



PRESSEMITTEILUNG

Grundstücksmarktbericht 2022

RENSBURG. Es handelt sich bei dem Grundstücksmarktbericht um die statistische Auswertung aller Grundstücks- und Immobilienverkäufe im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Für den Berichtszeitraum von zwei Jahren, vom 01.01.2021 bis 31.12.2022, wurden folgende Teilmärkte untersucht:

Unbebaute Grundstücke:

Baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Baureifes Land für Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke, Baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke und Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Bebaute Grundstücke mit folgenden Bebauungsarten:

Einfamilienhäuser (EFH), Reihen-, End- und Mittelhäuser (R*H), Ferienhäuser (FEH), Doppelhaushälften (D*H) und Zweifamilienhäuser (ZFH), Eigentumswohnungen (ETW) und Mehrfamilienhäuser (MFH).

Auf ca. 40 Seiten können eine Vielzahl von Informationen gewonnen werden. So lässt sich zusammenfassend für das Berichtsjahr 2022 folgendes sagen:

Im Zeitraum 2022 sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Vergleich zum Jahr 2021 von 3.670 auf 3.223, den niedrigsten Stand an Vertragsabschlüssen seit 2012. Der Geldumsatz im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 sank von 1.064 Millionen Euro auf 919 Millionen Euro. Der Flächenumsatz verringert sich zum Vorjahr von rund 1.886 ha (2021) auf rund 1.123 ha (2022). (Auswertungsdatum: 13.02.2023)

Sachwertfaktoren:

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 wird eine Auswertung bezüglich der Sachwertfaktoren für die Teilmärkte EFH, REH und DHH und RMH im Kreisgebiet durchgeführt. Diese Analyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Datenverdichtung. Diese Sachwertfaktoren ergänzen die bewährte Darstellungsform und Auswertungen des gesamten Vertragsgeschehens.

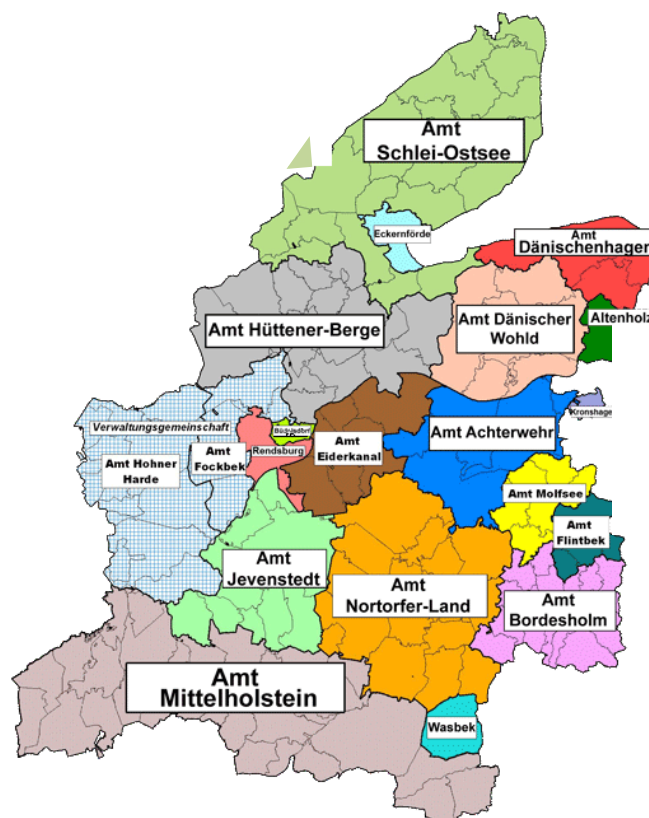
Die Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren, die vom Sachverständigen benötigt werden, um der bei sogenannten Sachwertermittlung einen marktangepassten, vorläufigen Sachwert berechnen zu können. Bei einer modellkonformen Anwendung dieses Sachwertfaktors wird es möglich, den schematisch nach der Sachwertrichtlinie

berechneten Wert zum Beispiel eines freistehenden Einfamilienhauses im Einzugsgebiet von Kiel an die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen.

Die in 2021 erstmalig veröffentlichten Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind erneut ausgewertet und fortgeschrieben. Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau der Bezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und der Grundstücksgröße.

Das vollständige Exemplar inklusive der statistischen Auswertungen und Tabellen kann für das sachverständige Publikum bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr erworben werden.

Ansprechpartnerin
Dipl.-Ing. Iris Kraft
Tel. 04331 202-481
E-Mail: iris.kraft@kreis-rd.de



Grundstücks- marktbericht

2022

Auswertung im Bereich Grundstücks-
und Immobilienverkäufe durch die
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Grundstücksmarktbericht 2022

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

Geschäftsstelle: Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg
www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de
Gutachterausschuss@kreis-rd.de

Telefon: 04331 / 202 531 oder 202 481

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. Kommunalpolitische Gliederung.....	5
4. Grundstücksmarkt bis einschließlich 2022	6
1. Mengenstatistik der erfassten Kaufverträge von 2015 bis 2022	6
2. Entwicklung der Vertragsabschlüsse von 2015 bis 2022:	8
3. Nutzungsart unbebaute Flächen kreisweit im Zeitraum von 2022.....	9
4. Nutzungsart bebaute Flächen kreisweit im Zeitraum von 2022	10
5. Ein- bis Zweifamilienhäuser 2022	11
1. Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zum 31.12.2022	11
2. Preisindex.....	13
3. Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart.....	13
4. Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche.....	14
5. Anpassungsfaktoren bei Abweichungen von der mittleren Wohnlage im Bezirk	14
6. Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche	15
7. Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr	15
8. Anpassungsfaktoren bei abweichender Ausstattung	16
9. Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen.....	16
6. Eigentumswohnungen 2022	17
1. ETW-Altbestand: Durchschnittskaufpreise seit 2016	17
2. ETW-Neubau: Durchschnittskaufpreise seit 2016	17
3. ETW-Altbestand: Wohnflächenfaktor aufgeteilt nach Baujahrs-Klassen	18
7. Baupreisindex.....	19
8. Sachwertfaktor.....	21
1. Fallzahlen	23
2. Gruppe 1: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Bungalows, Villen und Resthöfen	24
3. Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	27
4. Gruppe 3: Reihemittelhäuser mit Reihenstadthäusern	29
5. Umrechnungskoeffizienten zu Sachwertfaktoren	31
9. landwirtschaftliche Flächen	32

1. Zusammenfassung des Grundstücksverkehrs

Bericht über den Grundstücksmarkt 2022 im Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Im Zeitraum 2022 verminderte sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Vergleich zum Jahr 2021 von 3.670 auf 3.223. Der Geldumsatz im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 sank von 1.064 Millionen Euro auf 919 Millionen Euro.

Der Flächenumsatz verringert sich zum Vorjahr von rund 1.886 ha (2021) auf rund 1.123 ha (2022).

(Auswertungsdatum: 13.02.2023)

Für eine statistische Auswertung sind nur Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs geeignet. Ausgeschlossen wurden die Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. Dazu zählen u. a. Eigentumsübertragungen durch Schenkungen, Verkäufe unter verwandten Personen und Tauschgeschäfte.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 statistischen 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:

- Antrag auf Erteilung einer schriftlichen, damit gebührenpflichtigen Bodenrichtwert-Auskunft,
- Antrag auf Erstellung eines gebührenpflichtigen Verkehrswertgutachtens und
- Gebührenpflichtige Auswertung aus der Kaufpreissammlung.

3. Kommunalpolitische Gliederung

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

3 amtsfreie Gemeinden: Altenholz, Kronshagen, Wasbek

158 amtsangehörige Gemeinden, in 14 Ämtern (davon sind die Gemeinden Flintbek, Fockbek und Molfsee hauptamtlich verwaltet)



Kreis Rendsburg-Eckernförde (Quelle Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde)

4. Grundstücksmarkt bis einschließlich 2022

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 2022.

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 2022

Bei den **unbebauten** Grundstücken, erschließungsbeitragsfrei (ebf), handelt es sich ausschließlich um Flächen, die für die Bebauung für Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhäuser (DH), Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH), Reihenendhäuser (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 2022 – verteilt auf Objektarten

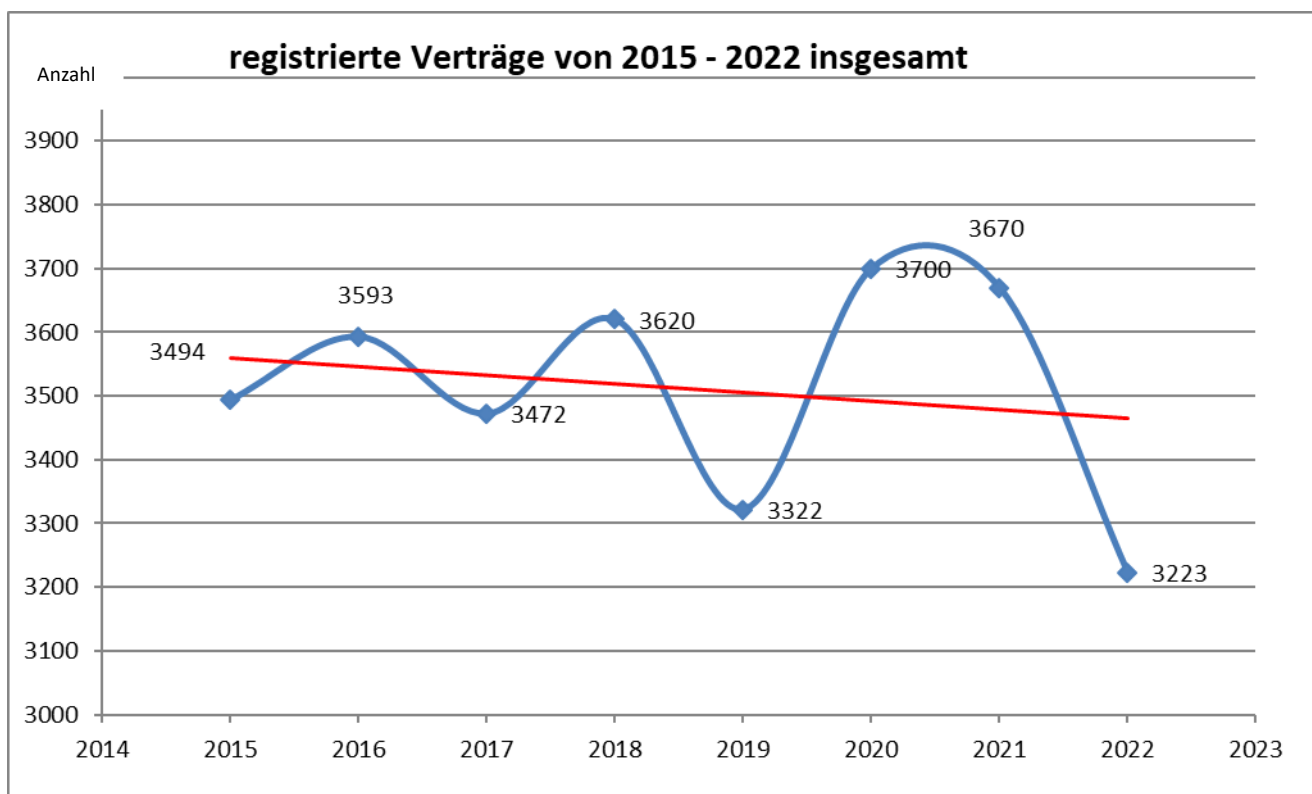
Unbebaut						bebaut				
Jahr	erfasste Kaufverträge gesamt	unbebaut gesamt	ldw	GE	unbebaut (EFH, R*H, DHH, DH, ZFH)	bebaut gesamt	GE, GH	bebaut (EFH, DH, DHH, R*H, ZFH, FEH, BH)	MFH WGH SF MED	ETW
2015	3.494	880	341	34	356	2.614	81	1.842	112	539
2016	3.593	924	284	47	375	2.669	68	1.722	178	594
2017	3.472	965	262	56	492	2.507	59	1.650	185	551
2018	3.620	961	248	51	467	2.661	67	1.852	147	560
2019	3.322	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	3.223	770	187	53	381	2.451	51	1.530	178	680

Auswertungsstand: 13.02.2023

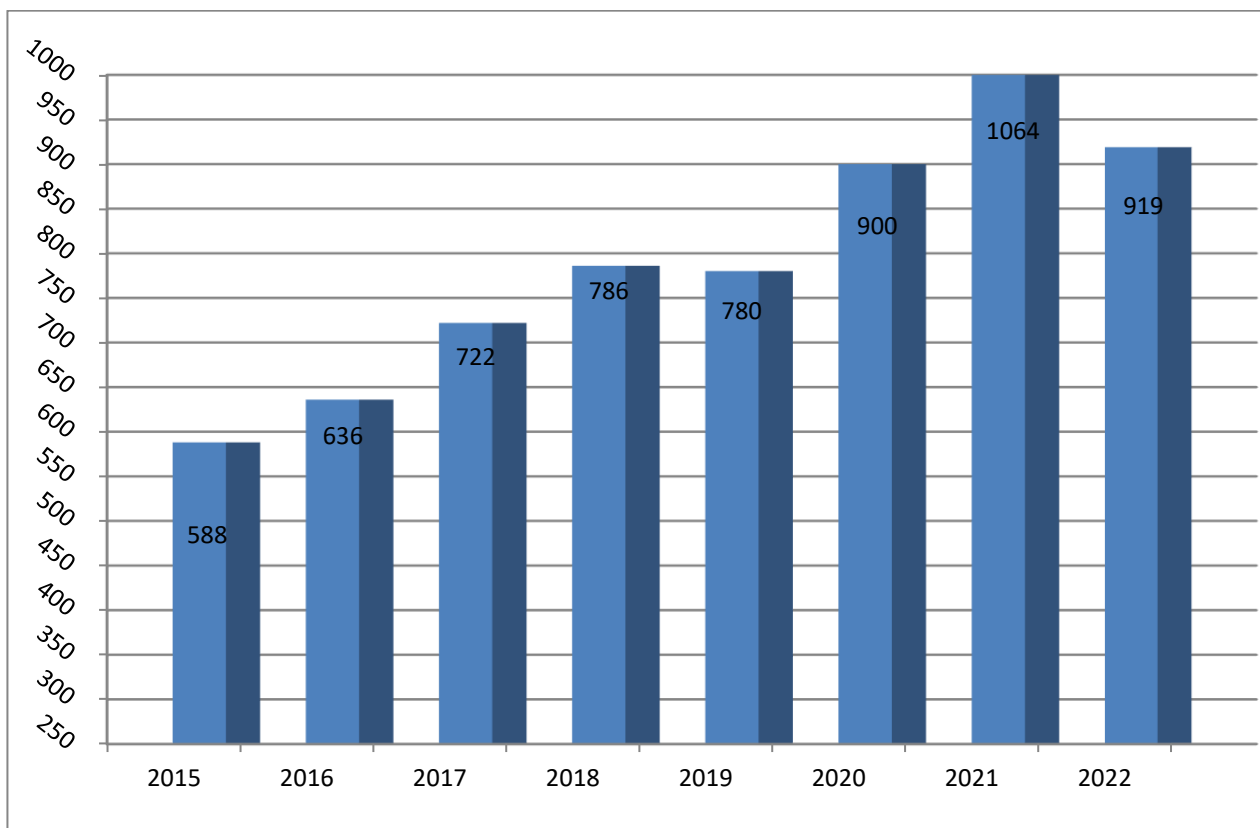
Im Zeitraum 2022 verminderte sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Vergleich zum Jahr 2021 von 3.670 auf 3.223. Der Geldumsatz im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 sank von 1.064 Millionen Euro auf 919 Millionen Euro.

Der Flächenumsatz verringert sich zum Vorjahr von rund 1.886 ha (2021) auf rund 1.123 ha (2022).

2. Entwicklung der Vertragsabschlüsse von 2015 bis 2022:



Geldumsatz in Millionen € von 2015 bis 2022:



3. Nutzungsart unbebaute Flächen kreisweit im Zeitraum von 2022

Zusammenfassung der Teilmärkte unbebaut, erschließungsbeitragsfrei:

Ein- bis Zweifamilienhaus: EFH, DH, DHH, ZFH, RH, RMH, REH, FEH

Gewerbe: GE, GH, WGH, MFH

landwirtschaftliche Flächen: Idw, BH

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

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

* ohne Bauerwartung

Mengenstatistik Teilmärkte unbebaute Flächen von 2022:

Nutzungsart	Beschreibung	Anzahl	Grundstück m²	Kaufpreis €
Arr	Arrondierungsflächen	30	42.364	307.565 €
DH	Doppelhaus	5	4.422	1.203.820 €
EFH	Einfamilienhaus	340	501.556	52.250.655 €
FEH	Ferienhaus	3	8.463	704.000 €
Gart	Gartenflächen	63	59.530	1.118.078 €
GE	Gewerbe	53	380.790	12.183.160 €
Gem	Gemeinbedarfsglächen	2	2.565	198.000 €
Idw	Landwirtschaftliche Flächen	188	5.064.862	15.273.978 €
MFH	Mehrfamilienhaus	10	27.650	9.058.432 €
RH	Reihenhaus	4	7.404	1.449.882 €
SF	Sonderflächen	16	160.685	1.706.643 €
Str	Straßenflächen	49	90.245	639.606 €
Weg	Wegeflächen	5	504	33.371 €
ZFH	Zweifamilienhaus	1	896	200.000 €
GH	Geschäftshaus	1	1.736	2.575.000 €
Gesamtergebnis		770	6.353.672	98.902.188 €

Stand 13.02.2023

4. Nutzungsart bebaute Flächen kreisweit im Zeitraum von 2022

Zusammenfassung der Teilmärkte Wohnen und Gewerbe:

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

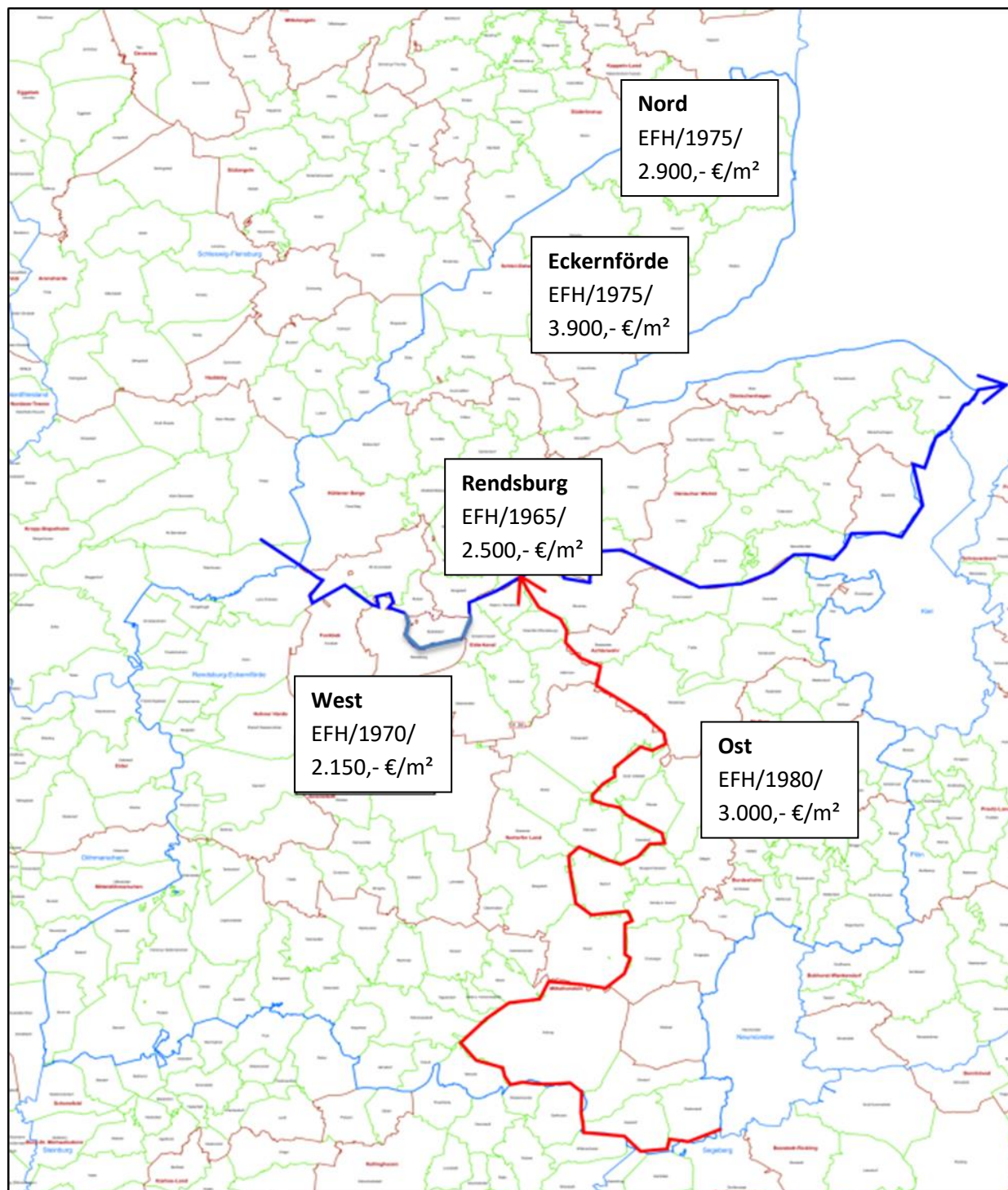
Für die Auswertung unberücksichtigte Verkäufe sind ARR, GA, Gart, Gem, ST, Str, TST

Nutzungsart	Beschreibung	Anzahl	Grundstück m ²	Kaufpreis €
BH	Bauernhof	33	1.445.920	16.950.320
DH	Doppelhaus	15	25.020	6.113.037
DHH	Doppelhaushälfte	204	108.706	58.489.273
EFH	Einfamilienhaus	977	1.813.399	325.013.155
ETW	Eigentumswohnung	680	134.099	160.815.805
FEH	Ferienhaus	71	66.611	18.560.705
GA	Garagenfläche	4	261	62.000
GE	Gewerbe	51	426.873	54.195.257
KFZ	KFZ-Flächen	2	882	306.780
MFH	Mehrfamilienhaus	83	132.039	48.522.788
REH	Reihenendhaus	65	26.024	17.365.295
RH	Reihenhaus	18	293.759	6.159.300
RMH	Reihenmittelhaus	91	25.385	25.925.640
SF	Sonderfläche	33	159.199	34.793.600
ST	Stellplatzflächen	3	24	38.000
TST	Tiefgaragenflächen	2	55	112.000
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	62	89.895	28.698.500
ZFH	Zweifamilienhaus	55	124.452	17.723.953
Gesamtergebnis		2449	4.872.603	819.845.409

Auswertungsstand 13.02.2023

5. Ein- bis Zweifamilienhäuser 2022

1. Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zum 31.12.2022



Legende:

Region/Stadt:

EFH:

1975:

3.900 EUR/m² :

Eckernförde

freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

durchschnittliches Baujahr zur jeweiligen Region/Stadt

Immobilienrichtwert in Euro pro m² Wohnfläche

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bezirks-Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2022

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 31.12.2022 aus Kaufpreisen des Jahres 2022 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 6 zurückliegenden Jahren mit über 3500 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat fünf Immobilienrichtwertzonen (Lagebezirke) für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in EUR/m² Wohnfläche angegeben, mit Rundung auf 50 EUR/m².

2. Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2016 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Jahrgang	Index 2016=100	Abweichung zum Vorjahr
2016	100,0	
2017	106,5	+6,5 %
2018	117,8	+10,6 %
2019	128,8	+9,4 %
2020	145,9	+13,3 %
2021	170,7	+17,0 %
2022	192,0	+12,5 %

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Lage-/Objektmerkmalen

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

3. 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	1,10	bis 1,50	0,95

* Bungalow

** Zweifamilienhaus

4. Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche

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

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

Bei Abweichungen von der typischen Grundstücksflächenklasse können folgende Anpassungen erfolgen:

klein	bis 0,90
groß	1,05

* Bei sehr großen Grundstücksflächen sind die Werte dieser Flächen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), analog dem Bewertungsmodell zu Sachwertfaktoren, zu berücksichtigen.

5. Anpassungsfaktoren bei Abweichungen von der mittleren Wohnlage im Bezirk

Objekte in bevorzugten Wasserlagen oder belastet mit Immissionen können zusätzlich angepasst werden (vergl. Anpassungsfaktoren bei 9. sonstigen Merkmalen)

sehr gute Wohnlage	bis 1,50
gute Wohnlage	1,15
einfache Wohnlage	0,90

6. Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

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

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

klein	bis 1,05
groß	0,90
sehr groß	bis 0,80

7. Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, 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	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90
1975	1,20	1,17	1,14	1,12	1,10	1,07	1,05	1,03	1,02	0,98	0,96	0,93	0,91
1970	1,21	1,19	1,16	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93
1965	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,02	0,99	0,96	0,94

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

8. 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 1,15
einfach (NHK 2010, Klasse 1)	bis 0,90

9. Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

tlw. unterkellert bis ohne Keller	bis 0,90
sehr guter baulicher Zustand	bis 1,10
Reetdach	1,25
bevorzugte Wasserlagen	bis 1,30
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 Vergleichswertverfahren geeignet ist. Der Vergleichswert dient hauptsächlich zur Stützung und der Plausibilisierung von sachverständig ermittelten Ergebnissen.

Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	3.000 €/m²		
Wohnfläche m ²		150	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,95
Baujahr	1975	1980	1,02
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:			1,05
angepasster Immobilienrichtwert:	3.000 €/m ²	x 1,05	3.150 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:	3.150 €/m ²	x 150 m ²	472.500 €

6. Eigentumswohnungen 2022

1. ETW-Altbestand: Durchschnittskaufpreise seit 2016

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

Gemeinde	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF
Nord	121	1.961 €	115	1.854 €	115	1.894 €	104	2.206 €	99	2.311 €	169	2.706 €	114	2.829 €
Ost	89	1.701 €	105	1.902 €	103	1.983 €	101	2.184 €	98	2.536 €	121	2.799 €	101	2.968 €
West	32	864 €	33	993 €	27	911 €	23	991 €	21	1.562 €	26	1.828 €	24	2.161 €
RD	85	939 €	74	974 €	81	1.031 €	115	1.092 €	68	1.360 €	79	1.623 €	71	1.827 €
ECK	66	1.873 €	51	2.268 €	67	2.196 €	55	2.471 €	63	2.707 €	59	3.263 €	48	3.654 €
Gesamtergebnis	393	1.598 €	378	1.657 €	393	1.727 €	398	1.877 €	349	2.193 €	454	2.549 €	358	2.733 €

2. ETW-Neubau: Durchschnittskaufpreise seit 2016

Gemeinde	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF	Anz. KV	MW €/m² WF
Nord	19	1.957 €	5	3.131 €	24	3.468 €	38	3.240 €	26	3.464 €	20	4.884 €	9	5.689 €
Ost	60	3.161 €	52	3.551 €	36	3.324 €	18	3.584 €	3	2.761 €	51	3.787 €	9	4.645 €
West	5	2.350 €	9	2.778 €	34	2.651 €	16	2.718 €	8	2.694 €	13	3.187 €	15	3.445 €
RD			10	2.916 €	5	2.952 €	4	2.893 €	18	3.706 €	36	3.782 €	1	4.274 €
ECK	47	4.048 €	45	3.571 €	13	3.581 €	4	5.248 €	22	4.816 €	35	4.400 €	21	5.358 €
Gesamtergebnis	131	3.503 €	121	3.431 €	112	3.137 €	80	3.296 €	77	3.820 €	155	3.998 €	55	4.668 €

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

Verkaufsfälle ETW aus den Jahren 2021 und 2022:

(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	2021				2022			
	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF
ECK	55	1.068 €	6.047 €	3.761 €	42	2.209 €	6.915 €	4.226 €
3. 1950 bis 1977	6	2.173 €	2.812 €	2.532 €	11	2.248 €	3.698 €	3.001 €
4. 1978 bis 1990	3	2.167 €	3.207 €	2.646 €	7	2.209 €	4.417 €	3.372 €
5. 1991 bis < 4 Jahre	13	3.083 €	4.231 €	3.745 €	4	3.902 €	5.541 €	4.722 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	31	3.762 €	6.047 €	4.308 €	20	4.576 €	6.915 €	5.387 €
keine Information	2	1.068 €	1.068 €	1.068 €				
Nord	123	588 €	5.833 €	2.955 €	65	1.781 €	8.570 €	3.236 €
3. 1950 bis 1977	67	588 €	5.333 €	2.696 €	24	2.000 €	4.286 €	2.794 €
4. 1978 bis 1990	15	2.231 €	3.971 €	2.979 €	13	2.042 €	4.050 €	2.885 €
5. 1991 bis < 4 Jahre	17	1.771 €	3.967 €	2.790 €	16	2.063 €	4.325 €	2.884 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	19	4.073 €	5.833 €	4.638 €	6	4.191 €	6.979 €	5.426 €
keine Information	5	1.644 €	3.590 €	2.750 €	6	1.781 €	8.570 €	3.957 €
Ost	109	1.129 €	4.750 €	3.125 €	65	1.350 €	7.125 €	3.307 €
1. bis 1918					1	2.314 €	2.314 €	2.314 €
2. 1919 bis 1949	3	1.193 €	2.114 €	1.653 €	3	1.941 €	2.704 €	2.243 €
3. 1950 bis 1977	22	1.210 €	3.648 €	2.524 €	21	2.162 €	4.283 €	2.945 €
4. 1978 bis 1990	6	1.421 €	3.250 €	2.676 €	7	1.350 €	3.513 €	2.740 €
5. 1991 bis < 4 Jahre	18	1.512 €	4.750 €	3.150 €	17	2.361 €	5.432 €	3.705 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	52	3.020 €	3.820 €	3.574 €	8	3.386 €	7.125 €	4.527 €
keine Information	8	1.129 €	4.019 €	2.535 €	8	2.101 €	4.188 €	2.837 €
RD	81	597 €	4.075 €	2.403 €	45	779 €	4.300 €	1.914 €
1. bis 1918	1				2	1.222 €	1.579 €	1.400 €
2. 1919 bis 1949					1			
3. 1950 bis 1977	26	597 €	2.360 €	1.574 €	22	1.340 €	2.550 €	1.776 €
4. 1978 bis 1990	11	1.576 €	3.648 €	2.109 €	8	1.221 €	4.300 €	2.393 €
5. 1991 bis < 4 Jahre	4	1.052 €	1.438 €	1.245 €	2	1.829 €	3.183 €	2.506 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	34	3.339 €	4.075 €	3.612 €	1	3.984 €	3.984 €	3.984 €
keine Information	5	892 €	1.234 €	1.087 €	9	779 €	1.967 €	1.418 €
West	18	1.429 €	3.415 €	2.662 €	21	1.463 €	3.892 €	2.993 €
2. 1919 bis 1949	1				1	2.640 €	2.640 €	2.640 €
3. 1950 bis 1977	2	1.429 €	2.976 €	2.202 €	2	1.463 €	1.463 €	1.463 €
4. 1978 bis 1990	2							
5. 1991 bis < 4 Jahre	4	1.743 €	1.838 €	1.791 €	2	2.305 €	2.607 €	2.456 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	9	2.677 €	3.415 €	3.042 €	15	2.948 €	3.892 €	3.563 €
keine Information					1	1.968 €	1.968 €	1.968 €
Gesamtergebnis	386	588 €	6.047 €	2.999 €	238	779 €	8.570 €	3.121 €

7. Baupreisindex

D-STATIS: Pressemitteilung Nr. N 006 vom 01. Februar 2023

Preise für Neubau Wohnimmobilien

Baupreise für Wohngebäude im November 2022: + 16,9 % gegenüber November 2021

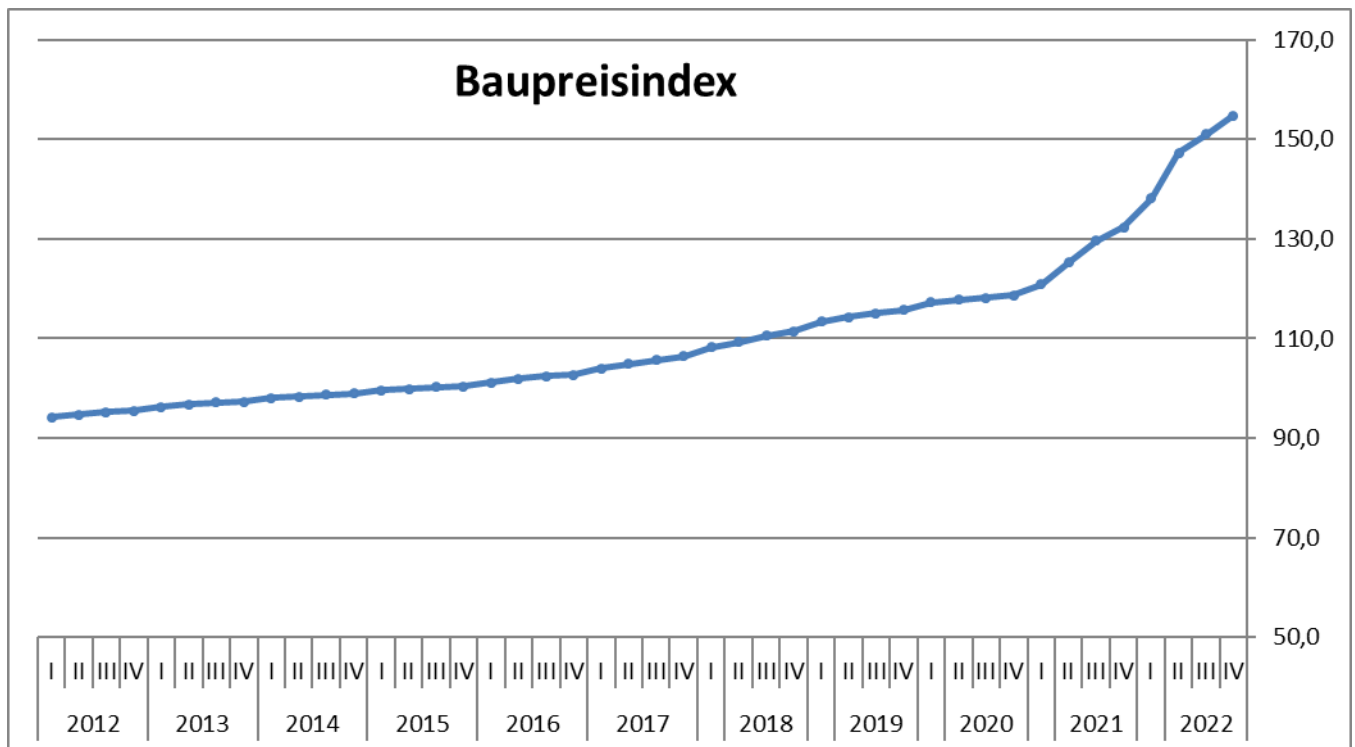
Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2022: + 4,9 % zum Vorjahresquartal

WIESBADEN – Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Stabstahl war im Jahresdurchschnitt 2022 um 40,4 % teurer, Blankstahl 39,1 %, Betonstahlmatten 38,1 % und Stahlrohre kosteten 32,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021. Stahl wird oft in Verbindung mit Beton unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021. Zur Ermittlung des Preisindex werden ausgehend von einem Basisjahr (2015=100) die Preise ermittelt und die prozentuale preisliche Veränderung festgestellt. Die Entwicklung wird hier in Indexwerten Quartalsweise von 2015 – 2022 in der Tabelle angegeben.

Baupreisindex 2015=100

Jahr	Quartal I	Quartal II	Quartal III	Quartal IV
	Februar	Mai	August	November
2022	138,1	147,2	151,0	154,7
2021	120,8	125,2	129,6	132,3
2020	117,2	117,7	115,1	115,6
2019	113,4	114,3	115,1	115,7
2018	108,2	109,2	110,6	111,5
2017	104,0	104,9	105,7	106,4
2016	101,2	101,9	102,4	102,7
2015	99,6	99,8	100,2	100,4

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:

$$\text{Kosten [alt]} \times \text{Index [neu]} / \text{Index [alt]} = \text{Kosten [neu]}$$

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 2017 (3. Quartal):

Kosten [alt] 750 Euro/m² Ausgangswert, 2. Quartal 2010)

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

Index [neu] 105,7 (2015=100) für August 2017 (3. Quartal)

Kosten [neu] 750 Euro/m² x (105,7 / 90,0) = **880,83 Euro/m²**

Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderung:

$$(\text{Index [neu]} / \text{Index [alt]}) \times 100 - 100$$

Für o.g. Beispiel ergibt dies: 17,4 %

8. Sachwertfaktor

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. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich in der ImmoWertV 2021.

Bei der Anwendung des Sachwertverfahren, eines auf Herstellungskosten basierenden Wertermittlungsverfahrens, führt lediglich die Verwendung des Sachwertfaktors im Ergebnis zu einem Verkehrswert (Marktwert) i.d.S. des § 194 BauGB.

Der sich im herstellungskostenorientierten Verfahren methodisch ergebende vorläufige Sachwert (alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Außenanlagen, sonstigen Anlagen + Bodenwert) ist unter Anwendung eines Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) an das Marktgeschehen anzupassen. Der Sachwertfaktor ermittelt sich als Quotient aus dem tatsächlich erzielten Kaufpreis und dem äquivalent eines auf der Grundlage von § 36 der ImmoWertV 2021 methodisch ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Die durch den Gutachterausschuss empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung des Sachverständigen das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (hier zählt der Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität). Vom Modell abweichende objektspezifische Eigenschaften des Bewertungsobjektes sind ggf. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach der Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) gesondert zu würdigen.

Für den Kreis Rendsburg-Eckernförde wurden Auswertungen bezüglich der Sachwertfaktoren durchgeführt. Für den Sachwertfaktor-Index seit 2016 sind insgesamt über 4.100 datenverdichtete Kauffälle ausgewertet worden. Die Ableitung der Sachwertfaktoren aus dem Berichtsjahr 2022 für die Gruppen der Gebäudearten, nämlich

1. freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser,
2. Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften und
3. Reihemittelhäuser,

erfolgte auf der Grundlage von 524 Kauffällen aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses.

Die Sachwertfaktoren wurden für diese Gebäudearten-Gruppen in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Es wurden nur Verkäufe berücksichtigt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Besondere objektspezifische Merkmale u.a. unterschiedliche Drempelhöhen wurden im Rahmen der Auswertung nicht gesondert gewürdigt. Die für die Ableitung der Sachwertfaktoren herangezogenen Kauffälle wurden durch den Gutachterausschuss nicht vor Ort besichtigt.

Die 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 Bezirke Nord, West und Ost sowie die Städte Rendsburg und Eckernförde ergeben. Die weiteren Auswertungen erfolgen daher getrennt nach der Aufteilung dieser Bezirke. Die genaue Zuordnung der einzelnen Gemeinden zu den jeweiligen Bezirken entnehmen Sie dem GMB 2021, Kapitel 15.3. und 15.4.

Zusätzlich gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts von den speziellen gebäudetypischen Besonderheiten und insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist.

Den nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell entsprechend der 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	Preisindices (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 Außen-Anlagen und sonstige Anlagen	+ 5% an den Wert der baulichen Anlagen
Korrekturfaktor für freisteh. Zweifamilienhaus	1,05 nach Anlage 4
Bodenwert	erschließungs- und beitragsfrei Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet
Grundstücksgrößenanpassung	Bewertungsregeln (GMB 2021, Kapitel 11.2.) und Umrechnungskoeffizienten (GMB 2021, Kapitel 11.3.) Diese Anpassungen gelten bei EFH, auch im Außenbereich, bis 1800 m ² , bei DHH/REH bis 800 m ² , bei RMH bis 600 m ² . Bei Flächen größer als diese Grenzen, ist der Wert mit 20 % des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen. Im Außenbereich mit 2,- EUR/m ² , Resthöfe mit 5,- EUR/m ² bzw. bei Flächen über 4000 m ² mit 2,- EUR/m ² .
Besonderheiten des Bodenwertes	Bei Wasserlagen ein Zuschlag an den Bodenrichtwert von bis zu 50 %, bei Immissionen ein Abschlag von bis zu 25 %
Stichtag der Bodenrichtwerte	31.12.2021 Anpassung der Bodenrichtwerte von + 8 % (Preisentwicklung zum 01.01.2023 bei einer Spanne von +3% bis + 12% von Mitte 2021 bis Mitte 2022)

1. Fallzahlen

Fallzahlen je Lagebezirk und Jahrgang

Fallzahlen im Kreis	Jahrgang						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Lagebezirk							
Eckernförde (ECK)	55	45	34	36	31	43	31
Rendsburg RD	41	45	38	49	44	58	38
Nord	145	170	161	211	237	210	158
Ost	151	151	154	162	207	180	148
West	125	146	157	17	179	16	149

Fallzahlen in den drei Haupt-Gebäudegruppen je Jahrgang

Fallzahlen im Kreis		Jahrgang						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gruppe	Gebäudeart							
EFH	Bungalow	16	11	37	57	73	68	42
	freist. Einfamilienhaus*	357	391	371	374	407	372	331
REH/DHH	Doppelhaushälfte	89	86	75	80	121	114	86
	Reihenendhaus	19	23	24	38	31	3	29
RMH	Reihenmittelhaus**	36	46	37	56	66	59	36

* 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 ausgebautem DG und Vollkeller
 Bungalow: freistehend, ohne ausgebauten DG und Vollkeller

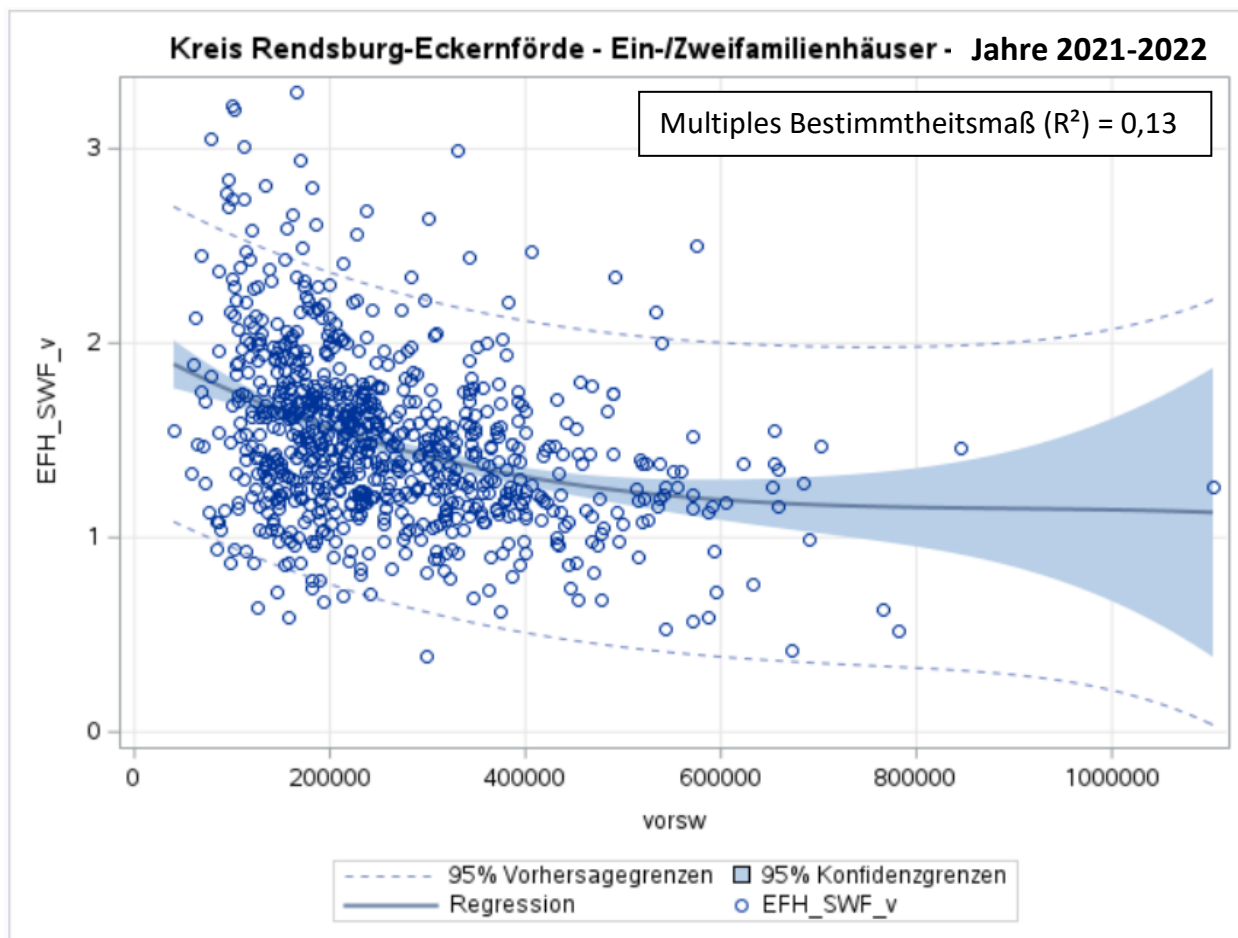
Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH)

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

Gruppe 3: Reihenmittelhäuser (RMH)

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

2. Gruppe 1: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Bungalows, Villen und Resthöfen



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

Die Funktion lautet:

$$\text{SWF EFH} = 1,996 + (-0,00000272 \times \text{vorl.SW}) + (2,96348\text{E-}12 \times \text{vorl.SW}^2) + (-1,0976\text{E-}18 \times \text{vorl.SW}^3)$$

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2022 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	373	1.4509260	0.4184032	28.8369781	0.5387449	2.9685559
vorsw	vorläufiger Sachwert	373	268256.62	132136.03	49.2573246	58056.61	845826.33
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	373	2796.52	1098.66	39.2866317	715.3846154	7666.67
bodv	Bodenwertverhältnis in %	373	35.2026679	17.6383328	50.1051025	6.3979922	113.8211663
BRWert	Bodenrichtwert	373	146.8847185	95.5831570	65.0735883	20.0000000	580.0000000
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	373	1145.49	1770.42	154.5561123	202.0000000	28907.00
bauj	Baujahr	373	1966.75	32.4496634	1.6499169	1700.00	2022.00
rndv	Modifizierte Restnutzungsdauer	373	35.9865952	15.6241931	43.4167030	19.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	373	249.3936997	100.1447635	40.1552900	48.1000000	900.0000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	373	824.9238567	176.7554829	21.4268846	543.6500000	1265.42

Hinweis:

Für die Gruppe der freistehenden Einfamilienhäuser, konnten für Bungalows und Villen eine signifikante Abweichung auf den SWF festgestellt werden. Diese Anpassungen (Umrechnungskoeffizienten) sind in Kapitel 5 dargestellt.

Die Anwendung dieser Funktion führt unter der Gliederung der Lagebezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Kartendarstellung siehe GMB 2021, Kapitel 15.4.) zu folgender Tabelle der Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser zum 31.12.2022

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.59	1.68	1.87	2.05
75000	1.54	1.63	1.81	1.99
100000	1.49	1.58	1.75	1.93
125000	1.45	1.53	1.70	1.87
150000	1.40	1.49	1.65	1.82
175000	1.36	1.44	1.60	1.77
200000	1.33	1.41	1.56	1.72
225000	1.29	1.37	1.52	1.67
250000	1.26	1.34	1.48	1.63
275000	1.23	1.30	1.45	1.59
300000	1.20	1.28	1.42	1.56
325000	1.18	1.25	1.39	1.53
350000	1.16	1.22	1.36	1.50
375000	1.13	1.20	1.33	1.47
400000	1.12	1.18	1.31	1.44
450000	1.08	1.14	1.27	1.40
500000	1.05	1.12	1.24	1.36
550000	1.03	1.09	1.21	1.34
600000	1.01	1.07	1.19	1.31
650000	1.00	1.06	1.18	1.30
700000	0.99	1.05	1.17	1.28
750000	0.99	1.04	1.16	1.28
800000	0.98	1.04	1.15	1.27
900000	0.98	1.03	1.15	1.26
1000000	0.97	1.03	1.14	1.26

Hinweis: 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 m²) in der Gemeinde Schülup/Rendsburg (Bezirk West), Grundstücksgröße 2.354 m², aktueller Stichtag:

Bodenrichtwert zum 31.12.2021 in Schülup/Rendsburg: Zone (755) mit 105,- €/m² ebf auf ein Richtgrundstück mit 700 m² bezogen.

Bodenwert:

$1.800 \text{ m}^2 \times 105,- \text{ €/m}^2 \times 1,08 \text{ (Preisentwicklung zum 31.12.2022)} \times 0,69 \text{ (UK für freistehende EFH/ZFH, GMB 2021 in Kapitel 11.3.)} = 140.843,- \text{ €}.$

die restlichen Quadratmeter sind als boG (nach Anwendung des SWF) zu berücksichtigen:

$554 \text{ m}^2 \times 105,- \text{ €/m}^2 \times 1,08 \text{ (Preisentwicklung)} \times 0,20 \text{ (Gartenland)} = 12.565,- \text{ €}$

Der vorläufige Sachwert wurde mit 380.000 EUR ermittelt.

Lösung:

Der Sachwertfaktor (SWF) wird aus der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bezirk West) bei 1,13 (siehe Seite 25) abgelesen.

Folgende objektspezifische SWF-Korrekturen sind anzubringen:

Bauart als Bungalow: + 10 %. (siehe Seite 31)

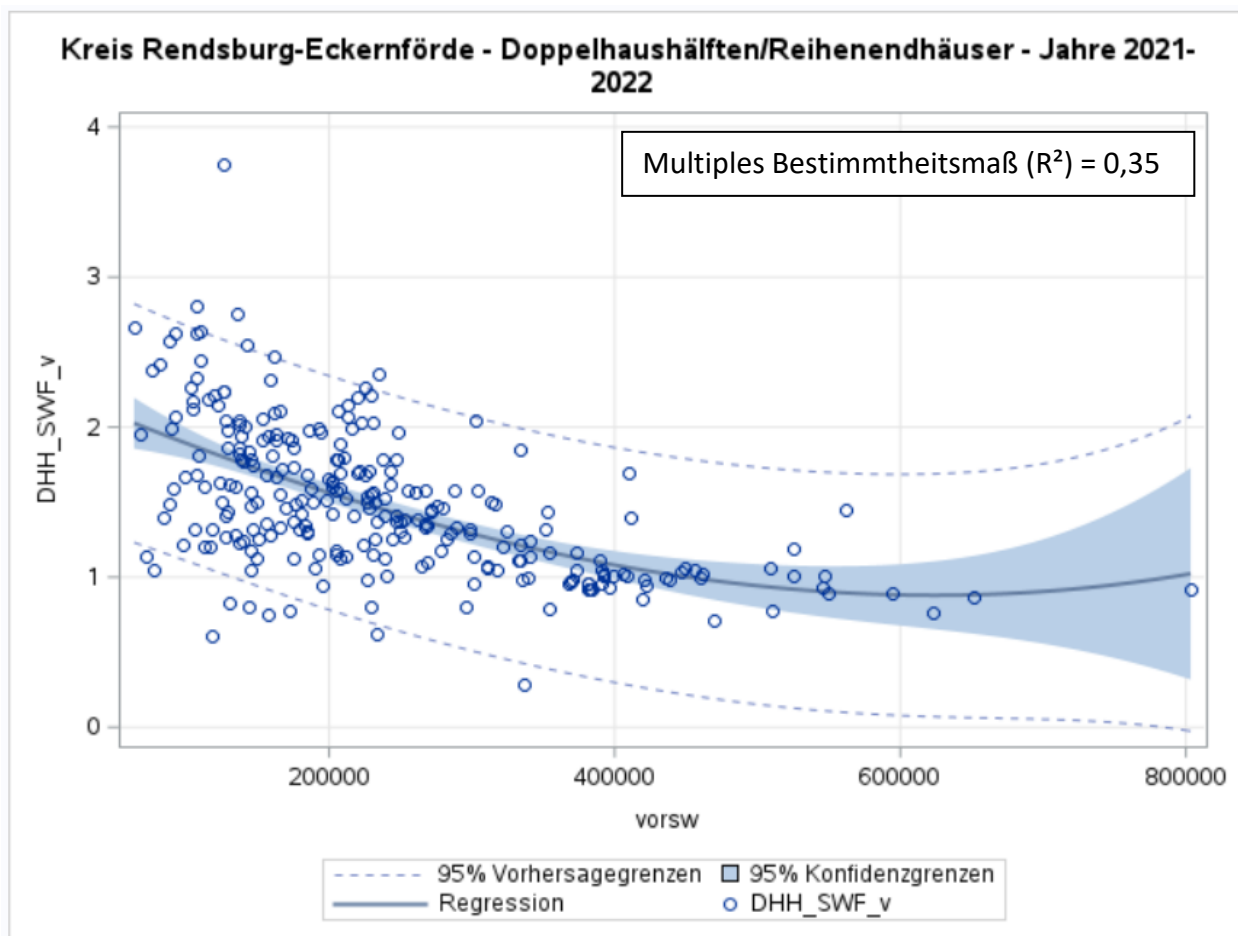
Daraus errechnet sich der angepasste SWF zu $1,13 \times 1,10 = 1,24$.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert errechnet sich zu $380.000,- \text{ €} \times 1,24 = 471.200,- \text{ €}.$

Bei Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG), hier Gartenland mit 12.565,- €, errechnet sich der Sachwert zu

$471.200 \text{ €} + 12.565,- \text{ €} = 483.765,- \text{ €} \Rightarrow \text{rd. } 485.000 \text{ €}$

3. Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



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

Die Funktion lautet:

$$\text{SWF DHH} = 2,274 + (-0,00000405 \times \text{vorl.SW}) + (2.22404\text{E-}12 \times \text{vorl.SW}^2) + (1.08909\text{E-}18 \times \text{vorl.SW}^3)$$

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2022 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	115	1.4245428	0.4291430	30.1249658	0.7105358	2.9662309
vorsw	vorläufiger Sachwert	115	241847.33	119398.67	49.3694389	63438.96	650563.03
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	115	2766.10	873.7951830	31.5894731	710.0521739	4912.79
bodv	Bodenwertverhältnis in %	115	32.8035928	15.7357695	47.9696527	8.6227226	84.6530205
BRWert	Bodenrichtwert	115	174.9782609	113.3735556	64.7929378	45.0000000	1100.00
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	115	532.4770435	339.3579601	63.7319419	31.0000000	2460.00
bauj	Baujahr	115	1973.28	44.7542114	2.2680132	1680.00	2022.00
mdv	Modifizierte Restnutzungsdauer	115	43.5130435	20.6641334	47.4895151	20.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	115	212.2673913	94.0049474	44.2860992	72.5000000	643.5000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	115	778.4551087	156.1303154	20.0564315	535.0500000	1039.50

Die Anwendung der zuvor genannten Funktion führt unter der Gliederung der Lagebezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Kartendarstellung siehe GMB 2021, Kapitel 15.4.) zu folgender Tabelle der Sachwertfaktoren:

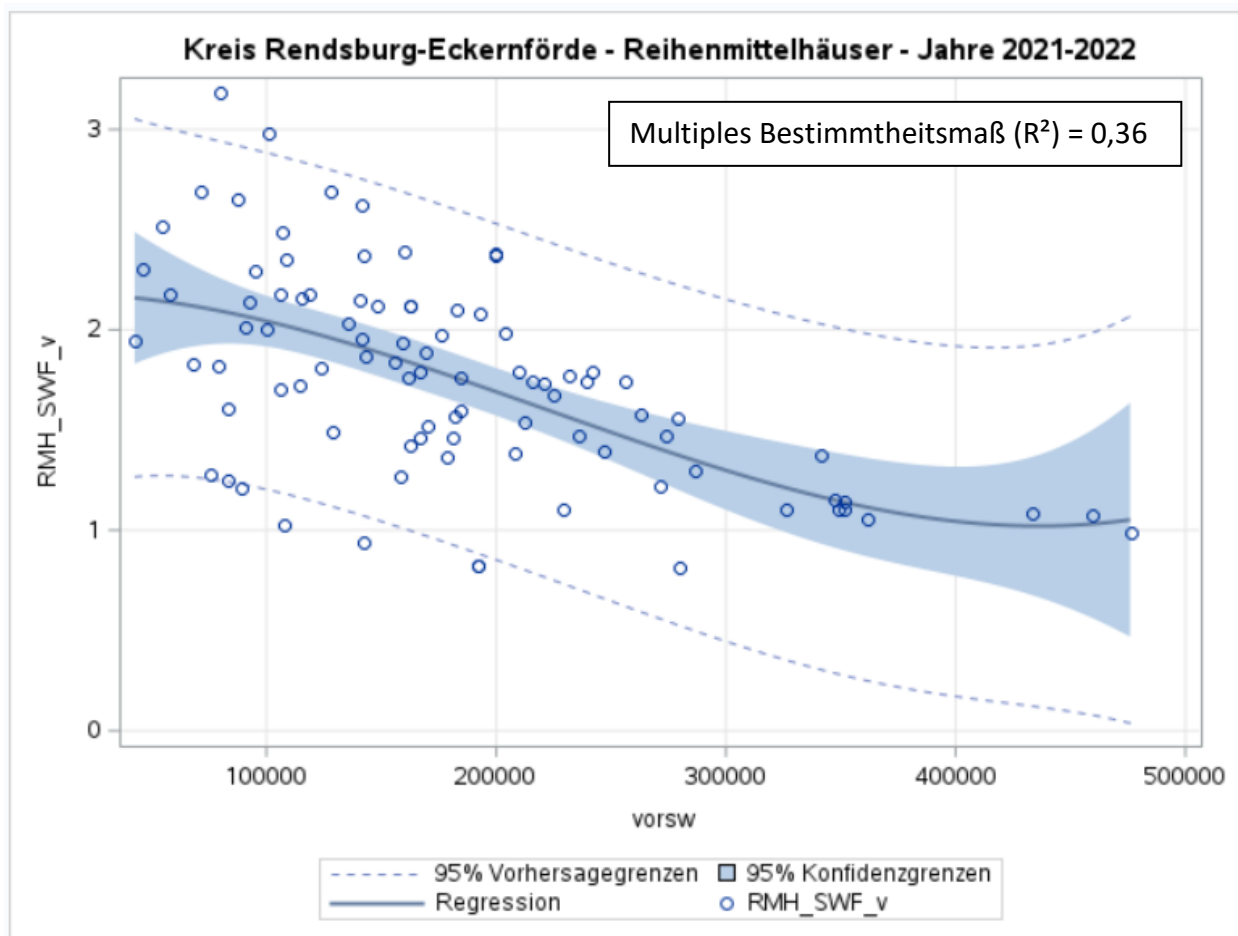
Sachwertfaktoren der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zum 31.12.2022

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.77	1.87	2.08	2.28
75000	1.69	1.78	1.98	2.18
100000	1.61	1.70	1.89	2.08
125000	1.53	1.62	1.80	1.99
150000	1.46	1.55	1.72	1.89
175000	1.39	1.48	1.64	1.80
200000	1.33	1.41	1.56	1.72
225000	1.26	1.34	1.49	1.64
250000	1.20	1.28	1.42	1.56
275000	1.15	1.22	1.35	1.49
300000	1.10	1.16	1.29	1.42
325000	1.05	1.11	1.23	1.35
350000	1.00	1.06	1.18	1.29
375000	0.96	1.01	1.13	1.24
400000	0.92	0.97	1.08	1.19
425000	0.88	0.93	1.04	1.14
450000	0.85	0.90	1.00	1.10
550000	0.77	0.81	0.90	0.99
600000	0.75	0.79	0.88	0.97

Hinweis: 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 26).

4. Gruppe 3: Reihenmittelhäuser mit Reihenstadthäusern



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

Die Funktion lautet:

$$\text{SWF EFH} = 2,180 + 3.104002\text{E-}7 \times \text{vorl.SW} + (-1.9678\text{E-}11 \times \text{vorl.SW}^2) + (2.95185\text{E-}17 \times \text{vorl.SW}^3)$$

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2022 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	36	1.7695652	0.4950221	27.9742250	0.9039737	2.9528742
vorsw	vorläufiger Sachwert	36	182395.84	102626.43	56.2657700	79377.60	475933.40
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	36	2772.34	768.6647376	27.7262038	890.9090909	3970.00
bodv	Bodenwertverhältnis in %	36	22.6462999	13.7776936	60.8386081	6.6556486	72.6932046
BRWert	Bodenrichtwert	36	200.5555556	102.9270045	51.3209441	85.0000000	420.0000000
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	36	284.3352778	183.4229287	64.5093814	138.0000000	1233.00
bauj	Baujahr	36	1981.39	21.4666223	1.0834129	1952.00	2022.00
mdv	Modifizierte Restnutzungsdauer	36	43.1666667	19.7809432	45.8245789	20.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	36	182.7680556	53.9247719	29.5044841	101.2500000	312.0000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	36	723.0559722	145.6308118	20.1410150	560.0000000	973.5000000

Die Anwendung der zuvor genannten Funktion führt unter der Gliederung der Lagebezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Kartendarstellung siehe GMB 2021, Kapitel 15.4.) zu folgender Tabelle der Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren der Reihenmittelhäuser zum 31.12.2022

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.83	1.93	2.15	2.36
75000	1.79	1.89	2.10	2.32
100000	1.74	1.84	2.04	2.25
125000	1.67	1.77	1.97	2.17
150000	1.60	1.69	1.88	2.07
175000	1.52	1.61	1.79	1.97
200000	1.44	1.52	1.69	1.86
225000	1.35	1.43	1.59	1.75
250000	1.27	1.34	1.49	1.64
275000	1.18	1.25	1.39	1.53
300000	1.10	1.17	1.30	1.43
325000	1.03	1.09	1.22	1.34
350000	0.97	1.03	1.14	1.26
400000	0.89	0.94	1.04	1.15

Hinweis:

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 26).

5. Umrechnungskoeffizienten zu Sachwertfaktoren

Die zuvor dargestellten Sachwertfaktoren gelten zum Stichtag 31.12.2022 für ein Sachwertfaktor-Objekt mit den typischen Merkmalen:

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

Nachrichtlich zur konjunkturellen Entwicklung (SWF-Index: 2016 = 100)

Jahrgang SWF-Index Entwicklung zum Vorjahr

2016	100,0	
2017	104,6	+ 4,6 %
2018	110,6	+ 5,7 %
2019	118,7	+ 7,3 %
2020	129,4	+ 9,1 %
2021	143,0	+ 10,5 %
2022	143,0	+/- 0 %

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

Wohnlage im Bezirk

<u>Lage-Note</u>	<u>Anpassung</u>
mittel bis einfach	keine
gut bis sehr gut	+ 5 bis + 15 %

Speziallagen (Bodenwerte sind vorab angepasst)

<u>Lage</u>	<u>Anpassung</u>
Wasserlagen	bis + 10 %
Immissionen	bis - 10 %
Außenbereich	keine Anpassung

Besondere Bauart (Dach)

<u>Bauart</u>	<u>Anpassung</u>
Reetdach	+ 25 %
Flachdach	bis - 10 %

Besondere Bauart (Haustyp)

<u>Bauart</u>	<u>Anpassung</u>
Bungalow	+ 10 % (gegenüber freist. EFH)
Villa	bis + 20 % (gegenüber freist. EFH)
Resthof	keine (gegenüber freist. EFH)
Stadthaus	keine (gegenüber RMH)

9. landwirtschaftliche Flächen

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich hier um die durchschnittlichen Kaufpreise in € pro Quadratmeter landwirtschaftlicher Fläche. Für die Ableitung der Bodenrichtwerte der landwirtschaftlichen Flächen sind für die Teilmärkte Acker, Grünland, Wald und Unland (Moor) die Verkäufe > 1 ha der Jahre vor dem jeweiligen Stichtag ausgewertet worden.

Fallzahlen:

Fallzahlen im Kreis	Jahrgang				
	2019	2020	2021	2022	Gesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
< 1 ha	29	89	58	62	237
Acker	5	8	4	3	20
Ausschluss	10	27	16	26	79
Grünland	5	16	14	5	40
Unland	5	24	12	11	52
Wald	2	13	12	15	42
Wasser	2			2	4
> 1 ha	175	185	155	124	639
Acker	52	50	30	33	165
Ausschluss	48	41	54	30	173
Grünland	34	49	40	31	154
Kies	1	4	2		7
Unland	19	15	6	8	48
Wald	20	24	22	21	87
Wasser	1	2	1	1	5
Gesamtergebnis	204	272	213	186	874
Stand: 15.02.2023					

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Verkäufe aus 2022 werden aufgeteilt nach den Naturräumen (GMB 2021, Kapitel 15.5) hier dargestellt, es handelt sich nicht um Bodenrichtwerte.

Region 1: Hohe Geest - Eider-Treene-Niederung:

					Nr. 1				
			BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018
			2,60 €		1,10 €		1,30 €		0,30 €
			BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020
Hauptnaturreaum	Hohe Geest		2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €
Naturraum	Eider-Treene-Niederung		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021
Jahrgang	2022		2,90 €		1,40 €		1,50 €		0,35 €
Merkmal	(Mehrere Elemente)								
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha								
KV-Nummer	(Alle)		Acker		Grünland		Wald		Moor
	Werte								
Gemeinden	Größe	Anz. A	MW A- €/m ²	Anz. G	MW G- €/m ²	Anz. W	MW W- €/m ²	Anz. Moor	MW Moor - €/m ²
Hohner Harde	314128			5	0,85 €	1	0,46 €	2	0,30 €
Bargstall	78459			1	2,03 €				
Breiholz	30967							2	0,30 €
Friedrichsgraben	96277			3	0,52 €				
Hohn	71789					1	0,46 €		
Sophienhamm	36636			1	0,66 €				
Gesamtergebnis	314128			5	0,85 €	1	0,46 €	2	0,30 €

Region 2: Hohe Geest - Heide-Itzehoe-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
Hauptnaturreaum	Hohe Geest		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021
Naturraum	Heide-Itzehoe-Geest		2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €
Jahrgang	2022		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021
Merkmal	(Mehrere Elemente)		3,40 €		1,80 €		1,50 €		0,35 €
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha								
KV-Nummer	(Alle)		Acker		Grünland		Wald		Moor
	Werte								
Gemeinden	Größe m ²	Anz. A	MW A- €/m ²	Anz. G	MW G- €/m ²	Anz. W	MW W- €/m ²	Anz. M	MW Moor - €/m ²
Jevenstedt	99384			3	1,35 €	1	4,00 €		
Haale	74525			2	1,32 €				
Hamweddel	10042					1	4,00 €		
Luhnstedt	14817			1	1,40 €				
Mittelholstein	607459	4	3,88 €	5	2,17 €	11	1,22 €		
Aukrug	107849	1	3,60 €	1	2,91 €				
Bendorf	62989	1	4,00 €			1	0,69 €		
Bornholt	25443					1	1,57 €		
Gokels	70561	1	4,40 €						
Grauel	29481			1	1,71 €	1	1,80 €		
Hanerau-Hademarschen	142732					6	0,79 €		
Lütjenwestedt	29292			1	1,54 €				
Nindorf	65392	1	3,50 €	1	2,20 €				
Rade/H.	55492			1	2,50 €	1	1,90 €		
Seefeld	18228					1	2,74 €		
Nortorfer Land	16473	1	3,34 €						
Bargstedt	16473	1	3,34 €						
Gesamtergebnis	723316	5	3,77 €	8	1,86 €	12	1,46 €		

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
Hauptnaturraum	Vorgeest		2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €
Naturraum	Schleswiger Vorgeest		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021
Jahrgang	2022		2,90 €		1,50 €		1,50 €		0,35 €
Merkmal	(Mehrere Elemente)								
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha		Acker		Grünland		Wald		Moor
	Werte								
Gemeinden	Summe von G	Anz. A	MW A- €/m²	Anz. G	MW G- €/m²	Anz. W	MW W- €/m²	Anz. Moor	MW Moor - €/m
Fockbek	25230					1	0,51 €	1	0,39 €
Fockbek	11565							1	0,39 €
65290	11565							1	0,39 €
Nübbel	13665					1	0,51 €		
66998	13665					1	0,51 €		
Hohner Harde	218773	2	3,38 €					4	0,18 €
Hamdorf	31960							2	0,17 €
65291	14751							1	0,03 €
65068	17209							1	0,30 €
Hohn	115011	1	2,91 €					2	0,20 €
66713	50271							1	0,20 €
67264	48066	1	2,91 €						
67277	16674							1	0,20 €
Elsdorf-Westermühlen	71802	1	3,85 €						
65472	71802	1	3,85 €						
Hüttener Berge	352452	2	3,20 €						
Owschlag	352452	2	3,20 €						
64489	26057	1	2,30 €						
66003	221232								
66627	105163	1	4,10 €						
Gesamtergebnis	596455	4	3,29 €			1	0,51 €	5	0,22 €

Region 4: Vorgeest – Holsteinische Vorgeest:

				Nr. 4					
		BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018	
		2,60 €		1,10 €		1,30 €		0,30 €	
Hauptnaturreaum	Vorgeest	BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020	
Naturraum	Holsteinische Vorgeest	2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €	
Jahrgang	2022	BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021	
Merkmal	(Mehrere Elemente)	2,80 €		1,70 €		1,50 €		0,35 €	
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha								
KV-Nummer	(Alle)	Acker		Grünland		Wald		Moor	
		Werte							
Gemeinden	Summe von	Anz. A	MW A- €/m ²	Anz. G	MW G- €/m ²	Anz. W	MW W- €/m ²	Anz. Moor	MW Moor - €/m ²
Bordesholm	25137			1	2,78 €				
Loop	25137			1	2,78 €				
Eiderkanal	32990			2	1,70 €				
Osterrönfeld	16938			1	1,90 €				
Schacht-Audorf	16052			1	1,50 €				
Mittelholstein	71149	1	2,67 €						
Padenstedt	71149	1	2,67 €						
Nortorfer Land	263230	4	3,09 €	1	1,31 €	2	1,20 €		
Schülp/N.	63196					2	1,20 €		
Nortorf	10625	1	2,16 €						
Brammer	19002			1	1,31 €				
Gnutz	60436	2	3,96 €						
Bokel	109971	1	2,27 €						
Gesamtergebnis	392506	5	3,00 €	4	1,87 €	2	1,20 €		

Region 5: Hügelland – Schwansen, Dänischer Wohld:

				Nr. 5					
		BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018		BRW 2018	
		2,60 €		1,10 €		1,30 €		0,30 €	
Hauptnaturreaum	Hügelland	BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020	
Naturraum	Schwansen, Dänische Vorgeest	2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €	
Jahrgang	2022	BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021	
Merkmal	(Mehrere Elemente)	3,30 €		1,70 €		1,50 €		0,35 €	
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha								
KV-Nummer	(Alle)	Acker		Grünland		Wald		Moor	
		Werte							
Gemeinden	Summe von G	Anz. A	MW A- €/m ²	Anz. G	MW G- €/m ²	Anz. W	MW W- €/m ²	Anz. N	MW Moor - €/m ²
Dänischer Wohld	29999	1	4,67 €						
Lindau	29999	1	4,67 €						
Hüttener Berge	243195	3	3,27 €	3	1,78 €	1	1,00 €		
Ahlefeld-Bistensee	31711	1	3,27 €						
Ascheffel	18911			1	1,60 €				
Groß Wittensee	29810	1	3,53 €			1	1,00 €		
Haby	117550			2	1,87 €				
Osterby	45213	1	3,00 €						
Schlei-Ostsee	556062	5	3,16 €	2	1,43 €				
Damp	170656	2	3,65 €						
Gammelby	89006	1	3,93 €						
Holzdorf	37804			1	2,59 €				
Hummelfeld	77444	1	4,60 €	1	0,26 €				
Kosel	181152	1	0,00 €						
Gesamtergebnis	829256	9	3,37 €	5	1,64 €	1	1,00 €		

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 €
Hauptnaturraum	Hügelland		BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020		BRW 2020
Naturraum	Ostholst.Hü.	-u. See	2,80 €		1,20 €		1,60 €		0,30 €
Jahrgang	2022		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021		BRW 2021
Merkmal	(Mehrere El	ente)	3,50 €		1,70 €		1,50 €		0,35 €
Klasse: Grundstücksgröße	> 1 ha								
KV-Nummer	(Alle)		Acker		Grünland		Wald		Moor
Werte									
Gemeinden	Summe von Gr	Anz. A	MW A- €/m²	Anz. G	MW G- €/m²	Anz. W	MW W- €/m²	Anz. M	MW Moor - €/m²
Bordesholm	239537,5	2	3,88 €	3	1,76 €				
Negenharrie	53198			1	1,98 €				
Brügge	32043			1	1,56 €				
Schönbek	11743,5	1	3,96 €						
Groß Buchwald	90094	1	3,80 €						
Bissee	52459			1	1,75 €				
Eiderkanal	52220			1	1,52 €	1	1,39 €		
Schülldorf	14401					1	1,39 €		
Ostenfeld	37819			1	1,52 €				
Flintbek	14934			1	1,80 €				
Flintbek	14934			1	1,80 €				
Molfsee	35899	1	2,90 €						
Rumohr	35899	1	2,90 €						
Nortorfer Land	263259	2	3,10 €	2	1,94 €	2	2,37 €		
Warder	49571			1	1,92 €				
Dätgen	88513					2	2,37 €		
Emkendorf	67989	1	3,00 €						
Groß Vollstedt	35787	1	3,20 €						
Borgdorf-Seedorf	21399			1	1,96 €				
Gesamtergebnis	605849,5	5	3,37 €	7	1,78 €	3	2,04 €		

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
Fax: (04331) 202-574
e-Mail: iris.kraft@kreis-rd.de
Internet:

[Kreis Rendsburg-Eckernförde | Gutachterausschuss | Kreis Rendsburg-Eckernförde \(kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](#)

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.