der Kaufpreissammlung selektiert. Verkäufe unter Verwandten wurden ausgenommen und es wurden nur Verkäufe herangezogen, bei denen die Hofgröße zwischen 0,5 und 8,0 Hektar betrug.

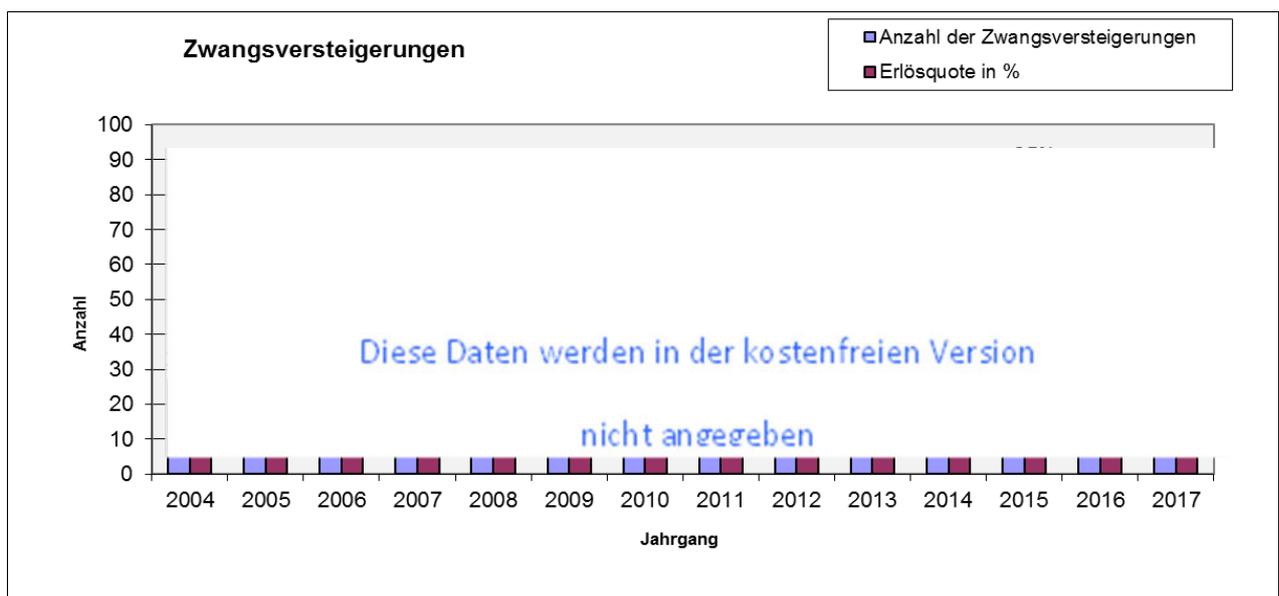
Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
	Maximum		
	Median		
Anzahl	30	30	

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 2017 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist gegenüber dem Vorjahreswert wieder gestiegen und betrug 2017 im Durchschnitt 84% des Verkehrswertes.

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben						
Erlösquote							
Minimum							
Maximum							



10 Mieten und Pachtpreise im Kreis Plön

10.1 Mietenübersicht

Der Gutachterausschuss führt keine Mietpreissammlung und veröffentlicht auch keinen Mietspiegel. Um dennoch Anhaltspunkte über das Mietenniveau im Kreis Plön geben zu können, wurden die schon im Jahre 2008 und 2009 durchgeführten Mietenuntersuchung im November 2013 und Februar 2014 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wiederholt.

Grundlage waren alle Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahre 2013 (Anzahl 115), sowie eine Sammlung von Vermietungsangeboten aus der Tagespresse (Anzahl 115).

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

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

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

https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/wohnen_mieten_bauen/dokumente_mietspiegel/mietspiegel.pdf

Mietspiegel 2017 der Stadt Kiel

Im IVD-Preisspiegel 2017/2018 werden folgende Werte veröffentlicht:

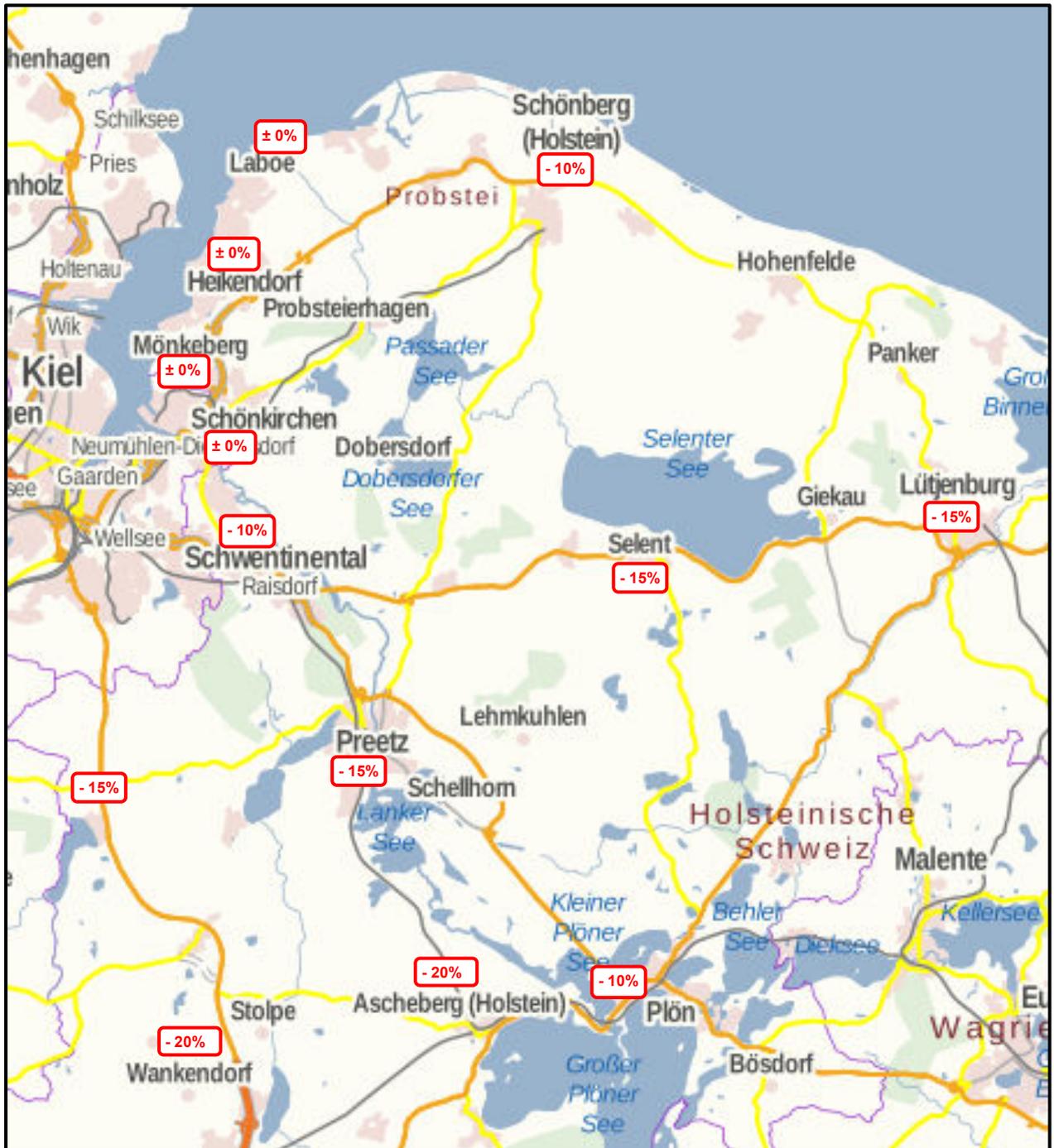
Wohnungsmieten: Nettokaltmieten in Kiel, Euro je m ² Wohnfläche, monatlich bezogen auf ca. 3 Zimmer, ca. 70 m ² , ohne öffentl. geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1949			
einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht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

Beispiel für die Ermittlung einer Wohnungsmiete:

Ausgangsdaten:	Reihenmittelhaus in Preetz 110 m ² Wohnfläche mittlerer Wohnwert	
Berechnungsmöglichkeit:	mittlerer Wohnwert in Kiel	7,30 €/m ²
	mittlerer Wohnwert in Preetz Reihenmittelhaus	- 15% (siehe Seite 81) + 5%
	Wohnungsgrößenkorrektur	siehe Seite 49
Ergebnis:	7,30 €/m ² x 0,85 x 1,05 x 0,954 = 6,22 €/m ² (rd. 6,20 €/m ²) Monatsmiete rd. 680 €	

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

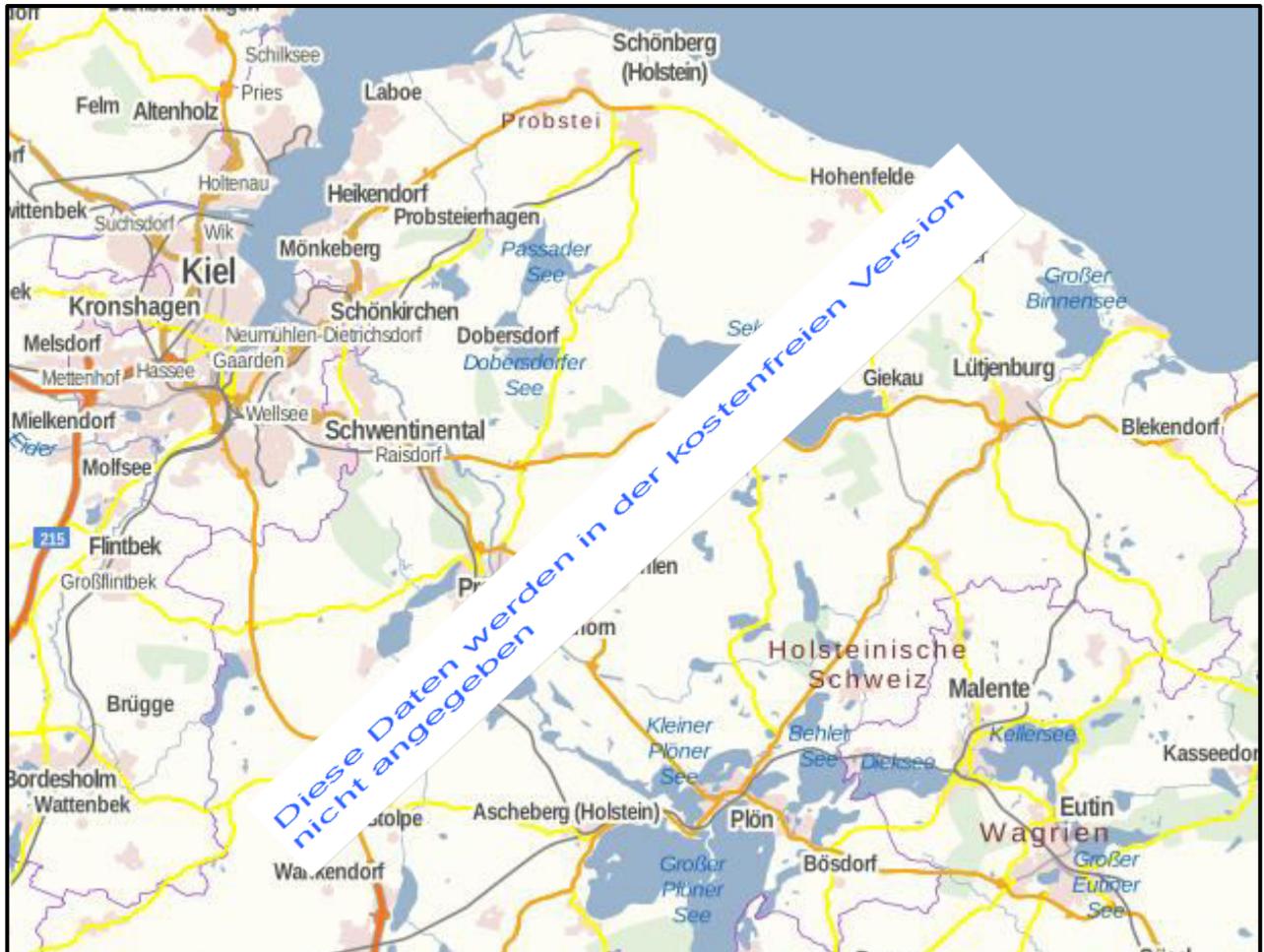
2) Immobilienverband Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Berlin, Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung von Herrn Wagner am 09.02.2008



Abweichungen zu den Mietwerten des IVD-Preisspiegels von Kiel

Eine weitere Untersuchung im Jahr 2017 bezog sich auf alle **Wohnungsmieten** (Nettokaltmieten), die von den Erwerbern in den Jahren 2016 und 2017 über die Fragebögen der Geschäftsstelle mitgeteilt wurden (Datengrundlage: 182 Mietangaben). Zusätzlich gingen rd. 800 Angebotsmieten aus Printmedien des Jahres 2017 in die Auswertung ein.

Wohnungsmieten: Nettokaltmieten im Kreis Plön, Euro je m ² Wohnfläche, monatlich				
Gemeinde	durchschnittliche Quadratmetermiete	durchschnittliche Wohnfläche	Ausstattungsstandard	Datengrundlage [Anzahl]
Mönkeberg	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	62 m ²	mittel	29
Heikendorf		70 m ²	mittel	61
Laboe		71 m ²	mittel	53
Schönkirchen		71 m ²	mittel	77
Schönberg		61 m ²	mittel	42
Probsteierhagen		57 m ²	mittel	9
Lütjenburg		70 m ²	mittel	39
Hohwacht		82 m ²	mittel	7
Selent		82 m ²	mittel	9
Schwentinental		67 m ²	mittel	109
Pretz		74 m ²	mittel	136
Plön		66 m ²	mittel	114
Ascheberg		66 m ²	mittel	9
Wankendorf		65 m ²	mittel	27
ländliche Lage		73 m ²	mittel	87



10.2 Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen

Seit dem Jahr 2010 erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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.

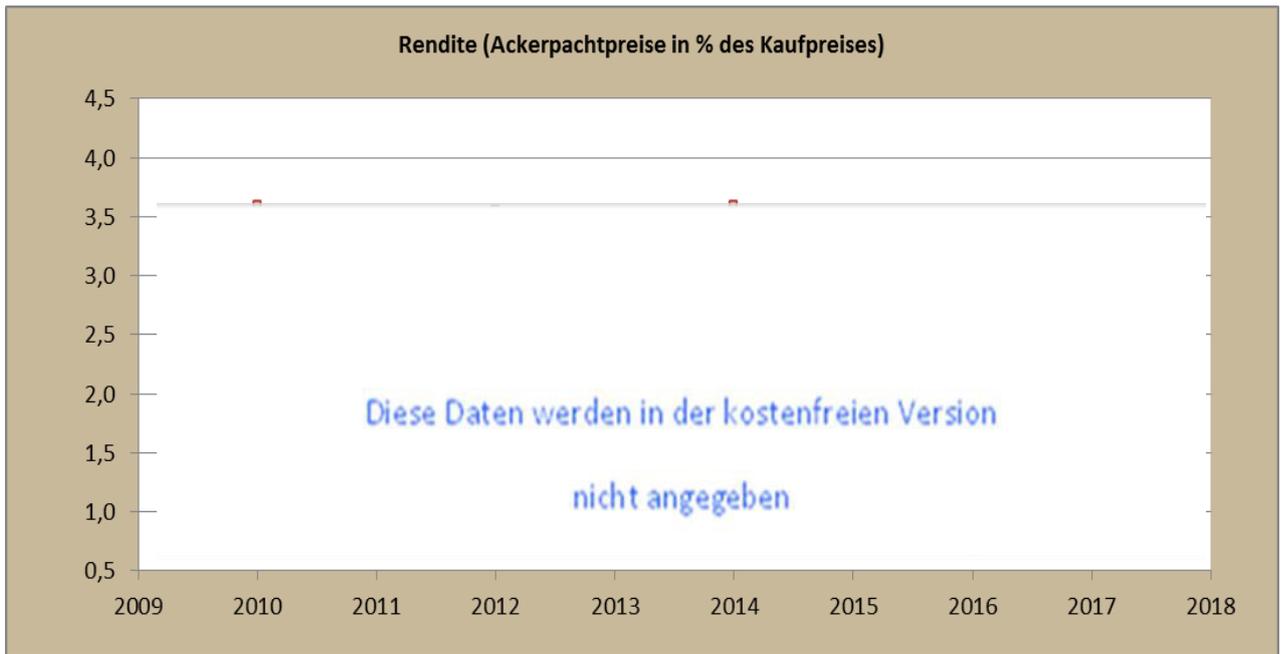
Bei der Hälfte der bekannt gewordenen Verkaufsfälle für landwirtschaftliche Flächen existierte ein Pachtvertrag mit dem Käufer, ansonsten bestand ein Pachtvertrag mit einem Dritten bzw. wurde nach dem Kauf neu abgeschlossen. Unter „Rendite“ ist dabei das Verhältnis der jährlichen Pacht zum Verkaufspreis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

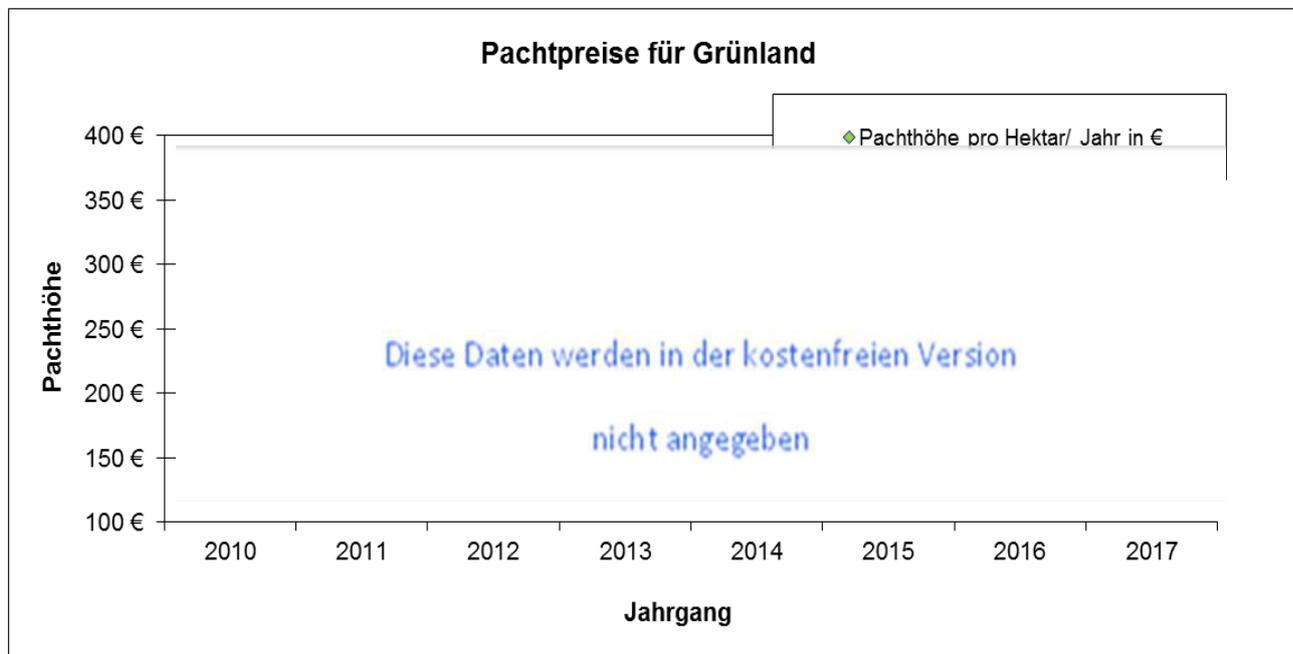
Trotz der geringen Datenlage werden auch die Pachtpreise für Grünland veröffentlicht.

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
2017					13
Mittelwert aus allen Jahrgängen					Summe: 177





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
2017					0
Mittelwert aus allen Jahrgängen					Summe: 32



11 Liegenschaftszinssätze Kreis Plön

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

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

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2013 bis 2017 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

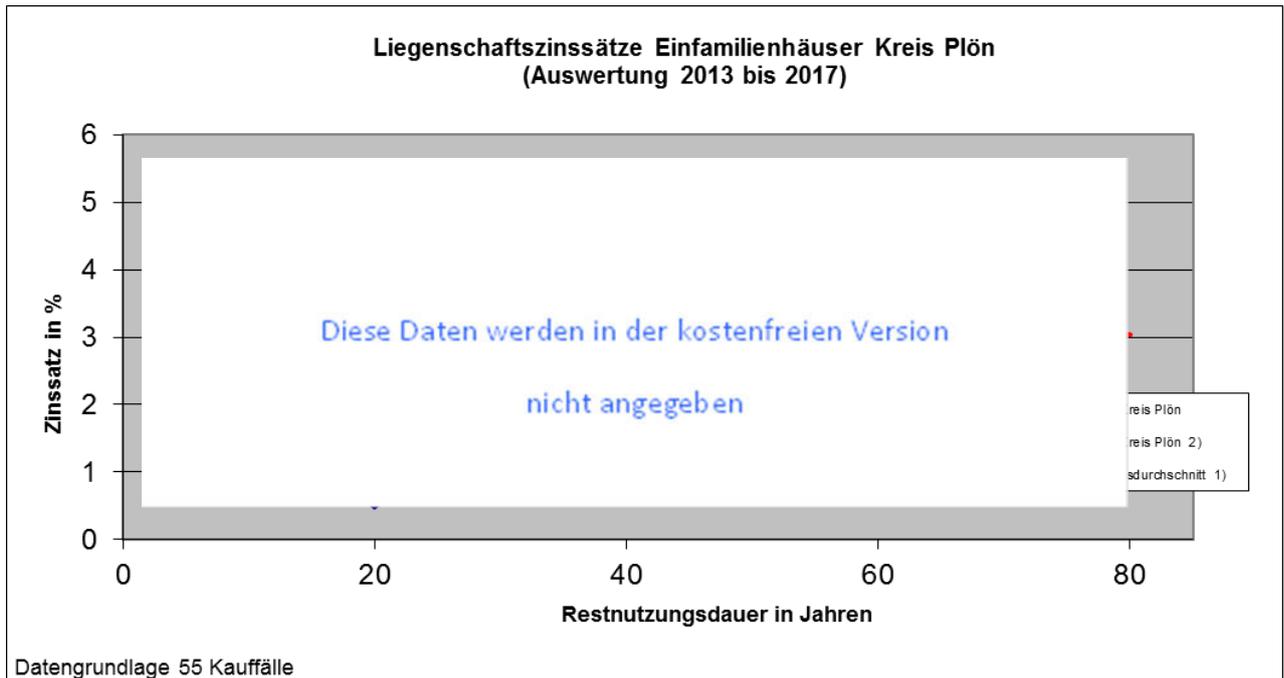
Hierbei wurde der iterativ zu ermittelnde Korrekturfaktor $\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP}$ bis zur 3. Iteration durchgerechnet.

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.

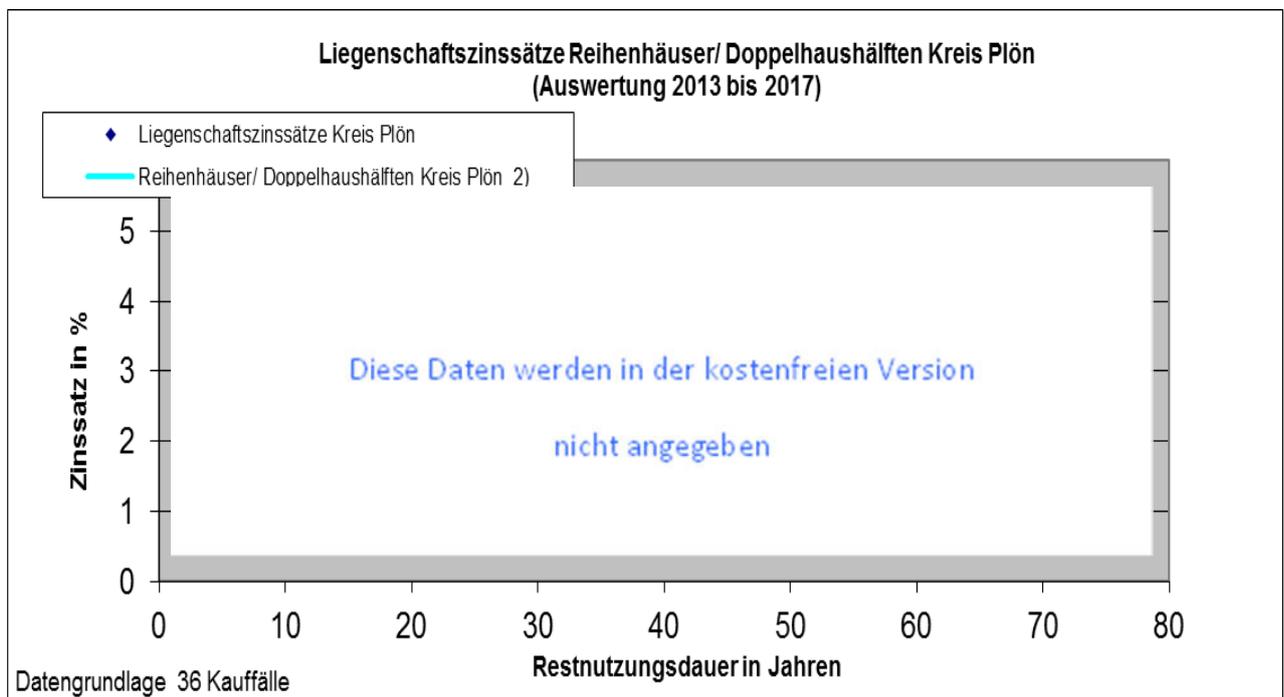
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %				Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im Durch- schnitt	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert- niveau €		Ø Größe (Wohn-/ Nutzfläche) m ²	
	20	30	40	60				80	Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €
Einfamilienhäuser					60 - 80		55	87		119	
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					60 - 80		36	100		104	
Mehrfamilienhäuser (Ø 13 Wohneinheiten, Ø 543 m ² Wohnfläche)					70 - 80		55	100		495	
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)	Zinssätze nicht differenziert						22	120		601	
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)	Zinssätze nicht differenziert				60		16	110		1544	
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte	Zinssätze noch nicht differenziert				30 - 40		14	128		8155	
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten					70 - 80		128	126		77	

Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben

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

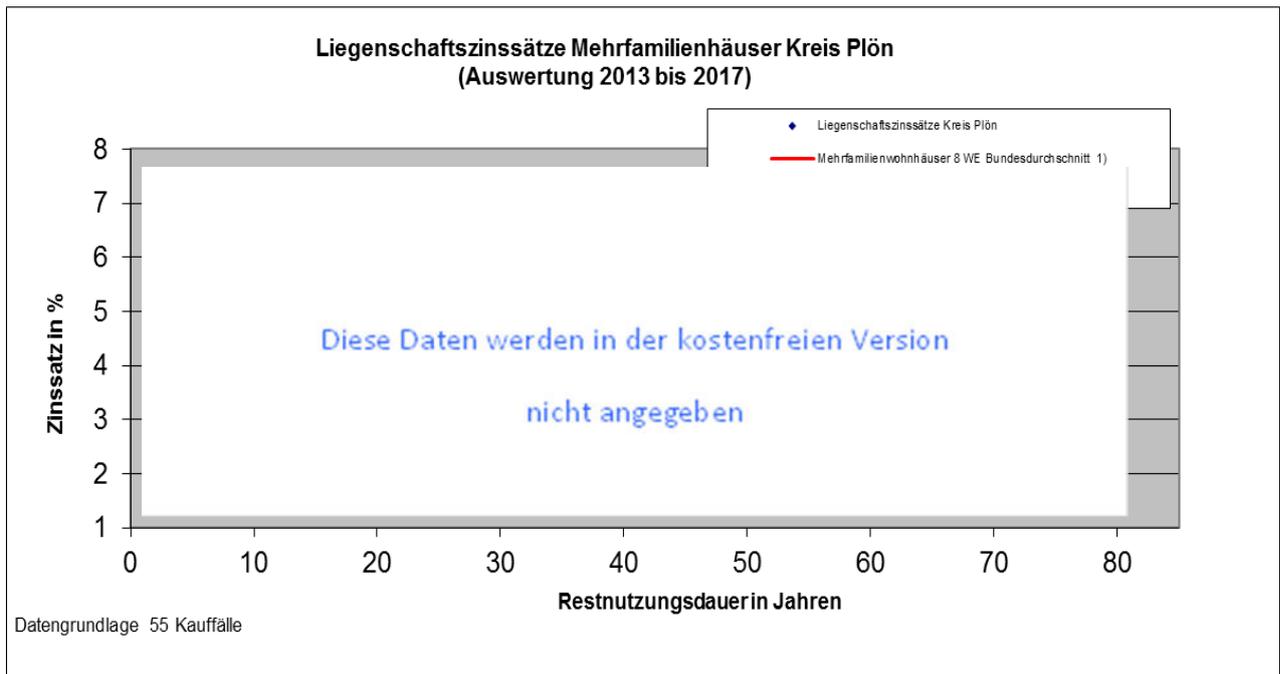


In der nachfolgenden Grafik werden die Zinssätze für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** dargestellt.

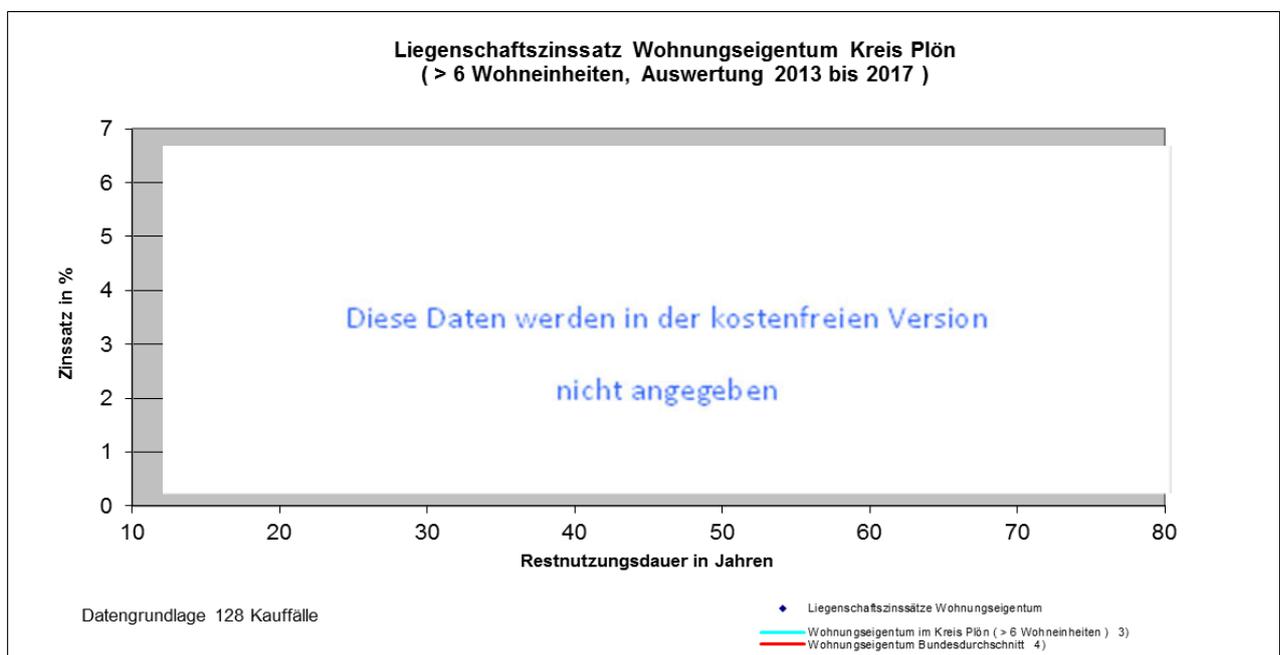


- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/29, 115.Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 60 bis 80 Jahre) und beziehen sich auf unvermietete Einfamilienwohnhäuser im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer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

Die **Mehrfamilienhäuser** haben im Schnitt 12 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von durchschnittlich 495 m².



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



- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/30 ff., 115. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) und beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten im Bundesdurchschnitt.
- 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit durchschnittlich 12 Wohneinheiten und 495 m² Gesamtwohnfläche.
- 3) Diese Angaben beziehen sich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bis 80 Jahren.
- 4) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band 3, 3.04/3/30 ff., 103. Ergänzung entnommen. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Objekte mit 8 Wohneinheiten.

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												
		2004 Auswertebereich 2003-2004	2005 Auswertebereich 2003-2005	2006 Auswertebereich 2003-2006	2007 Auswertebereich 2003-2007	2008 Auswertebereich 2004-2008	2009 Auswertebereich 2005-2009	2010 Auswertebereich 2005-2010	2011 Auswertebereich 2005-2011	2012 Auswertebereich 2007-2012	2013 Auswertebereich 2009-2013	2014 Auswertebereich 2010-2014	2015 Auswertebereich 2011-2015	2016 Auswertebereich 2012-2016
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)														
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 91 bis 95 alle Kaufpreise der Jahre 2013 bis 2017 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 ²	Ø Baujahr
				Ø m ² -Miete €	Ø Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche €	Ø Restnutzungsdauer
Einfamilienhäuser			43	84	116	1971
						38
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften			24	98	102	1977
						38
Mehrfamilienhäuser (Ø 12 Wohneinheiten, Ø 495 m ² Wohnfläche)			40		522	1952
						29
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)				147	449	1940
						29
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)			15	112	2557	1975
						33
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte			14	121	9126	1997
						27
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten			84	117	65	1982
						39

Die **Entwicklung der Rohertragsfaktoren** seit Beginn der Auswertung im Jahr 2013 wird in anliegender Tabelle aufgezeigt. Dabei ist zu beachten, dass für die Auswertung die Daten von mehreren Jahren zu Grunde gelegt wurden.

Entwicklung der Rohertragsfaktoren im Durchschnitt					
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Marktbericht 2013	Marktbericht 2014	Marktbericht 2015	Marktbericht 2016	Marktbericht 2017
	Auswertebereich 2009-2013	Auswertebereich 2010-2014	Auswertebereich 2011-2015	Auswertebereich 2012-2016	Auswertebereich 2013-2017
Einfamilienhäuser	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; transform: rotate(-45deg); color: blue; font-weight: bold;"> Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben </div>				
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					
Mehrfamilienhäuser					
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil < 50%)					
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil > 80%)					
Einkaufs-/ Verbrauchermärkte					
Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern > 6 Wohneinheiten					

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 Jahr 2017 durch Nachbewertungen von 85 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2017 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)
Gebäudebaujahresklassen	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 2016)
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 ² bis 1.100 m ²), „freigelegter Bodenwert“ (kein Bebauungsabschlag), an die wesentlichen Zustandsmerkmale (insbesondere der Flächengröße, Seite 33 und Seite 34) 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 (2017) mit NHK 2010 Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

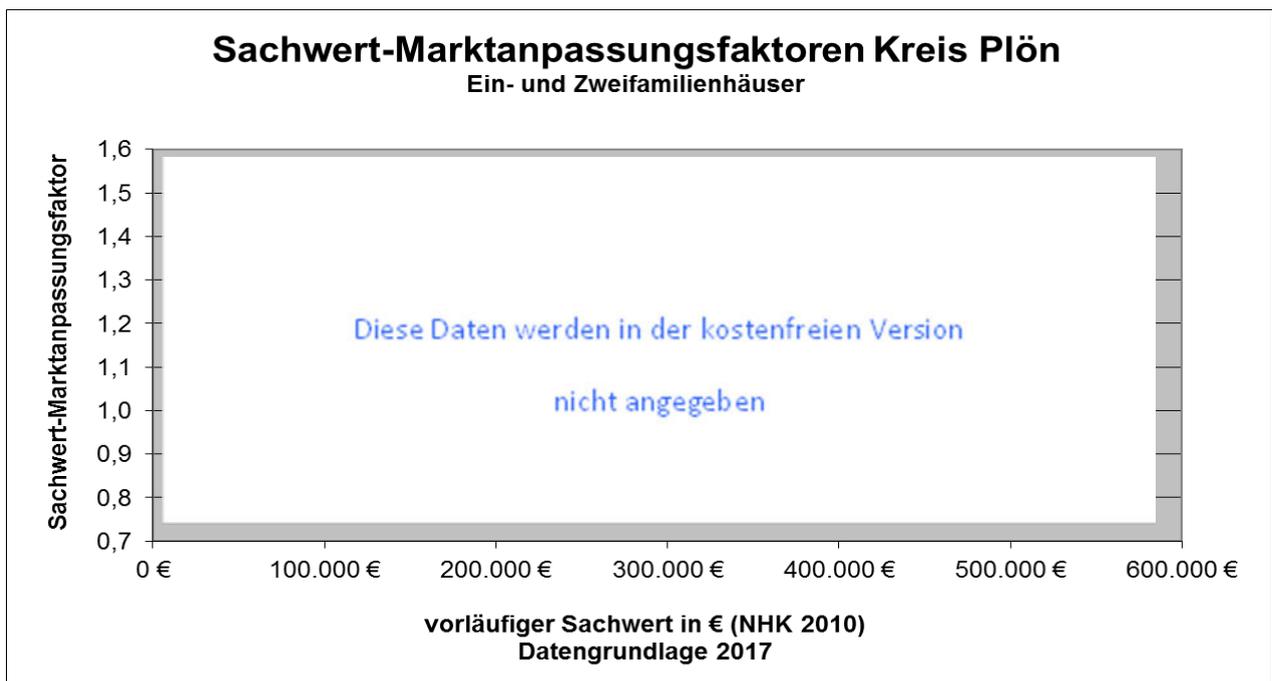
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	60 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²	150 €/m ²
75.000 € 100.000 €				
125.000 € 150.000 € 175.000 € 200.000 €				
225.000 € 250.000 € 275.000 € 300.000 €		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
325.000 € 350.000 € 375.000 € 400.000 €				
425.000 € 450.000 € 475.000 € 500.000 € 525.000 € 550.000 €				

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.

Beispiel: Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert im o. a. Modell berechnet zu 200.000 €, modifiziertes Bodenwertniveau 90 € (jedoch ohne GFZ- oder Flächenanpassung)

⇒ Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 1,03

⇒ marktangepasster Sachwert: 1,03 x 200.000 € = 206.000 €



13.2 Reihemittelhäuser

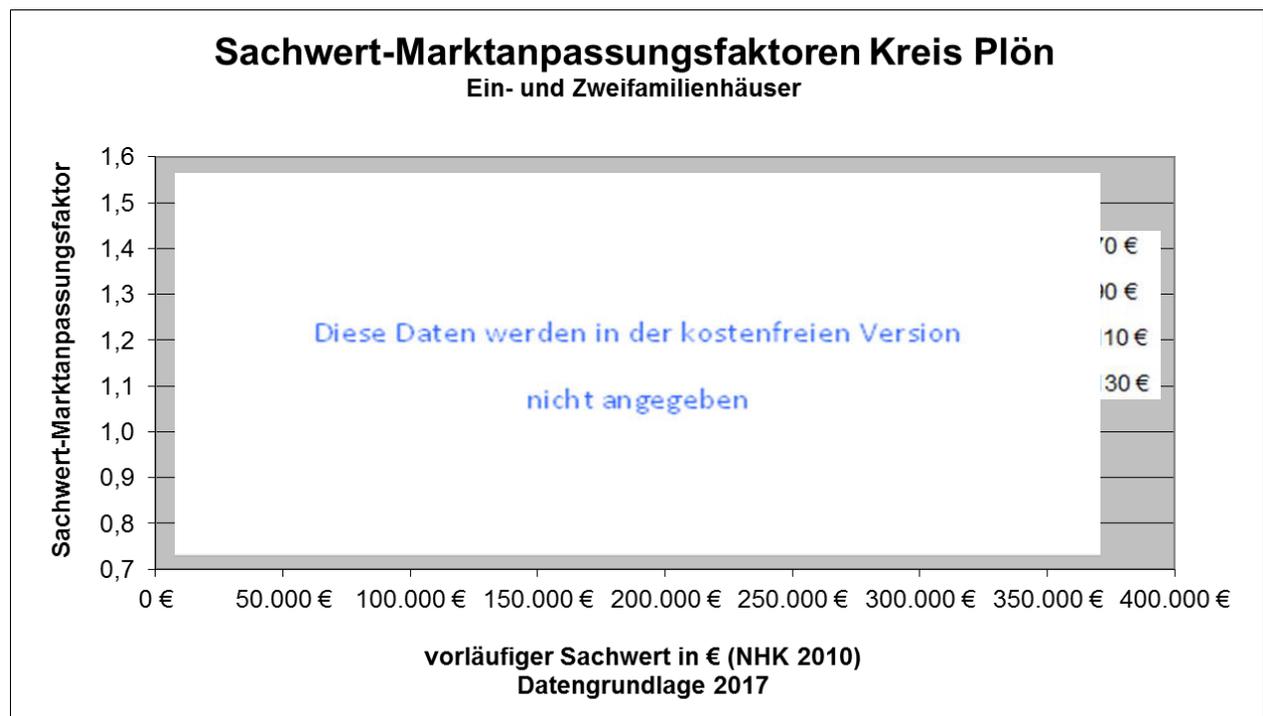
Im Jahre 2017 wurden Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 60 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2017, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2017) mit NHK 2010 Reihemittelhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	70 €/m ²	90 €/m ²	110 €/m ²	130 €/m ²
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 €				
325.000 €				
350.000 €				

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.



13.3 Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

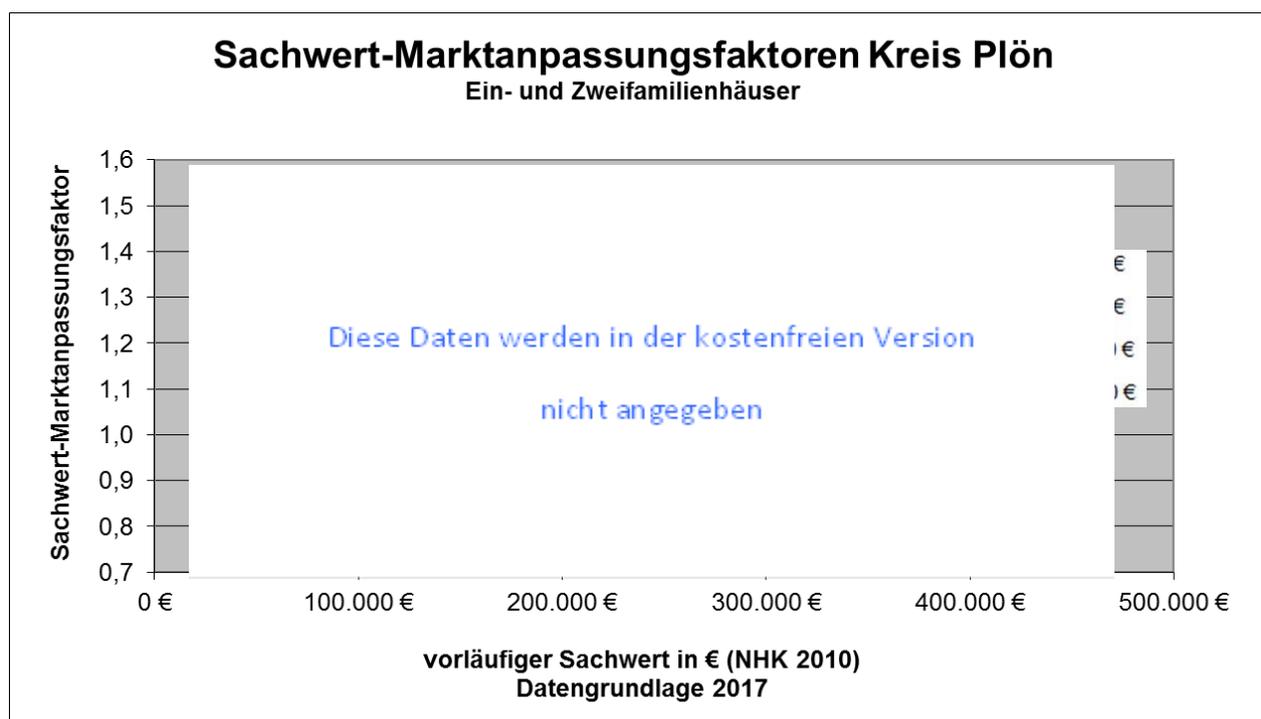
Im Jahre 2017 wurden ebenfalls Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Ableitung erfolgte durch Nachbewertungen von 70 realisierten Kaufpreisen der Jahre 2016 und 2017, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

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

Sachwertfaktoren Kreis Plön (2017) mit NHK 2010 Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau			
	70 €/m ²	90 €/m ²	110 €/m ²	130 €/m ²
75.000 €				
100.000 €				
125.000 €				
150.000 €				
175.000 €				
200.000 €				
225.000 €		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		
250.000 €				
275.000 €				
300.000 €				
325.000 €				
350.000 €				
375.000 €				
400.000 €				

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. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2011 erstmals diesen Teilmarkt untersucht und Vergleichsfaktoren abgeleitet, die die Relation zwischen dem Kaufpreis des Erbbaurechts zum Verkehrswert des Grundstückes ohne Erbbaurecht (Relation zum Volleigentum) darstellt. Die wesentlichen Kenngrößen und die Datengrundlage werden nachfolgend dargestellt.

- Teilmarkt: Einfamilienwohnhäuser, insbesondere Wochenend- und Ferienhäuser
- wesentliche Kenngrößen: Verträge aus 2007 bis 2011,
Gesamtlaufzeit Erbbaurecht 99 Jahre,
Restlaufzeit durchschnittlich 27 Jahre,
mit Anpassungsklauseln,
Baujahre 1930 bis 1986,
Grundstücksgröße 400 m² bis 1.500 m²,
Bodenwertniveau 60 – 135 €/m²,
Anteil des Grundstückswertes am Verkehrswert des Volleigentums 30% – 80%
- Datengrundlage: 34 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

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

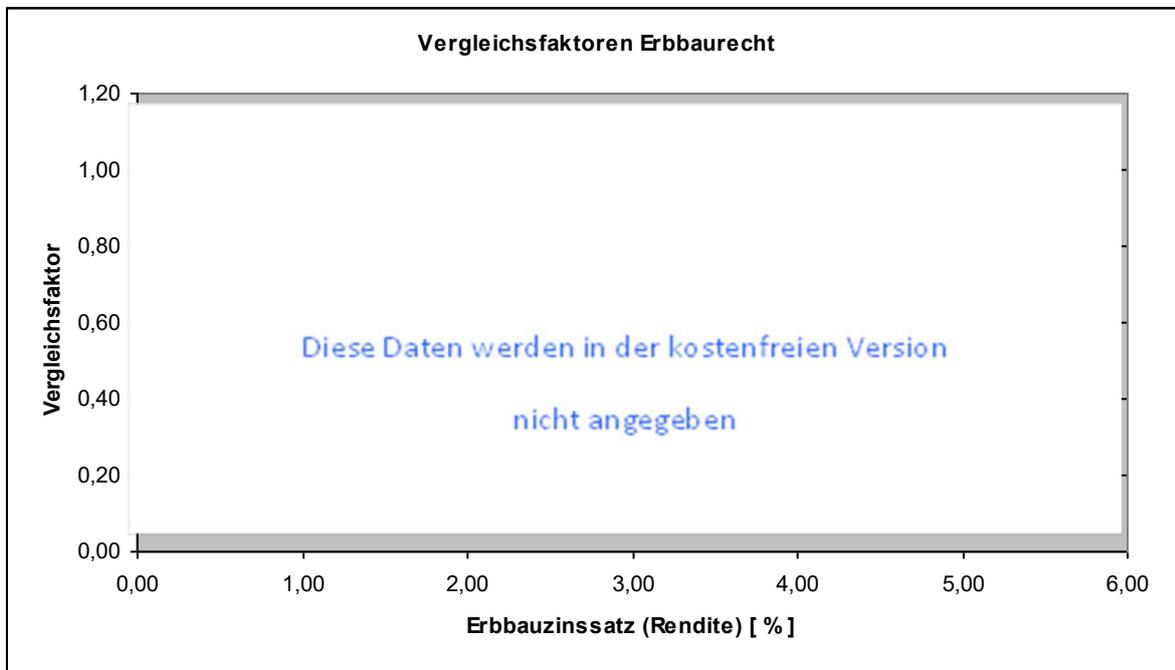
Berechnungsbeispiel:

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 =
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 -2538	-62536
in der Hansestadt Lübeck sowie in den Kreisen Herzogtum Lauenburg und Ostholstein	Brolingstr. 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	Jaguarring 16	23795 Bad Segeberg	04551 / 951-582 -526	-99819

Stand: 01.01.2018