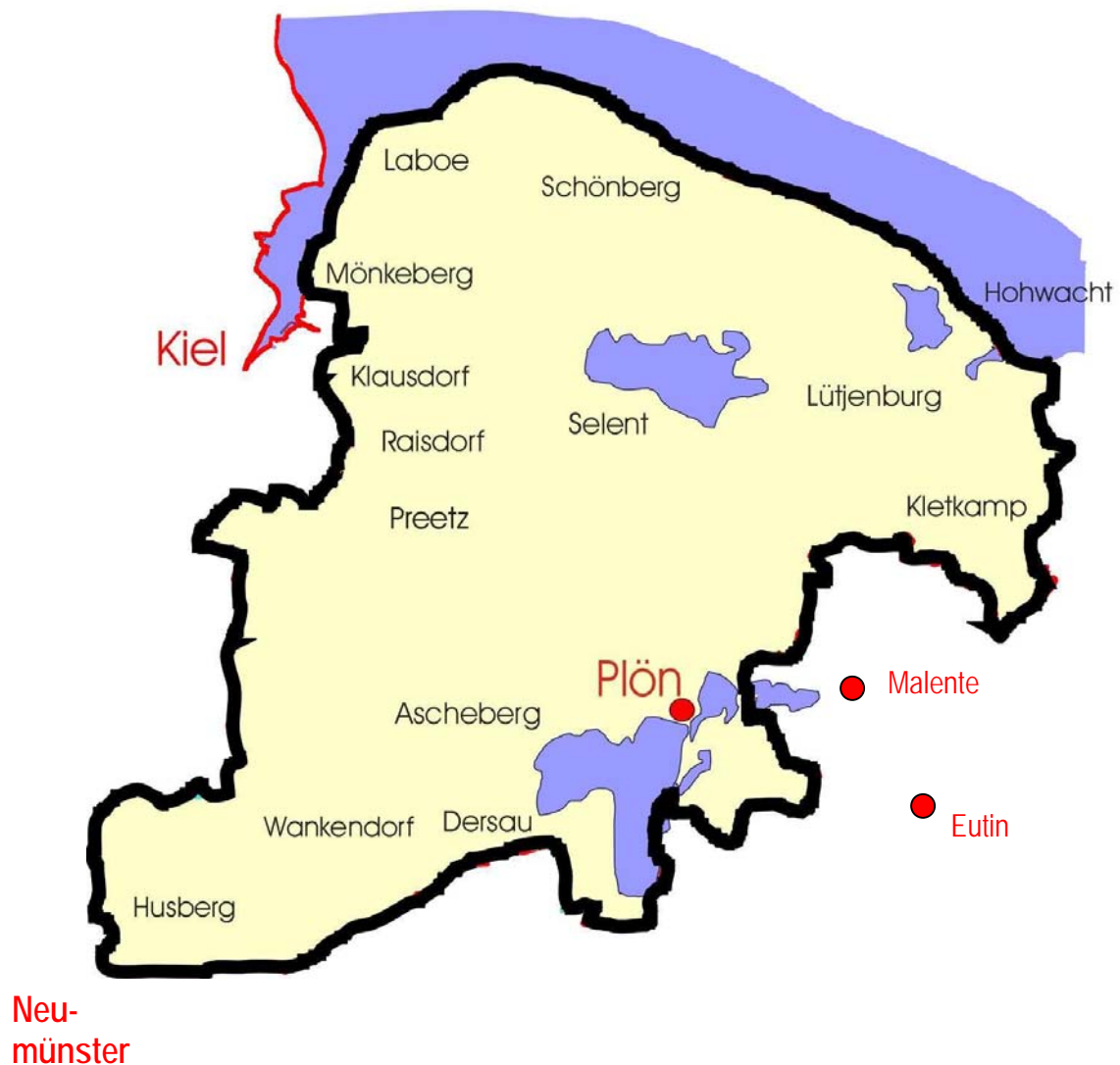
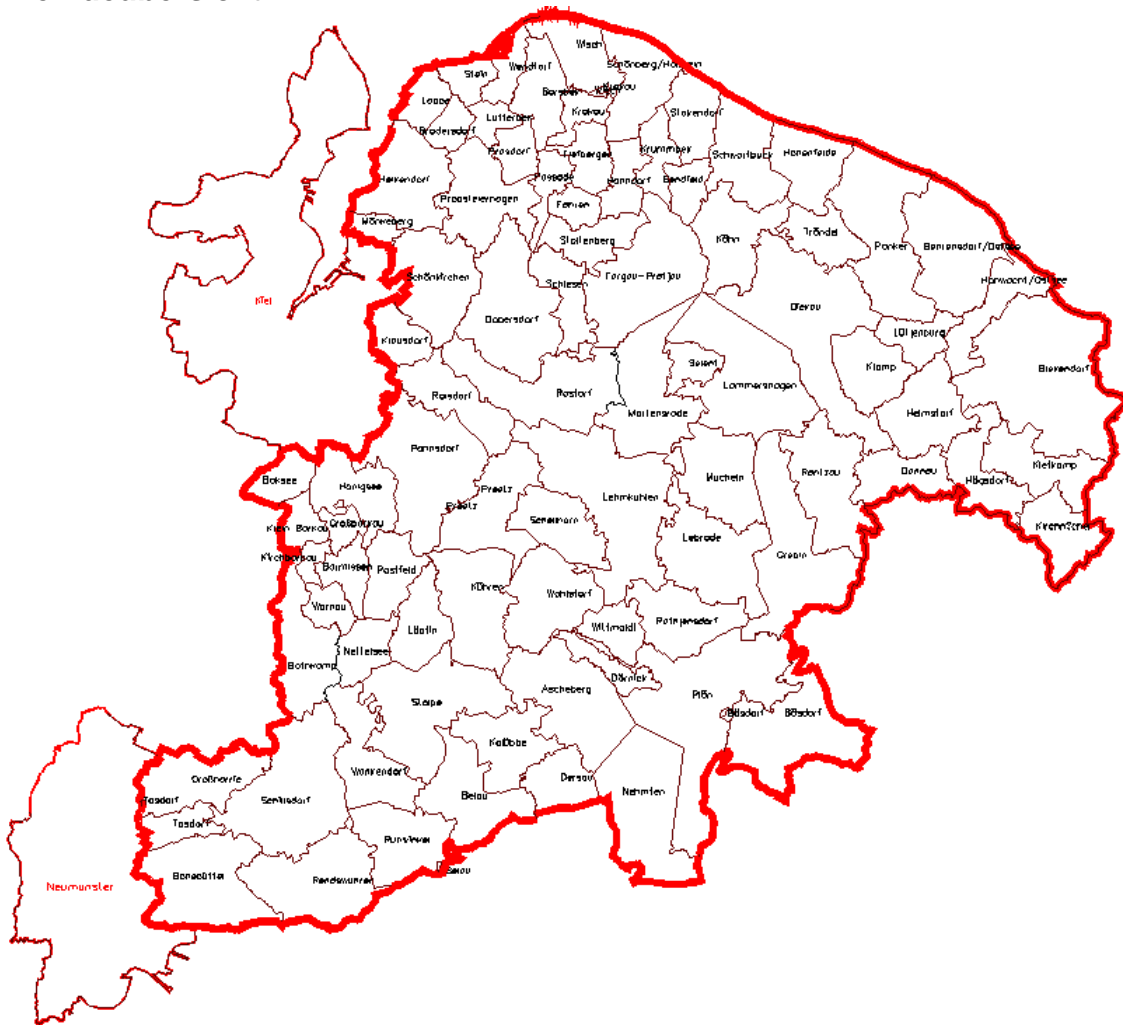


Grundstücksmarktbericht 2006



**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
 Internet: 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
ö.b.u.v.
Sachverständiger



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	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
2	Begriffsbestimmungen	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
3	Der Kreis Plön	11
3.1	Verwaltungsgliederung des Kreises	11
3.2	Kreisgebiet	11
3.3	Bevölkerung	12
3.4	Wirtschaft	12
4	Grundstücksverkehr	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
5	Bodenpreisentwicklung	20
5.1	Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten	20
5.2	Umsatz, Bonität und Preise landwirtschaftliche Flächen	23
5.3	Verkaufspreise für Ausgleichsflächen, Wasserflächen, Waldflächen, Gartenland und Kiesabbauf Flächen	26
6	Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen	28
7	Preis- und Größenentwicklung Wohnungseigentum	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
8	Durchschnittspreise für bebaute Grundstücke im Kreis Plön	37
9	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Kreis Plön	39
10	Gesamtkaufpreise für Einfamilienwohnhäuser im Kreis Plön	41
11	Gesamtkaufpreise für Resthöfe im Kreis Plön	42
12	Zwangsversteigerungen	42
13	Liegenschaftszinssätze	45
14	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	48
15	Benachbarte Gutachterausschüsse	49

Bericht über den Grundstücksmarkt 2006 im Kreis Plön



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2006 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 erstatten.

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 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 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 01.01.2007)

3.1 Verwaltungsgliederung des Kreises Plön

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

- 3 amtsfreie Städte: Lütjenburg, Plön und Preetz
- 4 amtsfreie Gemeinden: Klausdorf, Laboe, Raisdorf, Schönberg
- 80 amtsangehörige Gemeinden in 8 Ämtern:
 - Amt Bokhorst 5 Gemeinden
 - Amt Großer Plöner See 12 Gemeinden
 - Amt Lütjenburg-Land 14 Gemeinden
 - Amt Preetz-Land 17 Gemeinden
 - Amt Probstei 17 Gemeinden
 - Amt Schrevenborn 3 Gemeinden
 - Amt Selent/Schlesien 8 Gemeinden
 - Amt Wankendorf 4 Gemeinden

3.2 Kreisgebiet

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.081 km², davon:

landwirtschaftlich genutzt 792 km² (73,3 %)

forstwirtschaftlich genutzt 108 km² (10,0 %)

Wasser 112 km² (10,2 %)

Gebäude und Hofflächen 33 km² (3,1 %)

Sonstiges 36 km² (3,4 %)

Zahl der Seen (über 3 ha) rund 80

davon: Großer Plöner See 29 km², 60 m tief

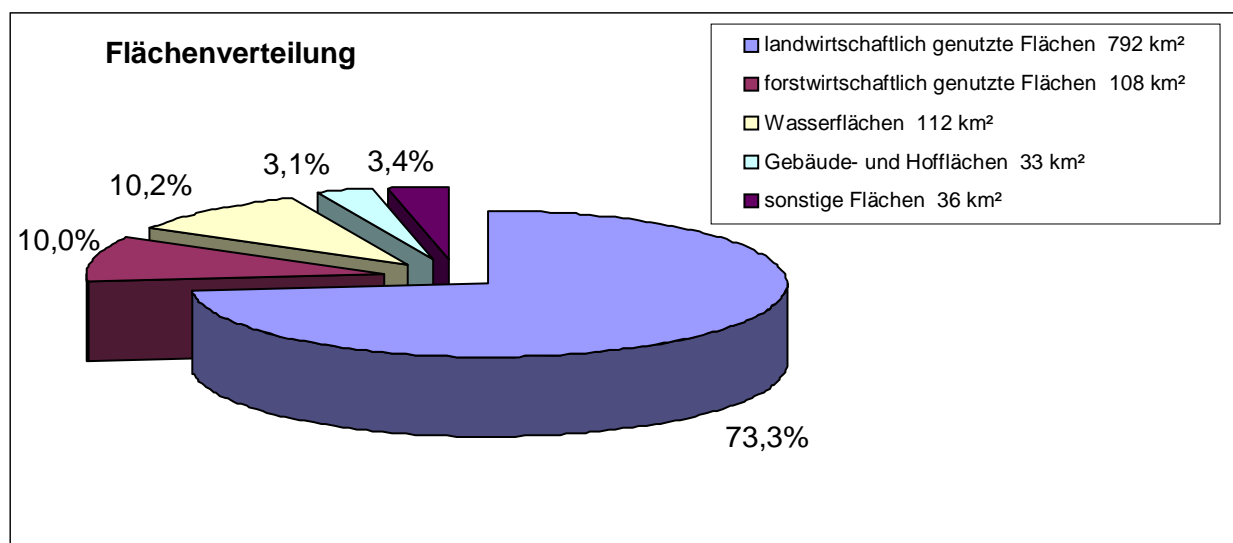
Selenter See 22 km², 34 m tief

(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

Im Kreis Plön leben 135.573 Menschen (Stand: 30.06.2006). Mit einer Fläche von rd. 1.081 km² ist der Kreis Plön der viertkleinste der 11 schleswig-holsteinischen Kreise.

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

Bevölkerungszahlen Kreis Plön	
Stand: Juni 2006	
Städte	Einwohner
Lütjenburg	5.683
Plön	12.889
Preetz	15.839
Amtsfreie Gemeinden	
Klausdorf	6.014
Laboe	5.254
Raisdorf	7.665
Schönberg	6.544
Ämter	
Bokhorst	4.653
Lütjenburg-Land	10.888
Plön-Land	9.496
Preetz-Land	9.861
Probstei	10.541
Schrevenborn	18.406
Selent/ Schlesen	6.141
Wankendorf	5.699

Stand: 01.01.2007

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.

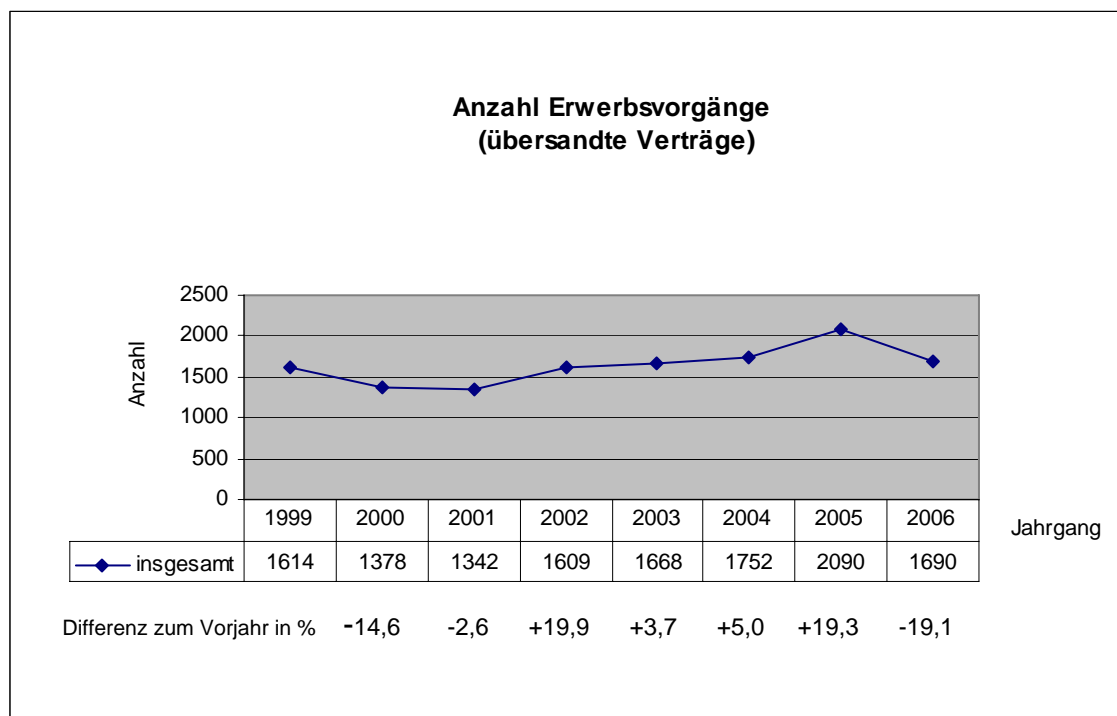
4 Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2006 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 ¹⁾
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

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

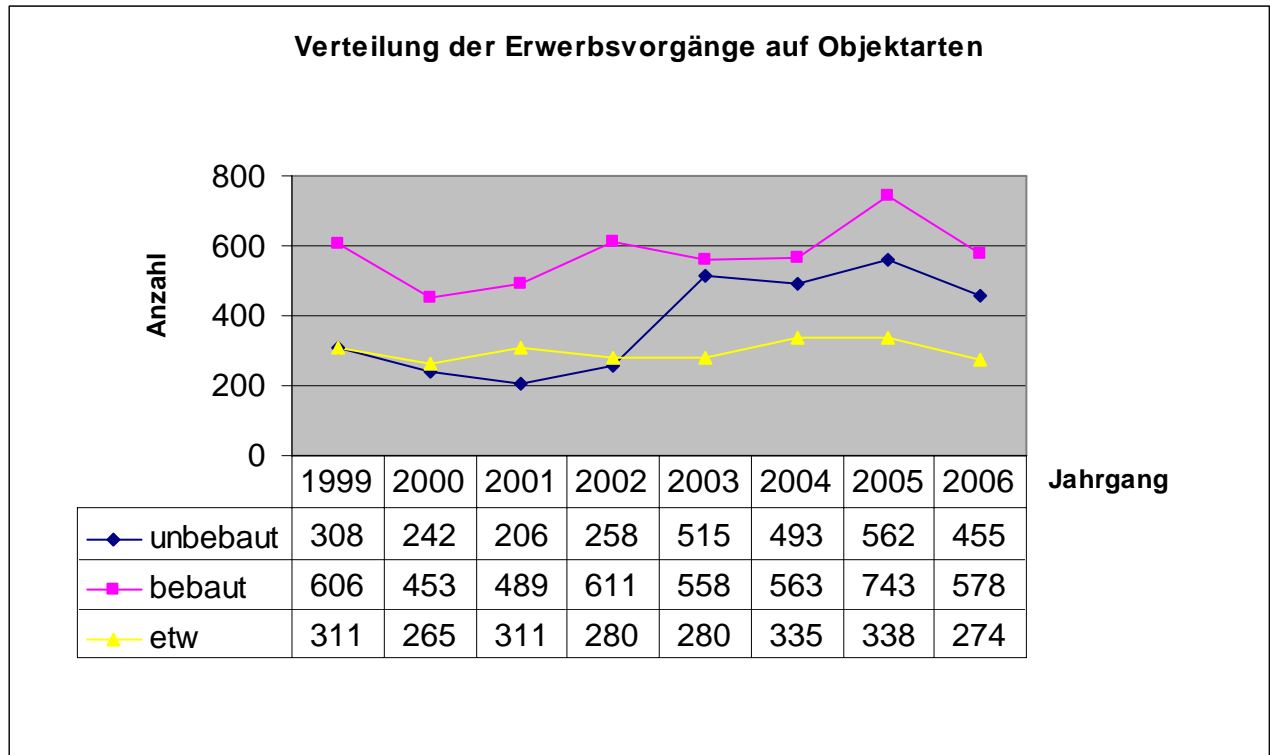


1) etw = (Wohnungs-/ Teileigentum)

Im Jahre 2006 verringerte sich die Anzahl aller übersandten Kaufverträge deutlich um 19,1%.

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:



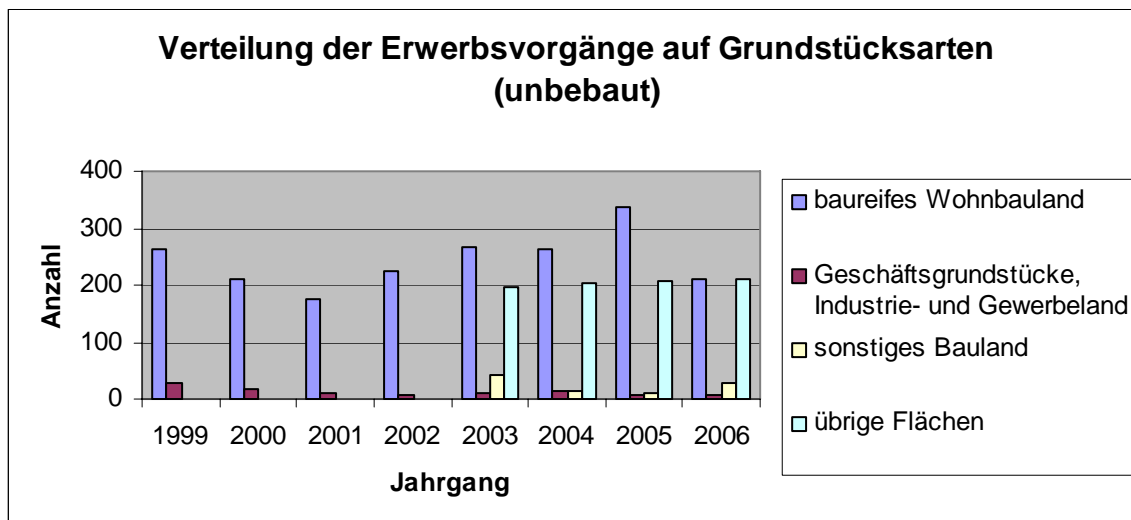
Es ist sowohl bei den Baugrundstücken (-19 %), als auch bei den bebauten Grundstücken (-22 %) und den Eigentumswohnungen (-19 %) ein deutlicher und etwa gleich großer Rückgang der Verkäufe zu verzeichnen.

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

* 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.

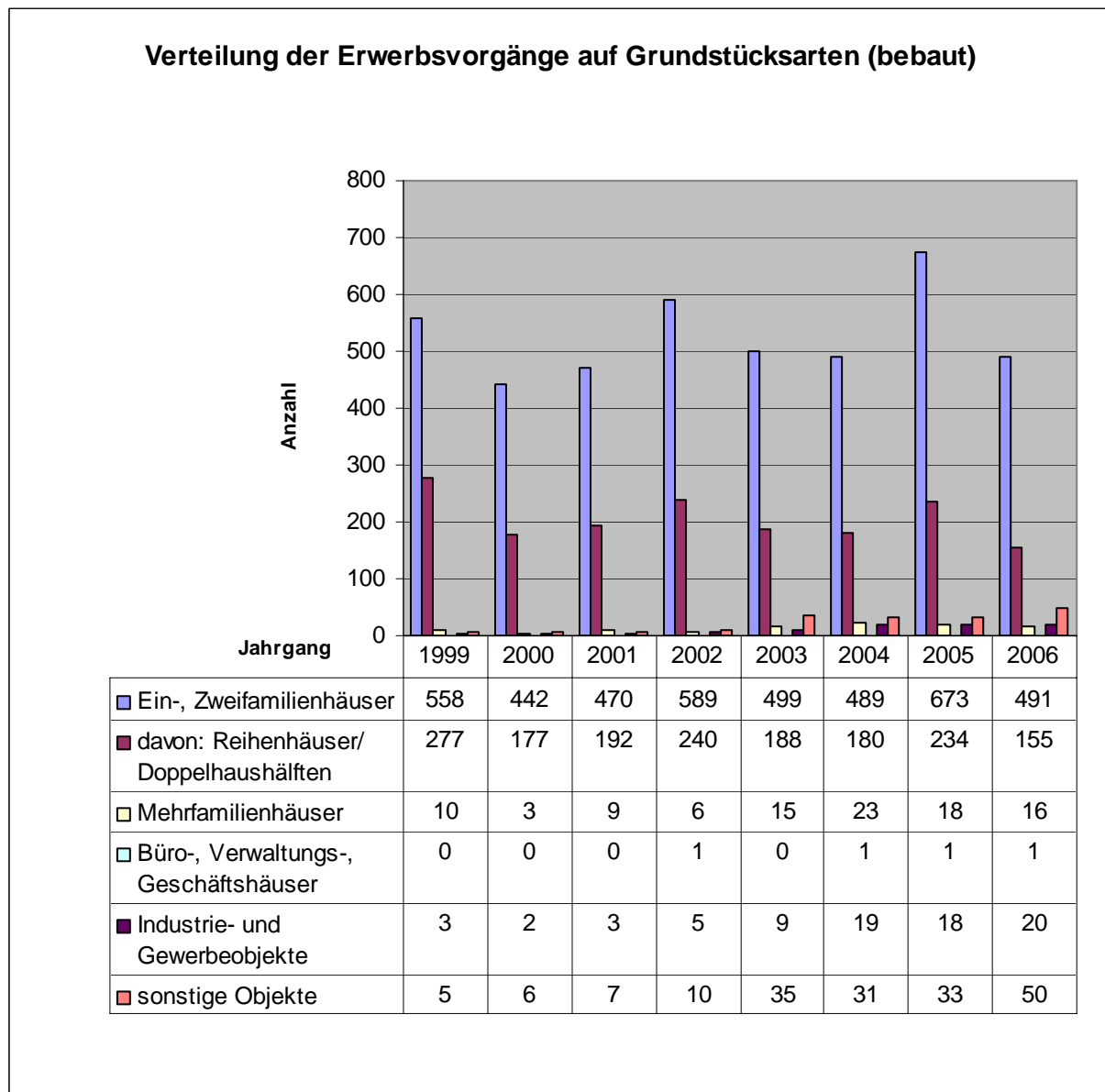
Im Jahre 2005, und dort besonders im Monat Dezember kurz vor der endgültigen Abschaffung der Eigenheimzulage, erfolgte ein weiterer Anstieg der übersandten Kaufverträge für unbebautes Bauland um 28 %.

Im Jahre 2006 fiel die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke wieder unter den Wert des Jahres 2002 zurück.

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

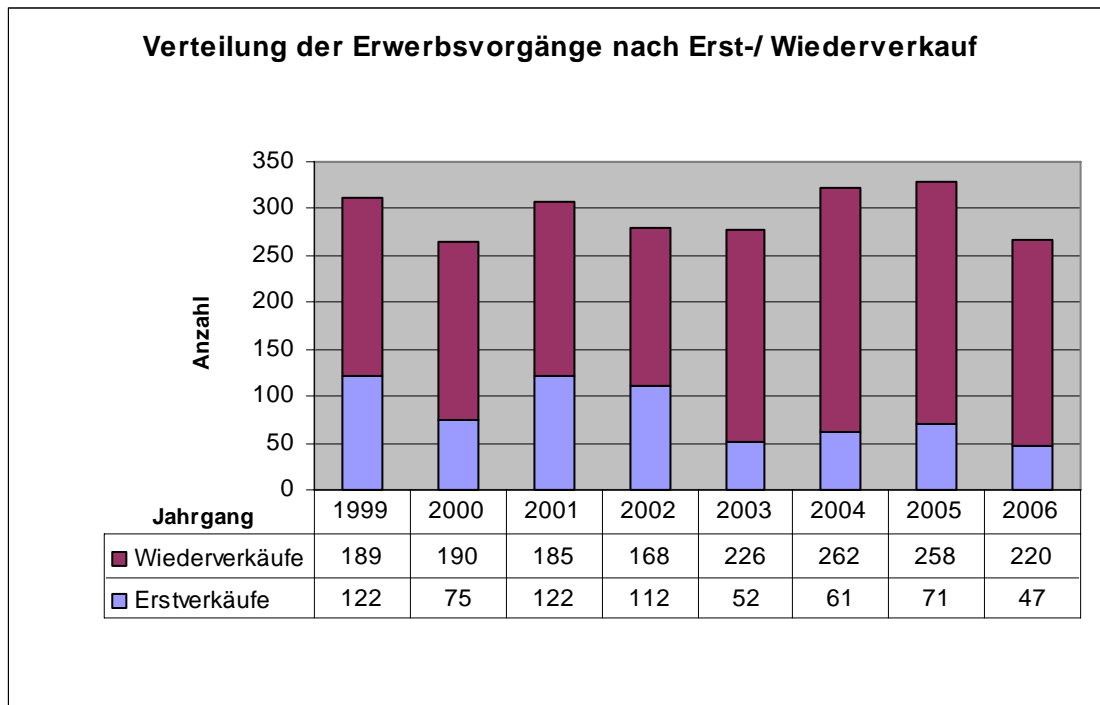
* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Anzahl nicht unbedingt vergleichbar ist.



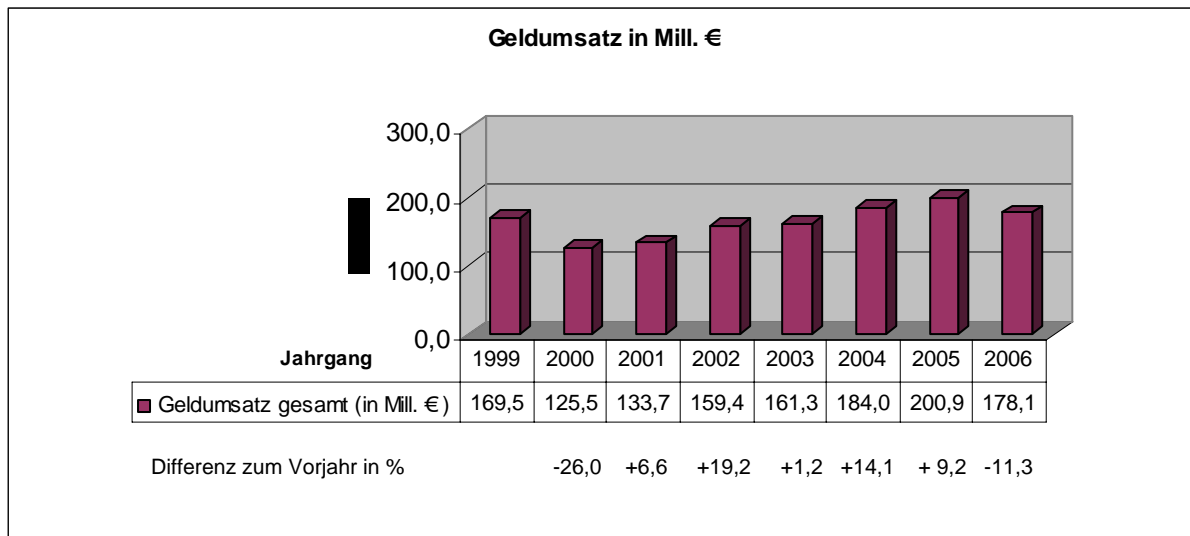
4.3.3 Eigentumswohnungen

<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

* In dem Wert sind 0 Umwandlungen und 7 Teileigentumsverkäufe enthalten.



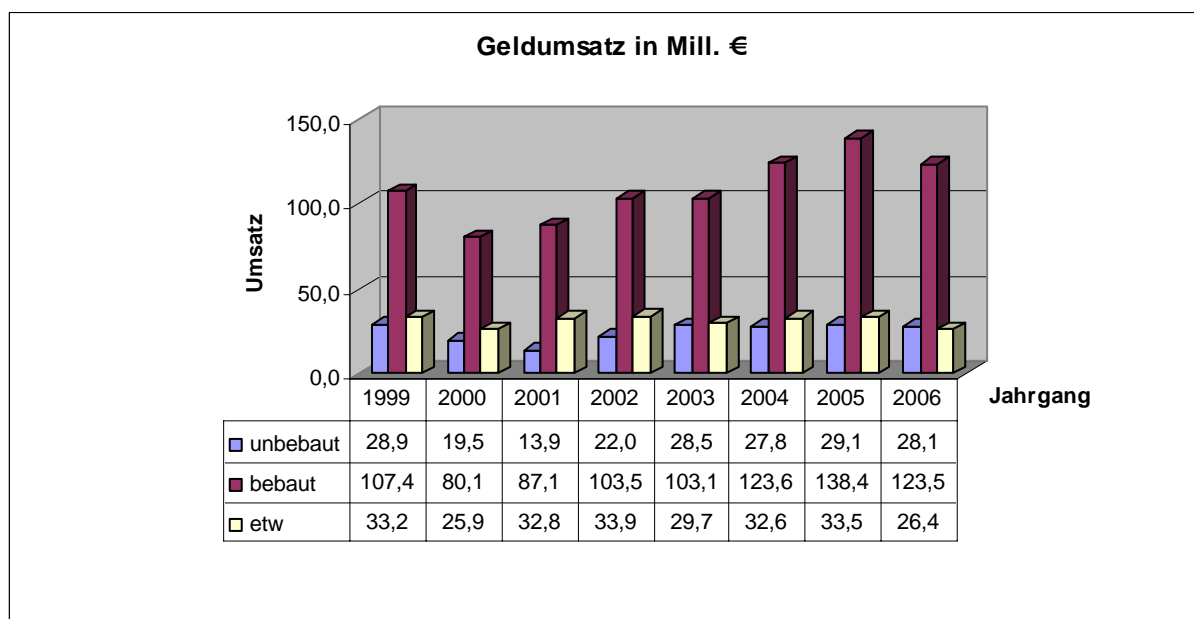
4.4 Geldumsatz



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

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

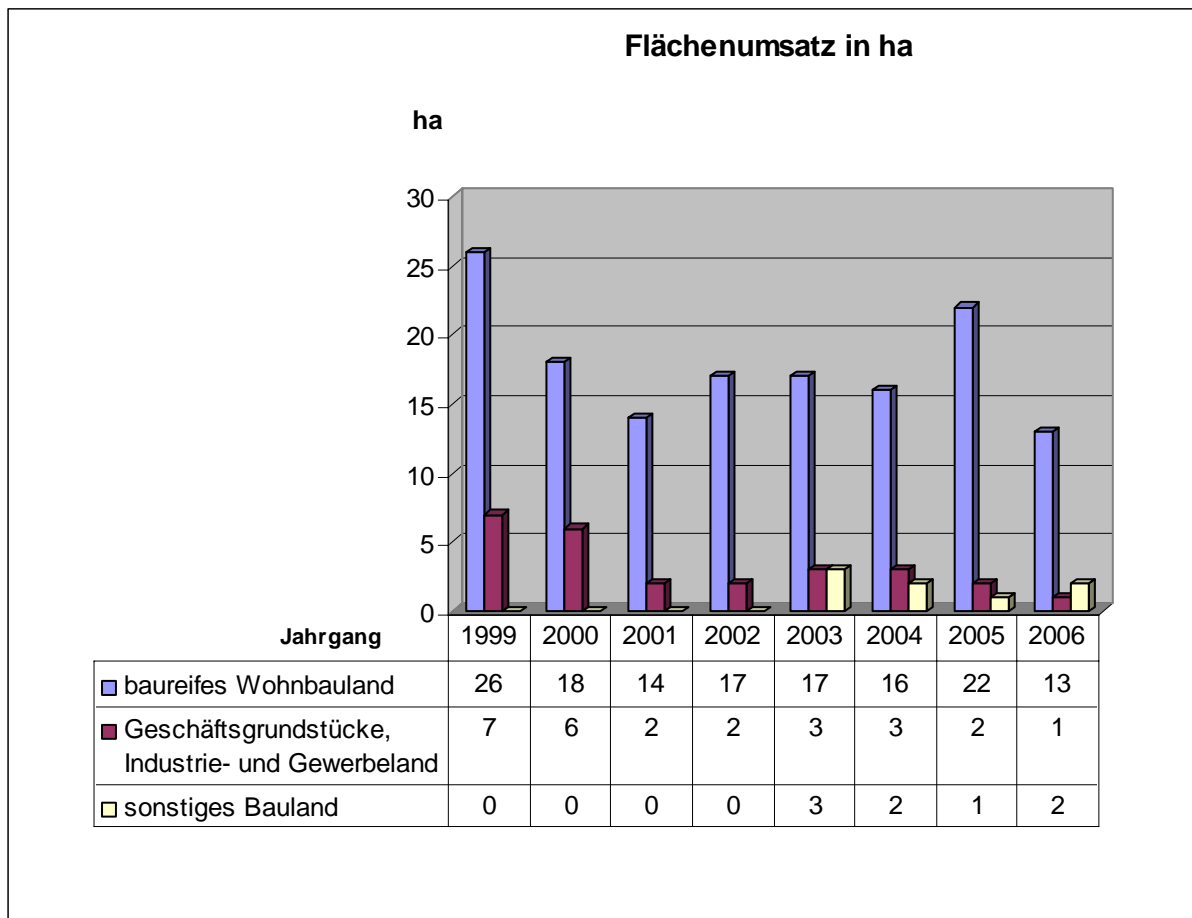


4.5 Flächenumsatz

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

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



5 Bodenpreisentwicklung

5.1 Preise Wohnbauflächen, Bodenpreisindex, Flächenumrechnungskoeffizienten

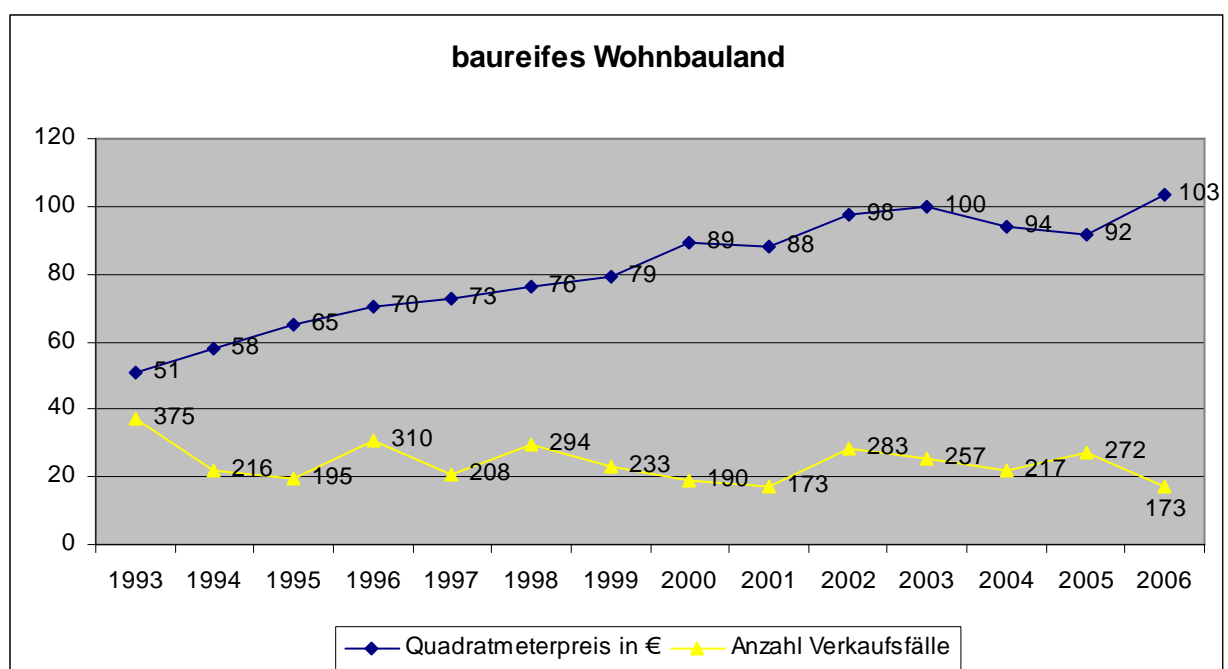
Die unten stehenden Tabellen geben einen Gesamtüberblick und den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für voll erschlossenes unbebautes Wohnbauland (Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) im Kreis Plön. In die Bewertung eingegangen sind alle verwertbaren Verkaufsfälle des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs mit einer Fläche zwischen 300 m² und 1400 m², die dem Gutachterausschuss übersandt wurden.

Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² abgestimmt. Die Umrechnung erfolgte mit den auf der Seite 22 dargestellten und im September 2005 neu ermittelten Flächenumrechnungskoeffizienten.

unbebautes Wohnbauland, baureif

Jahr	Quadratmeterpreis €/m ² (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

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



Aus diesen Daten wurde folgende Bodenpreisindextabelle erstellt.

Bodenpreisindex Kreis Plön															
Preisindex für unbebautes voll erschlossenes Bauland im Kreis Plön															
Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in %
1993															
1994															
1995															
1996															
1997															
1998															
1999															
2000															
2001															
2002															
2003															
2004															
2005															
2006															
Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angeboten															

= 100

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 m² und 1400 m² haben. Die Quadratmeterpreise wurden auf eine einheitliche Größe von 800 m² 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 bisher 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.

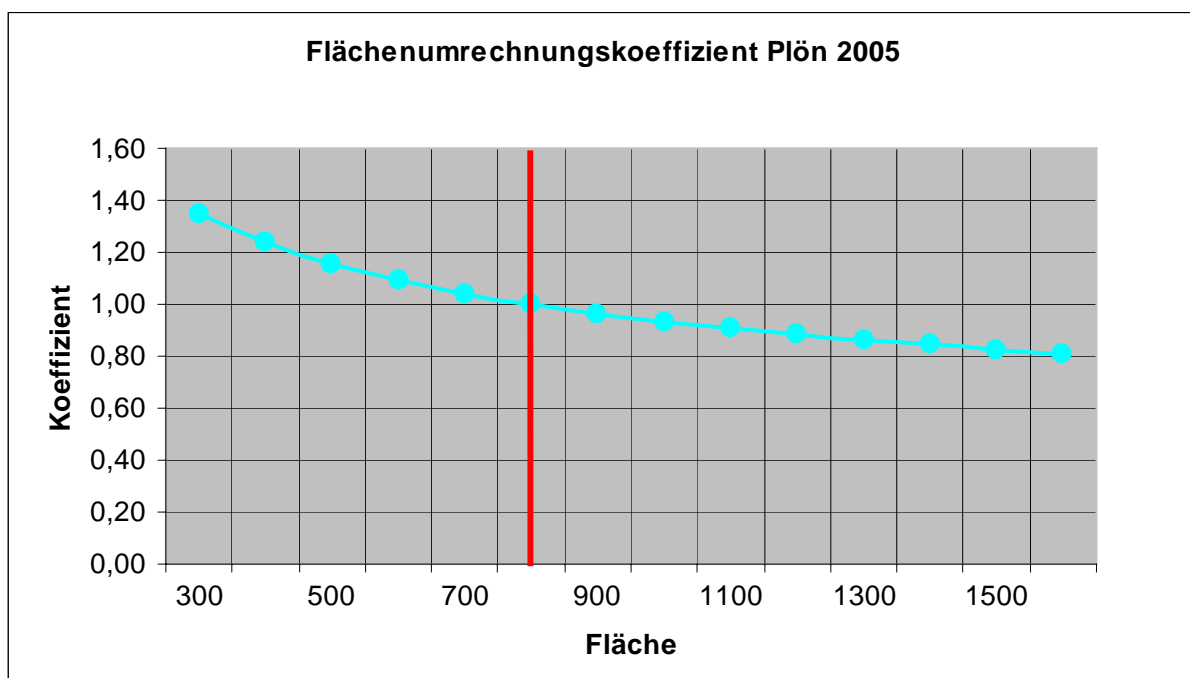
Grundlage der Auswertung waren alle Weiterverkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 2000 m².

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

Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient
300	1,35	750	1,02	1.200	0,88
350	1,29	800	1,00	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 m² mit Faktor 1 abgestimmt)



5.2 Umsatz, Bonität und Preise landwirtschaftlicher Flächen

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

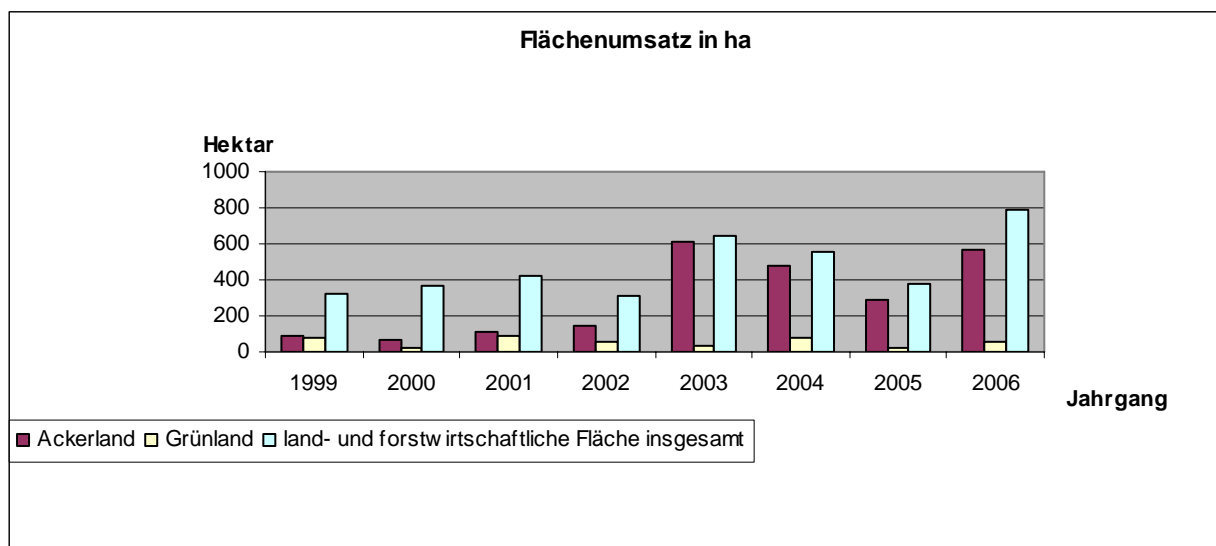
Jahr	Ackerland	Grünland	land- und forstwirtschaftliche Fläche insgesamt
1999	20 *	28 *	73 *
2000	16 *	16 *	61 *
2001	30 *	24 *	74 *
2002	23 *	16 *	57 *
2003	60	24	88
2004	66	27	93
2005	60	33	98
2006	75	20	94

* 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

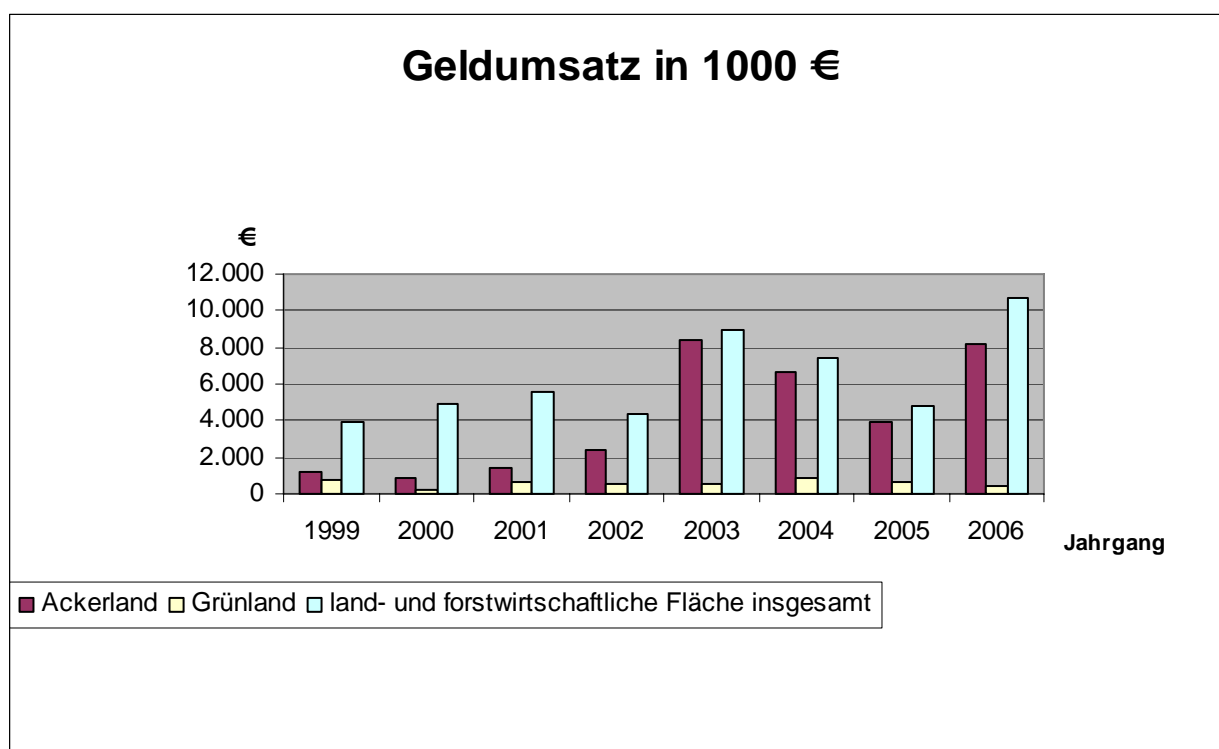
* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass der Flächenumsatz nicht unbedingt vergleichbar ist.



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

* 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

* 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.

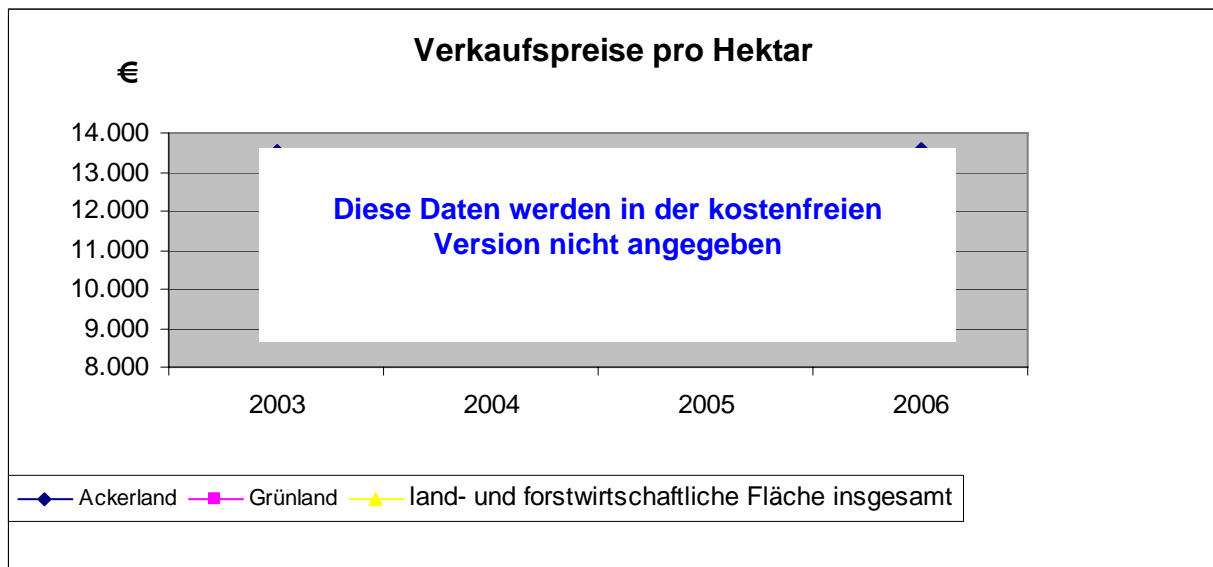
Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Hektarpreise beim Ackerland auf eine durchschnittliche Bonität von 49, beim Grünland auf eine Bonität von 44 und bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen insgesamt auf eine Bonität von 48 Punkten umgerechnet.

In die Berechnung wurden alle Verkaufsfälle mit einer Größe von mindestens 3000 m² 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	€ pro ha	€ pro 100 EMZ	€ pro ha	€ pro 100 EMZ
2003		49		44		48
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben					
2006		49		44		48

* 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 €** (ca. Verkaufwert der Ackerfläche in 2004)

¹⁾ aus der Tabelle im Jahr 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 2006 wurde folgender Durchschnittswert berechnet.

<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
2001 bis 2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	35

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/ m²), 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 2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	15

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 2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	17

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 1997 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 2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	22

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.

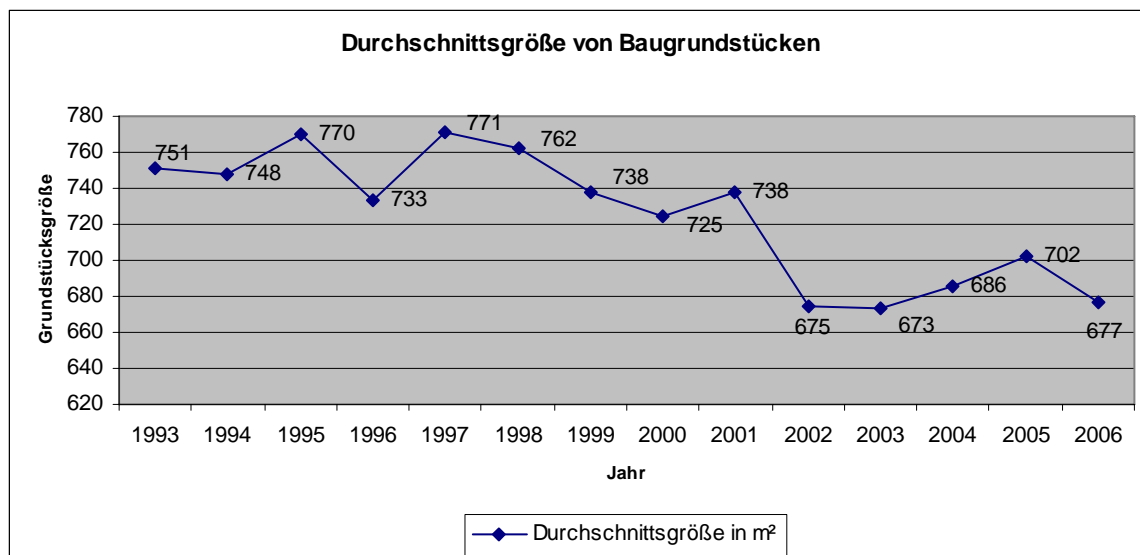
<i>Jahr</i>	<i>durchschnittlicher Verkaufspreis</i>	<i>Datengrundlage (Anzahl der Fälle)</i>
1996 bis 2006	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	13

6 Durchschnittsgröße von Wohnbauflächen

Aus der Kaufpreissammlung wurden alle Verkaufsfälle für voll erschlossenes Wohnbauland mit einer Größe zwischen 350 m² und 1400 m² 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 m² und 1400 m²**

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



Bei einem Vergleich dieser Grafik mit der Bodenpreisentwicklung auf Seite 20 wird deutlich, dass die nachgefragten Bauplatzgrößen in unmittelbarer Abhängigkeit zu den Bodenpreisen stehen.

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.

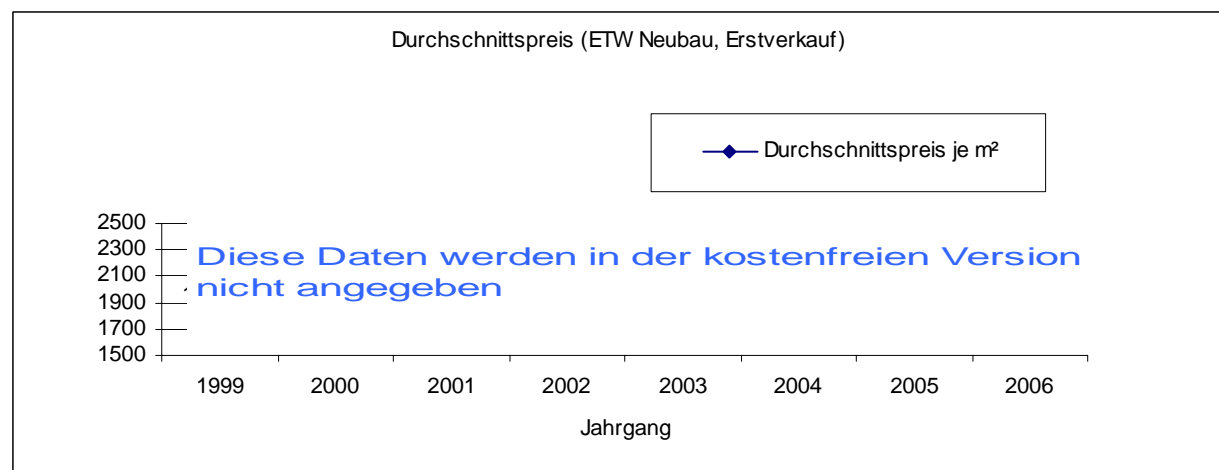
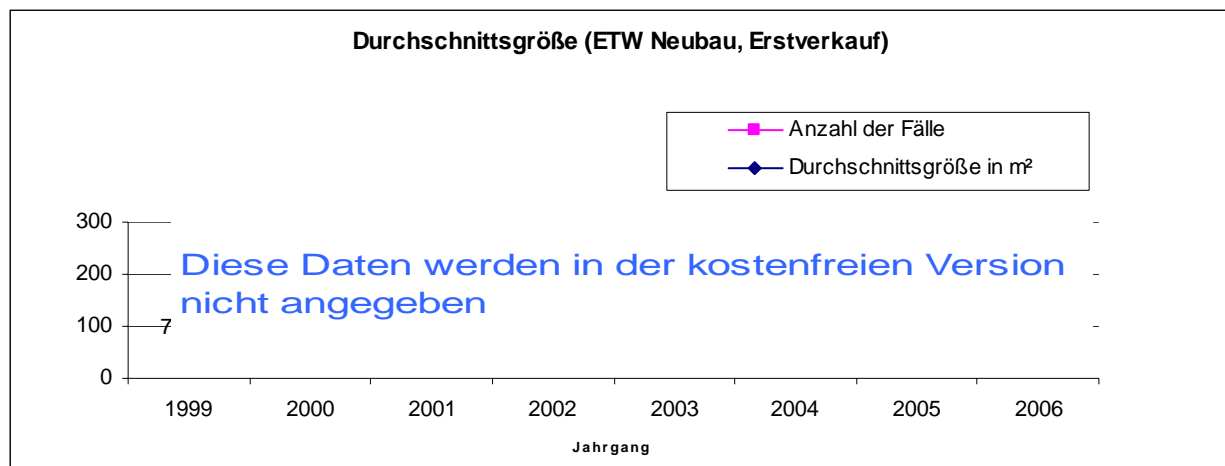
Die Wohnungsgröße ist im Jahre 2006 wieder gefallen. Der Quadratmeterpreis, der bei kleineren Wohnungen zunimmt, ist allerdings ebenfalls gefallen.

In 2006 wurden keine bisher vermieteten Objekte zum Zwecke der Umwandlung zu Eigentumswohnungen verkauft.

Neubau, Erstverkauf

Jahr	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ²	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			47

* Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Werte mit Fehlern behaftet sein können.



Aus diesen Daten wurde folgende Indextabelle für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Neubau, Erstbezug) abgeleitet. Dabei wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungen auf eine einheitliche Bezugsgröße von 70 m² zurück gerechnet. Diese Umrechnung erfolgte nach der Formel von *Streich*:

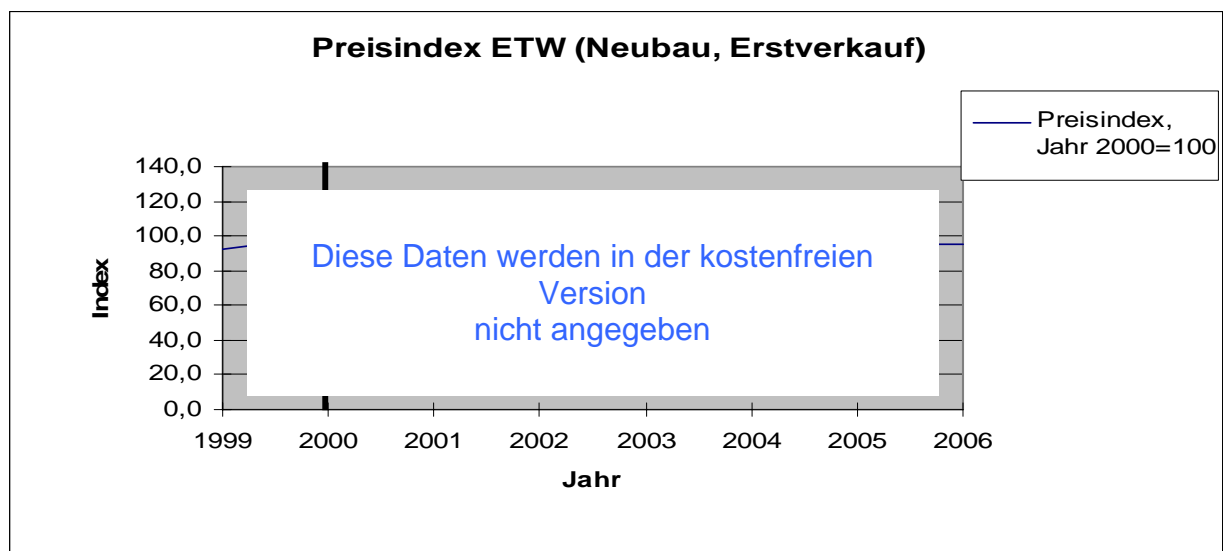
$$y = 2,9526 * x^{-0,2351} \quad y = \text{Umrechnungskoeffizient}$$

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

Wohnungsgröße in m ²	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									
2000									+ 7,8
2001	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								+ 3,9
2002	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								+ 16,1
2003	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								- 18,6
2004	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								+ 17,3
2005	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben								- 16,8
2006	102,1	99,4	91,0	79,0	91,0	82,1	99,7	100,0	- 0,6

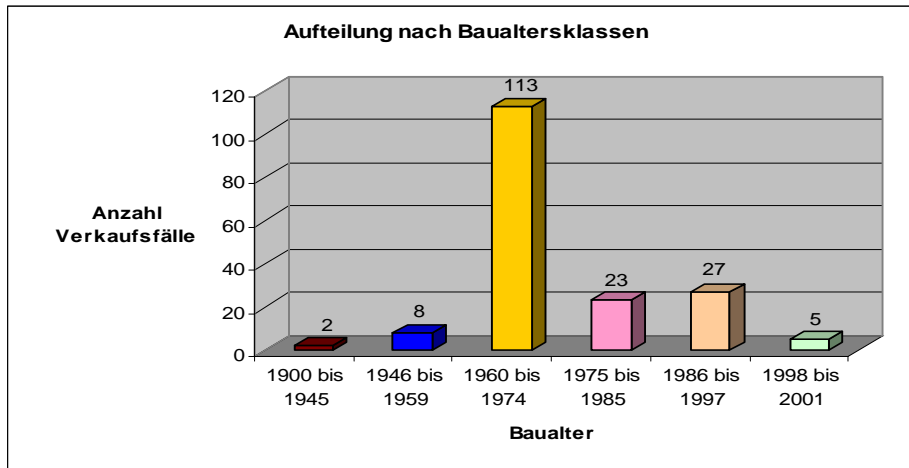
Datengrundlage: Alle dem Gutachterausschuss übersandten Verkaufsfälle für Neubau-Eigentumswohnungen, die sich auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr beziehen. Die unterschiedliche Durchschnittsgröße wurde zur Ermittlung des Preisindex auf eine einheitliche Größe von 70 m² umgerechnet. Die Umrechnung erfolgte nach der Formel von *Streich*.



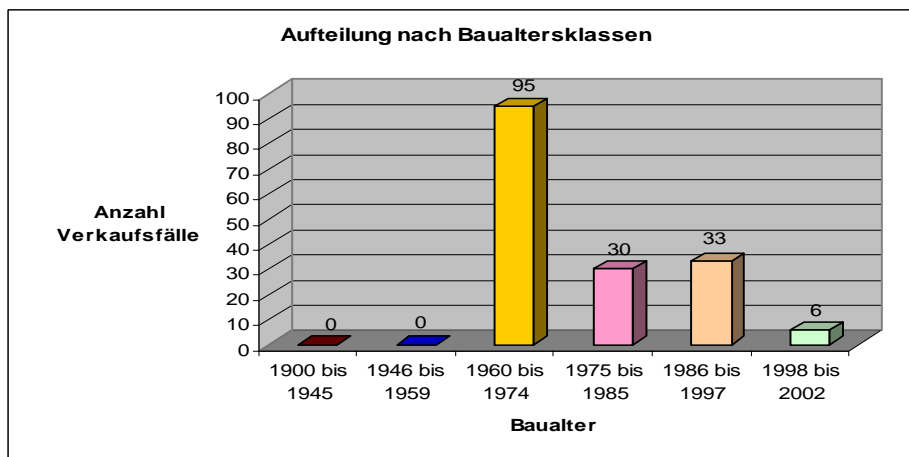
7.2 Weiterverkauf aus dem Bestand

7.2.1 Aufteilung der Verkaufsfälle nach Baualtersklassen

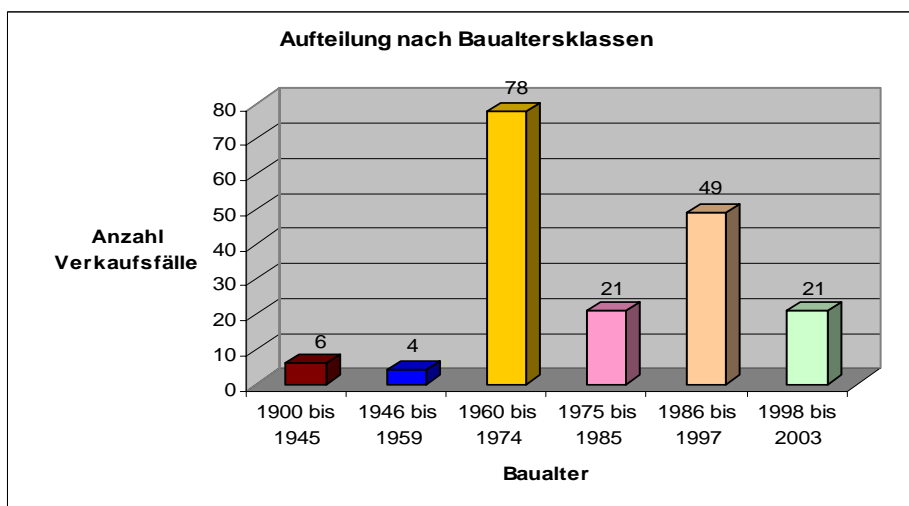
Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand gliedert sich entsprechend dem Baualter (Baujahr) in den einzelnen Verkaufsjahren wie folgt:



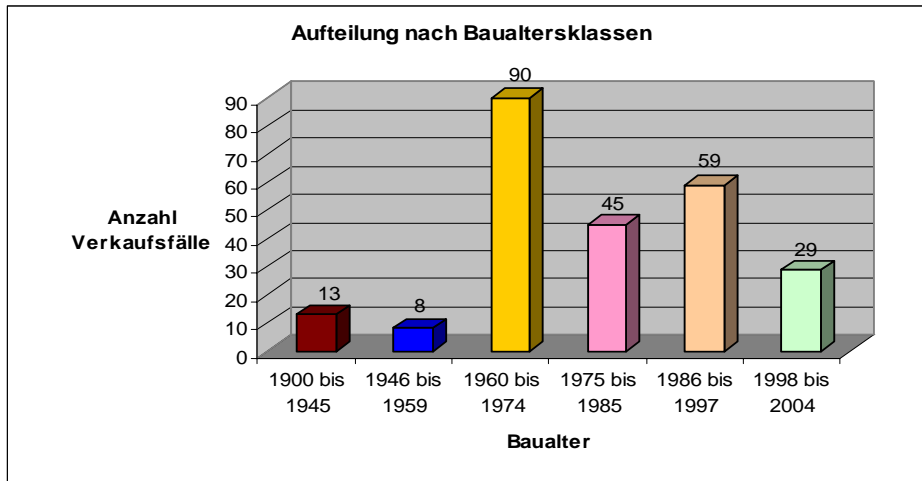
*Verkaufsjahr
2001*



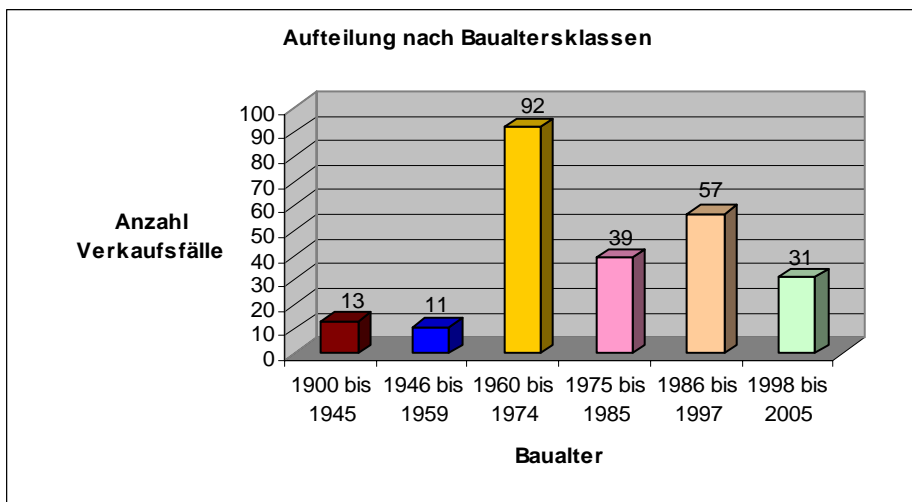
*Verkaufsjahr
2002*



*Verkaufsjahr
2003*

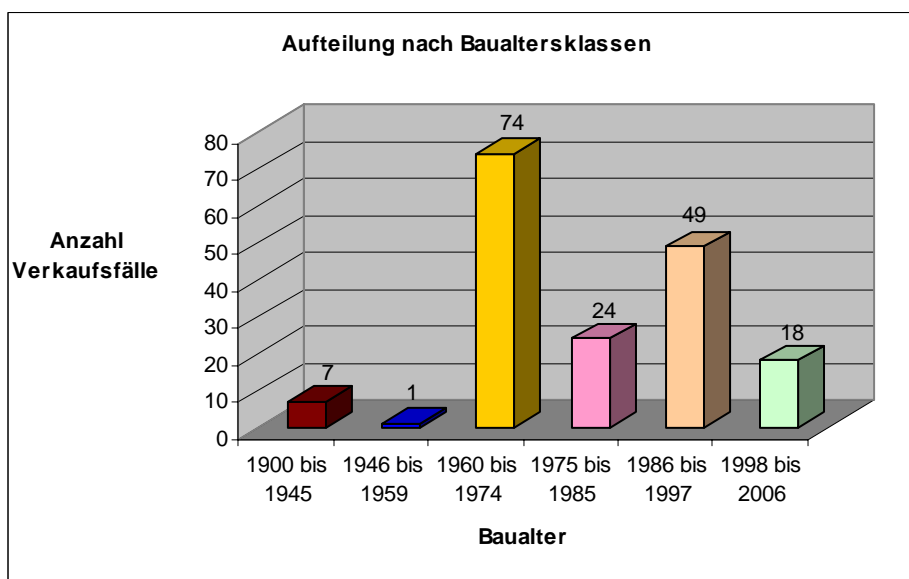


*Verkaufsjahr
2004*



*Verkaufsjahr
2005 *)*

*) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2005 veröffentlichten Werten etwas verändert.



*Verkaufsjahr
2006*

7.2.2 Durchschnittsgrößen und Durchschnittspreise nach Baualtersklassen

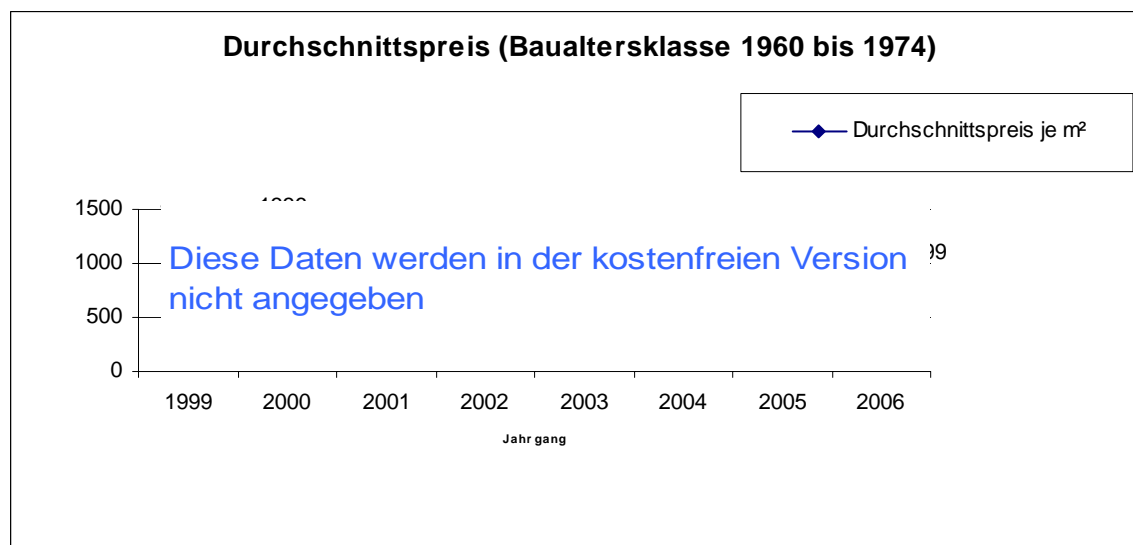
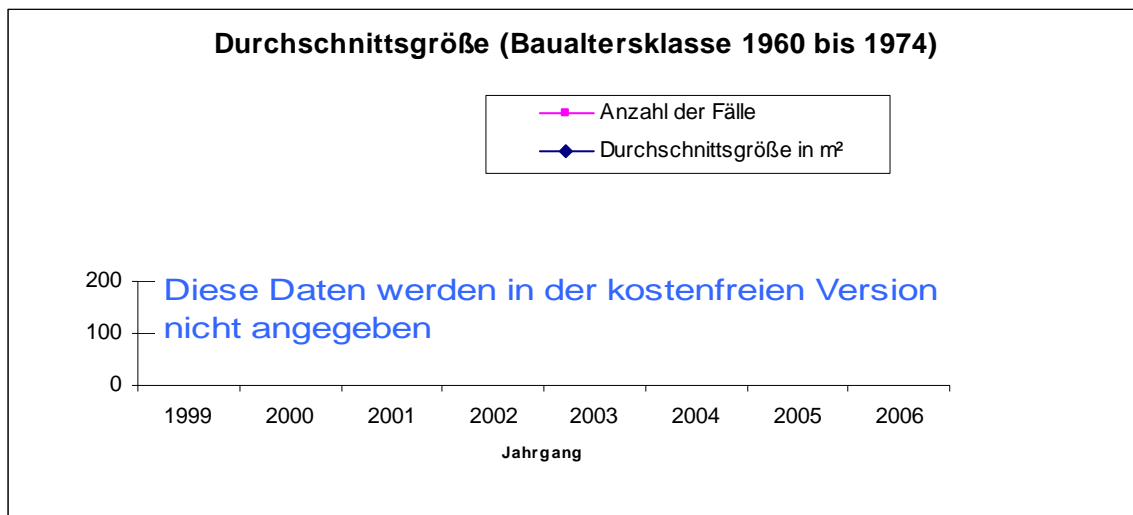
Weiterverkauf aus dem Bestand

Baualtersklasse 1960 bis 1974

Jahr	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ²	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 ²⁾
2006			72

¹⁾ Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Werte mit Fehlern behaftet sein können.

²⁾ Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2005 veröffentlichten Werten etwas verändert.

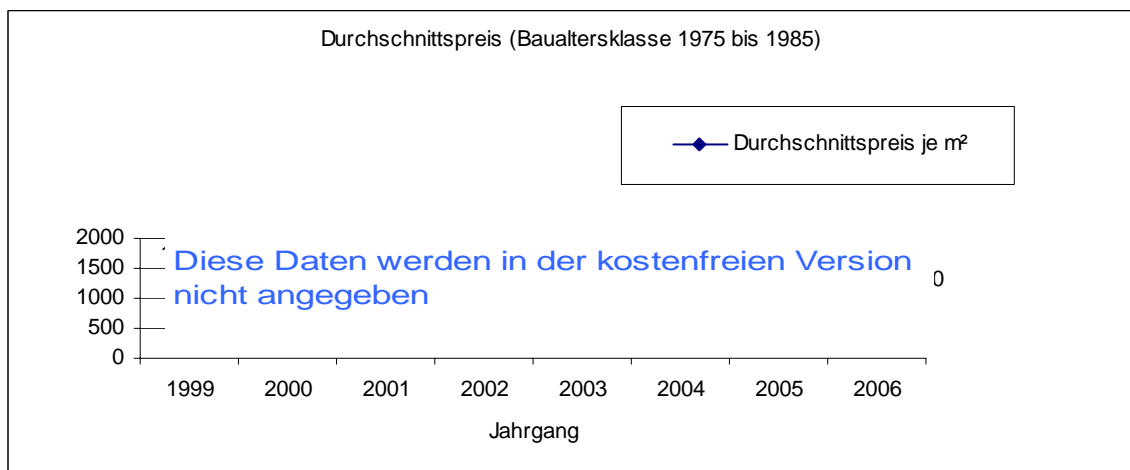
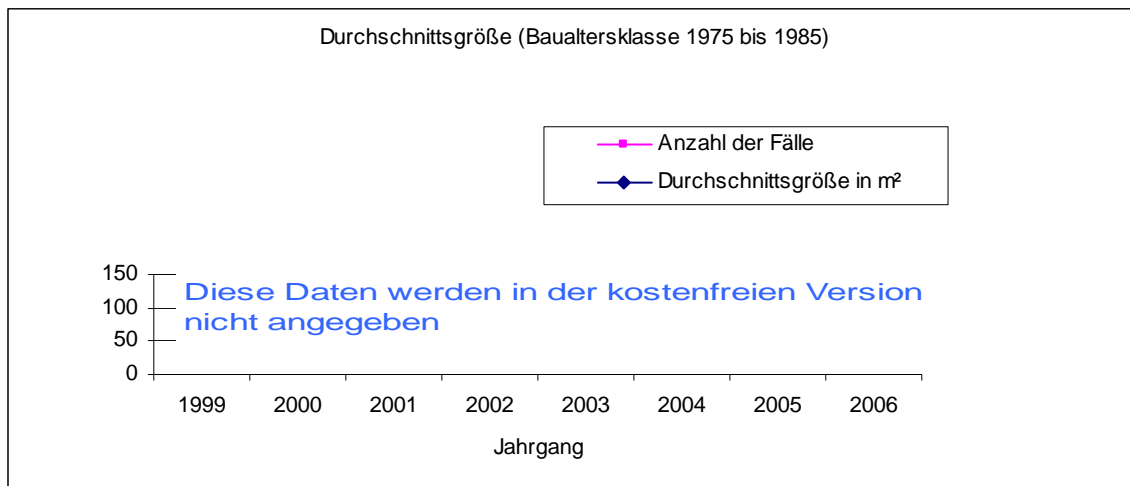


Weiterverkauf aus dem Bestand

Baualtersklasse 1975 bis 1985

Jahr	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ²	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 ²⁾
2006			24

- 1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Werte mit Fehlern behaftet sein können.
- 2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2005 veröffentlichten Werten etwas verändert.



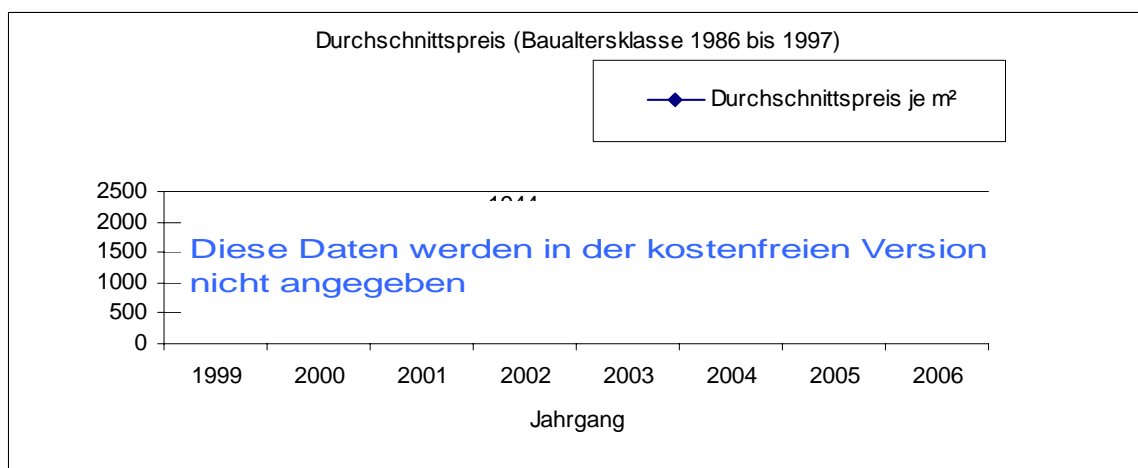
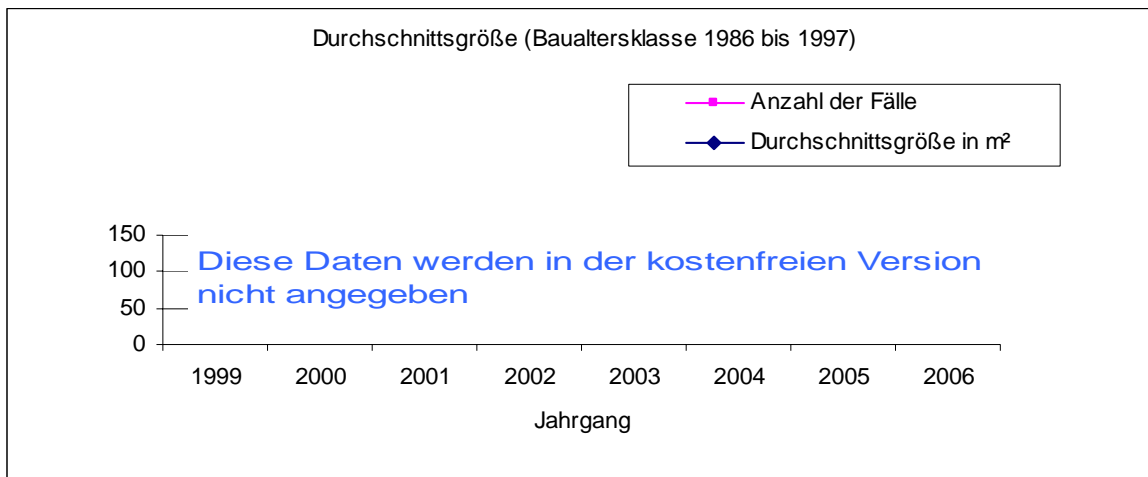
Weiterverkauf aus dem Bestand

Baualtersklasse 1986 bis 1997

Jahr	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ²	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 ²⁾
2006			43

1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Werte mit Fehlern behaftet sein können.

2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 20054 veröffentlichten Werten etwas verändert.



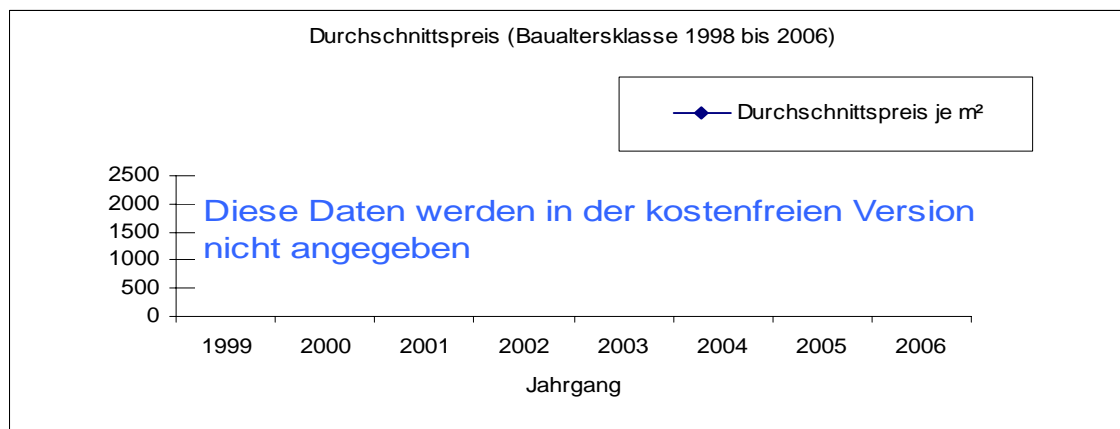
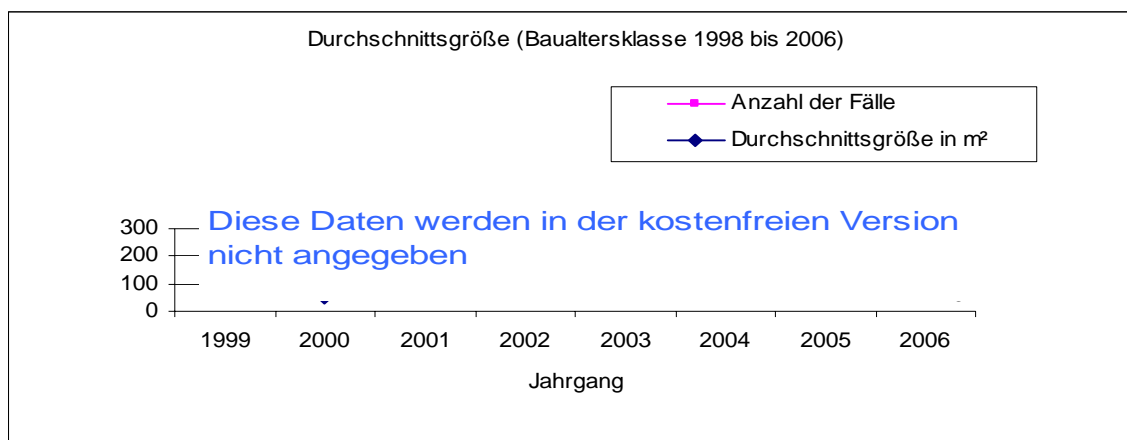
Weiterverkauf aus dem Bestand

Baualtersklasse 1998 bis 2006

Jahr	Durchschnittsgröße in m ²	Durchschnittspreis je m ²	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 ²⁾
2006			18

1) Ende 2002 erfolgte eine Systemumstellung, sodass die Werte mit Fehlern behaftet sein können.

2) Diese Werte haben sich auf Grund nachträglicher Datenerfassung gegenüber den im Marktbericht 2005 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 m² ;

angepasster Quadratmeterpreis: $1.506,- \text{ €/m}^2 \times 0,920^{1)} / 0,956^{2)} = 1449,- \text{ €/m}^2$
 grober Kaufpreis: $1449,- \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = \text{rd. } 145.000 \text{ €}$

1) Wert bei 100 m², Seite 30 oben entnommen

2) Wert bei 85 m², Seite 30 oben (Mittelwert zwischen 80 m² und 90 m²) entnommen

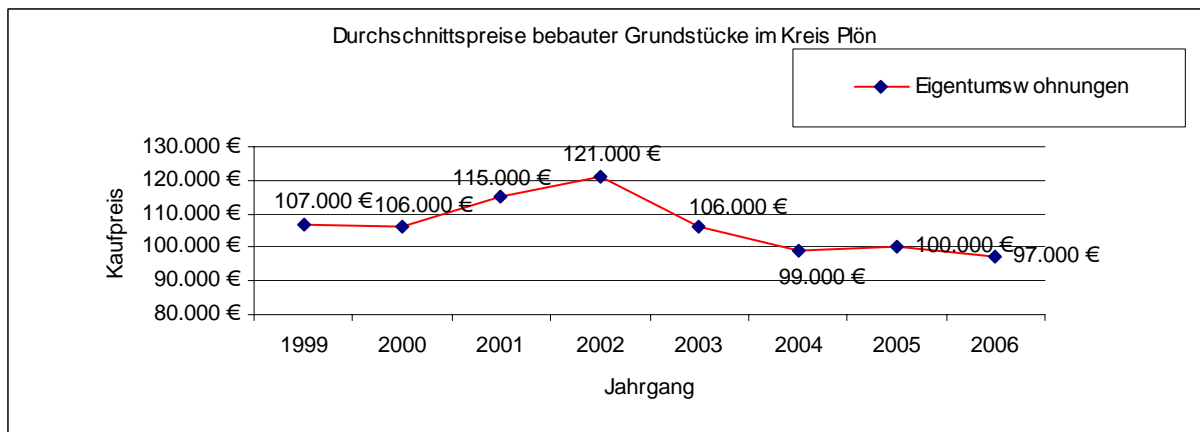
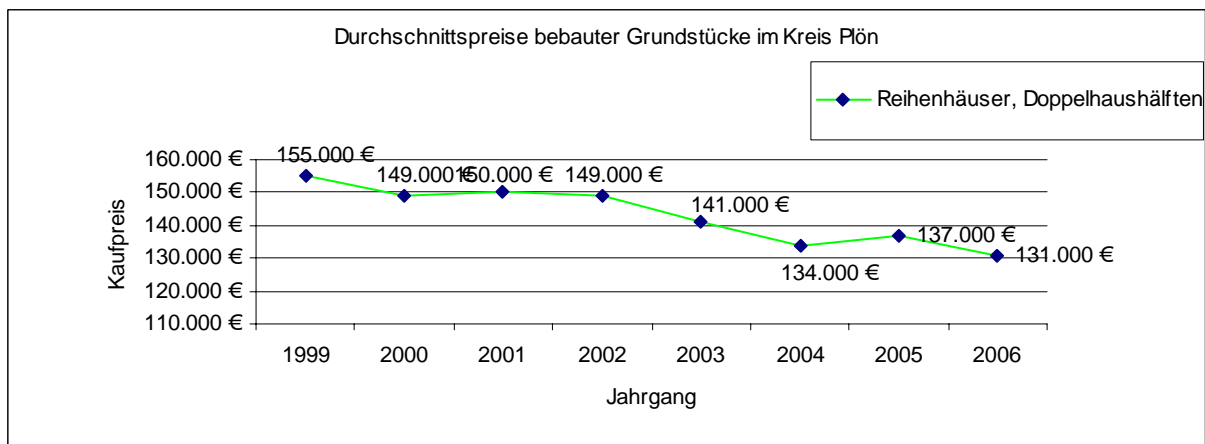
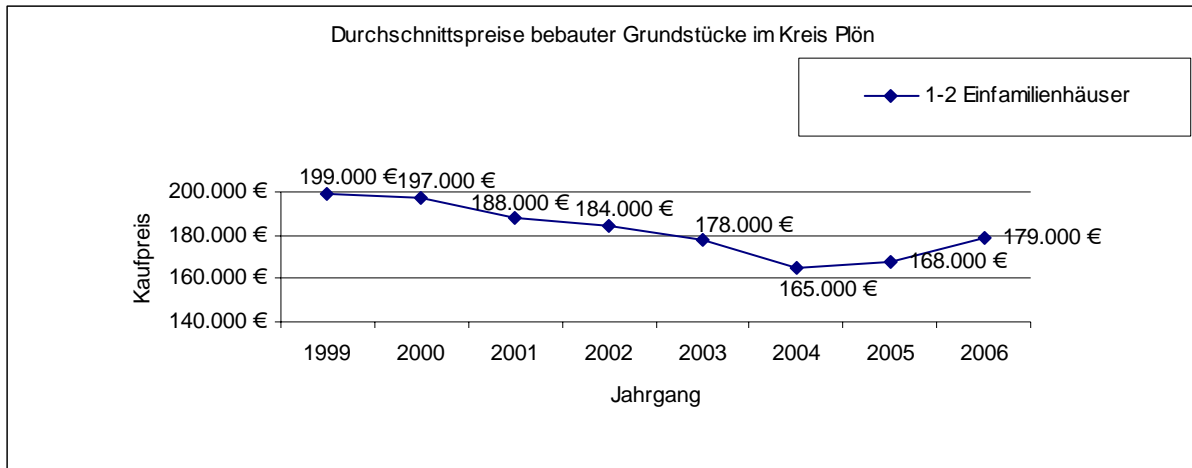
8 Durchschnittspreise für bebaute Grundstücke im Kreis Plön

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	199.000 €	290
2000	197.000 €	245
2001	188.000 €	258
2002	184.000 €	330
2003	178.000 €	263
2004	165.000 €	257
2005	168.000 €	373
2006	179.000 €	271

Reihenhäuser/Doppelhaushälften		
Jahrgang	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	155.000 €	277
2000	149.000 €	177
2001	150.000 €	192
2002	149.000 €	240
2003	141.000 €	190
2004	134.000 €	178
2005	137.000 €	233
2006	131.000 €	154

Eigentumswohnungen		
Jahrgang	Durchschnittspreis	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	107.000 €	311
2000	106.000 €	208
2001	115.000 €	256
2002	121.000 €	280
2003	106.000 €	279
2004	99.000 €	335
2005	100.000 €	339
2006	97.000 €	274



Nach mehreren Jahren der Abwärtsbewegung sowohl bei den Einfamilienhäusern, den Reihenhäusern und den Doppelhaushälften haben sich die Preise weitgehend stabilisiert und steigen bei den Einfamilienhäusern seit dem Jahre 2004 schon wieder an.

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 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 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 (inklusive Grundstück) pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tabelle 1: **Baujahr 1925 bis 1974**

1-2 Einfamilienhäuser, Baujahr 1925 bis 1974				
Jahrgang	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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	132

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

1-2 Einfamilienhäuser, Baujahr 1975 bis heute				
Jahrgang	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Datengrundlage/ Anzahl der Fälle
1999	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	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		1992	135	89

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

Grundstücksgröße 150 bis 1000 m²
 Wohnfläche: mindestens 30 m²
 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 ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	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		1960	101	69

Tabelle 2: **Baujahr 1975 bis heute**

Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Baujahr 1975 bis heute				
Jahrgang	Preis pro m ² / Wohnfläche €	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	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	115	62

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 €)					
<i>Gemeinde</i>		<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>
Ascheberg	Minimum	70.000	90.000	32.000	100.000
	Maximum	148.000	165.000	355.000	243.000
	Mittelwert	118.000	132.000	164.000	177.000
	Anzahl	5	8	14	7
Bösdorf	Minimum	120.000	70.000	75.000	80.000
	Maximum	240.000	315.000	400.000	285.000
	Mittelwert	155.000	215.000	185.000	131.000
	Anzahl	4	5	10	6
Blekendorf	Minimum	55.000		25.000	35.000
	Maximum	205.000		195.000	200.000
	Mittelwert	139.000		121.000	113.000
	Anzahl	6		9	6
Bönebüttel	Minimum	150.000	46.000	100.000	73.000
	Maximum	280.000	199.000	225.000	168.000
	Mittelwert	219.000	153.000	144.000	112.000
	Anzahl	8	5	8	4
Dobersdorf	Minimum				100.000
	Maximum				225.000
	Mittelwert				161.000
	Anzahl				6
Giekau	Minimum				100.000
	Maximum				420.000
	Mittelwert				208.000
	Anzahl				6
Grebin	Minimum			75.000	
	Maximum			277.000	
	Mittelwert			142.000	
	Anzahl			6	
Heikendorf	Minimum	49.500	71.200	35.000	80.000
	Maximum	550.000	445.000	913.000	1.300.000
	Mittelwert	243.000	212.000	292.000	370.000
	Anzahl	27	17	21	20

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

Einfamilienwohnhäuser (Preise in €)

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

Kreis Plön		Kaufpreis	Fläche
	Minimum	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben	
	Maximum		
	Mittelwert		
Anzahl	8	8	

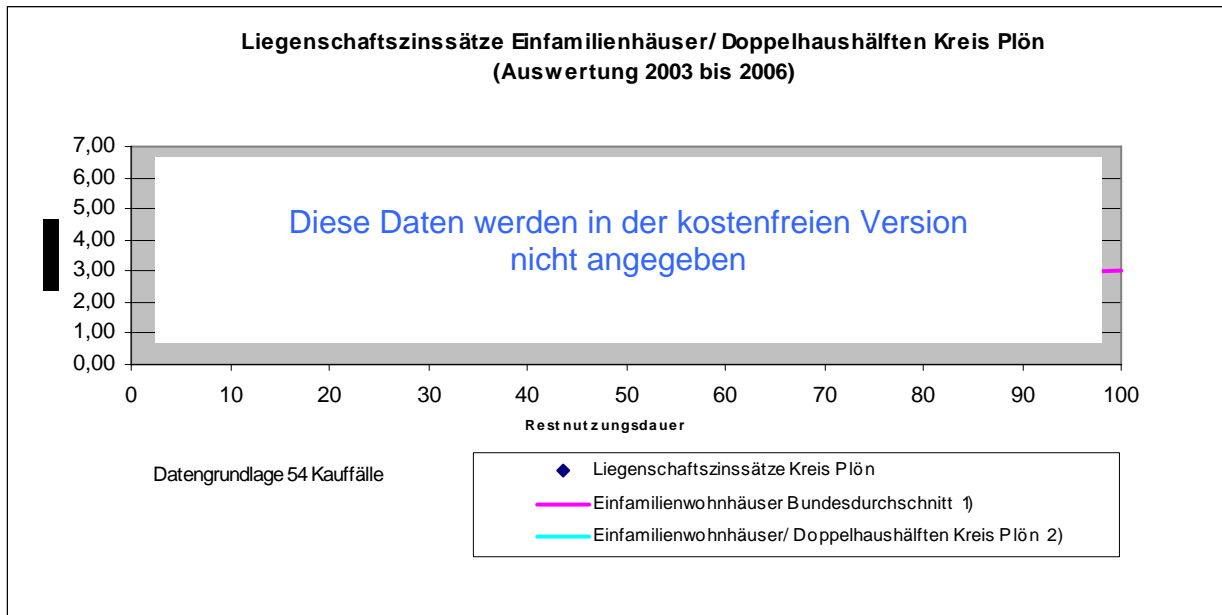
12 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss übermittelten Zwangsversteigerungen hat auch im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Die Höhe des Zuschlags betrug im Durchschnitt rund 70 % des Verkehrswertes. Die Erfassung dieser Daten erfolgt hier seit dem Jahr 2004.

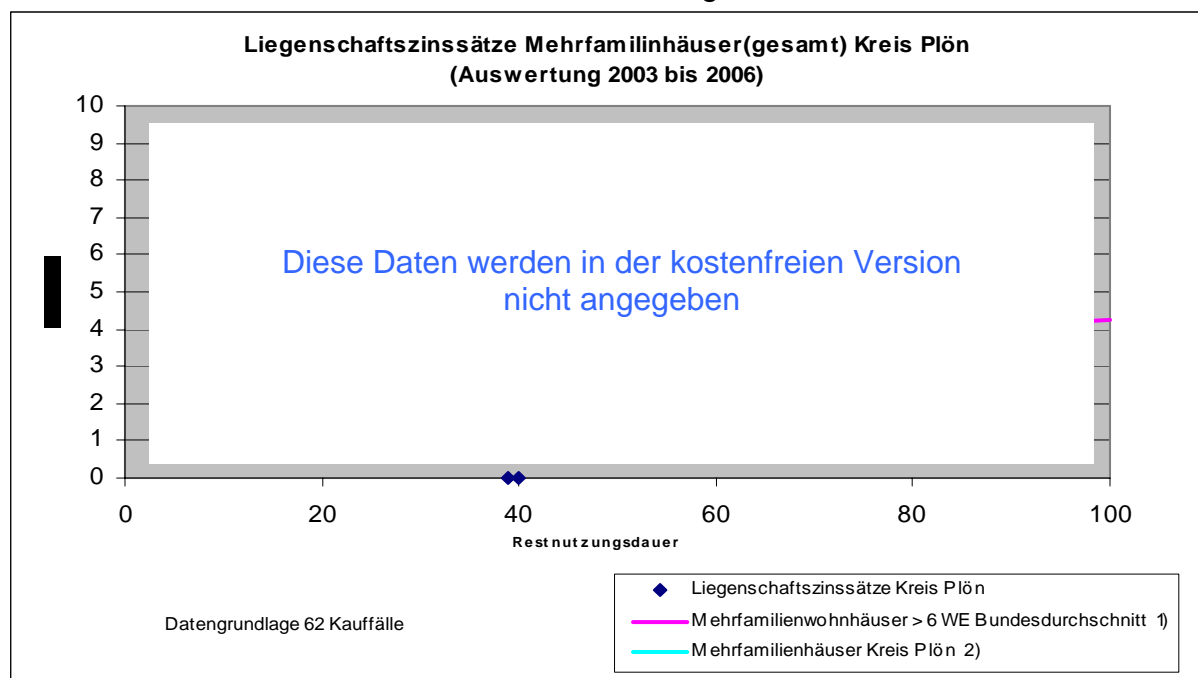
Jahr	2004	2005	2006
Anzahl	27	41	47
Verhältnis Zuschlagserlös zum Verkehrswert	Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben		

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.



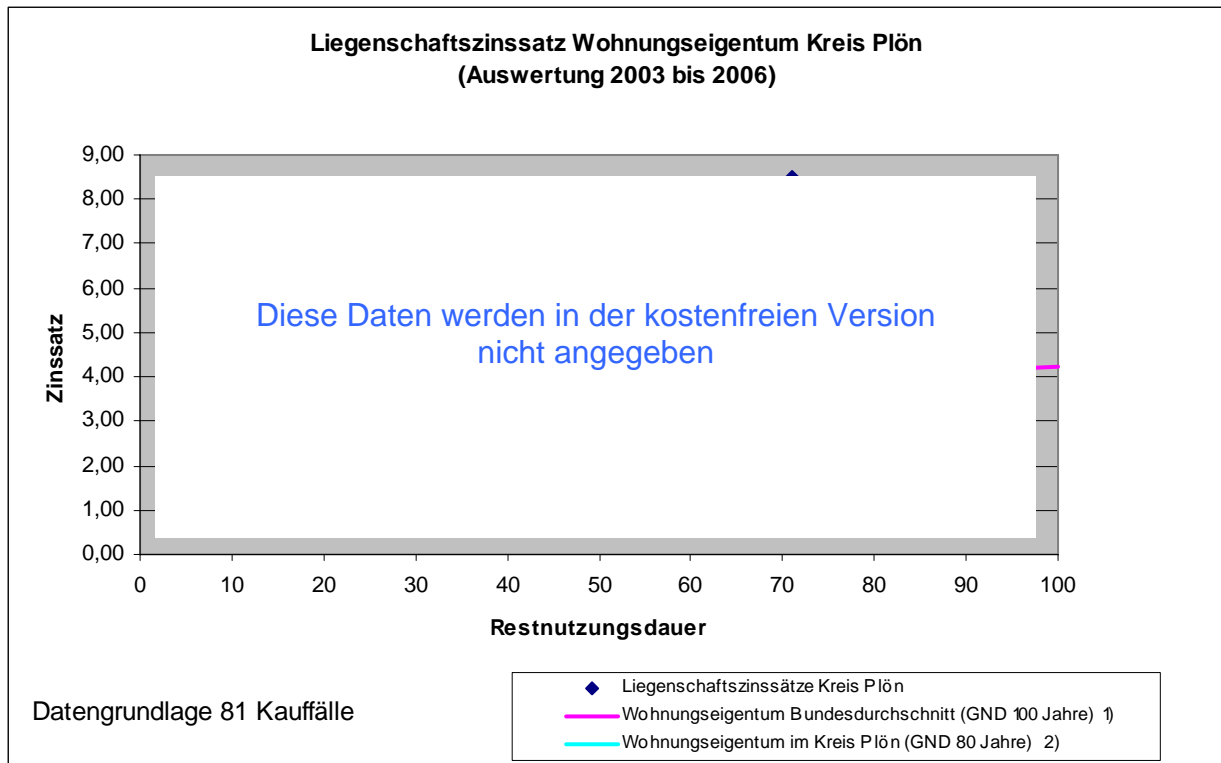
Bei den **Mehrfamilienhäusern** differieren die Zinssätze bei den Objekten mit bis zu 6 Wohneinheiten ebenfalls nur geringfügig zu den Objekten mit mehr als 6 Wohneinheiten, so dass diese ebenfalls zusammen dargestellt werden.



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

1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band II 3.04/1/5 entnommen (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre).

2) Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.



- 1) Die Daten wurden den "Sprengnetter Arbeitsmaterialien" Band II 3.04/1/5 entnommen. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern bezieht sich auf unvermietete Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und Objekte mit > 6 Wohneinheiten.
- 2) Diese Angaben beziehen sich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern mit überwiegend mehr als 6 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum stimmen mit dem Bundesdurchschnitt relativ gut überein. Dieses wird darauf zurückgeführt, dass die überwiegende Mehrheit der Verkäufe in der Randlage von Kiel (Preetz, Raisdorf, Mönkeberg, Heikendorf, Laboe) stattfand.

14 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Örtliche objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktoren wurden bislang noch nicht abgeleitet. Daher werden hier bis zur Ableitung eigener Faktoren die Faktoren für das bundesdurchschnittliche Gesamtsystem 1998 aus den *Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II, 3.03/3/1 ff.* ¹⁾ angegeben.

Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke ²⁾

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)					
	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²	240 €/m ²	480 €/m ²
75.000						
100.000						
125.000						
150.000						
175.000						
200.000						
225.000						
250.000						
275.000						
300.000						
325.000		Diese Daten werden in der kostenfreien Version nicht angegeben				
350.000						
375.000						
400.000						
425.000						
450.000						
475.000						
500.000						
550.000						
600.000						
650.000						
700.000						
750.000						
800.000						
850.000						
900.000						
950.000						
1.000.000						

Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystem nach Sprengnetter freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ²⁾ (Deutschland insgesamt; Stand 1998)

- 1) mit freundlicher Genehmigung des WF-Forums (13.01.2005 Herr Sauerborn)
- 2) Diese Marktanpassungsfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Demnach ergeben sich geringere Marktanpassungsfaktoren bzw .höhere Abschläge.

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