

# Immobilienmarktbericht 2023

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön



**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,  
Marktbericht erstellt durch Michaela Lindenau,  
Geschäftsstelle, Herausgabe 02/2024

**Geschäftsstelle:** Kronshagener Weg 107  
24116 Kiel  
Telefon: 0431 23763-400  
Telefax: 0431 23763-351  
E-Mail: [Gutachterausschuss.Kreis\\_Ploen@LVermGeo.landsh.de](mailto:Gutachterausschuss.Kreis_Ploen@LVermGeo.landsh.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-sh.de](http://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.



QR-Code

# Inhaltsverzeichnis

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze
2. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes, Vorbemerkungen
3. Der Gutachterausschuss
  - 3.1. Aufgaben
  - 3.2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses
  - 3.3. Geschäftsstelle
  - 3.4. Kaufpreissammlung
4. Informationen zum Berichtsgebiet
  - 4.1. Flächennutzung
  - 4.2. Bevölkerung, Einwohnerentwicklung
  - 4.3. Wirtschaftliche Entwicklung
  - 4.4. Regionen
5. Grundstücksumsätze, Entwicklungen
  - 5.1. Vorbemerkungen
  - 5.2. Umsätze gesamt, Umsätze nach Objektarten aufgeteilt
    - 5.2.1. Anzahl
    - 5.2.2. Geldumsatz
    - 5.2.3. Flächenumsatz
  - 5.3. Umsätze nach Teilmärkten
    - 5.3.1. Unbebaute Grundstücke
      - 5.3.1.1. Baugrundstücke
      - 5.3.1.2. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke
      - 5.3.1.3. Grundstücke für den Gemeinbedarf, sonstige Grundstücksflächen
    - 5.3.2. Bebaute Grundstücke
    - 5.3.3. Wohnungs- und Teileigentum
6. Unbebaute Grundstücke
  - 6.1. Individueller Wohnungsbau
    - 6.1.1. Preisniveau
    - 6.1.2. Preisentwicklung (Indexreihe)
    - 6.1.3. Durchschnittsgröße von Einfamilienhausgrundstücken
    - 6.1.4. Käuferherkunft

- 6.2. Geschosswohnungsbau, Geschäftsnutzung
- 6.3. Allgemeine gewerbliche Nutzung
- 6.4. Bauerwartungsland, Rohbauland
- 6.5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen
  - 6.5.1. Ackerland und Grünland
    - 6.5.1.1. Bonität, Umrechnungskoeffizienten
    - 6.5.1.2. Preisniveau (Bodenrichtwerte)
    - 6.5.1.3. Preisentwicklung
  - 6.5.2. Forstwirtschaftliche Flächen
- 6.6. Sonstige unbebaute Grundstücke
  - 6.6.1. Ausgleichsflächen
  - 6.6.2. Kiesabbauflächen
  - 6.6.3. Gartenland
  - 6.6.4. Wasserflächen
  - 6.6.5. Moorflächen, Unland
- 7. Bebaute Grundstücke
  - 7.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
    - 7.1.1. Preisniveau
    - 7.1.2. Preisniveau gegliedert nach Gemeinden
    - 7.1.3. Preisentwicklung (Indexreihe)
    - 7.1.4. Vergleichsfaktoren
    - 7.1.5. Käuferherkunft Ein-/Zweifamilienhäuser
  - 7.2. Doppelhaushälften, Reihenhäuser
    - 7.2.1. Preisniveau
    - 7.2.2. Preisentwicklung (Indexreihe)
    - 7.2.3. Vergleichsfaktoren
  - 7.3. Mehrfamilienhäuser
    - 7.3.1. Preisniveau, Verteilung
    - 7.3.2. Preisentwicklung
    - 7.3.3. Vergleichsfaktoren
  - 7.4. Wohn- und Geschäftshäuser
    - 7.4.1. Preisniveau, Verteilung

- 7.4.2. Preisentwicklung
- 7.4.3. Vergleichsfaktoren
- 7.5. Büro- und Geschäftshäuser
  - 7.5.1. Preisniveau, Verteilung
  - 7.5.2. Preisentwicklung
  - 7.5.3. Vergleichsfaktoren
- 7.6. Lager- und Produktionsgebäude
  - 7.6.1. Preisniveau, Verteilung
  - 7.6.2. Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren
- 7.7. Resthöfe
- 8. Wohnungseigentum
  - 8.1. Erstverkäufe nach Neubau
    - 8.1.1. Preisentwicklung (Indexreihe)
    - 8.1.2. Vergleichsfaktoren
  - 8.2. Weiterverkäufe
    - 8.2.1. Preisniveau, Verteilung
    - 8.2.2. Preisentwicklung (Indexreihe)
    - 8.2.3. Vergleichsfaktoren (Aufteilung nach Baualtersklassen)
      - 8.2.3.1. Kreis Plön
      - 8.2.3.2. Laboe, Heikendorf, Mönkeberg, Stein
      - 8.2.3.3. Schönberger Strand
      - 8.2.3.4. Schwentinental
      - 8.2.3.5. Preetz
      - 8.2.3.6. Plön
    - 8.2.4. Käuferherkunft (Erst- und Weiterverkauf)
- 9. Teileigentum, Stellplätze, Garagen
  - 9.1. Ladenräume, Gewerbeflächen
  - 9.2. Tiefgarage
  - 9.3. Stellplätze
  - 9.4. Garagen
- 10. Wertermittlungsrelevante Daten
  - 10.1. Umrechnungskoeffizienten (UK)

- 10.1.1. UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen
- 10.1.2. UK zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen
  - 10.1.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser
  - 10.1.2.2. Reihenhäuser
- 10.1.3. Bonitätsumrechnungskoeffizienten
- 10.2. Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) und Rohertragsfaktoren
  - 10.2.1. Mehrfamilienhäuser
  - 10.2.2. Wohn- und Geschäftshäuser
  - 10.2.3. Büro- und Geschäftshäuser
  - 10.2.4. Einkaufs-/Verbrauchermärkte
  - 10.2.5. Wohnungseigentum
  - 10.2.6. Individueller Wohnungsbau
    - 10.2.6.1. Einfamilienhäuser
    - 10.2.6.2. Reihenhäuser, Doppelhaushälften
  - 10.2.7. Zeitliche Entwicklung der Kapitalisierungszinssätze und Rohertragsfaktoren
- 10.3. Sachwertfaktoren
  - 10.3.1. Freistehende Ein- Und Zweifamilienhäuser
  - 10.3.2. Doppelhaushälften, Reihenendhäuser
  - 10.3.3. Reihemittelhäuser
- 10.4. Mieten und Pachten
  - 10.4.1. Wohngebäude
  - 10.4.2. Pachtzinsen für Acker- und Grünland
- 11. Teilverkäufe
  - 11.1. Allgemeines
  - 11.2. Auswertung
- 12. Zwangsversteigerungen (Anzahl, Erlösquote)
- 13. Bodenrichtwerte
- 14. Anhang
  - 14.1. Gebühren des Gutachterausschusses Kreis Plön
  - 14.2. Mitglieder des Gutachterausschusses
  - 14.3. Zentrale Geschäftsstelle, benachbarte Geschäftsstellen

# 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

- Die Anzahl der insgesamt übersandten Kaufverträge und die Anzahl der verwertbaren Kaufverträge (Kaufverträge mit marktüblichen Konditionen) sind um weitere 8% gegenüber dem Vorjahr (Abschnitt 5.2.1) gesunken und liegen damit auf dem tiefsten Stand seit dem Jahr 2001. Dementsprechend haben sich im Kreis Plön auch der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken im Vergleich zu 2022 um 29% und bei den Eigentumswohnungen um 18% reduziert. Der Geldumsatz der unbebauten Grundstücke liegt jetzt bei rd. 37 Millionen Euro (2022: 58 Millionen €) (Abschnitt 5.2.2).
- Die Preise bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen befinden sich in etwa wieder auf dem Preisniveau des Jahres 2021, die Preise für Doppelhaushälften/Reihenhäuser sind stark gesunken und liegen weit unter dem Durchschnittspreis von 2021 (Abschnitt 7.1.3, 7.2.1 und 8.2.1).
  - die Einfamilienhäuser kosteten im Durchschnitt 421.185 € (Punkt 7.1.3, ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen), die Preise pro Quadratmeter Wohnflächen sind aber im Vergleich zum Vorjahr um 5% auf rd. 3.000 €/m<sup>2</sup> gesunken,
  - die durchschnittlichen Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften liegen bei 284.000 € (Abschnitt 7.2. ff, wie vorher),
  - die Preise für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten) sind um 18% gefallen (Abschnitt 8.2 ff, wie vorher), der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 181.200 € und der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 3.165 €/m<sup>2</sup> (- 11 %),
  - es sind lediglich 24 neue Eigentumswohnungen errichtet (Vorjahr 43) und veräußert worden. Die durchschnittlichen Preise dieser Neubauwohnungen betragen pro Quadratmeter Wohnfläche rd. 4.893 € (Punkt 8.1.2)
- Der Preis für Bauland beträgt im Durchschnitt rd. 291 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche (Abschnitt 6.1.1) und ist entgegen dem Trend leicht gestiegen. Er ist jeweils abhängig vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten.
- Der Flächen- und Geldumsatz für Ackerland ist wieder gestiegen und erreicht das Niveau von 2021. (Abschnitt 5.3.1.2). Auch Ackerlandpreise befinden sich wieder auf dem Preisniveau von 2021.
- Die Anzahl der beim Amtsgericht durchgeführten und dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen liegt auch im Jahr 2023 auf einem sehr niedrigen Niveau (4 Verträge). Das Verhältnis des Zuschlagerlöses zum Verkehrswert (Erlösquote) beträgt 82% des Verkehrswertes (Abschnitt 11).

## 2. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes, Vorbemerkungen

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön soll helfen, den Grundstücksmarkt transparenter darzustellen 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.

## 3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten wurden in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet. 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 27.04.2022 (Gutachterausschussverordnung – GAVO) in der zurzeit gültigen Fassung (GVOBl. 2022, 588)
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44 S. 2805).

### 3.1. Aufgaben

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

Darüber hinaus ist das Handeln bei der Erstellung der Gutachten von der Rechtsprechung sowie den folgenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien bestimmt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) mit Grundsätzen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte, zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren, zum Sachwertverfahren,
- Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR),
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)



### 3.2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus der oder dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Mitgliedern. Die oder der Vorsitzende und alle weiteren Mitglieder verfügen über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken und besitzen Kenntnis und Überblick hinsichtlich des lokalen Grundstücksmarktes sowie den ortsüblichen Mieten.

Die oder der Vorsitzende, die Stellvertreterin oder der Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen Mitglieder werden seit dem 01.01.2001 in Plön von dem/der Landrat/Landrätin für die Dauer von 4 Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist unbeschränkt zulässig.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nicht öffentlicher Sitzung. Die Gutachter\*innen haben ihre Stellungnahme zum Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. 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 oder der Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter\*innen und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern bzw. Gutachterinnen besetzt.

### 3.3. Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die in der Abteilung 3 des LVerMGeo SH in Kiel 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.

### 3.4. Die Kaufpreissammlung als Grundlage

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\*innen 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 den Grundstücksmarktbericht und 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.

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