

Immobilienmarktbericht 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Plön



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,
Marktbericht letztmalig erstellt durch Ulrich Kempe,
Geschäftsstelle, Herausgabe 02/2023

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.	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.	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 insgesamt übersandten **Kaufverträge** und die Anzahl der verwertbaren Kaufverträge (Kaufverträge mit marktüblichen Konditionen) sind **um 22% eingebrochen** (Abschnitt 5.2.1) und liegen damit auf dem tiefsten Stand seit dem Jahr 2001. Der **Geldumsatz** der **bebauten Grundstücke** hat sich allerdings **um 3%** auf rd. 357 Millionen Euro **erhöht**, während sich die Anzahl und der Geldumsatz bei den **Eigentumswohnungen um 40%** auf rd. 85 Millionen Euro **reduziert** hat. Der **Geldumsatz der unbebauten Grundstücke** (die Anzahl der Verkäufe ist um 37% gefallen) liegt mit rd. 57 Millionen Euro **rd. 43% unter dem Niveau des Vorjahres** (Abschnitt 5.2.2).
- Die **Preise** bei Einfamilienhäusern, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen **haben sich beruhigt** (Abschnitt 7.1.3, 7.2.2 und 8.2.2),
 - die absoluten Preise der gehandelten **Einfamilienhäuser** sind gegenüber dem Vorjahr **nahezu konstant geblieben** und kosten jetzt im Durchschnitt **418.000 €** (Punkt 7.1.3), die **Preise pro Quadratmeter** Wohnflächen sind **um 10% auf rd. 3.200 €/m² gestiegen**,
 - die durchschnittlichen Preise für **Reihenhäuser/ Doppelhaushälften** haben sich gegenüber dem Vorjahr **um 8% auf rd. 366.000 € erhöht**, im **2. Halbjahr sind hier die Preise gefallen** (Abschnitt 7.2.2 und 7.2.3),
 - die Preise für **Eigentumswohnungen** (ohne Neubauten) sind **um 11% angestiegen** (Abschnitt 8.2.2 und 8.2.3), der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei **222.000 €** und der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 3.549 €,
 - der Anteil des Verkaufes von Eigentumswohnungen (Ferienwohnungen) an außerhalb von Schleswig-Holstein wohnenden Personen ist von 41% auf 32% gefallen (Abschnitt 8.2.4)
 - es sind lediglich **45 neue Eigentumswohnungen** errichtet (Vorjahr 166) und veräußert worden. Die durchschnittlichen Preise dieser Neubauwohnungen betragen **pro Quadratmeter Wohnfläche rd. 6.230 €** (Punkt 8.1.2)
- Der **Preis für Bauland** beträgt im Durchschnitt **rd. 262 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche** (Abschnitt 6.1.2) und ist damit **leicht gefallen**. Er ist jeweils abhängig vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten. Es sind insgesamt 93 baureife Grundstücke gehandelt worden.
- Der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland ist sehr stark um rd. 50% gefallen (Abschnitt 5.3.1.2). Die **Ackerlandpreise** sind entsprechend dem langfristigen Trend **angestiegen**, während die **Grünlandpreise** unter Berücksichtigung der geringen Datengrundlage auf dem Niveau der letzten Jahre **stagnieren**. (Punkt 6.5.1.3).

Die Anzahl der beim Amtsgericht durchgeführten und dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen liegt auch im Jahr 2022 auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) ist wieder unter 100% (Durchschnitt) gefallen und beträgt 86% des Verkehrswertes (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