

Immobilienmarktbericht 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Plön



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,
Marktbericht erstellt durch Ulrich Kempe, Geschäftsstelle
Herausgabe 03/2022

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.



Abb. 1 QR-Code

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.	Schwentimental	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.	Tiefgarage	102
9.3.	Stellplätze	103
9.4.	Garagen	103
10.	Wertermittlungsrelevante Daten	104
10.1.	Umrechnungskoeffizienten (UK)	104
10.1.1.	UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen	104
10.1.2.	UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen	106
10.1.2.1.	Freistehende Einfamilienhäuser	106
10.1.2.2.	Reihenhäuser	107
10.1.3.	Bonitätsumrechnungskoeffizienten	108
10.2.	Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) und Rohertragsfaktoren	109
10.2.1.	Mehrfamilienhäuser	111
10.2.2.	Wohn- und Geschäftshäuser	113
10.2.3.	Büro- und Geschäftshäuser	114
10.2.4.	Einkaufs-/Verbrauchermärkte	115
10.2.5.	Wohnungseigentum	116
10.2.6.	Individueller Wohnungsbau	118
10.2.6.1.	Einfamilienhäuser	118
10.2.6.2.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	120

10.2.7. Zeitliche Entwicklung der Kapitalisierungszinssätze und Rohertragsfaktoren	122
10.3. Sachwertfaktoren	125
10.3.1. Freistehende Ein- Und Zweifamilienhäuser	127
10.3.2. Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	129
10.3.3. Reihenmittelhäuser	131
10.4. Mieten und Pachten	133
10.4.1. Wohngebäude	133
10.4.2. Pachtzinsen für Acker- und Grünland	135
11. Teilverkäufe	139
11.1. Allgemeines	139
11.2. Auswertung	140
12. Zwangsversteigerungen (Anzahl, Erlösquote)	141
13. Bodenrichtwerte	142
14. Anhang	143
14.1. Gebühren des Gutachterausschusses Kreis Plön	143
14.2. Mitglieder des Gutachterausschusses	143
14.3. Zentrale Geschäftsstelle, benachbarte Geschäftsstellen	145

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

- Die **Anzahl** der verwertbaren Kaufverträge ist im Jahr 2021 **um rd. 15% gefallen** (Abschnitt 5.2.1). Die insgesamt übersandten Kauf- und Überlassungsverträge sind **um rd. 8% gefallen** und liegen jetzt unter dem Niveau der letzten 5 Jahre. Der **Geldumsatz der bebauten Grundstücke** hat sich allerdings **um 3%** auf rd. 348 Millionen Euro **erhöht**, während sich der Geldumsatz bei den **Eigentumswohnungen** bei einer annähernd gleichen Anzahl von Verkäufen **um 33%** auf rd. 142 Millionen Euro **erhöht** hat. Ursächlich für diesen hohen Anstieg sind zu einem großen Teil 38 Neubaeinheiten in einem Pflegeheim und 46 Einheiten in Wendtorf direkt an der Ostsee. Der **Geldumsatz der unbebauten Grundstücke** (die Anzahl der Verkäufe ist um 13% gefallen) liegt mit rd. 101 Millionen Euro **rd. 38% über dem Niveau des Vorjahres** (Abschnitt 5.2.2).
- Der **Preisanstieg** bei Einfamilienhäusern, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen **hat sich weiter stark beschleunigt** (Abschnitt 7.1.3, 7.2.2 und 8.2.2),
 - die absoluten Preise der gehandelten **Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr **um 80.000 € (rd. 23%) angestiegen** und kosten jetzt im Durchschnitt **421.000 €** (Punkt 7.1.3), die Preise pro Quadratmeter Wohnflächen liegen jetzt bei 2.925 € und haben sich damit **in den letzten 10 Jahren um 140 % erhöht**,
 - die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für gebrauchte **Reihenhäuser/ Doppelhaushälften** haben sich **um 34% auf 338.000 € erhöht** (Abschnitt 7.2.2),
 - die Preise für **Eigentumswohnungen** (ohne Neubauten) sind **um 27% weiter angestiegen** (Abschnitt 8.2.2 und 8.2.3), der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei **199.000 €** und der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei rd. 3.454 €,
 - es sind **166 neue Eigentumswohnungen** errichtet und veräußert worden. Die durchschnittlichen Preise dieser Neubauwohnungen betragen **pro Quadratmeter Wohnfläche rd. 5.590 €** (Punkt 8.1.2). Zusätzlich sind 38 Neubaeinheiten in einem Pflegeheim veräußert worden. In diesem Wert sind allerdings 46 Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wendtorf direkt an der Ostsee mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.750 € enthalten.
- Der Preis für **Bauland** beträgt im Durchschnitt **rd. 268 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche** (Abschnitt 6.1.2). Er ist jeweils abhängig vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten. Es sind insgesamt 73 Baugrundstücke gehandelt worden; der langfristige **Preisanstieg** betrug im Jahr 2021 **rd. 16%**.
- Der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland ist sehr stark um rd. 48% gefallen (Abschnitt 5.3.1.2). Die **Ackerlandpreise** sind entsprechend dem langfristigen Trend **angestiegen**, während die **Grünlandpreise** unter Berücksichtigung der geringen Datengrundlage **stagnieren**. (Punkt 6.5.1.3).

Die Anzahl der beim Amtsgericht durchgeführten und dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen hat im Jahr 2021 abgenommen und liegt auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist weiter auf über 100% (Durchschnitt) angestiegen und beträgt jetzt 128% des Verkehrswertes. 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