

Immobilienmarktbericht 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön



- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,
Marktbericht erstellt durch Ulrich Kempe, Geschäftsstelle
Herausgabe 04/2021
- Geschäftsstelle:** Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431 23763-400 Telefax: 0431 23763-351
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de
Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de
- Postanschrift:** Gutachterausschuss Kreis Plön
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
– Katasteramt –
Postfach 2780, 24026 Kiel
- Gebühr:** 45 €
- Vervielfältigung:** Nachdruck, Vervielfältigung und Wiedergabe von Auswertungsergebnissen
sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe
gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2.	Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes, Vorbemerkungen	8
3.	Der Gutachterausschuss	8
3.1.	Aufgaben	8
3.2.	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
3.3.	Geschäftsstelle	10
3.4.	Kaufpreissammlung	10
4.	Informationen zum Berichtsgebiet	12
4.1.	Flächennutzung	12
4.2.	Bevölkerung, Einwohnerentwicklung	13
4.3.	Wirtschaftliche Entwicklung	15
4.4.	Regionen	16
5.	Grundstücksumsätze, Entwicklungen	17
5.1.	Vorbemerkungen	17
5.2.	Umsätze gesamt, Umsätze nach Objektarten aufgeteilt	17
5.2.1.	Anzahl	17
5.2.2.	Geldumsatz	19
5.2.3.	Flächenumsatz	20
5.3.	Umsätze nach Teilmärkten	21
5.3.1.	Unbebaute Grundstücke	21
5.3.1.1.	Baugrundstücke	21
5.3.1.2.	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
5.3.1.3.	Grundstücke für den Gemeinbedarf, sonstige Grundstücksflächen	25
5.3.2.	Bebaute Grundstücke	26
5.3.3.	Wohnungs- und Teileigentum	28
6.	Unbebaute Grundstücke	30
6.1.	Individueller Wohnungsbau	30
6.1.1.	Preisniveau	30
6.1.2.	Preisentwicklung (Indexreihe)	31
6.1.3.	Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken	37
6.1.4.	Käuferherkunft	38
6.2.	Geschosswohnungsbau, Geschäftsnutzung	39
6.3.	Allgemeine gewerbliche Nutzung	39
6.4.	Bauerwartungsland, Rohbauland	40
6.5.	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	41

6.5.1. Ackerland und Grünland	41
6.5.1.1. Bonität, Umrechnungskoeffizienten	41
6.5.1.2. Preisniveau (Bodenrichtwerte)	42
6.5.1.3. Preisentwicklung	44
6.5.2. Forstwirtschaftliche Flächen	47
6.6. Sonstige unbebaute Grundstücke	49
6.6.1. Ausgleichsflächen	49
6.6.2. Kiesabbauflächen	49
6.6.3. Gartenland	50
6.6.4. Wasserflächen	51
6.6.5. Moorflächen, Unland	51
7. Bebaute Grundstücke	52
7.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
7.1.1. Preisniveau	52
7.1.2. Preisniveau gegliedert nach Gemeinden	53
7.1.3. Preisentwicklung (Indexreihe)	62
7.1.4. Vergleichsfaktoren	64
7.1.5. Käuferherkunft Ein-/Zweifamilienhäuser	66
7.2. Doppelhaushälften, Reihenhäuser	67
7.2.1. Preisniveau	67
7.2.2. Preisentwicklung (Indexreihe)	68
7.2.3. Vergleichsfaktoren	70
7.3. Mehrfamilienhäuser	71
7.3.1. Preisniveau, Verteilung	71
7.3.2. Preisentwicklung	72
7.3.3. Vergleichsfaktoren	72
7.4. Wohn- und Geschäftshäuser	73
7.4.1. Preisniveau, Verteilung	73
7.4.2. Preisentwicklung	74
7.4.3. Vergleichsfaktoren	74
7.5. Büro- und Geschäftshäuser	75
7.5.1. Preisniveau, Verteilung	75
7.5.2. Preisentwicklung	76
7.5.3. Vergleichsfaktoren	76
7.6. Lager- und Produktionsgebäude	77
7.6.1. Preisniveau, Verteilung	77
7.6.2. Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren	78

7.7.	Resthöfe	79
8.	Wohnungseigentum	80
8.1.	Erstverkäufe nach Neubau	80
8.1.1.	Preisentwicklung (Indexreihe)	80
8.1.2.	Vergleichsfaktoren	81
8.2.	Weiterverkäufe	83
8.2.1.	Preisniveau, Verteilung	83
8.2.2.	Preisentwicklung (Indexreihe)	84
8.2.3.	Vergleichsfaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)	86
8.2.3.1.	Kreis Plön	86
8.2.3.2.	Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein	91
8.2.3.3.	Schönberger Strand	93
8.2.3.4.	Schwentinental	95
8.2.3.5.	Preetz	97
8.2.3.6.	Plön	99
8.2.4.	Käuferherkunft (Erst- und Weiterverkauf)	101
9.	Teileigentum, Stellplätze, Garagen	102
9.1.	Ladenräume, Gewerbeflächen	102
9.2.	Stellplätze (Tiefgarage)	102
9.3.	Garagen	102
10.	Wertermittlungsrelevante Daten	103
10.1.	Umrechnungskoeffizienten (UK)	103
10.1.1.	UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen	103
10.1.2.	UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen	105
10.1.2.1.	Freistehende Einfamilienhäuser	105
10.1.2.2.	Reihenhäuser	106
10.1.3.	Bonitätsumrechnungskoeffizienten	107
10.2.	Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) und Rohertragsfaktoren	108
10.2.1.	Mehrfamilienhäuser	110
10.2.2.	Wohn- und Geschäftshäuser	112
10.2.3.	Büro- und Geschäftshäuser	113
10.2.4.	Einkaufs-/Verbrauchermärkte	114
10.2.5.	Wohnungseigentum	115
10.2.6.	Individueller Wohnungsbau	117
10.2.6.1.	Einfamilienhäuser	117
10.2.6.2.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	119
10.2.7.	Zeitliche Entwicklung der Kapitalisierungszinssätze und Rohertragsfaktoren	121

10.3. Sachwertfaktoren	124
10.3.1. Freistehende Ein- Und Zweifamilienhäuser	126
10.3.2. Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	128
10.3.3. Reihenmittelhäuser	130
10.4. Mieten und Pachten	132
10.4.1. Wohngebäude	132
10.4.2. Pachtzinsen für Acker- und Grünland	134
11. Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	138
11.1. Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	138
12. Zwangsversteigerungen (Anzahl, Erlösquote)	140
13. Bodenrichtwerte	141
14. Anhang	142
14.1. Gebühren des Gutachterausschusses Kreis Plön	142
14.2. Mitglieder des Gutachterausschusses	142
14.3. Zentrale Geschäftsstelle, benachbarte Geschäftsstellen	144

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

- Die **Anzahl** der verwertbaren Kaufverträge ist im Jahr 2020 **um rd. 9% gestiegen** (Abschnitt 5.2.1). Die insgesamt übersandten Kauf- und Überlassungsverträge sind ebenfalls gestiegen und befinden sich wieder auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten 5 Jahre. Der **Geldumsatz der bebauten Grundstücke** hat sich **um 25%** auf nunmehr rd. 337 Millionen Euro **erhöht**, während sich der Geldumsatz bei den **Eigentumswohnungen** sogar **um 48%** auf rd. 107 Millionen Euro **erhöht** hat. Ursächlich für diesen hohen Anstieg sind zu einem großen Teil 74 Neubaeinheiten in einem Pflegeheim. Der **Geldumsatz der unbebauten Grundstücke** (die Anzahl der Verkäufe ist etwas gefallen) liegt mit rd. 73 Millionen Euro **rd. 10% über dem Niveau des Vorjahres** (Abschnitt 5.2.2).
- Der **Preisanstieg** bei Einfamilienhäusern, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen **hat sich beschleunigt** (Abschnitt 7.1.3, 7.2.2 und 8.2.2),
 - die absoluten Preise der gehandelten **Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr weiter **um rd. 13% angestiegen** und kosten im Durchschnitt **341.000 €** (Punkt 7.1.3), die Preise pro Quadratmeter Wohnflächen liegen jetzt bei 2.476 € und haben sich damit **seit dem Jahr 2009 verdoppelt**,
 - die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für gebrauchte **Reihenhäuser/ Doppelhaushälften** haben sich **um 17% auf 252.000 € erhöht** (Abschnitt 7.2.2),
 - die Preise für **Eigentumswohnungen** (ohne Neubauten) sind **um 17% weiter angestiegen** (Abschnitt 8.2.2 und 8.2.3), der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei **157.000 €** und der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei rd. 2.567 €,
 - es sind **96 neue Eigentumswohnungen** errichtet und veräußert worden. Die durchschnittlichen Preise dieser Neubauwohnungen betragen **pro Quadratmeter Wohnfläche rd. 4.163 €** (Punkt 8.1.2). Zusätzlich sind 74 Neubaeinheiten in einem Pflegeheim veräußert worden.
- Der Preis für **Bauland** beträgt im Durchschnitt **rd. 185 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche** (Abschnitt 6.1.2). Er ist jeweils abhängig vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten. Es sind insgesamt 148 Baugrundstücken gehandelt worden.
- Der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland ist um rd. 20% angestiegen, die Anzahl der Verkäufe ist leicht zurückgegangen (Abschnitt 5.3.1.2). Die **Acker- und Grünlandpreise** sind **leicht angestiegen**, bewegen sich aber unter Berücksichtigung der geringen Datengrundlage auf dem Durchschnitt der letzten vier Jahre. (Punkt 6.5.1.3).
- Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen hat im Jahr 2020 wieder zugenommen, liegt aber noch auf einem niedrigen Niveau. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist allerdings im Durchschnitt auf über 100% angestiegen. Hierin zeigt sich auch die Knappheit des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt. (Abschnitt 12).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön
Kronshagener Weg 107 • 24116 Kiel
Telefon: 0431 23763-400 • Telefax 0431 23763-351
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de
www.gutachterausschuesse-sh.de