

# Grundstücksmarktbericht 2015



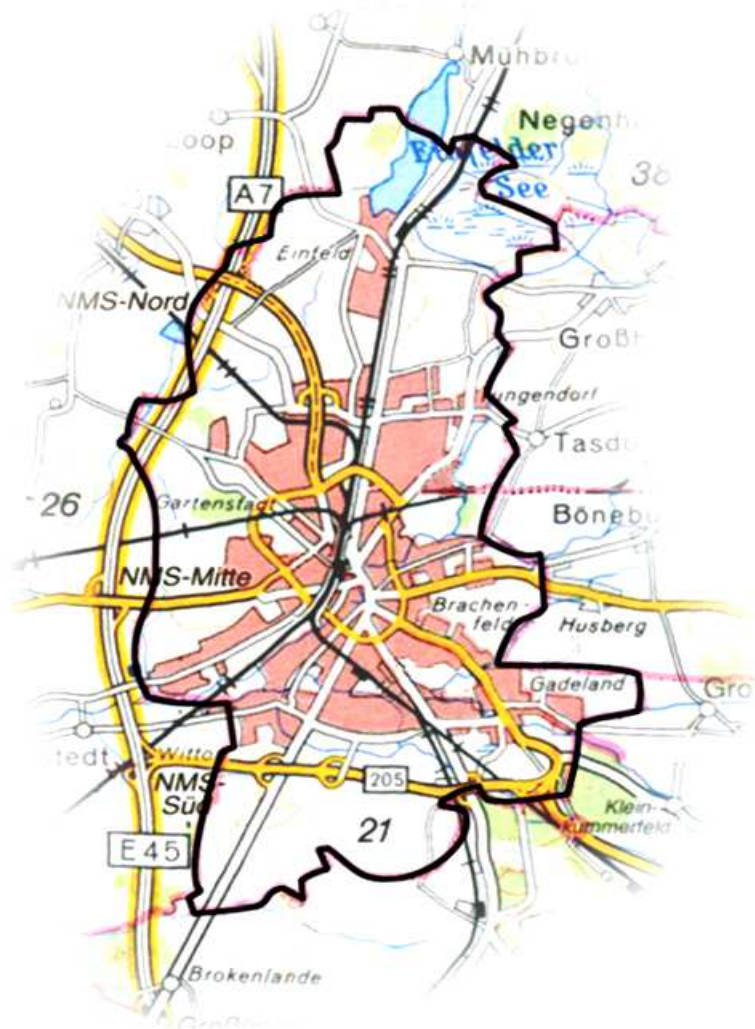
Stadt  
Neumünster

Fachdienst  
Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen

## Grundstücksmarktbericht 2015

für den Bereich der Stadt

### Neumünster



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Neumünster (Geschäftsstelle)

Anschrift:

Großflecken 68  
24534 Neumünster

E-Mail: [gutachterausschuss@neumuenster.de](mailto:gutachterausschuss@neumuenster.de)

Telefax: 04321 / 942-2087

Leiter der Geschäftsstelle:

Roland Clausen    Telefon: 04321 / 942-2553

Auskünfte:

Elke Schülldorf    Telefon: 04321 / 942-2547

Henning Bracker    Telefon: 04321 / 942-2436

---

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit der Quellenangabe gestattet.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Der Gutachterausschuss	3
1.2.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	3
1.2.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	4
1.3	Geschäftsstelle	5
1.4	Kaufpreissammlung	6
<b>2.</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>7</b>
2.1	Unbebaute Grundstücke	7
2.1.1	Land- und Forstwirtschaft	7
2.1.2	Gartenland	7
2.1.3	Bauland	8
2.1.4	Sonstige Flächen	8
2.2	Bebaute Grundstücke	8
<b>3.</b>	<b>Die Stadt Neumünster</b>	<b>9</b>
3.1	Geographische Lage	9
3.2	Verkehrsanbindung	9
3.3	Stadtgebiet	9
<b>4.</b>	<b>Grundstücksverkehr</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	10
4.2	Geldumsatz	10
<b>5.</b>	<b>Einzelheiten der Preisentwicklung</b>	<b>11</b>
5.1	Unbebaute Grundstücke	11
5.1.1	Land- und Forstwirtschaft	11
5.1.2	Gartenland	11
5.1.3	Bauland	11
5.2	Bebaute Grundstücke	15
5.2.1	Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	16
5.2.2	Geschossbauten	18
5.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	18
5.2.4	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	21
<b>6.</b>	<b>Ableitungen</b>	<b>21</b>
6.1	Bodenpreisindex	21
6.2	Umrechnungskoeffizienten	21
6.3	Liegenschaftszinssätze	22
6.4	Ertragsfaktoren	23
6.5	Gebäudefaktoren	24
6.6	Sachwertfaktoren	26
<b>7.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertauskünfte</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Wesentliche Daten des Berichtsjahres 2015</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Benachbarte Gutachterausschüsse</b>	<b>31</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2015 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster soll helfen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen und die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu dokumentieren. Er wird jährlich fortgeschrieben und von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an interessierte Stellen und Personen auf Anforderung abgegeben. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Einigen allgemeinen Aussagen zu Aufgaben und Organisation eines Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle folgen Begriffsbestimmungen sowie Angaben und Zahlen zum Stadtkreis Neumünster, bevor die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert wird.

### **1.2 Der Gutachterausschuss**

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 aufgrund des Bundesbaugesetzes und der dazu ergangenen Verordnung eingerichtet worden. Die heutigen gesetzlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR),
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten.

(in der jeweils gültigen Fassung)

#### **1.2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Für den Bereich der kreisfreien Städte und der Kreise besteht in Schleswig-Holstein je ein selbständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/in der Stadt N.N." 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.

Dem örtlichen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen die im § 193 BauGB genannten Aufgaben:

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

- die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
- die für die Feststellung des Wertes eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
- die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
- Gerichte und Justizbehörden

es beantragen.

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

- Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.
- Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.
- Die Verkehrswertgutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

### **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 in den Mieten auskennen.

Die oder der Vorsitzende, die Stellvertreterinnen und Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder werden von der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister, der Landrätin oder dem Landrat bestellt; die Bestellung erfolgt für die Dauer von vier Jahren, eine Wiederbestellung ist unbeschränkt zulässig.

Dem Gutachterausschuss in Neumünster gehören zurzeit 12 ehrenamtliche Gutachter an.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre 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 Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern besetzt. Die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden zu den Sitzungen gleichmäßig herangezogen, dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter berücksichtigt.

Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der Gutachterausschuss dann beschlussfähig, wenn neben dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter mindestens drei ehrenamtliche Gutachter anwesend sind.

### **1.3 Geschäftsstelle**

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle.

Dieser Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen die folgenden 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 und Grundstücksmarktberichten. Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen und Erteilen von Auskünften aus ihnen an Interessierte
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an dazu Berechtigte
- 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 Geschäftsstelle nach Weisung durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet. Um diese Arbeit leisten zu können, benötigt die Geschäftsstelle zusätzliche Angaben zum Haus bzw. zur Eigentumswohnung, die über einen Fragebogen von der Käuferseite eingeholt werden. Die Ergebnisse der Auswertung, die seit dem 01.01.1993 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 Erstattung von Verkehrswertgutachten zurück.

Sonstige Personen erhalten bei berechtigtem Interesse eine 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.

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 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 unterschieden nach Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gartenland ohne Aussicht auf eine Entwicklung in Richtung Bauland, Bauland verschiedener Zustands- und Entwicklungsstufen sowie sonstige Flächen.

#### **2.1.1 Land- und Forstwirtschaft**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, 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,
2. 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 Gartenland**

Hierunter fallen Flächen, die entweder erwerbsgärtnerisch genutzt werden oder auf Grund sonstiger Besonderheiten (Brunnenschutzgebiet u. ä.) langfristig für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.



### 2.1.3 Bauland

Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung sofort oder später möglich bzw. zulässig ist, werden zum einen danach unterschieden, ob auf ihnen Wohn- oder Gewerbegebäude errichtet werden können und zum anderen danach, in welchem Entwicklungszustand sie sich befinden.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Als Rohbauland gelten Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung zwar rechtlich gesichert ist aber in der Örtlichkeit noch nicht hergestellt wurde, oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften 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.

### 2.1.4 Sonstige Flächen

Unter diesen Begriff fallen bewertungstechnisch z.B. die Flächen, die für eine Nutzung als Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen bestimmt sind, als Abbauland genutzt oder als Wasserflächen bezeichnet werden.

## 2.2 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken ist neben der Art der vorhandenen Bebauung die nach geltendem Baurecht zulässige ebenso von Bedeutung wie der notwendige bzw. übliche Umfang der Freiflächen.

Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtzentrum benötigen weniger Freiflächen als Einfamilienhausgrundstücke im übrigen Stadtgebiet, Reihen- oder Doppelhausgrundstücke weniger als solche, auf denen ein Einzelhaus steht, während gewerblich genutzte Grundstücke ihrem Verwendungszweck gemäß einen erheblichen Freiflächenanteil benötigen.

### 3. Die Stadt Neumünster

#### 3.1 Geographische Lage

Neumünster liegt auf der holsteinischen Vorgeest unter 54°04'nördlicher Breite und 9°59' östlicher Länge von Greenwich, rd. 22 m über dem Meeresspiegel.

#### 3.2 Verkehrsanbindung

Die Stadt Neumünster ist Verkehrsknotenpunkt für den Schienenverkehr nach Hamburg, Flensburg, Kiel und Heide; das Autobahnnetz der A 7 Hamburg-Flensburg mit Abzweiger nach Kiel; den Nord- Süd-Verkehr Berlin-Skandinavien und den Bäderverkehr.

#### 3.3 Stadtgebiet

Die Stadt wird von den Flüssen Stör und Schwale durchflossen. Die Schwale mündet am südwestlichen Stadtrand in die Stör. Die Stadtgrenze hat eine Länge von insgesamt 57,2 Kilometer. Die größte Ausdehnung der Stadt beträgt:

von Nord nach Süd	14,0 km
von Ost nach West	8,4 km

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 7.156 ha und hat eine amtliche Einwohnerzahl (ohne Nebenwohnsitz) von 78.412 Personen per 30. Juni 2015 (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.096 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Die Stadt ist in neun Stadtteile eingeteilt.

Böcklersiedlung – Bugenhagen

Brachenfeld – Ruthenberg

Einfeld

Faldera

Gadeland

Gartenstadt

Stadtmitte

Tungendorf

Wittorf

#### 4. Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr und im Vergleich zu den Vorjahren wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge, über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichsten Grundstücksarten vorgenommen.

##### 4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

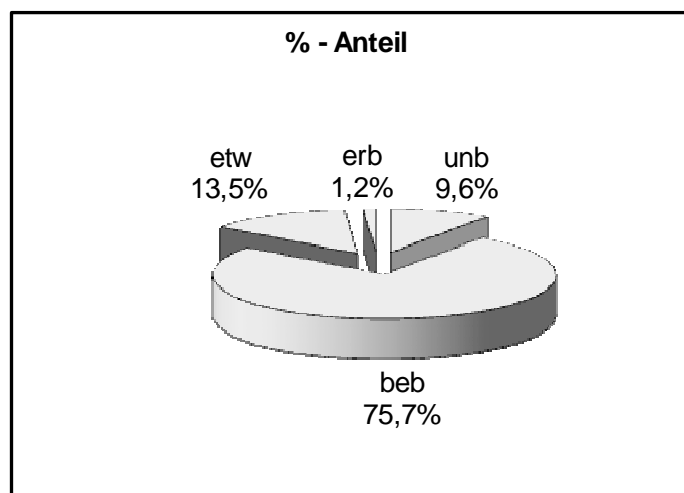
Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 747 im Jahre 2015 beurkundete Kaufverträge übersandt. Die Anzahl der Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 18% gestiegen. Diese verteilten sich auf

Grundstücksart	Anzahl
unbebaute Grundstücke	81
bebaute Grundstücke	353
Wohnungs- und Teileigentum	177
Erbbaurecht / -grundstücke	13
auswertbare Verträge insgesamt:	624
nicht auswertbare Verträge	123
davon Zwangsversteigerungen	9

##### 4.2 Geldumsätze

Der Geldumsatz der auswertbaren Kaufverträge betrug im Berichtsjahr 99.765 TEuro. Er verteilte sich wie folgt:

Grundstücksart	Umsatz in T€
unbebaute Grundstücke (unb)	9.547
bebaute Grundstücke (beb)	75.488
Wohnungs- und Teileigentum (etw)	13.525
Erbbaurecht / -grundstücke (erb)	1.205



## **5. Einzelheiten der Preisentwicklung**

### **5.1. Unbebaute Grundstücke**

Zur Definition der Grundstücksart siehe 2.1

#### **5.1.1 Land- und Forstwirtschaft**

Im Berichtsjahr wurden 6 landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünland) für im Mittel 28.219,- €/Hektar (ha) veräußert. Der Flächenumsatz im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr betrug 12,4 ha.

Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen (Wald) wurden nicht registriert.

#### **5.1.2 Gartenland**

Eigentumsübergänge bei erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen wurden nicht registriert.

Im Bereich privater Kleingärten lagen die Preise zwischen 7,00 €/m<sup>2</sup> und 13,75 €/m<sup>2</sup>. Das Mittel aller Preise ergab 10,40 €/m<sup>2</sup> bei einer veräußerten Gesamtfläche von 4.464 m<sup>2</sup>.

Preisbestimmend waren neben persönlichen Gründen (Pächter kauft von Eigentümer, Eigentümer veräußert aus Altersgründen) offensichtlich der Pflegezustand von Land und Aufwuchs sowie die Ausstattung mit Baulichkeiten (Art, Umfang und Zustand von Ställen und Lauben bis hin zu wochenendhausähnlichen Gebäuden, Strom- und Wasserversorgung u. ä.).

Für "hausnahes Gartenland" beträgt der Kaufpreis 20% bis 25% vom Baulandwert, im Mittel rund 25,- €/m<sup>2</sup>.

#### **5.1.3 Bauland**

Bei den unbebauten Einfamilienhausgrundstücken hat sich im Berichtsjahr eine Preissteigerung von 13,7 % gegenüber dem Vorjahr ergeben.

Es wurden lediglich zwei unbebaute Baugrundstück verkauft, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Im Berichtszeitraum wurden in allen Grundstücks-kategorien vereinzelt Preise gezahlt, die über dem allgemeinen Preisniveau lagen. Hierbei handelte es sich in den meisten Fällen um Baulücken, bei denen eine Nachbarschaftsbebauung bereits vorhanden ist.

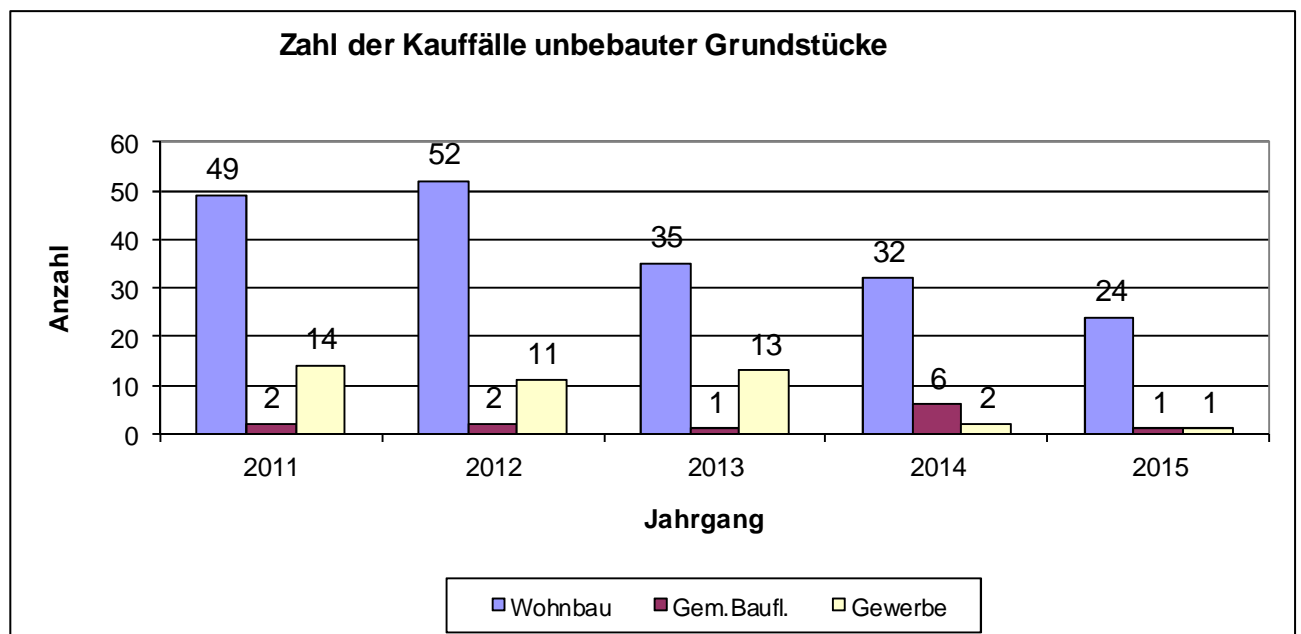
Innerhalb des Berichtszeitraumes wurden insgesamt 24 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Der Flächenumsatz in diesem Bereich betrug rd. 1,47 ha bei einem Durchschnittspreis von 116,- €/m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 610 m<sup>2</sup>.

Für die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten liegt kein ausreichendes Datenmaterial vor.

Für die Darstellung der Preisentwicklung werden die drei Hauptgruppen Wohnbauflächen, gemischt genutzte Bauflächen und Gewerbeflächen gebildet. Bei den Gewerbeflächen (GEW) erfolgt eine zusätzliche Unterteilung nach Produktion und Handel.

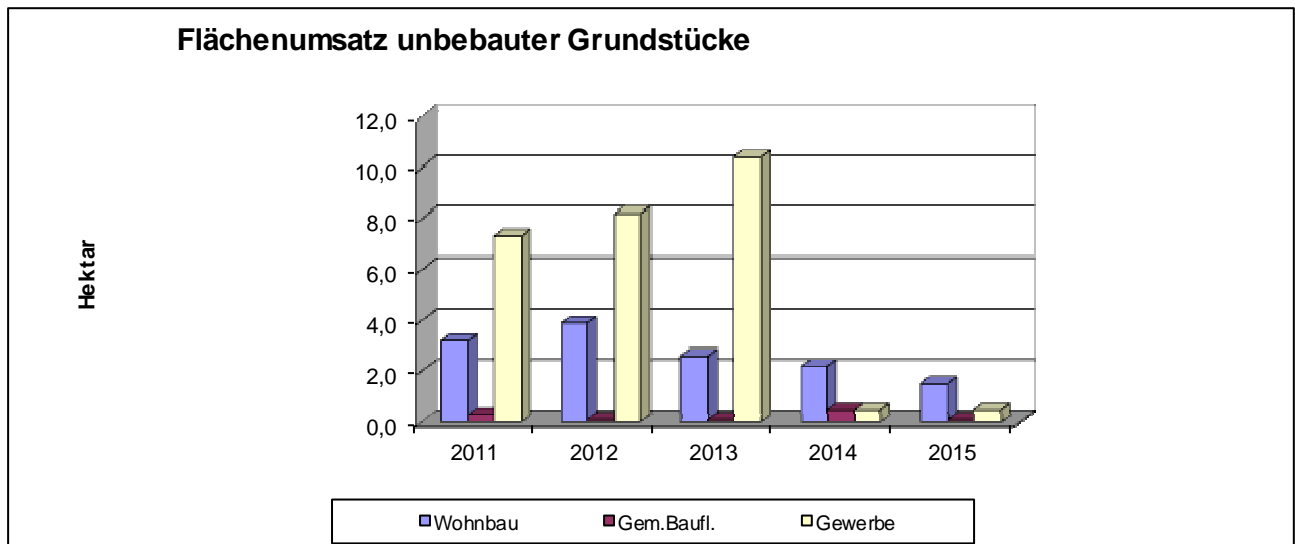
**Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke**

Jahr	Wohnbau	%	Gem. Baufl.	%	Gewerbe	%	Produktion	Handel	Gesamt
2011	49	75%	2	3%	14	22%	davon 11	davon 3	65
2012	52	80%	2	3%	11	17%	davon 9	davon 2	65
2013	35	71%	1	2%	13	27%	davon 7	davon 6	49
2014	32	80%	6	15%	2	5%	davon 1	davon 1	40
2015	24	92%	1	4%	1	4%	davon 1	davon 0	26



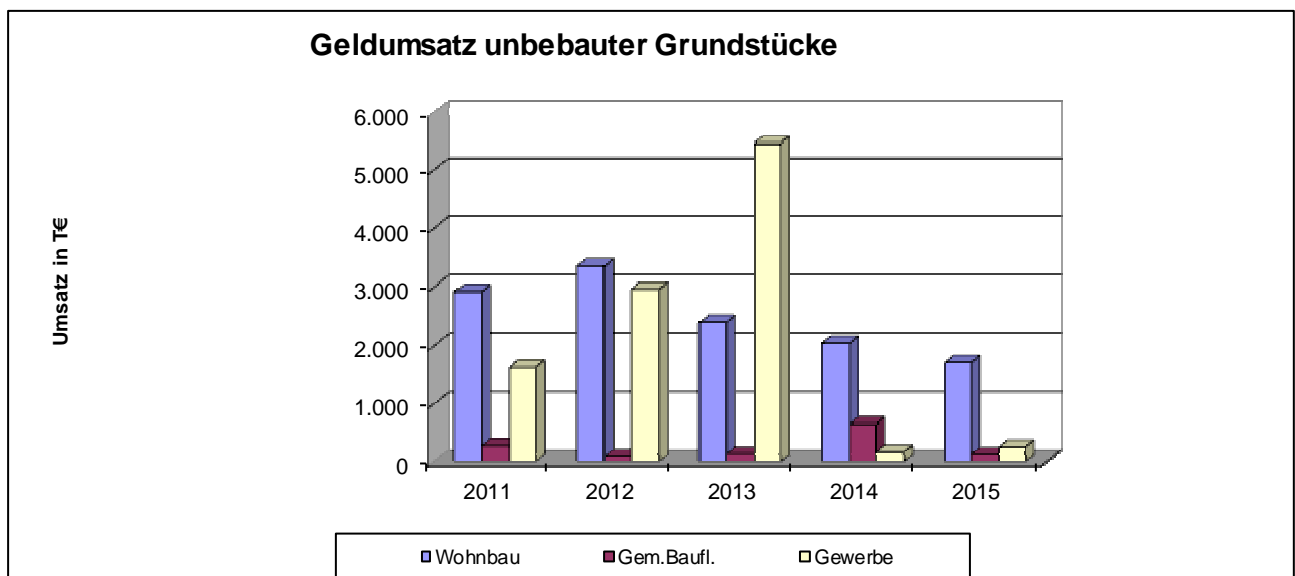
**Flächenumsatz in Hektar (ha) unbebauter Grundstücke**

Jahr	Wohnbau	%	Gem. Baufl.	%	Gewerbe	%	Gesamt
2011	3,2	30%	0,3	3%	7,3	67%	10,8
2012	3,9	32%	0,1	1%	8,2	67%	12,2
2013	2,6	20%	0,1	1%	10,4	79%	13,1
2014	2,2	68%	0,5	16%	0,5	16%	3,2
2015	1,5	71%	0,1	5%	0,5	24%	2,1



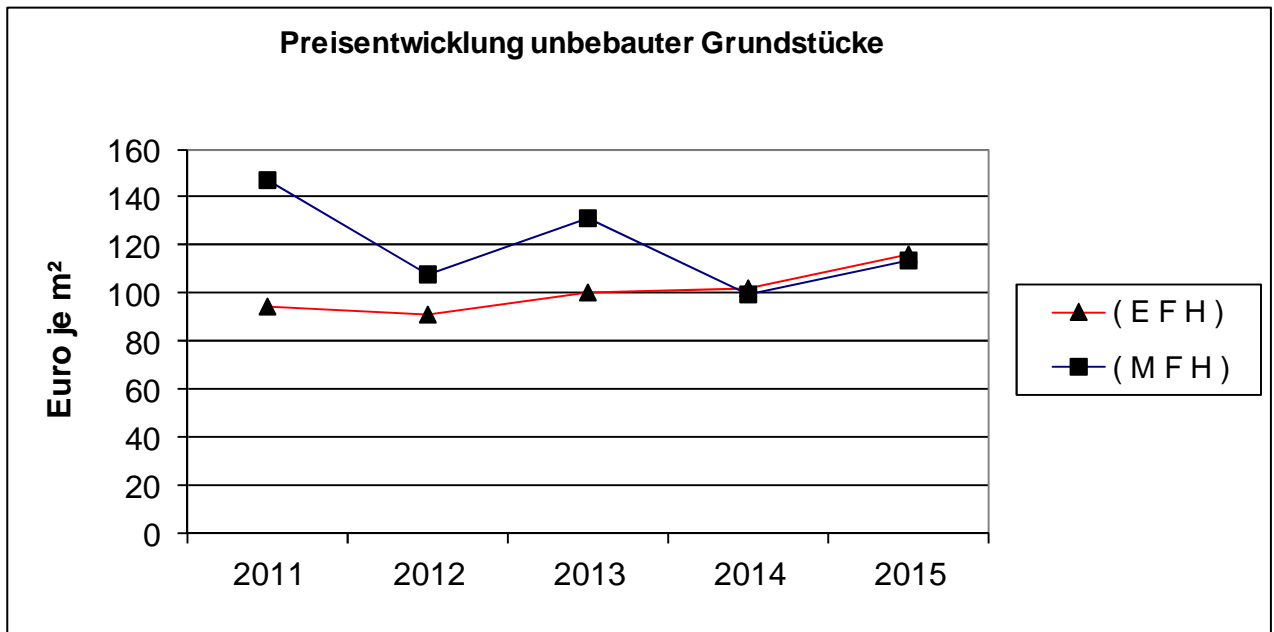
**Geldumsatz in Tausend Euro (T€) unbebauter Grundstücke**

Jahr	Wohnbau	%	Gem. Baufl.	%	Gewerbe	%	Gesamt
2011	2.922	61%	285	6%	1.618	33%	4.825
2012	3.353	52%	92	2%	2.958	46%	6.403
2013	2.383	30%	140	2%	5.451	68%	7.974
2014	2.043	71%	651	23%	170	6%	2.864
2015	1.698	81%	130	6%	260	13%	2.088



**Preisentwicklung unbebauter Grundstücke in EURO / m<sup>2</sup>.**

	Wohnbauflächen (EFH und MFH)		Produktion (GEW)	Handel (GEW)
	Einfamilien- haus	Mehrfamilien- haus		
2011	94 €/m <sup>2</sup>	147 €/m <sup>2</sup>	21 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>
2012	91 €/m <sup>2</sup>	108 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	74 €/m <sup>2</sup>
2013	100 €/m <sup>2</sup>	131 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>
2014	102 €/m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>
2015	116 €/m <sup>2</sup>	114 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	-



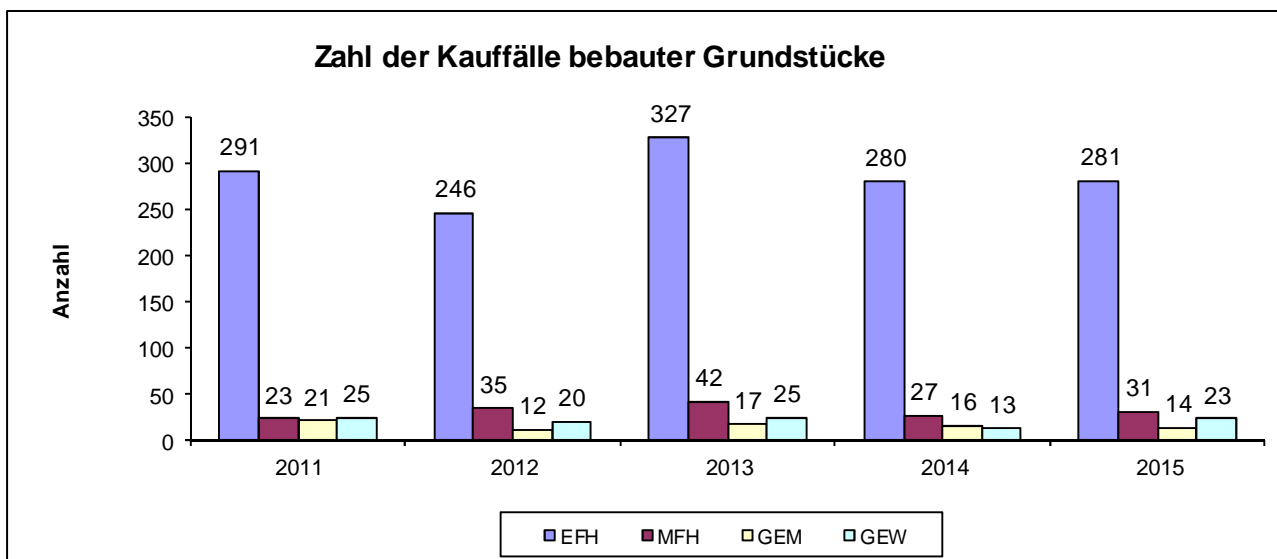
## 5.2 Bebaute Grundstücke

Für die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird unterschieden nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EFH), die als freistehende Objekte, als Doppelhäuser auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze oder als Reihenhäuser errichtet wurden, nach Geschossbauten mit reiner bzw. überwiegender Wohnnutzung (MFH), Büro- und Geschäftsgebäuden (GEM) sowie nach Gewerbe- und Industrieobjekten (GEW).

Zur Aufschlüsselung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises wird der Käufer in einem Fragebogen um zusätzliche Informationen zu dem jeweiligen Objekt gebeten. Durch die gute Akzeptanz dieses Fragebogens ist es möglich, Interessierten am Marktgeschehen gesicherte Daten in anonymisierter Form zur Verfügung zu stellen.

### Zahl der Kauffälle bebauter Grundstücke

Jahr	EFH	davon Erstbezug	MFH	GEM	GEW	Gesamt
2011	291	3	23	21	25	360
2012	246	2	35	12	20	313
2013	327	5	42	17	25	411
2014	280	6	27	16	13	336
2015	281	9	31	14	23	349



### Geldumsatz in Tausend Euro (T€) bebauter Grundstücke

Jahr	EFH	davon Erstbezug	MFH	GEM	GEW	Gesamt
2011	38.295	759	3.746	10.594	26.621	79.256
2012	30.839	362	6.599	3.122	9.875	50.435
2013	42.049	984	9.554	6.831	9.193	67.627
2014	38.637	1.163	8.472	11.920	19.344	78.373
2015	43.719	2.014	7.458	4.667	19.134	74.978



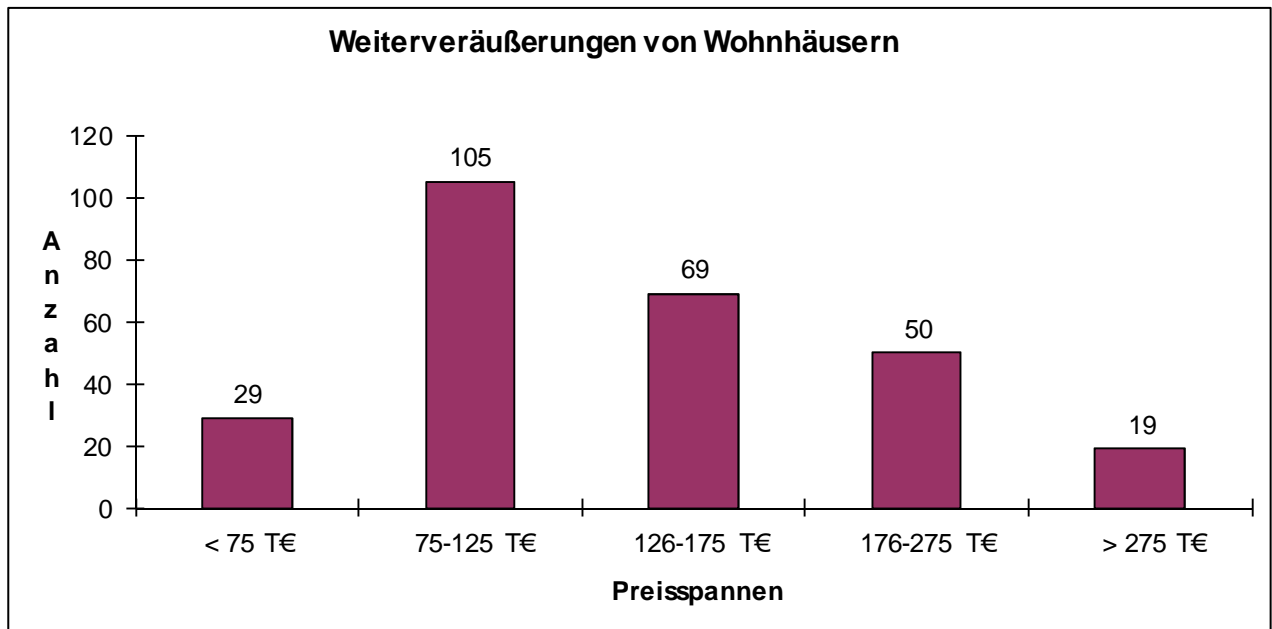
### 5.2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

In diesem Abschnitt sind alle Einfamilienhausarten in die Auswertungen einbezogen worden. Bei den Zweifamilienhäusern unterscheiden sich die Preise in der Regel nicht von denen für freistehende Einfamilienhäuser.

Insgesamt ergibt die Auswertung der Kaufverträge für das Berichtsjahr folgendes Bild:

#### Altbauten

Preisspanne in TEuro	Zahl der Fälle	Mittel
< 75	29	59.000 €
75 - 125	105	103.000 €
126 - 175	69	149.000 €
176 - 275	50	217.000 €
>275	19	373.000 €



**Neubauten**

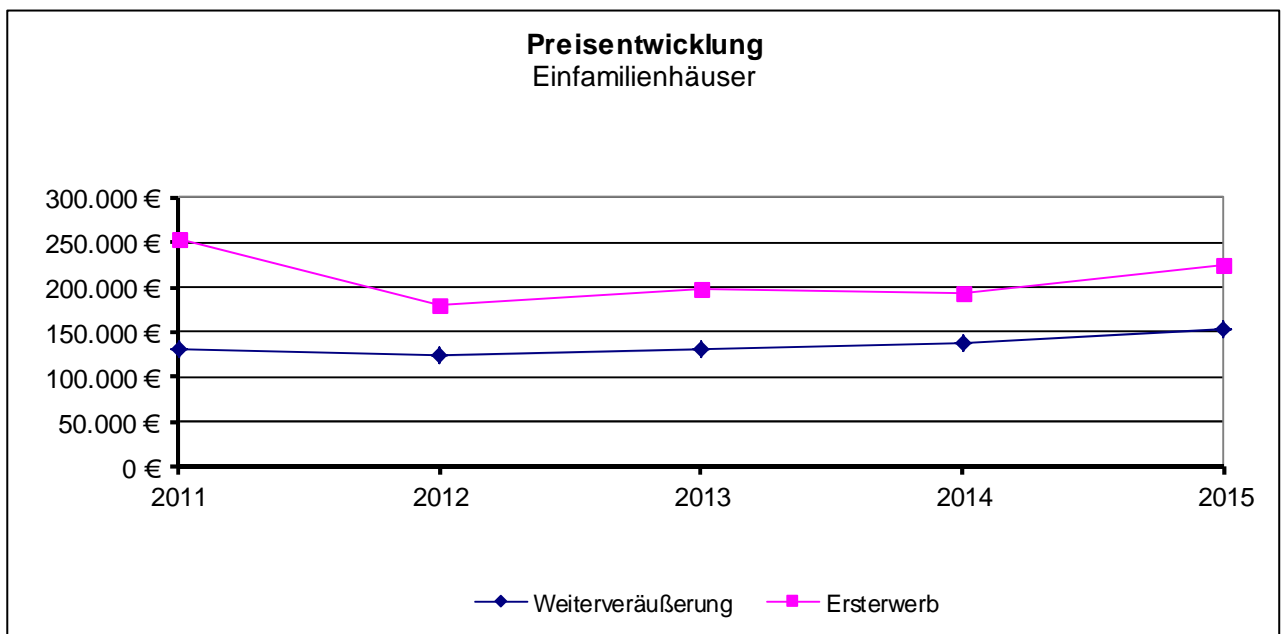
Im Berichtsjahr wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 9 Kaufverträge von Neubauten übersandt.

Preisspanne in TEuro	Zahl der Fälle	Mittel
126 - 175	2	170.000 €
176 - 275	6	233.000 €
>275	1	279.000 €

**Preisvergleich**

Der Durchschnittswert für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ergibt sich aus dem Verhältnis von Geldumsatz zu Zahl der Kauffälle. Kaufpreise für Neubauten sind durch die von den Käufern erbrachten Eigenleistungen teilweise erheblich beeinflusst.

	Weiterveräußerung	Ersterwerb
2011	130.000 €	253.000 €
2012	125.000 €	181.000 €
2013	131.000 €	197.000 €
2014	137.000 €	194.000 €
2015	153.000 €	224.000 €



### 5.2.2 Geschossbauten

Im vermieteten Bestand haben sich die Begriffe der „Langfristigkeit“ und des „angemessenen Zinses“ bei der wechselnden Zinspolitik verändert. Während in den früheren Jahren die Verzinsung (und damit der Kapitalisierungsfaktor) dicht bei der in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) angegebenen lag, zeichnet sich ein Käuferverhalten ab, das zu einer breiteren Streuung des Liegenschaftszinses führt.

Für Gewerbe- und sonstige Objekte bieten sich Preisvergleiche nicht an, da hier zum einen die Objektarten bzw. die subjektiven Anforderungen potentieller Interessenten zu unterschiedlich sind und zum anderen ein einzelner Preis das Gefüge der Gesamtsumme zu stark beeinflussen kann.

Bei der Bestimmung des Kaufpreises für Mehrfamilienhäuser ist wesentliches Kriterium der marktüblich erzielbare Mietpreis und damit verbunden die Höhe des Zinsertrages.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Wohnungsmieten je nach Lage, Baujahr und Ausstattung überwiegend im Rahmen der Mieten des Mietspiegels der Stadt Neumünster lagen.

Mieten für Büro- und Praxisflächen sind wesentlich stärker von der Lage im Gebäude als von der im Stadtgebiet abhängig. In den vergangenen Jahren sind erhebliche Leerstände zu registrieren. Die Mieten lagen je nach Ausstattung und Größe im Durchschnitt zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Die größten Schwankungen sind bei den Ladenmieten zu verzeichnen. Sie werden insbesondere bestimmt von Lage und Größe, dem Verhältnis von Haupt- zu Nebenflächen, der Art des Mieters und des Sortiments, Verkehrsanbindung und Zugänglichkeit. Die Größenordnung der Preisunterschiede lässt eine Veröffentlichung nicht zu.

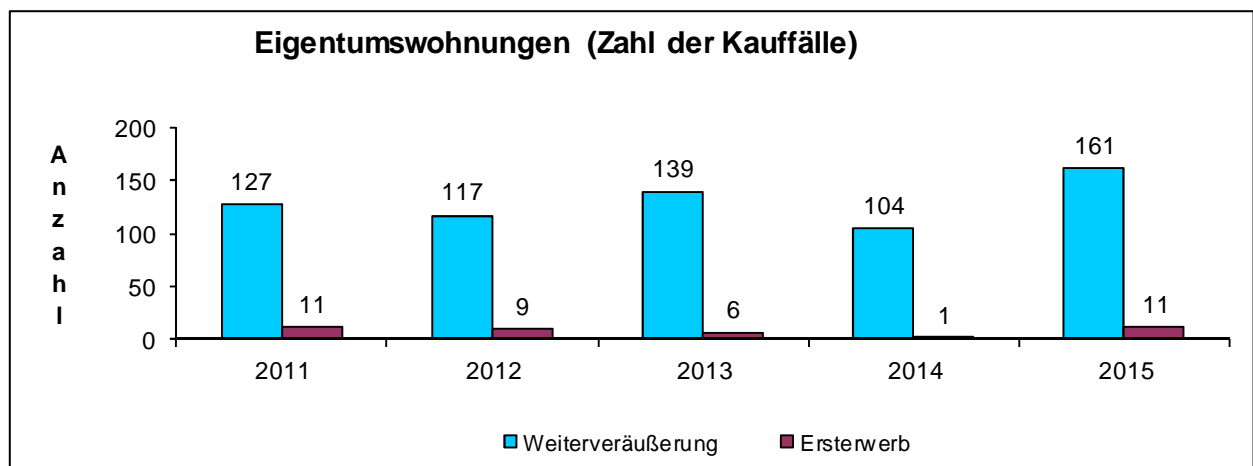
### 5.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Bei den Eigentumswohnungen ist die Nachfrage deutlich höher als im Vorjahr. Für sofort beziehbare Wohnungen werden Preise gezahlt, die über denen für vermietete Wohnungen liegen. Ein weiteres Kriterium ist die Wohnungsgröße. Je geringer die Gesamtwohnfläche, desto höher der Preis je Quadratmeter Wohnfläche. Für Preisunterschiede aufgrund der Lage im Stadtgebiet oder im Gebäude sind deutliche Merkmale nicht erkennbar.

Die Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2015 hat ergeben, dass die auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogenen Preise im Vergleich zum Vorjahr für Weiterveräußerungen im Altbestand um rd. 10 % gestiegen sind. Es wurden wie im Vorjahr überwiegend Eigentumswohnungen in älteren Objekten (Baujahr vor 1975) verkauft.

**Eigentumswohnungen (Zahl der Kauffälle)**

	2011	2012	2013	2014	2015
Altbestand	127	117	139	104	161
Erstbezug	11	9	6	1	11
Gesamt	138	126	145	105	172



**Geldumsatz in Tausend Euro (T€), Eigentumswohnungen**

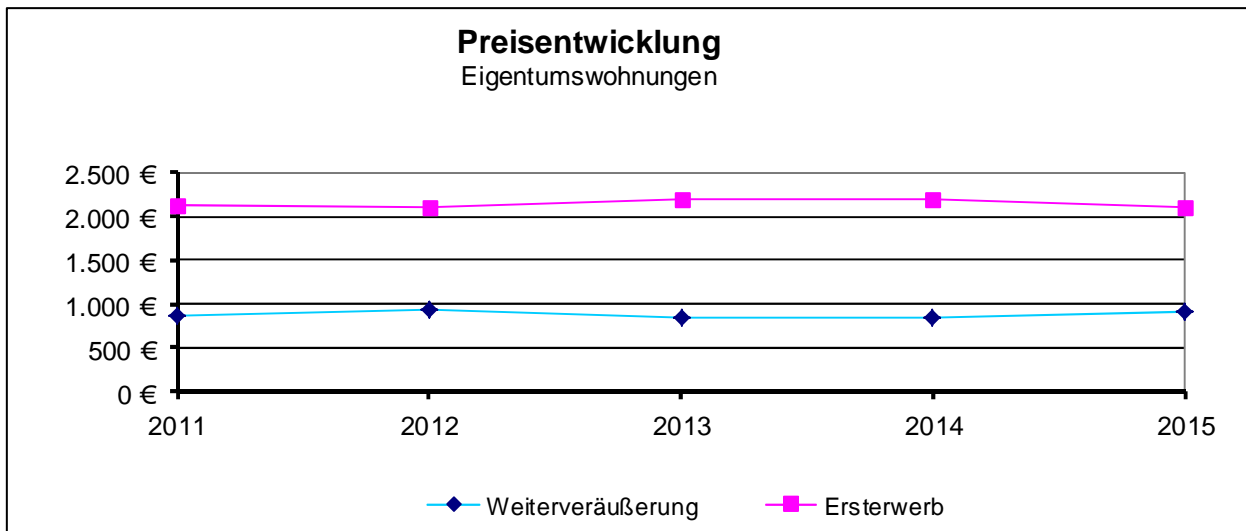
	2011	2012	2013	2014	2015
Altbestand	8.249	7.603	8.544	6.416	10.799
Erstbezug	2.423	1.424	1.178	189	2.364
Gesamt	10.672	9.027	9.722	6.605	13.163

**Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro**

**Diese Angaben werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!**

Mitverkaufte Garagen, Carports oder PKW-Stellplätze wurden vor der Auswertung vom Kaufpreis in Abzug gebracht (bereinigte Kaufpreise).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Altbestand bei 66 m<sup>2</sup>.



## 5.2.4 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

**Die Tabellenwerte werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!**

Die Auswertung erfolgte mit Daten aus den Jahren 2011 bis 2015 mit insgesamt 668 Verkaufsfällen. Bei den in Klammern eingetragenen Werten liegen weniger als drei Verkaufsfälle vor. Für PKW-Stellplätze wurden 2.000 €, für Carports 3.000 € und für Garagen 5.000 € als Pauschalwert vom Kaufpreis in Abzug gebracht (bereinigter Kaufpreis).

**Beispiel:** Eigentumswohnung, Baujahr 1994, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, PKW-Stellplatz  
überschlägiger Vergleichswert = (70m<sup>2</sup> x **1.272 €/m<sup>2</sup>**) + 2.000 € = rd. 91.000 €

## 6. Ableitungen

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses gehört nach der ImmoWertV auch die Untersuchung von Abhängigkeiten sowie die Ableitung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätzen.

### 6.1 Bodenpreisindex

Für die Ableitungen von Indexzahlen fehlten bisher für Neumünster signifikante Preisänderungen. Die Ursache hierfür dürfte in den Besonderheiten der Grundstückswerte liegen, die durch die Ansiedlungspolitik der Stadt Neumünster in der Vergangenheit bedingt waren.

### 6.2 Umrechnungskoeffizienten

Die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für Wertunterschiede auf Grund von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung musste unterbleiben, da solche Unterschiede in Neumünster aus Kaufverträgen nicht in ausreichend großer Anzahl nachgewiesen werden konnten.

### 6.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich aus dem Verhältnis von Gebäudereinertrag zu Kaufpreis unter Beachtung der Restnutzungsdauer. Bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurden die Liegenschaftszinssätze für das Berichtsjahr überwiegend für unvermietete Objekte ermittelt. Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage der ortsüblichen Mieten gemäß Mietspiegel der Stadt Neumünster. Für die Bewirtschaftungskosten wurden bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen Pauschalansätze von 25% gewählt.

#### **Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohnhäuser und Eigentumswohnungen:**

Diese Angaben werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!

#### **Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte:**

Diese Angaben werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!

## 6.4 Ertragsfaktoren (EF)

Der Ertragsfaktor (Rohertragsvervielfältiger) gibt das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresrohertrag wieder und dient einer überschlägigen Ermittlung des Ertragswertes. Bei den hier angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte, die aus Daten der Jahre 2011 bis 2015 mit marktüblich erzielbaren Mieten ermittelt wurden. Es wurden nur Kauffälle ausgewertet bei denen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre beträgt.

Ertragsfaktor (EF) = Kaufpreis / Jahresrohertrag  
Jahresrohertrag = monatliche Nettokaltmiete x 12 Monate

### Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

**Die Tabellenwerte werden**

**in der gebührenfreien Version**

**nicht angeboten!**

Multipliziert man den ermittelten Ertragsfaktor mit dem Jahresrohertrag eines zu bewertenden vergleichbaren Grundstücks, so erhält man einen Vergleichswert für das zu bewertende Objekt.

**Beispiel:** Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1991, Kaltmiete 650 € / Monat  
überschlägiger Vergleichswert = 650 € x 12 x **20,4** = rd. 159.000 €

Bei dieser Vorgehensweise sollte jedoch beachtet werden, dass es sich bei diesen Vergleichsfaktoren immer nur um Mittelwerte handelt, die sich auf ein fiktives Vergleichsgrundstück mit einer durchschnittlichen Qualität hinsichtlich Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit u. s. w. beziehen. Weist das zu bewertende Objekt andere wertrelevante Eigenschaften auf, dann kann die Anwendung der Ertragsfaktoren zu unsachgemäßen Vergleichswerten führen. In der Wertermittlungspraxis bietet es sich daher zur Überprüfung der eigenen Bewertungsergebnisse an, mittels der Vergleichsfaktoren eine Plausibilitätskontrolle durchzuführen.



### **Eigentumswohnungen**

**Die Tabellenwerte werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!**

(\* bei den vor 1945 errichteten Gebäuden handelt es sich um modernisierte Altbauten)

**Beispiel:** Eigentumswohnung, Baujahr 1994, Kaltmiete 490 € / Monat  
überschlägiger Vergleichswert = 490 € x 12 x **15,9** = rd. 93.500 €

### **Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte**

**Die Tabellenwerte werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!**

MFH = Mehrfamilienhäuser

GEM = Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verwaltungs- und Geschäftshäuser

GEW = Gewerbegebäude, Gewerbehallen, Supermarktgrundstücke

### **6.5 Gebädefaktoren (GF) für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

Der Gebädefaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zur Wohnfläche wieder (Gebädefaktor (GF) = Kaufpreis / Wohnfläche). Er bezieht sich auf den Gesamtwert, d.h. den Wert für Grund und Boden, Gebäude und Außenanlagen des bebauten Grundstücks. Bei den hier angegebenen Gebädefaktoren handelt es sich um Mittelwerte, die aus Daten der Jahre 2011 bis 2015 ermittelt wurden. Es wird auch hier, genauso wie bei den Ertragsfaktoren, aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke, ein repräsentativer, durchschnittlicher Gebädefaktor ermittelt.

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und dergleichen nach folgenden Kriterien selektiert:

- Grundstücksgröße: 150 m<sup>2</sup> bis 1.300 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: mindestens 60 m<sup>2</sup>
- Objektzustand: gut und mittel
- Kaufpreis: 60.000 € bis 350.000 €

### **Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

**Die Tabellenwerte werden  
in der gebührenfreien Version  
nicht angeboten!**

Die Auswertung erfolgte mit Daten aus insgesamt 684 Verkaufsfällen. Die in Klammern eingetragenen Werte sind auf Grund geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

Multipliziert man den ermittelten Gebädefaktor mit der Wohnfläche eines zu bewertenden vergleichbaren Gebäudes, so erhält man einen Vergleichswert für das zu bewertende Objekt. Bezüglich der Anwendung der Gebädefaktoren gelten die bei den Ertragsfaktoren gemachten Anmerkungen.

**Beispiel:** Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1991, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
überschlägiger Vergleichswert = 120 m<sup>2</sup> x **1.394** = rd. 167.000 €

Weist das Bewertungsgrundstück andere wertrelevante Eigenschaften als das Vergleichsgrundstück auf, so kann die Anwendung der Gebädefaktoren zu unsachgemäßen Vergleichswerten führen.

Die Gebädefaktoren bieten sich als Plausibilitätskontrolle zur Überprüfung der eigenen Bewertungsergebnisse an.

## 6.6 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Ziel aller in der 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“ eines Objektes ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks mit Gebäude) an den Markt angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (SF).

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Neumünster wurden durch Nachbewertungen abgeleitet, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- Normalherstellungskosten (NHK): NHK 2000 gem. Wertermittlungsrichtlinien (WertR);
  - Regional- und Ortsfaktor 1,0 (ohne Regionalisierung)
  - Baunebenkosten: WertR : 16% bei EFH u. ZFH, 14% bei DHH u. RH
  - Bruttogeschossfläche (BGF): DIN 227 / 1987
  - Baupreisindex: Statistisches Bundesamt;  
Neubau von Wohngebäuden
  - Gesamtnutzungsdauer: WertR : 60 bis 100 Jahre,  
in der Regel 80 Jahre
  - Alterswertminderung: linear
  - Garage: pauschal 6.000 €
  - Außenanlagen: pauschal, 3% bis 7% von Gebäudezeitwert,  
mindestens 3.000 €
  - Bodenwert: Bodenrichtwert ungedämpft, angepasst an die  
Grundstücksgröße, erschließungsbeitragsfrei
  - Kauffälle aus den Jahren: 2013 bis 2015
  - Anzahl
  - Ein- u. Zweifamilienhäuser: BRW 70 €/m<sup>2</sup> bis 160 €/m<sup>2</sup> = 157 Vergleichsfälle
  - Doppel- u. Reihenhäuser: BRW 70 €/m<sup>2</sup> bis 90 €/m<sup>2</sup> = 26 Vergleichsfälle  
BRW 95 €/m<sup>2</sup> bis 160 €/m<sup>2</sup> = 96 Vergleichsfälle
- (BRW = Bodenrichtwert)

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich keine nennenswerten Abweichungen für unterschiedliche Bodenrichtwertniveaus ergeben.

**Sachwert-Marktanpassungsfunktion für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$SF = a \times vSW^b$  mit: SF = Sachwertfaktor  
vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000  
(normiert; durch den Zahlenwert 1 Mio. dividiert)  
a, b = Konstanten (Sigma = Standardabweichung)

**Die abgeleitete Funktion und die Tabellenwerte werden**

**in der gebührenfreien Version**

**nicht angeboten!**

**Beispiel:** Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert im o.a. Modell berechnet mit 150.000 €, Bodenwertniveau 70-160 €/m<sup>2</sup>

=> Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus der Tabelle: 0,82

=> marktangepasster Sachwert: 0,84 x 150.000 € = 126.000 €

### **Sachwert-Marktanpassungsfunktion für Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$SF = a \times vSW^b$  mit: SF = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000

(normiert; durch den Zahlenwert 1 Mio. dividiert)

a, b = Konstanten (Sigma = Standardabweichung)

**Die abgeleitete Funktion und die Tabellenwerte werden**

**in der gebührenfreien Version**

**nicht angeboten!**

## 7. Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss jeweils zum Stichtag 31.12. jedes zweiten Jahres durchschnittliche Lagewerte, die Bodenrichtwerte. Diese Richtwerte werden im Internet unter der Adresse [www.gutachterausschuesse-sh.de](http://www.gutachterausschuesse-sh.de) veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke und nach der Auswertung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt incl. Erschließungskosten ermittelt. Der Bodenrichtwert wird je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angegeben und bezieht sich bei Einfamilienhausbebauung auf Grundstücke mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder Zuschnitt ergeben Abweichungen vom Bodenrichtwert. Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertzonen sind nicht als starre Abgrenzungen zu interpretieren. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Wertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst sein.

**Bodenrichtwertübersicht für baureifes Land in Neumünster**

(Stand 31.12.2014)

Lage:	Individueller Wohnungsbau	Gewerbe (Handel)	Gewerbe (Produktion)
	[Euro / m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]
Böckler-Siedlung	105,--	---	---
Brachenfeld- Schwalegegend	160,--	---	---
Brachenfeld	105,--	---	---
Einfeld-Seegegend	160,--	---	---
Einfeld-Nord	120,--	---	---
Einfeld-Süd	100,--	---	25,--
Faldera	105,--	---	---
Gadeland	105,--	70,--	35,--
Gartenstadt	105,--	---	---
Gewerbegebiet Freesenburg- Nord / Süd	---	70,--	45,--
Innenstadt	siehe Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-sh.de">www.gutachterausschuesse-sh.de</a>		
Ruthenberg	95,-- / 105,--	---	---
Stör	85,--	---	35,--
Tungendorf	105,--	---	---
Wittorf	105,--	65,--	25,--
Industriegebiet Süd	---	---	45,--

**Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke betragen:**

- Landwirtschaftliche Flächen: Ackerland = 3,00 €/m<sup>2</sup>  
Grünland = 1,50 €/m<sup>2</sup>
- Forstwirtschaftliche Flächen: Wald = 1,20 €/m<sup>2</sup> (ohne Baumbestand)

## 8. Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertauskünfte

Ein Schwerpunkt der Arbeit des Gutachterausschusses liegt, wie eingangs erwähnt, auf der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke aller Art und Nutzung.

Gründe für die Erstellung waren z. B. Auseinandersetzungen im privaten Bereich, Fragen der Kaufpreisbemessung, Sanierungszwecke und Angelegenheiten im sozialen Bereich.

Außerdem wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Vielzahl von mündlichen und schriftlichen Auskünften zu Bodenrichtwerten und Einzelgrundstücken erteilt.

## 9. Wesentliche Daten des Berichtsjahres 2015

- Insgesamt haben die Auswertungen der Kaufpreissammlung ergeben, dass in allen Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen), die Kaufpreise in Neumünster gestiegen sind.
- Die Anzahl der Kaufverträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18% erhöht (Seite 10).
- Die Anzahl der gehandelten unbebauten Einfamilienhausgrundstücke ist um 25% zurückgegangen (Seite 12).
- Die Anzahl der gehandelten Einfamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben (Seite 15).
- Die Wohnungsmieten im Geschosswohnungsbau lagen überwiegend im Rahmen der Mietpreisspanne des Mietspiegels der Stadt Neumünster (Seite 18).
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist deutlich höher als im Vorjahr (Seite 19), die auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogenen Kaufpreise im Altbestand (Weiterverkäufe) sind um rd. 10 % gestiegen. Bei den Erstverkäufen (Neubau) sind die Kaufpreise der letzten Jahre in etwa gleichbleibend (Seite 20).

## 10. Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Plön  
Kronshagener Weg 107  
24116 Kiel (Tel.: 0431/23763-400)  
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Rendsburg - Eckernförde  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg, (Tel.: 04331/202-481)  
E-Mail: iris.bennuehr@kreis-rd.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Segeberg  
Hamburger Straße 30  
23795 Bad Segeberg, (Tel.: 04551/951-582)  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-segeberg.de