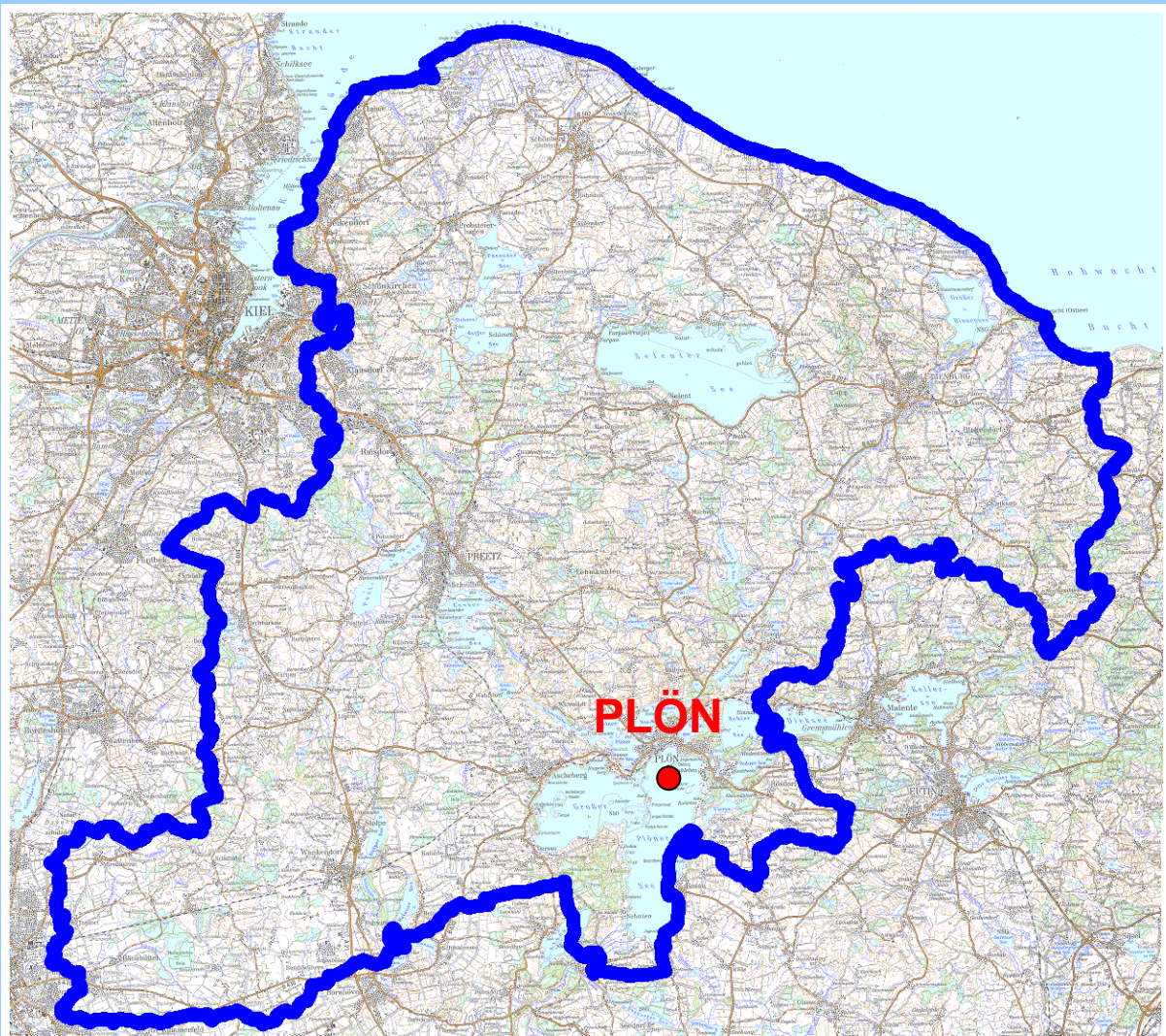
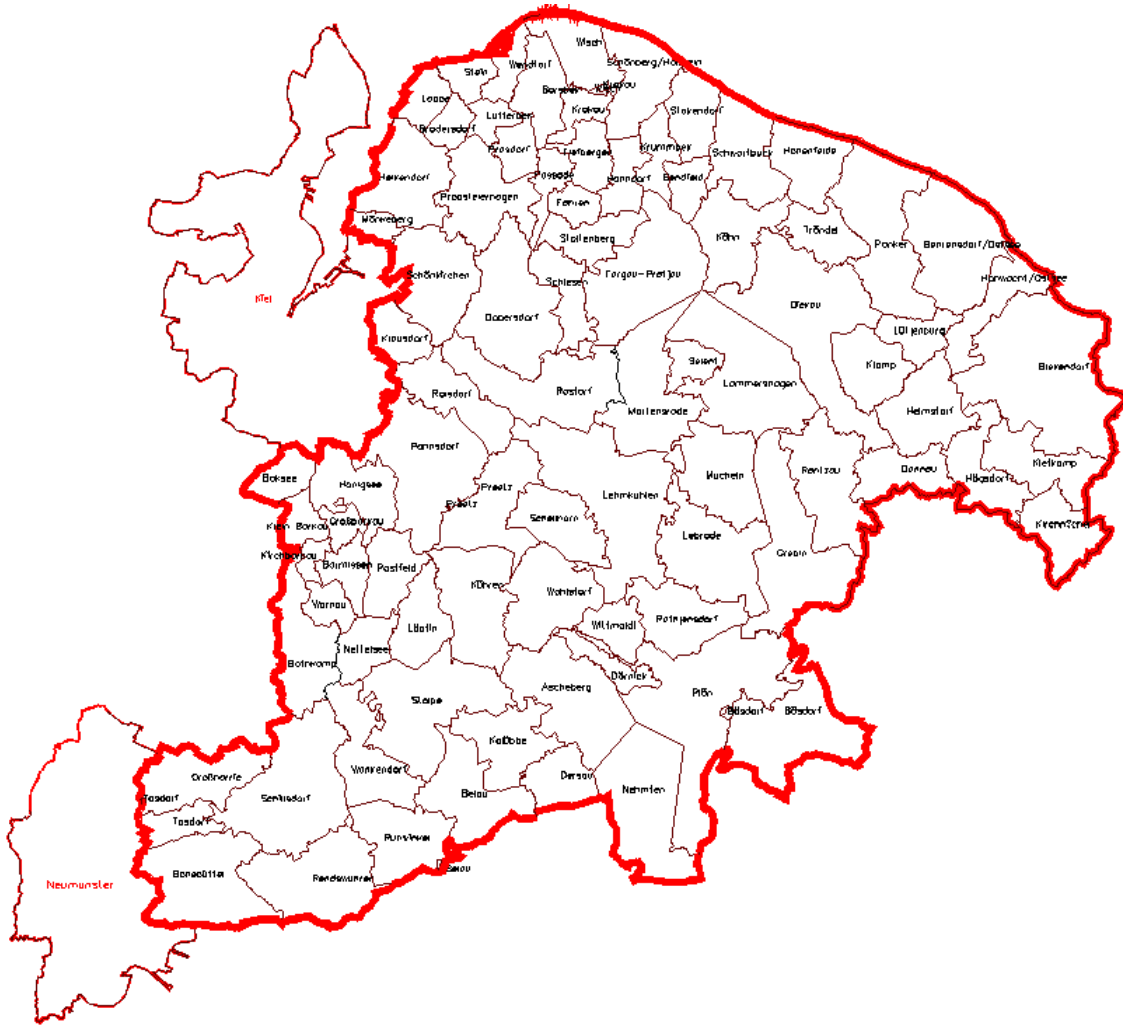


# Grundstücksmarktbericht 2007



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Plön

**Gemeindeübersicht:**



**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön,  
Marktbericht erstellt durch Ulrich Kempe, Geschäftsstelle

**Geschäftsstelle:** Kronshagener Weg 107  
24116 Kiel  
Telefon: 0431 / 23763-400  
Fax: 0431 / 23763-351  
E-Mail: [poststelle@KA-Kiel.landsh.de](mailto:poststelle@KA-Kiel.landsh.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-sh.de/plo](http://www.gutachterausschuesse-sh.de/plo)

**Postanschrift:** Gutachterausschuss Kreis Plön, Geschäftsstelle  
c/o Katasteramt Kiel  
Postfach 2780  
24026 Kiel

**Gebühr:** 35 €

**Vervielfältigung:** Nachdruck, Vervielfältigung und Wiedergabe von  
Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des  
Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

**Vorsitzender des Gutachterausschusses:**

Erhard Stürzebecher  
Leiter des Katasteramts Kiel



**Geschäftsstellenleiter:**

Ulrich Kempe  
Dipl.-Verm.-Ing. (FH)



**Mitglieder des Gutachterausschusses:**

Mirko Benz  
Immobilienwirt



Heinrich Broja  
stellvertretender  
Vorsitzender  
Bauingenieur



Götz-Joachim Gottschalk  
Architekt



Gudrun Lahrsen  
Hochbauingenieurin



Eberhard Leibbrand  
Leiter  
Katasteramt Segeberg  
Dipl.-Verm.-Ing.



Thomas Liedtke  
stellvertretender  
Vorsitzender  
Dipl.-Verm.-Ing.



Karl-Heinz Möller  
Finanzwirt



Herbert Schmidt  
Dipl.-Agr.-Ing.



Eggert Soltau  
Immobilienwirt  
ö.b.u.v.  
Sachverständiger



Achim Wilhelm  
Architekt  
vereidigter  
Sachverständiger



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Allgemeines</b>	5
1.1 Vorbemerkungen	5
1.2 Der Gutachterausschuss	5
1.2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
1.2.2 Zusammensetzung	6
1.3 Geschäftsstelle	7
1.4 Kaufpreissammlung	8
<b>2 Begriffsbestimmungen</b>	8
2.1 Unbebaute Grundstücke	9
2.1.1 Land- und Forstwirtschaft	9
2.1.2 Gartenland	9
2.1.3 Bauland	9
2.1.4 Sonstige Flächen	10
2.2 Bebaute Grundstücke	10
2.3 Wohnungs-/ Teileigentum	10
<b>3 Der Kreis Plön</b>	11
3.1 Verwaltungsgliederung des Kreises	11
3.2 Kreisgebiet	11
3.3 Bevölkerung	12
3.4 Wirtschaft	12
<b>4 Grundstücksverkehr</b>	13
4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	13
4.2 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf Objektarten	14
4.3 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf Grundstücksarten	15
4.3.1 unbebaute Grundstücke	15
4.3.2 bebaute Grundstücke	16
4.3.3 Eigentumswohnungen	17
4.4 Geldumsatz	18
4.5 Flächenumsatz	19
<b>5 Bodenpreisentwicklung</b>	20
5.1 Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten	20
5.2 Landwirtschaftliche Flächen - Umsatz, Bonität und Preise	23
5.3 Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Wasserflächen, Waldflächen, Gartenland und Kiesabbauf Flächen	26
<b>6 Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen</b>	28
<b>7 Preis- und Größenentwicklung Wohnungseigentum</b>	29
7.1 Neubau, Erstverkauf, Preisindex	29
7.2 Weiterverkauf aus dem Bestand	29
7.2.1 Aufteilung der Verkaufsfälle nach Baualtersklassen	31
7.2.2 Durchschnittsgrößen und -preise nach Baualtersklassen	33
<b>8 Durchschnittspreise für bebaute Grundstücke im Kreis Plön</b>	37
<b>9 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Kreis Plön</b>	39
<b>10 Gesamtaufpreise für Einfamilienwohnhäuser im Kreis Plön</b>	41
<b>11 Gesamtaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön</b>	42
<b>12 Zwangsversteigerungen</b>	42
<b>13 Liegenschaftszinssätze</b>	45
<b>14 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren</b>	48
<b>15 Benachbarte Gutachterausschüsse</b>	50

# Bericht über den Grundstücksmarkt 2007 im Kreis Plön



## 1 Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön soll helfen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen 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.

### 1.2 Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Die heutigen gesetzlichen Grundlagen sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 6.12.1989 (GVBL.Schl.-H. 1989 S.181), zuletzt geändert durch Artikel I der Landesverordnung vom 16.08.2004 (GVBL.Schl.-H. 2004 S. 333)

Für den Bereich der Kreise und der kreisfreien Städte besteht in Schleswig-Holstein je ein selbstständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/in der Stadt" (Name der Gebietskörperschaft) 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.

#### 1.2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Abs.1: Der Gutachterausschuss erstellt Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,

wenn

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

es beantragen.

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abs.2: Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstellen.

Abs.3: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte \*) und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Abs.4: Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Bei der Erstellung der Gutachten werden unter Berücksichtigung der Rechtsprechung u.a. die folgenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise, etc.

### **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 den Mieten auskennen.

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

---

\*) Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wird ggf. ein vom Gutachterausschuss festgelegter Richtwertkatalog herangezogen.

Das Vorschlagsrecht für die zu bestellenden Mitglieder des Gutachterausschusses steht der Gebietskörperschaft zu, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

Dem Gutachterausschuss im Kreis Plön gehören zurzeit 10 ehrenamtliche Gutachter unter dem Vorsitz des Leiters des Katasteramtes Kiel an. Zwei der Gutachter sind zugleich Stellvertreter des Vorsitzenden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nicht öffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre Stellungnahme zum 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 Erstellung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern/ -innen besetzt. Bei den Sitzungen werden von allen Gutachtern des Gutachterausschusses jeweils zwei hinzugezogen; dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter berücksichtigt.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Erstellung von Übersichten ist der Gutachterausschuss mit der oder dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Mitgliedern besetzt.

### **1.3 Geschäftsstelle**

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die im Katasteramt 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 und Erteilen von Auskünften
- 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 Mitarbeiter 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 1.1.1997 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 Erstellung von Verkehrswertgutachten zurück.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten auf Antrag auch Eigentümer/innen und Erbbauberechtigte über die zu ihrem Grundstück gespeicherten Daten und sonstige Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen und sofern die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist.

Sonstige Personen erhalten bei berechtigtem Interesse 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 bestimmbar 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 nach 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 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 nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist 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 die Flächen, die z.B. 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 Bebauung ebenso von Bedeutung wie der notwendige bzw. übliche Umfang der Freiflächen.

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

#### **2.3 Wohnungs-/ Teileigentum**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

### 3 Der Kreis Plön (Quelle: Kreisverwaltung Plön, Stand 01.03.2008)

#### 3.1 Verwaltungsgliederung des Kreises Plön

Der Kreis besteht aus 86 Gemeinden, die sich folgendermaßen verteilen:

- 4 Städte: Lütjenburg (zugehörig zum Amt Lütjenburg), Plön, Preetz, Schwentinal
- 82 amtsangehörige Gemeinden des Kreises Plön zzgl. 1 Gemeinde aus dem Kreis Ostholstein in 7 Ämtern:
  - Amt Bokhorst-Wankendorf, 9 Gemeinden
  - Amt Lütjenburg, 14 Gemeinden, 1 Stadt (Lütjenburg)
  - Amt Großer Plöner See, 12 Gemeinden  
inkl. Gemeinde Bosau (Kreis Ostholstein)
  - Amt Preetz-Land, 17 Gemeinden
  - Amt Probstei, 20 Gemeinden
  - Amt Schrevenborn, 3 Gemeinden
  - Amt Selent/Schlesien 7 Gemeinden  
(geschäftsführende Stadt Schwentinal)

#### 3.2 Kreisgebiet

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.083 km<sup>2</sup> ,davon:

Landwirtschaftsfläche 741 km<sup>2</sup> (68,4 %)

Waldfläche 121 km<sup>2</sup> (11,2 %)

Wasserfläche 114 km<sup>2</sup> (10,5 %)

Gebäude und Hofflächen 33 km<sup>2</sup> (3,1 %)

Sonstiges 74 km<sup>2</sup> (6,8 %)

Zahl der Seen (über 3 ha) rund 80

davon: Großer Plöner See 29 km<sup>2</sup>, 60 m tief

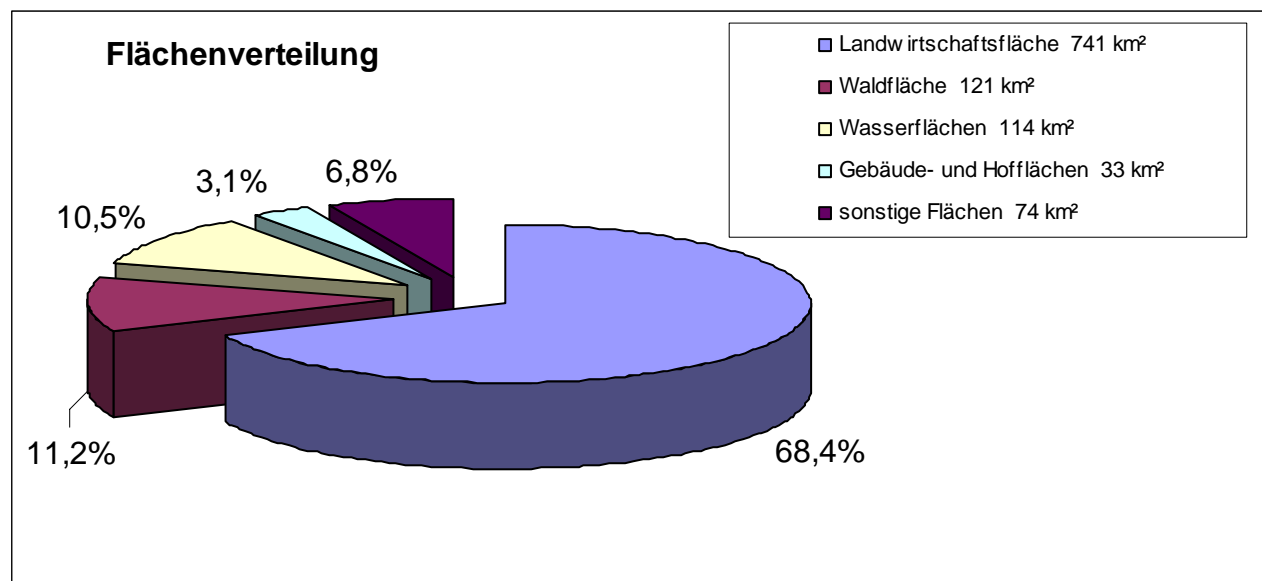
Selenter See 22 km<sup>2</sup>, 34 m tief

(beide Seen sind zugleich die größten Seen des Landes)

Höchste Bodenerhebung nördlich Kirchnüchel 147 m

Länge der Kreisgrenze 210 km

Länge der Ostseeküste 47 km



### 3.3 Bevölkerung (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Im Kreis Plön leben 135.562 Menschen, davon 68.112 männlich und 67.450 weiblich (Stand: 30.09.2007). Mit einer Fläche von 1.083 km<sup>2</sup> ist der Kreis Plön der viertkleinste der 11 schleswig-holsteinischen Kreise.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bevölkerungszahlen gegliedert nach Gebietskörperschaften:

<b>Bevölkerungszahlen Kreis Plön</b>	
<b>Städte</b>	<b>Einwohner</b>
Lütjenburg	5.515
Plön	12.816
Preetz	15.882
Schwentinental	13.649
<b>Ämter</b>	
Bokhorst-Wankendorf	10.329
Lütjenburg	10.981 <sup>1)</sup>
Großer Plöner See	9.510 <sup>2)</sup>
Preetz-Land	9.774
Probstei	22.891
Schrevenborn	18.405

Stand: 30.09.2007

<sup>1)</sup> ohne Einwohnerzahl der Stadt Lütjenburg

<sup>2)</sup> Die Zahlen beinhalten nicht die Bevölkerungsdaten aus Bosau (für 03/2007: 3.561).

### 3.4 Wirtschaft

Die Wirtschaft des Kreises wird neben der Landwirtschaft und Handwerksbetrieben hauptsächlich durch eine mittelständische Dienstleistungsstruktur geprägt. Der Bereich Tourismus ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt besonders stark vertreten.

Durch eine kaum vorhandene industrielle Basis ist die Zahl der gewerblichen Arbeitsplätze relativ gering. Von rd. 51.000 Erwerbstätigen finden nur knapp 30.000 eine Beschäftigung innerhalb des Kreisgebietes. Entsprechend hoch ist die Zahl der Auspendler, die überwiegend in Kiel einer Tätigkeit nachgehen.

## 4 Grundstücksverkehr

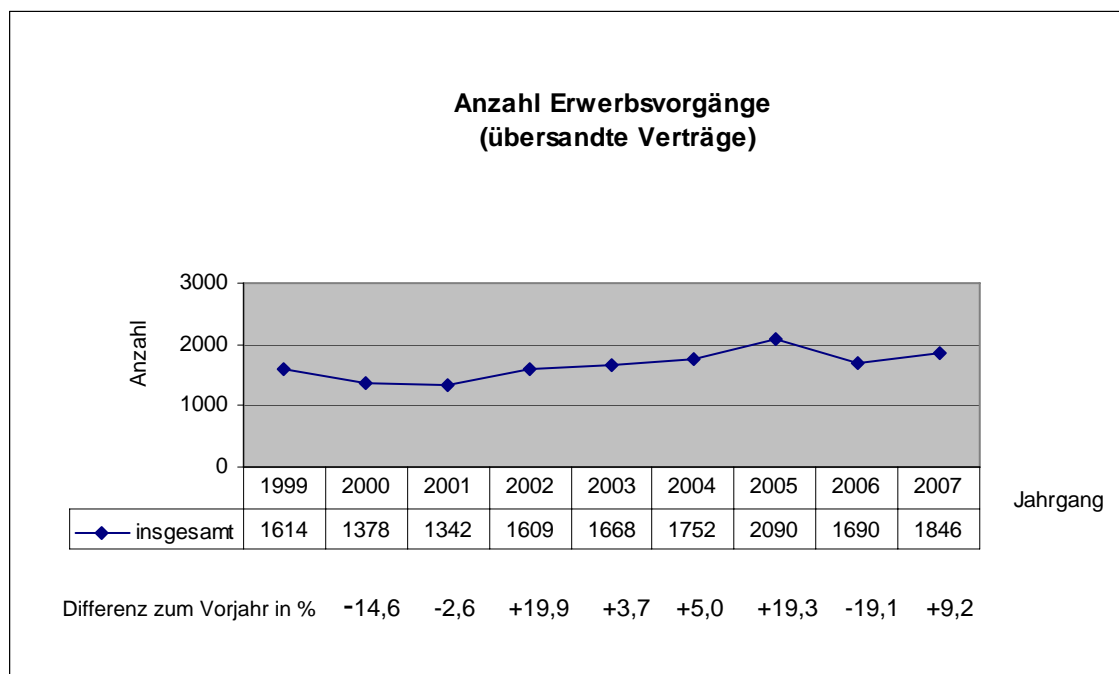
Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2007 und in den Vorjahren wird durch Daten über die *Anzahl* der der Geschäftsstelle übersandten Erwerbsvorgänge und über die *Flächen- und Geldumsätze* aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichen Objekt- und Grundstücksarten vorgenommen.

### 4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge (übersandte Kauf- Überlassungsverträge)

Jahr	Anzahl		Verteilung der Anzahl auf Objektarten		
	Kaufverträge insgesamt	verwertbare Kaufverträge	unbebaut	bebaut	etw <sup>1)</sup>
1999	1614 *	1453	308 *	606 *	311 *
2000	1378 *	1240	242 *	453 *	265 *
2001	1342 *	1208	206 *	489 *	311 *
2002	1609 *	1448	258 *	611 *	280 *
2003	1668	1457	515	558	280
2004	1752	1470	493	563	335
2005	2090	1727	562	743	338
2006	1690	1380	455	578	274
2007	1846	1586	360	657	476

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.

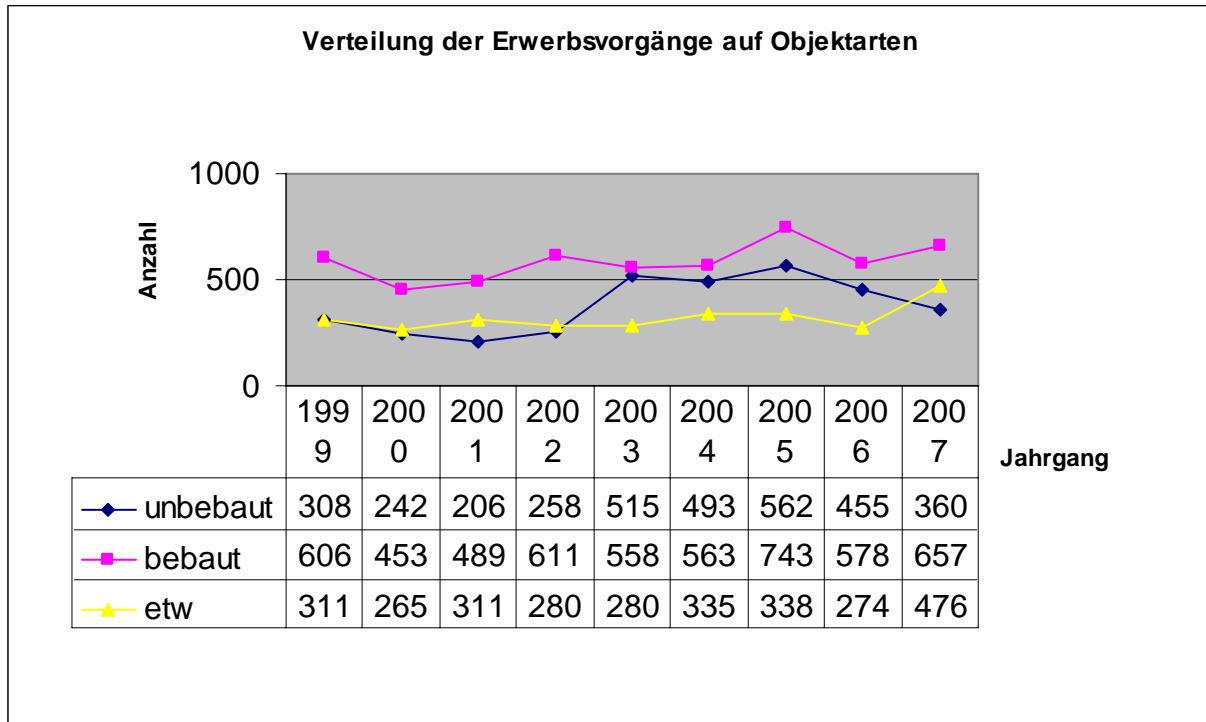
1) etw = (Wohnungs-/ Teileigentum)



Im Jahre 2006 verringerte sich die Anzahl aller übersandten Kaufverträge deutlich um 19,1%, stieg im Jahre 2007 dann aber wieder um 9 % auf ein durchschnittliches Niveau an.

### 4.2 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf Objektarten

Die Verteilung der auswertbaren Verträge auf die Objektarten „bebaut“ , „unbebaut“ und „etw“ (Wohnungs-/ Teileigentum) gestaltet sich wie folgt:



Es ist bei den **Baugrundstücken (-21 %)** ein deutlicher Rückgang der Verkäufe zu verzeichnen, während die Anzahl der Verkäufe der bebauten Objekte und der Eigentumswohnungen relativ stark zugenommen hat.

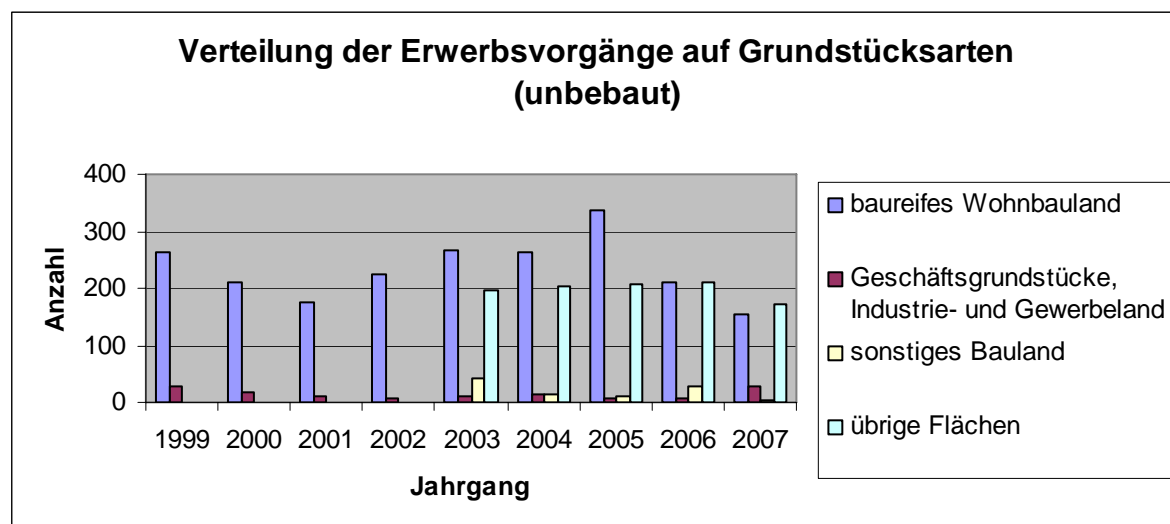
Die Zunahmen bei den Eigentumswohnungen resultiert dabei zu einem großen Teil aus Verkäufen eines Appartementhauses im Ferienzentrum Holm, bei dem insgesamt 230 Eigentumswohnungen seit Mitte 2007 angeboten werden.

### 4.3 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf Grundstücksarten

#### 4.3.1 unbebaute Grundstücke

Jahr	baureifes Wohnbauland	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland	übrige Flächen
1999	264 *	29 *	keine Auswertung	keine Auswertung
2000	211 *	19 *	keine Auswertung	keine Auswertung
2001	177 *	12 *	keine Auswertung	keine Auswertung
2002	226 *	8 *	keine Auswertung	keine Auswertung
2003	266	11	41	197
2004	263	15	13	202
2005	338	7	9	208
2006	209	7	27	212
2007	155	28	5	172

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.



Es ist im Jahre 2002 und besonders dann in 2003 ein deutlicher Anstieg der Kaufverträge für unbebautes Bauland zu verzeichnen. Dieses wird auf die Vorzieheffekte der bereits im Jahre 2002 diskutierten und in 2003 dann vollzogenen Änderung der Eigenheimzulage und auf die günstige Zinsentwicklung zurückgeführt. Darüber hinaus wurden besonders in Plön, Preetz und Raisdorf neue Baugebiete ausgewiesen.

Im Jahre 2004 stagniert der Verkauf von unbebautem Bauland im Kreis Plön auf dem Niveau des Vorjahres, er liegt jedoch immer noch deutlich über dem niedrigen Wert des Jahres 2001.

Im Jahre 2005, und dort besonders im Monat Dezember kurz vor der endgültigen Abschaffung der Eigenheimzulage, erfolgte ein weiterer Anstieg der übersandten Kaufverträge für unbebautes Bauland um 28 %.

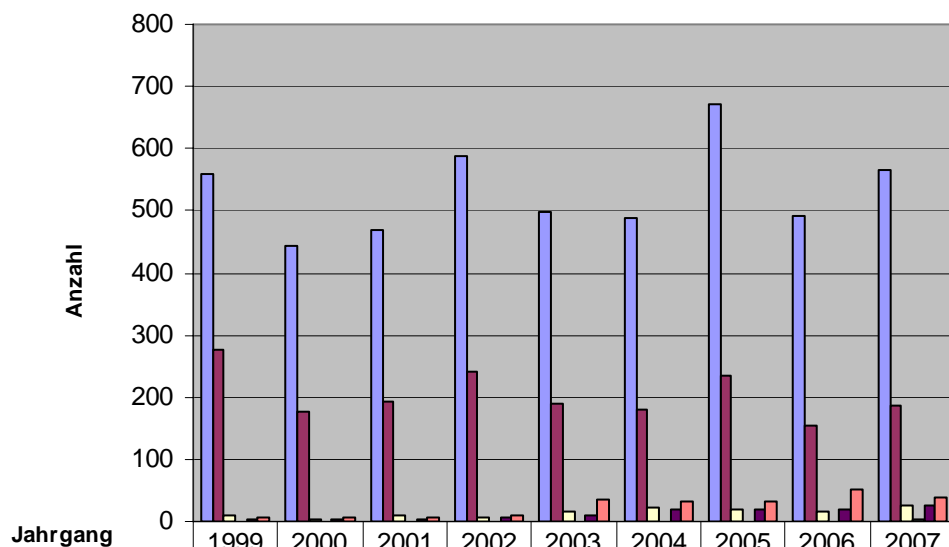
Im Jahre 2006 fiel die **Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke** wieder unter den Wert des Jahres 2002 zurück und **erreicht im Jahre 2007 den vorläufigen Tiefststand**, der noch unter dem Wert des Jahres 2001 liegt.

### 4.3.2 bebaute Grundstücke

Jahr	Ein-, Zweifamilien- häuser	davon: Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Mehrfamilien- häuser	Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	Industrie- und Gewerbe- objekte	sonstige Objekte
1999	558 *	277 *	10 *	0 *	3 *	5 *
2000	442 *	177 *	3 *	0 *	2 *	6 *
2001	470 *	192 *	9 *	0 *	3 *	7 *
2002	589 *	240 *	6 *	1 *	5 *	10 *
2003	499	188	15	0	9	35
2004	489	180	23	1	19	31
2005	673	234	18	1	18	33
2006	491	155	16	1	20	50
2007	565	187	26	2	25	39

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf Grundstücksarten (bebaut)



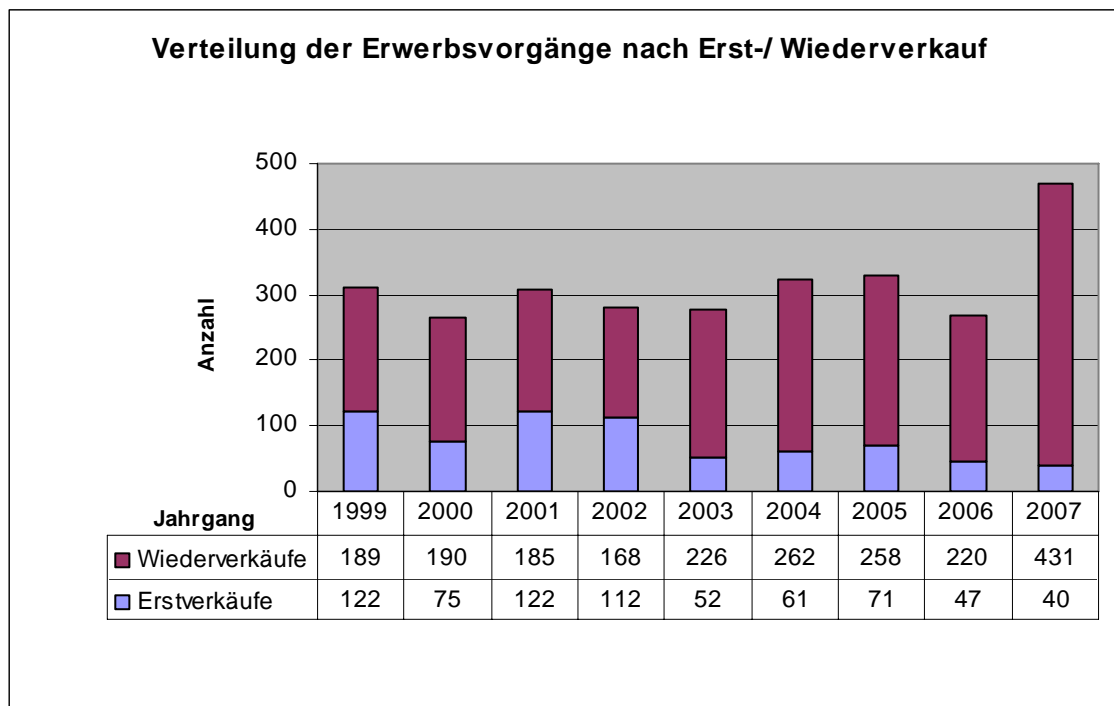
Jahrgang	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ein-, Zweifamilienhäuser	558	442	470	589	499	489	673	491	565
davon: Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	277	177	192	240	188	180	234	155	187
Mehrfamilienhäuser	10	3	9	6	15	23	18	16	26
Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	0	0	0	1	0	1	1	1	2
Industrie- und Gewerbeobjekte	3	2	3	5	9	19	18	20	25
sonstige Objekte	5	6	7	10	35	31	33	50	39



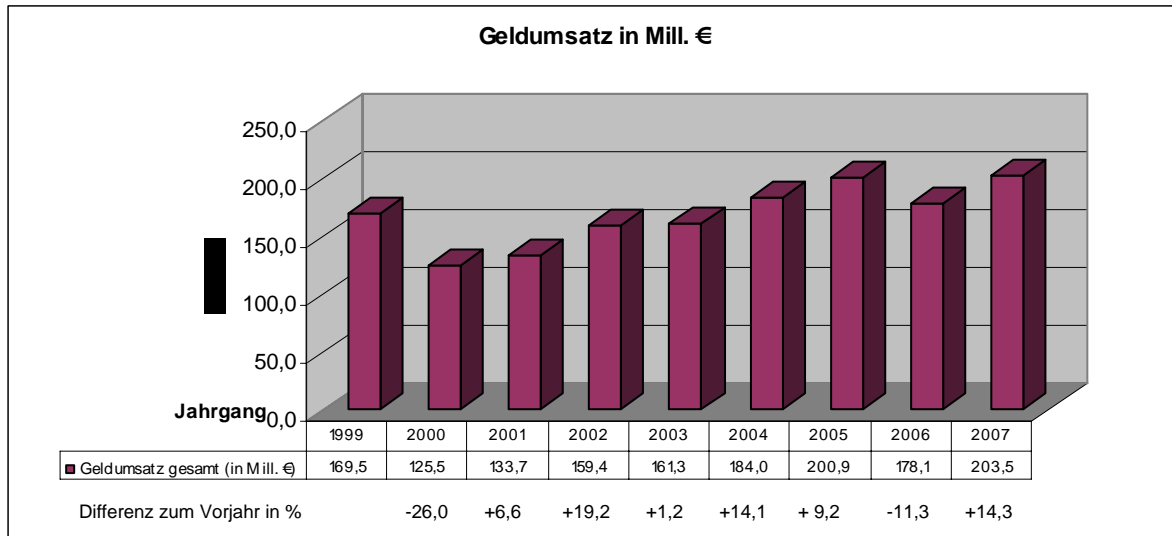
### 4.3.3 Eigentumswohnungen

<i>Jahr</i>	<i>Anzahl gesamt</i>	<i>Erstverkäufe</i>	<i>Wiederverkäufe</i>
1999	311	122	189
2000	265	75	190
2001	307	122	185
2002	280	112	168
2003	278	52	226
2004	335	61	262
2005	338	71	258
2006	274	47	220
2007	476*	40	431*

\* In dem Wert sind 192 Umwandlungen und 4 Teileigentumsverkäufe enthalten. Die Umwandlungen sind ausschließlich der Aufteilung eines Appartementhotels im Feriencentrum Holm in Eigentumswohnungen zuzuordnen.



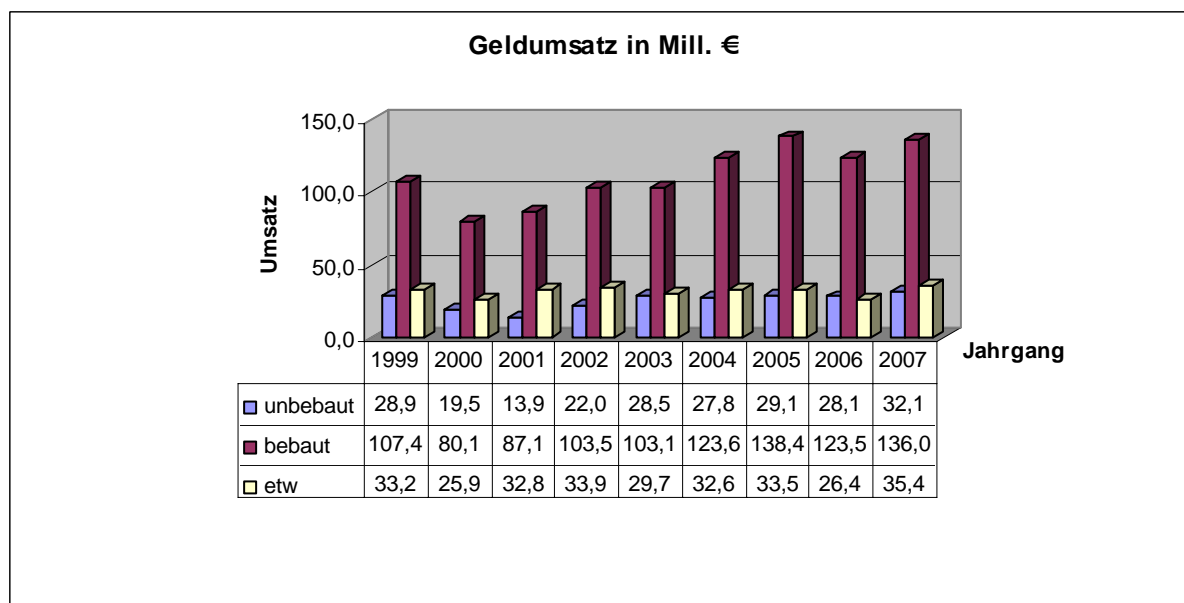
### 4.4 Geldumsatz



Der gesamte Geldumsatz ist aus obiger Tabelle ersichtlich. Die Verteilung des Geldumsatzes seit dem Jahr 1999 ergibt sich, aufgeteilt nach Objektarten, aus den unten aufgeführten Tabellen.

Jahr	Verteilung des Umsatzes auf Objektarten in Mill. €		
	unbebaut	bebaut	etw
1999	28,9 *	107,4 *	33,2 *
2000	19,5 *	80,1 *	25,9 *
2001	13,9 *	87,1 *	32,8 *
2002	22,0 *	103,5 *	33,9 *
2003	28,5	103,1	29,7
2004	27,8	123,6	32,6
2005	29,1	138,4	33,5
2006	28,1	123,5	26,4
2007	32,1	136,0	35,4

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass der Umsatz nicht unbedingt vergleichbar ist.

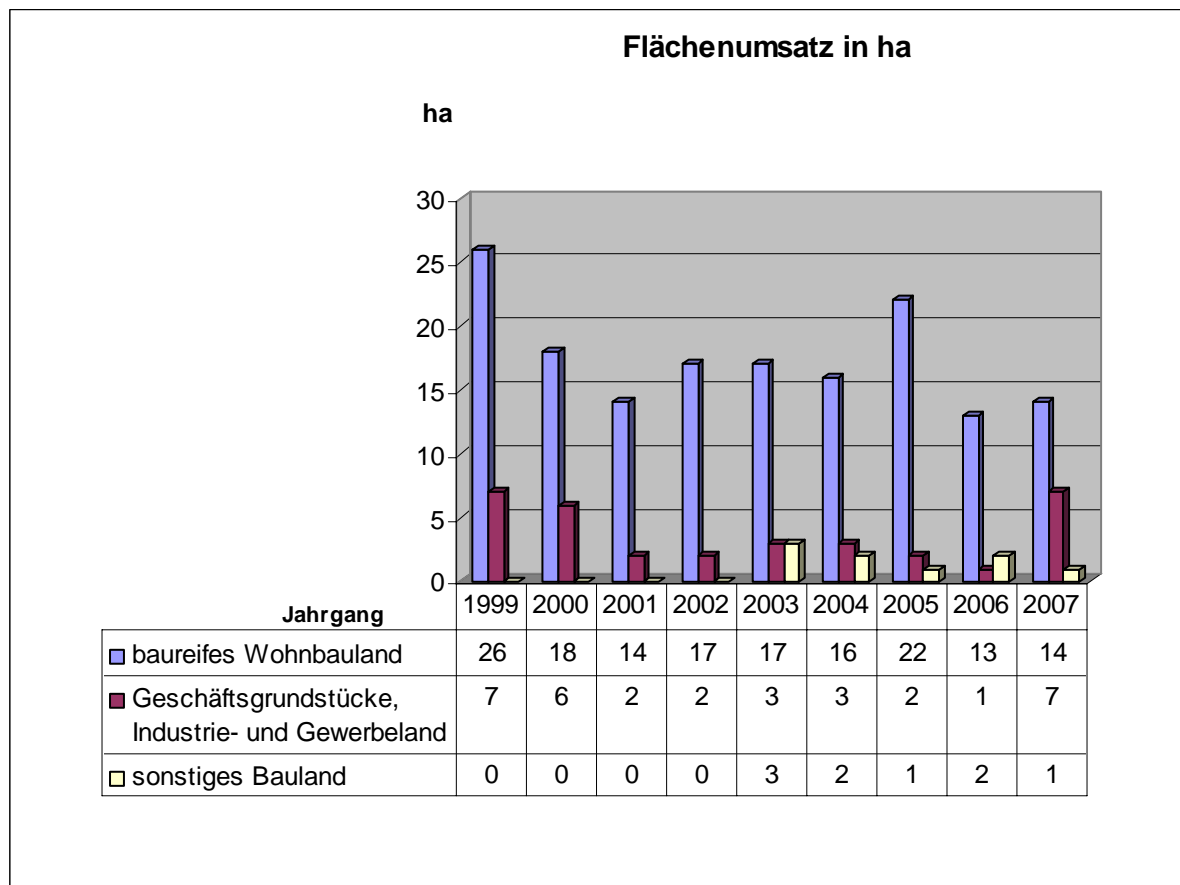


### 4.5 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz in Hektar, aufgeteilt nach Grundstücksarten, ergibt sich aus den folgenden Tabellen.

Jahr	baureifes Wohnbauland	Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	sonstiges Bauland	übrige Flächen
1999	26 *	7 *	0 *	1 *
2000	18 *	6 *	0 *	0 *
2001	14 *	2 *	0 *	1 *
2002	17 *	2 *	0 *	37 *
2003	17	3	3	541
2004	16	3	2	606
2005	22	2	1	396
2006	13	1	2	958
2007	14	7	1	675

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass der Umsatz nicht unbedingt vergleichbar ist.



## 5 Bodenpreisentwicklung

### 5.1 Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten

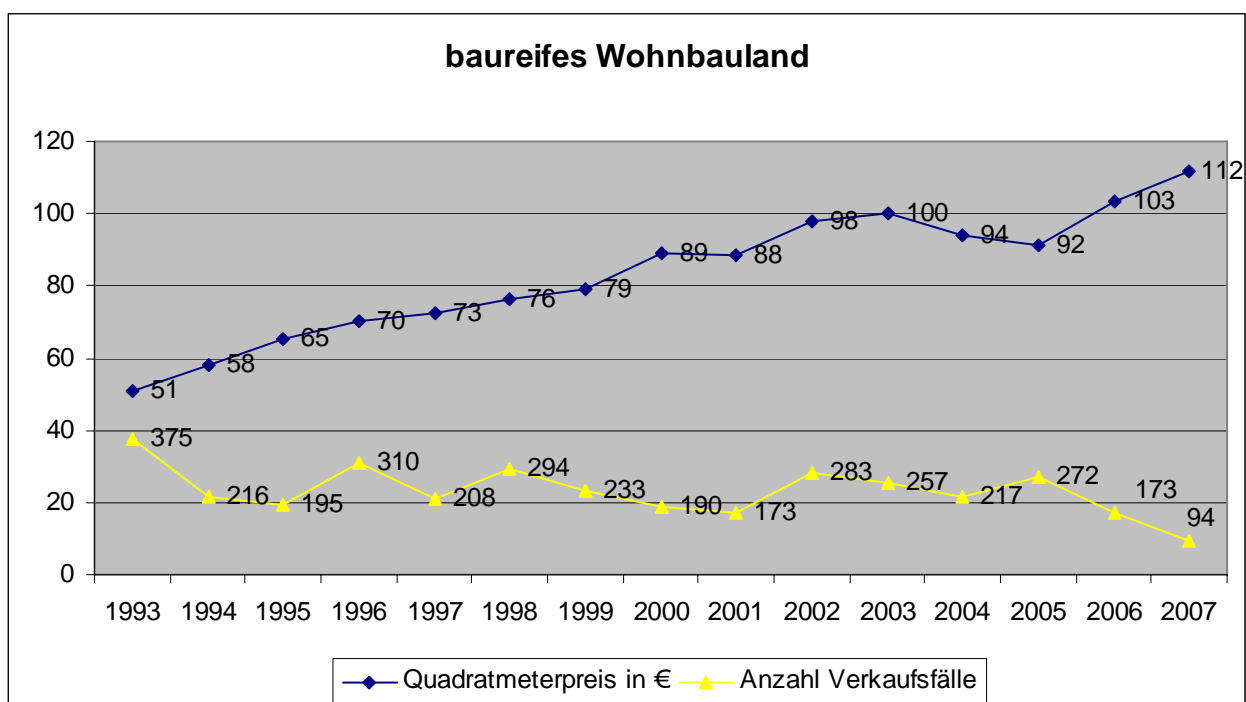
Die unten stehenden Tabellen geben einen Gesamtüberblick über den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für voll erschlossenes unbebautes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) im Kreis Plön. In die Bewertung eingegangen sind alle verwertbaren Verkaufsfälle des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs mit einer Fläche zwischen 300 m<sup>2</sup> und 1400 m<sup>2</sup>, die dem Gutachterausschuss übersandt wurden.

Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m<sup>2</sup> abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 22 dargestellten und im September 2005 neu ermittelten Flächenumrechnungskoeffizienten.

#### unbebautes Wohnbauland, baureif

Jahr	Quadratmeterpreis €/m <sup>2</sup> (gerundet)	Differenz zum Vorjahr in % *)	Anzahl der Verkaufsfälle baureifes Wohnbauland
1993	51		375
1994	58	+ 14,0	216
1995	65	+ 12,6	195
1996	70	+ 8,0	310
1997	73	+ 3,1	208
1998	76	+ 5,1	294
1999	79	+ 3,7	233
2000	89	+ 12,8	190
2001	88	- 0,9	173
2002	98	+ 10,6	283
2003	100	+ 2,3	257
2004	94	- 6,0	217
2005	92	- 2,6	272
2006	103	+ 12,8	173
2007	112	+ 8,3	94

\*) Für die Berechnung der Differenz zum Vorjahr wurden die nicht gerundeten Quadratmeterpreise benutzt.



Aus diesen Daten wurde folgende Bodenpreisindextabelle erstellt.

<b>Bodenpreisindex Kreis Plön</b>																
<b>Preisindex für unbebautes voll erschlossenes Bauland im Kreis Plön</b>																
Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Veränderung in %
	= 100															
1993																
1994																
1995																
1996																
1997																
1998																
1999																
2000																
2001																
2002																
2003																
2004																
2005																
2006																
2007																

**Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben**

*Datengrundlage:* Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für unbebautes voll erschlossenes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser), die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen und eine Größe zwischen 300 m<sup>2</sup> und 1400 m<sup>2</sup> haben. Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m<sup>2</sup> abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der folgenden Seite dargestellten und im September 2005 neu abgeleiteten Flächenumrechnungskoeffizienten.

### Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau

Der Bodenwert von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren beeinflusst. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Grundstücksgröße.

Die seit 1993 verwendeten Flächenumrechnungskoeffizienten wurden im September 2005 überprüft und neu ermittelt. Sie gelten grundsätzlich nur für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, eine Bereinigung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl erfolgte nicht.

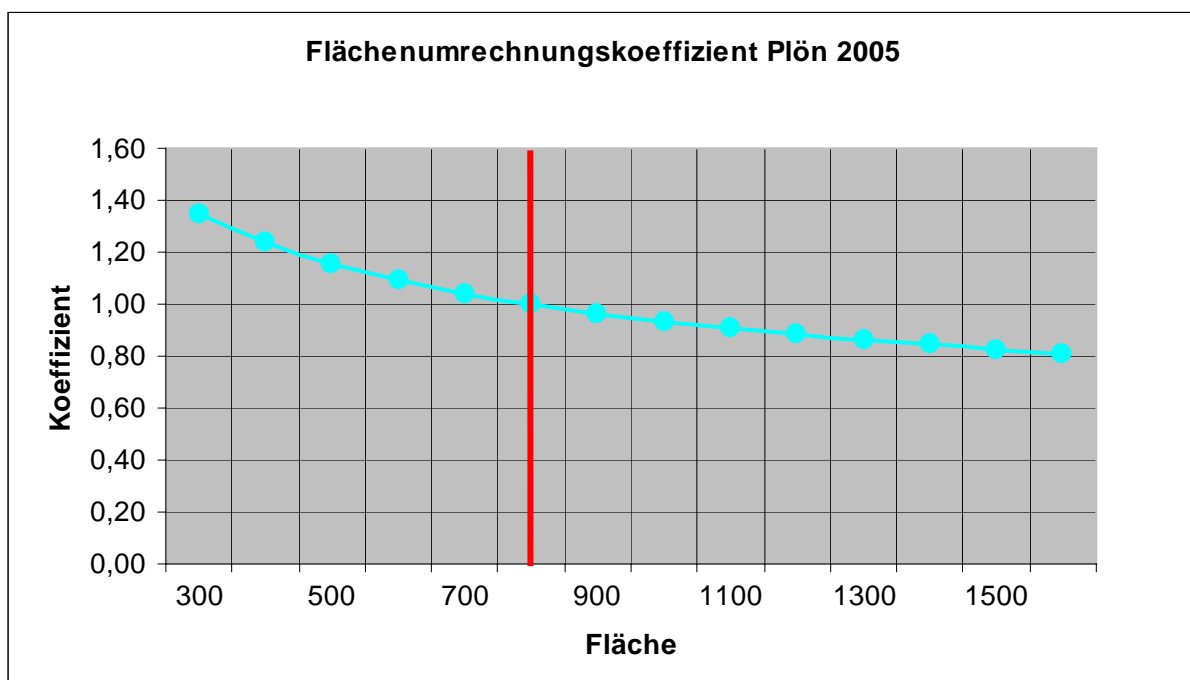
Grundlage der Auswertung waren alle Weiterverkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>.

Die Quadratmeterpreise nehmen bei größer werdenden Grundstücksflächen ab und steigen bei abnehmender Grundstücksgröße. Bei Seegrundstücken gilt diese Abhängigkeit nur eingeschränkt.

#### Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs-koeffizient
300	1,35	750	1,02	1.200	0,88
350	1,29	800	<b>1,00</b>	1.250	0,87
400	1,24	850	0,98	1.300	0,86
450	1,19	900	0,96	1.350	0,85
500	1,15	950	0,95	1.400	0,84
550	1,12	1.000	0,93	1.450	0,83
600	1,09	1.050	0,92	1.500	0,83
650	1,07	1.100	0,91	1550	0,82
700	1,04	1.150	0,90	1600	0,81

Datengrundlage: 137 Kauffälle, Formel  $y = 7,5532 x^{-0,3046}$  (auf 800 m<sup>2</sup> mit Faktor 1 abgestimmt)



## 5.2 Landwirtschaftliche Flächen - Umsatz, Bonität und Preise

Für die landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Plön ist nachfolgend die Anzahl der Verkaufsfälle, sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt. Die Bonität (Ertragsmesszahl) wurde erst seit dem Jahre 2003 erfasst.

### Anzahl der Verkaufsfälle

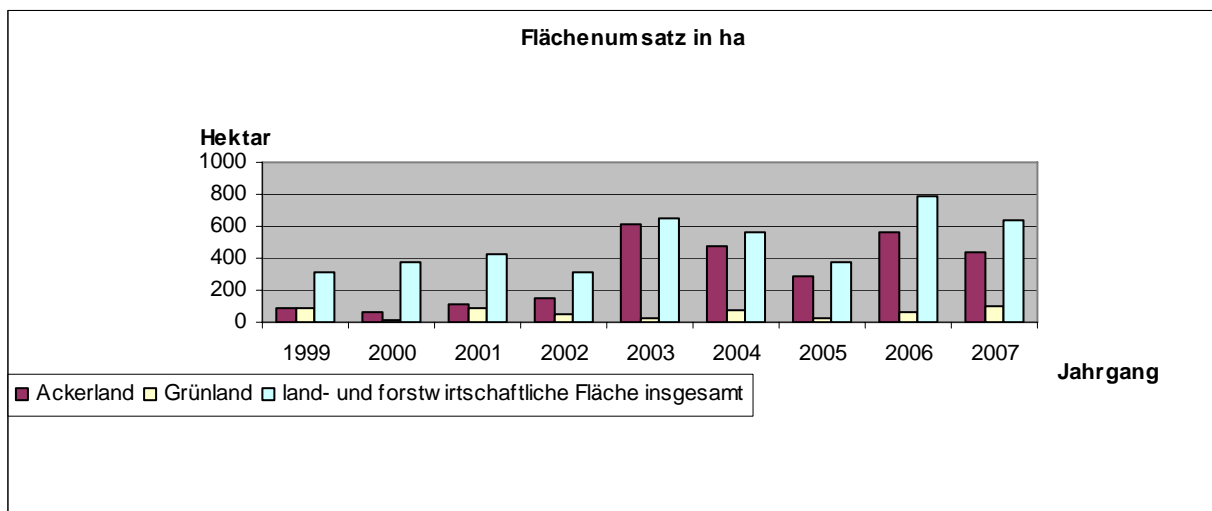
Jahr	Ackerland	Grünland	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
1999	20 *	28 *	73 *
2000	16 *	16 *	61 *
2001	30 *	24 *	74 *
2002	23 *	16 *	57 *
2003	60	24	88
2004	66	27	93
2005	60	33	98
2006	75	20	94
2007	68	26	98

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.

### Flächenumsatz in Hektar

Jahr	Ackerland	Grünland	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
1999	84 *	83 *	317 *
2000	67 *	17 *	369 *
2001	110 *	87 *	422 *
2002	148 *	52 *	311 *
2003	614	29	646
2004	479	81	561
2005	291	20	373
2006	596	59	787
2007	434	98	641

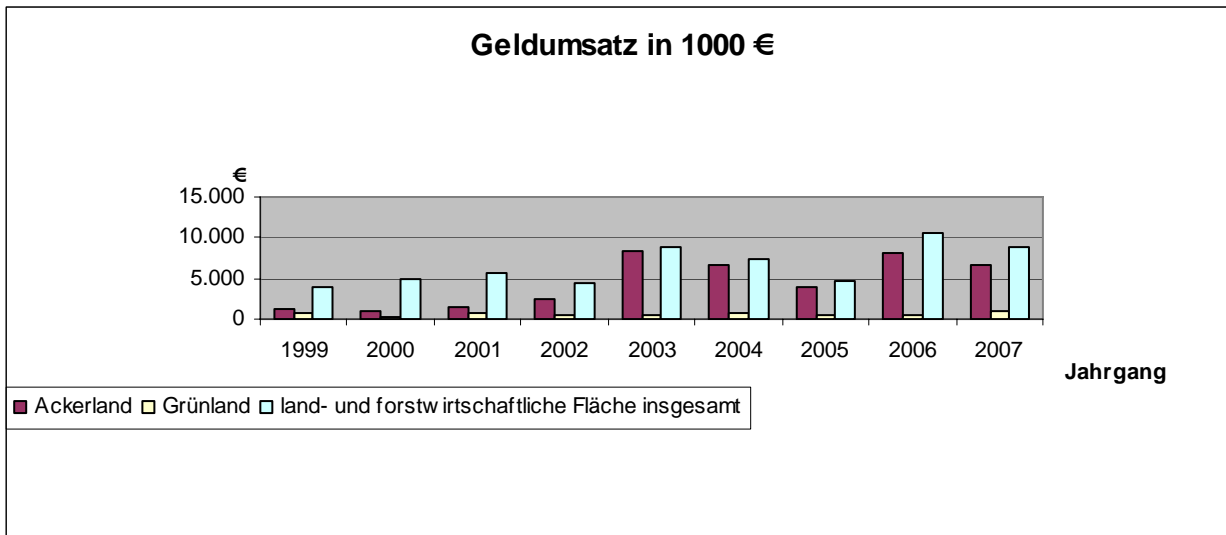
\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass der Flächenumsatz nicht unbedingt vergleichbar ist.



**Geldumsatz in 1000 €**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
1999	1.164 *	816 *	3.919 *
2000	913 *	165 *	4.909 *
2001	1453 *	703 *	5.612 *
2002	2.373 *	556 *	4.363 *
2003	8.366	492	8.928
2004	6.635	830	7.465
2005	3.970	612	4.772
2006	8.155	451	10.650
2007	6.713	1.077	8.763

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass der Geldumsatz nicht unbedingt vergleichbar ist.



**Bonität im Durchschnitt (Bodenpunkte)**

<i>Jahr</i>	<i>Ackerland</i>	<i>Grünland</i>	<i>land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt</i>
1999	0 *	0 *	0 *
2000	0 *	0 *	0 *
2001	0 *	0 *	0 *
2002	0 *	0 *	0 *
2003	48	46	48
2004	50	43	48
2005	48	44	47
2006	52	37	49
2007	50	45	49

\* Die Erfassung der Bonität erfolgte erst ab dem Jahre 2003.



Nachfolgend werden die Verkaufspreise pro Hektar, sowie die Preise pro 100 Punkte der Ertragsmesszahl [( Ertragsmesszahl = Bonität \* Fläche / 100)] dargestellt. Die Ertragsmesszahl kann dem Liegenschaftsbuchauszug entnommen werden.

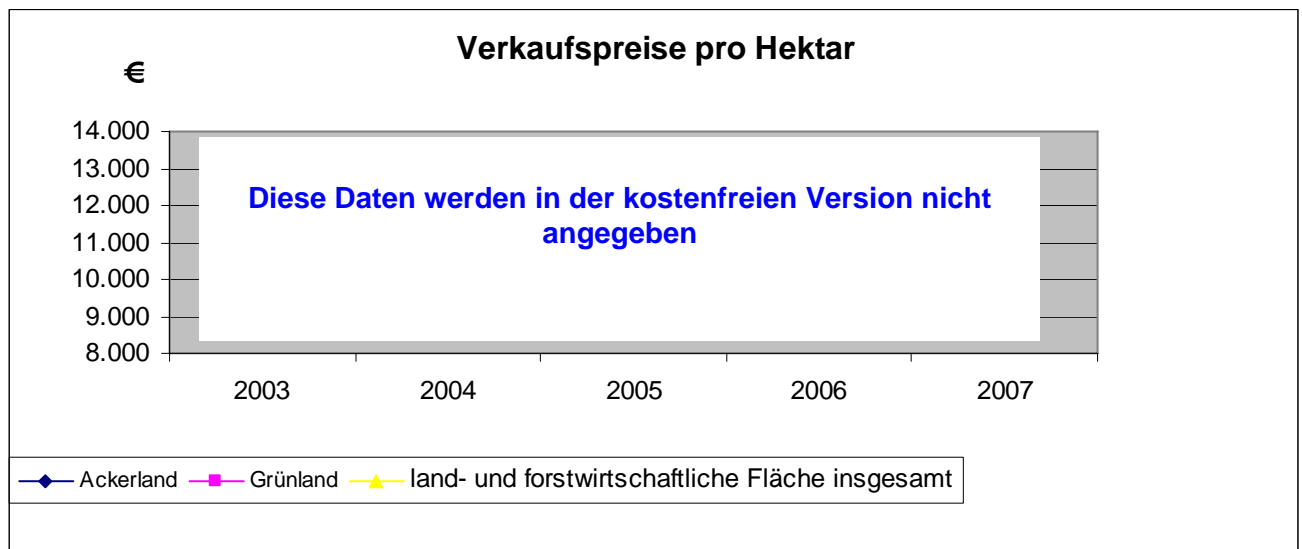
Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Hektarpreise beim Ackerland auf eine durchschnittliche Bonität von 49, beim Grünland auf eine Bonität von 44 und bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt auf eine Bonität von 48 Punkten umgerechnet.

In die Berechnung wurden alle Verkaufsfälle mit einer Größe von mindestens 3000 m<sup>2</sup> und einem Quadratmeterpreis zwischen 0,10 € und 3,00 € einbezogen.

**Verkaufspreis pro Hektar / je 100 Ertragsmesszahl**

Jahr	Ackerland			Grünland			land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt		
	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	Daten- grund- lage	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	Daten- grund- lage	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	Daten- grund- lage
2003			53			17			74
2004		49	56		44	26		48	84
2005	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>								
2006			~			~			92
2007			68			24			92

\* Die Erfassung der Bonität/ Ertragsmesszahl erfolgte erst ab dem Jahre 2003.



**Beispiel:** Gesucht wird der Verkaufswert einer Ackerfläche im Jahre 2004

a) Ertragsmesszahl für das zu bewertende Flurstück dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch entnehmen, hier EMZ 5251

b)  $5251 / 100 * 263^{1)} = 14.073 \text{ €}$  (ca. Verkaufwert der Ackerfläche in 2004)

<sup>1)</sup> aus der Tabelle im Jahre 2004 je 100 EMZ entnommen

### 5.3 Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Wasserflächen, Waldflächen, Gartenland und Kiesabbauflächen

#### **Ausgleichsflächen**

Nach § 135 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen (Naturschutzbeiträge). Aus allen diesbezüglich veräußerten Flächen der Jahre 2001 bis 2007 wurde folgender Durchschnittswert berechnet.

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2001 bis 2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	37

#### **Wasserflächen**

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreises wurden alle Verkaufsfälle seit 1993 in die Berechnung einbezogen, die größer als 1000 qm sind. Es ist eine Abhängigkeit zwischen der Größe der Wasserfläche und dem Quadratmeterpreis erkennbar (je größer die Fläche, umso geringer der Preis/ m<sup>2</sup>), welches jedoch auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht weiter ausgewertet wurde. Ebenso ist ersichtlich, dass bei einer eingeschränkten Nutzung (Ausweisung als Naturschutzgebiet) ein wesentlich geringerer Kaufpreis bezahlt wird. Es errechnet sich für Wasserflächen, die keiner besonderen Nutzungseinschränkung unterliegen, folgender Durchschnittswert.

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
1993 bis 2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	16

#### **Waldflächen**

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit 1997 in die Berechnung einbezogen, die größer als 6000 qm sind. Es ist nur eine geringe Abhängigkeit zwischen der Größe der Waldfläche und dem Quadratmeterpreis erkennbar.

Es errechnet sich für Waldflächen folgender Durchschnittswert.

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
1997 bis 2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	20

**Gartenland**

Als Gartenland werden hier die Flächen bezeichnet, die erwerbsgärtnerisch oder privat als Kleingarten genutzt werden. Eine Bauerwartung ist hier nicht gegeben. Es wurden alle Verkaufsfälle seit 2001 in die Berechnung einbezogen, die größer als 500 qm sind. Arrondierungsflächen am Wohngrundstück, die in den Kaufverträgen als Gartenland bezeichnet wurden, sind *nicht* in die Auswertung eingeflossen. Diese Flächen werden zu einem höheren Preis gehandelt. Es errechnet sich für Gartenlandflächen folgender Durchschnittswert.

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2001 bis 2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	23

**Kiesabbauf Flächen**

Hier wurden alle Verkaufsfälle seit 1996 in die Berechnung einbezogen, die als Kiesabbauf Flächen im Kaufvertrag bezeichnet wurden. Es errechnet sich folgender Durchschnittswert.

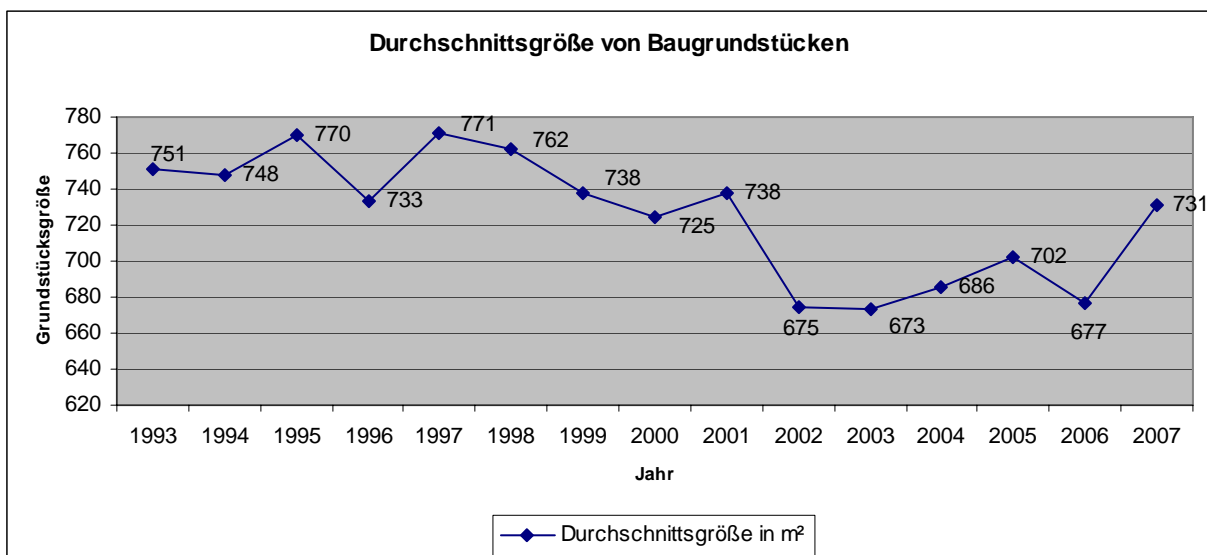
<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
1996 bis 2007	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	15

## 6 Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für voll erschlossenes Wohnbauland mit einer Größe zwischen 350 m<sup>2</sup> und 1400 m<sup>2</sup> herausgefiltert und die Grundstücksgrößen gemittelt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen seit dem Jahre 1993 werden in folgender Grafik dargestellt.

**unbebautes Wohnbauland ( Nutzung als EFH, DHH, RH ), baureif**  
**Größenfilter zwischen 350 m<sup>2</sup> und 1400 m<sup>2</sup>**

Jahr	Durchschnittsgröße	Datengrundlage
1993	751	401
1994	748	218
1995	770	199
1996	733	311
1997	771	203
1998	762	286
1999	738	232
2000	725	186
2001	738	173
2002	675	280
2003	673	244
2004	686	209
2005	702	260
2006	677	170
2007	731	111



## 7 Preis- und Größenentwicklung Wohnungseigentum

### 7.1 Neubau, Erstverkauf

In der folgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen und die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für *neu errichtete* Eigentumswohnungen im *Erstverkauf* dargestellt.

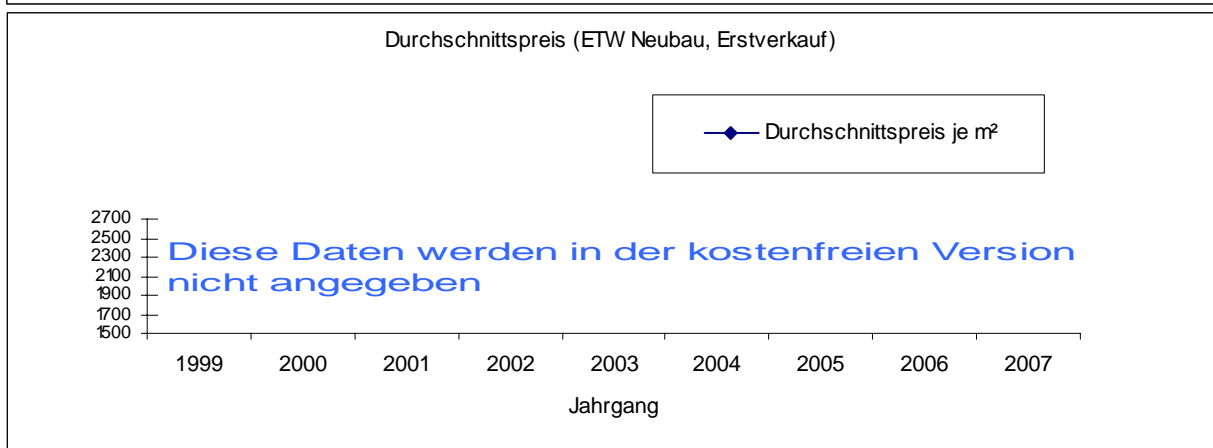
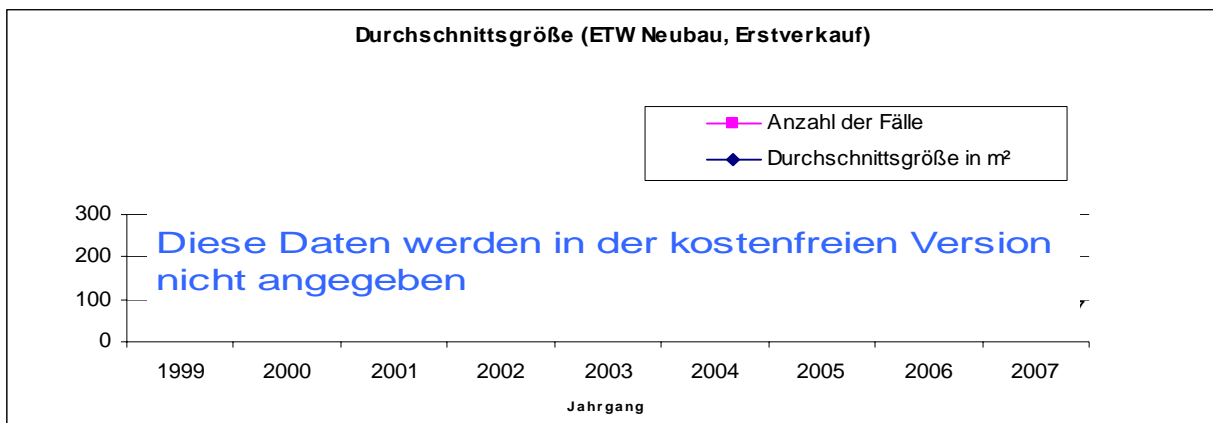
Die Werte für das Jahr 2007 können allerdings *nicht als repräsentativ* für den Kreis Plön angesehen werden, da von den 32 Verkäufen, die als Datengrundlage herangezogen wurden, 9 aus der Gemeinde Heikendorf und 15 aus der Gemeinde Laboe stammen.

In 2007 wurden 160 bisher vermietete Objekte in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Verkäufe eines Appartementhauses im Ferienzentrums Holm, bei dem insgesamt 230 Eigentumswohnungen seit Mitte 2007 angeboten werden.

#### Neubau, Erstverkauf

Jahr	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis je m <sup>2</sup>	Ø Bodenwerthniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1999				122
2000				75
2001				122
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			112
2003				52
2004				61
2005				57
2006			135	47
2007			160	32

\* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, so dass die Daten mit Fehlern behaftet sein können.



Aus diesen Daten wurde folgende Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet. Bei Ableitung der Preisindizes wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungen auf eine einheitliche Bezugsgröße von 70 m<sup>2</sup> zurück gerechnet. Diese Umrechnung erfolgte nach der Formel von *Streich*:

$$y = 2,9526 * x^{-0,2351} \quad y = \text{Umrechnungskoeffizient}$$

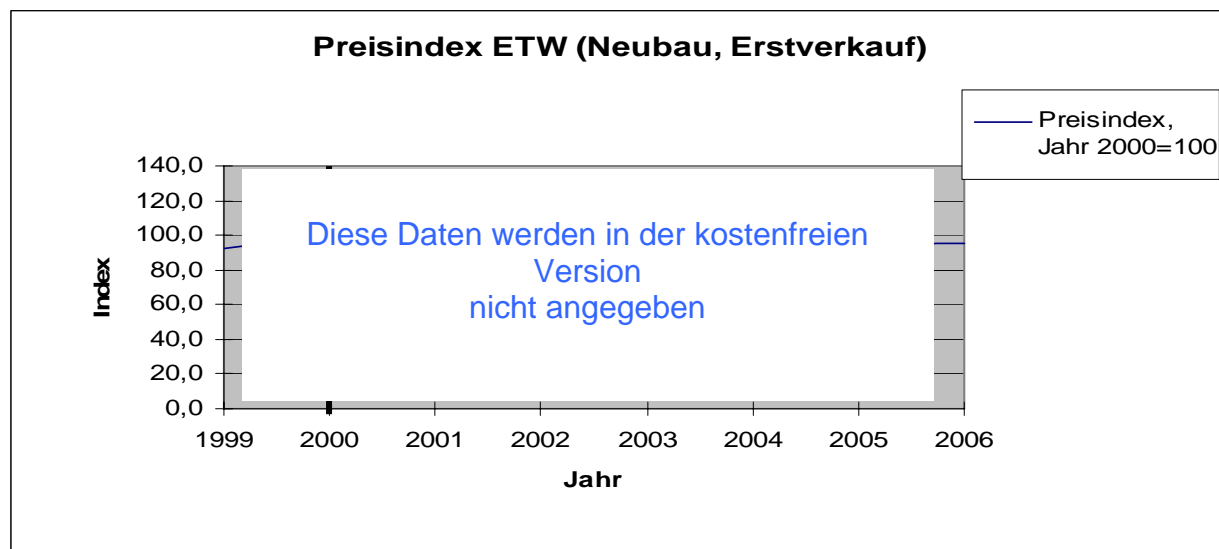
$$y = 2,9526 * \frac{1}{x^{0,2351}} \quad x = \text{Wohnungsgröße in m}^2$$

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Umrechnungskoeffizient <i>Streich</i>	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben										

Preisindex Eigentumswohnungen (Neubau, Erstverkauf) Kreis Plön									
Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in %
	= 100								
1999	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								
2000									+ 7,8
2001									+ 3,9
2002									+ 16,1
2003									- 18,6
2004									+ 17,3
2005									- 16,8
2006	- 0,6								

*Datengrundlage:* Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für Neubau-Eigentumswohnungen, die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen. Die unterschiedliche Durchschnittsgröße wurde zur Ermittlung des Preisindex auf eine einheitliche Größe von 70 m<sup>2</sup> umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte nach der Formel von *Streich*.

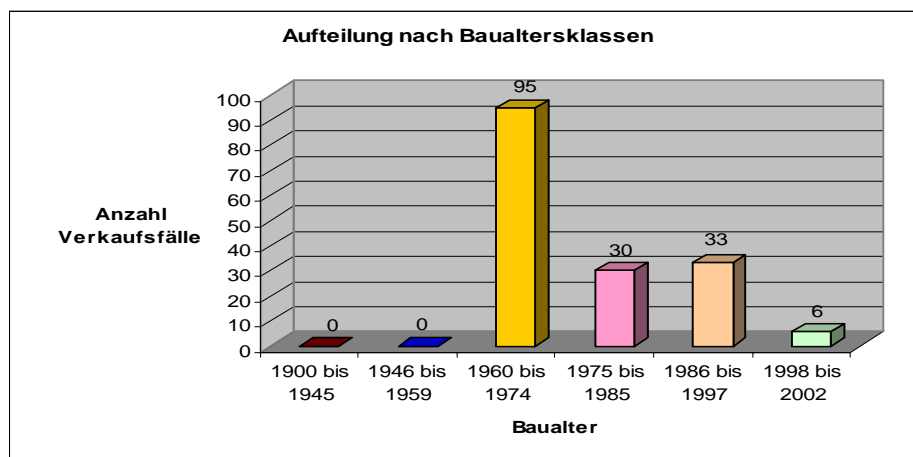
Aus den auf Seite 29 dargelegten Gründen wurde für das Jahr 2007 kein Preisindex ermittelt.



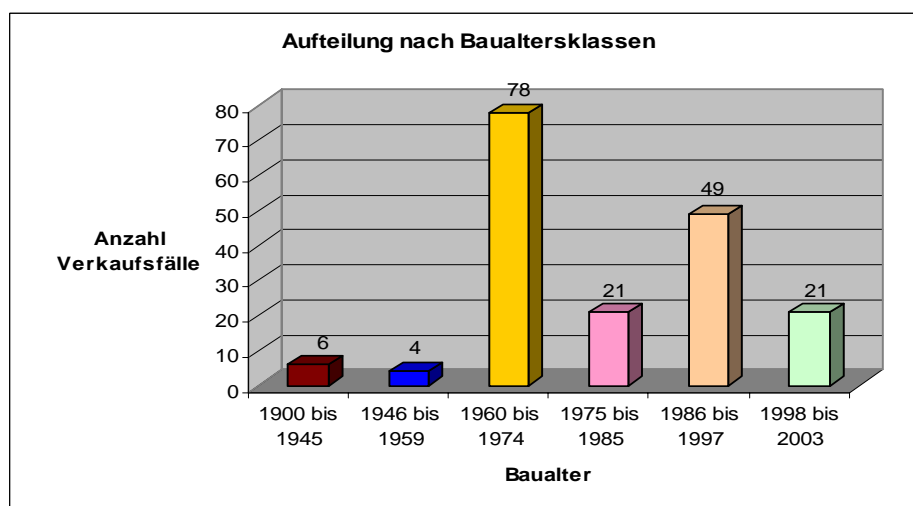
## 7.2 Weiterverkauf aus dem Bestand

### 7.2.1 Aufteilung der Verkaufsfälle nach Baualtersklassen

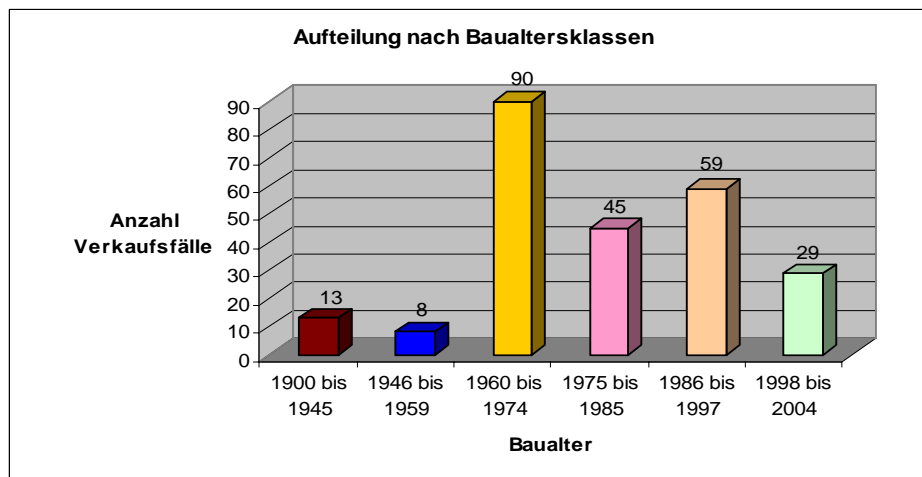
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



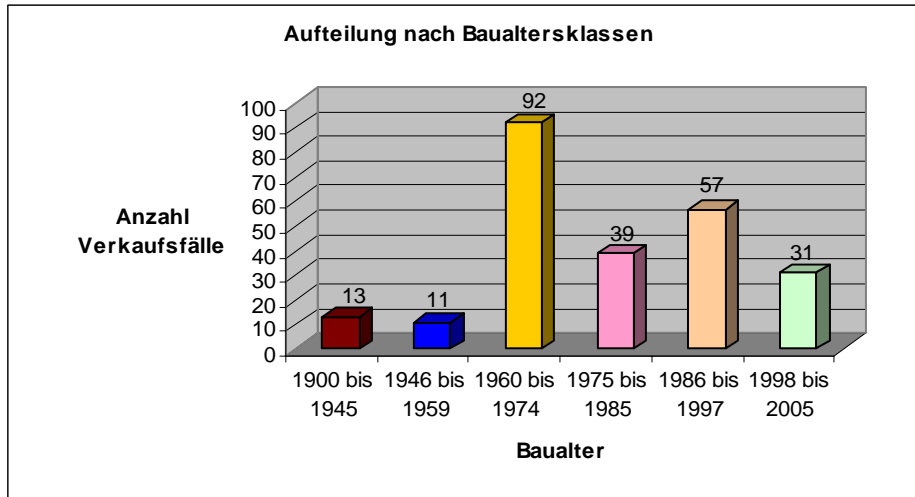
*Verkaufsjahr  
2002*



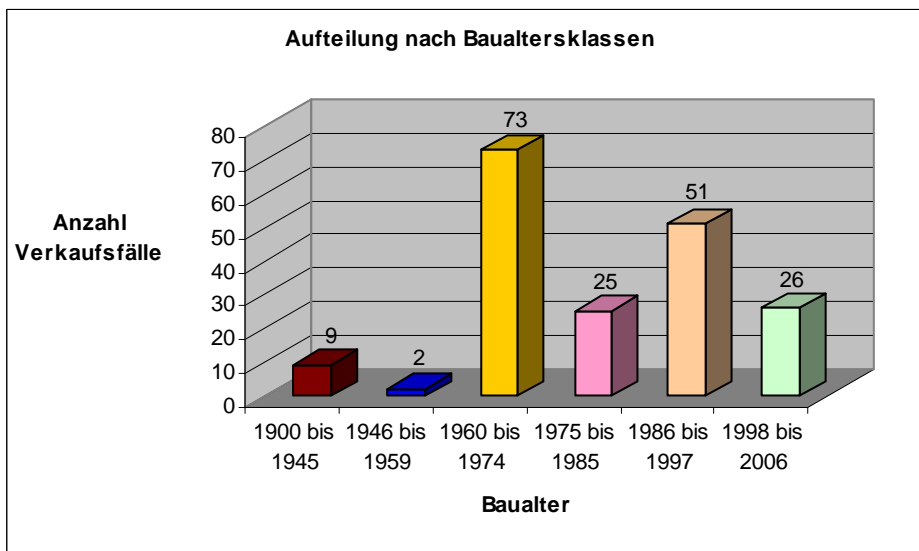
*Verkaufsjahr  
2003*



*Verkaufsjahr  
2004*

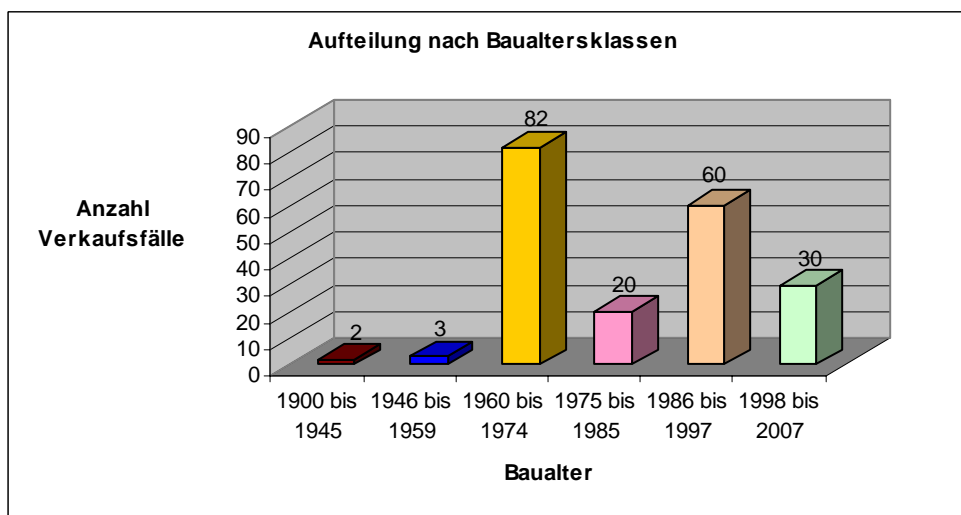


*Verkaufsjahr  
2005*



*Verkaufsjahr  
2006 \*)*

\*) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.



*Verkaufsjahr  
2007*



## 7.2.2 Durchschnittsgrößen und Durchschnittspreise nach Baualtersklassen

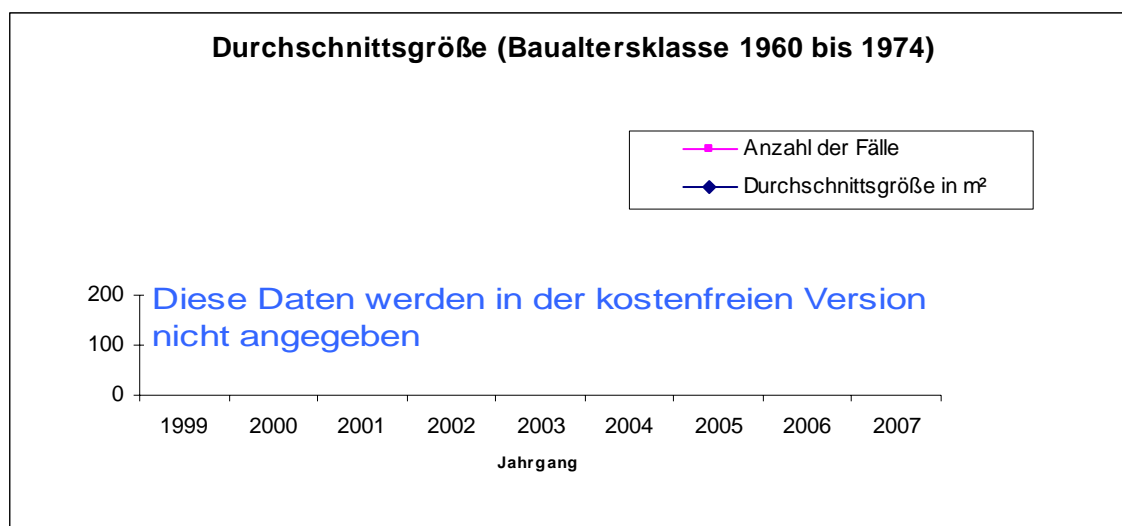
### Weiterverkauf aus dem Bestand

### Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis je m <sup>2</sup>	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1999				87
2000				91
2001				99
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			74
2003				79
2004				87
2005				86
2006			121	70 <sup>2)</sup>
2007			129	82

1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, so dass die Daten mit Fehlern behaftet sein können.

2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.



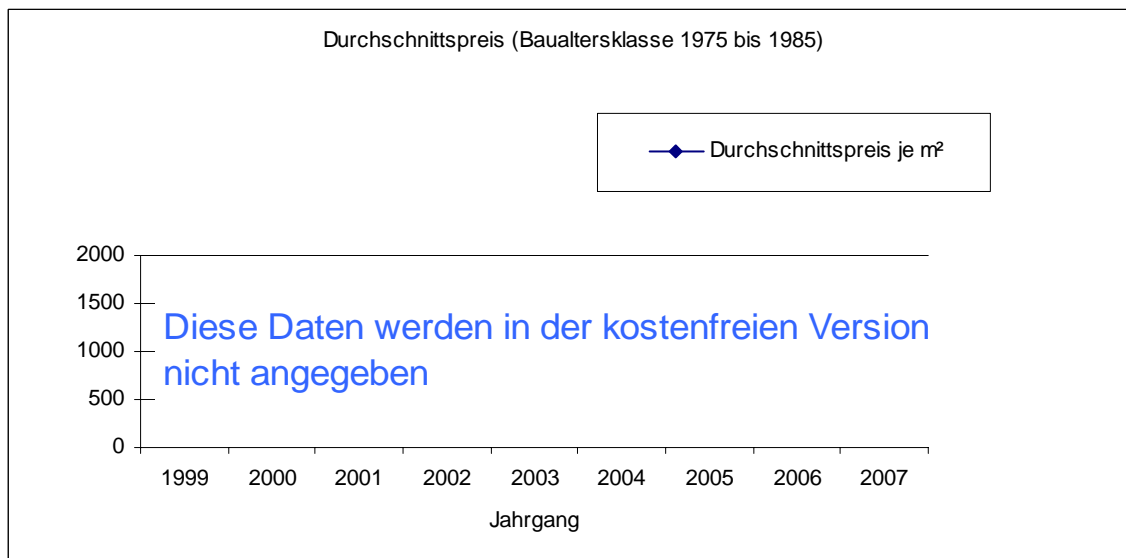
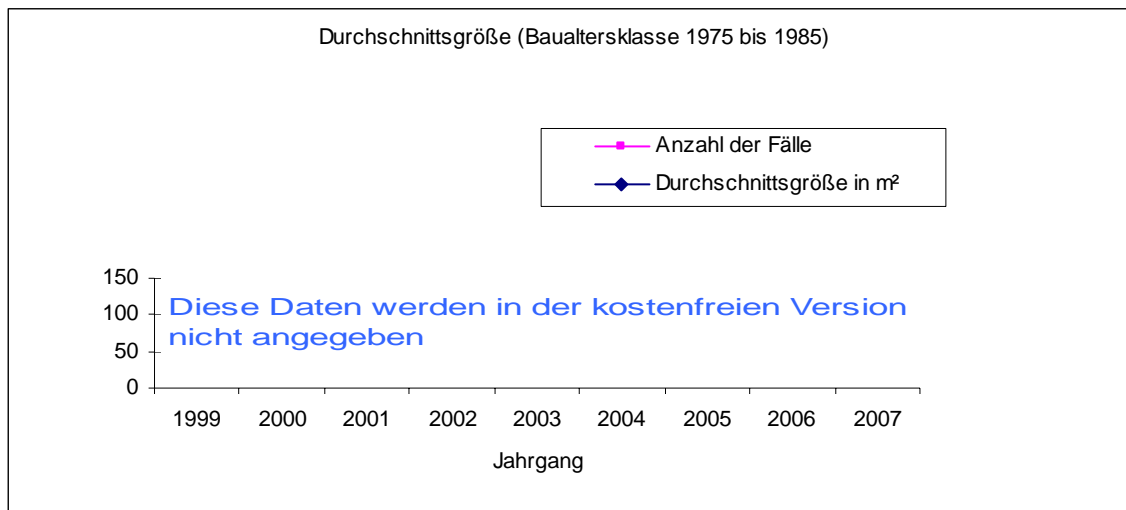
**Weiterverkauf aus dem Bestand**

**Baualtersklasse 1975 bis 1985**

Jahr	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis je m <sup>2</sup>	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1999				25
2000				27
2001				20
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			26
2003				17
2004				42
2005				37
2006			112	25 <sup>2)</sup>
2007			112	19

1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, so dass die Daten mit Fehlern behaftet sein können.

2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.



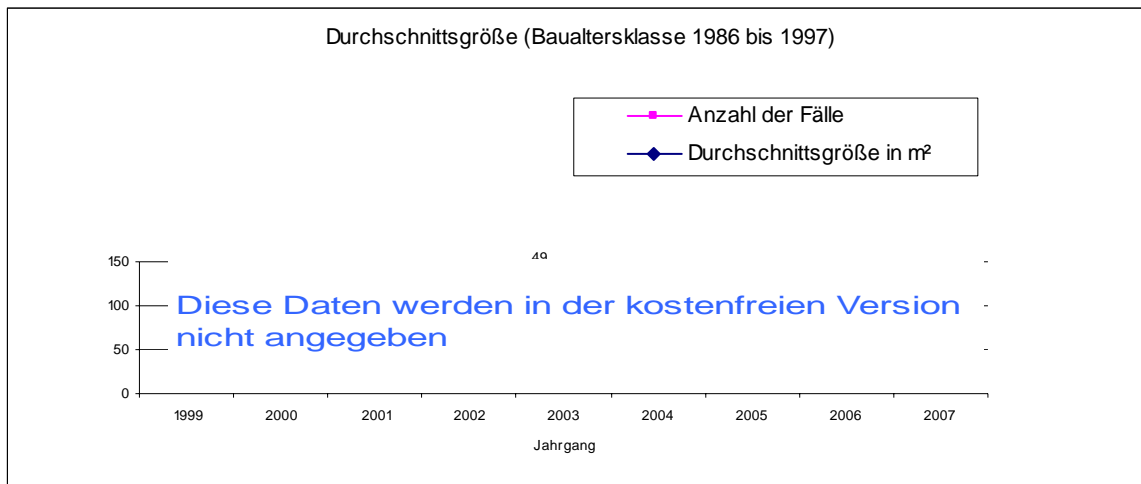
**Weiterverkauf aus dem Bestand**

**Baualtersklasse 1986 bis 1997**

Jahr	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis je m <sup>2</sup>	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1999				40
2000				39
2001				23
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			23
2003				46
2004				57
2005				54
2006			148	47 <sup>2)</sup>
2007			135	56

1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, so dass die Daten mit Fehlern behaftet sein können.

2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.



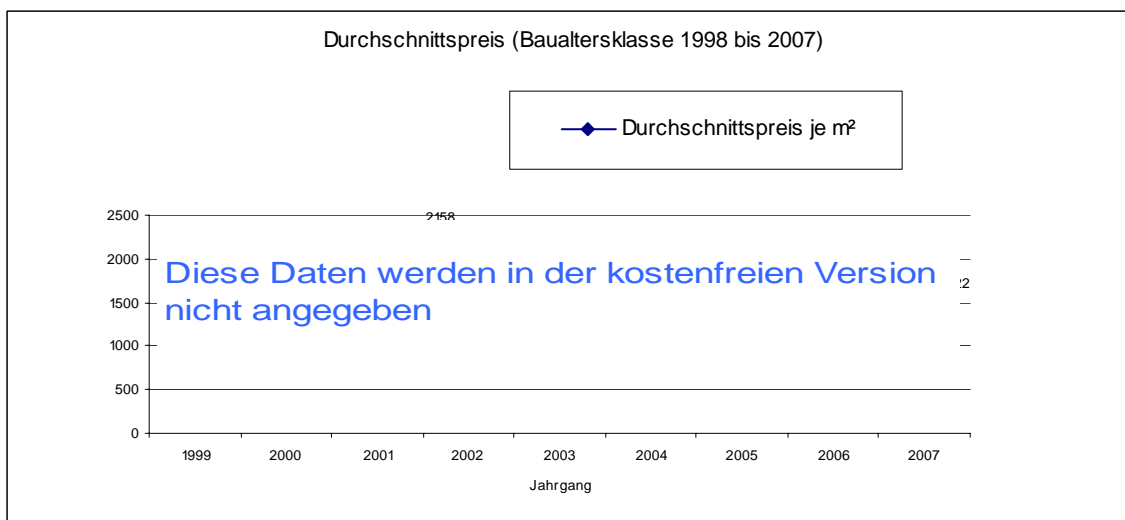
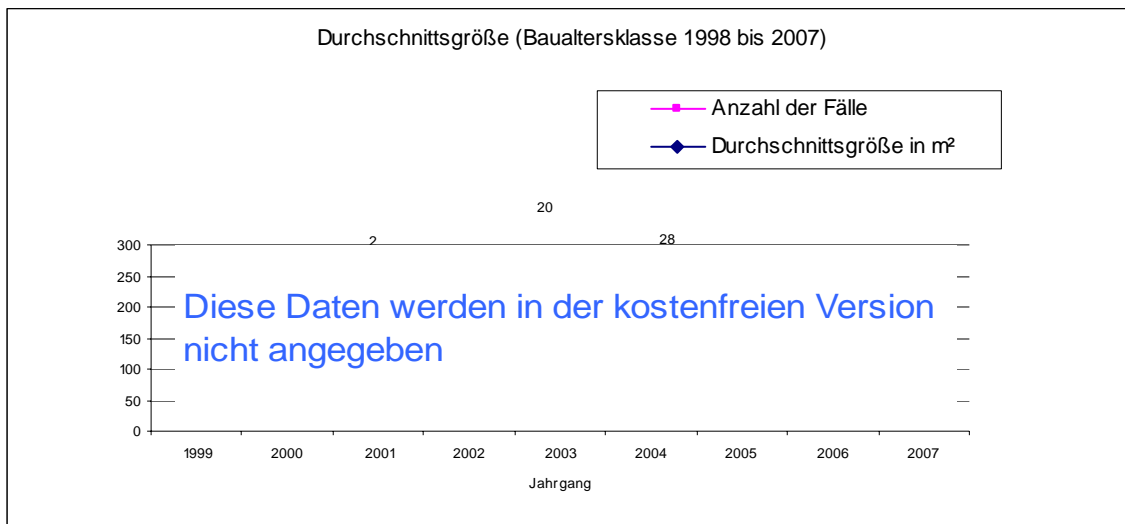
**Weiterverkauf aus dem Bestand**

**Baualtersklasse 1998 bis 2007**

Jahr	Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis je m <sup>2</sup>	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage (Anzahl der Fälle)
1999				4
2000				2
2001				2
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			6
2003				20
2004				28
2005				27
2006			130	26 <sup>2)</sup>
2007			128	28

1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, so dass die Daten mit Fehlern behaftet sein können.

2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.



Um die zuvor ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen als Näherungswerte anwenden zu können, empfiehlt sich vorher eine Umrechnung von der Durchschnittsgröße auf die Größe des Bewertungsobjekts mit Hilfe des auf Seite 30 beschriebenen Umrechnungskoeffizienten von Streich.

**Beispiel:** Eigentumswohnung im Kreis Plön, Baujahr 2000, Verkaufsjahr 2003, Größe 100 m<sup>2</sup> ;

angepasster Quadratmeterpreis: 1.506,- €/m<sup>2</sup> x 0,<sup>1)</sup> / 0,<sup>1)</sup> = 1449,- €/ m<sup>2</sup>

grober Kaufpreis: 1449,- €/ m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup> = rd. 145.000 €

## 8 Durchschnittspreise für bebaute Grundstücke im Kreis Plön

Um einen groben Überblick über die Preisentwicklung für bebaute Grundstücke im Kreis Plön zu erhalten, wurde eine Auswertung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Grundstücksgröße und dergleichen durchgeführt. Es wurden alle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Verträge zu marktgerechten Konditionen) einbezogen und nach Einfamilienhäusern, Reihenhäusern/ Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen unterteilt.

1-2 Einfamilienhäuser		
Jahrgang	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	<b>199.000 €</b>	290
2000	<b>197.000 €</b>	245
2001	<b>188.000 €</b>	258
2002	<b>184.000 €</b>	330
2003	<b>178.000 €</b>	263
2004	<b>165.000 €</b>	257
2005	<b>168.000 €</b>	373
2006	<b>176.000 € <sup>3)</sup></b>	246
2007	<b>170.000 €</b>	287

Reihenhäuser/Doppelhaushälften		
Jahrgang	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	<b>155.000 €</b>	277
2000	<b>149.000 €</b>	177
2001	<b>150.000 €</b>	192
2002	<b>149.000 €</b>	240
2003	<b>141.000 €</b>	190
2004	<b>134.000 €</b>	178
2005	<b>137.000 €</b>	233
2006	<b>133.000 € <sup>3)</sup></b>	148 <sup>3)</sup>
2007	<b>129.000 €</b>	183

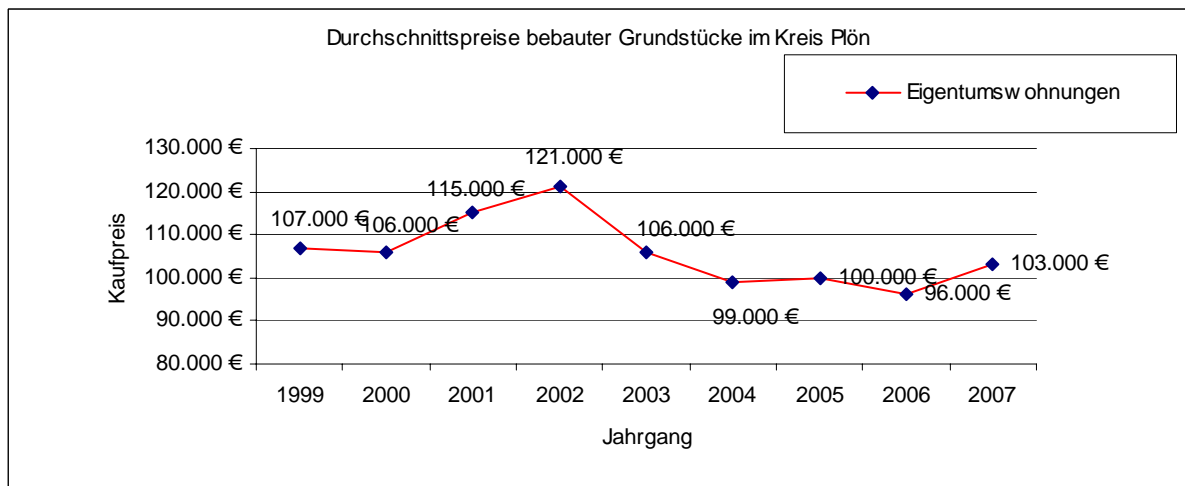
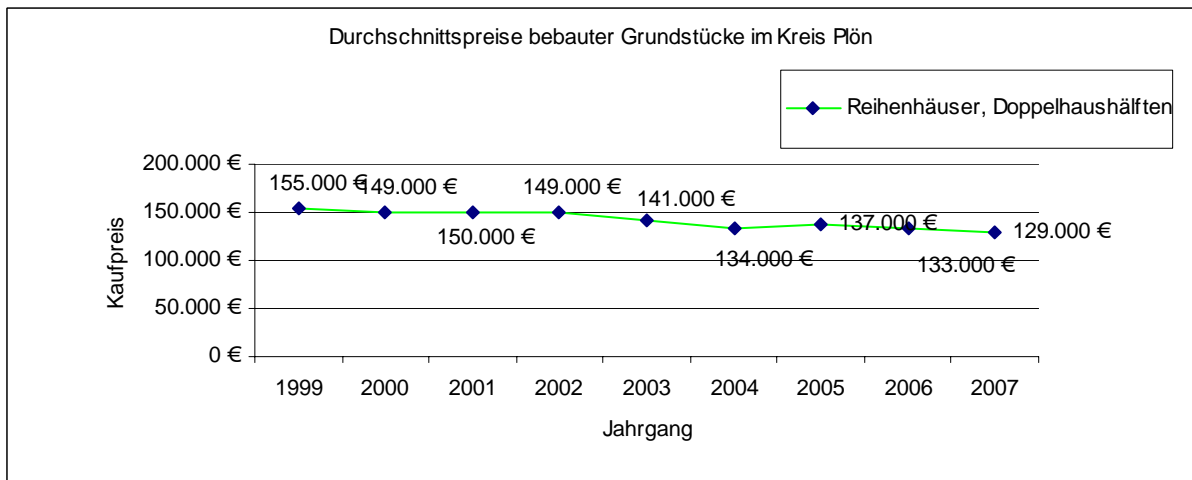
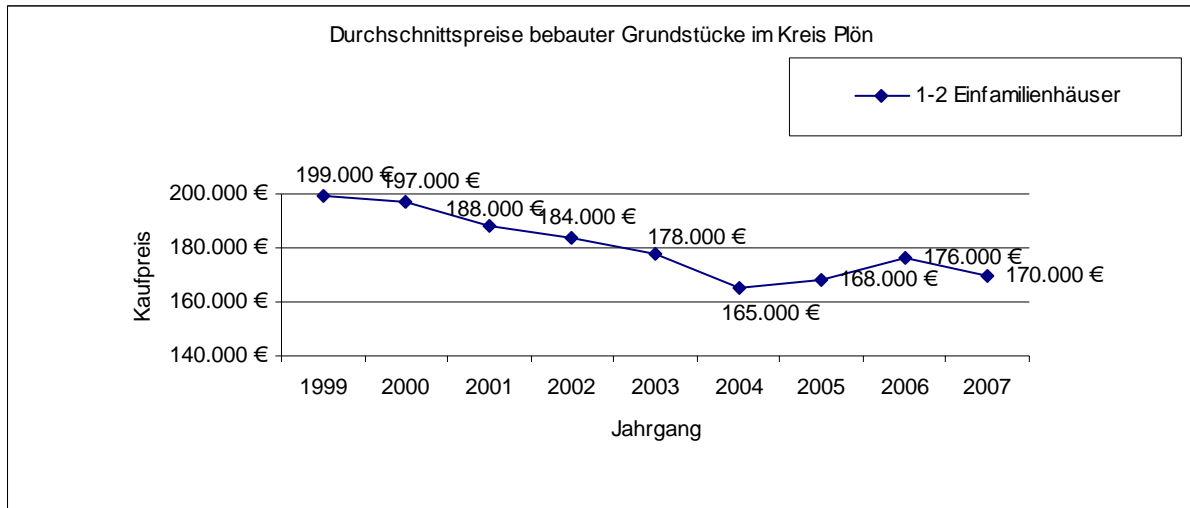
Eigentumswohnungen		
Jahrgang	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	<b>107.000 €</b>	311
2000	<b>106.000 €</b>	208
2001	<b>115.000 €</b>	256
2002	<b>121.000 €</b>	280
2003	<b>106.000 €</b>	279
2004	<b>99.000 €</b>	335
2005	<b>100.000 €</b>	339
2006	<b>96.000 € <sup>3)</sup></b>	272 <sup>3)</sup>
2007	<b>103.000 € <sup>4)</sup></b>	283 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Wert bei 100 m<sup>2</sup>, Seite 30 oben entnommen

<sup>2)</sup> Wert bei 85 m<sup>2</sup>, Seite 30 oben (Mittelwert zwischen 80 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>) entnommen

<sup>3)</sup> Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.

<sup>4)</sup> Diese Werte enthalten nicht die auf Seite 17 erläuterten 192 Umwandlungen.



Nach mehreren Jahren der Abwärtsbewegung sowohl bei den Einfamilienhäusern, den Reihenhäusern und den Doppelhaushälften haben sich die Preise weitgehend stabilisiert .

## 9 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Kreis Plön

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für **Einfamilienwohnhäuser** ohne Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und dergleichen nach folgenden Filterkriterien selektiert:

Grundstücksgröße            300 bis 2000 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche:                    mindestens 30 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis:                        50.000 € bis 350.000 €

Anschließend wurden diese Kauffälle anhand des Baujahres aufgeteilt.

Tabelle 1 Baujahr: 1925 bis 1974

Tabelle 2 Baujahr: 1975 bis heute

Der Kaufpreis wurde sodann auf die Wohnfläche umgelegt und es ergeben sich folgende Vergleichsfaktoren pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Grundstückspreis ist in diesem Wert enthalten.

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

1-2 Einfamilienhäuser, Baujahr 1925 bis 1974					
Jahrgang	Preis pro m <sup>2</sup> / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	1959	124		90
2000		1958	127		108
2001		1956	119		92
2002		1959	124		111
2003		1959	118		114
2004		1958	120		136
2005		1958	121		194
2006		1957	121	92	131 <sup>1)</sup>
2007		1959	120	100	117

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

1-2 Einfamilienhäuser, Baujahr 1975 bis heute					
Jahrgang	Preis pro m <sup>2</sup> / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	1989	138		78
2000		1990	132		62
2001		1988	135		62
2002		1989	135		69
2003		1990	140		82
2004		1988	134		110
2005		1989	143		133
2006		1991 <sup>1)</sup>	132 <sup>1)</sup>	82	86 <sup>1)</sup>
2007		1990	140	82	82

<sup>1)</sup> Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.

Auf die gleiche Art wurden Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** nach folgenden Filterkriterien selektiert:

Grundstücksgröße            150 bis 1000 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche:                    mindestens 30 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis:                        30.000 € bis 300.000 €  
 Baujahr:                          1925 bis 1974  
     1975 bis heute

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1925 bis 1974					
Jahrgang	Preis pro m <sup>2</sup> / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	1960	91		51
2000		1958	96		32
2001		1956	94		34
2002		1962	97		48
2003		1959	104		64
2004		1959	90		82
2005		1958	99		102
2006		1961 <sup>1)</sup>	101 <sup>1)</sup>	93	63 <sup>1)</sup>
2007		1960	93	100	59

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1975 bis heute					
Jahrgang	Preis pro m <sup>2</sup> / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Ø Bodenwertniveau in €/ m <sup>2</sup>	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	1996	106		161
2000		1995	110		98
2001		1996	111		100
2002		1996	110		118
2003		1996	112		103
2004		1996	113		78
2005		1996	111		131
2006		1993	113 <sup>1)</sup>	112	62
2007		1994	110	103	81

<sup>1)</sup> Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Werten etwas verändert.



## 10 Gesamtkaufpreise für Einfamilienwohnhäuser im Kreis Plön

In der folgenden Tabelle werden für ausgewählte Gemeinden die Gesamtkaufpreise (Grundstück und Wohnhaus) für Einfamilienwohnhäuser aufgelistet. Es wurden dabei keinerlei objektspezifische Besonderheiten wie Alter des Gebäudes, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße, Lage und dergleichen berücksichtigt. Aufgelistet werden Gemeinden mit mindestens 4 bis 5 Kauffällen pro Jahr.

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)						
Gemeinde		2003	2004	2005	2006	2007
<b>Ascheberg</b>	Minimum	70.000	90.000	32.000	100.000	70.000
	Maximum	148.000	165.000	355.000	243.000	332.000
	Mittelwert	<b>118.000</b>	<b>132.000</b>	<b>164.000</b>	<b>177.000</b>	<b>166.000</b>
	Anzahl	5	8	14	7	5
<b>Behrendorf</b>	Minimum					80.000
	Maximum					193.000
	Mittelwert					<b>125.000</b>
	Anzahl					6
<b>Bösdorf</b>	Minimum	120.000	70.000	75.000	80.000	65.000
	Maximum	240.000	315.000	400.000	285.000	400.000
	Mittelwert	<b>155.000</b>	<b>215.000</b>	<b>185.000</b>	<b>131.000</b>	<b>175.000</b>
	Anzahl	4	5	10	6	4
<b>Blekendorf</b>	Minimum	55.000		25.000	35.000	59.000
	Maximum	205.000		195.000	200.000	260.000
	Mittelwert	<b>139.000</b>		<b>121.000</b>	<b>113.000</b>	<b>174.000</b>
	Anzahl	6		9	6	4
<b>Bönebüttel</b>	Minimum	150.000	46.000	100.000	73.000	75.000
	Maximum	280.000	199.000	225.000	168.000	319.000
	Mittelwert	<b>219.000</b>	<b>153.000</b>	<b>144.000</b>	<b>112.000</b>	<b>167.000</b>
	Anzahl	8	5	8	4	11
<b>Dobersdorf</b>	Minimum				100.000	
	Maximum				225.000	
	Mittelwert				<b>161.000</b>	
	Anzahl				6	
<b>Giekau</b>	Minimum				100.000	
	Maximum				420.000	
	Mittelwert				<b>208.000</b>	
	Anzahl				6	
<b>Grebin</b>	Minimum			75.000		120.000
	Maximum			277.000		480.000
	Mittelwert			<b>142.000</b>		<b>283.000</b>
	Anzahl			6		5
<b>Heikendorf</b>	Minimum	49.500	71.200	35.000	80.000	55.000
	Maximum	550.000	445.000	913.000	1.300.000	576.000
	Mittelwert	<b>243.000</b>	<b>212.000</b>	<b>292.000</b>	<b>370.000</b>	<b>254.000</b>
	Anzahl	27	17	21	20	24
<b>Hohenfelde</b>	Minimum					50.000
	Maximum					166.000
	Mittelwert					<b>112.000</b>
	Anzahl					6

**Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)**

<i>Gemeinde</i>		<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>
<b>Hohwacht</b>	Minimum				155.000	71.000
	Maximum				240.000	182.000
	Mittelwert				<b>211.000</b>	<b>130.000</b>
	Anzahl				5	5
<b>Kalübbe</b>	Minimum					45.000
	Maximum					203.000
	Mittelwert					<b>129.000</b>
	Anzahl					4
<b>Klausdorf</b>	Minimum	145.000	60.000	70.000	120.000	50.000
	Maximum	320.000	226.000	275.000	234.000	245.000
	Mittelwert	<b>208.200</b>	<b>159.600</b>	<b>197.000</b>	<b>169.000</b>	<b>144.000</b>
	Anzahl	9	10	11	8	13
<b>Köhn</b>	Minimum	90.000	79.000	64.000	68.000	
	Maximum	161.000	215.000	210.000	160.000	
	Mittelwert	<b>115.000</b>	<b>140.000</b>	<b>150.000</b>	<b>105.000</b>	
	Anzahl	5	7	7	6	
<b>Laboe</b>	Minimum	70.000	95.000	149.000	140.000	81.000
	Maximum	300.000	400.000	437.000	310.000	380.000
	Mittelwert	<b>203.000</b>	<b>213.000</b>	<b>212.000</b>	<b>219.000</b>	<b>218.000</b>
	Anzahl	11	15	10	13	15
<b>Lebrade</b>	Minimum					65.000
	Maximum					153.000
	Mittelwert					<b>111.000</b>
	Anzahl					4
<b>Lütjenburg</b>	Minimum	65.000	68.000	95.000	74.000	60.000
	Maximum	175.000	158.000	218.000	229.000	250.000
	Mittelwert	<b>122.000</b>	<b>122.000</b>	<b>129.000</b>	<b>135.000</b>	<b>145.000</b>
	Anzahl	16	8	8	9	11
<b>Mönkeberg</b>	Minimum	85.000	110.000	100.000	124.000	91.000
	Maximum	382.500	460.000	350.000	530.000	280.000
	Mittelwert	<b>209.000</b>	<b>246.000</b>	<b>215.000</b>	<b>266.000</b>	<b>206.000</b>
	Anzahl	9	12	16	16	7
<b>Panker</b>	Minimum	55.000	74.000	42.000		
	Maximum	120.000	282.500	205.000		
	Mittelwert	<b>88.000</b>	<b>125.000</b>	<b>144.000</b>		
	Anzahl	4	6	10		
<b>Plön</b>	Minimum	117.200	97.500	45.000	55.000	88.000
	Maximum	590.000	230.000	288.000	540.000	327.000
	Mittelwert	<b>291.000</b>	<b>158.000</b>	<b>144.000</b>	<b>221.000</b>	<b>192.000</b>
	Anzahl	14	11	16	18	11
<b>Preetz</b>	Minimum	60.000	35.000	52.000	43.000	44.000
	Maximum	270.000	375.000	345.000	575.000	685.000
	Mittelwert	<b>168.000</b>	<b>171.000</b>	<b>155.000</b>	<b>182.000</b>	<b>167.000</b>
	Anzahl	22	20	43	20	19
<b>Probsteierhagen</b>	Minimum			23.000		
	Maximum			185.000		
	Mittelwert			<b>114.000</b>		
	Anzahl			5		

<b>Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)</b>						
<i>Gemeinde</i>		<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>
<b>Raisdorf</b>	Minimum	100.000	102.300	110.000	152.000	50.000
	Maximum	230.000	236.500	275.000	224.000	318.000
	Mittelwert	<b>178.000</b>	<b>187.000</b>	<b>191.000</b>	<b>193.000</b>	<b>184.000</b>
	Anzahl	10	12	13	9	14
<b>Schellhorn</b>	Minimum	125.000		93.000		125.000
	Maximum	210.000		260.000		215.000
	Mittelwert	<b>167.000</b>		<b>149.000</b>		<b>176.000</b>
	Anzahl	4		10		6
<b>Schillsdorf</b>	Minimum			52.000		
	Maximum			115.000		
	Mittelwert			<b>80.000</b>		
	Anzahl			5		
<b>Schönberg</b>	Minimum	45.000	122.000	90.000		84.000
	Maximum	256.000	200.000	333.000		470.000
	Mittelwert	<b>167.000</b>	<b>163.000</b>	<b>168.000</b>		<b>219.000</b>
	Anzahl	10	6	16		9
<b>Schönkirchen</b>	Minimum	50.000	90.000	118.000	75.000	95.000
	Maximum	215.000	351.800	227.000	220.000	242.000
	Mittelwert	<b>168.000</b>	<b>176.000</b>	<b>169.000</b>	<b>147.000</b>	<b>168.000</b>
	Anzahl	8	8	15	7	10
<b>Selent</b>	Minimum				110.000	
	Maximum				203.000	
	Mittelwert				<b>159.000</b>	
	Anzahl				5	
<b>Stakendorf</b>	Minimum					50.000
	Maximum					260.000
	Mittelwert					<b>154.000</b>
	Anzahl					4
<b>Stolpe</b>	Minimum	70.000				95.000
	Maximum	190.000				225.000
	Mittelwert	<b>136.000</b>				<b>161.000</b>
	Anzahl	6				4
<b>Stoltenberg</b>	Minimum	110.000				
	Maximum	185.000				
	Mittelwert	<b>142.000</b>				
	Anzahl	5				
<b>Wankendorf</b>	Minimum	59.380	90.000	122.000	67.000	89.000
	Maximum	210.000	183.000	204.000	176.000	178.000
	Mittelwert	<b>129.000</b>	<b>142.000</b>	<b>143.000</b>	<b>131.000</b>	<b>122.000</b>
	Anzahl	6	4	5	7	7
<b>Wendtorf</b>	Minimum	87.000	130.000			
	Maximum	295.000	310.000			
	Mittelwert	<b>230.000</b>	<b>197.000</b>			
	Anzahl	4	6			
<b>Wisch</b>	Minimum			106.000		110.000
	Maximum			180.000		180.000
	Mittelwert			<b>148.000</b>		<b>128.000</b>
	Anzahl			6		6

### 11 Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön

Hierzu wurden alle Kauffälle für Resthöfe seit dem Jahr 2003 aus der Kaufpreissammlung selektiert. Verkäufe unter Verwandten wurden ausgenommen und es wurden nur Verkäufe herangezogen, bei denen die Hofgröße mindestens 4 Hektar betrug.

<b>Kreis Plön</b>		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>	
	Maximum		
	Mittelwert		
Anzahl	15	15	

### 12 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen hat sich im Jahr 2007 deutlich gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Höhe des Zuschlags betrug im Durchschnitt rund 70 % des Verkehrswertes. Die Erfassung dieser Daten erfolgt hier seit dem Jahr 2004.

<b>Jahr</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Mittel aus allen Werten</b>
<b>Anzahl</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	
<b>Verhältnis Zuschlagserlös zum Verkehrswert</b>	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>				
Minimum					
Maximum					

<sup>1)</sup> Dieser Wert hat sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2006 veröffentlichten Wert etwas verändert.

### 13 Liegenschaftszinssätze Kreis Plön

Die in den anliegenden Tabellen dargestellten Liegenschaftszinssätze wurden im folgenden Bewertungsmodell abgeleitet:

- Mieten Nettokaltmieten nach Käuferangaben <sup>1)</sup>
- Bewirtschaftungskosten (pauschaliert) Sprengnetter, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.05/4, Tab. 2
- Restnutzungsdauer übliche Gesamtnutzungsdauer bei mittlerem Ausstattungsstandard 80 Jahre, Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierung entsprechend den Sprengnetter, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.02.4/2/5, Abs. 2.3
- Bodenwerte „freigelegter Bodenwert „(kein Bebauungsabschlag)
- Kaufpreise unvermietete/ vermietete Objekte <sup>2)</sup>

Für die Auswertung wurden alle Kaufpreise der Jahre 2003 bis 2007 benutzt, bei denen realistische Mietangaben gemacht wurden.

Die Zinssätze sind u.a. von der Restnutzungsdauer der Gebäude abhängig. Angaben hierzu werden dort gemacht, wo die Anzahl und die Qualität der Verkaufsfälle eine Berechnung zulassen.

Bei einer geringen Anzahl von Kauffällen sind die Zinssätze noch nicht stabil.

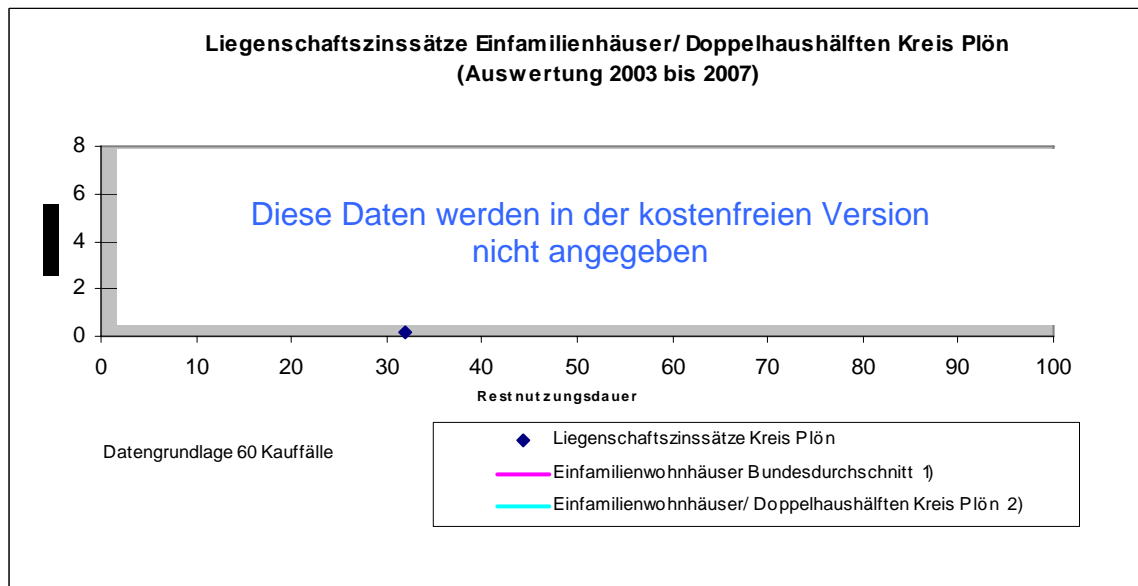
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz in %					Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Liegen- schafts- zinssatz im Durch- schnitt	Anzahl der Kauffälle	Ø Boden- wert- niveau €  Ø m²- Miete €
	Restnutzungsdauer (Jahre)								
	20	30	40	60	80				
<b>Einfamilienhäuser,</b> <b>Doppelhaushälften</b> (vermietet und unvermietet)	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>					80	<b>Diese Daten werden in der kosten- freien Version nicht angege- ben</b>	60	92
<b>Reihenhäuser</b> (überwiegend vermietet)						80		21	94
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>Zinssätze noch nicht differenziert</b>					80		11	101
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (überwiegend mehr als 6 Wohneinheiten)	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>					80		71	111
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil < 50%)						80		16	133
<b>reine Gewerbegrundstücke</b> (Einkaufsmärkte u. dgl.)	<b>Zinssätze noch nicht differenziert</b>					80		16	155
<b>Wohnungseigentum</b> in Mehrfamilienhäusern überwiegend > 6 Wohneinheiten	<b>Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben</b>					4,5		96	122

1) Die in den Fragebögen angegebenen Mieten stellen überwiegend die momentanen Marktmieten dar. Dieses entspricht nicht unbedingt der über den Zeitraum der Restnutzungsdauer erzielbaren Miete. Vergrößert sich jedoch der Auswertzeitraum über mehrere Jahre, so nähern sich die Mieten der nachhaltig erzielbaren Miete an, da die Abschlussmieten in manchen Jahren oberhalb und in anderen Jahren unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

2) Bei einer differenzierten Auswertung zwischen vermieteten und unvermieteten Einfamilienhäusern wurde kein signifikanter Unterschied bei den Liegenschaftszinsen festgestellt. Es wird vermutet, dass diesbezügliche Antworten im Fragebogen oft nicht korrekt sind.

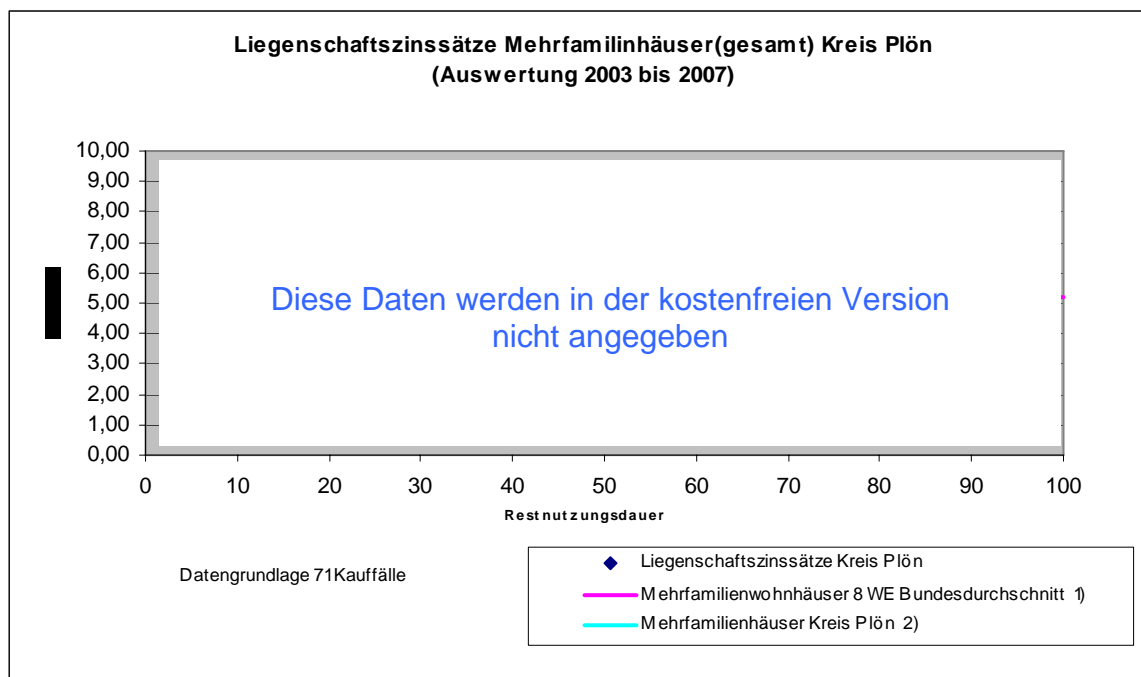
Die Liegenschaftszinssätze für **Einfamilienhäuser** sind mit den Zinssätzen der **Doppelhaushälften** identisch, so dass diese Gebäudearten zusammengefasst wurden.

Die Zinssätze für Reihenhäuser liegen höher, unter anderem weil die zu Grunde liegenden Objekte überwiegend vermietet waren.

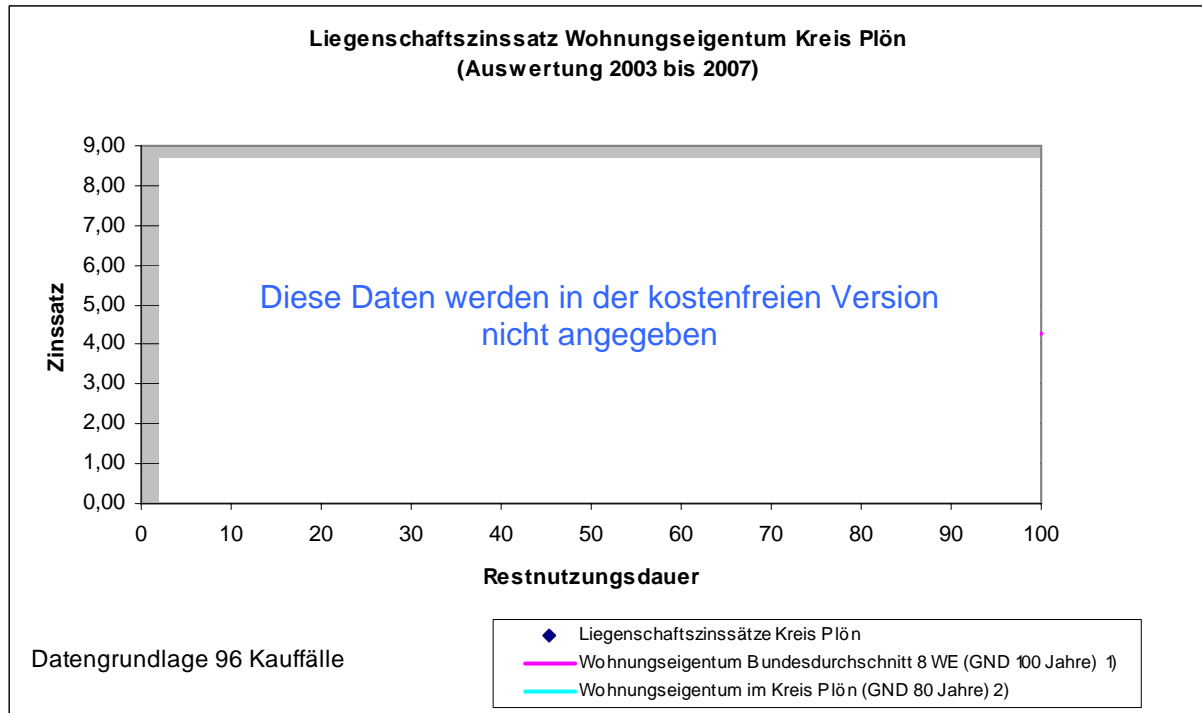


Es ergeben sich im ländlichen Raum höhere Liegenschaftszinssätze als im Bundesdurchschnitt.

Bei den **Mehrfamilienhäusern** differieren die Zinssätze bei den Objekten mit bis zu 6 Wohneinheiten ebenfalls nur geringfügig zu den Objekten mit mehr als 6 Wohneinheiten, so dass diese ebenfalls zusammen dargestellt werden.



1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band II 3.04/3/29, 82. Ergänzung entnommen (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) und beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten.  
 2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.



- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band II 3.04/3/30, 82. Ergänzung entnommen. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und Objekte mit 8 Wohneinheiten.
- 2) Diese Angaben beziehen sich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern mit überwiegend mehr als 6 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

## 14 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Ziel aller in der WertV 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“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks mit Gebäude) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Dieser ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Der Marktanpassungsfaktor für den Kreis Plön wurde durch Nachbewertungen (mit Ortsbesichtigung) von 120 realisierten Kaufpreisen abgeleitet, indem die Kaufpreise den nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung 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 Marktanpassungsfaktoren ermittelt wurden.

Den nachfolgend dargestellten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- NHK 2000, gemäß WertR von [ 1 ] unter 3.01.1/I/4-5 ergänzt und modifiziert
- BNK (Baunebenkosten), gemäß WertR bzw. nach [ 1 ] 3.01.1/I/5, Tab. 4
- BRI (Bruttorauminhalt), gemäß DIN 277
- Regionalfaktor 1,0 (Ortsfaktor 1,0)
- GND (Gesamtnutzungsdauer), gemäß WertR bzw. nach [ 1 ] 3.01.1/I/5, Tab. 4
- RND (Restnutzungsdauer), bei erweiterten oder modernisierten Gebäuden nach [ 1 ] 3.02.4/2/1-8
- BPI (Baupreisindex), Statistisches Bundesamt (Bundesdurchschnitt Neubau Wohngebäude)
- Alterswertminderung, nach Ross
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, ungedämpft
- Bodenwertniveau (lagebezogen), ohne bzw. vor der Anpassung an die Grundstücksfläche oder GFZ

---

[ 1 ] Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II



**Sachwert-Marktanpassungsfaktoren Kreis Plön (2007)**

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

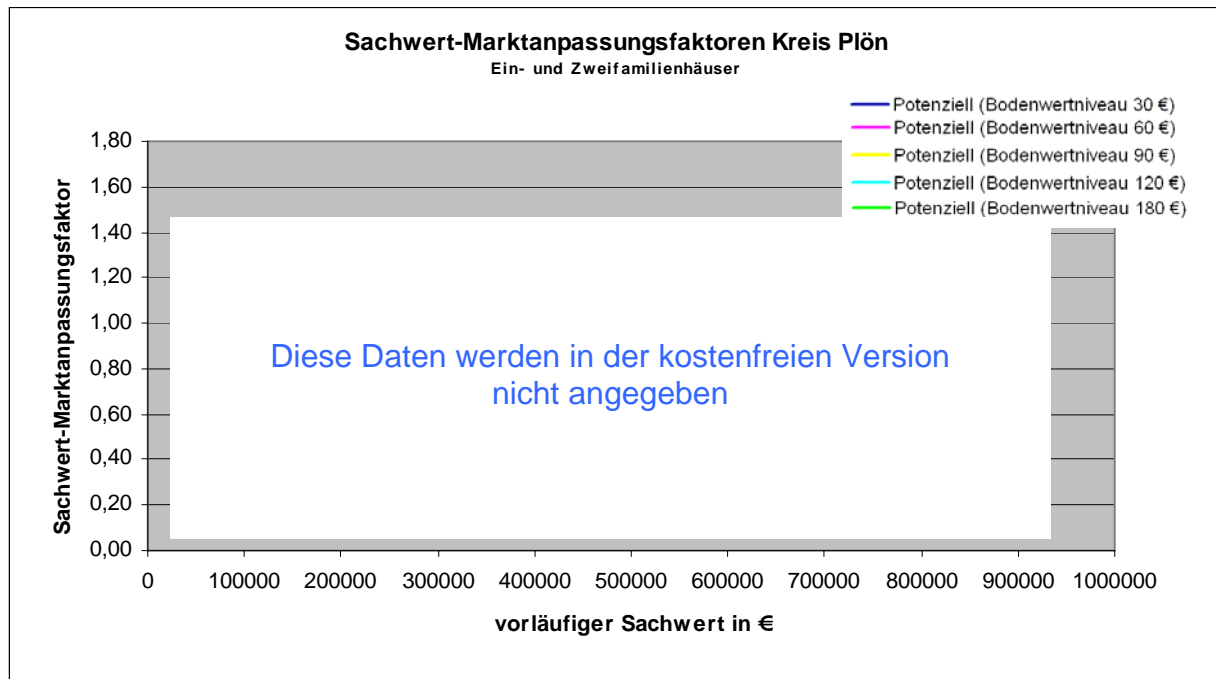
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau				
	30 €/ m <sup>2</sup>	60 €/ m <sup>2</sup>	90 €/ m <sup>2</sup>	120 €/ m <sup>2</sup>	180 €/ m <sup>2</sup>
75.000 €					
100.000 €					
125.000 €					
150.000 €					
175.000 €					
200.000 €					
225.000 €		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben			
250.000 €					
275.000 €					
300.000 €					
325.000 €					
350.000 €					
375.000 €					
400.000 €					
425.000 €					
450.000 €					
475.000 €					
500.000 €					
525.000 €					
550.000 €					
575.000 €					
600.000 €					

Die kursiv gedruckten Faktoren sind statistisch nicht gesichert.

**Beispiel:** Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert im o.a. Modell berechnet zu 200.000 €, Bodenwertniveau 60 €

⇒ Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus Tabelle: 0,76

⇒ marktangepasster Sachwert: 0,76 \* 200.000 € = 152.000 €



grafische Darstellung der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser im Kreis Plön.

### 15 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Straße / Postfach	PLZ Ort	Telefon	Fax
in der Landeshauptstadt Kiel	Andreas-Gayk-Str. 31	24103 Kiel	0431 / 901 - 2530	- 6 25 36
in den Kreisen Hzgt. Lauenburg und Lübeck	Brolingstraße 53 b-d	23554 Lübeck	0451 / 30090 - 400	-
in der Stadt Neumünster	Plöner Straße 2	24534 Neumünster	04321 / 942-2553	- 2647
im Kreis Ostholstein	Am Markt 13 – 15	23758 Oldenburg	04361 / 5175 - 23, - 24, -25	- 73
im Kreis Rendsburg-Eckernförde	Postfach 905	24758 Rendsburg	04331 / 202 – 481	- 574
im Kreis Segeberg	Hamburger Straße 30	23795 Bad Segeberg	04551 / 951 – 526	- 548

Stand: 01.02.2007