



# Grundstücksmarktbericht 2024

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde, Geschäftsstelle

**Geschäftsstelle:** Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg  
[www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de](http://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de)  
[Gutachterausschuss@kreis-rd.de](mailto:Gutachterausschuss@kreis-rd.de)

**Telefon:** 04331 / 202 531 oder 202 481

## Gebühren für die Komplettversion

im pdf-Format: 50 €  
auf CD: 70 €  
als Ausdruck: 80 €

zu bestellen bei der Geschäftsstelle

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

**Vorsitzende und Leiterin des Gutachterausschusses:** Dipl.-Ing. Iris Kraft

**Inhaltsverzeichnis**

1. Zusammenfassung des Grundstücksverkehrs .....	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	4
3. Zuständigkeitsbereich .....	6
1. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein .....	6
2. Kommunalpolitische Gliederung .....	7
4. Grundstücksmarkt bis einschließlich 2024 .....	9
1. Mengenstatistik der erfassten Kaufverträge von 2017 bis 2024 .....	9
2. Entwicklung der Vertragsabschlüsse von 2017 bis 2024: .....	11
3. Nutzungsart unbebaute Flächen kreisweit im Zeitraum 2024 .....	12
4. Nutzungsart bebaute Flächen kreisweit im Zeitraum 2024 .....	13
5. Ein- bis Zweifamilienhäuser 2024 .....	14
1. Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zum 01.01.2025 .....	14
2. Preisindex .....	16
6. Eigentumswohnungen 2024 .....	19
1. ETW-Altbestand: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021 .....	19
2. ETW-Neubau: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2019 .....	20
3. ETW-Altbestand: Wohnflächenfaktor aufgeteilt nach Baujahrs-Klassen .....	21
4. Auswertung ETW .....	22
7. Sachwertfaktor .....	24
1. Erläuterungen zum Modell .....	24
2. Fallzahlen .....	26
3. Gruppe 1: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Bungalows, Villen und Resthöfen .....	27
4. Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....	30
5. Gruppe 3: Reihenmittelhäuser .....	32
6. Umrechnungskoeffizienten .....	34
7. Baupreisindex .....	35
8. Mieten .....	38
1. Angebotsmieten für den Teilmarkt Wohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde .....	38
2. Veränderungen der Angebotsmieten bezogen auf die Regionalen Räume .....	42
9. landwirtschaftliche Flächen .....	43

## 1. Zusammenfassung des Grundstücksverkehrs

Bericht über den Grundstücksmarkt 2024 zu den Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde teilt mit, dass die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 gemäß § 196 Baugesetzbuch und gemäß § 14 der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle (Gutachterausschussverordnung - GAVO) mit dem Beschluss zur Bodenrichtwertsitzung am 29.02.2024 beschlossen wurden und auf der Homepage des Kreises Rendsburg-Eckernförde veröffentlicht sind.

Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgte als sachverständige und statistische Auswertung aller Grundstücks- und Immobilienübergänge von unbebauten und bebauten Grundstücken im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Durchgeführt und verantwortet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde und seinem Gutachterausschuss.

Die genaue Lage des Grundstückes in der Bodenrichtwertzone kann mit dem für jedermann zugänglichen Themenportal auf der Internetseite des Kreises Rendsburg-Eckernförde ermittelt werden (Link: [Kreis Rendsburg-Eckernförde | Gutachterausschuss | Kreis Rendsburg-Eckernförde \(www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de)). Auch die Historie der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte können kostenfrei auf der Seite des Kreises „Rendsburg-Eckernförde /Gutachterausschuss“ eingesehen werden.

Zusätzlich finden Sie auf der Seite „DigitalerAtlasNord Bodenrichtwerte SH“ vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (Link: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de>) die Bodenrichtwerte und gebündelt alle Informationen zu den einzelnen Gutachterausschüssen in Schleswig-Holstein.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO S-H) für den Bereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde am 31.03.2025 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht herausgegeben.

Den Grundstücksmarktbericht 2015, 2017, 2019, 2021, 2022 und 2023 können Sie kostenfrei unter folgendem Link einsehen:

[Kreis Rendsburg-Eckernförde | Gutachterausschuss | Kreis Rendsburg-Eckernförde](https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de)

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regionalen, unterschiedlichen Ausprägungen abzubilden und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Datenverdichtung und Auswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Ziel ist es, alle wesentlich für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den Kreis Rendsburg-Eckernförde zu ermitteln. Sämtliche statistische Auswertungen in diesem Grundstücksmarktbericht spiegeln nur den durchschnittlichen Wert einer Immobilie innerhalb einer durchschnittlichen Lage wieder. In besonderen Bewertungsfällen, z. B. Erbauseinandersetzungen, Trennungsvereinbarungen und ähnliches wird eine zusätzliche Einschätzung durch einen Sachverständigen notwendig.

**Der Grundstücksmarktbericht macht die Ergebnisse für Gutachterausschüsse, Bewertungssachverständige und andere Fachkundige, die diese Daten über die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes benötigen, öffentlich und nutzbar. Das vorliegende Datenmaterial kann bei berechtigtem Interesse auf Anfrage für spezielle Anforderungen durch die Geschäftsstelle aufbereitet werden.**

Folgende Anträge können als Online-Dienst auf der genannten Internetseite abgerufen werden:

[Kreis Rendsburg-Eckernförde | Bürgerservice | Kreis Rendsburg-Eckernförde](#)

### Gutachterausschuss

ANTRAG AUF ERSTELLUNG EINES GEBÜHRENPFLICHTIGEN VERKEHRSWERTGUTACHTENS

ANTRAG AUF ERTEILUNG EINER SCHRIFTLICHEN BODENRICHTWERT-AUSKUNFT

ANTRAG AUF GEBÜHRENPFLICHTIGE AUSKUNFT AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG

DATENERFASSUNGSBOGEN | EIGENTUMSWOHNUNGEN

DATENERFASSUNGSBOGEN | MEHRFAMILIENHAUS

DATENERFASSUNGSBOGEN | EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

DATENERFASSUNGSBOGEN | LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

### 3. Zuständigkeitsbereich

#### 1. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis RD-ECK umfasst das gesamte Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde.

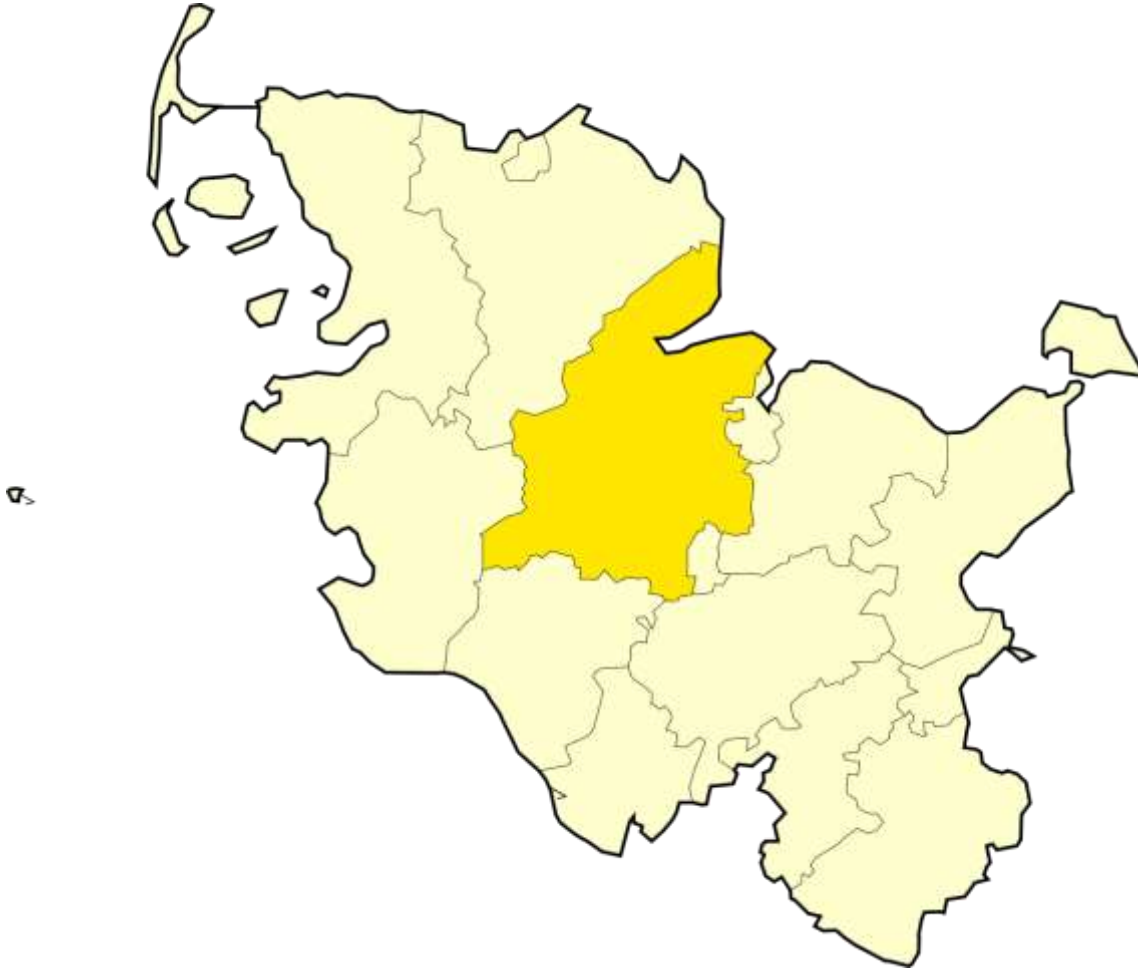


Abb. 1 Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein

(Quelle: Wikipedia® ist eine eingetragene Marke der Wikimedia Foundation Inc.)

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Kreissitz in Rendsburg liegt in der Mitte Schleswig-Holsteins auf halbem Wege zwischen Hamburg und der dänischen Grenze, wobei er im Osten eine natürliche Abgrenzung durch die Ostseeküste erfährt.

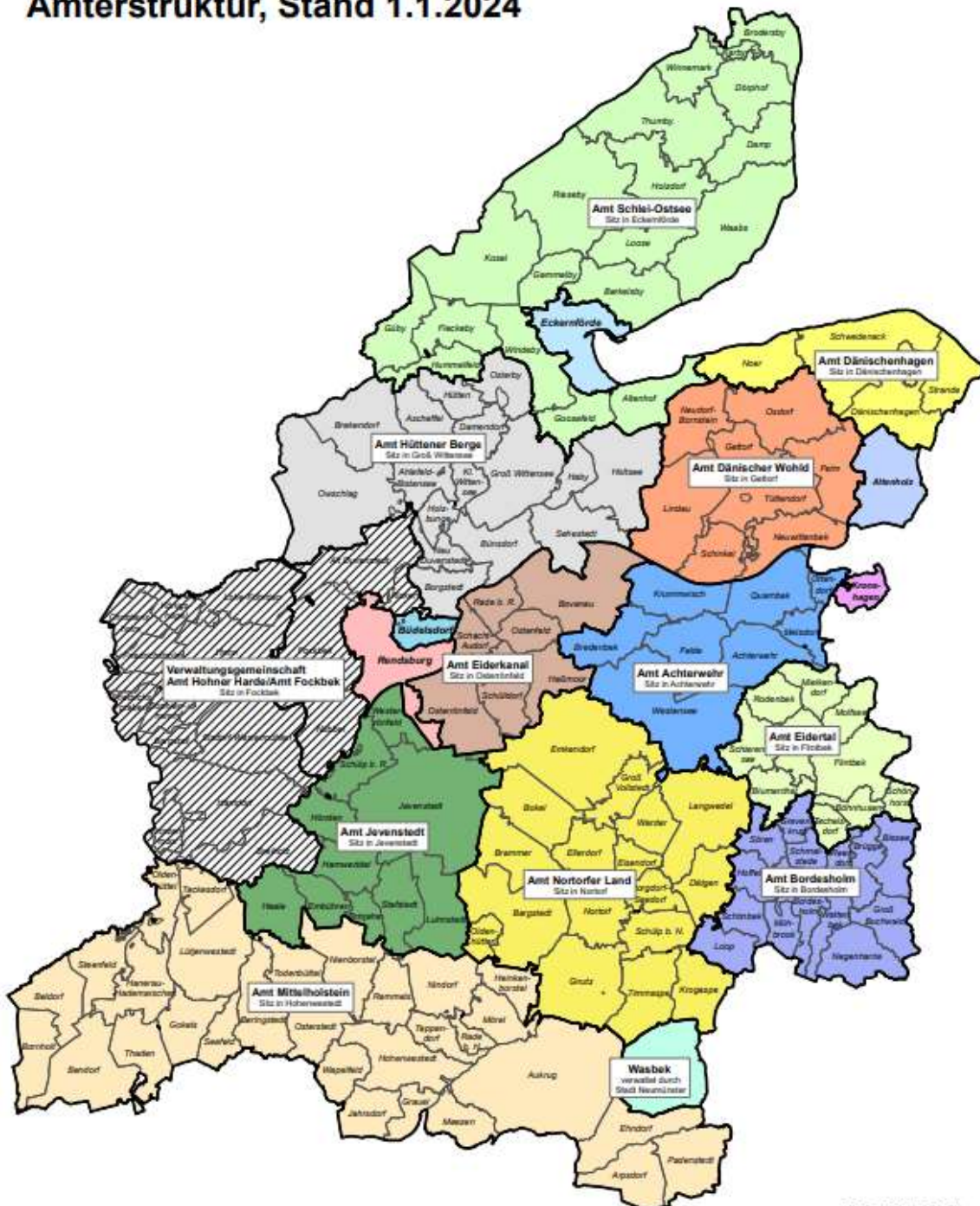
Der Kreis Rendsburg-Eckernförde ist mit fast 2.200 km<sup>2</sup> der flächengrößte Kreis des Bundeslandes Schleswig-Holstein und gehört zur Kiel Region, welche die Gebietskörperschaften im Großraum Kiel umfasst. Er wurde am 26. April 1970 gegründet.

In seinem Gebiet leben rund 280.483 Einwohner (Stand Statistik-Nord vom 30.09.2024). In der kommunalen Gliederung umfasst der Kreis vier Städte (Rendsburg, Eckernförde, Nortorf und Büdelsdorf), drei amtsfreie Gemeinden und 158 Gemeinden in 13 Ämtern. Die Städte Rendsburg und Eckernförde haben sich zu wirtschaftlichen und kulturellen Zentren des Kreises entwickelt.

Mit 55 km Ostseeküste, die besonders reizvoll durch den Wechsel von Steilküsten und flach auslaufenden Sandstränden ist, sowie mit drei Naturparks, geprägt von Wald-, Heide- und Moorlandschaften, ist der Kreis Rendsburg-Eckernförde Ziel vieler Urlaubsgäste und Naherholungssuchender. Die leicht hügelige Knicklandschaft wird ergänzt durch 38 Seen im Kreisgebiet, von denen der Wittensee, der Westensee und der Brahmsee weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt sind. Das gilt auch für die Eider und für die Ufer der Schlei, deren Verlauf die nördliche Kreisgrenze kennzeichnet.

2. Kommunalpolitische Gliederung

Ämterstruktur, Stand 1.1.2024



© Geobase-DEU/verGeo.SH

Der Kreis ist überwiegend ländlich strukturiert. Rund 75 % der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, rund 10 % sind Waldfläche. Handel, Gewerbe und Industrie werden durch die zentrale Lage im Lande Schleswig-Holstein und durch die guten Verkehrsverbindungen (Straße, Schiene, Wasser) begünstigt. Der 98,7 km lange Nord-Ostsee-Kanal führt in einer Länge von über 70 km durch das Kreisgebiet und ermöglichte in Rendsburg die Anlage eines Hafens in der Trägerschaft des Kreises als „Seehafen im Binnenland“.

4 Städte: Rendsburg, Eckernförde, Büdelsdorf sowie die amtsangehörige Stadt Nortorf

3 amtsfreie Gemeinden: Altenholz, Kronshagen, Wasbek

158 amtsangehörige Gemeinden, in inzwischen 13 Ämtern (davon sind die Gemeinden Flintbek, Fockbek und Molfsee hauptamtlich verwaltet), das Amt Molfsee und Amt Flintbek sind seit 01.01.2024 vereint zum Amt Eidertal.



Kreis Rendsburg-Eckernförde (Quellen: Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde)

## 4. Grundstücksmarkt bis einschließlich 2024

### Vorbemerkung:

Der Grundstücksmarktbericht erhebt noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, besonders in Bezug auf die Liegenschaftszinssätze. Ein Jahrgang stellt den Zeitraum der eingegangenen Notarverträge jeweils vom 01.01. bis einschließlich 31.12. eines Jahres dar.

Zur historischen Übersicht umfasst das Kapitel 4.1. die Mengenstatistik zurückblickend bis zum Jahr 2015, in Kapitel 4.2 und 4.3. beschränken sich die durchgeführten statistischen Auswertungen auf den Zeitraum 2024.

Da die Datenerfassung der Kauffälle für die Kaufpreissammlung immer Schwankungen unterliegt, kann es bei aktuellen Abfragen in der Kaufpreissammlung durch die parallel durchgeführten Datenverdichtung und unter den einzelnen Tabellen in den Summenzahlen zu Unschärfen kommen. Der Datenbogen für die Datenverdichtung und die Auswertung der Daten findet auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) statt.

Unter folgendem Link können die Downloads für die Datenverdichtungsbögen für das Einfamilienhaus und für landwirtschaftliche Fläche eingesehen werden:

[Kreis Rendsburg-Eckernförde | Gutachterausschuss | Kreis Rendsburg-Eckernförde \(kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de/gutachterausschuss)

Eine Übersicht zu allen benutzten Abkürzungen findet sich im Anhang des GMB 2021.

### 1. Mengenstatistik der erfassten Kaufverträge von 2015 bis 2024

Bei den **unbebauten** Grundstücken, erschließungsbeitragsfrei (ebf), handelt es sich ausschließlich um Flächen, die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH), Doppelhäusern (DH), Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäusern (RH), Reihenendhäusern (REH), Reihemittelhäuser (RMH), Zweifamilienhäuser (ZFH), Ferienhäuser (FEH), Gewerbegrundstücke (GE), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) und Geschäftshäuser (GH) vorgesehen sind.

Bei den **bebauten** Grundstücken sind die Verkäufe von EFH, DH, DHH, RH, REH, RHH, ZFH, FEH, MFH, BH, GE, WGH und GH berücksichtigt worden.

Die Kauffälle der Eigentumswohnungen **ETW** und die Kauffälle der unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen **ldw** (Acker-, Grünland-, Wald- und Moorflächen) sind getrennt aufgeführt.

Die verbleibenden Kaufverträge wurden nicht weiter ausgewertet (wie z. B. Gartenflächen (Gart), Straßenflächen (Str), Gemeinbedarfsflächen (Gem), Arrondierungsflächen (ARR) und Campingplätze (Camp)).

Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2015 bis 2024 – verteilt auf Objektarten

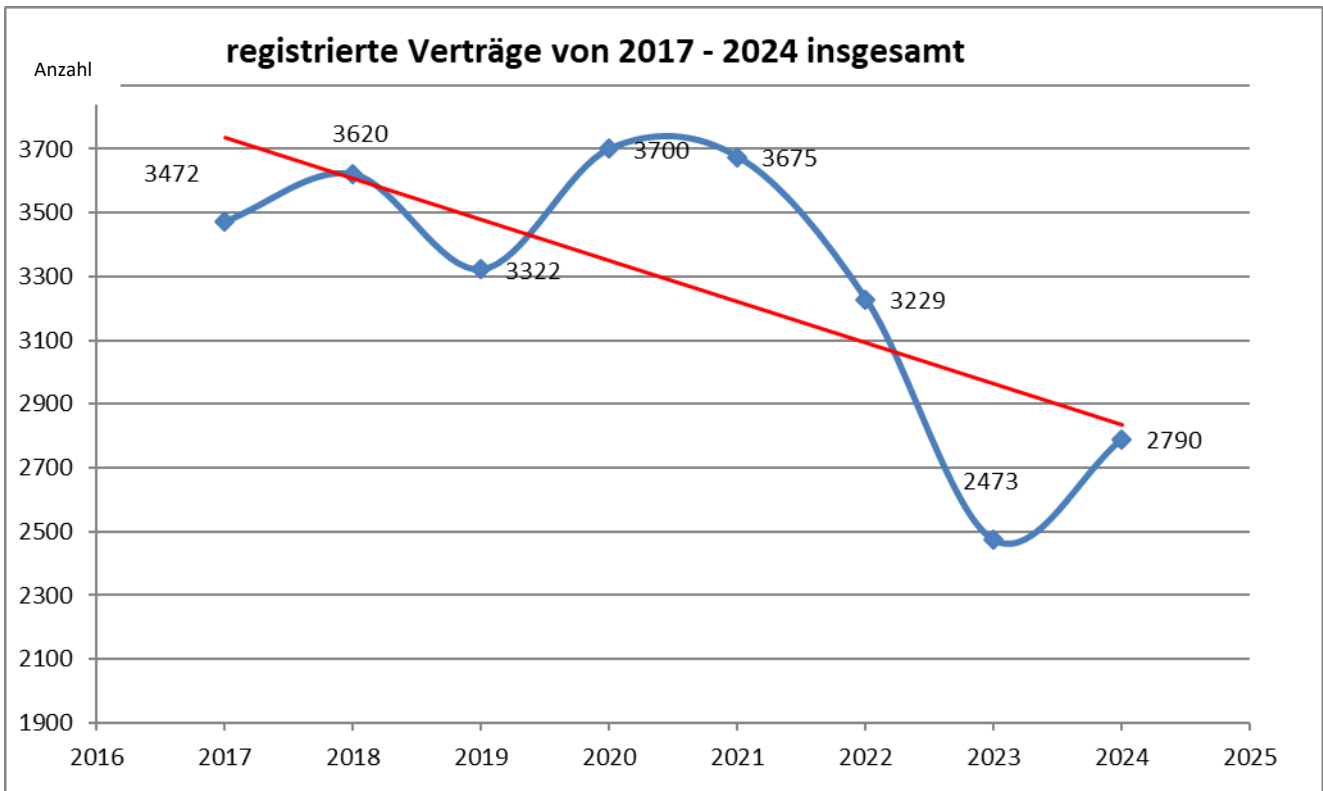
Jahr	erfasste Kaufverträge gesamt	unbebaut					bebaut				ETW
		unbe- baut	ldw	GE	unbebaut	bebaut	GE, GH	bebaut	MFH		
		gesamt			(EFH,R*H, DH, DHH,MFH, ZFH,FEH,SF)	gesamt		(EFH, DH, DHH, R*H,ZFH, FEH, BH)	WGH MFH		
								SF			
			MED								
2015	3.494	880	341	34	356	2.614	81	1.842	112	539	
2016	3.593	924	284	47	375	2.669	68	1.722	178	594	
2017	3.472	965	262	56	492	2.507	59	1.650	185	551	
2018	3.622	961	248	51	467	2.661	67	1.852	147	560	
2019	3.327	745	206	50	317	2.582	55	1.771	184	547	
2020	3.700	1.006	270	67	485	2.694	69	1.958	159	522	
2021	3.670	869	213	58	385	2.801	60	1.815	210	763	
2022	3.229	777	187	53	370	2.452	51	1.528	178	684	
2023	2.447	569	152	35	223	1.904	44	1.316	121	400	
2024	2.790	546	169	26	202	2.246	60	1.502	132	516	
<b>Gesamt:</b>	<b>66.400</b>	<b>18.193</b>	<b>5.789</b>	<b>1.003</b>	<b>7.782</b>	<b>48.194</b>	<b>1.349</b>	<b>33.466</b>	<b>2.655</b>	<b>10.203</b>	

Stand: 11.02.2025

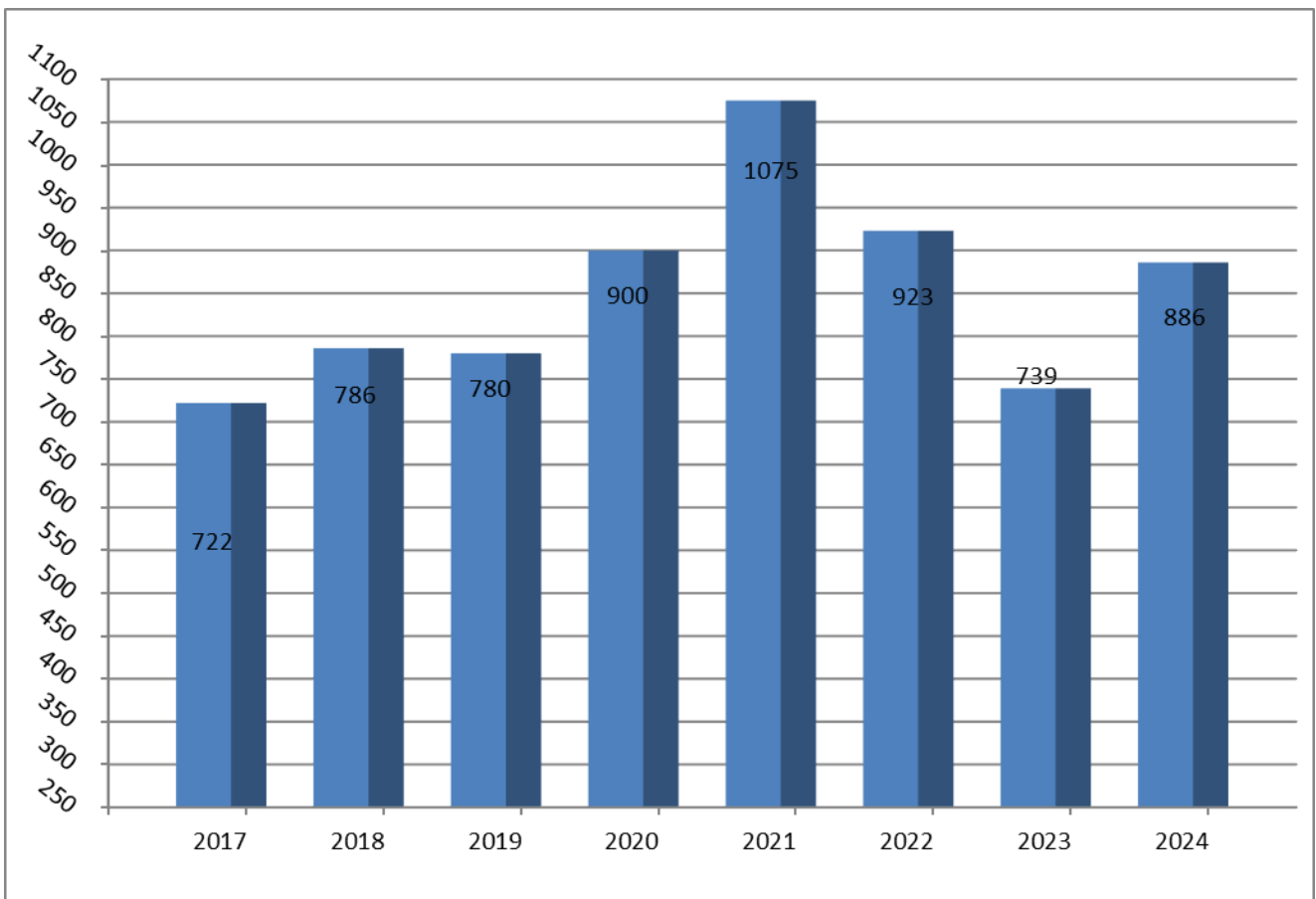
Im Zeitraum 2024 steigt die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Vergleich zum Jahr 2023 von 2.447 auf 2.790. Der Geldumsatz im Jahr 2024 im Vergleich zum Jahr 2023 steigt von 739 Millionen Euro auf 886 Millionen Euro.

Der Flächenumsatz erhöht sich zum Vorjahr von rund 1.258 ha (2023) auf rund 1.373 ha (2024).

2. Entwicklung der Vertragsabschlüsse von 2017 bis 2024:



Geldumsatz in Millionen € von 2017 bis 2024:



### 3. Nutzungsart unbebaute Flächen kreisweit im Zeitraum 2024

#### Zusammenfassung der Teilmärkte unbebaut, erschließungsbeitragsfrei:

Ein- bis Zweifamilienhaus: EFH, DH, DHH, ZFH, RH, RMH, REH, FEH  
 Gewerbe und sonstiges: GE, GH, WGH, MFH, SF  
 landwirtschaftliche Flächen: ldw

unberücksichtigte Verkäufe: ARR, KFZ, GA, Gart, Gem, ST, Str, TST, Weg

- \* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben
- \* ohne Bauerwartung

#### Mengenstatistik Teilmärkte unbebaute Flächen 2024:

Nutzungsart	Beschreibung	Anzahl	Grundstück m <sup>2</sup>	Kaufpreis €
Arr	Arrondierungsflächen	24	8265	559.380 €
DH	Doppelhaus	2	1557	120.000 €
DHH	Doppelhaushälfte	1	994	60.000 €
EFH	Einfamilienhaus	179	301617	47.039.675 €
FEH	Ferienhaus	5	4418	440.000 €
GA	Garage	1	115	14.950 €
Gart	Gartenflächen	49	35960	702.477 €
GE	Gewerbe	26	136892	5.967.322 €
Gem	Gemeinbedarfsglächen	2	25199	1.813.000 €
ldw	Landwirtschaftliche	171	8808923	25.361.393 €
MFH	Mehrfamilienhaus	8	21982	6.620.700 €
RH	Reihenhaus	2	2975	150.000 €
SF	Sonderflächen	6	29213	2.511.635 €
KFZ/ST	Stellflächen	3	780	186.435 €
Str	Straßenflächen	67	61287	572.790 €
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>546</b>	<b>9.440.176</b>	<b>92.119.756 €</b>

Stand 11.02.2025

#### 4. Nutzungsart bebaute Flächen kreisweit im Zeitraum 2024

##### Zusammenfassung der Teilmärkte Wohnen und Gewerbe:

Ein- bis Zweifamilienhaus:	EFH, ZFH, DH, DHH, RH, RMH, REH, FEH
Eigentumswohnungen:	ETW
Gewerbe	GE

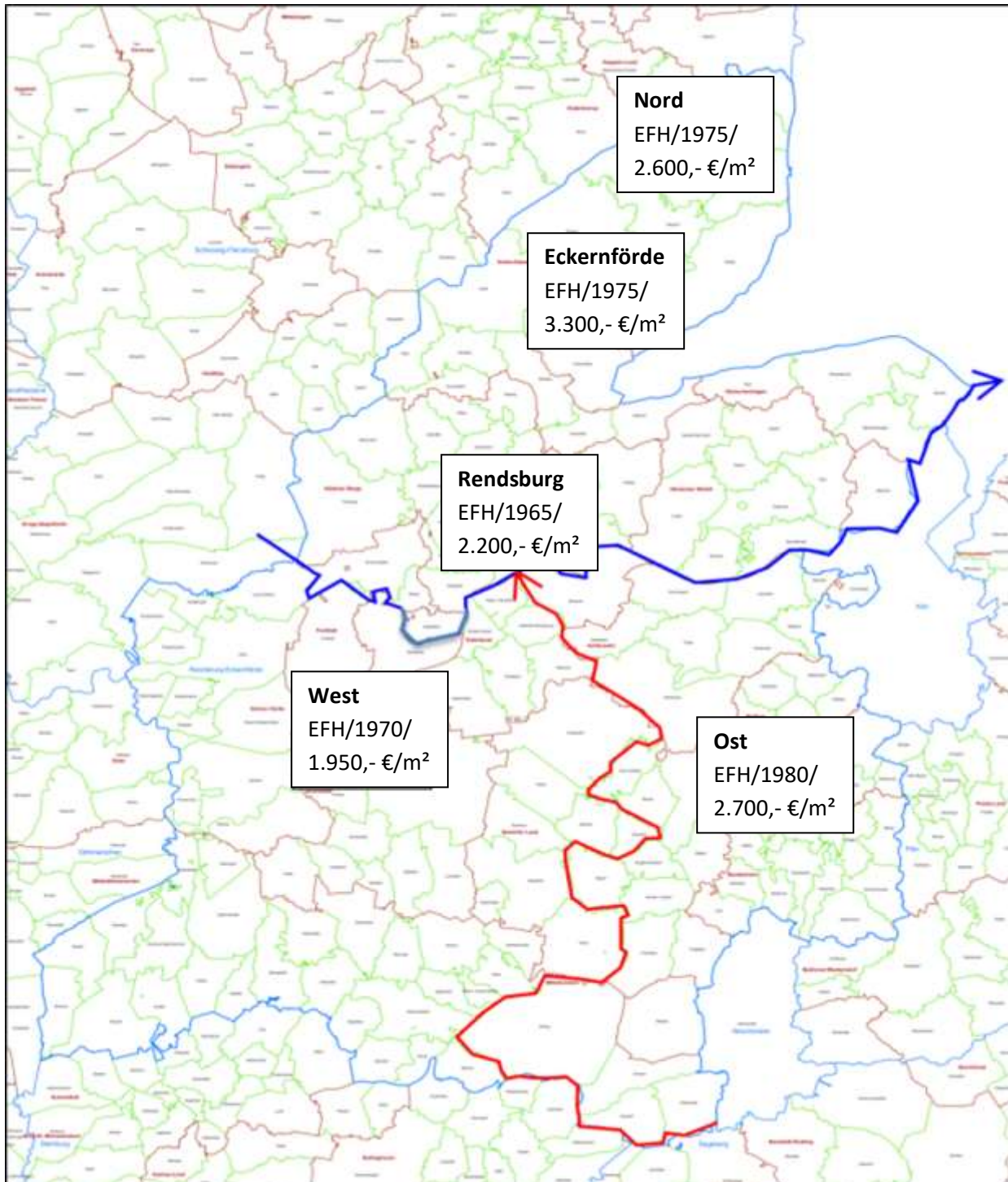
Für die Auswertung unberücksichtigte Verkäufe sind ARR, GA, Gart, Gem, ST, Str, TST

Nutzungsart	Beschreibung	Anzahl	Grundstück m <sup>2</sup>	Kaufpreis €
BH	Bauernhof	46	733.887	20.228.874 €
DH	Doppelhaus	8	9.544	4.390.000 €
DHH	Doppelhaushälfte	185	96.493	47.234.014 €
EFH	Einfamilienhaus	1007	1.132.460	315.589.024 €
ETW	Eigentumswohnung	516	152.066	114.275.391 €
FEH	Ferienhaus	52	48.525	15.377.167 €
GA	Garagenfläche	26	3.272	484.000 €
Gart	Gartenfläche	3	5.118	52.016 €
GE	Gewerbe	57	308.873	68.893.040 €
GH	Geschäftshaus	3	5.370	2.675.000 €
KFZ	KFZ-Flächen	1	1.634	150.328 €
ldw	landwirtschaftl. Flächen	2	14.141	107.176 €
MFH	Mehrfamilienhaus	77	190.050	70.493.350 €
REH	Reihenendhaus	56	22.524	16.620.262 €
RH	Reihenhaus	1	865	810.000 €
RMH	Reihenmittelhaus	112	26.532	29.989.928 €
SF	Sonderfläche	18	1.421.741	61.041.859 €
ST	Stellplatzflächen	1	12	400 €
TST	Tiefgaragenflächen	2	8	47.000 €
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	37	72.692	14.006.601 €
ZFH	Zweifamilienhaus	36	43.692	11.251.500 €
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>2.246</b>	<b>4.289.500</b>	<b>793.716.929 €</b>

Auswertungsstand 11.02.2025

## 5. Ein- bis Zweifamilienhäuser 2024

### 1. Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zum 01.01.2025



#### Legende:

Region/Stadt:	<b>Eckernförde</b>
EFH:	freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
1975:	durchschnittliches Baujahr zur jeweiligen Region/Stadt
3.300 EUR/m²:	Immobilienrichtwert in Euro pro m² Wohnfläche

## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bezirks-Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025

### Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte (IRW) sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in einer definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV 2021 dar.

#### Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden,
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten),
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes Mietverhältnis,
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typischen Wohn- bzw. Grundstücksfläche, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert) und normalem baulichen Zustand,
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden
- und sind in mittlerer Lage der IRW-Bezirke gelegen, ohne Einfluss von speziellen Wasserlagen und signifikanter Immissionen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau der Bezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße und der Wohnlage im Bezirk.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 aus Kaufpreisen des Jahres 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus den Jahren 2019 bis 2024 mit über 3.500 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Der Gutachterausschuss hat fünf Immobilienrichtwertzonen (Lagebezirke) für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben, mit Rundung auf 50 EUR/m<sup>2</sup>.

## 2. Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2020 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Jahrgang	Index 2016=100	Abweichung zum Vorjahr
2019	89,6	
2020	100,0	+11,3 %
2021	117,6	+17,6 %
2022	130,2	+10,7 %
2023	119,8	- 8,0 %
2024	117,3	- 2,1 %

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Lage-/Objektmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt kann sachverständig mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

#### Anpassungsfaktoren bei Abweichungen von der mittleren Wohnlage im Bezirk

Objekte in bevorzugten Wasserlagen oder belastet mit Immissionen können zusätzlich angepasst werden (vergl. Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen)

sehr gute Wohnlage	bis 1,70
gute Wohnlage	1,15
einfache Wohnlage	bis 0,90

#### Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine, große oder sehr große Grundstücksflächenspanne zugeordnet.

Gebäudeart	Grundstücksfläche	Grundstücks- flächenklasse
EFH, BGL, Villa	< 425 m <sup>2</sup>	klein
EFH, BGL, Villa	425 - 1200 m <sup>2</sup>	typisch
EFH, BGL, Villa	> 1200 m <sup>2</sup>	groß
EFH, BGL, Villa	> 1800 m <sup>2</sup>	sehr groß*
DHH	< 250 m <sup>2</sup>	klein
DHH	250 - 600 m <sup>2</sup>	typisch
DHH	> 600 m <sup>2</sup>	groß
DHH	> 800 m <sup>2</sup>	sehr groß*
REH	< 250 m <sup>2</sup>	klein
REH	250 - 500 m <sup>2</sup>	typisch
REH	> 500 m <sup>2</sup>	groß
REH	> 800 m <sup>2</sup>	sehr groß*
RMH	< 175 m <sup>2</sup>	klein
RMH	175 - 325 m <sup>2</sup>	typisch
RMH	> 325 m <sup>2</sup>	groß
RMH	> 600 m <sup>2</sup>	sehr groß*

Bei Abweichungen von der typischen Grundstücksflächenklasse können folgende Anpassungen erfolgen:

klein	bis 0,95
groß	1,10

\* Bei sehr großen Grundstücksflächen sind die Werte dieser Flächen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), analog dem Bewertungsmodell zu Sachwertfaktoren (Grundstücksgrößenanpassung im GMB 2023 auf Seite 86), zu berücksichtigen.

#### Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

Bei Abweichungen von der Richtwert-Gebäudeart können folgende Anpassungen erfolgen, wobei weitere Gebäudearten, wie z.B. Resthöfe, sachverständig einzuschätzen sind.

Richtwert-Gebäudeart	Objekt-Gebäudeart					
	RMH	DHH/REH	EFH	BGL*	VILLA	ZFH**
Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)	0,90	0,95	1,00	1,05	bis 1,75	0,95

\* Bungalow, \*\* Zweifamilienhaus

#### Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine, große oder sehr großem Wohnflächenspanne zugeordnet. Villen, Resthöfe und Zweifamilienhäuser haben generell große Wohnflächen und sind sachverständig zuzuordnen.

Gebäudeart	Wohnfläche	Wohnflächenklasse
EFH/BGL	< 90 m <sup>2</sup>	klein
EFH/BGL	90 - 130 m <sup>2</sup>	typisch
EFH/BGL	> 130 m <sup>2</sup>	groß
EFH/BGL	> 180 m <sup>2</sup>	sehr groß
RMH/DHH/REH	< 75 m <sup>2</sup>	klein
RMH/DHH/REH	75 - 110 m <sup>2</sup>	typisch
RMH/DHH/REH	> 110 m <sup>2</sup>	groß
RMH/DHH/REH	> 150 m <sup>2</sup>	sehr groß

Bei Abweichungen von der typischen Wohnflächenklasse können folgende Anpassungen erfolgen (gilt nicht bei Villen und Zweifamilienhäuser):

klein	bis 1,10
groß	0,90
sehr groß	bis 0,75

#### Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr												
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940
1980	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90
1975	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	0,99	0,96	0,94	0,91
1970	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93
1965	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,08	1,06	1,04	1,01	0,99	0,96	0,94

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

**Anpassungsfaktoren bei abweichender Ausstattung**

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (NHK 2010) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (NHK 2010) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

sehr gut (NHK 2010, Klasse 5)	bis 1,25
einfach (NHK 2010, Klasse 1)	bis 0,90

**Anpassungsfaktoren zum baulichen Zustand**

sehr guter baulicher Zustand	bis 1,10
sehr einfacher baulicher Zustand	bis 0,80

**Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen**

Dem Normobjekt ist ein mittlerer baulicher Zustand zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

tlw. unterkellert bis ohne Keller	bis 0,90
Reetdach	1,25
Außenbereich	Sachverständig anzupassen in Abhängigkeit vom Zustand des Objektes
bevorzugte Wasserlagen	bis 1,40
Immissionen	bis 0,90

**Hinweise:**

Die Umrechnungskoeffizienten sind als Faktoren zu verketteten. Liegt dieser errechnete Faktor außerhalb der Spanne von 0,65 bis 1,35 (oder +/- 35 % um den jeweiligen Immobilienrichtwert) dann ist sachverständig abzuwägen, ob der Immobilienrichtwert für die Bewertung im Vergleichsverfahren geeignet ist.

**Berechnungsbeispiel**

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	<b>2.700 €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche m <sup>2</sup>		150	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,95
Baujahr	1980	1990	1,03
Gebäudeausstattungsklasse	2,5	3,0	1,05
Wohnflächenklasse	typisch	groß	0,90
Wohnlage im Bezirk	3 (mittel)	2 (gut)	1,15
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt den Faktor:			1,06
angepasster Immobilienrichtwert:	2.700 €/m <sup>2</sup>	x 1,06	<b>2.862 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger Vergleichswert:	2.862 €/m <sup>2</sup>	x 150 m <sup>2</sup>	<b>429.300 €</b>

## 6. Eigentumswohnungen 2024

### 1. ETW-Altbestand: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021

Die Preisspanne des Wohnflächenfaktors (WF-Faktor), bereinigt um Investitionen und Garagen/Stellplatz/Tiefgaragenplatz/Carport und ohne Seniorengerechte ETW.

ETW-Altbestand: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021								
Stand: 11.02.2025								
Ämter	Anzahl der Kauffälle				Mittelwert vom WF-Faktor (normiert)			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Achterwehr	16	8	3	17	2.657 €	3.011 €	3.367 €	3.435 €
Altenholz	13	16	17	17	3.817 €	2.788 €	2.373 €	2.554 €
Bordesholm	40	39	29	18	2.173 €	2.511 €	2.603 €	2.078 €
Dänischenhagen	17	6	6	11	2.809 €	3.948 €	3.427 €	2.849 €
Dänischer Wohld	11	13	6	11	2.090 €	3.097 €	2.076 €	2.737 €
Eiderkanal	12	9	8	10	1.927 €	2.150 €	2.117 €	1.736 €
Flintbek	14	6	13	20	2.759 €	3.178 €	1.913 €	1.952 €
Fockbek	3	1	7	5			2.945 €	
Hohner Harde	1			1				
Hüttener Berge	5	5	4	4	2.439 €		1.647 €	
Jevenstedt	5	6	6	3	1.410 €	2.748 €	1.000 €	
Kronshagen	28	27	25	36	3.498 €	3.642 €	2.878 €	3.070 €
Mittelholstein	6	12	8	8	2.097 €	1.960 €	1.783 €	1.604 €
Molfsee	9	7	8	4	3.363 €	2.689 €	3.062 €	3.288 €
Nortorfer Land	13	14	9	10	1.524 €	2.604 €	1.678 €	2.143 €
Schlei-Ostsee	106	59	21	26	2.892 €	3.144 €	3.565 €	3.560 €
Stadt Büdelsdorf	30	24	19	24	1.990 €	2.311 €	2.118 €	1.998 €
Stadt Eckernförde	60	50	51	96	3.482 €	3.539 €	3.413 €	3.632 €
Stadt Rendsburg	83	75	60	82	1.606 €	1.831 €	1.850 €	1.629 €
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>472</b>	<b>377</b>	<b>300</b>	<b>403</b>	<b>2.630 €</b>	<b>2.789 €</b>	<b>2.651 €</b>	<b>2.617 €</b>

## 2. ETW-Neubau: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2019

ETW-Neubau: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021

Stand: 11.02.2025

Zeilenbeschriftung	Anzahl der Kauffälle				Mittelwert vom WF-Faktor (normiert)			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Altenholz	6		11	2	5.840 €		4.706 €	4.630 €
Bordesholm		3	2	4		6.856 €	5.499 €	
Flintbek	28	2	1		3.674 €	3.707 €	3.938 €	
Fockbek	1	9			3.226 €	3.706 €		
Hüttener Berge				1				
Jevenstedt	3		3	7			3.489 €	3.167 €
Kronshagen	2			11	4.899 €			5.781 €
Mittelholstein	9	9	3	1	3.070 €	2.970 €		3.544 €
Molfsee	9	2			3.485 €	3.688 €		
Nortorfer Land	14	2	9	10	3.481 €	3.441 €	4.265 €	4.025 €
Schlei-Ostsee	17	9	1	1	4.292 €	5.115 €	7.571 €	6.915 €
Stadt Eckernförde	39	21	5	15	4.274 €	5.229 €	5.186 €	5.229 €
Stadt Rendsburg	36	1			3.535 €	3.984 €		
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>164</b>	<b>58</b>	<b>35</b>	<b>52</b>	<b>3.856 €</b>	<b>4.551 €</b>	<b>4.641 €</b>	<b>4.785 €</b>

### 3. ETW-Altbestand: Wohnflächenfaktor aufgeteilt nach Baujahrs-Klassen

Verkaufsfälle ETW aus den Jahren 2022 bis 2024:

(nicht berücksichtigt sind die Kauffälle Neubau, Seniorengerechte ETW und Ausschluss mit Erbbau, Kombinationsverträge, Familie, Tausch und Zwangsversteigerung/bereinigt um Investitionen und Garagen/Stellplatz/ Tiefgaragenplatz / Carport)

Altbestand	2022				2023				2024			
	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF
<b>ECK</b>	<b>50</b>	<b>2.277 €</b>	<b>6.226 €</b>	<b>3.539 €</b>	<b>51</b>	<b>1.568 €</b>	<b>6.720 €</b>	<b>3.413 €</b>	<b>32</b>	<b>2.239 €</b>	<b>6.913 €</b>	<b>3.509 €</b>
kein Baujahr	10				14				18	2.292 €	3.966 €	3.259 €
1. bis 1918					3	1.568 €	6.286 €	3.703 €				
3. 1950 bis 1977	18	2.277 €	4.010 €	2.998 €	13	1.782 €	3.830 €	2.877 €	2	3.292 €	3.996 €	3.644 €
4. 1978 bis 1990	14	2.374 €	5.849 €	3.643 €	11	2.250 €	6.720 €	3.657 €	6	2.239 €	4.510 €	2.885 €
5. 1991 bis 2014	6	2.857 €	6.226 €	4.314 €	10	2.325 €	4.879 €	3.791 €	5	2.292 €	6.913 €	4.243 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	2	5.192 €	5.617 €	5.404 €					1	5.046 €	5.046 €	5.046 €
<b>Nord</b>	<b>123</b>	<b>1.647 €</b>	<b>5.344 €</b>	<b>2.931 €</b>	<b>75</b>	<b>819 €</b>	<b>4.729 €</b>	<b>2.749 €</b>	<b>156</b>	<b>1.340 €</b>	<b>6.015 €</b>	<b>2.856 €</b>
kein Baujahr	32				35	1.380 €	3.621 €	2.373 €	125	1.486 €	6.015 €	3.070 €
1. bis 1918					1	1.800 €	1.800 €	1.800 €	2	2.353 €	2.353 €	2.353 €
2. 1919 bis 1949	1				1	1.647 €	1.647 €	1.647 €	1	3.120 €	3.120 €	3.120 €
3. 1950 bis 1977	46	1.712 €	3.522 €	2.699 €	14	1.450 €	4.282 €	2.561 €	7	1.516 €	4.103 €	2.636 €
4. 1978 bis 1990	26	2.042 €	5.344 €	3.428 €	15	1.449 €	4.729 €	3.366 €	9	1.340 €	4.167 €	2.894 €
5. 1991 bis 2014	18	1.647 €	4.335 €	2.772 €	9	819 €	3.950 €	2.416 €	10	1.883 €	3.240 €	2.527 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau									2	3.668 €	3.668 €	3.668 €
<b>Ost</b>	<b>104</b>	<b>1.118 €</b>	<b>5.432 €</b>	<b>2.949 €</b>	<b>88</b>	<b>1.500 €</b>	<b>4.706 €</b>	<b>2.681 €</b>	<b>104</b>	<b>909 €</b>	<b>4.870 €</b>	<b>2.744 €</b>
kein Baujahr	37	2.333 €	3.889 €	3.111 €	47	2.308 €	3.125 €	2.779 €	76	1.553 €	4.870 €	2.573 €
1. bis 1918	1	2.314 €	2.314 €	2.314 €	2	1.674 €	2.041 €	1.858 €				
2. 1919 bis 1949	4	1.941 €	3.048 €	2.445 €	1	4.706 €	4.706 €	4.706 €	1	3.889 €	3.889 €	3.889 €
3. 1950 bis 1977	26	1.118 €	4.185 €	2.641 €	20	1.645 €	4.577 €	2.473 €	10	1.395 €	3.258 €	2.463 €
4. 1978 bis 1990	7	1.354 €	3.513 €	2.514 €	10	1.500 €	3.960 €	2.701 €	7	1.912 €	3.871 €	3.030 €
5. 1991 bis 2014	28	1.619 €	5.432 €	3.484 €	8	1.614 €	3.932 €	3.138 €	9	909 €	4.154 €	2.914 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	1	2.935 €	2.935 €	2.935 €					1			
<b>RD</b>	<b>75</b>	<b>845 €</b>	<b>4.167 €</b>	<b>1.831 €</b>	<b>60</b>	<b>488 €</b>	<b>4.671 €</b>	<b>1.850 €</b>	<b>39</b>	<b>571 €</b>	<b>2.136 €</b>	<b>1.629 €</b>
kein Baujahr	29	1.415 €	1.993 €	1.704 €	27	1.393 €	1.792 €	1.593 €	20	1.313 €	2.136 €	1.621 €
1. bis 1918	2	1.213 €	1.579 €	1.396 €	2	1.949 €	2.560 €	2.255 €				
2. 1919 bis 1949	1	2.101 €	2.101 €	2.101 €								
3. 1950 bis 1977	33	845 €	2.550 €	1.683 €	21	488 €	2.934 €	1.464 €	14	571 €	1.886 €	1.557 €
4. 1978 bis 1990	8	1.221 €	4.167 €	2.378 €	6	1.286 €	2.278 €	1.926 €	3	1.550 €	1.965 €	1.820 €
5. 1991 bis 2014	2	1.814 €	3.238 €	2.526 €	3	2.600 €	4.427 €	3.360 €	2	1.720 €	1.977 €	1.848 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau					1	4.671 €	4.671 €	4.671 €				
<b>West</b>	<b>25</b>	<b>1.455 €</b>	<b>2.889 €</b>	<b>2.114 €</b>	<b>26</b>	<b>779 €</b>	<b>4.090 €</b>	<b>1.984 €</b>	<b>72</b>	<b>1.313 €</b>	<b>3.926 €</b>	<b>2.057 €</b>
kein Baujahr	17	1.962 €	1.968 €	1.965 €	20	1.600 €	2.021 €	1.811 €	65			
1. bis 1918					1	2.212 €	2.212 €	2.212 €				
2. 1919 bis 1949	1	2.640 €	2.640 €	2.640 €								
3. 1950 bis 1977	2	1.463 €	1.683 €	1.573 €	2	779 €	779 €	779 €	1	1.313 €	1.313 €	1.313 €
4. 1978 bis 1990									1	1.787 €	1.787 €	1.787 €
5. 1991 bis 2014	3	1.455 €	2.607 €	2.139 €	2	1.000 €	2.185 €	1.593 €	5	1.644 €	3.926 €	2.310 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	2	2.889 €	2.889 €	2.889 €	1	4.090 €	4.090 €	4.090 €				

Stand: 11.02.2025

#### 4. Auswertung ETW

Auswertung der datenverdichteten Kauffälle von Eigentumswohnungen ohne Neubau aus den Jahren 2016 bis 2024 der Gemeinden und Städte im Kreis Rendsburg-Eckernförde in einer multiplen Regressionsanalyse.

Die multiple lineare Regressionsanalyse 2025 wurde mit den Daten von 2016-2024 durchgeführt. Betrachtet wurden 1208 Kauffalldaten aus der Kaufpreissammlung. Es wurden ausschließlich der Private Käufermarkt betrachtet (Verkäufer =Privat an Käufer =Privat).

In der Stichprobe sind die Baujahre von ca. 1830 – ca. 2014 enthalten.

Die Wohnfläche in der Stichprobe von rd. 30 m<sup>2</sup> - rd. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Ausreiserbetrachtung fand über die 2,5-fache Standardabweichung des Residuums statt.

Die **Kaufpreise** wurden um die Einflüsse: Garage, Carport, Stellplatz und Tiefgaragenstellplatz **bereinigt**.

Aus den Untersuchungen wurden folgenden kreisweite Kenngrößen ermittelt:

**Tiefgaragenstellplatz:** 10.000 €/je TGST

**Garage:** 5.000 €/je GA

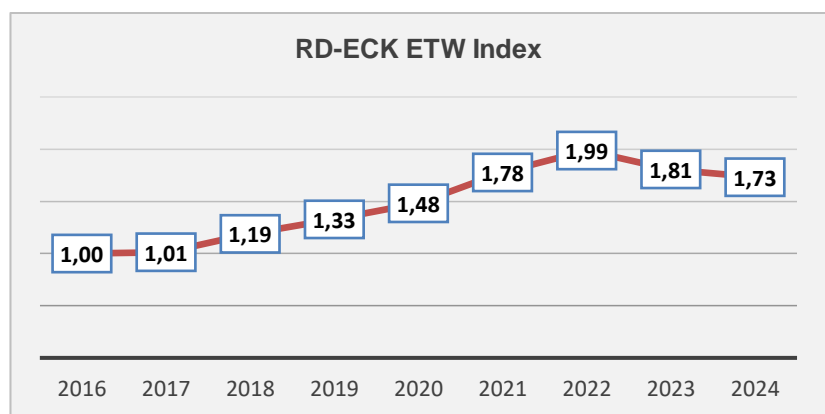
**Carport** 3.500 €/je CAR

**offener Stellplatz:** 2.000 €/je ST

Die kreisweite Standardwohnung wird aus dem Modell **im Mittel** mit  $\emptyset$  rd. **69 m<sup>2</sup>Wohnfläche** und einem **mittleren Baujahr 1976** beschrieben.

Die konjunkturelle Entwicklung basierend auf der Standardwohnung von Kaufpreisdaten aus der Kaufpreissammlung 2016-2024 zeigt sich im Folgenden:

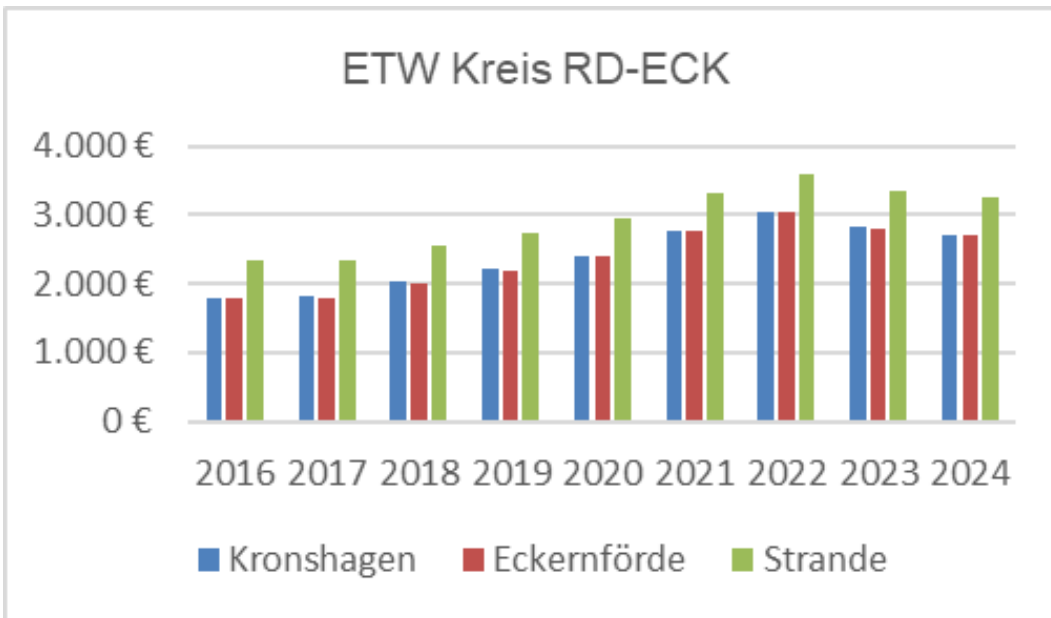
Jahrgang	RD-ECK ETW Index
2016	1,00
2017	1,01
2018	1,19
2019	1,33
2020	1,48
2021	1,78
2022	1,99
2023	1,81
2024	1,73



**Beispiel:** Lagedifferenziert die Standardwohnung mit Ø 69 m² Wohnfläche im Mittel die

**Ø Kaufpreise in [€/m²/WF inkl. Bodenwertanteil] \***

Jahrgang	Kronshagen	Eckernförde	Strande
2016	1.791 €	1.779 €	2.329 €
2017	1.807 €	1.795 €	2.345 €
2018	2.030 €	2.018 €	2.568 €
2019	2.206 €	2.194 €	2.744 €
2020	2.401 €	2.388 €	2.939 €
2021	2.776 €	2.764 €	3.314 €
2022	3.042 €	3.030 €	3.580 €
2023	2.814 €	2.801 €	3.351 €
2024	2.719 €	2.706 €	3.256 €



\*Dem Mittelwert wird eine mittlere Qualität, Modernisierungs- und Instandsetzung sowie eine zeitgemäße mittlere Ausstattung unterstellt. (Daher ist bei einer Abweichung von den angegebenen Kriterien, eine mögliche Schwankungsbereite von +/- 30% um den Mittelwert zu erwarten).

## 7. Sachwertfaktor

### 1. Erläuterungen zum Modell

Gemäß § 193 (5) BauGB führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt neben den Bodenrichtwerten auch die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Hierzu gehört auch der Sachwertfaktor.

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens, eines auf Herstellungskosten basierenden Wertermittlungsverfahrens, führt die Verwendung des Sachwertfaktors, als Marktanpassungsfaktor, im Ergebnis zu einem Verkehrswert (Marktwert) i.d.S. des § 194 BauGB. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich in der ImmoWertV 2021.

Für die Jahre 2016 bis 2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde insgesamt 3.500 datenverdichtete Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch ausgewertet und Sachwertfaktoren (SWF) nach der Rechenvorschrift

$$\text{SWF} = \text{Kaufpreis in €} / \text{vorläufiger Sachwert in €}$$

abgeleitet. Die Auswertungsergebnisse berücksichtigen nur Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ausgewertet wurden nur nicht vermietete Objekte in den Gruppen:

1. freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser,
2. Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften und
3. Reihenmittelhäuser

Vorhandene Garagen und ausgewiesene Stellplätze im oder am Haus, sowie auf dem Garagenhof sind in der Berechnung des vorläufigen Sachwerts enthalten. Besondere objektspezifische Merkmale, u.a. unterschiedliche Drempelhöhen, wurden im Rahmen der Auswertung nicht gesondert gewürdigt. Die für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Kauffälle wurden nicht vor Ort besichtigt.

Die SWF-Analyse hat ergeben, dass sich die wesentlichen signifikanten Effekte auf den Sachwertfaktor aus dem vorläufigen Sachwert der Gebäudeart und einer Aufteilung des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses in die Lagebezirke Nord, West und Ost sowie die Städte Rendsburg und Eckernförde ergeben. Weitere Effekte auf den Sachwertfaktor sind die Lagebezirke des Grundstücks und gebäudetypische Merkmale, wie Haustyp und Dach.

Die folgenden Veröffentlichungen erfolgen getrennt nach der Aufteilung dieser Lagen. Die genaue Zuordnung der einzelnen Gemeinden zu den jeweiligen Lagebezirken entnehmen Sie dem Kapitel 17, GMB 2023.

Basis der Veröffentlichungen zum 01.01.2025 sind zum einen das statistisch abgeleitete SWF-Modell, entwickelt aus den o.g. datenverdichteten Kauffällen seit 2019, und zum anderen die Kauffälle der letzten beiden Jahre mit dem Schwerpunkt des Jahres 2024, das alleine 491 Kauffälle aufweist.

Die Sachwertfaktoren können nur angewandt werden, wenn die folgenden Modellparameter beachtet werden (Grundsatz der Modellkonformität nach § 12(6) der ImmoWertV 2021). Das SWF-Modell kann nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen beschreiben und erfassen. Im Einzelfall sind die Ergebnisse sachverständig zu interpretieren.

Den nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell entsprechend der ImmoWertV vom 14.07.2021 (§§ 35 ff und Anlagen) zugrunde:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4)
Gebäudestandard	Standardmerkmale und -stufen (Anlage 4)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindizes (Bund) für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Anlage 1)
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes
Modifizierte RND	Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen (nach Anlage 1)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	+ 5% an den Wert der baulichen Anlagen
Korrekturfaktor für freistehendes Zweifamilienhaus	1,05 nach Anlage 4
Bodenwert	erschließungs- und beitragsfreier Bodenwert aus dem Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet
Grundstücksgrößenanpassung	Bewertungsregeln (Kapitel 15.4., GMB 2023) und Umrechnungskoeffizienten (Kapitel 15.5., GMB 2023) Diese Anpassungen gelten bei EFH, auch im Außenbereich bis 1800 m <sup>2</sup> , bei DHH/REH bis 800 m <sup>2</sup> , bei RMH bis 600 m <sup>2</sup> . Bei Flächen größer als diese Grenzen, ist der Wert mit 20 % des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen. Im Außenbereich mit 2,- EUR/m <sup>2</sup> , Resthöfe mit 5,- EUR/m <sup>2</sup> bzw. bei Flächen über 4.000 m <sup>2</sup> mit 2,- EUR/m <sup>2</sup> .
Besonderheiten des Bodenwertes	Bei Wasserlagen ein Zuschlag an den BRW von bis zu 50 %, wenn das Grundstück nicht innerhalb einer BRW-Zone liegt, die bereits das Merkmal Wasserlage aufweist. Bei Immissionen ein Abschlag an den BRW von bis zu 25 %
Stichtag der Bodenrichtwerte	01.01.2024 Eine Preisentwicklung zum 1.1.2025 ist nicht nachweisbar.

## 2. Fallzahlen

### Fallzahlen je Lagebezirk und Jahrgang

Fallzahlen im Kreis	Jahrgang					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Lagebezirk</b>						
a-Eckernförde (ECK)	37	32	42	37	36	28
b-Rendsburg (RD)	50	43	60	44	38	35
c-Nord	212	242	212	164	158	168
d-Ost	163	209	178	164	125	142
e-West	147	180	161	162	118	118

### Fallzahlen in den drei Haupt-Gebäudegruppen je Jahrgang

Fallzahlen im Kreis		Jahrgang					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Gruppe</b>	<b>Gebäudeart</b>						
EFH	Bungalow	59	73	69	51	47	58
	freist.Einfamhäuser*	373	410	373	356	276	293
REH/DHH	Doppelhaushälfte	82	123	114	92	90	69
	Reihenendhaus	38	31	36	30	25	27
RMH	Reihenmittelhaus**	57	69	61	42	37	44

\* freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Villen, Resthöfen

\*\* Reihenmittelhäuser mit Reihenstadthäusern

Kurzbeschreibung der Normobjekte in den drei Haupt-Gebäudegruppen:

#### Gruppe 1: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH)

Einfamilienhaus: freistehend, I-II-geschossig, mit ausgeb. DG und Vollkeller

Bungalow: freistehend, ohne ausgebautes DG und Vollkeller

#### Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

einseitig angebaut, II-gesch. mit ausgebautem DG und Vollkeller

#### Gruppe 3: Reihenmittelhäuser (RMH)

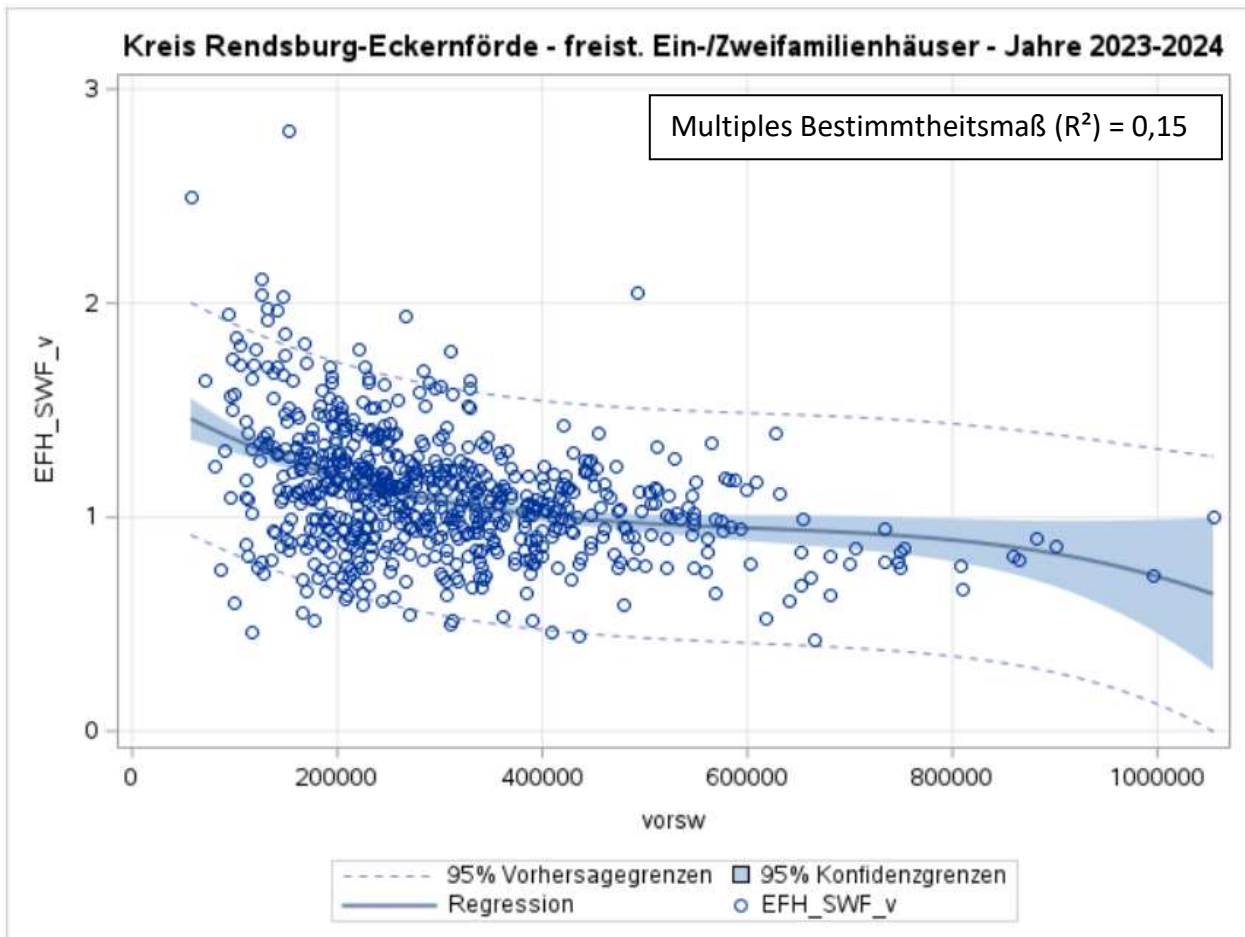
beidseitig angebaut, II-gesch. mit ausgebautem DG und Vollkeller

3. Gruppe 1: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Bungalows, Villen und Resthöfen

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2024 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	351	1.1272619	0.2987515	26.5024014	0.4232316	2.2431114
vorsw	vorläufiger Sachwert	351	301907.92	147892.18	48.9858561	69507.30	1054363.47
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	351	2457.24	984.8813622	40.0808300	687.1345029	5863.64
bodv	Bodenwertverhältnis in %	351	38.0371042	18.7920044	49.4044033	5.1994117	95.6833320
BRWert	Bodenrichtwert	351	150.7834758	104.2272181	69.1237667	25.0000000	1100.00
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	351	921.7113105	472.1219282	51.2223212	64.0000000	5601.00
bauj	Baujahr	351	1970.66	27.6852191	1.4048717	1795.00	2024.00
rndv	Modifizierte Restnutzungsdauer	351	36.2307692	15.4230169	42.5688365	17.0000000	85.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	351	255.5337607	97.7251307	38.2435301	75.4000000	786.6000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	351	813.0657402	165.1935807	20.3173707	543.6500000	1216.05

Graphik der Funktion: Sachwertfaktor (SWF<sub>EFH</sub>) zum vorläufigen Sachwert (vorSW)



Die Graphik bezieht sich auf das SWF-Niveau im Bezirk Nord/Ost

Die Funktion lautet:

$$SWF_{EFH} = 1,6109 + (-0,00000290 \times vorsw) + (4,47796E-12 \times vorsw^2) + (-2,4638E-18 \times vorsw^3)$$

Die Anwendung dieser Funktion führt unter der Gliederung der Lagebezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Kartendarstellung siehe Kapitel 17 im GMB2023) zu folgender Tabelle der Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser zum 01.01.2025

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.36	1.34	1.48	1.68
75000	1.30	1.29	1.42	1.62
100000	1.25	1.24	1.36	1.55
125000	1.21	1.20	1.31	1.50
150000	1.17	1.15	1.27	1.45
175000	1.13	1.12	1.23	1.40
200000	1.10	1.08	1.19	1.36
225000	1.06	1.05	1.16	1.32
250000	1.04	1.03	1.13	1.29
275000	1.01	1.00	1.10	1.25
300000	0.99	0.98	1.08	1.23
325000	0.97	0.96	1.06	1.20
350000	0.96	0.95	1.04	1.18
375000	0.94	0.93	1.02	1.17
400000	0.93	0.92	1.01	1.15
450000	0.91	0.90	0.99	1.13
500000	0.89	0.88	0.97	1.11
550000	0.88	0.87	0.96	1.10
600000	0.87	0.87	0.95	1.08
650000	0.87	0.86	0.94	1.07
700000	0.86	0.85	0.93	1.06
750000	0.84	0.83	0.92	1.04
800000	0.82	0.81	0.90	1.02
900000	0.77	0.76	0.83	0.95
1000000	0.67	0.66	0.73	0.83

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

**Ein Anwendungsbeispiel zu einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus:**

Gesucht ist der Sachwert eines Bungalows (Baujahr 1972, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>) in der Gemeinde Schülup/Rendsburg (Lagebezirk West) mit Kanalblick, Grundstücksgröße 2.354 m<sup>2</sup>:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Schülup/Rendsburg: Zone (30755) Ortslage mit Wasserlage hier mit 280,- €/m<sup>2</sup> ebf auf ein Richtgrundstück mit 700 m<sup>2</sup> bezogen.

**Bodenwert für Bauland:**

$1.800 \text{ m}^2 \times 280,- \text{ €/m}^2 \times 0,69$  (UK für Baulandgröße, Kapitel 15.5, GMB2023) = 347.760,- € (rd. 348.000,- EUR).

Die restlichen Quadratmeter sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hier mit rd 20 % vom Bodenrichtwert für Gartenland zu berücksichtigen:

$554 \text{ m}^2 \times 280,- \text{ €/m} \times 0,20$  (Gartenland) = 31.024,- €

Der vorläufige Wert der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert) wurde zuvor mit 223.500,- € ermittelt.

Der vorläufige Sachwert errechnet sich aus dem vorläufigem Gebäudesachwert und dem Bodenwert für Bauland zu:

$223.500,- \text{ €} + 348.000,- \text{ €} = 571.500,- \text{ €}$ .

**Ableitung des Sachwertes:**

Der Sachwertfaktor (SWF) wird aus der Tabelle für Ein-/Zweifamilienhäuser (Lagebezirk West) interpoliert bei 0,875 abgelesen.

Folgende objektspezifische SWF-Korrekturen sind anzubringen:

Speziallage mit Kanalblick: + 5 %, da besonderes Objekt, in Süd-West-Ausrichtung direkt am Nordostseekanal gelegen.

Bauart als Bungalow: + 10 %.

Daraus errechnet sich der objektspezifisch angepasste SWF nach § 39 ImmoWertV 2021 zu  $0,875 \times 1,05 \times 1,10 = 1,01$ .

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert errechnet sich zu  $571.500,- \text{ €} \times 1,01 = 577.572,- \text{ €}$

Bei Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG), hier Gartenland mit 31.024,- €, errechnet sich der Sachwert zu

$577.572,- \text{ €} + 31.024,- \text{ €} = 608.596,- \text{ €} \Rightarrow \text{rd. } 610.000 \text{ €}$

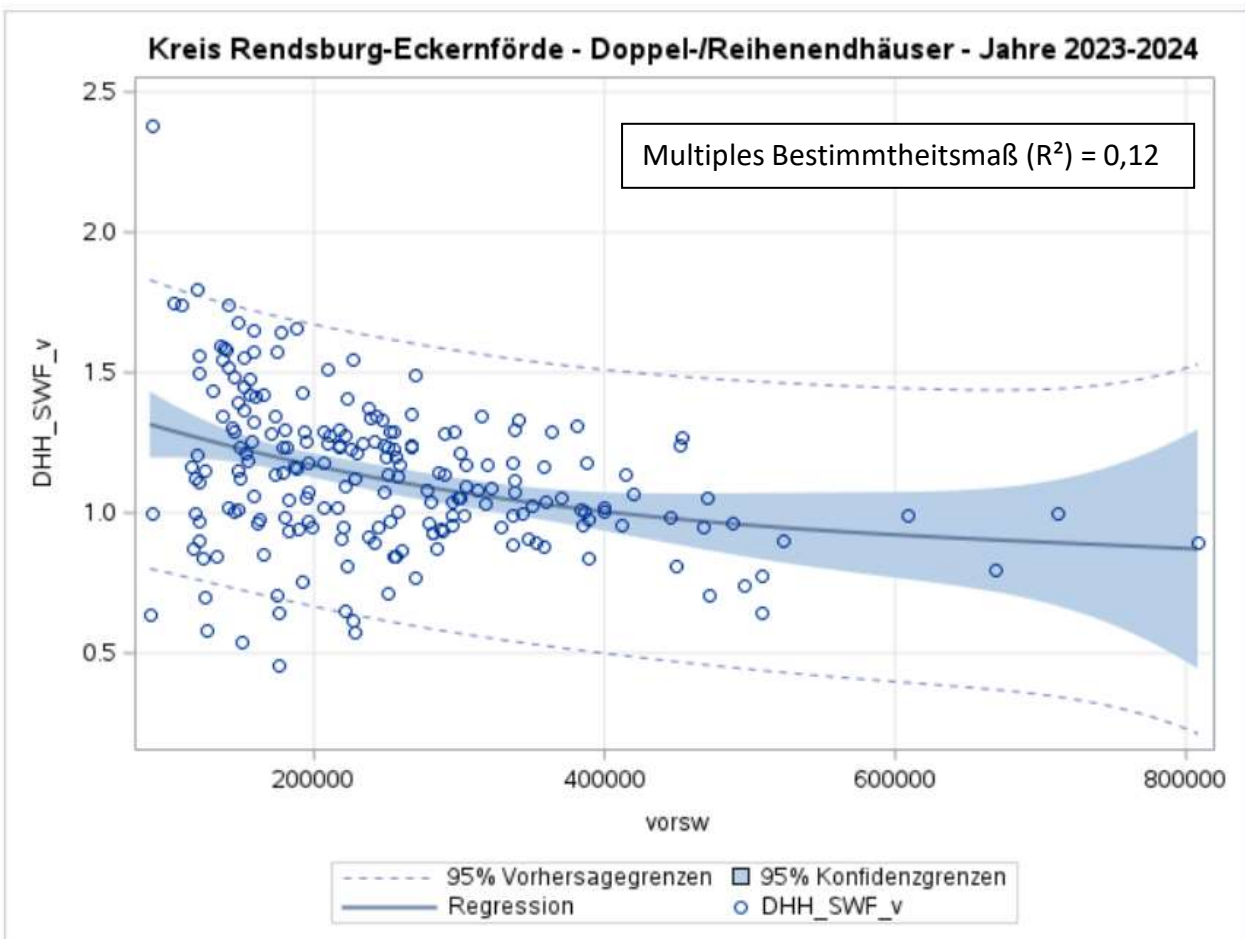
**Bemerkung:** Sollte es keinen Bodenrichtwert mit Wasserlage geben, kann der Korrekturfaktor mit x 1,2 (Kanalblick) am Bodenwert für Bauland angewendet werden.

4. Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2024:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	96	1.1035244	0.2688440	24.3623088	0.5291791	2.0996221
vorsw	vorläufiger Sachwert	96	260316.50	126288.44	48.5134204	88700.06	807975.20
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	96	2696.94	922.9063127	34.2204666	816.6666667	5157.48
body	Bodenwertverhältnis in %	96	46.0722163	22.6520515	49.1664030	8.5953274	108.8132789
BRWert	Bodenrichtwert	96	201.4062500	111.1843020	55.2039979	55.0000000	580.0000000
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	96	474.4643750	232.8452447	49.0753905	173.0000000	1405.00
bauj	Baujahr	96	1973.76	29.3794575	1.4885017	1906.00	2024.00
rndv	Modifizierte Restnutzungsdauer	96	39.3958333	19.6337407	49.8370995	17.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	96	180.2395833	65.6186530	36.4063497	37.5000000	506.9000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	96	786.4707547	166.8333491	21.2129120	561.8025000	1298.00

Graphik der Funktion: Sachwertfaktor (SWF<sub>DHH</sub>) zum vorläufigen Sachwert (vorSW)



Die Graphik bezieht sich auf das SWF-Niveau im Bezirk Nord/Ost

Die Funktion lautet:

$$SWF_{DHH} = 1,4616 + (-0,00000186 \times vorsw) + (2,19332E-12 \times vorsw^2) + (-9,8013E-19 \times vorsw^3)$$

Die Anwendung dieser Funktion führt unter der Gliederung der Lagebezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Kartendarstellung siehe Kapitel 17, GMB2023) zu folgender Tabelle der Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zum 01.01.2025

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.26	1.25	1.37	1.57
75000	1.23	1.21	1.33	1.52
100000	1.19	1.18	1.30	1.48
125000	1.16	1.15	1.26	1.44
150000	1.13	1.12	1.23	1.40
175000	1.10	1.09	1.20	1.37
200000	1.08	1.06	1.17	1.33
225000	1.05	1.04	1.14	1.30
250000	1.03	1.02	1.12	1.27
275000	1.01	1.00	1.10	1.25
300000	0.99	0.98	1.07	1.23
325000	0.97	0.96	1.06	1.20
350000	0.95	0.94	1.04	1.18
375000	0.94	0.93	1.02	1.16
400000	0.93	0.92	1.01	1.15
425000	0.91	0.90	0.99	1.13
450000	0.90	0.89	0.98	1.12
550000	0.86	0.85	0.94	1.07
600000	0.85	0.84	0.92	1.05
650000	0.84	0.83	0.91	1.04

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

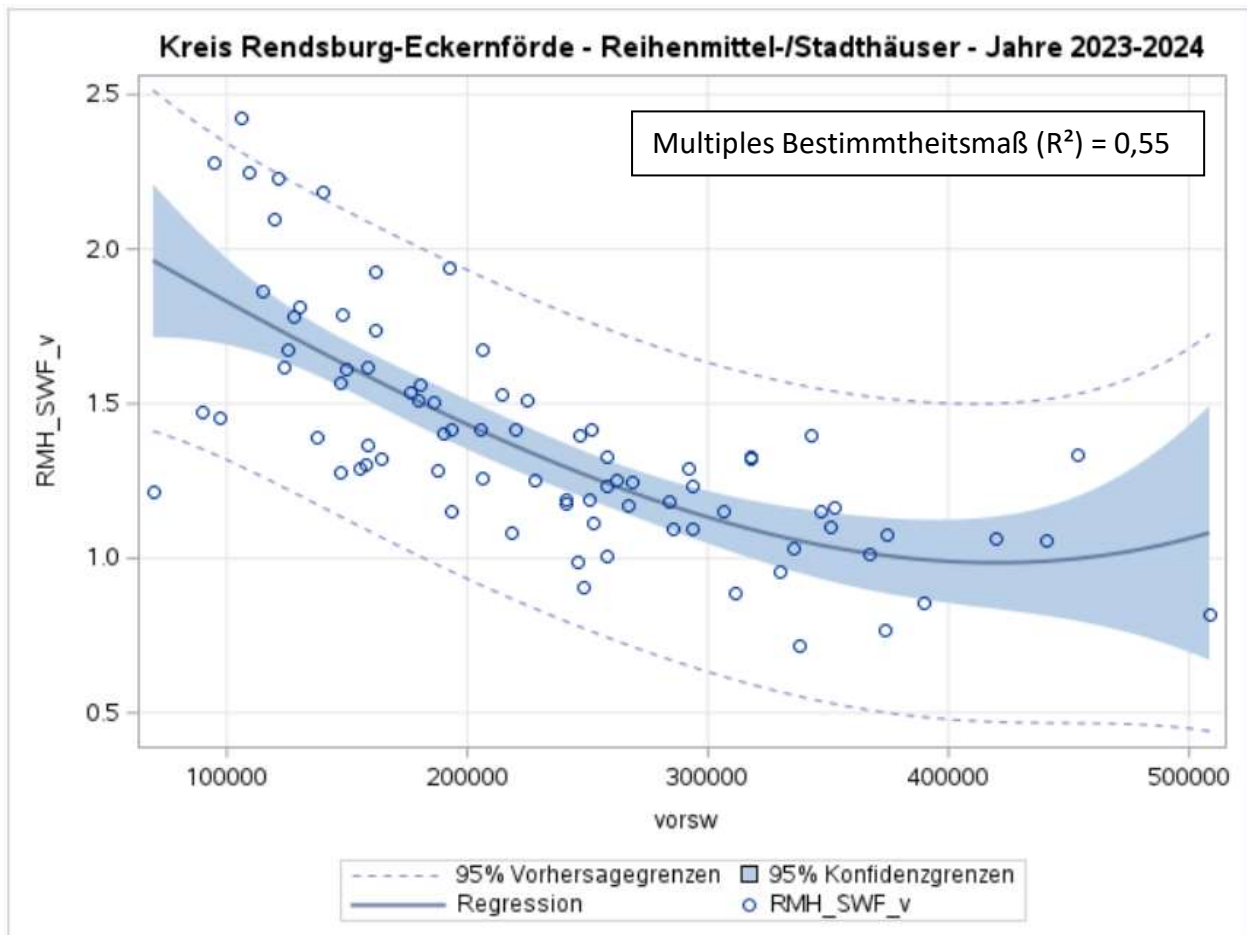
Auf ein Anwendungsbeispiel zur Gruppe der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wird verzichtet, vergl. das Beispiel zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Seite 32).

5. Gruppe 3: Reihemittelhäuser

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle Reihemittelhäuser mit Reihenstadthäusern aus dem Jahr 2024:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	44	1.3532803	0.3436224	25.3918141	0.8550735	2.3710893
vorsw	vorläufiger Sachwert	44	239258.31	100212.07	41.8844686	105647.73	508428.91
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	44	2911.22	789.7362188	27.1272928	1536.36	5689.66
bodv	Bodenwertverhältnis in %	44	33.9350627	16.4279282	48.4098951	8.7350552	104.7606713
BRWert	Bodenrichtwert	44	245.9090909	114.7305880	46.6556920	80.0000000	500.0000000
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	44	243.0759091	99.1926452	40.8072711	98.0000000	565.0000000
bauj	Baujahr	44	1979.39	18.6737173	0.9434094	1953.00	2024.00
rndv	Modifizierte Restnutzungsdauer	44	39.4318182	16.3741113	41.5251239	18.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	44	187.3295455	48.7819929	26.0407363	103.7500000	329.3000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	44	719.2288352	120.2334593	16.7169965	503.1250000	973.5000000

Graphik der Funktion: Sachwertfaktor ( $SWF_{RMH}$ ) zum vorläufigen Sachwert (vorSW)



Die Graphik bezieht sich auf das SWF-Niveau im Bezirk Nord/Ost

Die Funktion lautet:

$$SWF_{RMH} = 2,2662 + (-0,00000435 \times \text{vorsw}) + (-1,072E-12 \times \text{vorsw}^2) + (9,93036E-18 \times \text{vorsw}^3)$$

Die Anwendung dieser Funktion führt unter der Gliederung der Lagebezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Kartendarstellung siehe Kapitel 15, GMB2023) zu folgender Tabelle der Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren der Reihenmittelhäuser mit Stadthäusern zum 01.01.2025

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.88	1.86	2.05	2.33
75000	1.78	1.76	1.94	2.21
100000	1.68	1.67	1.83	2.09
125000	1.59	1.57	1.73	1.97
150000	1.49	1.48	1.62	1.85
175000	1.40	1.39	1.53	1.74
200000	1.32	1.30	1.43	1.63
225000	1.24	1.23	1.35	1.53
250000	1.17	1.15	1.27	1.44
275000	1.10	1.09	1.20	1.36
300000	1.04	1.03	1.13	1.29
325000	0.99	0.98	1.08	1.23
350000	0.96	0.94	1.04	1.18
400000	0.91	0.90	0.99	1.13
450000	0.91	0.90	0.99	1.13

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Auf ein Anwendungsbeispiel zur Gruppe der Reihenmittelhäuser mit Stadthäusern wird verzichtet, vergl. das Beispiel zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Seite 32).

## 6. Umrechnungskoeffizienten

Die zuvor dargestellten Sachwertfaktoren gelten zum Stichtag 01.01.2025 für ein Sachwert-Objekt mit den typischen Merkmalen:

Wohnlage	mittlere Lage im Bezirk
Wasserlage	keine
Immissionen	keine
Bauart (Dach)	normal (Satteldach/Walmdach)

Weichen Merkmale des Bewertungsobjektes von den als typisch unterstellten Merkmalen des veröffentlichten SWF ab, dann können sachverständig folgende Umrechnungskoeffizienten angewendet werden:

### 1. Konjunkturelle Entwicklung (SWF-Index: 2020 = 100)

#### Jahrgang SWF-Index Entwicklung zum Vorjahr

2016	77,2	
2017	80,0	+ 3,6 %
2018	84,6	+ 5,7 %
2019	91,1	+ 7,7 %
2020	100,0	+ 9,7 %
2021	113,0	+ 13,0 %
2022	114,0	+ 0,9 %
2023	100,5	- 11,9 %
2024	95,5	- 4,9 %

### 2. Wohnlage im Bezirk

#### Lage-Note Anpassung

mittel bis einfach	keine
gut bis sehr gut	+ 5 bis + 20 %

### 3. Speziallagen (Bodenwerte sind vorab angepasst)

#### Lage Anpassung

Wasserlagen	bis + 15 %
Immissionen	bis - 10 %
Außenbereich	sachverständige Anpassung hängt wesentlich vom Zustand des Objektes ab

### 4. Besondere Bauart (Dach)

#### Bauart Anpassung

Reetdach	+ 35 %
Flachdach	bis - 10 %

### 5. Besondere Bauart (Haustyp)

#### Bauart Anpassung

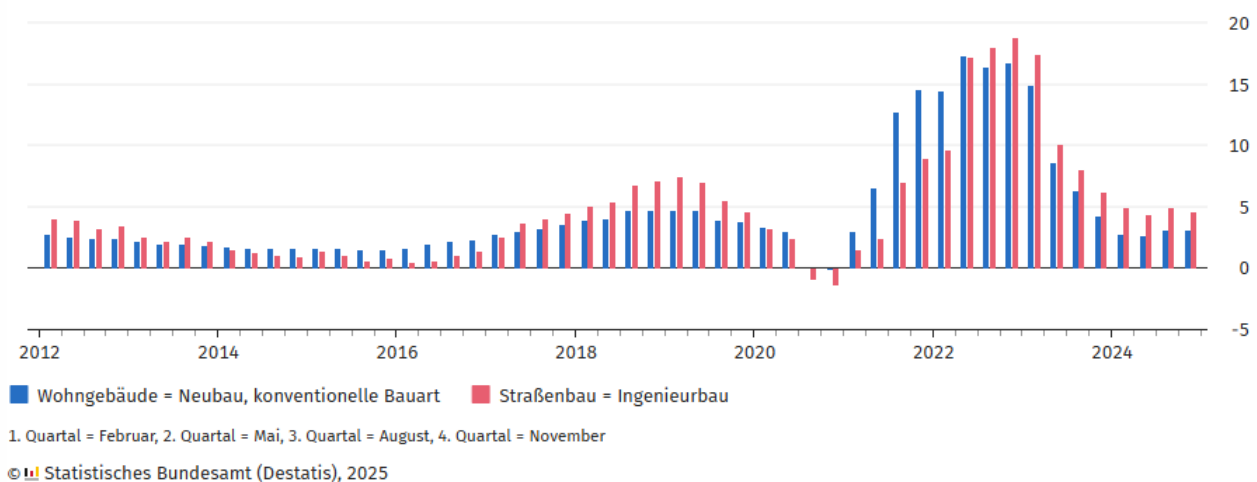
Bungalow	+ 10 % (gegenüber freist. EFH)
Villa	bis + 40 % (gegenüber freist. EFH)
Resthof	keine (gegenüber freist. EFH)
Stadthaus	+ 10 % (gegenüber RMH)

## 7. Baupreisindex

Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2025

WIESBADEN – Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 gestiegen. Im August 2024, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich ebenfalls 3,1 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im November 2024 gegenüber August 2024 um 0,4 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

**Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2021 = 100)**  
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %

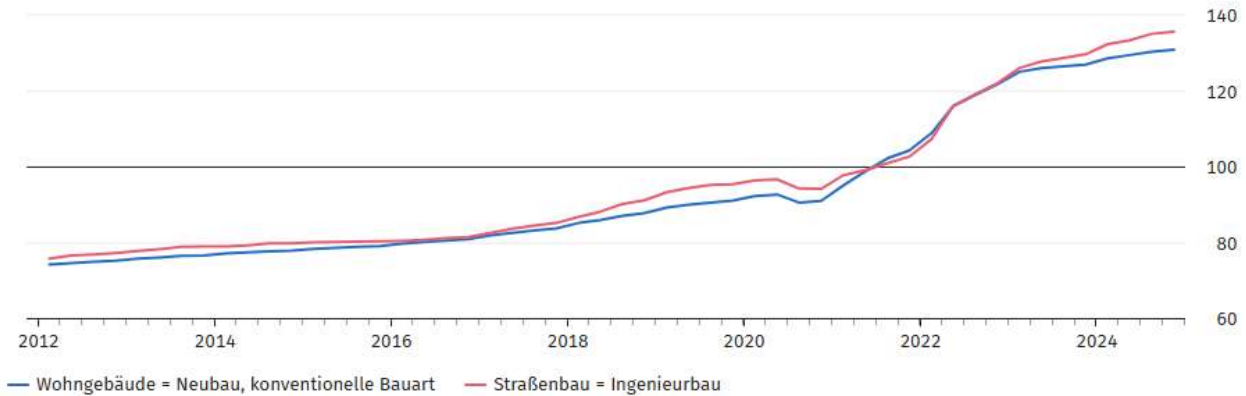


Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2024 um 3,8 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

**Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau**

einschl. Umsatzsteuer; 2021 = 100



— Wohngebäude = Neubau, konventionelle Bauart — Straßenbau = Ingenieurbau

1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

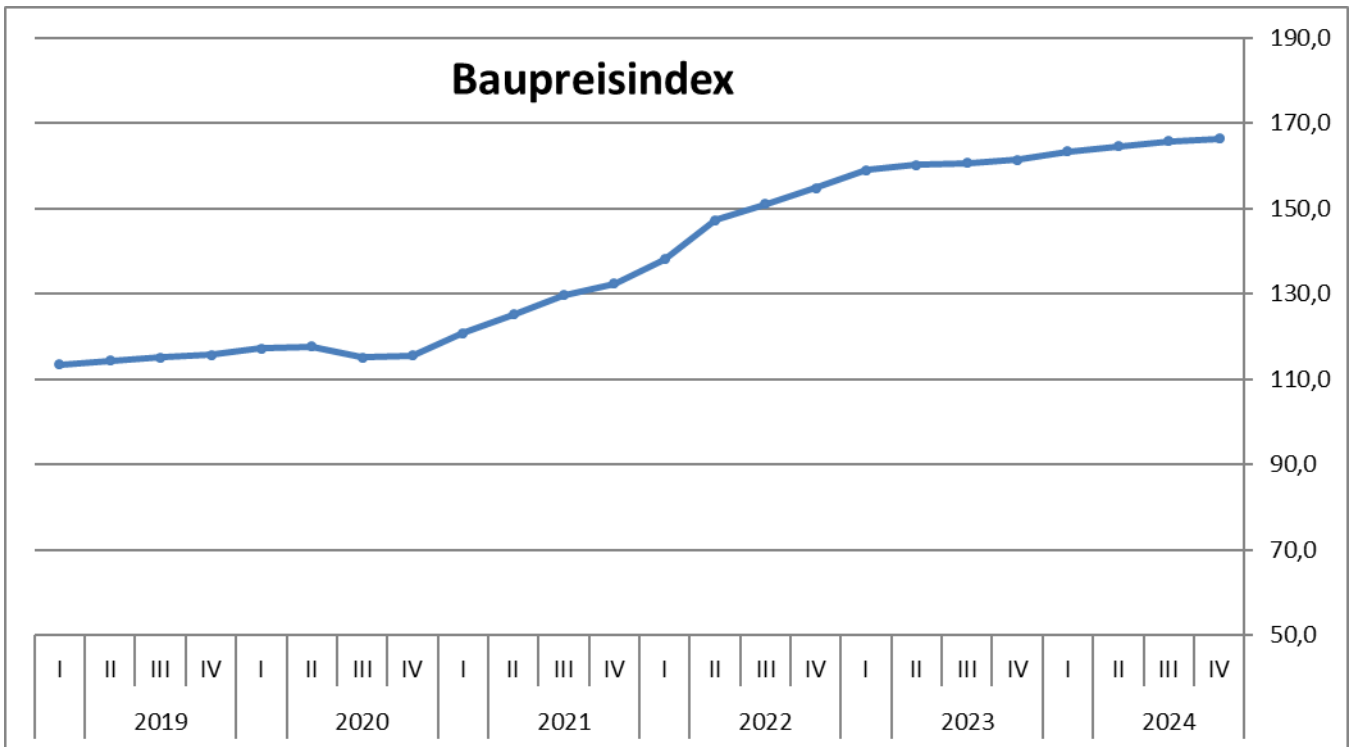
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im November 2024 um 3,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,4 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 3,1 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 4,6 % gegenüber November 2023.

Jahr	Baupreisindex
.....	.....
2015	99,6
2016	101,2
2017	104,0
2018	108,2
2019	113,4
2020	117,2
2021	120,8
2022	138,1
2023	158,9
2024	<b>163,3</b>

## Grafische Darstellung der Indexreihe



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 17 Reihe 4, Preisindex für den Neubau von Wohngebäude, Wiesbaden mit Basisjahr 2015 = 100.

**Formel zur Fortschreibung von Kosten:**

Kosten [alt] x Index [neu] / Index [alt] = Kosten [neu]

Die Indexreihen dürfen dabei nicht gewechselt werden, d.h. alle Faktoren müssen aus dem gleichen Basisjahr stammen (z.B. 2015=100)

**Beispielrechnung:**

z.B. auf Preisstand August 2013 (3. Quartal):

Kosten [alt] 750 Euro/m<sup>2</sup> Ausgangswert, 2. Quartal 2010)

Index [alt] 90,0 (2015=100) für Mai 2010 (2. Quartal)

Index [neu] 97,1 (2015=100) für August 2013 (3. Quartal)

Kosten [neu] 750 Euro/m<sup>2</sup> x (97,1 / 90,0) = **809,17 Euro/m<sup>2</sup>**

**Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderung:**

(Index [neu] / Index [alt]) x 100 – 100

Für o.g. Beispiel ergibt dies: 7,9%

## 8. Mieten

### 1. Angebotsmieten für den Teilmarkt Wohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Ausgewertet sind hier die Angebotsmieten aus dem Jahr 2020 bis 2024 des Kreises Rendsburg-Eckernförde entnommen der Tagespresse und den verschiedenen Internetportalen. Die in der Tabelle aufgeführten Werte dienen lediglich der Übersicht und erheben nicht den Anspruch von Daten im Sinne eines Mitspiegels nach §§ 558c und 558d BGB, es handelt sich also hier nicht um Abschlussmieten oder um ortsübliche Vergleichsmieten.

Unterschieden werden hier die Wohnungsgrößen und als Lageindikator dient sowohl das Bodenrichtwertniveau als auch die tatsächliche Lage innerhalb des Kreisgebietes in Kombination mit der Klassifizierung bezogen auf die Lagebezirke (siehe hierzu Kapitel 17, GMB2023) und die Raumordnung. Die angegebenen Daten sind als gerundete Durchschnittswerte zu verstehen. Zur individuellen Beurteilung eines konkreten Bewertungsobjektes sind diese Durchschnittswerte hinsichtlich des Baujahres, der Ausstattung und des Zustandes sachverständig anzupassen.

Wohnungsgrößen	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche					Fallzahlen pro Lagebezirk				
	ECK	Nord	Ost	RD	West	ECK	Nord	Ost	RD	West
<b>2020</b>	<b>8,55 €</b>	<b>8,56 €</b>	<b>8,61 €</b>	<b>7,28 €</b>	<b>6,53 €</b>	<b>462</b>	<b>280</b>	<b>299</b>	<b>774</b>	<b>125</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	8,79 €	10,55 €	10,04 €	8,36 €	7,52 €	101	47	40	198	20
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	8,24 €	8,13 €	8,30 €	7,03 €	6,30 €	234	92	133	402	47
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	8,95 €	8,07 €	7,95 €	6,65 €	7,07 €	89	88	56	113	20
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	9,06 €	8,91 €	8,74 €	6,74 €	6,49 €	32	40	49	46	27
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	8,15 €	6,72 €	10,30 €	6,05 €	5,30 €	4	11	17	12	5
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	8,16 €	6,35 €	5,09 €	6,04 €	4,52 €	2	2	4	3	6
<b>2021</b>	<b>9,01 €</b>	<b>7,73 €</b>	<b>8,03 €</b>	<b>7,30 €</b>	<b>6,90 €</b>	<b>254</b>	<b>221</b>	<b>160</b>	<b>588</b>	<b>112</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	9,62 €	7,85 €	9,75 €	8,34 €	7,58 €	61	58	22	158	18
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	8,66 €	7,71 €	8,03 €	7,08 €	6,47 €	120	63	63	289	28
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	8,67 €	7,73 €	8,63 €	6,79 €	7,68 €	44	44	38	91	31
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	9,79 €	8,31 €	7,27 €	6,58 €	6,47 €	18	36	22	38	17
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	9,45 €	6,34 €	5,67 €	5,90 €	6,31 €	9	12	12	7	9
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	10,07 €	6,38 €	2,58 €	4,18 €	5,59 €	2	8	3	5	9
<b>2022</b>	<b>9,98 €</b>	<b>9,05 €</b>	<b>9,08 €</b>	<b>8,11 €</b>	<b>7,43 €</b>	<b>118</b>	<b>61</b>	<b>80</b>	<b>253</b>	<b>48</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	9,89 €	9,78 €	10,72 €	8,69 €	8,65 €	21	13	9	78	6
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	9,87 €	9,94 €	9,05 €	7,94 €	7,50 €	58	18	44	114	9
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	10,04 €	8,26 €	9,21 €	7,78 €	8,01 €	24	15	18	44	17
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	10,54 €	8,51 €	6,48 €	7,66 €	6,07 €	13	8	5	13	10
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	9,66 €	7,27 €	8,19 €	6,77 €	8,12 €	2	3	3	2	4
6. größer als 181 m <sup>2</sup>		8,06 €	8,75 €	6,50 €	4,00 €		4	1	2	2
<b>2023</b>	<b>10,74 €</b>	<b>10,10 €</b>	<b>9,53 €</b>	<b>8,37 €</b>	<b>8,03 €</b>	<b>303</b>	<b>101</b>	<b>125</b>	<b>435</b>	<b>59</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	11,29 €	10,99 €	10,59 €	9,06 €	8,51 €	66	20	14	135	9
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	10,16 €	10,79 €	9,16 €	7,93 €	6,94 €	121	23	54	216	24
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	10,90 €	9,65 €	9,90 €	8,31 €	9,00 €	88	39	38	73	20
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	11,79 €	9,47 €	8,83 €	9,49 €	10,16 €	25	17	15	8	4
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	8,91 €	5,00 €	9,83 €	7,00 €	5,05 €	2	1	4	1	2
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	8,08 €	10,00 €		6,93 €		1	1		2	
<b>2024</b>	<b>10,81 €</b>	<b>11,23 €</b>	<b>10,44 €</b>	<b>8,97 €</b>	<b>8,73 €</b>	<b>397</b>	<b>99</b>	<b>137</b>	<b>524</b>	<b>53</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	10,79 €	13,75 €	10,95 €	9,83 €	8,86 €	94	21	14	155	10
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	10,36 €	11,17 €	9,72 €	8,64 €	8,39 €	178	34	56	266	20
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	10,87 €	10,46 €	11,12 €	8,75 €	9,40 €	81	26	31	69	16
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	12,55 €	10,02 €	11,14 €	8,79 €	7,89 €	38	15	26	22	5
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	12,31 €	7,06 €	8,20 €	6,76 €	8,24 €	6	3	8	12	2
6. größer als 181 m <sup>2</sup>			16,47 €					2		

Gliederung nach den Wohnungsgrößen innerhalb der Lagebezirke

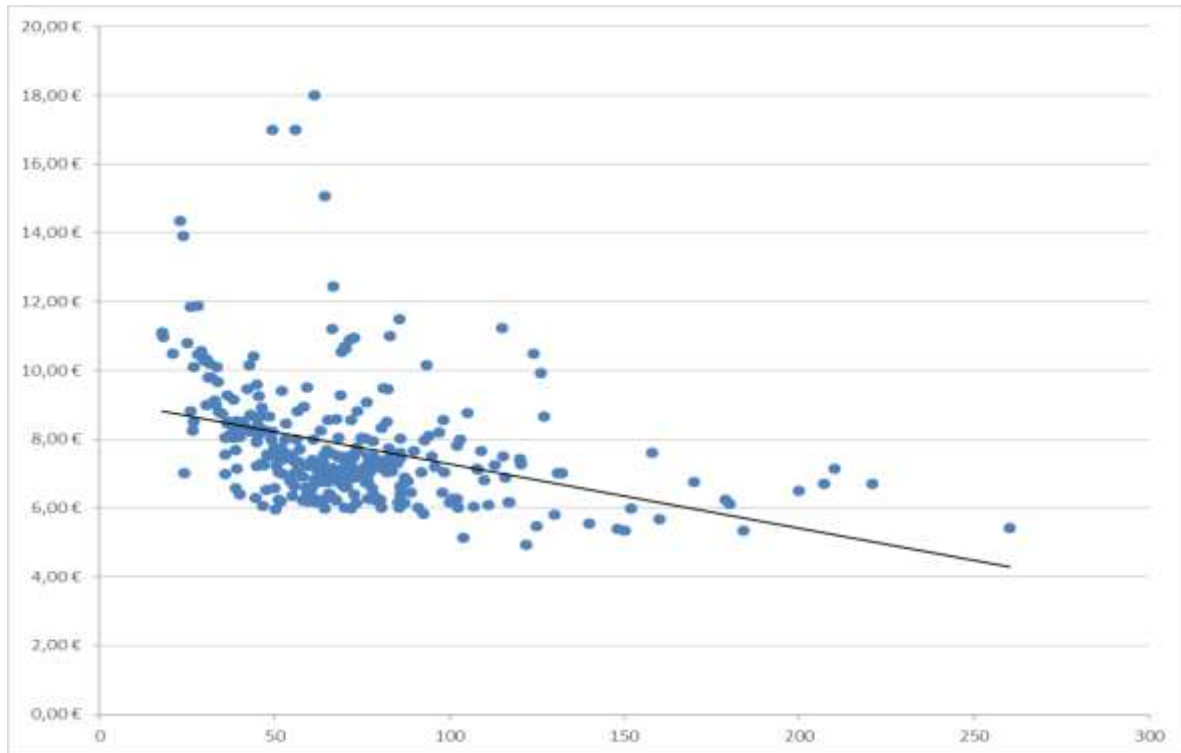
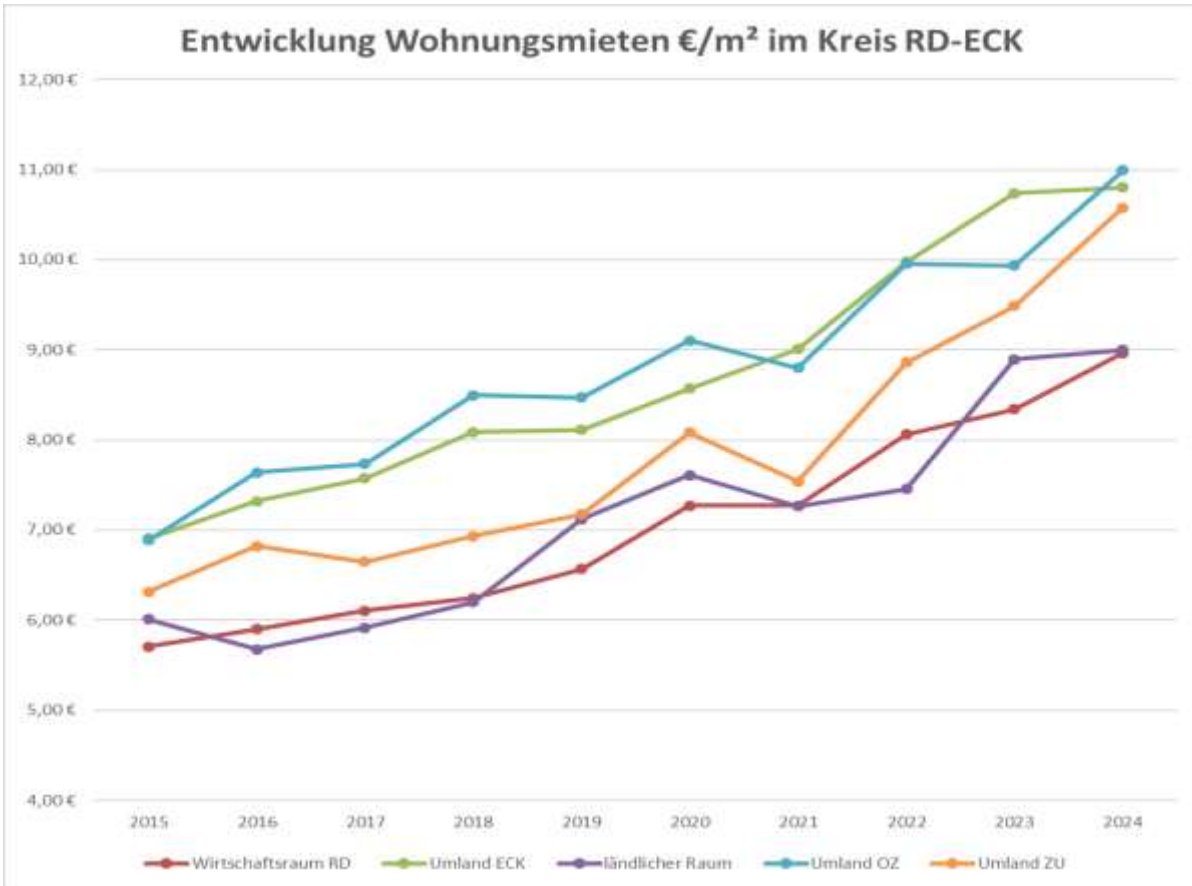
Wohnungsgrößen	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche					Fallzahlen pro Lagebezirk				
	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU
<b>2020</b>	<b>7,27 €</b>	<b>8,57 €</b>	<b>7,61 €</b>	<b>9,11 €</b>	<b>8,08 €</b>	<b>845</b>	<b>466</b>	<b>138</b>	<b>216</b>	<b>275</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	8,34 €	8,79 €	9,95 €	11,89 €	7,94 €	209	101	28	36	32
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	7,02 €	8,24 €	7,32 €	8,66 €	7,85 €	425	234	49	76	124
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	6,76 €	9,00 €	7,38 €	8,50 €	7,49 €	131	92	26	62	55
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	6,78 €	9,09 €	7,00 €	8,94 €	8,76 €	62	33	19	35	45
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	6,04 €	8,15 €	6,13 €	6,08 €	10,47 €	14	4	10	4	17
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	5,95 €	8,16 €	4,47 €	5,60 €	5,44 €	4	2	6	3	2
<b>2021</b>	<b>7,27 €</b>	<b>9,01 €</b>	<b>7,26 €</b>	<b>8,80 €</b>	<b>7,54 €</b>	<b>668</b>	<b>255</b>	<b>123</b>	<b>96</b>	<b>193</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	8,26 €	9,62 €	7,93 €	9,59 €	8,45 €	165	61	48	15	28
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	7,06 €	8,66 €	7,62 €	8,44 €	7,39 €	305	120	29	36	73
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	7,02 €	8,67 €	7,37 €	8,09 €	8,18 €	113	44	13	30	48
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	6,62 €	9,66 €	6,62 €	11,36 €	7,13 €	53	19	20	12	27
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	6,87 €	9,45 €	5,24 €	7,86 €	5,48 €	15	9	11	2	12
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	5,47 €	10,07 €	3,10 €	2,58 €	5,67 €	17	2	2	1	5
<b>2022</b>	<b>8,06 €</b>	<b>9,98 €</b>	<b>7,46 €</b>	<b>9,96 €</b>	<b>8,86 €</b>	<b>258</b>	<b>119</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>110</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	8,69 €	9,89 €	8,98 €	11,76 €	9,76 €	78	21	10	5	13
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	7,93 €	9,87 €	8,17 €	10,05 €	9,02 €	115	58	8	13	49
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	7,68 €	10,04 €	6,71 €	9,06 €	8,88 €	46	24	6	8	34
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	7,66 €	10,54 €	6,39 €	9,27 €	6,89 €	13	13	9	3	11
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	7,37 €	9,66 €	5,86 €	9,46 €	9,30 €	3	2	4	2	3
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	5,08 €	10,00 €	7,35 €			3	1	5		
<b>2023</b>	<b>8,34 €</b>	<b>10,74 €</b>	<b>8,89 €</b>	<b>9,94 €</b>	<b>9,49 €</b>	<b>441</b>	<b>304</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>169</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	9,06 €	11,29 €	10,75 €	11,21 €	9,36 €	135	66	17	10	16
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	7,92 €	10,16 €	7,62 €	9,43 €	9,26 €	219	121	14	21	63
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	8,28 €	10,90 €	8,02 €	10,27 €	9,77 €	75	88	11	19	65
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	9,49 €	11,79 €	9,54 €	9,23 €	9,24 €	8	25	5	8	23
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	5,83 €	8,91 €	5,22 €	8,57 €	11,08 €	2	2	2	2	2
6. größer als 181 m <sup>2</sup>	6,93 €	9,04 €				2	2			
<b>2024</b>	<b>8,96 €</b>	<b>10,81 €</b>	<b>9,00 €</b>	<b>10,99 €</b>	<b>10,58 €</b>	<b>525</b>	<b>397</b>	<b>46</b>	<b>64</b>	<b>178</b>
1. bis 50 m <sup>2</sup>	9,83 €	10,79 €	10,89 €	14,32 €	11,26 €	155	94	10	9	26
2. von 51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	8,64 €	10,36 €	8,10 €	10,92 €	9,85 €	265	178	11	25	75
3. von 76 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	8,72 €	10,87 €	9,54 €	10,28 €	10,92 €	70	81	11	17	44
4. von 96 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	8,69 €	12,55 €	8,68 €	10,74 €	10,88 €	23	38	7	10	28
5. von 131 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	6,76 €	12,31 €	7,20 €	6,58 €	11,04 €	12	6	7	3	3
6. größer als 181 m <sup>2</sup>					16,47 €					2

Gliederung nach den Wohnungsgrößen und der Klassifizierung bezogen auf die Raumordnung

Bodenwertniveau	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche					Fallzahlen pro Lagebezirk				
	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU
<b>2021</b>	<b>7,27 €</b>	<b>9,01 €</b>	<b>7,26 €</b>	<b>8,80 €</b>	<b>7,54 €</b>	<b>668</b>	<b>255</b>	<b>123</b>	<b>96</b>	<b>193</b>
1. bis BRW 50 €	6,47 €		6,63 €		7,78 €	2		10		2
2. bis BRW 85 €	6,40 €		7,32 €		7,71 €	1		68		16
3. bis BRW 110 €	7,31 €	9,27 €	7,00 €	7,00 €	7,05 €	274	59	25	1	64
4. bis BRW 140 €	7,06 €	8,01 €	6,43 €	2,58 €	7,46 €	235	91	10	1	60
5. bis BRW 180 €	7,35 €	7,52 €	9,82 €	7,47 €	6,45 €	88	39	3	7	8
6. bis BRW 300 €	7,49 €	8,17 €	8,63 €	8,66 €	8,56 €	63	33	7	62	42
7. bis BRW 500 €	11,31 €	10,59 €		9,86 €	7,05 €	5	3		25	1
8. bis BRW 1000 €		14,28 €					6			
9. über BRW 1.000 €		14,22 €					24			
<b>2022</b>	<b>8,06 €</b>	<b>9,98 €</b>	<b>7,46 €</b>	<b>9,96 €</b>	<b>8,86 €</b>	<b>258</b>	<b>119</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>110</b>
1. bis BRW 50 €			6,10 €		7,01 €			3		5
2. bis BRW 85 €			6,66 €		7,79 €			22		10
3. bis BRW 110 €	7,97 €	9,78 €	6,79 €		8,78 €	114	32	5		38
4. bis BRW 140 €	8,02 €	10,20 €	8,13 €		8,86 €	94	28	3		26
5. bis BRW 180 €	7,61 €	8,24 €	9,38 €		9,15 €	23	17	2		3
6. bis BRW 300 €	8,61 €	9,34 €	10,18 €	9,21 €	9,64 €	25	15	7	18	28
7. bis BRW 500 €	14,19 €	10,89 €		10,99 €		2	8		13	
8. bis BRW 1000 €		12,98 €					7			
9. über BRW 1.000 €		10,87 €					12			
<b>2023</b>	<b>8,34 €</b>	<b>10,74 €</b>	<b>8,89 €</b>	<b>9,94 €</b>	<b>9,49 €</b>	<b>441</b>	<b>304</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>169</b>
1. bis BRW 50 €		10,91 €	8,25 €		8,77 €		4	8		7
2. bis BRW 85 €			7,51 €	9,29 €	11,24 €			10	3	15
3. bis BRW 110 €	8,18 €	10,57 €	8,53 €		8,04 €	126	111	20		32
4. bis BRW 140 €	8,23 €	10,45 €	6,15 €	8,05 €	9,09 €	167	78	1	5	63
5. bis BRW 180 €	8,48 €	9,53 €	10,66 €		8,68 €	74	34	4		6
6. bis BRW 300 €	8,41 €	11,42 €	12,54 €	10,36 €	10,76 €	55	39	6	38	40
7. bis BRW 500 €	9,78 €			9,62 €	10,09 €	19			14	6
8. bis BRW 1000 €		12,88 €					20			
9. über BRW 1.000 €		11,46 €					18			
<b>2024</b>	<b>8,96 €</b>	<b>10,81 €</b>	<b>9,00 €</b>	<b>10,99 €</b>	<b>10,58 €</b>	<b>525</b>	<b>397</b>	<b>46</b>	<b>64</b>	<b>178</b>
1. bis BRW 50 €		8,24 €	8,64 €		9,43 €		1	8		5
2. bis BRW 85 €			8,13 €		11,12 €			19		20
3. bis BRW 110 €	8,28 €	10,23 €	8,24 €	5,19 €	8,27 €	102	21	9	1	28
4. bis BRW 140 €	9,11 €	9,89 €		8,98 €	10,01 €	174	42		4	69
5. bis BRW 180 €	9,04 €	10,12 €	8,80 €	7,89 €	13,23 €	161	53	3	1	14
6. bis BRW 300 €	9,28 €	10,23 €	12,82 €	11,09 €	11,82 €	58	174	7	41	39
7. bis BRW 500 €	9,45 €	10,79 €		11,77 €	15,47 €	30	13		17	3
8. bis BRW 1000 €		13,15 €					72			
9. über BRW 1.000 €		11,83 €					21			

Gliederung nach dem Bodenwertniveau und der Klassifizierung bezogen auf die Raumordnung

2. Veränderungen der Angebotsmieten bezogen auf die Regionalen Räume



Das Beispiel zeigt die Abhängigkeit der Wohnungsgröße m<sup>2</sup> von der Höhe der Angebotsmiete €/m<sup>2</sup> in für die Stadt Rendsburg.



**Region 2: Hohe Geest - Heide-Itzehoer-Geest:**

			Nr. 2						
			BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018			
			2,60 €	1,10 €	1,30 €	0,30 €			
			BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020			
			2,80 €	1,20 €	1,60 €	0,30 €			
Hauptnaturraum	Hohe Geest	⌵	BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021			
Naturraum	Heide-Itzehoer Geest	⌵	3,40 €	1,80 €	1,50 €	0,35 €			
Jahrgang	2024	⌵	BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024			
Merkmal	(Mehrere Elemente)	⌵	3,60 €	1,60 €	1,50 €	0,35 €			
Amt	(Alle)	⌵							
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha	⌵							
KV-Nummer	(Alle)	⌵	Acker	Grünland	Wald	Unland			
			Werte						
Gemeinden	Größe m²	Anz. A	MW A- €/m²	Anz. G	MW G- €/m²	Anz. W	MW W- €/m²	Anz. Un	MW Un - €/m²
Aukrug	51078	1	3,15 €						
Bargstedt	39849			1	2,50 €				
Beringstedt	86355					2	1,45 €		
Embühren	29181	1	4,39 €						
Gokels	24982	1	4,00 €						
Hohenwestedt	138952								
Luhnstedt	136147	1	3,50 €	2	1,65 €				
Lütjenwestedt	33577			1	2,60 €				
Oldenhütten	22804	1	3,07 €						
Stafstedt	324292	2	3,56 €						
Thaden	269130	2	4,12 €						
Wapelfeld	15930							1	0,35 €
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1172277</b>	<b>9</b>	<b>3,72 €</b>	<b>4</b>	<b>2,10 €</b>	<b>2</b>	<b>1,45 €</b>	<b>1</b>	<b>0,35 €</b>

Stand: 11.02.2025

**Region 3: Vorgeest – Schleswiger Vorgeest:**

			Nr. 3						
			BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018			
			2,60 €	1,10 €	1,30 €	0,30 €			
			BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020			
			2,80 €	1,20 €	1,60 €	0,30 €			
Hauptnaturraum	Vorgeest	⌵	BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021			
Naturraum	Schleswiger Vorgeest	⌵	2,90 €	1,50 €	1,50 €	0,35 €			
Jahrgang	2024	⌵	BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024			
Merkmal	(Mehrere Elemente)	⌵	3,50 €	1,60 €	1,50 €	0,35 €			
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha	⌵							
Amt	(Alle)	⌵							
KV-Nummer	(Alle)	⌵	Acker	Grünland	Wald	Unland			
			Werte						
Gemeinden	Summe von Größe gesamt	Anz. A	MW A- €/m²	Anz. G	MW G- €/m²	Anz. W	MW W- €/m²	Anz. Un	MW Un - €/m²
Alt Duvenstedt	59468	2	3,00 €						
Fockbek	108889			1	2,00 €				
Hamdorf	284435			1	1,95 €				
Lohe-Föhrden	34317			1	1,45 €				
Owschlag	122446	2	3,73 €						
Elsdorf-Westermühlen	35647	1	3,70 €						
Nübbel	66749	1	3,00 €						
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>711951</b>	<b>6</b>	<b>3,36 €</b>	<b>3</b>	<b>1,80 €</b>				

Stand: 11.02.2025

Region 4: Vorgeest – Holsteinische Vorgeest:

			Nr. 4						
			BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018			
			2,60 €	1,10 €	1,30 €	0,30 €			
			BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020			
			2,80 €	1,20 €	1,60 €	0,30 €			
Hauptnaturraum	Vorgeest		BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021			
Naturraum	Holsteinische Vorgeest		2,80 €	1,70 €	1,50 €	0,35 €			
Jahrgang	2024		BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024			
Merkmal	(Mehrere Elemente)		3,00 €	1,80 €	1,50 €	0,35 €			
Amt	(Alle)								
Klasse: Grundstück	> 1 ha								
KV-Nummer	(Alle)		Acker	Grünland	Wald	Unland			
Werte									
Gemeinden	Summe von Größe gesamt	Anz. A	MW A- €/m <sup>2</sup>	Anz. G	MW G- €/m <sup>2</sup>	Anz. W	MW W- €/m <sup>2</sup>	Anz. Un	MW Un - €/m <sup>2</sup>
Ellerdorf	16371			1	2,10 €				
Jevenstedt	31062	1	2,70 €						
Nortorf	65171	1	7,15 €	1	1,80 €				
Ehndorf	29504			1	1,81 €				
Brammer	65185	1	3,00 €						
Gnutz	10000	1	4,00 €						
Wasbek	74153	1	4,90 €						
Padenstedt	88146	3	3,01 €						
Arpsdorf	467684	2	3,74 €			1	0,45 €		
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>847276</b>	<b>10</b>	<b>3,83 €</b>	<b>3</b>	<b>1,90 €</b>	<b>1</b>	<b>0,45 €</b>		

Stand: 11.02.2025

Region 5: Hügelland – Schwansen, Dänischer Wohld:

			Nr. 5						
			BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018	BRW 2018			
			2,60 €	1,10 €	1,30 €	0,30 €			
			BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020	BRW 2020			
			2,80 €	1,20 €	1,60 €	0,30 €			
Hauptnaturraum	Hügelland		BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021	BRW 2021			
Naturraum	Schwansen, Dänischer Wohld		3,30 €	1,70 €	1,50 €	0,35 €			
Jahrgang	2024		BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024	BRW 2024			
Merkmal	(Mehrere Elemente)		4,00 €	1,90 €	1,50 €	0,35 €			
Klasse: Grundstück	> 1 ha								
Amt	(Alle)								
KV-Nummer	(Alle)		Acker	Grünland	Wald	Unland			
Werte									
Gemeinden	Summe von Größe gesamt	Anz. A	MW A- €/m <sup>2</sup>	Anz. G	MW G- €/m <sup>2</sup>	Anz. W	MW W- €/m <sup>2</sup>	Anz. Un	MW Un - €/m <sup>2</sup>
Ahlefeld-Bistensee	17500	1	4,12 €						
Brekendorf	10540							1	0,30 €
Gettorf	20154			1	2,48 €				
Güby	26191			1	3,13 €				
Hummelfeld	28620	1	3,76 €						
Neudorf-Bornstein	17511	1	5,47 €						
Osdorf	190123	1	5,00 €	1	2,49 €				
Osterby	17635			1	1,36 €				
Rieseby	20095	1	3,50 €						
Schinkel	24994	1	3,50 €						
Schwedeneck	885016	2	4,30 €			1	2,71 €		
Waabs	171540			2	2,08 €				
Windeby	15031	1	3,33 €						
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1444950</b>	<b>9</b>	<b>4,14 €</b>	<b>6</b>	<b>2,27 €</b>	<b>1</b>	<b>2,71 €</b>	<b>1</b>	<b>0,30 €</b>

Stand: 11.02.2025

Region 6: Hügelland – Ostholsteinisches Hügel- und Seenland:

				Nr. 6					
			BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018
			2,60 €		1,10 €		1,30 €		0,30 €
			BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020
			2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €
Hauptnaturraum	Hügelland		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021
Naturraum	Ostholst.Hügel-u. Seenld.(.TV)		3,50 €		1,70 €		1,50 €		0,35 €
Jahrgang	2024		BRW 2024		BRW 2024		BRW 2024		BRW 2024
Merkmal	(Mehrere Elemente)		3,90 €		1,90 €		1,50 €		0,35 €
Klasse: Grundstück	> 1 ha								
Amt	(Alle)								
KV-Nummer	(Alle)		Acker		Grünland		Wald		Unland
<b>Werte</b>									
<b>Gemeinden</b>	<b>Summe von Größe gesamt</b>	<b>Anz. A</b>	<b>MW A- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anz. G</b>	<b>MW G- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anz. W</b>	<b>MW W- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anz. Un</b>	<b>MW Un - €/m<sup>2</sup></b>
Reesdorf	155039	3	3,75 €						
Bovenau	54553	1	4,03 €						
Felde	58000			1	3,32 €				
Langwedel	176401	1	4,58 €	2	2,36 €				
Flintbek	182631	1	4,60 €						
Groß Vollstedt	198036			1	2,02 €				
Mielkendorf	69612			1	2,17 €				
Eisendorf	91491	1	3,00 €						
Bordesholm	63126							1	0,30 €
Mühbrook	50379			1	1,79 €				
Schönbek	33631	1	3,57 €						
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1132899</b>	<b>8</b>	<b>3,88 €</b>	<b>6</b>	<b>2,34 €</b>			<b>1</b>	<b>0,30 €</b>

Stand: 11.02.2025

### **Gewährleistungs- und Haftungsausschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen.

### **Impressum:**

#### Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Rendsburg-Eckernförde  
- Geschäftsstelle -  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg

Telefon: (04331) 202-481  
e-Mail: [iris.kraft@kreis-rd.de](mailto:iris.kraft@kreis-rd.de)  
Internet:

[Kreis Rendsburg-Eckernförde | Gutachterausschuss | Kreis Rendsburg-Eckernförde \(kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de)

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.