

Grundstücksmarktbericht 2023

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

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.....	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Zuständigkeitsbereich	8
1. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein.....	8
2. Kommunalpolitische Gliederung.....	9
4. Grundstücksmarkt bis einschließlich 2023	11
1. Mengenstatistik der erfassten Kaufverträge von 2015 bis 2023	11
2. Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2015 bis 2023 – verteilt auf Objektarten.....	12
3. Entwicklung der Vertragsabschlüsse von 2017 bis 2023	13
4. Geldumsatz in Millionen € von 2017 bis 2023	13
5. Gliederung nach den einzelnen Ämtern, Gemeinden und Städten.....	14
1. Altenholz	16
2. Stadt Büdelsdorf.....	18
3. Stadt Eckernförde	20
4. Kronshagen	22
5. Stadt Rendsburg.....	24
6. Wasbek.....	26
7. Amt Achterwehr.....	28
8. Amt Bordesholm	31
9. Amt Dänischenhagen	34
10. Amt Dänischer Wohld	36
11. Amt Eiderkanal.....	39
12. Amt Eidertal	42
13. Verwaltungsgemeinschaft Fockbek	45
14. Verwaltungsgemeinschaft Hohner Harde.....	47
15. Amt Hüttener Berge	50
16. Amt Jevenstedt	53
17. Amt Mittelholstein.....	56
18. Amt Nortorfer Land.....	61
19. Amt Schlei-Ostsee	64
6. Nutzungsart unbebaute Flächen kreisweit	68
7. Nutzungsart bebaute Flächen kreisweit	69
8. Ein- bis Zweifamilienhäuser 2023	70
1. Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zum 01.01.2024.....	70

9.	Eigentumswohnungen	75
1.	ETW-Altbestand: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021	75
1.	ETW-Neubau: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021	75
2.	ETW-Altbestand: Wohnflächenfaktor aufgeteilt nach Baujahrs-Klassen	76
3.	Auswertung ETW (ohne Neubau)	77
4.	Gegenüberstellung der Indices und des Wohnflächenfaktors in Graphiken	78
10.	Mehrfamilienhausgrundstücke 2022 und 2023	79
11.	Durchschnittswert Stellplatz / Garage / Carport / Tiefgaragenplatz	80
12.	Baupreisindex	82
13.	Sachwertfaktor	84
1.	Erläuterungen zum Modell	84
2.	Fallzahlen	86
3.	Gruppe 1: Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Bungalows, Villen und Resthöfen	87
4.	Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	90
5.	Gruppe 3: Reihemittelhäuser mit Reihenstadthäusern	92
6.	Umrechnungskoeffizienten	94
14.	Mieten	95
1.	Angebotsmieten für den Teilmarkt Wohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde	95
2.	Veränderungen der Angebotsmieten bezogen auf die Regionalen Räume	98
15.	Bodenrichtwerte	99
1.	Gesetzlicher Auftrag	99
2.	Präsentation im Internet - DIGITALER ATLAS NORD	100
3.	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W)	101
4.	Bewertungsregeln zur Ermittlung des (unbebauten) Bodenwertes	101
5.	Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	103
6.	Häufigkeitsverteilung Grundstücksgröße	108
7.	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen ...	110
8.	Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke	110
9.	Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen	111
16.	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	112
17.	Lagebezirk im Kreis Rendsburg-Eckernförde	117
18.	Anhang	119

1. Zusammenfassung des Grundstücksverkehrs

Bericht über den Grundstücksmarkt 2022 und 2023 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.

Einen besonderen Schwerpunkt für den Berichtszeitraum, vom 01.01.2022 bis 31.12.2023, zur Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 bilden die Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke. Generell werden alle Bodenrichtwerte für baureifes Land, für Einfamilienhausgrundstücke, für Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke, für Gewerbe- und Industriegrundstücke und land- und forstwirtschaftliche Grundstücke abgeleitet und dargestellt.

Eine konjunkturelle Besonderheit im Berichtszeitraum 2022/23 zeigt sich in der unterschiedlichen Anzahl der eingegangenen Kauffälle, so wurden in 2023 im Vergleich zu 2022 fast 25 % weniger Grundstücksübergänge im Kreisgebiet abgeschlossen, im Vergleich zum Jahr 2021 sogar 34 % weniger.

Die quartalsweise Auswertung der Teilmärkte für Verkäufe bebauter Flächen, wie zum Beispiel der Markt für Wohneinfamilienhäuser oder der Markt der Eigentumswohnungen, zeigt deutlich einen Abwärtsknick ab dem 3. Quartal 2022. Auch der DESTATIS-Häuserpreisindex vom statistischen Bundesamt bestätigt die Entwicklung in dünn besiedelten Landkreisen, so ist noch für 2022 ein Aufschwung, für 2023 aber ein Abschwung erkennbar. Damit sind die Entwicklung der aktuellen Bodenrichtwerte, und damit das Wertniveau im Vergleich zum Stichtag 31.12.2021, über den gesamten Berichtszeitraum nahezu gleich geblieben.

Insgesamt kommen wir im Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde für unbebaute Grundstücke auf ca. 1.000 Bodenrichtwertzonen, hauptsächlich für die Teilmärkte Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus und Gewerbe. Die flächendeckende Abbildung der Bodenrichtwerte ist durch Zonen der Umlandbereiche gewährleistet. Ergänzend werden auch Bodenrichtwertzonen für

Grundstücke mit wertrelevanten Wasserlagen, bei denen die Nähe zu einem Gewässer ein wertbildendes Lagekriterium darstellt, mit einem entsprechenden Bodenrichtwert ausgewiesen.

Die genaue Lage des Grundstückes in der Bodenrichtwertzone kann mit dem für jedermann zugängigen 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 30.06.2024 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht herausgegeben.

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

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

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.

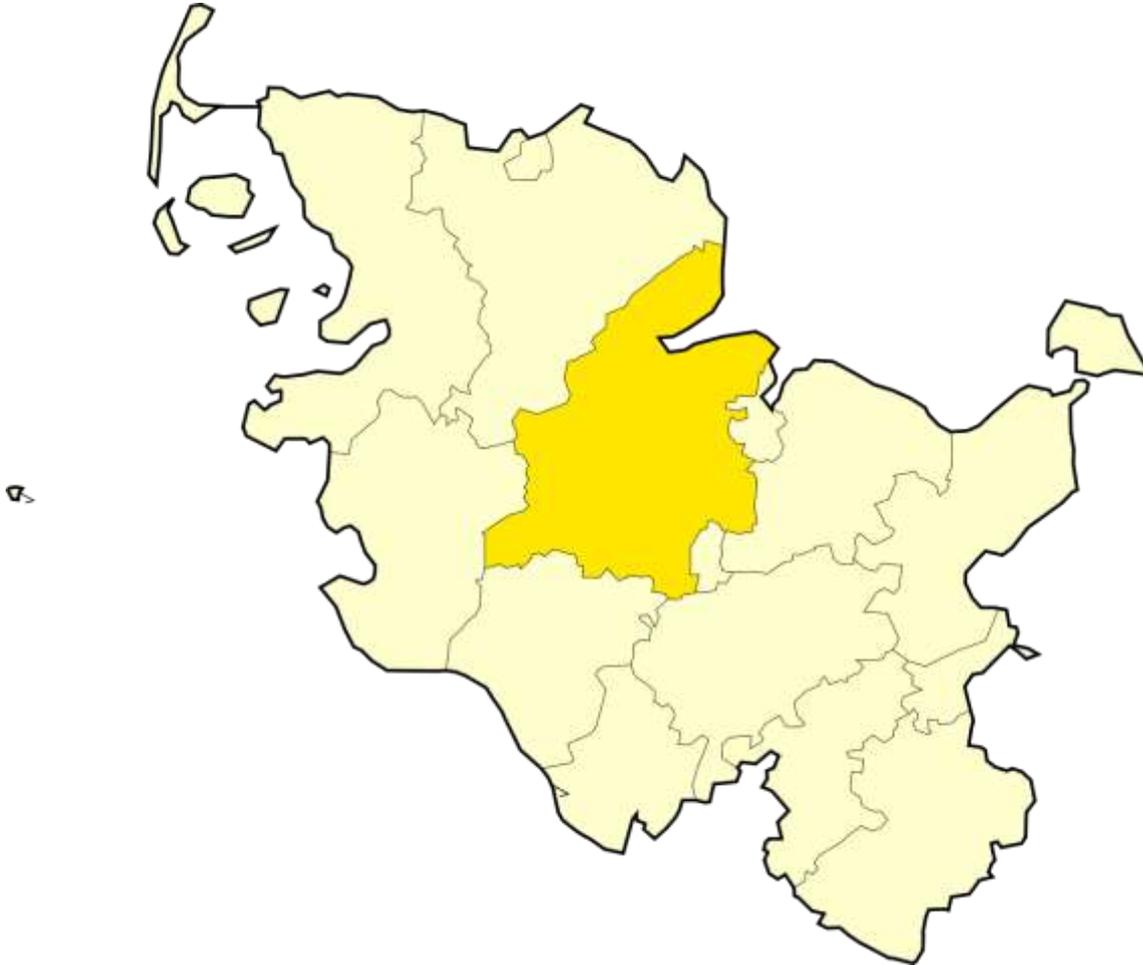


Abb. 1 Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein

(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.

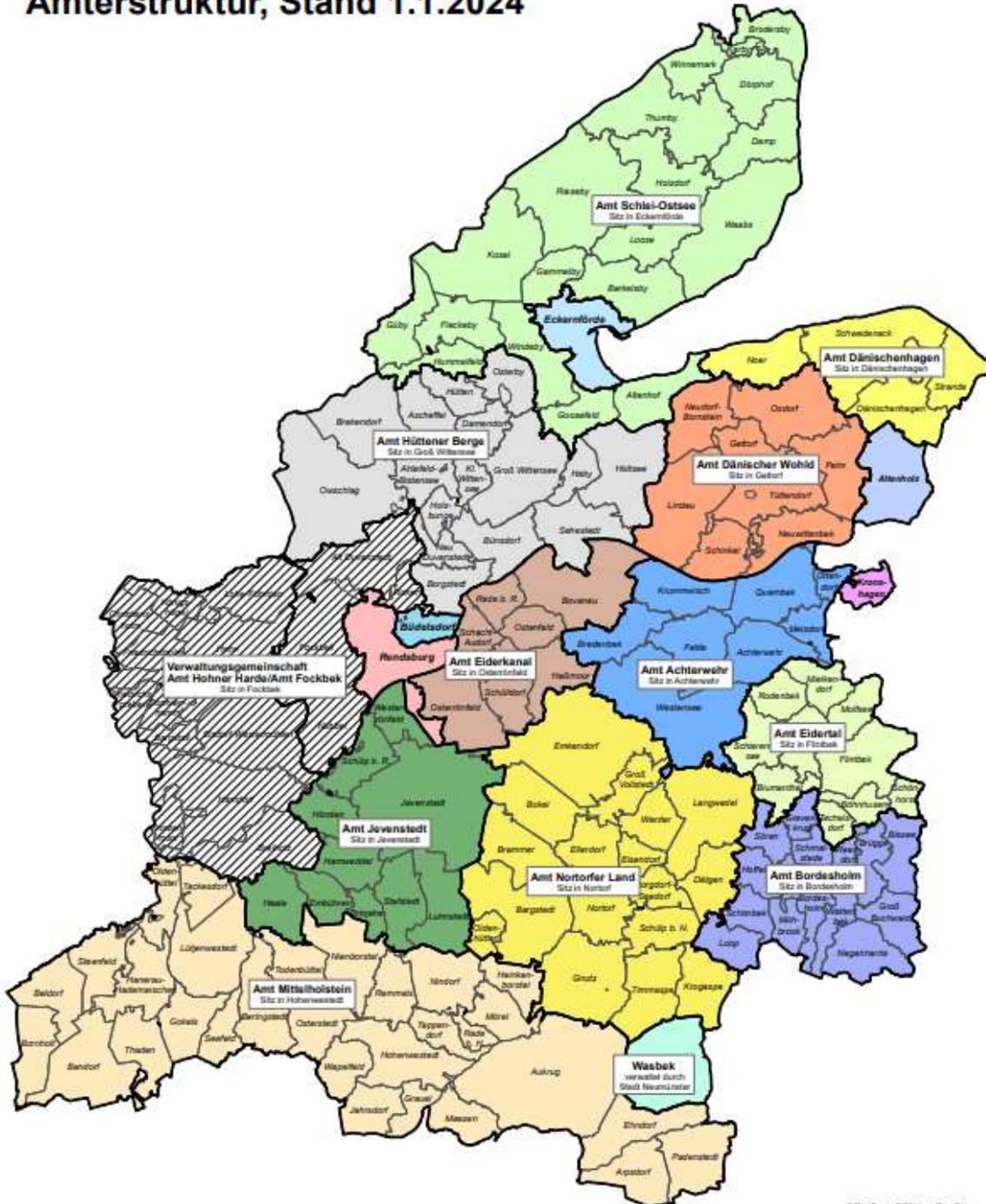
Der Kreis Rendsburg-Eckernförde ist mit fast 2.200 km² der flächengrößte Kreis des Bundeslandes Schleswig-Holstein und gehört zur Kiel Region, welche die Gebietskörperschaften im Großraum Kiel umfasst. Er wurde am 26. April 1970 gegründet.

In seinem Gebiet leben rund 279.158 Einwohner (Stand Zensus vom 30.06.2023). 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 2023

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 2015 bis 2023.

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.

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

1. Mengenstatistik der erfassten Kaufverträge von 2015 bis 2023

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)).

2. Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2015 bis 2023 – verteilt auf Objektarten

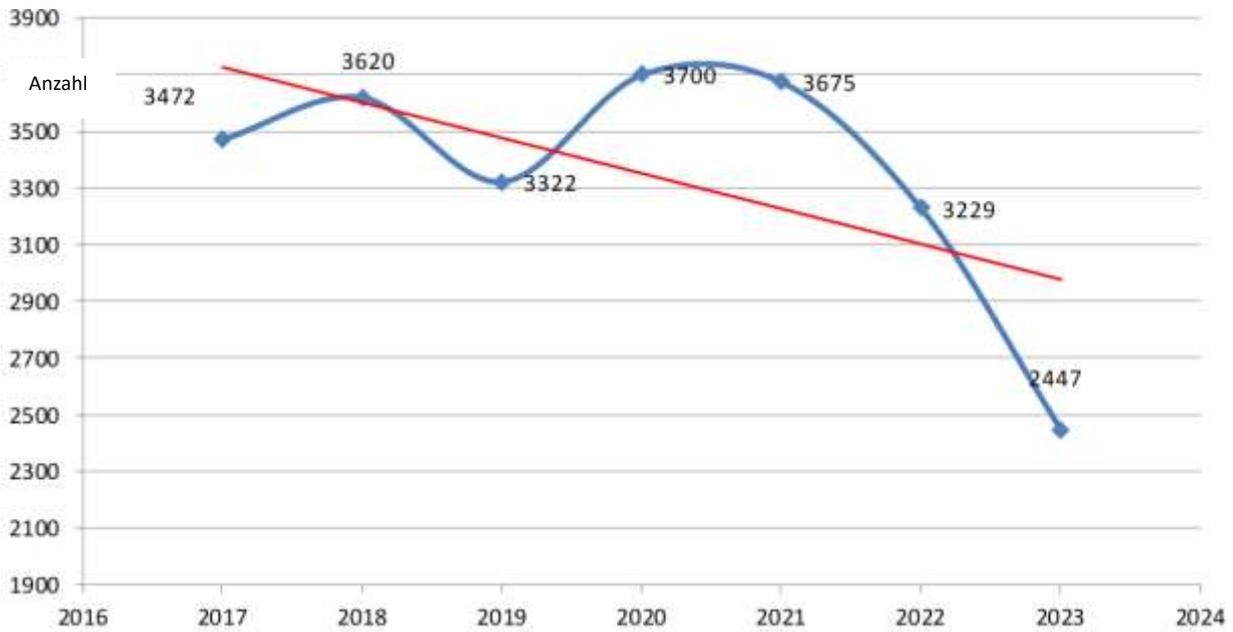
Jahr	Unbebaut					bebaut				
	erfasste Kaufverträge gesamt	unbebaut gesamt	ldw	GE	unbebaut (EFH,R*H, DHH, DH,ZFH)	bebaut gesamt	GE, GH	bebaut (EFH, DH, DHH, R*H,ZFH, FEH, BH)	MFH WGH SF MED	ETW
2015	3.494	880	341	34	356	2.614	81	1.842	112	539
2016	3.593	924	284	47	375	2.669	68	1.722	178	594
2017	3.472	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	3.229	777	187	53	370	2.452	51	1.528	178	684
2023	2.447	552	151	35	218	1.895	44	1.261	120	399

Auswertungsstand: 01.02.2024

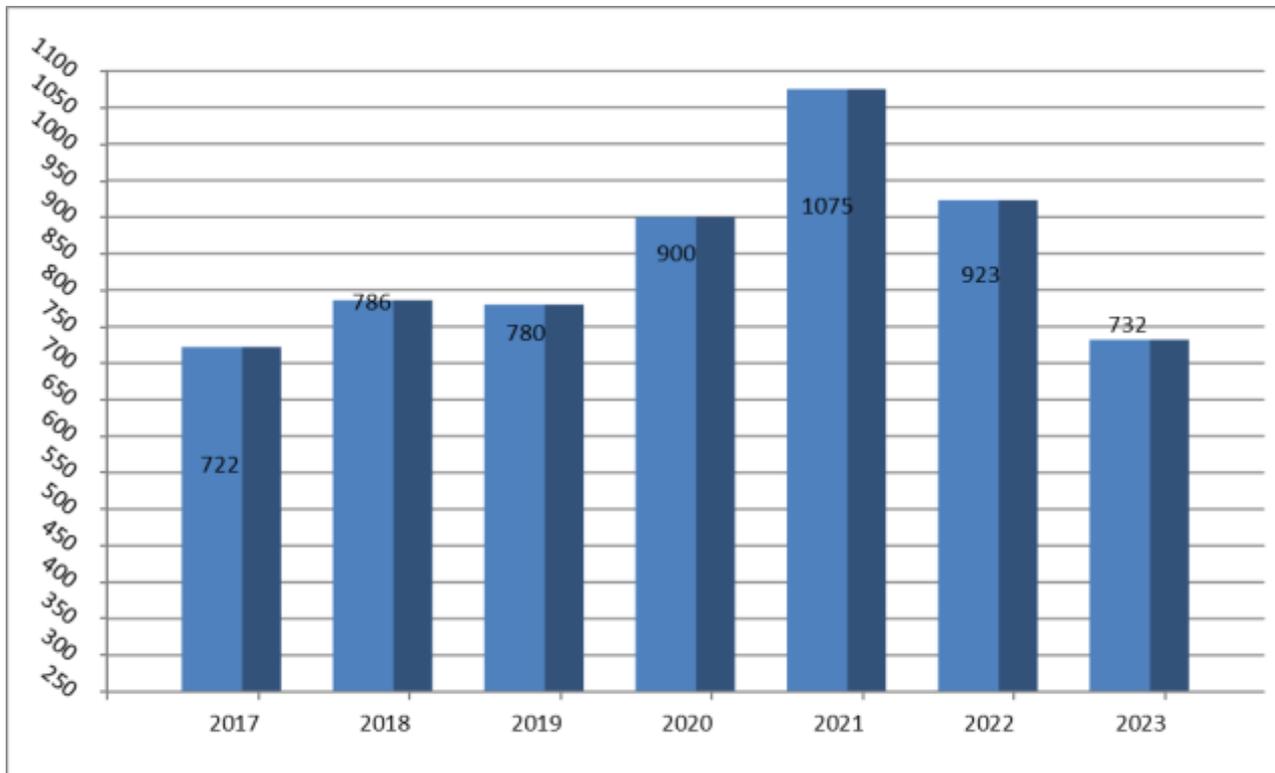
Im Zeitraum 2022 verminderte sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Vergleich zum Jahr 2023 von 3.229 auf 2.447. Der Geldumsatz im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2023 sank von 923 Millionen Euro auf 732 Millionen Euro.

Der Flächenumsatz verringert sich zum Vorjahr von rund 1.551 ha (2022) auf rund 1.454 ha (2023).

3. Entwicklung der Vertragsabschlüsse von 2017 bis 2023



4. Geldumsatz in Millionen € von 2017 bis 2023



5. Gliederung nach den einzelnen Ämtern, Gemeinden und Städten

Im folgenden Kapitel sind die insgesamt 4 Städte, 3 amtsfreie Gemeinden und die 16 Ämter mit ihren 158 Gemeinden des Kreisgebietes Rendsburg-Eckernförde alphabetisch angeordnet. Für jedes Amt werden die dazugehörigen Gemeinden aufgeführt. Statistisch ausgewertet sind die Anzahl der **gesamten** Verkaufsfälle für bebaute und unbebaute Grundstücksverkäufe für jede einzelne Gemeinde. Berücksichtigt bei der Auswertung der Kaufverträge sind die Jahre 2022 und 2023 für die Gemeinden.

Zur Orientierung und zur Gewichtung der einzelnen Gemeinden gibt es die zusätzliche Information über die aktuelle Einwohnerzahl, den Status innerhalb der Raumordnung (siehe Kapitel 15.3./GMB2021), die Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde (siehe Kapitel 17) und bezogen auf die landwirtschaftlichen Flächen die Lage im entsprechenden Naturraum (siehe Kapitel 16). Sämtlich verwendete Abkürzungen können im Anhang nachgelesen werden.

Bemerkung zum Trend der Einwohnerzahlen: Der Unterschied zwischen den Einwohnerzahlen aus 2022 und 2023 wurden hier mit der Pfeilrichtung dargestellt (Steigerung erst bei + 2% Unterschied zum Vorjahr). Die Zahlen können auf der Homepage www.statistik-nord.de unter statistische Berichte der Gemeinden in SH eingesehen werden.

Über den jeweiligen Link erreichen Sie die entsprechenden Homepages der einzelnen Ämter und Gemeinden.

Bei der Auswertung sind bei nur 1 bis 2 vorhandenen Kaufverträgen die Summen in € und die Quadratmeter aus Datenschutzgründen weggelassen worden, die Flächen von Bauerwartung werden hier nicht gesondert aufgeführt.

Bei Eigentumswohnungen werden die Summen der Grundstücksgrößen nachrichtlich genannt, da diese nur bedingt für Auswertungen zu verwenden sind. Wenn für die Teilmärkte GE/MFH/WGH/GH zu wenige Verkäufe registriert sind, werden diese nicht gesondert in den folgenden Tabellen aufgeführt.

Bei den Grundstücksgrößen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist ein Rückschluss auf die tatsächliche einzelner Grundstücksgröße nur bedingt möglich, da hier z.B. die Miteigentumsanteile oder Teilung nach WEG nicht berücksichtigt worden sind.

Für die dargestellten Tabellen der bebauten und unbebauten Verkäufen der einzelnen Gemeinden und Ämter gilt bei leeren Spalten, dass hier keine auswertbare Verkäufe in dem Berichtszeitraum existieren. Gleiches gilt für einzelne Gemeinden, wenn sie in den Tabellen nicht aufgeführt werden.

Folgende Zusammenlegungen für bebaute Grundstücke sind wie folgt:

1. EFH+DH+ZFH: Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus
2. DHH+RMH+REH: Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus, Reihenendhaus
3. Eigentumswhg.: Eigentumswohnungen (ETW)
4. GE + GH: Gewerbe, Geschäftshaus
5. MFH + WGH + SF: Mehrfamilienhaus, Wohngeschäftshaus, Sonderfläche

Folgende Zusammenlegungen für unbebaute Grundstücke sind wie folgt:

1. Wohnen: Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, R*H, D*H, ZFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) und Wohngeschäftshäuser (WGH)
2. landwirtschaftl. Fl.: landwirtschaftliche Flächen
3. Gewerbe: Geschäftshäuser (GH), Gewerbe (GE) und Sonderflächen (SF)

Des Weiteren erfolgt eine Auflistung Bodenrichtwertespannen der einzelnen Teilmärkte zum Stichtag 01.01.2024. Die genaue Lage der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone kann mit dem für jedermann zugänglichen Themenportal auf der Internetseite des Kreises RendsburgEckernförde ermittelt werden oder über DigitalerAtlasNord Bodenrichtwerte SH über folgenden Link: [Bodenrichtwerte SH \(gdi-sh.de\)](https://gdi-sh.de). Sämtliche Bodenrichtwerte sind auch als Liste sortiert nach den Gemeinden auf der Seite vom Gutachterausschuss im Kreis Rendsburg-Eckernförde unter [2024.04.23 Gesamtuebersicht BRW 01.01.2024.pdf \(kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](https://kreis-rendsburg-eckernfoerde.de) zu finden.

Wasserlage Definition: Wasserlagen sind Lagen, bei denen die Nähe zu einem Gewässer ein wertbildendes Lagekriterium dargestellt. Dafür werden jetzt deckungsgleiche Zonen „Wasserlage“ mit einem 2-3-fachen Bodenrichtwert für die Ortslagen und die Umlandbereiche erstellt, für die eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone diese Bedingungen überhaupt erfüllen.

Amtsfreie Gemeinden/Städte:



1. Altenholz

Flächenausdehnung: 19,03 km²
 Hauptnaturraum: Hügelland
 Naturraum: Schwansen, Dänischer Wohld
 Raumordnung: Stadtkern II. Ordnung (Strk II)
 Raumstruktur: Umland Kiel + bauliche Siedlung
 Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde: Nord
 Anschrift der amtsfreien Gemeinde: Altenholz 24161, Allensteiner Weg 2-4
 link zur Homepage der Gemeinde: <http://www.altenholz.de/>

Gemeinden			EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
Gemeinde Altenholz			9.990	10.000	9.953	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Altenholz	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	210 € - 310 €	650 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	420 € - 540 €	650 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	320 € - 330 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	85 €	ohne	MI	
Allgemeines Wohngebiet	360 €	ohne	WA	MFH
Umlandbereich Wohnen	160 €	650 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wasserlage	300 €	650 m ²	W	ASB
Gewerbe mit Einzelhandel	75 € - 85 €	ohne	GE	
Gewerbe ohne Einzelhandel	45 € - 50 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	40 €	ohne	GE	ASB

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Altenholz	69	33.849.950 €	65.046	63	21.923.766 €	21.314	126	32.383.723 €	17.380

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Altenholz	6	2.899.500 €	10.431	7	16.291.109 €	18.563

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Altenholz	3	2.713.700 €	6.439	1	*	*			



2. Stadt Büdelsdorf

Flächenausdehnung:	6,5 km ²
Hauptnaturraum:	Vorgeest
Naturraum:	Schleswiger Vorgeest
Raumordnung:	Stadtkern II. Ordnung (Strk II)
Raumstruktur:	Umland Rendsburg + bauliche Siedlung
Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde:	Nord
Anschrift der amtsfreien Gemeinde:	Büdelsdorf 24782, Am Markt 1
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.buedelsdorf.de/

Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
Stadt Büdelsdorf			10.485	10.511	10.534	↗

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Büdelsdorf	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	115 € - 160 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	170 €	ohne	W	MFH
Umlandbereich Wohnen	80 €	600 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	200 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe mit Einzelhandel	70 €	ohne	GE	
Gewerbe ohne Einzelhandel	30 - 40 €	ohne	GE	
Gewerbe (hochwertiges Gewerbe)	65 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	30 €	ohne	GE	ASB

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Büdelsdorf	89	26.405.400 €	65.265	42	9.966.015 €	17.248	83	12.746.150 €	12.894

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Büdelsdorf	11	18.270.000 €	72.819	22	12.498.000 €	27.278

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Büdelsdorf	2	*	*	1	*	*	9	2.625.452 €	52.326



3. Stadt Eckernförde

Flächenausdehnung:	20,87 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Schwansen, Dänischer Wohld
Raumordnung:	Mittelzentrum (MZ)
Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde:	Nord
Anschrift der Stadt:	Eckernförde 24340, Rathausmarkt 4-6
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.eckernfoerde.de/

Gemeinden			EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
Stadt Eckernförde			21.584	21.580	21.503	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Eckernförde	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	150 € - 580 €	600 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	300 € - 1.100 €	600 m ²	W	EFH
Doppelhaus	150 € - 200 €	400 m ²	W	DH
Doppelhaus Wasserlage	400 €	400 m ²	W	DH
Reihenhaus	200 € - 240 €	300 m ³	W	RH
Einfamilienhaus	750 €	300 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	1.100 €	300 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	1.100 €	100 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	1.600 €	100 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	130 €	ohne	W	MFH
Mehrfamilienhaus Wasserlage	250 € - 600 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	300 €	600 m ²	MI	EFH
Mischgebiet	130 €	ohne	MI	MFH
Kerngebiet	600 € - 1.800 €	ohne	MK	WGH
Umlandbereich Wohnen	140 €	600 m ²	W	ASB

Umlandbereich Wohnen Wasserlage	300 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe mit Einzelhandel	70 €	ohne	GE	
Gewerbe ohne Einzelhandel	35 € - 40 €	ohne	GE	
Stadtbereich Gewerbe	70 €	ohne	GE	ASB
Umlandbereich Gewerbe	35 €	ohne	GE	ASB
Schule	85 € - 140 €	ohne	GB	BI
Schule + Friedhof	140 €	ohne	GB	BI
Kleingartenfläche	14 €	ohne	KGA	
Sondergebiet für Erholung	140 €	ohne	SE	

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Eckernförde	83	44.802.167 €	62.133	142	47.419.800 €	58.765	261	86.832.729 €	53.427

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Eckernförde	92	30.378.985 €	85.218				17	3.916.750 €	39.780



4. Kronshagen

Flächenausdehnung:	5,35 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Ostholstein. Hügel- und Seenland
Raumordnung:	Stadtrandkern II. Ordnung (Strk II)
Raumstruktur:	Umland Kiel + bauliche Siedlung
Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde:	Ost
Anschrift der amtsfreien Gemeinde:	Kronshagen 24119, Kopperpähler Allee 5
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.kronshagen.de/

Gemeinden			EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
Gemeinde Kronshagen			11.897	11.942	11.844	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Kronshagen	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	350 € - 430 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	500 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	360 €	ohne	MI	MFH
Umlandbereich Wohnen	250 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe	90 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	70 €	ohne	GE	ASB

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Kronshagen	55	32.552.881 €	46.631	46	18.860.500 €	15.674	93	22.057.350 €	11.993

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Kronshagen				12	16.290.000 €	16.181

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Kronshagen	6	2.324.734 €	3.902				1	*	*



5. Stadt Rendsburg

Flächenausdehnung:	23,72 km ²
Hauptnaturraum:	Vorgeest
Naturraum:	Schleswiger Vorgeest
Raumordnung:	Mittelzentrum (MZ)
Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde:	West
Anschrift der Stadt:	Rendsburg 24768, Am Gymnasium 4
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.rendsburg.de/

Gemeinden			EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
Stadt Rendsburg			28.638	29.197	30.116	↗

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Rendsburg	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	150 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	300 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	95 € - 200 €	600 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	260 € - 400 €	600 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	220 €	300 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	110 € - 250 €	ohne	W	MFH
Mehrfamilienhaus Wasserlage	360 € - 460 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet mit Einzelhandel	70 €	ohne	MI	
Mischgebiet	170 € - 200 €	ohne	MI	WGH
Kerngebiet	115 € - 520 €	ohne	MK	WGH
Umlandbereich Wohnen	85 €	600 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	200 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe mit Einzelhandel	70 €	ohne	GE	
Gewerbe ohne Einzelhandel	25 € - 40 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	30 €	ohne	GE	ASB

Schule + Kirche	85 €	ohne	GB	BI
Gesundheitseinrichtungen	85 €	ohne	S	MED
Sondergebiet für Erholung	85 €	ohne	SE	

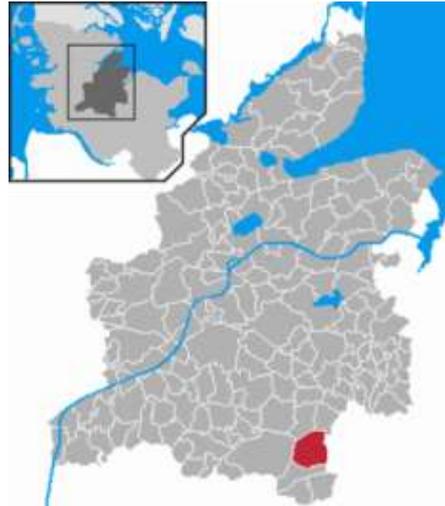
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Rendsburg	165	51.300.314 €	124.635	141	28.649.865 €	56.873	372	67.587.293 €	46.712

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Rendsburg	33	47.588.506 €	339.355	94	61.011.942 €	83.368

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Stadt Rendsburg	11	1.167.063 €	7.962	5	24.391 €	16.900	16	3.828.767 €	120.947



6. Wasbek

Flächenausdehnung:	23,49 km ²
Hauptnaturraum:	Vorgeest
Naturraum:	Holsteinische Vorgeest
Raumordnung:	ländlicher Raum (IR)
Raumstruktur:	Umland Neumünster
Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde:	Ost
Anschrift der amtsfreien Gemeinde:	Wasbek, Großflecken 59, 24534 Neumünster
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.wasbek.de/

Gemeinden			EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
Gemeinde Wasbek			2.353	2.379	2.436	↗

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Wasbek	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	125 €	700 m ²	W	EFH
Mischgebiet	80 €	700 m ²	MI	EFH
Umlandbereich Wohnen	75 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	35 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB
Schule	75 €	Ohne	GB	BI

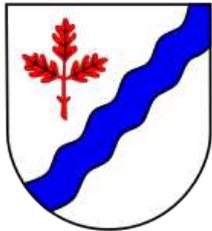
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Wasbek	28	9.854.185 €	25.377	18	5.470.080 €	7.284			

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Wasbek				5	2.315.000 €	17.402

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Wasbek	1	*	*	5	356.211 €	168.896			



7. Amt Achterwehr

Flächenausdehnung:	125,62 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Ostholstein. Hügel- und Seeland
Sitz der Amtsverwaltung	Achterwehr
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Ost
Anschrift der Amtsverwaltung:	Achterwehr 24239, Insp.-Weimar-Weg 17
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.amt-achterwehr.de/

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Achterwehr	11.068	11.515	11.558	11.649	11.666	→
1	Achterwehr	998	1.043	1.032	1.036	1.008	↘
2	Bredenbek	1.534	1.522	1.529	1.548	1.563	→
3	Felde	2.162	2.134	2.108	2.091	2.093	→
4	Krummwisch	712	685	652	706	722	↗
5	Melsdorf	1.838	1.852	1.912	1.971	1.987	↗
6	Ottendorf	876	950	975	972	990	→
7	Quarnbek	1.756	1.758	1.780	1.764	1.761	→
8	Westensee	1.573	1.571	1.540	1.561	1.542	→

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Achterwehr	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	210 €	1000 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	85 € - 270 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	270 € - 310 €	700 m ²	W	EFH

Mischgebiet	140 €	700 m ²	MI	EFH
Umlandbereich Wohnen	50 € - 160 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wasserlage	50 € - 300 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe mit Einzelhandel	75 €	ohne	GE	
Gewerbe ohne Einzelhandel	35 € - 60 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB
Schule	120 €	Ohne	GB	BI

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Achterwehr	131	57.196.401 €	192.686	25	8.386.123 €	11.249	29	5.324.000 €	6.461
Achterwehr	14	7.112.500 €	60.368	2	*	*			
Bredenbek	23	8.988.900 €	19.658	1	*	*	5	458.000 €	2.477
Felde	20	8.846.000 €	21.165				3	829.000 €	508
Krummwisch	5	2.115.000 €	12.734	1	*	*			
Melsdorf	20	8.409.500 €	17.556	9	3.435.305 €	3.155	16	3.455.500 €	2.262
Ottendorf	9	4.136.501 €	7.032	2	*	*			
Quarnbek	24	10.646.000 €	37.163	7	2.126.000 €	3.514	3	277.500 €	817
Westensee	16	6.942.000 €	17.010	3	857.500 €	1.056	2	*	*

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Achterwehr	4	2.540.000 €	10.700	7	6.505.000 €	42.366
Achterwehr						
Bredenbek	1	*	*	1	*	*
Felde	2	*	*	1	*	*
Krummwisch				2	*	*
Melsdorf	1	*	*			
Ottendorf				1	*	*
Quarnbek				1	*	*
Westensee				1	*	*

unbebaut:

Zeilenbeschriftungen	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Achterwehr	16	3.497.440 €	16.494	9	746.868 €	282.246	19	3.354.665 €	60.558
Achterwehr	2	*	*	1	*	*			
Bredenbek	1	*	*	1	*	*	12	1.618.275 €	47.261
Felde	3	649.900 €	2.270						
Melsdorf				1	*	*	4	1.723.890 €	12.738
Ottendorf	5	1.330.120 €	5.291	2	*	*			
Quarnbek	3	552.000 €	3.611				3	12.500 €	559
Westensee	2	*	*	4	135.000 €	65.787			



8. Amt Bordesholm

Flächenausdehnung:	99,63 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Ostholsteinisches Hügel- und Seenland (NW)
Sitz der Amtsverwaltung	Bordesholm
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Ost
Anschrift der Amtsverwaltung:	Bordesholm 24582, Mühlenstr. 7
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.bordesholm.de/

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Bordesholm	14.404	14.559	14.655	14.797	14.845	➔
1	Bissee	160	161	166	166	166	➔
2	Bordesholm	7.535	7.705	7.772	7.854	7.838	➔
3	Brügge	1.002	1.048	1.120	1.127	1.162	↗
4	Grevenkrug	221	214	215	227	224	➔
5	Groß Buchwald	351	345	355	361	365	↗
6	Hoffeld	155	160	168	170	182	↑
7	Loop	184	197	195	193	192	➔
8	Mühbrook	557	566	548	552	554	➔
9	Negenharrie	368	357	369	376	374	➔
10	Reesdorf	159	163	156	161	159	➔
11	Schmalstede	285	306	295	298	299	➔
12	Schönbek	216	203	210	217	220	➔
13	Sören	188	194	194	193	196	➔
14	Wattenbek	2.957	2.940	2.892	2.902	2.914	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Bordesholm	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	85 € - 170 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	180 € - 190 €	600 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	260 € - 280 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	380 € – 400 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus Wasserlage	600 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	145 €	ohne	MI	WGH
Umlandbereich Wohnen	105 €	600 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wasserlage	200 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wasserlage	300 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe mit Einzelhandel	75 €	ohne	GE	
Gewerbe ohne Einzelhandel	35 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB
Schule	150 €	ohne	GB	BI

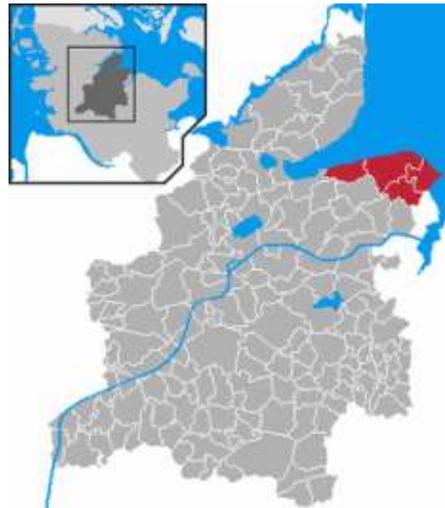
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Bordesholm	103	38.917.395 €	97.482	69	21.438.602 €	34.430	117	22.335.445 €	19.603
Bissee	2	*	*						
Bordesholm	47	19.975.545 €	42.745	42	11.876.872 €	20.615	92	17.998.650 €	13.516
Brügge	9	2.709.000 €	6.155	4	1.131.500 €	3.494	1	*	*
Grevenkrug	2	*	*						
Groß Buchwald	1	*	*	5	1.759.000 €	3.030	1	*	*
Loop	3	687.350 €	4.048						
Mühbrook	7	2.902.000 €	10.150	1	*	*			
Negenharrie	2	*	*						
Reesdorf	1	*	*	1	*	*			
Schmalstede	1	*	*	1	*	*			
Schönbek	1	*	*						
Wattenbek	27	9.231.000 €	20.880	15	5.361.230 €	5.901	23	3.756.795 €	4.575

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Bordesholm	5	3.715.807 €	53.034	15	7.356.820 €	15.956
Bissee						
Bordesholm	2	*	*	11	6.114.000 €	12.381
Brügge						
Grevenkrug						
Groß Buchwald	1	*	*			
Loop						
Mühbrook	1	*	*			
Negenharrie						
Reesdorf						
Schmalstede						
Schönbek	1	*	*	1	*	*
Wattenbek				3	1.240.000 €	3.434

unbebaut:

Zeilenbeschriftungen	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Bordesholm	41	7.122.715 €	34.438	18	2.131.378 €	733.409	8	1.396.135 €	36.498
Bissee				1	*	*			
Bordesholm	6	1.285.000 €	6.584						
Brügge				2	*	*	8	1.396.135 €	36.498
Groß Buchwald				2	*	*			
Hoffeld	1	*	*						
Loop				1	*	*			
Mühbrook	2	*	*	1	*	*			
Negenharrie	1	*	*	1	*	*			
Reesdorf				2	*	*			
Schmalstede	1	*	*	4	132.727 €	48.563			
Schönbek	1	*	*	4	817.759 €	294.550			
Wattenbek	29	4.606.225 €	22.041						



9. Amt Dänischenhagen

Flächenausdehnung:	71,85 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Schwansen, Dänischer Wohld
Sitz der Amtsverwaltung	Dänischenhagen
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Nord
Anschrift der Amtsverwaltung:	Dänischenhagen 24229, Sturenhagener Weg 14
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.amt-daenischenhagen.de

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Dänischenhagen	9.084	9.048	9.065	9.166	9.177	➔
1	Dänischenhagen	3.903	3.903	3.809	3.821	3.791	➔
2	Noer	847	847	894	898	870	➡
3	Schwedeneck	2.826	2.826	2.842	2.902	2.995	↗
4	Strande	1.508	1.508	1.520	1.545	1.521	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Dänischenhagen	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	120 € - 500 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	110 € - 290 €	650 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	380 € - 1000 €	700 m ²	W	EFH
Wochenendhausgebiet	165 €	400-800 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet Wasserlage	330 €	400-800 m ²	S	WO
Umlandbereich Wohnen	80 € - 145 €	650-700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wasserlage	200 € - 300 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	25 € - 45 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB

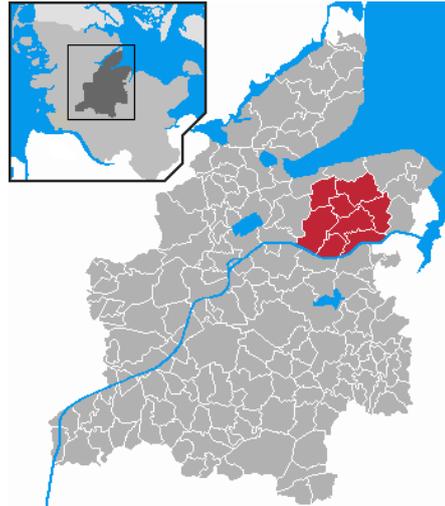
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Dänischenhagen	80	46.854.196 €	79.037	42	16.674.650 €	18.466	35	6.068.000 €	6.416
Dänischenhagen	31	16.172.904 €	23.878	24	9.346.000 €	9.560	13	1.881.000 €	2.179
Noer	13	5.276.779 €	11.697	3	470.000 €	1.141			
Schwedeneck	22	10.002.513 €	31.682	11	3.999.750 €	5.394	13	1.940.000 €	2.661
Strande	14	15.402.000 €	11.781	4	2.858.900 €	2.371	9	2.247.000 €	1.576

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Dänischenhagen	2	*	*	8	10.929.040 €	41.672
Dänischenhagen	2	*	*	3	1.185.000 €	3.018
Noer						
Schwedeneck				3	7.467.000 €	16.006
Strande				2	*	*

unbebaut:

Zeilenbeschriftungen	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Dänischenhagen	18	3.530.686 €	12.414	5	201.568 €	69.342	1	*	*
Dänischenhagen	5	1.234.954 €	4.827						
Noer				2	*	*			
Schwedeneck	13	2.295.732 €	7.587	2	*	*	1	*	*
Strande				1	*	*			



10. Amt Dänischer Wohld

Flächenausdehnung:	124,98 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Schwansen, Dänischer Wohld
Anschrift der Amtsverwaltung:	Gettorf 24214, Karl-Kolbe-Platz 1
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Nord
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.amt-daenischer-wohld.de/

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Dänischer Wohld	16.888	17.079	17.074	17.236	17.289	➔
1	Felm	1.198	1.189	1.169	1.175	1.180	➔
2	Gettorf	7.465	7.549	7.609	7.707	7.683	➔
3	Lindau	1.325	1.370	1.359	1.381	1.418	↗
4	Neudorf-Bornstein	1.078	1.076	1.092	1.074	1.065	➔
5	Neuwittenbek	1.164	1.117	1.119	1.126	1.121	➔
6	Osdorf	2.343	2.519	2.502	2.518	2.578	↗
7	Schinkel	1.037	1.012	1.006	1.014	1.011	➔
8	Tüttendorf	1.278	1.247	1.218	1.241	1.233	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Dänischer Wohld	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	110 € - 240 €	600-700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	220 €	700 m ²	W	EFH
Mischgebiet	185 €	700 m ²	MI	EFH
Mehrfamilienhaus	270 €	ohne	W	MFH
Kerngebiet	230 €	ohne	MK	WGH
Umlandbereich Wohnen	75 € - 145 €	600-700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	200 €	700 m ²	W	ASB

Gewerbe ohne Einzelhandel	25 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB
Schule + Friedhof	60 € - 85 €	ohne	GB	BI

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Dänischer Wohld	136	56.823.901 €	151.860	62	21.279.941 €	29.126	34	7.630.500 €	7.755
Felm	13	4.965.000 €	24.261	3	1.076.000 €	1.780	*	*	*
Gettorf	43	19.185.900 €	35.162	33	10.757.300 €	13.014	26	5.925.500 €	4.509
Lindau	16	7.134.000 €	19.858	1	*	*	1	*	*
Neudorf-Bornstein	12	3.855.000 €	11.371	2	*	*	2	*	*
Neuwittenbek	17	6.468.000 €	25.284						
Osdorf	16	6.737.001 €	16.369	20	7.412.141 €	10.652			
Schinkel	13	4.749.000 €	14.415				3	397.000 €	888
Tüttendorf	6	3.730.000 €	5.140	3	829.500 €	2.133			

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Dänischer Wohld	4	3.140.000 €	19.949	19	8.773.681 €	34.430
Felm				1	*	*
Gettorf	3	2.410.000 €	16.368	10	5.560.000 €	10.944
Lindau				1	*	*
Neudorf-Bornstein						
Neuwittenbek						
Osdorf	1	*	*	5	1.660.000 €	4.393
Schinkel				2	*	*
Tüttendorf						

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Dänischer Wohld	54	11.019.517 €	46.021	15	1.828.796 €	480.118	7	1.440.067 €	21.670
Gettorf	14	3.268.800 €	12.149	1	*	*	2	*	*
Lindau	14	2.980.102 €	12.480	3	419.552 €	115.183			
Neudorf-Bornstein	1	*	*						
Neuwittenbek	2	*	*	2	*	*	3	122.035 €	7.463
Osdorf	2	*	*	4	805.250 €	166.043	2	*	*
Schinkel	19	3.400.705 €	15.074	4	198.479 €	63.958			
Tüttendorf	2	*	*	1	*	*			



*Wappen von Schacht-Audorf



11. Amt Eiderkanal

Flächenausdehnung:	87,66 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland / Vorgeest
Naturraum:	Osthol. Hügel- und Seenland / Holst. Vorgeest
Anschrift der Amtsverwaltung:	Osterrönfeld 24783, Schulstr. 36
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	West
außer Gemeinde: Bovenau	Ost
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.amt-eiderkanal.de

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Eiderkanal	12.797	12.794	12.898	12.950	13.044	↗
1	Bovenau	1.103	1.094	1.090	1.107	1.126	↗
2	Haßmoor	265	260	261	265	254	↘
3	Ostenfeld	583	583	594	597	600	→
4	Osterrönfeld	5.153	5.108	5.114	5.108	5.170	→
5	Rade b. Rendsb.	192	194	209	215	216	→
6	Schacht-Audorf	4.717	4.806	4.891	4.917	4.944	↗
7	Schülldorf	784	749	739	741	734	→

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Eiderkanal	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	55 € - 150 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	280 € - 300 €	700 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	160 €	ohne	W	MFH

Mehrfamilienhaus Wasserlage	320 €	ohne	W	MFH
Umlandbereich Wohnen	35 € - 85 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	150 € - 200 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	20 € - 40 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	15 € - 30 €	ohne	GE	ASB

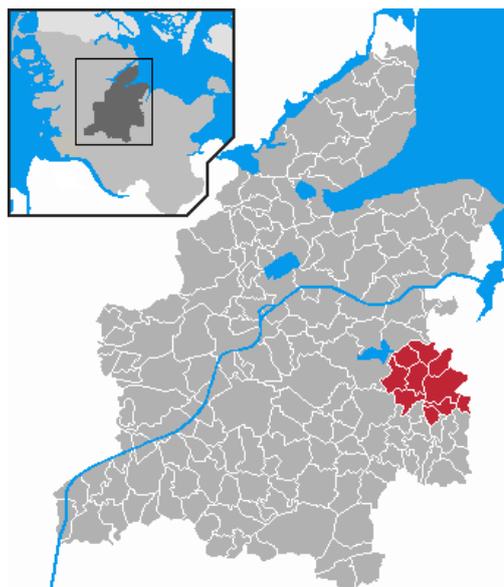
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Eiderkanal	141	45.216.445 €	144.934	66	17.315.500 €	30.420	34	5.771.150 €	8.145
Bovenau	10	4.151.500 €	20.662	4	1.229.000 €	3.417	1	*	*
Haßmoor	2	*	*				1	*	*
Ostenfeld	8	2.000.000 €	10.036						
Osterrönfeld	51	15.835.500 €	40.274	37	10.340.000 €	14.757	13	3.018.650 €	2.635
Rade/R.	6	1.953.000 €	6.744	1	*	*	1	*	*
Schacht-Audorf	55	17.133.446 €	53.207	24	5.666.500 €	11.688	17	2.217.900 €	2.732
Schülldorf	9	3.647.999 €	10.065				1	*	*

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Eiderkanal	7	17.457.764 €	40.623	9	4.851.120 €	68.686
Bovenau				2	*	*
Haßmoor						
Ostenfeld				1	*	*
Osterrönfeld	6	16.657.764 €	38.823	2	*	*
Rade/R.						
Schacht-Audorf	1	*	*	4	1.611.120 €	48.759
Schülldorf						

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Eiderkanal	16	2.413.391 €	17.059	9	649.989 €	268.684	5	4.827.844 €	107.076
Bovenau	1	*	*						
Haßmoor				1	*	*			
Ostenfeld	2	*	*	3	69.721 €	50.121			
Osterrönfeld	7	1.394.616 €	8.573	4	56.194 €	32.843	3	4.718.844 €	104.308
Schacht-Audorf	4	554.700 €	3.525	1	*	*	1	*	*
Schülldorf	2	*	*				1	*	*



12. Amt Eidertal

Flächenausdehnung:	30,76 km ² + 47,13 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland
Naturraum:	Ostholsteinisches Hügel- und Seenland (NW)
Fusion der Ämter Molfsee und Flintbek zum 01.06.2023	
Anschrift der Amtsverwaltung Flintbek:	Flintbek 24220, Heitmannskamp 2
Anschrift der Amtsverwaltung Molfsee:	Molfsee 24113, Mielkendorfer Weg 2
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Ost
link zur Homepage der Gemeinde:	Amt Eidertal: Amt Eidertal (amt-eidertal.de)

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Flintbek	8.066	7.968	7.995	8.162	8.312	→
1	Bönnhusen	290	301	300	295	292	→
2	Flintbek	7.313	7.219	7.245	7.407	7.542	→
3	Schönhorst	320	300	303	318	326	↗
4	Techelsdorf	143	148	147	142	152	↑
	Amt Molfsee	8.742	8.400	8.804	8.887	8.818	→
1	Blumenthal	709	702	681	673	677	→
2	Mielkendorf	1.397	1.368	1.376	1.408	1.389	→
3	Molfsee	4.973	5.029	5.061	5.092	5.049	→
4	Rodenbek	477	458	471	483	480	→
5	Rumohr	826	843	861	872	848	↘
6	Schierensee	360	369	354	359	375	↗

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Eidertal	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	110 € - 200 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	210 € - 380 €	600 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	640 € - 760 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	330 € - 400 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	290 €	ohne	MI	MFH
Umlandbereich Wohnen	65 € - 120 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	200 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	150 € - 195 €	600 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	400 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	40 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 € - 40 €	ohne	GE	ASB
Schule	150 €	ohne	GB	BI

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Eidertal	172	76.799.312 €	182.059	97	31.068.000 €	40.347	107	28.988.249 €	19.422
Blumenthal	14	4.677.500 €	19.674	1	*	*			
Bönnhusen	3	935.000 €	3.982	1	*	*			
Flintbek	42	17.918.799 €	36.904	68	20.524.000 €	28.380	70	18.632.149 €	11.906
Mielkendorf	21	8.966.685 €	19.377	1	*	*			
Molfsee	55	30.148.828 €	52.783	23	8.377.000 €	7.743	36	10.066.100 €	7.173
Rodenbek	8	3.024.000 €	9.842	2	*	*			
Rumohr	18	6.474.000 €	29.877	1	*	*	1	*	*
Schierensee	4	1.924.500 €	3.617						
Schönhorst	5	1.945.000 €	4.438						
Techelsdorf	2	*	*						

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Eidertal	11	5.750.000 €	71.725	22	15.171.000 €	64.609
Blumenthal	1	*	*	1	*	*
Bönnhusen	1	*	*	2	*	*
Flintbek	7	2.890.000 €	20.811	10	9.017.000 €	15.952
Mielkendorf				1	*	*
Molfsee	1	*	*	5	3.120.000 €	6.309
Rodenbek	1	*	*			
Rumohr				1	*	*
Schierensee				2	*	*
Schönhorst						
Techelsdorf						

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Eidertal	16	5.111.600 €	16.320	14	572.472 €	178.886	3	539.607 €	8.269
Blumenthal				5	66.571 €	55.733			
Bönnhusen	1	*	*	1	*	*			
Flintbek	5	1.275.600 €	3.808	3	166.801 €	52.313	3	539.607 €	8.269
Mielkendorf	2	*	*	1	*	*			
Molfsee	7	2.525.000 €	8.444	2	*	*			
Schierensee	1	*	*	2	*	*			



13. Verwaltungsgemeinschaft Fockbek

Flächenausdehnung:	67,4 km ²
Hauptnaturraum:	Vorgeest
Naturraum:	Schleswiger Vorgeest
Anschrift der Amtsverwaltung:	Fockbek 24787, Rendsburger Str. 42
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Nord + West
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.vg-fockbek-hohner-harde.de

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Fockbek	10.721	10.810	10.978	11.091	11.071	➔
1	Alt Duvenstedt (Nord)	1.929	1.895	1.886	1.873	1.890	➔
2	Fockbek (West)	6.239	6.297	6.460	6.590	6.625	➔
3	Nübbel (West)	1.502	1.594	1.588	1.576	1.513	➡
4	Rickert (Nord)	1.051	1.024	1.044	1.052	1.043	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Fockbek	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	90 € - 150 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	270 € - 300 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	140 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	170 €	ohne	W	MFH
Mehrfamilienhaus Wasserlage	340 €	ohne	W	MFH
Umlandbereich Wohnen	55 € - 90 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	150 € - 200 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	20 € - 25 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	15 € - 30 €	ohne	GE	ASB

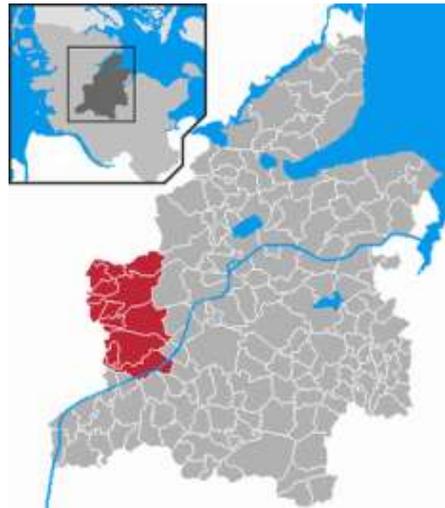
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Fockbek	163	50.514.737 €	172.223	38	9.501.300 €	19.196	24	5.938.400 €	5.717
Alt Duvenstedt	35	9.453.500 €	33.093	9	1.976.000 €	4.549	2	*	*
Fockbek	89	30.578.737 €	101.428	21	5.724.300 €	10.426	21	5.593.400 €	5.148
Nübbel	28	7.169.000 €	24.612	6	1.399.000 €	3.352	1	*	*
Rickert	11	3.313.500 €	13.090	2	*	*			

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Fockbek	7	3.772.500 €	17.677	12	15.162.000 €	79.972
Alt Duvenstedt				2	*	*
Fockbek	7	3.772.500 €	17.677	7	3.842.000 €	13.305
Nübbel				2	*	*
Rickert				1	*	*

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Fockbek	12	2.085.585 €	16.150	33	1.990.972 €	914.803	2	*	*
Alt Duvenstedt	2	*	*	16	868.306 €	427.950	2	*	*
Fockbek	4	1.102.000 €	7.324	10	695.135 €	311.786			
Nübbel	4	540.000 €	5.720	7	427.531 €	175.067			
Rickert	2	*	*						



14. Verwaltungsgemeinschaft Hohner Harde

Flächenausdehnung: 167,86 km²
 Hauptnaturraum: Hohe Geest / Vorgeest
 Naturraum: Eide-Treene-Niederung / Schleswiger Vorgeest
 Anschrift der Amtsverwaltung: Fockbek 24787, Rendsburger Str. 42
 Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK: West
 link zur Homepage der Gemeinde: <http://www.vg-fockbek-hohner-harde.de>

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Hohner Harde	8.636	8.657	8.647	8.803	9.057	↗
1	Bargstall	141	141	149	157	174	↑
2	Breiholz	1.347	1.347	1.377	1.387	1.374	→
3	Christiansholm	228	228	233	235	227	↘
4	Elsdorf-Westerm.	1.600	1.600	1.574	1.607	1.644	↗
5	Friedrichsgraben	44	44	49	49	50	↗
6	Friedrichsholm	413	413	422	408	408	→
7	Hamdorf	1.292	1.292	1.319	1.381	1.408	→
8	Hohn	2.454	2.454	2.444	2.496	2.702	↑
9	Königshügel	161	161	179	172	176	↗
10	Lohe-Föhrden	474	474	449	450	445	→
11	Prinzenmoor	172	172	160	159	164	↗
12	Sophienhamm	310	310	292	302	285	↓

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Hohner Harde	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	30 € - 140 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	180 €	800 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	95 €	ohne	W	MFH
Umlandbereich Wohnen	20 € - 55 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	100 € - 150 €	800 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	35 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	15 €	ohne	GE	ASB

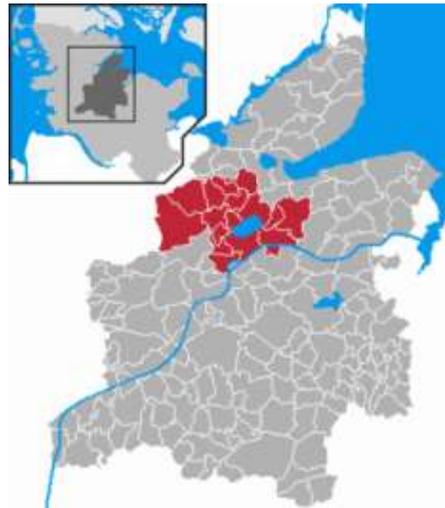
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Hohner Harde	119	31.512.398 €	187.569	19	5.086.312 €	16.598	1	*	*
Breiholz	21	5.281.300 €	18.486	5	939.312 €	3.104	1	*	*
Christiansholm	5	1.065.000 €	18.263	1	*	*			
Elsdorf-Westermühlen	23	5.306.500 €	35.994	2	*	*			
Friedrichsgraben	1	*	*						
Friedrichsholm	5	1.470.000 €	7.390						
Hamdorf	24	7.026.598 €	46.106	5	1.629.000 €	2.705			
Hohn	25	7.532.000 €	29.544	6	1.630.000 €	9.156			
Königshügel	2	*	*						
Lohe-Föhrden	6	1.860.000 €	17.296						
Prinzenmoor	1	*	*						
Sophienhamm	6	914.000 €	8.172						

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Hohner Harde	7	3.099.800 €	43.293	13	13.165.750 €	37.691
Breiholz	1	*	*	1	*	*
Christiansholm	1	*	*	1	*	*
Elsdorf-Westermühlen	1	*	*	1	*	*
Friedrichsgraben						
Friedrichsholm						
Hamdorf	2	*	*	1	*	*
Hohn	2	*	*	6	11.185.000 €	11.386
Königshügel						
Lohe-Föhrden				2	*	*
Prinzenmoor						
Sophienhamm				1	*	*

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Hohner Harde	105	8.482.066 €	90.792	52	5.171.854 €	2.463.834	2	*	*
Bargstall				2	*	*			
Breiholz	2	*	*	8	104.550 €	107.657	1	*	*
Christiansholm	2	*	*	3	353.415 €	198.570			
Elsdorf-Westermühlen	10	737.942 €	7.975	5	1.478.696 €	374.941			
Friedrichsgraben				2	*	*			
Friedrichsholm				1	*	*			
Hamdorf	35	1.968.558 €	28.624	8	725.938 €	456.936			
Hohn	53	5.343.766 €	47.865	16	1.495.512 €	633.461	1	*	*
Lohe-Förden	1	*	*						
Prinzenmoor	1	*	*	4	289.900 €	239.086			
Sophienhamm	1	*	*	3	44.800 €	55.556			



15. Amt Hüttener Berge

Flächenausdehnung:	208,68 km ²
Hauptnaturraum:	Hügelland / Schleswiger Vorgeest
Naturraum:	Schwansen, Dänischer Wohld / Schleswiger Vorgeest
Anschrift der Amtsverwaltung:	Groß Wittensee 24361, Mühlenstr. 8
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	Nord
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.amt-huettener-berge.de/

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Hüttener Berge	14.493	14.624	14.966	15.171	15.354	→
1	Ahlefeld-Bistensee	488	484	502	508	522	↗
2	Ascheffel	1.013	973	1.008	1.032	1.052	→
3	Borgstedt	1.560	1.588	1.716	1.795	1.825	→
4	Brekendorf	999	1.008	997	991	1.020	↗
5	Bünsdorf	620	614	614	620	621	→
6	Damendorf	423	415	434	429	477	↑
7	Groß Wittensee	1.205	1.276	1.319	1.341	1.355	→
8	Haby	556	562	565	563	576	↗
9	Holtsee	1.247	1.292	1.263	1.286	1.299	→
10	Holzbunge	343	347	362	346	353	→
11	Hütten	209	211	218	224	226	→
12	Klein Wittensee	169	210	224	229	213	↓
13	Neu Duvenstedt	126	131	119	133	128	↘
14	Osterby	962	1.016	1.075	1.081	1.083	→
15	Owschlag	3.724	3.666	3.709	3.746	3.783	→
16	Sehestedt	849	831	841	847	821	↘

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Hüttener Berge	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	60 € - 240 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	220 € - 240 €	700 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	150 €	ohne	W	MFH
Wochenendhausgebiet	230 €	1000 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet	120 €	350 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet Wasserlage	240 €	350 m ²	S	WO
Umlandbereich Wohnen	40 € - 85 €	700 m ²	W	ASB
Umlandgebiet Wohnen Wasserlage	150 € - 200 €	700 m ²	W	ASB
Umlandgebiet Wohnen Gemeindegebiet	55 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	20 € - 30 €	ohne	GE	
Gewerbe Dienstleistung u. Logistik	70 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB

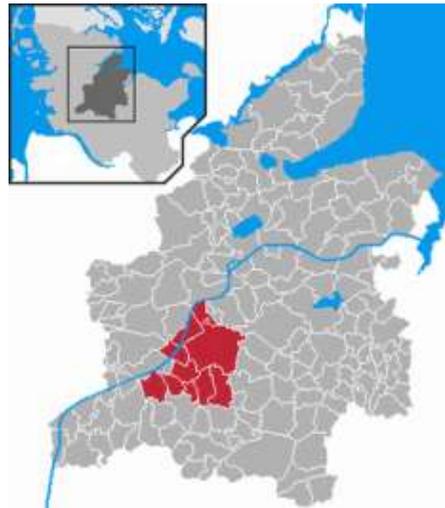
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Hüttener Berge	174	58.924.629 €	256.420	52	15.242.670 €	27.224	98	33.554.425 €	22.178
Ahlefeld-Bistensee	4	1.330.000 €	4.372						
Ascheffel	9	3.475.000 €	10.453	2	*	*			
Borgstedt	12	4.179.900 €	12.877	7	2.112.000 €	2.849	1	*	*
Brekendorf	11	2.286.500 €	8.407	1	*	*			
Bünsdorf	5	1.484.000 €	4.700				3	604.830 €	1.921
Damendorf	9	3.164.000 €	10.058	1	*	*	1	*	*
Groß Wittensee	21	8.078.999 €	20.069	10	2.896.470 €	4.341	5	1.342.000 €	5.644
Haby	7	2.700.000 €	7.685	9	3.965.200 €	5.353			
Holtsee	9	3.412.000 €	37.045	4	1.275.000 €	3.374	2	*	*
Holzbunge	2	*	*						
Hütten	2	*	*	2	*	*	3	605.000 €	4.249
Klein Wittensee	5	1.645.000 €	4.293						
Osterby	14	3.918.624 €	15.631	3	1.186.000 €	1.550	1	*	*
Owschlag	58	18.618.606 €	111.279	10	2.196.000 €	4.403	82	29.958.595 €	6.766
Sehestedt	6	2.795.000 €	6.150	3	533.000 €	2.802			

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Hüttener Berge	4	647.000 €	21.533	27	21.199.069 €	71.945
Ahlefeld-Bistensee				4	840.310 €	13.469
Ascheffel				3	1.017.000 €	8.292
Borgstedt	1	*	*	3	6.980.000 €	5.937
Brekendorf				2	*	*
Bünsdorf				2	*	*
Damendorf				2	*	*
Groß Wittensee				2	*	*
Haby						
Holtsee	2	*	*			
Holzbung						
Hütten						
Klein Wittensee				2	*	*
Osterby				1	*	*
Owshlag	1	*	*	6	7.938.159 €	11.563
Sehestedt						

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Hüttener Berge	90	12.958.288 €	80.471	46	7.681.925 €	1.896.460	21	17.925.387 €	367.253
Ahlefeld-Bistensee	1	*	*	1	*	*			
Ascheffel	1	*	*	6	489.851 €	198.222	1	*	*
Borgstedt	1	*	*	1	*	*	1	*	*
Brekendorf	14	1.441.745 €	13.908	9	1.621.195 €	490.472	1	*	*
Bünsdorf	1	*	*	2	*	*			
Damendorf	1	*	*	1	*	*			
Groß Wittensee	13	1.990.420 €	9.274	3	91.000 €	35.661	1	*	*
Haby	1	*	*	3	232.000 €	123.583			
Holtsee	1	*	*	1	*	*			
Holzbung	1	*	*				1	*	*
Hütten				4	497.951 €	218.075			
Osterby	3	371.000 €	2.843	2	*	*			
Owshlag	49	7.955.090 €	44.915	13	4.513.866 €	697.503	16	1.567.208 €	33.726
Sehestedt	3	451.263 €	2.800						



16. Amt Jevenstedt

Flächenausdehnung:	134,72 km ²
Hauptnaturraum:	Vorgeest / Hohe Geest
Naturraum:	Holst. Vorgeest / Heide-Itzehoer-Geest / Eider-Tr.-N.
Anschrift der Amtsverwaltung:	Jevenstedt 24808, Meiereistr. 5
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	West
link zur Homepage der Gemeinde:	http://www.amt-jevenstedt.de

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Jevenstedt	11.591	11.499	11.534	11.522	11.568	→
1	Brinjahe	120	110	106	103	107	↗
2	Embühren	210	195	197	197	204	↗
3	Haale	517	511	502	514	517	→
4	Hamweddel	452	445	450	453	454	→
5	Hörsten	53	52	55	55	60	↑
6	Jevenstedt	3.353	3.321	3.366	3.385	3.418	→
7	Luhnstedt	389	401	392	384	379	→
8	Schülp b. Rendsb.	1.108	1.086	1.101	1.083	1.075	→
9	Stafstedt	376	355	364	368	367	→
10	Westerrönfeld	5.013	5.023	5.001	4.980	4.987	→

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Jevenstedt	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	30 € - 70 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	105 € - 150 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	280 € - 300 €	700 m ²	W	EFH

Mehrfamilienhaus	160 €	ohne	W	MFH
Mehrfamilienhaus Wasserlage	320 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	30 €	800 m ²	MI	EFH
Umlandbereich Wohnen	20 € - 50 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	100 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	65 € - 85 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	150 € - 200 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	15 € - 25 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	15 €	ohne	GE	ASB

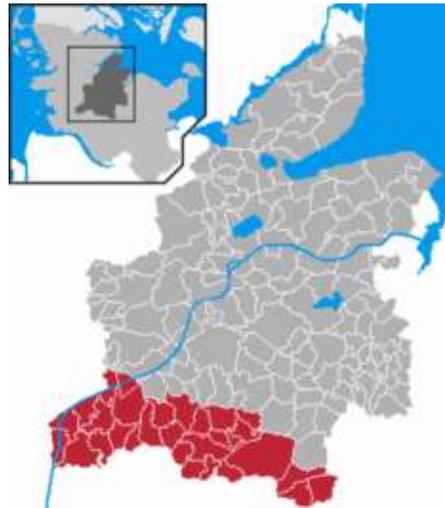
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Jevenstedt	145	44.551.200 €	231.882	30	7.058.000 €	12.395	26	6.770.000 €	5.542
Brinjahe	2	*	*						
Embühren	6	2.313.000 €	35.835						
Haale	10	2.411.000 €	30.624						
Hamweddel	6	1.558.000 €	6.488						
Hörsten	1	*	*						
Jevenstedt	40	11.342.700 €	52.607	8	1.742.000 €	4.001	3	635.000 €	1.026
Luhnstedt	5	1.108.000 €	8.029						
Schülp/R.	13	5.886.000 €	14.066	4	1.184.000 €	2.195	10	2.791.500 €	2.255
Stafstedt	9	2.515.000 €	31.402	1	*	*			
Westerrönfeld	53	16.202.500 €	40.722	17	4.027.000 €	5.755	13	3.343.500 €	2.261

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Jevenstedt	8	7.816.515 €	97.524	11	9.317.800 €	28.656
Brinjahe				1	*	*
Embühren	1	*	*			
Haale						
Hamweddel	1	*	*			
Hörsten						
Jevenstedt	2	*	*	4	1.481.800 €	16.490
Luhnstedt				3	1.035.000 €	4.211
Schülp/R.						
Stafstedt						
Westerrönfeld	4	5.886.045 €	59.712	3	6.361.000 €	2.976

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Jevenstedt	69	9.463.658 €	59.910	21	1.647.565 €	550.688	1	*	*
Embühren				1	*	*			
Haale	3	90.248 €	3.871	5	343.891 €	147.020			
Hamweddel				2	*	*			
Jevenstedt	4	386.000 €	3.526	2	*	*			
Luhnstedt	1	*	*	7	298.185 €	141.485			
Schülp/R.	35	5.288.709 €	28.637	2	*	*			
Stafstedt				2	*	*			
Westerrönfeld	26	3.659.545 €	22.823				1	*	*



17. Amt Mittelholstein

Flächenausdehnung: 405,05 km²
 Hauptnaturraum: Hohe Geest
 Naturraum: Heide-Itzehoer-Geest / Eider-Treene-Niederung
 Anschrift der Amtsverwaltung: Hohenwestedt 24594, Am Markt 15
 Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK: West
 Ost: Aukrug, Ehndorf, Padenstedt + Arpsdorf
 link zur Homepage der Gemeinde: www.amt-mittelholstein.de

	Amt Mittelholstein	24.043	23.989	24.102	24.461	24.464	➔
1	Arpsdorf	284	281	272	295	301	➔
2	Aukrug	3.790	3.856	3.853	3.928	3.935	➔
3	Beldorf	287	278	267	284	275	➔
4	Bendorf	441	423	436	429	442	➔
5	Beringstedt	739	745	755	734	746	➔
6	Bornholt	167	166	181	182	171	➔
7	Ehndorf	630	608	603	603	585	➔
8	Gokels	553	541	558	578	585	➔
9	Grael	258	258	268	277	272	➔
10	Han.-Hademarsch.	3.027	2.959	3.024	3.053	3.059	➔
11	Heinkenborstel	144	133	137	136	142	➔
12	Hohenwestedt	5.314	5.359	5.406	5.412	5.409	➔
13	Jahrsdorf	223	221	221	226	226	➔
14	Lütjenwestedt	567	544	534	549	551	➔
15	Meezen	366	380	354	354	349	➔
16	Mörel	229	234	248	238	249	➔
17	Nienborstel	585	601	576	584	590	➔
18	Nindorf	599	606	625	648	636	➔
19	Oldenbüttel	255	245	251	267	267	➔
20	Osterstedt	664	670	645	663	676	➔
21	Padenstedt	1.712	1.699	1.690	1.818	1.831	➔
22	Rade b. Hohenw.	89	93	95	101	99	➔
23	Remmels	437	431	429	454	439	➔
24	Seefeld	353	346	351	338	349	➔
25	Steenfeld	347	330	346	338	331	➔
26	Tackesdorf	69	73	68	65	65	➔
27	Tappendorf	338	330	325	330	323	➔
28	Thaden	248	241	236	234	235	➔
29	Todenbüttel	1.030	1.020	1.035	1.031	1.000	➔
30	Wapelfeld	298	318	313	312	326	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Mittelholstein	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	35 € - 125 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	95 € - 150 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	95 € - 110 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	80 € - 120 €	ohne	W	MFH
Mischgebiet	100 €	600 m ²	MI	EFH
Mischgebiet	105 €	ohne	MI	WGH
Ferienhausgebiet	85 €	450 m ²	S	FEH
Umlandbereich Wohnen	20 €	1500 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	100 €	1500 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	20 € - 60 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	100 € - 150 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	80 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	60 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	25 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	15 €	ohne	GE	ASB

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Mittelholstein	353	88.323.949 €	430.846	43	9.874.005 €	22.320	51	13.437.950 €	10.361
Arpsdorf	4	1.750.000 €	3.418						
Aukrug	48	14.824.500 €	67.437	2	*	*	12	4.124.000 €	3.698
Beldorf	2	*	*						
Bendorf	6	1.393.000 €	13.430						
Beringstedt	11	2.489.000 €	17.972						
Bornholt	3	879.000 €	6.576						
Ehndorf	10	3.682.000 €	20.142						
Gokels	8	1.621.500 €	15.381						
Grael	7	1.705.000 €	7.161						
Hanerau-Hademarschen	63	10.986.944 €	58.993	10	2.440.000 €	3.377	5	764.900 €	1.208
Heinkenborstel	2	*	*						
Hohenwestedt	71	17.861.504 €	59.848	14	2.517.500 €	5.932	33	8.339.050 €	5.256
Jahrsdorf	3	555.000 €	3.980						
Lütjenwestedt	8	1.753.000 €	7.603	1	*	*			
Meezen	8	2.750.000 €	18.696	1	*	*			
Mörel	4	972.500 €	4.169						
Nienborstel	10	2.212.000 €	12.044						
Nindorf	9	2.158.000 €	11.384						
Oldenbüttel	1	*	*						
Osterstedt	8	1.851.000 €	8.448	2	*	*	1	*	*
Padenstedt	13	4.750.000 €	11.722	9	2.484.000 €	3.041			
Remmels	10	2.082.000 €	11.763						
Seefeld	8	1.612.000 €	9.178	2	*	*			
Steenfeld	3	1.065.000 €	8.213						
Tackesdorf									
Tappendorf	7	2.049.000 €	13.357						
Thaden	7	1.109.000 €	12.831						
Todenbüttel	15	3.933.000 €	18.759	2	*	*			
Wapelfeld	4	1.145.000 €	3.789						

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Mittelholstein	10	8.400.000 €	73.245	59	20.880.071 €	270.489
Arpsdorf						
Aukrug	1	*	*	6	1.982.651 €	104.062
Beldorf						
Bendorf						
Beringstedt	2	*	*	5	1.889.900 €	19.590
Bornholt						
Ehndorf						
Gokels				2	*	*
Grael						
Hanerau-Hademarschen	1	*	*	10	2.912.000 €	28.375
Heinkenborstel						
Hohenwestedt	5	7.535.000 €	63.095	18	7.738.440 €	25.256
Jahrsdorf	1	*	*			
Lütjenwestedt				1	*	*
Meezen						
Mörel				1	*	*
Nienborstel						
Nindorf				1	*	*
Oldenbüttel				1	*	*
Osterstedt						
Padenstedt				1	*	*
Remmels				2	*	*
Seefeld						
Steenfeld				2	*	*
Tackesdorf				1	*	*
Tappendorf				1	*	*
Thaden				1	*	*
Todenbüttel				3	535.000 €	2.449
Wapelfeld				3	421.000 €	9.482

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Mittelholstein	165	15.163.668 €	157.169	72	5.004.927 €	1.954.910	18	1.093.636 €	48.947
Arpsdorf	12	1.959.850 €	14.169						
Aukrug	29	4.050.494 €	27.229	11	1.280.477 €	443.458	1	*	*
Beldorf	8	544.630 €	8.019						
Bendorf	9	366.660 €	7.343	9	460.348 €	199.831			
Beringstedt	2	*	*	5	65.323 €	46.292			
Bornholt	4	189.635 €	4.246	1	*	*	1	*	*
Ehndorf	1	*	*						
Gokels				1	*	*			
Grael	2	*	*	1	*	*			
Hanerau-Hademarschen	40	3.292.722 €	33.717	9	126.823 €	118.368	2	*	*
Heinkenborstel	1	*	*	1	*	*			
Hohenwestedt	6	352.364 €	3.732	2	*	*	13	964.431 €	43.693
Jahrsdorf	2	*	*	1	*	*			
Lütjenwestedt	1	*	*	2	*	*			
Meezen	2	*	*	1	*	*			
Mörel	1	*	*	3	9.973 €	15.964			
Nienborstel	2	*	*	2	*	*			
Nindorf	6	494.800 €	6.151	6	578.382 €	208.664			
Oldenbüttel	1	*	*						
Osterstedt	8	682.816 €	7.339				1	*	*
Padenstedt	2	*	*	2	*	*			
Rade/H.				3	547.157 €	159.279			
Remmels	6	470.972 €	6.246	1	*	*			
Seefeld	2	*	*	2	*	*			
Steenfeld	2	*	*	1	*	*			
Tappendorf	4	410.700 €	6.956						
Thaden				3	90.544 €	69.791			
Todenbüttel	11	986.645 €	9.078	2	*	*			
Wapelfeld	1	*	*	3	16.518 €	19.245			



18. Amt Nortorfer Land

Flächenausdehnung:	245,13 km ²
Hauptnaturraum:	Vorgeest / Hohe Vorgeest / Hügelland
Naturraum:	Holst. Vorg. / Heide-Itze. G. /Osthol. Hügel-+Seenland
Anschrift der Amtsverwaltung:	Nortorf 24589, Niedernstr. 6
Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK:	West Ost die Gemeinden Borgdorf-Seedorf, Dätgen, Krogaspe, Groß Vollstedt, Schülp/N., Warder, Langwedel, Nortorf + Timmaspe

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Nortorfer Land	18.424	18.513	18.557	18.748	18.886	→
1	Bargstedt	721	717	725	743	775	↗
2	Bokel	583	588	599	602	604	→
3	Borgdorf-Seedorf	417	476	487	472	464	→
4	Brammer	377	346	346	355	357	→
5	Dätgen	619	571	568	601	590	→
6	Eisendorf	281	288	280	296	277	↓
7	Ellerdorf	502	492	473	466	478	↗
8	Emkendorf	1.350	1.342	1.359	1.340	1.363	→
9	Gnutz	1.209	1.174	1.188	1.195	1.176	→
10	Groß Vollstedt	970	984	976	990	1.003	→
11	Krogaspe	421	436	433	432	444	↗
12	Langwedel	1.542	1.564	1.551	1.576	1.562	→
13	Nortorf, Stadt	163	155	156	6981	7.095	→
14	Oldenhütten	807	765	783	155	154	→
15	Schülp b. Nortorf	6.728	6.848	6.875	775	778	→
16	Timmaspe	1.058	1.081	1.069	1.075	1.072	→
17	Warder	676	686	689	694	694	→

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Nortorfer Land	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	30 € - 100 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	220 € - 270 €	800 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	85 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus	120 € - 140 €	600 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	160 €	ohne	W	MFH
Ferienhausgebiet	90 €	1000 m ²	S	FEH
Ferienhausgebiet Wasserlage	270 €	1000 m ²	S	FEH
Ferienhausgebiet	95 €	450 m ²	S	FEH
Kerngebiet	170 €	ohne	MK	WGH
Umlandbereich Wohnen	25 € - 55 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	150 €	800 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	50 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen	75 €	600 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	30 €	ohne	GE	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB
Schule	50 € - 75 €	ohne	GB	BI
Kleingartenfläche	7,50 €	ohne	KGA	

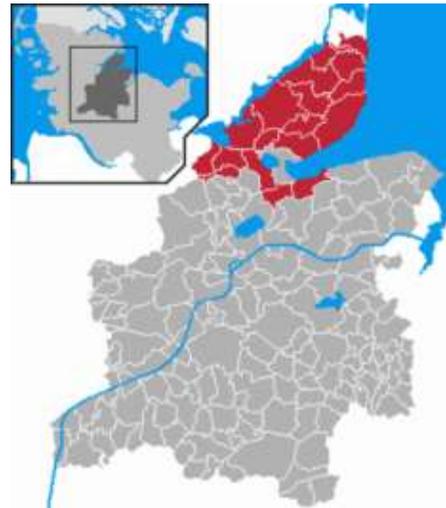
bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Nortorfer Land	245	69.367.896 €	299.673	34	7.703.000 €	17.942	73	16.943.273 €	32.375
Bargstedt	8	1.916.797 €	24.903				4	480.000 €	2.401
Bokel	13	2.494.800 €	15.877						
Borgdorf-Seedorf	4	1.174.000 €	6.133						
Brammer	4	845.599 €	4.175						
Dätgen	7	2.991.000 €	20.020	1	*	*			
Eisendorf	3	1.035.000 €	3.414						
Ellerdorf	8	1.647.000 €	8.556				2	*	*
Emkendorf	26	5.743.000 €	45.362	4	879.000 €	4.762			
Gnutz	16	4.387.000 €	12.874	1	*	*	1	*	*
Groß Vollstedt	10	2.924.000 €	12.763	1	*	*	3	586.000 €	2.647
Krogaspe	4	1.234.000 €	4.285	1	*	*			
Langwedel	18	5.274.200 €	22.684	4	925.000 €	2.102	5	870.000 €	12.470
Nortorf	84	26.157.000 €	68.980	17	3.452.000 €	6.490	54	13.834.273 €	11.679
Oldenhütten	4	1.058.000 €	4.287				1	*	*
Schülp/N.	14	4.282.000 €	14.863	1	*	*	1	*	*
Timmaspe	18	4.975.500 €	26.471	4	1.039.000 €	2.853	2	*	*
Warder	4	1.229.000 €	4.026						

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Nortorfer Land	9	12.562.810 €	47.012	42	13.637.913 €	85.445
Bargstedt				2	*	*
Bokel						
Borgdorf-Seedorf				1	*	*
Brammer						
Dätgen	1	*	*	1	*	*
Eisendorf						
Ellerdorf						
Emkendorf	2	*	*	1	*	*
Gnutz				2	*	*
Groß Vollstedt				1	*	*
Krogaspe				1	*	*
Langwedel				3	920.000 €	14.398
Nortorf	6	11.270.743 €	40.632	26	9.992.013 €	28.150
Oldenhütten				1	*	*
Schülp/N.						
Timmaspe				3	540.000 €	4.310
Warder						

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Nortorfer Land	83	11.385.577 €	87.150	54	3.730.767 €	1.577.771	10	1.940.939 €	72.981
Bargstedt	1	*	*	5	157.698 €	75.607			
Bokel				2	*	*			
Borgdorf-Seedorf	1	*	*	2	*	*			
Brammer				3	211.347 €	96.433			
Dätgen	1	*	*	2	*	*	4	797.860 €	28.495
Eisendorf	1	*	*						
Ellerdorf	5	392.365 €	4.166	3	96.000 €	95.084			
Emkendorf	1	*	*	13	534.007 €	250.503			
Gnutz	2	*	*	4	675.651 €	178.854			
Groß Vollstedt	6	548.145 €	4.798	3	265.295 €	163.672			
Krogaspe	7	618.477 €	6.490						
Langwedel	2	*	*	5	1.054.035 €	292.670			
Nortorf	51	8.010.950 €	49.468	8	139.654 €	107.885	6	1.143.079 €	44.486
Schülp/N.				3	87.441 €	64.569			
Warder	5	1.046.400 €	12.620	1	*	*			



19. Amt Schlei-Ostsee

Flächenausdehnung: 305,28 km²
 Hauptnaturraum: Hügelland
 Naturraum: Schwansen, Dänischer Wohld
 Anschrift der Amtsverwaltung: Eckernförde 24340, Holm 13
 Lage der Gemeinden im Kreis RD-ECK: Nord
 link zur Homepage der Gemeinde: www.amt-schlei-ostsee.de

lfd. Nr.	Gemeinden	EWZ 31.03.2017	EWZ 30.09.2019	EWZ 31.03.2021	EWZ 31.03.2022	EWZ 31.06.2023	Trend
	Amt Schlei-Ostsee	18.775	18.848	19.029	19.255	19.221	➔
1	Altenhof	306	309	317	321	332	↗
2	Barkelsby	1.501	1.538	1.566	1.565	1.567	➔
3	Brodersby	664	653	685	687	678	➔
4	Damp	1.458	1.487	1.476	1.547	1.576	➔
5	Dörphof	720	746	732	762	758	➔
6	Fleckeby	2.151	2.168	2.158	2.151	2.119	➔
7	Gammelby	509	531	521	520	492	↓
8	Goosefeld	731	726	735	722	720	➔
9	Güby	700	726	762	759	765	➔
10	Holzdorf	836	830	829	849	829	↘
11	Hummelfeld	280	274	278	278	280	➔
12	Karby	581	556	559	581	581	➔
13	Kosel	1.378	1.389	1.418	1.406	1.418	➔
14	Loose	836	823	834	852	861	➔
15	Rieseby	2.714	2.714	2.804	2.854	2.834	➔
16	Thumbby	416	386	383	386	395	↗
17	Waabs	1.452	1.452	1.441	1.479	1.452	➔
18	Windeby	1.033	1.013	1.005	998	1.024	↗
19	Winnemark	509	527	526	538	540	➔

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024:

Amt Schlei-Ostsee	Bodenwertniveau	Richtgrundstück	Nutzung	Art
Einfamilienhaus	60 € - 160 €	700 m ²	W	EFH
Einfamilienhaus Wasserlage	220 € - 290 €	700 m ²	W	EFH
Mehrfamilienhaus	115 € - 180 €	ohne	W	MFH
Ferienhausgebiet	130 €	500 m ²	S	FEH
Ferienhausgebiet Wasserlage	260 €	500 m ²	S	FEH
Ferienhausgebiet	145 €	400 m ²	S	FEH
Ferienhausgebiet	160 €	500 m ²	GE	FEH
Ferienhausgebiet	320 €	500 m ²	GE	FEH
Wochenendhausgebiet	270 €	1000 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet	155 €	700 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet Wasserlage	310 €	700 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet	155 € - 160 €	500 m ²	S	WO
Wochenendhausgebiet Wasserlage	310 € - 320 €	500 m ²	S	WO
Umlandbereich Wohnen	40 € - 80 €	700 m ²	W	ASB
Umlandbereich Wohnen Wasserlage	150 € - 200 €	700 m ²	W	ASB
Gewerbe ohne Einzelhandel	20 €	ohne	GE	
Schule	75 €	ohne	GB	BI
Campingfläche	30 €	ohne	CA	
Umlandbereich Gewerbe	20 €	ohne	GE	ASB

bebaut 2022 + 2023, Stand 29.05.2024:

Gemeinden	EFH+DH+ZFH			DHH+RMH+REH			Eigentumswhg.		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Schlei-Ostsee	240	91.271.020 €	348.418	41	10.920.250 €	21.152	224	35.650.896 €	29.205
Altenhof	3	1.300.000 €	3.239						
Barkelsby	14	4.456.000 €	13.143	4	1.109.500 €	2.655			
Brodersby	12	5.179.000 €	13.280	2	*	*	20	4.781.500 €	3.176
Damp	25	7.152.500 €	27.686	4	1.080.750 €	1.072	181	25.964.896 €	19.395
Dörphof	11	4.523.000 €	24.003	3	554.000 €	2.498	1	*	*
Fleckeby	36	13.752.850 €	35.808	3	1.287.500 €	1.304	2	*	*
Gammelby	8	1.750.000 €	11.668						
Goosefeld	7	3.119.000 €	24.893	3	1.245.000 €	1.164	2	*	*
Güby	5	2.519.000 €	12.527	1	*	*	1	*	*
Holzdorf	6	1.940.000 €	5.630	1	*	*			
Hummelfeld	6	1.735.000 €	8.145	1	*	*			
Karby	16	6.141.000 €	17.107						
Kosel	15	7.320.260 €	12.498				2	*	*
Loose	12	3.462.410 €	10.428				1	*	*
Rieseby	20	7.633.000 €	18.666	10	2.921.500 €	5.194	13	3.575.000 €	2.193
Thumbby	4	1.451.500 €	5.668	1	*	*			
Waabs	17	6.835.500 €	22.164	3	740.000 €	1.297			
Windeby	14	6.749.000 €	63.058	5	982.000 €	2.195			
Winnemark	9	4.252.000 €	18.808				1	*	*

Gemeinden	GH+GE			MFH+WGH+SF		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Schlei-Ostsee	9	7.670.000 €	124.504	27	23.821.000 €	157.524
Altenhof						
Barkelsby	1	*	*	4	2.617.500 €	9.070
Brodersby						
Damp	1	*	*	5	5.661.500 €	8.395
Dörphof	2	*	*	1	*	*
Fleckeby	1	*	*	1	*	*
Gammelby	1	*	*			
Goosefeld				2	*	*
Güby	1	*	*	1	*	*
Holzdorf	1	*	*	2	*	*
Hummelfeld						
Karby	1	*	*			
Kosel				2	*	*
Loose				1	*	*
Rieseby				6	9.360.000 €	115.926
Thumbby						
Waabs				1	*	*
Windeby						
Winnemark				1	*	*

unbebaut:

Gemeinden	Wohnen			landwirtschaftl. Flächen			Gewerbe		
	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²	Anz.	Kaufpreis €	Grundstück m ²
Schlei-Ostsee	69	9.055.518 €	56.463	31	4.510.248 €	1.318.670	10	929.147 €	87.087
Altenhof				1	*	*			
Barkelsby	1	*	*	1	*	*	1	*	*
Brodersby	5	1.812.090 €	7.513	2	*	*			
Damp	25	2.057.442 €	18.243	2	*	*	1	*	*
Dörphof	3	651.000 €	2.694						
Fleckeby	2	*	*	1	*	*	1	*	*
Gammelby				1	*	*			
Goosefeld							2	*	*
Güby	1	*	*	4	35.230 €	44.182			
Holzdorf				3	1.010.098 €	193.950			
Hummelfeld				6	858.509 €	282.090			
Karby	1	*	*						
Kosel	4	645.000 €	4.878	3	601.685 €	217.251			
Loose	16	1.467.716 €	10.403	1	*	*			
Rieseby	5	683.050 €	4.103	3	93.333 €	35.274			
Thumby	2	*	*				1	*	*
Waabs	3	353.020 €	1.640	2	*	*	4	191.657 €	9.644
Windeby				1	*	*			
Winnemark	1	*	*						

6. Nutzungsart unbebaute Flächen kreisweit

In den nachfolgenden Tabellen von Kapitel 6 und 7 sind die Anzahl der Verträge, der Flächenumsätze und der Geldumsätze im Berichtszeitraum für unbebaute und bebaute Grundstücke im Kreis Rendsburg-Eckernförde angegeben.

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

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

- * aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben
- * ohne Bauerwartung

Mengenstatistik Teilmärkte unbebaute Flächen von 2022 und 2023:

unbebaut Nutzungsart	Beschreibung	Anz.		Grundstück m ²		Kaufpreis €	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023
Arr	Arrondierung	32	40	265.426	21.656	327.515 €	374.380 €
DH	Doppelhaus	8	2	10.250	2.253	2.282.625 €	527.000 €
DHH	Doppelhaushälfte		1		649		*
EFH	Einfamilienhaus	334	200	494.220	378.881	49.532.200 €	32.642.998 €
FEH	Ferienhaus	3	3	8.463	2.033	704.000 €	229.000 €
Gart	Garten	65	66	177.999	316.049	1.153.839 €	1.094.289 €
Gem	Gemeinbedarfsfläche	9	3	75.997	9.595	1.828.435 €	1.084.775 €
GH	Geschäftshaus	3		11.536		4.725.295 €	
GE	Gewerbe	49	35	365.267	1.596.955	9.799.849 €	67.240.844 €
Idw	landwirtschaftl. Flächen	186	151	5.080.622	6.658.634	15.647.053 €	21.211.350 €
MFH	Mehrfamilienhaus	15	6	45.526	12.266	11.587.615 €	3.059.480 €
RH	Reihenhaus	4	1	7.404	2.060	1.449.882 €	*
SF	Sonderfläche	10	7	255.626	195.519	426.208 €	2.186.219 €
ST	Stellplätze		1		197		*
Str	Straßenfläche	54	48	1.547.274	720.967	672.976 €	296.484 €
ZFH	Zweifamilienhaus	2		16.646		500.000 €	

Stand 29.05.2024

7. Nutzungsart bebaute Flächen kreisweit

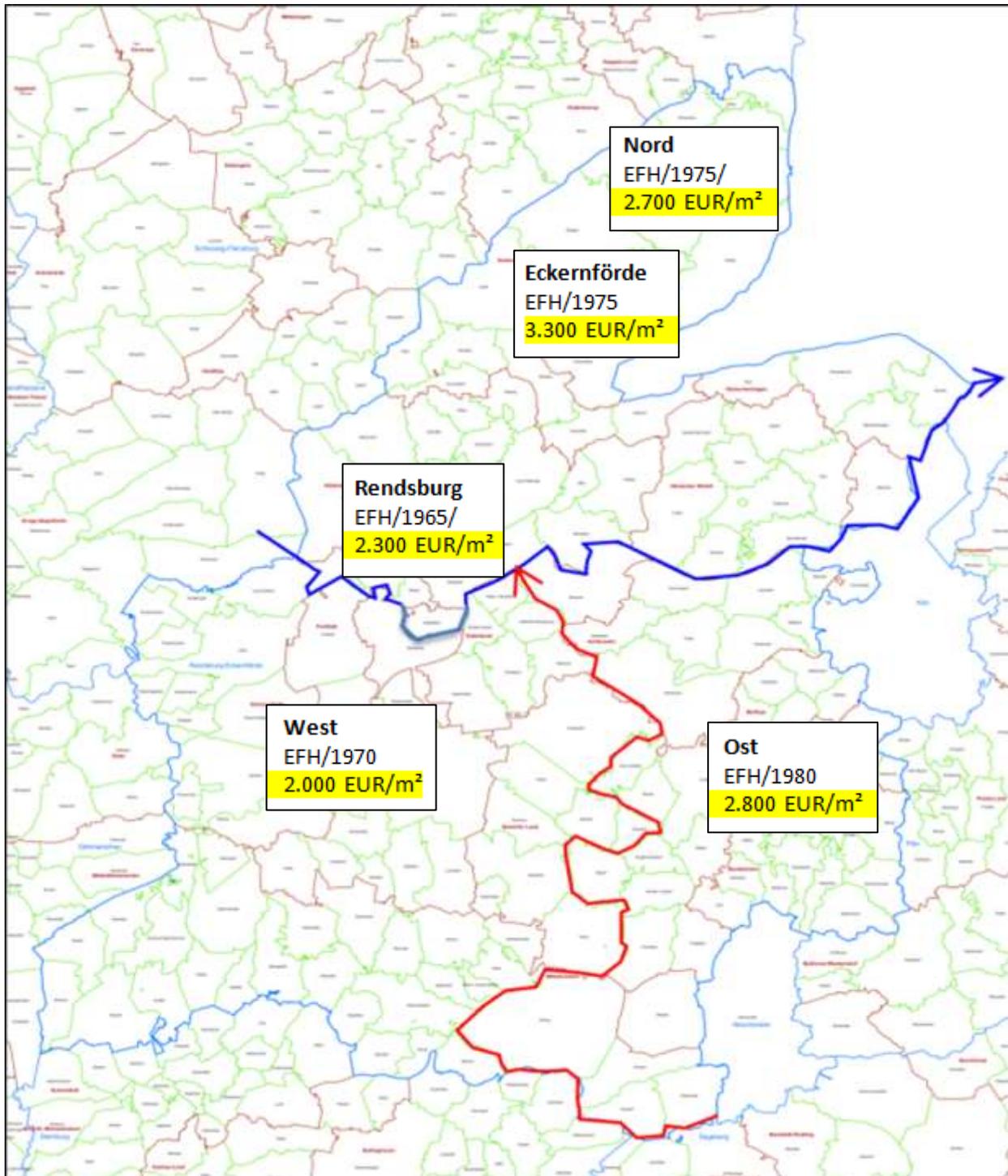
Mengenstatistik Teilmärkte bebaute Flächen von 2022 und 2023:

bebaut	Nutzungsart	Beschreibung	Anz.		Grundstück m ²		Kaufpreis €	
			2022	2023	2022	2023	2022	2023
Arr		Arrondierung		2		863		4.940 €
BH		Bauernhof	47	38	1.750.046	1.729.012	20.828.620 €	18.642.500 €
DH		Doppelhaus	15	7	25.020	18.562	6.113.037 €	2.175.000 €
DHH		Doppelhaushälfte	204	222	160.542	192.617	58.489.273 €	55.223.884 €
ETW		Eigentumswohnung	684	401	3.654.326	2.043.843	161.567.963 €	80.887.622 €
EFH		Einfamilienhaus	980	829	2.088.227	1.306.728	326.023.546 €	256.678.291 €
FEH		Ferienhaus	69	48	698.293	437.050	18.195.705 €	14.219.500 €
Gart		Garten		3		14.213		34.490 €
GE		Gemeinbedarfsfläche		5		142.203		2.800.000 €
GH		Geschäftshaus	1	2	1.396	679	*	263.000 €
GE		Gewerbe	50	42	427.207	218.328	50.945.257 €	40.309.374 €
ldw		landwirtschaftl. Flächen		1		64.352		*
MFH		Mehrfamilienhaus	83	67	152.537	110.548	48.522.788 €	46.386.539 €
REH		Reihenendhaus	65	49	66.371	59.492	17.365.295 €	15.415.400 €
RMH		Reihenmittelhaus	93	79	90.988	78.100	26.190.640 €	20.478.500 €
SF		Sonderfläche	35	23	1.410.859	136.166	38.605.709 €	23.616.216 €
ST		Stellplätze	11	12	28.345	14.007	512.000 €	145.450 €
WGH		Wohngeschäftshaus	60	31	95.328	74.116	27.724.500 €	15.935.500 €
ZFH		Zweifamilienhaus	56	45	126.318	55.022	18.288.953 €	14.123.638 €

Stand 29.05.2024

8. Ein- bis Zweifamilienhäuser 2023

1. Immobilienrichtwerte für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zum 01.01.2024



Legende:

Region/Stadt:	Eckernförde
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 Lagebezirks-Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in einer definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. 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 das Normobjekt 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
- 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 01.01.2024 aus Kaufpreisen des Jahres 2023 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 8 zurückliegenden Jahren mit über 4650 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.

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.

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	144,4	+12,1 %
2021	169,4	+17,3 %
2022	190,0	+12,2 %
2023	176,1	- 7,3 %

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 1,50
gute Wohnlage	1,15
einfache Wohnlage	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 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 (Grundstücksgrößenanpassung 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 1,50	0,95

* Bungalow

** Zweifamilienhaus

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

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	1,07	1,06	1,05	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92
1975	1,08	1,07	1,06	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93
1970	1,09	1,08	1,07	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94
1965	1,10	1,09	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95

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 0,85

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.

Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	2.800 €/m ²		
Wohnfläche m ²		150	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,95
Baujahr	1980	1990	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:	2.800 €/m ²	x 1,05	2.940 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:	2.940 €/m ²	x 150 m ²	441.000 €

9. Eigentumswohnungen

1. ETW-Altbestand: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021

Die Preisspanne des Wohnflächenfaktors (WF-Faktor), bereinigt um Inventar und Garagen/Stellplatz/Tiefgaragenplatz/Carport und ohne Seniorengerechte ETW, Stand 29.05.2024

Ämter	Anzahl der Kauffälle			Mittelwert vom WF-Faktor (normiert)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Achterwehr	16	8	3	2.657 €	3.011 €	3.367 €
Altenholz	13	16	17	3.817 €	2.788 €	2.373 €
Bordesholm	40	39	29	2.173 €	2.511 €	2.603 €
Dänischenhagen	17	6	6	2.809 €	3.948 €	3.427 €
Dänischer Wohld	11	13	6	2.090 €	3.097 €	2.076 €
Eiderkanal	12	9	8	1.927 €	2.150 €	2.117 €
Eidertal	24	13	21	2.909 €	3.038 €	2.643 €
Fockbek	3	1	7			2.945 €
Hohner Harde	1					
Hüttener Berge	5	5	4	2.439 €		1.647 €
Jevenstedt	5	6	6	1.410 €	2.748 €	1.000 €
Kronshagen	28	27	25	3.498 €	3.642 €	2.878 €
Mittelholstein	6	12	8	2.097 €	1.960 €	1.783 €
Nortorfer Land	13	14	9	1.524 €	2.604 €	1.678 €
Schlei-Ostsee	107	59	21	2.905 €	3.144 €	3.565 €
Stadt Büdelsdorf	30	24	19	1.990 €	2.311 €	2.118 €
Stadt Eckernförde	64	51	52	3.524 €	3.539 €	3.413 €
Stadt Rendsburg	82	75	60	1.606 €	1.831 €	1.850 €
Gesamtergebnis	477	378	301	2.644 €	2.789 €	2.652 €

1. ETW-Neubau: Entwicklung des Wohnflächenfaktors seit 2021

Ämter	Anzahl der Kauffälle			Mittelwert vom WF-Faktor (normiert)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Altenholz	6		11	5.840 €		4.706 €
Bordesholm		3	2		6.856 €	5.499 €
Eidertal	36	4	1	3.629 €	3.697 €	3.938 €
Fockbek	1	9		3.226 €	3.706 €	
Jevenstedt	3		3			3.489 €
Kronshagen	2			4.899 €		
Mittelholstein	9	9	3	3.070 €	2.970 €	
Nortorfer Land	14	2	9	3.481 €	3.441 €	4.265 €
Schlei-Ostsee	16	9	1	4.295 €	5.115 €	7.571 €
Stadt Eckernförde	35	21	4	4.275 €	5.229 €	5.186 €
Stadt Rendsburg	36	1		3.535 €	3.984 €	
Gesamtergebnis	158	58	34	3.850 €	4.551 €	4.641 €

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

Verkaufsfälle ETW aus den Jahren 2022 und 2023:

(nicht berücksichtigt sind die Kauffälle Neubau, Seniorengerechte ETW und Ausschluss mit Erbbau, Kombinationsverträge, Familie, Tausch und Zwangsversteigerung. Bereinigt um Inventar und Garagen/ Stellplatz/ Tiefgaragenplatz / Carport) Stand 29.05.2024

Altbestand	2022				2023			
	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF	Anz.	Min. WFF	Max. WFF	MW WFF
ECK	40	2.277 €	6.226 €	3.539 €	38	1.568 €	6.720 €	3.413 €
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 €
4. 1978 bis 1990	14	2.374 €	5.849 €	3.643 €	11	2.250 €	6.720 €	3.657 €
5. 1991 bis 2014	6	2.857 €	6.226 €	4.314 €	10	2.325 €	4.879 €	3.791 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	2	5.192 €	5.617 €	5.404 €	1			
Nord	91	1.647 €	5.344 €	2.931 €	43	819 €	4.729 €	2.749 €
1. bis 1918					1	1.800 €	1.800 €	1.800 €
2. 1919 bis 1949	1				1	1.647 €	1.647 €	1.647 €
3. 1950 bis 1977	46	1.712 €	3.522 €	2.699 €	14	1.450 €	4.282 €	2.561 €
4. 1978 bis 1990	26	2.042 €	5.344 €	3.428 €	15	1.449 €	4.729 €	3.366 €
5. 1991 bis 2014	18	1.647 €	4.335 €	2.772 €	9	819 €	3.950 €	2.416 €
keine Information					3	1.380 €	3.621 €	2.373 €
Ost	69	1.118 €	5.432 €	2.949 €	45	1.500 €	4.706 €	2.685 €
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 €
3. 1950 bis 1977	26	1.118 €	4.185 €	2.641 €	19	1.645 €	4.577 €	2.480 €
4. 1978 bis 1990	7	1.354 €	3.513 €	2.514 €	10	1.500 €	3.960 €	2.731 €
5. 1991 bis 2014	28	1.619 €	5.432 €	3.484 €	8	1.614 €	3.932 €	3.138 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	1	2.935 €	2.935 €	2.935 €				
keine Information	2	2.333 €	3.889 €	3.111 €	5	2.308 €	3.125 €	2.693 €
RD	48	845 €	4.167 €	1.831 €	35	488 €	4.671 €	1.850 €
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 €
4. 1978 bis 1990	8	1.221 €	4.167 €	2.378 €	6	1.286 €	2.278 €	1.926 €
5. 1991 bis 2014	2	1.814 €	3.238 €	2.526 €	3	2.600 €	4.427 €	3.360 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau					1	4.671 €	4.671 €	4.671 €
keine Information	2	1.415 €	1.993 €	1.704 €	2	1.393 €	1.792 €	1.593 €
West	10	1.455 €	2.889 €	2.114 €	8	779 €	4.090 €	1.984 €
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 €
5. 1991 bis 2014	3	1.455 €	2.607 €	2.139 €	2	1.000 €	2.185 €	1.593 €
6. < 4 Jahre alt = Neubau	2	2.889 €	2.889 €	2.889 €	1	4.090 €	4.090 €	4.090 €
keine Information	2	1.962 €	1.968 €	1.965 €	2	1.600 €	2.021 €	1.811 €
Gesamtergebnis	258	845 €	6.226 €	2.789 €	169	488 €	6.720 €	2.652 €

3. Auswertung ETW (ohne Neubau)

Auswertung der datenverdichteten Kauffälle von Eigentumswohnungen ohne Neubau aus den Jahren 2016 bis 2023 der Gemeinden und Städte im Kreis Rendsburg-Eckernförde in einer multiplen Regressionsanalyse.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Die Erklärbarkeit liegt bei 73 %.
- Die Residien-Betrachtung (also der nicht erklärbare Teil vom Kaufpreis (hier 27 %)) hatte im Mittel rd. 680 € Standardabweichung.
- Die 2,5 Fache Standardabweichung aus den Residien ist für die Ausreißerbetrachtung die Grundlage für die Bereinigung, damit beträgt die Anzahl der Fälle 1074.
- Einer möglichen Wasserlage konnte ein Einfluss innerhalb des Regressionsmodells nachgewiesen werden und führt zu einem Zuschlag von im **Mittel von rd. 50 %**.
- Der Wohnungsgröße (Wohnfläche) konnte kein Einfluss nachgewiesen werden.
- Baujahre zwischen 1950-1980 zeichnen sich durch einen Abschlag von im **Mittel von rd. 200 €/m² WF** aus, was aufgrund der zu erwartenden Investitionen realistisch ist. Baujahrklassen ab 1990 - 2014 bekommen einen Zuschlag von im **Mittel rd. 450 €/m² WF**.
- Wie in der Nachfolgenden Tabelle aufgezeigt wird, ist das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde unterschiedlich und verzeichnet **einen Rückgang vom Jahresmittel 2022-2023 um rd. 10 %**.
-

Zusammenfassung	Anzahl Fälle		Erklärbarkeit des Kaufpreises	
	N	R	R-Quadrat	Std.Fehler
normal	1074	0,855158481	0,731296028	507,3963263
korrigiert		0,850938484	0,724096304	

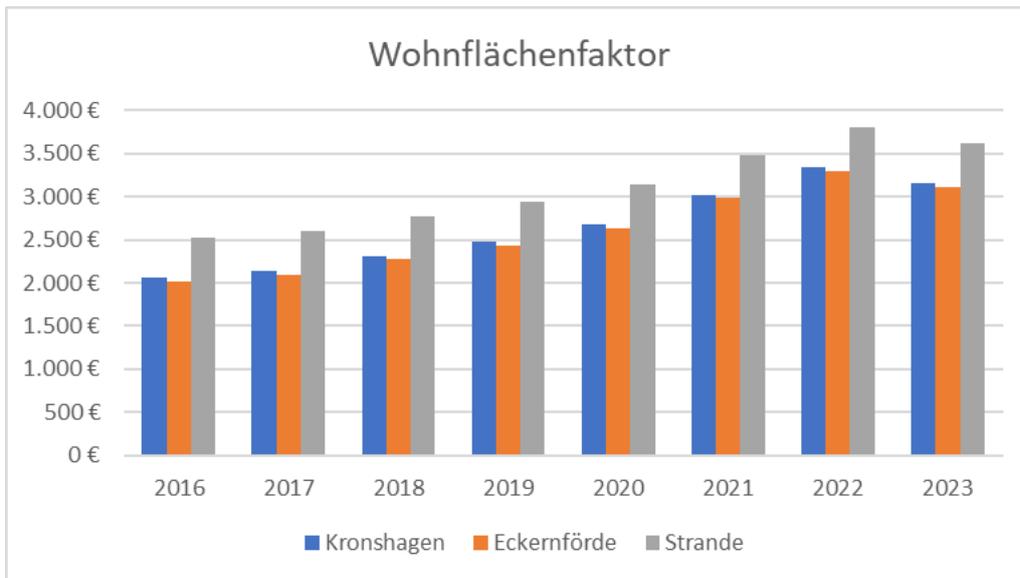
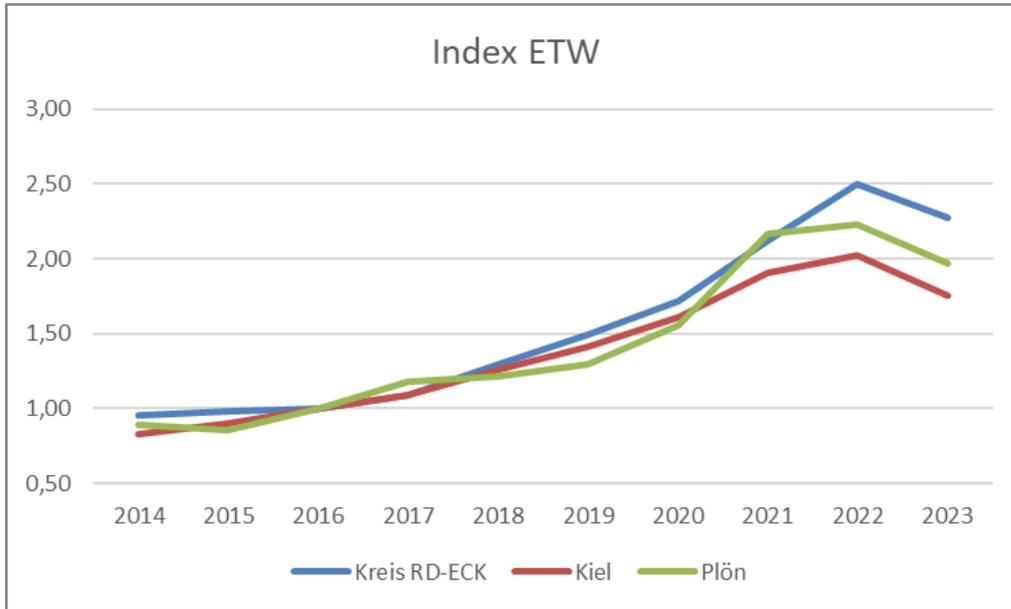
Jahrgang	Kronshagen	Eckernförde	Strande
2016	2.061 €	2.020 €	2.523 €
2017	2.133 €	2.092 €	2.595 €
2018	2.314 €	2.273 €	2.776 €
2019	2.480 €	2.439 €	2.942 €
2020	2.675 €	2.633 €	3.136 €
2021	3.024 €	2.982 €	3.485 €
2022	3.343 €	3.302 €	3.805 €
2023	3.151 €	3.110 €	3.613 €

Auszugsweise der Wohnflächenfaktor €/m² für Strande, Kronshagen und Eckernförde

	RD-ECK	Kiel	Plön
2014	0,95	0,83	0,89
2015	0,98	0,90	0,85
2016	1,00	1,00	1,00
2017	1,08	1,09	1,18
2018	1,30	1,26	1,22
2019	1,49	1,41	1,29
2020	1,72	1,61	1,56
2021	2,12	1,91	2,17
2022	2,50	2,02	2,23
2023	2,27	1,75	1,97

Index

4. Gegenüberstellung der Indices und des Wohnflächenfaktors in Graphiken



10. Mehrfamilienhausgrundstücke 2022 und 2023

Bei diesem Teilmarkt wurden alle Verkaufsfälle des Kreises Rendsburg-Eckernförde berücksichtigt, die als Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 oder mehr Wohneinheiten im Haus) und Wohn- und Geschäftshäuser aufgeführt sind. Da für diesen Teilmarkt noch keine Datenverdichtung erfolgt ist, sind hier nur bei wenigen Kauffällen auswertbare Daten vorhanden. Deshalb beschränkt sich die Information auf die reine Anzahl der Kauffälle bezogen auf das jeweilige Amt oder Stadt und auf die Umsatzsumme und dem Flächenumsatz. Keine Berücksichtigung finden hier die Kaufverträge, die nicht zu dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zählen.

bebaut	2022			2023		
	Ämter	Anz.	Grundstück m ²	Kaufpreis €	Anz.	Grundstück m ²
Achterwehr	2	2.493	1.000.000 €			
Altenholz				1	*	*
Bordesholm	2	2.606	1.424.000 €	4	4.407	1.160.000 €
Dänischenhagen	2	3.987	505.000 €	1	*	*
Dänischer Wohld	4	5.234	1.960.000 €	5	5.821	1.500.000 €
Eiderkanal	2	1.784	600.000 €	5	14.704	2.280.000 €
Eidertal	9	20.866	5.669.000 €	4	7.459	2.205.000 €
Fockbek	4	4.689	1.665.000 €	4	13.292	960.500 €
Hohner Harde	5	29.337	1.515.000 €	6	38.333	6.586.000 €
Hüttener Berge	8	29.800	6.323.600 €	6	8.152	7.003.159 €
Jevenstedt	5	5.035	1.761.000 €	2	2.409	537.800 €
Kronshagen	5	6.391	2.080.000 €	3	3.249	2.160.000 €
Mittelholstein	21	49.256	6.431.500 €	7	16.630	2.898.580 €
Nortorfer Land	14	14.033	4.507.013 €	7	8.807	2.450.000 €
Schlei-Ostsee	6	9.323	1.750.000 €	2	2.419	3.375.000 €
Stadt Büdelsdorf	8	14.150	8.025.000 €	10	12.638	4.779.000 €
Stadt Eckernförde	11	16.767	12.232.500 €	8	12.837	7.939.000 €
Stadt Rendsburg	34	29.802	17.838.675 €	21	26.896	13.568.000 €
Wasbek	1	*	*	2	2.670	495.000 €
Gesamtergebnis	143	247.865	76.247.288 €	98	184.664	62.322.039 €

unbebaut	2022			2023		
	Ämter	Anz.	Grundstück m ²	Kaufpreis €	Anz.	Grundstück m ²
Achterwehr	1	*	*			
Altenholz				1	*	*
Bordesholm	2	7.013	645.672 €	1	*	*
Dänischer Wohld	2	1.566	300.000 €			
Fockbek	1	*	*			
Hohner Harde				1	*	*
Hüttener Berge	2	8.943	1.583.000 €	1	*	*
Jevenstedt	1	*	*	1	*	*
Nortorfer Land	2	5.055	1.200.000 €	1	*	*
Stadt Büdelsdorf	1	*	*			
Stadt Eckernförde	3	12.343	6.414.760 €			
Gesamtergebnis	15	45.526	11.587.615 €	6	12.266	3.059.480 €

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

amtsfrei: Kronshagen, Wasbek und Altenholz

Stadt: Eckernförde, Rendsburg, Büdelsdorf und Nortorf

11. Durchschnittswert Stellplatz / Garage / Carport / Tiefgaragenplatz

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen im Bereich des Grundstücksmarktsegments von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Die Preisangaben sind den Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 entnommen und es wird unterschieden zwischen dem Altbestand und dem Neubau. Liegen keine Informationen zum Kaufpreis der Stellplätze vor, sollte ein Zuschlag je nach Zustand hier bei 1 % bis max. 10 % vom Gesamtwert des Objektes liegen.

Stellplätze (Altbestand):

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	1			15.000 €
Ost	3	6.600 €	15.000 €	11.200 €
West	1			2.000 €
Stadt Eckernförde	1			30.000 €
Stadt Rendsburg	1			1.500 €

Garagen und Doppelgarage (Altbestand):

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	9	2.000 €	10.000 €	6.491 €
Ost	11	3.000 €	33.500 €	11.500 €
West	3	1.850 €	20.000 €	7.950 €
Stadt Eckernförde	1			20.000 €
Stadt Rendsburg	4	5.000 €	10.000 €	7.500 €

Carports und Doppelcarports (Altbestand):

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	4	5.000 €	45.000 €	17.750 €
Ost	2	6.000 €	11.900 €	8.950 €
West	1			12.000 €
Stadt Eckernförde	1			15.000 €

Tiefgaragen (Altbestand):

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	1			15.000 €
Ost	3	10.000 €	30.000 €	18.333 €
Stadt Rendsburg	1			7.000 €
Stadt Eckernförde	3	17.000 €	25.000 €	22.333 €

Neubau:**Stellplätze (Neubau):**

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	3	4.000 €	7.500 €	5.167 €
Ost	2	3.000 €	8.500 €	5.750 €
Stadt Eckernförde	3	12.500 €	20.000 €	17.500 €

Carports (Neubau):

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	13	7.500 €	18.500 €	14.385 €
Ost	14	10.000 €	22.000 €	12.964 €
West	3	3.000 €	8.500 €	5.500 €

Tiefgarage (Neubau):

Ämter/Städte	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Nord	2	4.000 €	8.000 €	6.000 €
Stadt Rendsburg	2	26.250 €	27.500 €	26.875 €
Stadt Eckernförde	6	25.000 €	56.000 €	31.917 €

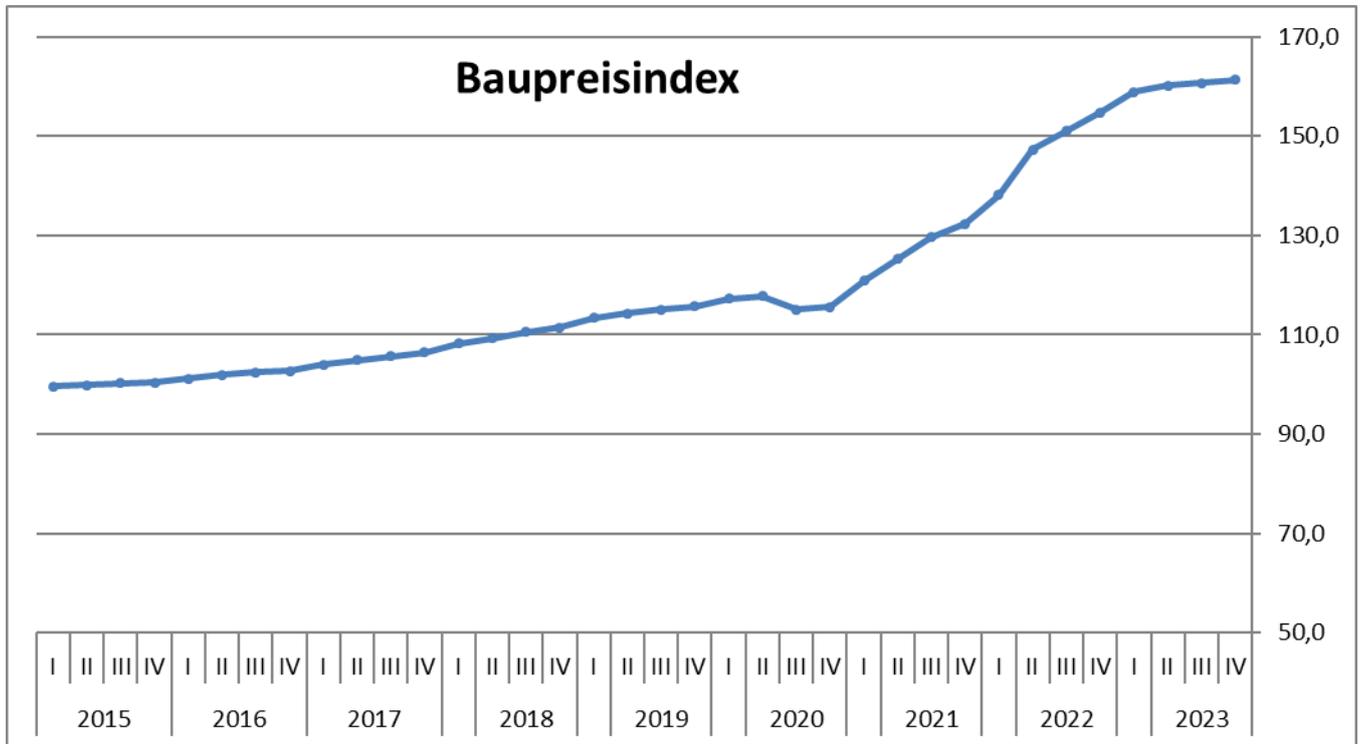
12. Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt

Der Baupreisindex ist eine **wichtige Kennzahl im Bereich der Baukostenplanung**, die die zeitliche Entwicklung der Baupreise aufzeigt – immer gebunden an regelmäßig festgelegte Basisjahre.

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

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/m² 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/m² x (97,1 / 90,0) = **809,17 Euro/m²**

Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderung:

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

Für o.g. Beispiel ergibt dies: 7,9%

13. 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 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde insgesamt 4.594 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 Drenpelhöhen, 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.

Basis der Veröffentlichungen zum 01.01.2024 sind zum einen das statistisch abgeleitete SWF-Modell, entwickelt aus den o.g. datenverdichteten Kauffällen seit 2016, und zum anderen die Kauffälle der letzten beiden Jahre mit dem Schwerpunkt des Jahres 2023, das alleine 442 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	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 freistehendes Zweifamilienhaus	1,05 nach Anlage 4
Bodenwert	erschließungs- und beitragsfrei Bodenwert aus dem Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet
Grundstücksgrößenanpassung	Bewertungsregeln (Kapitel 15.4.) und Umrechnungskoeffizienten (Kapitel 15.5.) 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 4.000 m ² mit 2,- EUR/m ² .
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

2. Fallzahlen

Fallzahlen je Lagebezirk und Jahrgang

Fallzahlen im Kreis	Jahrgang							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Lagebezirk								
a-Eckernförde (ECK)	54	45	34	37	32	41	38	32
b-Rendsburg (RD)	39	44	38	50	43	60	44	38
c-Nord	144	169	162	212	241	212	163	145
d-Ost	152	153	155	163	210	177	164	116
e-West	125	146	157	147	180	159	162	111

Fallzahlen in den drei Haupt-Gebäudegruppen je Jahrgang

Fallzahlen im Kreis		Jahrgang							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gruppe	Gebäudeart								
EFH	Bungalow	23	13	42	59	73	69	50	42
	freist.Einfamhäuser*	350	388	369	373	410	369	356	260
REH/DHH	Doppelhaushälfte	86	85	73	82	123	114	92	83
	Reihenendhaus	19	23	24	38	31	36	30	24
RMH	Reihenmittelhaus**	36	48	38	57	69	61	43	33

* 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)

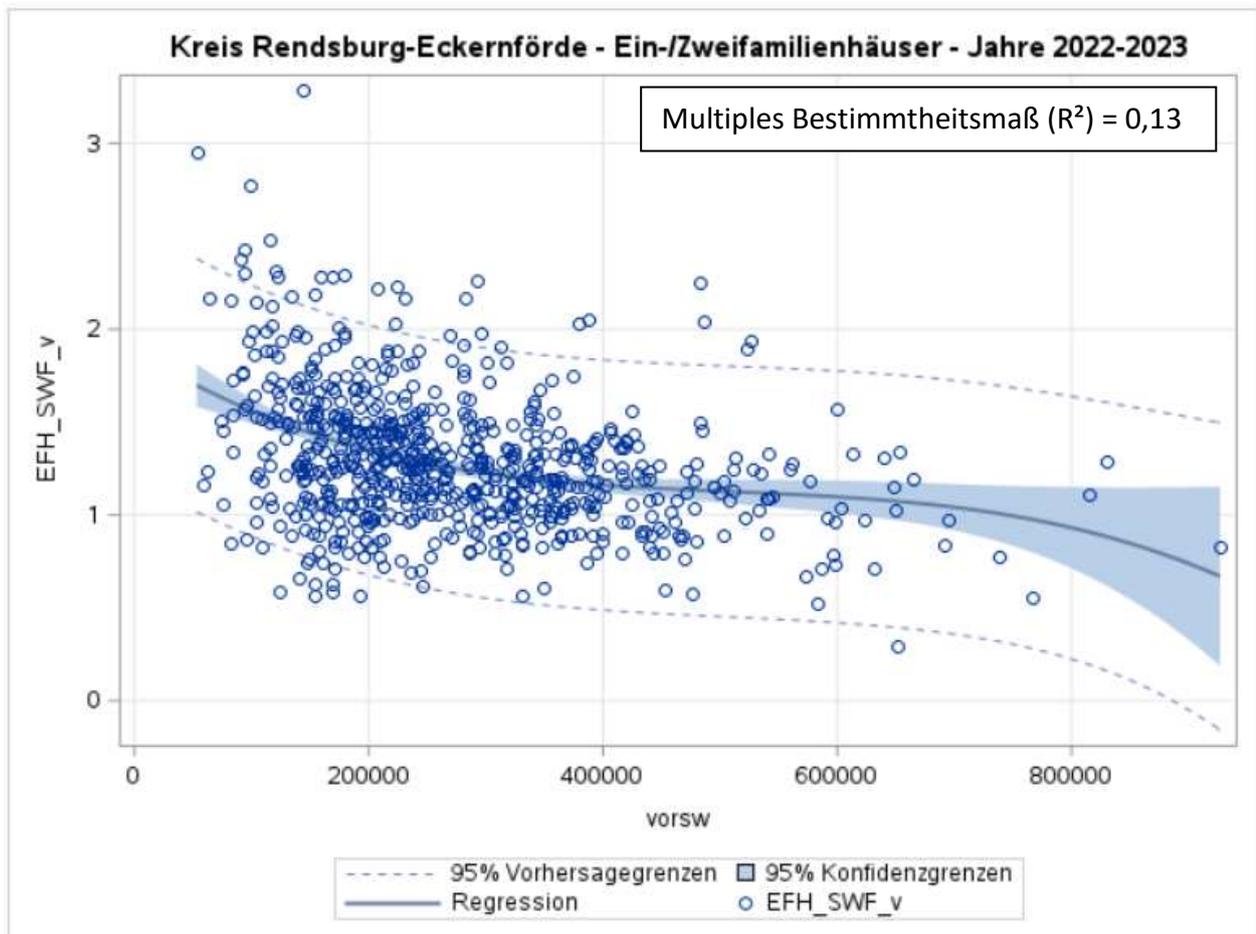
beidseitig angebaut, II-gesch. mit ausgebautem DG und Vollkeller

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

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2023 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	302	1.2583468	0.3661381	29.0967549	0.5265060	2.9966322
vorsw	vorläufiger Sachwert	302	289015.99	137512.37	47.5795017	53159.96	926863.30
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	302	2663.01	1131.24	42.4796745	520.0000000	10924.37
bodv	Bodenwertverhältnis in %	302	38.8467781	18.7420227	48.2460158	6.9040957	111.7357082
BRWert	Bodenrichtwert	302	153.0463576	94.1679307	61.5290244	25.0000000	600.0000000
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	302	1016.58	633.5890681	62.3255248	222.0000000	6139.00
bauj	Baujahr	302	1968.60	35.1302522	1.7845303	1750.00	2023.00
rndv	Modifizierte Restnutzungsdauer	302	36.9072848	17.0226939	46.1228561	18.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	302	249.7552980	92.3159508	36.9625596	62.4000000	560.0000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	302	824.0186315	160.1551154	19.4358609	543.6500000	1216.05

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



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

Die Funktion lautet:

$$SWF_{EFH} = 1,888 + (-0,00000395 \times vorsw) + (7.22815E-12 \times vorsw^2) + (-4.7269E-18 \times vorsw^3)$$

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

Sachwertfaktoren der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser zum 01.01.2024

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.52	1.54	1.71	1.86
75000	1.45	1.47	1.63	1.78
100000	1.39	1.40	1.56	1.70
125000	1.33	1.35	1.50	1.63
150000	1.28	1.30	1.44	1.57
175000	1.24	1.25	1.39	1.52
200000	1.20	1.21	1.35	1.47
225000	1.17	1.18	1.31	1.43
250000	1.14	1.15	1.28	1.39
275000	1.11	1.13	1.25	1.36
300000	1.09	1.10	1.23	1.34
325000	1.07	1.09	1.21	1.31
350000	1.06	1.07	1.19	1.30
375000	1.05	1.06	1.17	1.28
400000	1.03	1.05	1.16	1.27
450000	1.02	1.03	1.14	1.25
500000	1.01	1.02	1.13	1.23
550000	0.99	1.00	1.12	1.22
600000	0.98	0.99	1.10	1.20
650000	0.96	0.97	1.08	1.17
700000	0.93	0.94	1.04	1.14
750000	0.89	0.90	1.00	1.09
800000	0.83	0.84	0.93	1.02
900000	0.66	0.67	0.74	0.81
1000000	0.39	0.40	0.44	0.48

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Hinweis:

Für die Gruppe der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser, konnten für Bungalows und Villen eine signifikante Abweichung auf den SWF festgestellt werden. Diese Anpassungen (Umrechnungskoeffizienten) sind unter Kapitel 13.6. dargestellt.

Ein Anwendungsbeispiel zu einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus:

Gesucht ist der Sachwert eines Bungalows (Baujahr 1972, Wohnfläche ca. 130 m²) in der Gemeinde Schülup/Rendsburg (Lagebezirk West) mit Kanalblick, Grundstücksgröße 2.354 m²:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Schülup/Rendsburg: Zone (30755) Ortslage mit Wasserlage hier mit 280,- €/m² ebf auf ein Richtgrundstück mit 700 m² bezogen.

Bodenwert für Bauland:

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

Die restlichen Quadratmeter sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 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) bei 0,985 abgelesen.

Folgende objektspezifische SWF-Korrekturen sind anzubringen:

Speziallage mit Kanalblick: + 5 %, da besondere Lage am N-O-Kanal mit Süd-West-Ausrichtung.

Bauart als Bungalow: + 10 %.

Daraus errechnet sich der objektspezifisch angepasste SWF nach § 39 ImmoWertV 2021 zu $0,985 \times 1,05 \times 1,10 = 1,14$.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert errechnet sich zu $571.500,- \text{ €} \times 1,14 = 651.510,- \text{ €}$

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

$651.510,- \text{ €} + 31.024,- \text{ €} = 682.534,- \text{ €} \Rightarrow \text{rd. } 683.000 \text{ €}$

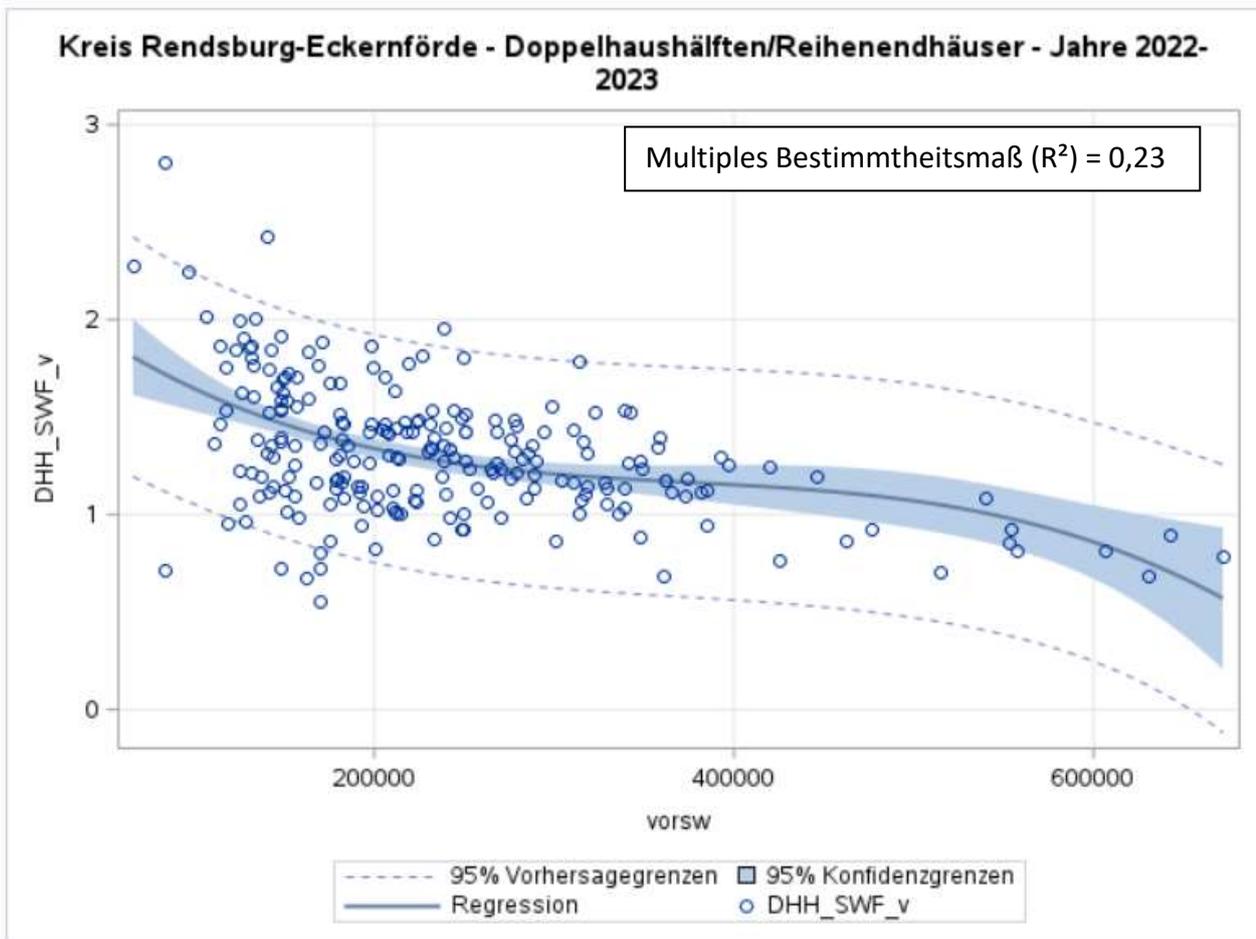
Bemerkung: Sollte es keinen Bodenrichtwert mit Wasserlage geben, kann der Korrekturfaktor mit x 1,2 (Kanalblick) am Bodenwert für Bauland angewendet werden.

4. Gruppe 2: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2023:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	107	1.3141899	0.3009776	22.9021361	0.5911251	2.4119708
vorsw	vorläufiger Sachwert	107	225313.86	90679.95	40.2460592	83546.25	642015.22
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	107	2734.25	859.7470594	31.4436147	862.0689655	4954.13
bodv	Bodenwertverhältnis in %	107	40.2560459	20.1211897	49.9830255	12.2942622	110.6684371
BRWert	Bodenrichtwert	107	176.1682243	83.9799489	47.6703158	35.0000000	420.0000000
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	107	484.1359813	214.7509504	44.3575687	177.4100000	1324.95
bauj	Baujahr	107	1972.34	28.2849196	1.4340819	1883.00	2023.00
mdv	Modifizierte Restnutzungsdauer	107	39.5140187	16.0249596	40.5551248	19.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	107	180.3514019	45.4742719	25.2142603	111.2500000	315.9000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	107	762.3605374	133.6245058	17.5277312	561.8025000	1039.50

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



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

Die Funktion lautet:

$$SWF_{DHH} = 2,232 + (-0,00000760 \times vorSW) + (1.90516E-11 \times vorSW^2) + (-1.7003E-17 \times vorSW^3)$$

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

Sachwertfaktoren der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zum 01.01.2024

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirk Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.69	1.71	1.90	2.07
75000	1.57	1.59	1.76	1.92
100000	1.46	1.48	1.65	1.79
125000	1.38	1.39	1.55	1.69
150000	1.30	1.32	1.46	1.60
175000	1.24	1.26	1.39	1.52
200000	1.19	1.20	1.34	1.46
225000	1.15	1.16	1.29	1.41
250000	1.12	1.13	1.26	1.37
275000	1.09	1.11	1.23	1.34
300000	1.08	1.09	1.21	1.32
325000	1.06	1.07	1.19	1.30
350000	1.05	1.06	1.18	1.28
375000	1.04	1.05	1.16	1.27
400000	1.03	1.04	1.15	1.26
425000	1.01	1.02	1.14	1.24
450000	1.00	1.01	1.12	1.22
550000	0.88	0.89	0.99	1.08
600000	0.76	0.77	0.86	0.94
650000	0.60	0.60	0.67	0.73

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

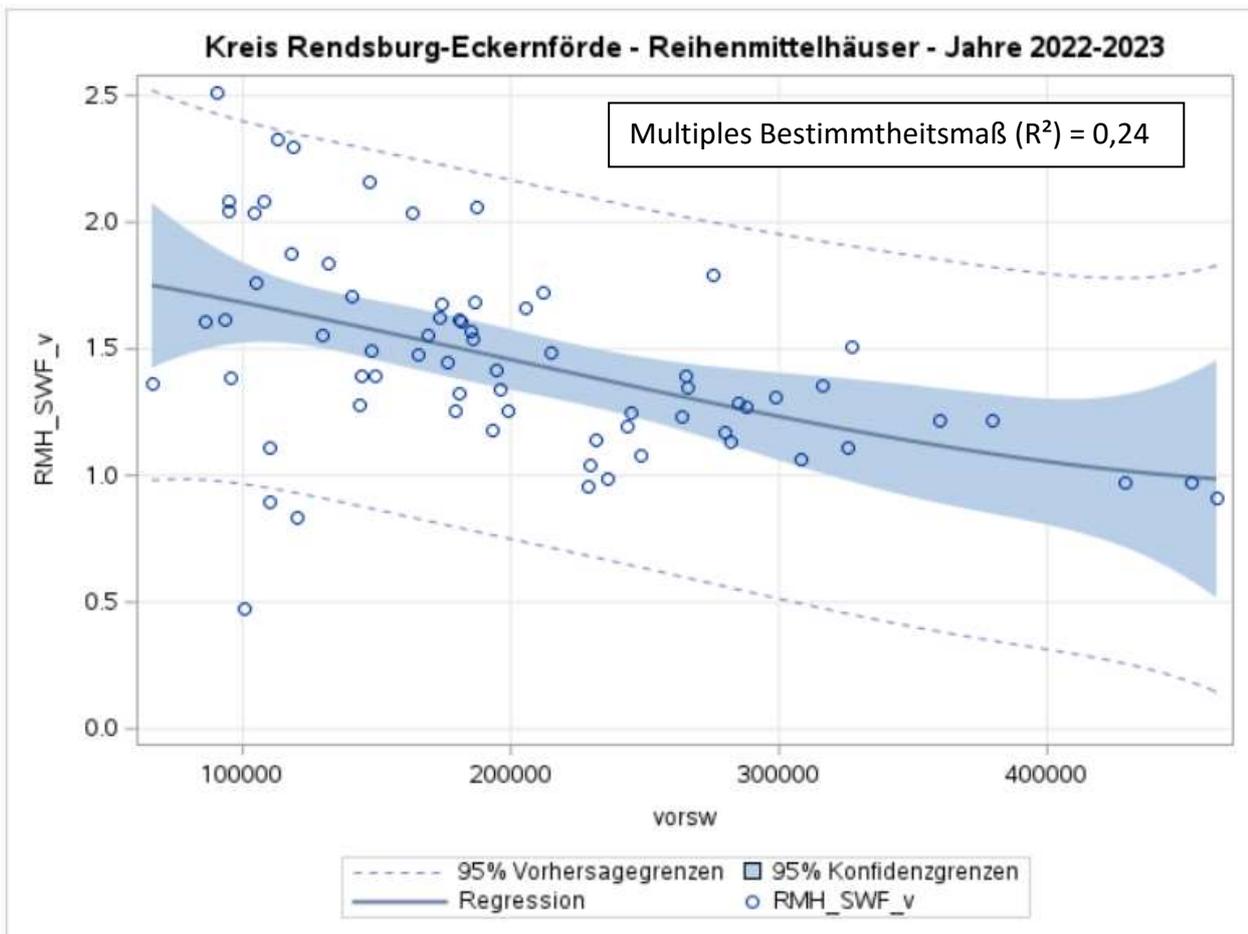
Auf ein Anwendungsbeispiel zur Gruppe der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wird verzichtet, vergl. das Beispiel zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Seite 86).

5. Gruppe 3: Reihenmittelhäuser mit Reihenstadthäusern

Hierzu die Kenngrößen der Kauffälle aus dem Jahr 2023:

Variable	Etikett	N	Mittelwert	Std.abw.	Variationskoeff.	Minimum	Maximum
swf	Sachwertfaktor	33	1.4225733	0.3043626	21.3952167	0.9677621	2.1895023
vorsw	vorläufiger Sachwert	33	205820.54	85437.22	41.5105431	66128.11	379328.11
Preis_qm_WF	Wohnflächenfaktor	33	2830.11	1025.54	36.2368463	1379.31	6500.00
bodv	Bodenwertverhältnis in %	33	36.9681362	13.8074094	37.3494874	9.3463213	65.5920532
BRWert	Bodenrichtwert	33	247.4242424	185.6707486	75.0414538	70.0000000	1100.00
Grst_Groesse	Grundstücksgröße	33	253.4057576	114.5706552	45.2123331	100.0000000	616.0000000
bauj	Baujahr	33	1974.30	24.1421375	1.2228182	1900.00	2023.00
mdv	Modifizierte Restnutzungsdauer	33	37.1818182	16.8772305	45.3910845	18.0000000	80.0000000
BGF	Bruttogrundfläche (BGF)	33	173.5863636	35.2552063	20.3098939	113.1000000	255.3000000
nhk2010	Normalherstellungskosten 2010	33	709.4258333	135.2721373	19.0678336	553.4375000	973.5000000

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



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

Die Funktion lautet:

$$SWF_{RMH} = 1,863 + (-0.00000142 \times vorSW) + (-4.5631E-12 \times vorSW^2) + (7.64732E-18 \times vorSW^3)$$

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

Sachwertfaktoren der Reihenmittelhäuser zum 01.01.2024

vorläufiger Sachwert	Bezirk West	Bezirk Rendsburg	Bezirke Nord/Ost	Bezirk Eckernförde
50000	1.59	1.60	1.78	1.94
75000	1.54	1.56	1.73	1.89
100000	1.50	1.51	1.68	1.83
125000	1.45	1.47	1.63	1.78
150000	1.40	1.42	1.57	1.71
175000	1.35	1.36	1.52	1.65
200000	1.30	1.31	1.46	1.59
225000	1.25	1.26	1.40	1.53
250000	1.19	1.21	1.34	1.46
275000	1.14	1.16	1.29	1.40
300000	1.10	1.11	1.23	1.34
325000	1.05	1.06	1.18	1.29
350000	1.01	1.02	1.13	1.24
400000	0.94	0.95	1.05	1.15
450000	0.89	0.90	1.00	1.09

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Auf ein Anwendungsbeispiel zur Gruppe der Reihenmittelhäuser wird verzichtet, vergl. das Beispiel zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Seite 86).

6. Umrechnungskoeffizienten

Die zuvor dargestellten Sachwertfaktoren gelten zum Stichtag 01.01.2024 für ein Bewertungsobjekt 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: 2016 = 100)

Jahrgang SWF-Index Entwicklung zum Vorjahr

2016	100,0	
2017	103,5	+ 3,5 %
2018	109,5	+ 5,8 %
2019	118,1	+ 7,9 %
2020	129,5	+ 9,6 %
2021	144,8	+ 11,8 %
2022	145,8	+ 0,7 %
2023	130,1	- 10,8 %

2. Wohnlage im Bezirk

Lage-Note Anpassung

mittel bis einfach	keine
gut bis sehr gut	+ 5 bis + 15 %

3. Speziallagen (Bodenwerte sind vorab angepasst)

Lage Anpassung

Wasserlagen	bis + 10 %
Immissionen	bis - 10 %
Außenbereich	keine Anpassung (NEU: + 14 %, gegenüber Innenbereich)

4. Besondere Bauart (Dach)

Bauart Anpassung

Reetdach	+ 40 %
Flachdach	bis - 10 %

5. Besondere Bauart (Haustyp)

Bauart Anpassung

Bungalow	+ 10 % (gegenüber freist. EFH)
Villa	bis + 40 % (gegenüber freist. EFH)
Resthof	+ 10 % (gegenüber freist. EFH)
Stadthaus	+ 5 % (gegenüber RMH)

14. Mieten

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

Ausgewertet sind hier die Angebotsmieten aus dem Jahr 2020 bis 2023 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) 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 ² Wohnfläche					Fallzahlen pro Lagebezirk				
	Nord	Ost	West	RD	ECK	Nord	Ost	West	RD	ECK
2020	8,56 €	8,61 €	6,53 €	7,28 €	8,55 €	280	299	125	774	462
1. bis 50 m ²	10,55 €	10,04 €	7,52 €	8,36 €	8,79 €	47	40	20	198	101
2. von 51 m ² bis 75 m ²	8,13 €	8,30 €	6,30 €	7,03 €	8,24 €	92	133	47	402	234
3. von 76 m ² bis 95 m ²	8,07 €	7,95 €	7,07 €	6,65 €	8,95 €	88	56	20	113	89
4. von 96 m ² bis 130 m ²	8,91 €	8,74 €	6,49 €	6,74 €	9,06 €	40	49	27	46	32
5. von 131 m ² bis 180 m ²	6,72 €	10,30 €	5,30 €	6,05 €	8,15 €	11	17	5	12	4
6. größer als 181 m ²	6,35 €	5,09 €	4,52 €	6,04 €	8,16 €	2	4	6	3	2
2021	7,73 €	8,03 €	6,90 €	7,30 €	9,01 €	221	160	112	588	254
1. bis 50 m ²	7,85 €	9,75 €	7,58 €	8,34 €	9,62 €	58	22	18	158	61
2. von 51 m ² bis 75 m ²	7,71 €	8,03 €	6,47 €	7,08 €	8,66 €	63	63	28	289	120
3. von 76 m ² bis 95 m ²	7,73 €	8,63 €	7,68 €	6,79 €	8,67 €	44	38	31	91	44
4. von 96 m ² bis 130 m ²	8,31 €	7,27 €	6,47 €	6,58 €	9,79 €	36	22	17	38	18
5. von 131 m ² bis 180 m ²	6,34 €	5,67 €	6,31 €	5,90 €	9,45 €	12	12	9	7	9
6. größer als 181 m ²	6,38 €	2,58 €	5,59 €	4,18 €	10,07 €	8	3	9	5	2
2022	9,05 €	9,08 €	7,43 €	8,11 €	9,98 €	61	80	48	253	118
1. bis 50 m ²	9,78 €	10,72 €	8,65 €	8,69 €	9,89 €	13	9	6	78	21
2. von 51 m ² bis 75 m ²	9,94 €	9,05 €	7,50 €	7,94 €	9,87 €	18	44	9	114	58
3. von 76 m ² bis 95 m ²	8,26 €	9,21 €	8,01 €	7,78 €	10,04 €	15	18	17	44	24
4. von 96 m ² bis 130 m ²	8,51 €	6,48 €	6,07 €	7,66 €	10,54 €	8	5	10	13	13
5. von 131 m ² bis 180 m ²	7,27 €	8,19 €	8,12 €	6,77 €	9,66 €	3	3	4	2	2
6. größer als 181 m ²	8,06 €	8,75 €	4,00 €	6,50 €		4	1	2	2	
2023	10,10 €	9,53 €	8,03 €	8,38 €	10,74 €	101	125	59	437	302
1. bis 50 m ²	10,99 €	10,59 €	8,51 €	9,06 €	11,29 €	20	14	9	135	66
2. von 51 m ² bis 75 m ²	10,79 €	9,16 €	6,94 €	7,96 €	10,14 €	23	54	24	218	120
3. von 76 m ² bis 95 m ²	9,65 €	9,90 €	9,00 €	8,31 €	10,90 €	39	38	20	73	88
4. von 96 m ² bis 130 m ²	9,47 €	8,83 €	10,16 €	9,49 €	11,79 €	17	15	4	8	25
5. von 131 m ² bis 180 m ²	5,00 €	9,83 €	5,05 €	7,00 €	8,91 €	1	4	2	1	2
6. größer als 181 m ²	10,00 €			6,93 €	8,08 €	1			2	1

Gliederung nach den Wohnungsgrößen innerhalb der Lagebezirke

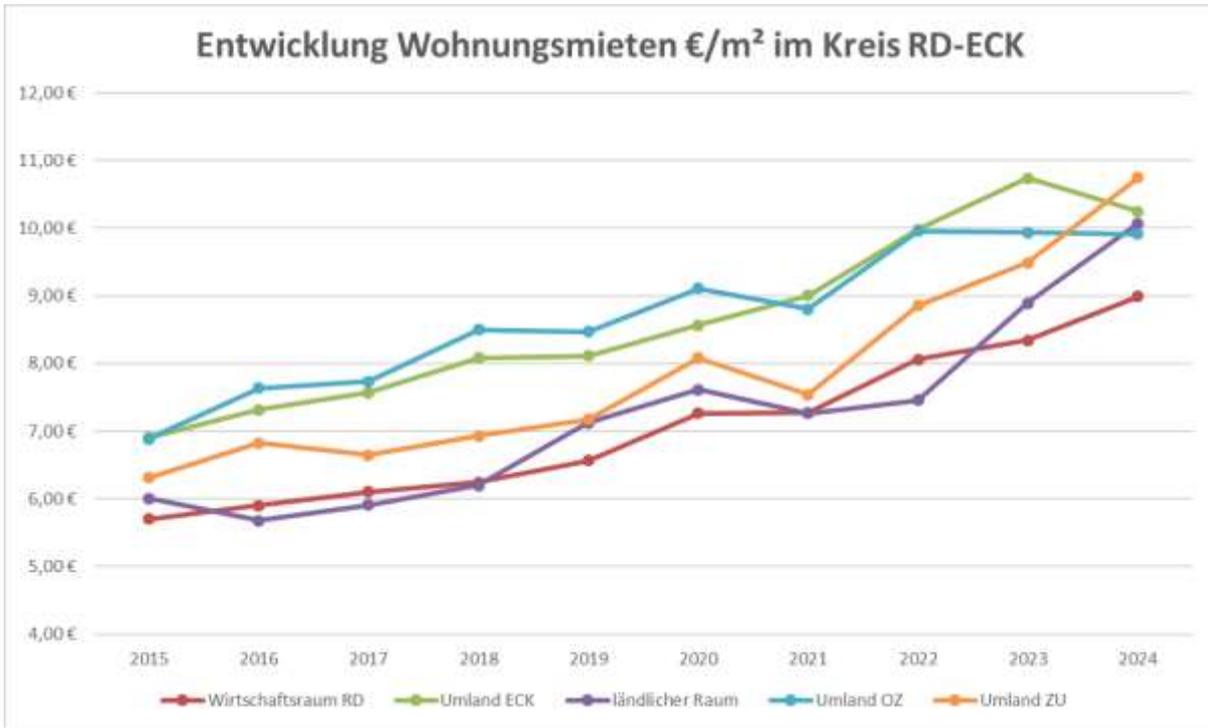
Wohnungsgrößen	€/m ² Wohnfläche					Fallzahlen pro Lagebezirk				
	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU
2020	7,27 €	8,57 €	7,61 €	9,11 €	8,08 €	845	466	138	216	275
1. bis 50 m ²	8,34 €	8,79 €	9,95 €	11,89 €	7,94 €	209	101	28	36	32
2. von 51 m ² bis 75 m ²	7,02 €	8,24 €	7,32 €	8,66 €	7,85 €	425	234	49	76	124
3. von 76 m ² bis 95 m ²	6,76 €	9,00 €	7,38 €	8,50 €	7,49 €	131	92	26	62	55
4. von 96 m ² bis 130 m ²	6,78 €	9,09 €	7,00 €	8,94 €	8,76 €	62	33	19	35	45
5. von 131 m ² bis 180 m ²	6,04 €	8,15 €	6,13 €	6,08 €	10,47 €	14	4	10	4	17
6. größer als 181 m ²	5,95 €	8,16 €	4,47 €	5,60 €	5,44 €	4	2	6	3	2
2021	7,27 €	9,01 €	7,26 €	8,80 €	7,54 €	668	255	123	96	193
1. bis 50 m ²	8,26 €	9,62 €	7,93 €	9,59 €	8,45 €	165	61	48	15	28
2. von 51 m ² bis 75 m ²	7,06 €	8,66 €	7,62 €	8,44 €	7,39 €	305	120	29	36	73
3. von 76 m ² bis 95 m ²	7,02 €	8,67 €	7,37 €	8,09 €	8,18 €	113	44	13	30	48
4. von 96 m ² bis 130 m ²	6,62 €	9,66 €	6,62 €	11,36 €	7,13 €	53	19	20	12	27
5. von 131 m ² bis 180 m ²	6,87 €	9,45 €	5,24 €	7,86 €	5,48 €	15	9	11	2	12
6. größer als 181 m ²	5,47 €	10,07 €	3,10 €	2,58 €	5,67 €	17	2	2	1	5
2022	8,06 €	9,98 €	7,46 €	9,96 €	8,86 €	258	119	42	31	110
1. bis 50 m ²	8,69 €	9,89 €	8,98 €	11,76 €	9,76 €	78	21	10	5	13
2. von 51 m ² bis 75 m ²	7,93 €	9,87 €	8,17 €	10,05 €	9,02 €	115	58	8	13	49
3. von 76 m ² bis 95 m ²	7,68 €	10,04 €	6,71 €	9,06 €	8,88 €	46	24	6	8	34
4. von 96 m ² bis 130 m ²	7,66 €	10,54 €	6,39 €	9,27 €	6,89 €	13	13	9	3	11
5. von 131 m ² bis 180 m ²	7,37 €	9,66 €	5,86 €	9,46 €	9,30 €	3	2	4	2	3
6. größer als 181 m ²	5,08 €	10,00 €	7,35 €			3	1	5		
2023	8,36 €	10,73 €	8,89 €	9,94 €	9,49 €	443	303	49	60	169
1. bis 50 m ²	9,06 €	11,29 €	10,75 €	11,21 €	9,36 €	135	66	17	10	16
2. von 51 m ² bis 75 m ²	7,95 €	10,14 €	7,62 €	9,43 €	9,26 €	221	120	14	21	63
3. von 76 m ² bis 95 m ²	8,28 €	10,90 €	8,02 €	10,27 €	9,77 €	75	88	11	19	65
4. von 96 m ² bis 130 m ²	9,49 €	11,79 €	9,54 €	9,23 €	9,24 €	8	25	5	8	23
5. von 131 m ² bis 180 m ²	5,83 €	8,91 €	5,22 €	8,57 €	11,08 €	2	2	2	2	2
6. größer als 181 m ²	6,93 €	9,04 €				2	2			

Gliederung nach den Wohnungsgrößen und der Klassifizierung bezogen auf die Raumordnung

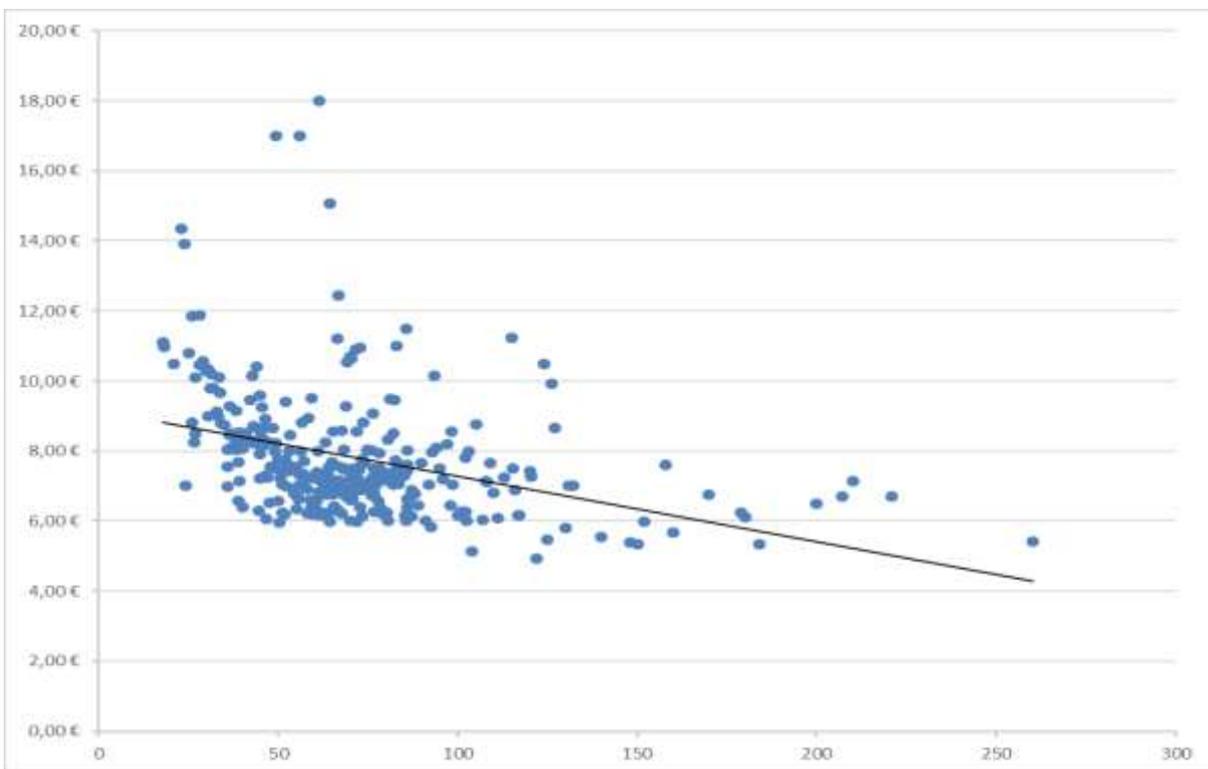
Bodenwertniveau	€/m ² Wohnfläche					Fallzahlen pro Lagebezirk				
	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ	Umland ZU	(Leer)	Wirtschaftsraum RD	Umland ECK	ländlicher Raum	Umland OZ
2020	7,27 €	8,57 €	7,61 €	9,11 €	8,08 €	845	466	138	216	275
1. bis BRW 50 €	7,57 €	8,16 €	5,08 €		7,06 €	17	1	11		3
2. bis BRW 85 €			7,28 €	5,27 €	7,60 €			40	4	23
3. bis BRW 110 €	7,07 €	9,18 €	7,09 €	5,00 €	7,22 €	262	133	42	1	63
4. bis BRW 140 €	7,17 €	8,17 €	6,13 €	7,11 €	7,20 €	278	175	8	3	54
5. bis BRW 180 €	7,31 €	7,79 €	9,08 €	7,62 €	8,32 €	208	63	14	4	11
6. bis BRW 300 €	7,32 €	7,96 €	9,97 €	8,78 €	8,77 €	73	54	23	117	112
7. bis BRW 500 €	15,83 €	8,81 €		9,91 €	12,10 €	7	14		87	9
8. bis BRW 1000 €		11,14 €					26			
2021	7,27 €	9,01 €	7,26 €	8,80 €	7,54 €	668	255	123	96	193
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			
2022	8,06 €	9,98 €	7,46 €	9,96 €	8,86 €	258	119	42	31	110
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			
2023	8,34 €	10,74 €	8,89 €	9,94 €	9,49 €	441	304	49	60	169
1. bis BRW 50 €		10,90 €	8,25 €		8,77 €		3	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	79	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			

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 m² von der Höhe der Angebotsmiete €/m² in für die Stadt Rendsburg:



15. Bodenrichtwerte

1. Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von dem Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde in der Regel bis zum 30. Juni im zwei Jahres-Turnus, bezogen auf den Stichtag 01. Januar des gleichen Jahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht. Aktuell lautet die Benennung des Stichtages der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und umfasst den Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle erworben werden, die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Auf Grund der speziellen Situation, der Veröffentlichung von Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke zum Stichtag 01.01.2022, hat der Gutachterausschuss im Kreis Rendsburg-Eckernförde zum Stichtag 31.12.2021 offizielle Zwischen-Bodenrichtwerte beschlossen und veröffentlicht unter folgendem Link:

<https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de/bauen/gutachterausschuss>

Historie: Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2021, Stand 31.12.2020, Stand 31.12.2018, Stand 31.12.2016, usw.

Die genaue Lage der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone kann mit dem für jedermann zugängigen Themenportal auf der Internetseite des Kreises RendsburgEckernförde ermittelt werden oder über DigitalerAtlasNord Bodenrichtwerte SH über folgenden Link: [Bodenrichtwerte SH \(gdi-sh.de\)](https://www.gdi-sh.de). Sämtliche Bodenrichtwerte sind auch als Liste sortiert nach den Gemeinden auf der Seite vom Gutachterausschuss im Kreis Rendsburg-Eckernförde unter [2024.04.23 Gesamtuebersicht BRW 01.01.2024.pdf \(kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de/2024.04.23_Gesamtuebersicht_BRW_01.01.2024.pdf) zu finden.

2. Präsentation im Internet - DIGITALER ATLAS NORD

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse stellen interessierten Nutzern eine Bodenrichtwertkarte in digitaler Form zur Verfügung. Das Bodenrichtwertinformationssystem, das eine gebührenfreie Online-Recherche für Bodenrichtwerte ermöglicht, wird über den digitalen Atlas Nord präsentiert. Der Digitale-Atlas-Nord ist ein Internet-Angebot der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen.

The screenshot shows a web interface for the 'Digitaler Atlas Nord'. On the left is a map of Rendsburg with a yellow highlighted street and a red location pin. On the right, three property listings are displayed, each with a table of details.

Bodenrichtwert - 4	
Adresse	Am Rindberg 1
Ort	Schlesinger Weg
Stammflächennummer	172
Bodenrichtwert	1 800 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2016
Bodenrichtwertzone	zone
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszone	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

Bodenrichtwert - 6	
Gemeinde	Kreis RD-ECK
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundbesitz im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Ort	Rendsburg Eckernförde
Stammflächennummer	188
Bodenrichtwert	2 300 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2016
Bodenrichtwertzone	zone
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszone	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grün

Bodenrichtwert - 8	
Gemeinde	Rendsburg
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundbesitz im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Ort	Mühlstraße
Stammflächennummer	112
Bodenrichtwert	1 000 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2016
Bodenrichtwertzone	zone
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszone	Baureifes Land
Entwicklungszone	Grün
Art der Nutzung	Wohnfläche
Erklärung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offene Bauweise
Fläche	100 m²

At the bottom of the interface, it says 'Aktueller Stichtag: 2016'.

Ausschnitt mit einer Beispielabfrage im DigitalerAtlasNord

Das Portal ist unter folgendem Link zu erreichen:

[Bodenrichtwerte SH \(gdi-sh.de\)](http://Bodenrichtwerte SH (gdi-sh.de))

3. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W)

Die Bodenrichtwerte werden durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese maßgebenden Merkmale werden teilweise zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art und/oder Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Richtgrundstücksgröße

Bei der Vielzahl der Gemeinden und Städte im Kreisgebiet entnehmen Sie bitte die aktuelle Liste der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 als PDF-Datei unter folgendem Link:

[2024.06.07 Gesamtuebersicht BRW 01.01.2024.pdf \(kreis-rendsburg-eckernfoerde.de\)](https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de/2024.06.07_Gesamtuebersicht_BRW_01.01.2024.pdf)

Ansonsten kann das aktuelle Bodenwertniveau der Präsentation der einzelnen Gemeinden in Kapitel 5 entnommen werden.

4. Bewertungsregeln zur Ermittlung des (unbebauten) Bodenwertes

Bauerwartung

Wohnbebauung: Eine weitere Auswertung von Kauffällen zum Thema „Bauerwartungsland“ nur für Flächen mit zukünftiger Wohnbebauung wurde durchgeführt. Die vorhandenen Kauffälle für den Teilmarkt „Wohnen“ wurden hier berücksichtigt. Diese Kauffälle sind in Beziehung zum aktuellen Bodenrichtwert für Flächen mit zukünftiger Wohnbebauung - erschließungsbeitragsfrei gestellt. Ergebnis: Es wurden im Schnitt ca. 30 % des Bodenpreises vom aktuellen Bodenrichtwert gezahlt.

Gewerbe: Die gleiche Auswertung wurde für (zukünftige) gewerbliche Flächen durchgeführt. Allerdings gibt es hier nur 13 Verkäufe aus den Jahren 2010 bis 2019. Deshalb der nachrichtliche Hinweis, dass hier zwischen ca. 40 % bis ca. 60 % des Bodenpreises vom zum Stichtag aktuellen Bodenrichtwert für Gewerbeflächen gezahlt wurden.

Reihenendhaus / Doppelhaushälfte oder Reihenmittelhaus

Zur Bewertung von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die keine eigene für diesen Teilbereich ausgewiesene Zone mit der Art „rh“ und der entsprechenden Richtgrundstücksgröße besitzen, lässt sich für eine Bodenwertermittlung folgende Regel aufstellen:

Bei Anwendung der durchschnittlichen Grundstücksgröße bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften von 400 m² und bei Reihenmittelhäusern von 250 m² (Abgeleitet in Kapitel 15.6.) kann der entsprechende Umrechnungsfaktor aus Kapitel 15.5. verwendet werden. Zusätzlich wird dem in der Regel kleinen Grundstück ein Zuschlag zum aktuellen Bodenrichtwert von 10 % (bei Richtgrundstücksgrößen bis 600 m²) bis 15 % (bei Richtgrundstücksgrößen bis 800 m²) gegeben.

Rechenbeispiel:

Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenmittelhaus mit einem Grundstück von 224 m² liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone (64) mit einem Bodenrichtwert von 160 €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2024 bei einer Richtgrundstücksgröße von 600 m².

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert} &= 224 \text{ m}^2 \times 1,05 \times 160 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 41.395,20 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 41.400,- \text{ €}\end{aligned}$$

Außenbereich / Umlandbereich

Zum Stichtag 01.01.2024 existieren für den Kreis Rendsburg-Eckernförde flächendeckend Bodenrichtwerte für die Teilmärkte Ein- bis Zweifamilienhäuser und für Gewerbe, damit auch für Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Für Ein- bis Zweifamilienhäusern lässt sich überschlägig mit folgenden Regeln rechnen: Ausgehend von einem deutlich größeren Grundstück als das vorgegebene Richtgrundstück (z.B. Resthof) kann die bebaubare Fläche mit der Richtgrundstücksgröße als Bauland angenommen werden. Diese Fläche wird mit dem Bodenrichtwert zum entsprechenden Stichtag (EFH-ebf) multipliziert. Die weitere Unterteilung der Qualität der Flächen erfolgt in Abhängigkeit von der Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstückes sachverständig. Als Abstufungen werden die mit Nebengebäuden bebauten, auf Grund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit dieser Flächen, mit ca. 50 % vom Ausgangs-Bodenwert gerechnet. Weitere Freiflächen werden als sogenanntes Gartenland mit ca. 20 % des für Bauland verwendeten Bodenwertes angesetzt. Erlaubt die Größe des Grundstückes noch weitere Unterteilungen, sprechen wir z.B. bei einer Koppel von sogenanntem hofnahem Grünland, das maximal mit ca. 5,- € für den m² angesetzt werden kann. Zur Bewertung für restliche Flächen stehen dann die Bodenrichtwerte der landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

Rechenbeispiel:

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem Grundstück von 3.678 m² im Außenbereich. Der Bodenrichtwert beträgt 80,- €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2024 bei einer Richtgrundstücksgröße von 700 m².

Bodenwert

Teil 1: Baufläche	=	700 m ² x 80 €/m ²	=	56.000,- €
Teil 2: beb. mit Nebengeb.	=	800 m ² x 80 €/m ² x 0,5	=	32.000,- €
Teil 3: Gartenland	=	1.000 m ² x 80 €/m ² x 0,2	=	16.000,- €
Teil 4: hofnahes Grünland	=	1.178 m ² x 5 €/m ²	=	<u>5.890,- €</u>
			=	109.890,- €
Summe:			=	rd. 110.000,- €

Kanalblick/Seegrundstück/Strandnähe

Zum Stichtag 01.01.2024 existieren für den Kreis Rendsburg-Eckernförde Bodenrichtwerte für die Teilmärkte Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Wasserlage für Ortlagen und dem Außenbereich. Eine Auswertung von Vergleichspreisen für den reinen Bodenwert in unserem Kreisgebiet für unbebaute Grundstücke mit Kanalblick/Seegrundstück/Strandnähe hat eine Erhöhung des Bodenwertes von mindestens des 2- bis 3-fachen vom aktuellen Bodenrichtwert ergeben (2-fach => Bodenrichtwert ist hoch / 3-fach => Bodenrichtwert ist niedrig).

Folgende Definition gilt für die Wasserlage: Wasserlagen sind Lagen, bei denen die Nähe zu einem Gewässer ein wertbildendes Lagekriterium darstellt. Dafür werden jetzt deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen „Wasserlage“ mit einem 2- bis 3-fachen Bodenrichtwert für die Ortlagen und die Umlandbereiche erstellt, für die eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone diese Bedingungen überhaupt erfüllen. Diese Lage sollte vom Sachverständigen vor Ort überprüft und diese Regel damit sachverständig angewendet werden.

5. Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rund 2000 Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2008 zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete, Dorfgebiete.

Keine Anwendung findet die Tabelle bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet (MI), Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten

(Anfangs- und Endwerten) sind die zu ermittelnden Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden.

Es konnte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Es wurden nur Grundstücke in die Auswertung mit regelmäßiger Grundstücksform einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. die Lage, der Zuschnitt, die Topographie oder der Erschließungszustand müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Faktoren beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte - Abweichungen im Einzelfall sind möglich. Für die typischen Reihenhausgrundstücke mit den üblicherweise kleineren und schlauchförmigen Grundstücken sind sachverständig eine Anpassung auf Grund einer höheren Geschossflächenzahl und der höheren Grundstücksausnutzung anzubringen.

Übergroße Grundstücke sind sachverständig aufzuteilen, siehe Kapitel 15.4. Außenbereich / Umlandbereich.

Umrechnungskoeffizienten für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus:

Fläche		EFH					R
		UK	UK	UK	UK	UK	UK
m ²	bezogen	1000 m ²	800 m ²	700 m ²	650 m ²	600 m ²	500 m ²
225		1,85	1,69	1,60	1,55	1,51	1,40
250		1,76	1,62	1,53	1,49	1,44	1,34
275		1,69	1,55	1,47	1,43	1,38	1,28
300		1,63	1,49	1,42	1,38	1,33	1,24
325		1,58	1,45	1,37	1,33	1,29	1,20
350		1,53	1,40	1,33	1,29	1,25	1,16
375		1,49	1,36	1,29	1,25	1,21	1,13
400		1,45	1,33	1,26	1,22	1,18	1,10
425		1,41	1,29	1,23	1,19	1,15	1,07
450		1,38	1,26	1,20	1,16	1,12	1,04
475		1,35	1,23	1,17	1,14	1,10	1,02
500	auf	1,32	1,21	1,15	1,11	1,08	1,00
525		1,29	1,19	1,12	1,09	1,06	0,98
550		1,27	1,16	1,10	1,07	1,04	0,96
575		1,25	1,14	1,08	1,05	1,02	0,94
600		1,23	1,12	1,06	1,03	1,00	0,93
625		1,21	1,10	1,05	1,02	0,98	0,91
650		1,19	1,09	1,03	1,00	0,97	0,90
675		1,17	1,07	1,01	0,98	0,95	0,89
700		1,15	1,05	1,00	0,97	0,94	0,87
725		1,14	1,04	0,99	0,96	0,93	0,86
750		1,12	1,03	0,97	0,94	0,91	0,85
775		1,11	1,01	0,96	0,93	0,90	0,84
800		1,09	1,00	0,95	0,92	0,89	0,83
825		1,08	0,99	0,94	0,91	0,88	0,82
850		1,07	0,98	0,93	0,90	0,87	0,81
875		1,05	0,97	0,91	0,89	0,86	0,80
900		1,04	0,95	0,90	0,88	0,85	0,79
925		1,03	0,94	0,90	0,87	0,84	0,78
950		1,02	0,93	0,89	0,86	0,83	0,77
975		1,01	0,92	0,88	0,85	0,82	0,76
1000		1,00	0,92	0,87	0,84	0,82	0,76
1025		0,99	0,91	0,86	0,83	0,81	0,75
1050		0,98	0,90	0,85	0,83	0,80	0,74
1075		0,97	0,89	0,84	0,82	0,79	0,74
1100		0,96	0,88	0,84	0,81	0,79	0,73
1125		0,95	0,87	0,83	0,80	0,78	0,72
1150		0,95	0,87	0,82	0,80	0,77	0,72
1175		0,94	0,86	0,81	0,79	0,77	0,71
1200		0,93	0,85	0,81	0,78	0,76	0,71
1225		0,92	0,85	0,80	0,78	0,75	0,70
1250		0,92	0,84	0,80	0,77	0,75	0,69
1275		0,91	0,83	0,79	0,77	0,74	0,69
1300		0,90	0,83	0,78	0,76	0,74	0,68
1325		0,90	0,82	0,78	0,76	0,73	0,68
1350		0,89	0,81	0,77	0,75	0,73	0,67
1375		0,88	0,81	0,77	0,74	0,72	0,67
1400		0,88	0,80	0,76	0,74	0,72	0,66

unsicher, da
Randbereich schlecht
besetzt

Fläche m ²	bezogen	EFH					R
		1000 m ²	800 m ²	700 m ²	650 m ²	600 m ²	500 m ²
1425		0,87	0,80	0,76	0,73	0,71	0,66
1450		0,87	0,79	0,75	0,73	0,71	0,66
1475		0,86	0,79	0,75	0,72	0,70	0,65
1500		0,85	0,78	0,74	0,72	0,70	0,65
1525		0,85	0,78	0,74	0,72	0,69	0,64
1550		0,84	0,77	0,73	0,71	0,69	0,64
1575		0,84	0,77	0,73	0,71	0,68	0,64
1600		0,83	0,76	0,72	0,70	0,68	0,63
1625		0,83	0,76	0,72	0,70	0,68	0,63
1650		0,82	0,75	0,72	0,69	0,67	0,62
1675		0,82	0,75	0,71	0,69	0,67	0,62
1700		0,81	0,75	0,71	0,69	0,66	0,62
1725		0,81	0,74	0,70	0,68	0,66	0,61
1750		0,81	0,74	0,70	0,68	0,66	0,61
1775		0,80	0,73	0,70	0,68	0,65	0,61
1800		0,80	0,73	0,69	0,67	0,65	0,60
1825		0,79	0,73	0,69	0,67	0,65	0,60
1850		0,79	0,72	0,68	0,66	0,64	0,60
1875		0,78	0,72	0,68	0,66	0,64	0,59
1900		0,78	0,72	0,68	0,66	0,64	0,59
1925		0,78	0,71	0,67	0,65	0,63	0,59
1950		0,77	0,71	0,67	0,65	0,63	0,59
1975		0,77	0,70	0,67	0,65	0,63	0,58
2000		0,77	0,70	0,66	0,65	0,62	0,58
2025		0,76					
2050		0,76					
2075		0,76					
2100		0,75					
2125		0,75					
2150		0,75					
2175		0,74					
2200		0,74					
2225		0,74					
2250		0,73					
2275		0,73					
2300		0,73					
2325		0,72					
2350		0,72					
2375		0,72					
2400		0,72					
2425		0,71					
2450		0,71					
2475		0,71					
2500		0,70					

unsicher, da
Randbereich schlecht
besetzt

Umrechnungskoeffizienten für Reihenendhaus (REH) / Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenmittelhaus (RMH):

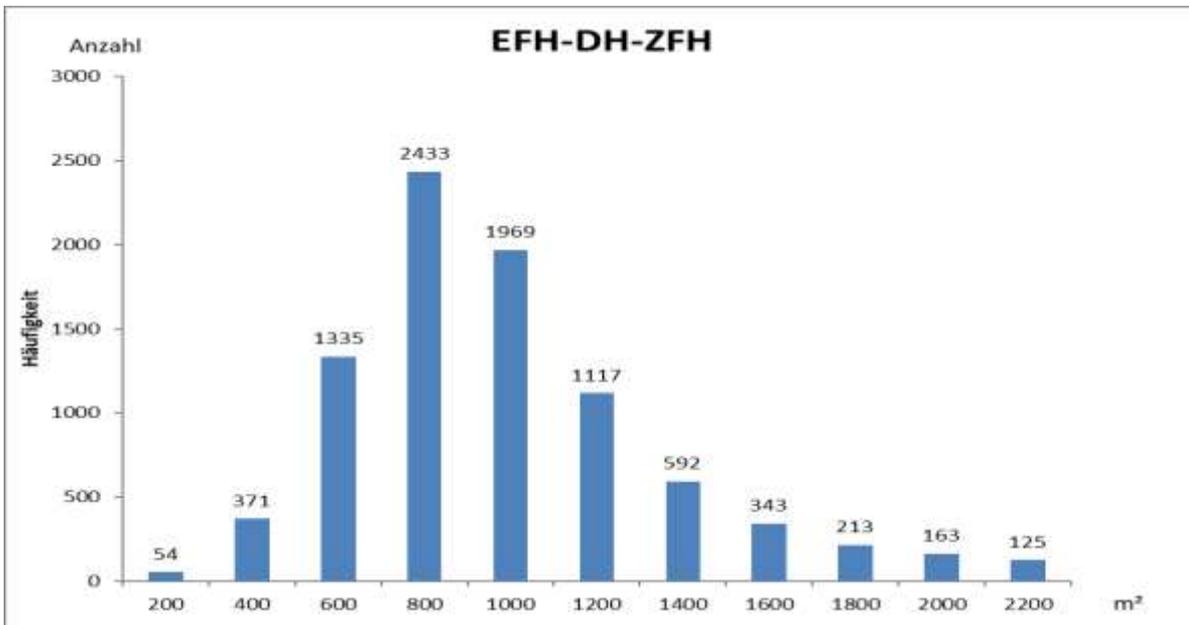
Diese Werte beziehen sich auf die Auswertung der durchschnittlichen Grundstücksgröße:

Fläche m ²	bezogen	REH/DHH			RMH	QmPreis		
		UK 500 m ²	UK 400 m ²	UK 300 m ²	UK 250 m ²			
175		1,56	1,42	1,26	1,17	120		
200		1,47	1,34	1,19	1,10	113		
225		1,40	1,27	1,13	1,05	108	unsicher da Randbereiche schlecht besetzt	
250		1,34	1,22	1,08	1,00	103		
275		1,28	1,17	1,04	0,96	99		
300		1,24	1,13	1,00	0,93	95		
325		1,20	1,09	0,97	0,89	92		
350		1,16	1,06	0,94	0,87	89		
375		1,13	1,03	0,91	0,84	87		
400		1,10	1,00	0,89	0,82	85		
425		1,07	0,98	0,86	0,80	82		
450		1,04	0,95	0,84	0,78	81		
475		1,02	0,93	0,83	0,76	79		
500	auf	1,00	0,91	0,81	0,75	77		
525		0,98	0,89	0,79	0,73	76		
550		0,96	0,88	0,78	0,72	74		
575		0,94	0,86	0,76	0,71	73		
600		0,93	0,85	0,75	0,69	72		
625		0,91	0,83	0,74		70		
650		0,90	0,82	0,73		69		
675		0,89	0,81	0,72		68		
700		0,87	0,80	0,71		67		
725		0,86	0,78			66		
750		0,85	0,77			65		
775		0,84	0,76			65		
800		0,83	0,75			64		
825		0,82				63		
850		0,81				62		
875		0,80				62		
900		0,79				61		

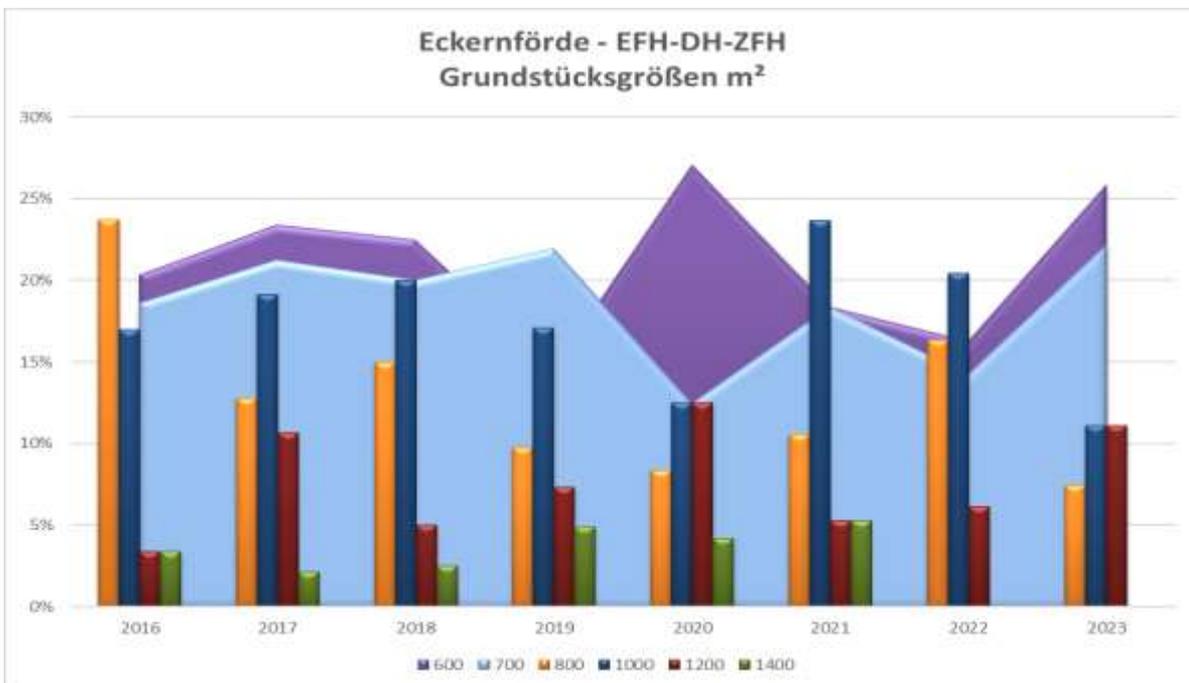
6. Häufigkeitsverteilung Grundstücksgröße

Häufigkeitsverteilung von 2016 bis heute von Ein- bis Zweifamilienhäusern bezogen auf die Grundstückgröße der folgenden Teilmärkte:

bebaut-EFH, DH und ZFH

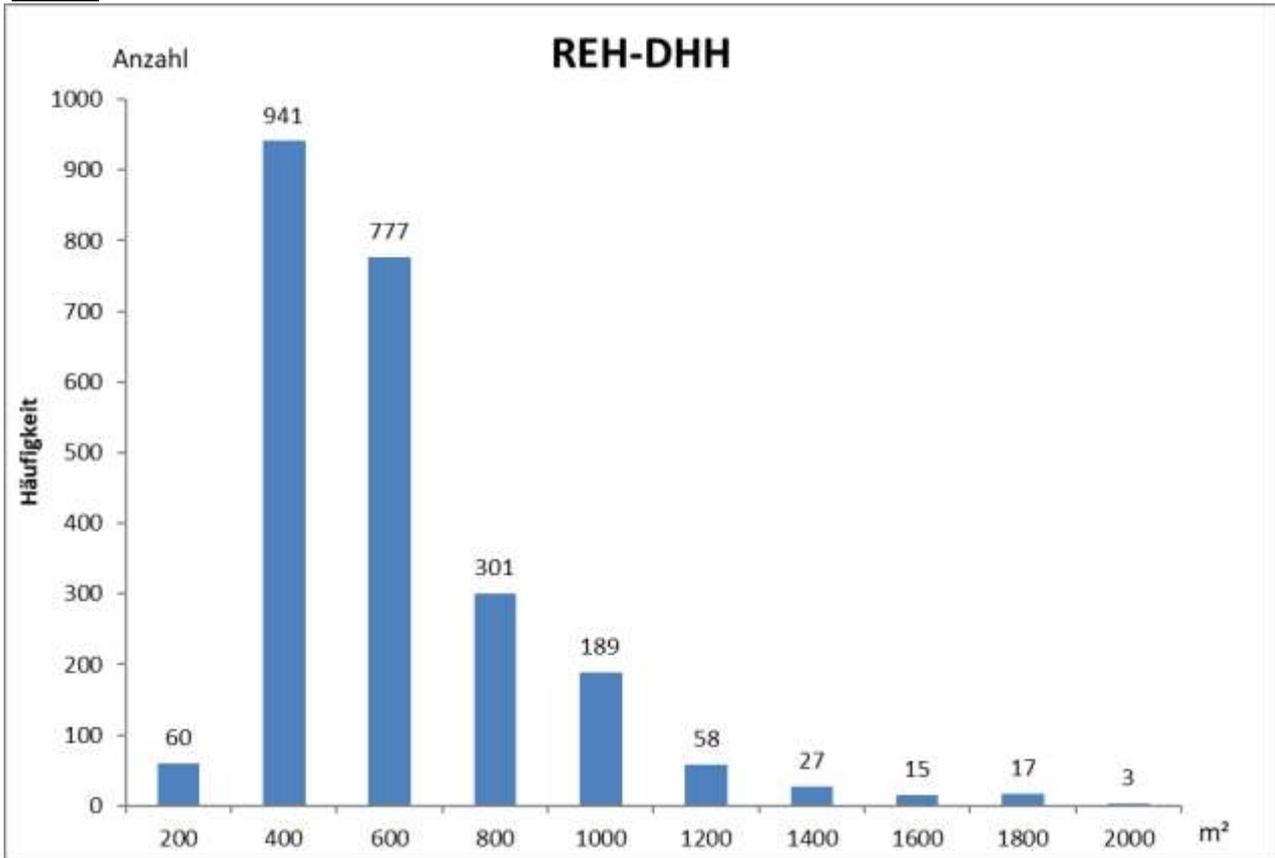


Insgesamt wurden hier 9.375 Kauffälle ausgewertet.



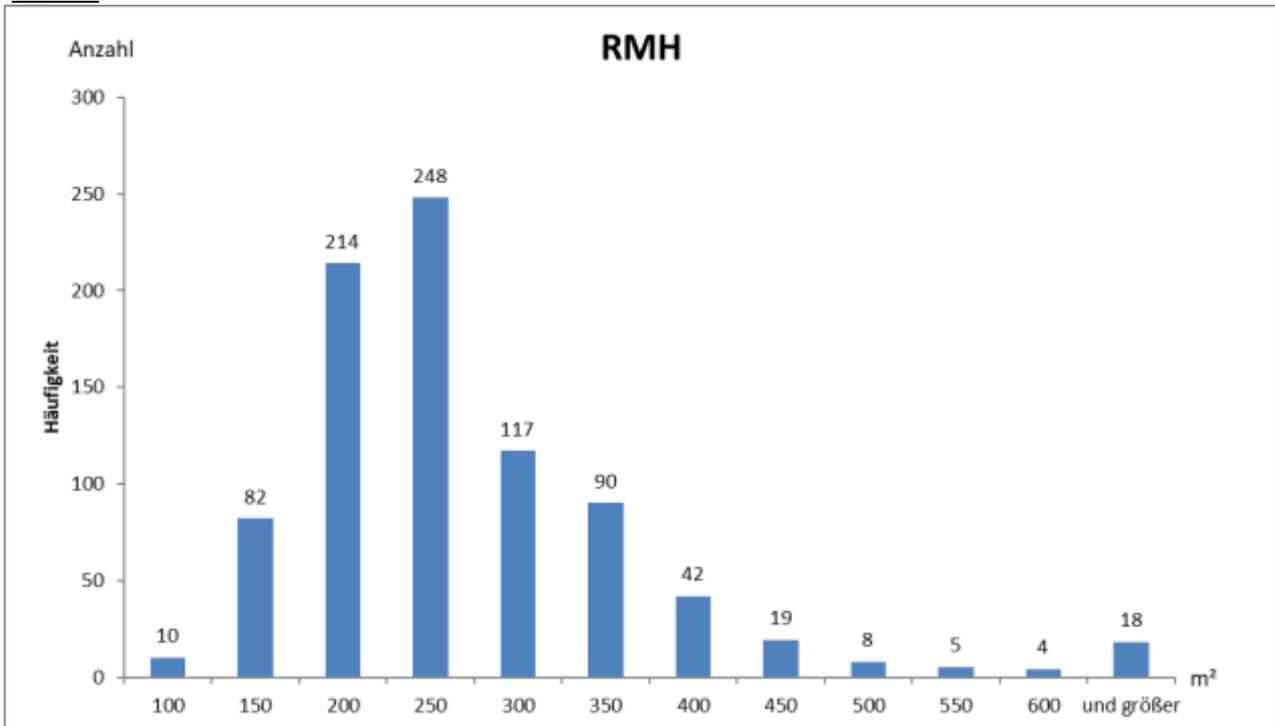
Auswertung der Grundstücksgrößen in dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäusern am Beispiel der Stadt Eckernförde, insgesamt konnten im Zeitraum 2016 - 2023 349 Kauffälle ausgewertet werden.

bebaut- DDH und REH



Insgesamt wurden hier 2.409 Kauffälle ausgewertet.

bebaut- RMH



Insgesamt wurden hier 857 Kauffälle ausgewertet.

7. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen

Eine eigene Ableitung seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde wurde auf Grund einer zu geringen Datenlage nicht durchgeführt. Deshalb sei an dieser Stelle, auf die in der Anlage 1 VW-RL WertR2006 veröffentlichten Koeffizienten verwiesen.

8. Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke

Nach den Vorgaben vom Finanzministerium wurden die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungs-Stichtag 01.01.2022 sachverständig vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde beschlossen.

Bodenrichtwerte zu steuerlichen Zwecken sind

- den regulären BRW nach § 196 BauGB Absatz 1 zu entsprechen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen.

- diese „BRW zu steuerlichen Zwecken“ werden eine eigene Plattform erhalten,
- die 30% Regel **kann** zum Zwecke einer bürgerfreundlichen Darstellung der BRW verwendet werden,
- die Flurstücksschärfe der BRW-Zonen wird nicht zur ersten Hauptfeststellung verlangt,
- „BRW zu steuerlichen Zwecken“ sind **flächendeckend** zu liefern,
- BRW in Außenbereichen (**Umlandbereiche**) können durch prozentuale Zu- und Abschläge von vergleichbaren BRW in benachbarten Ortslagen ermittelt werden und

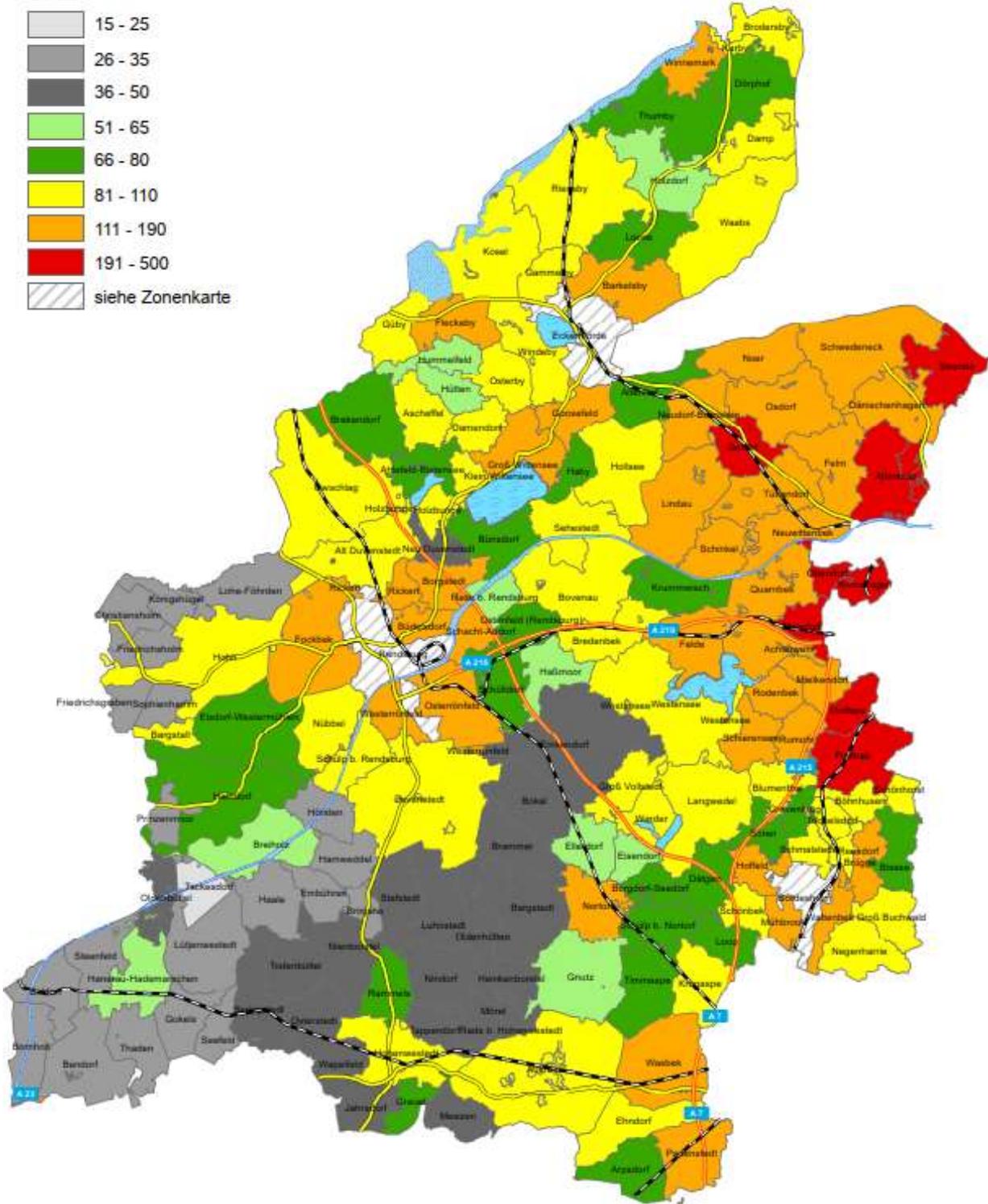
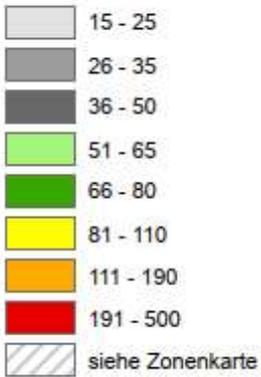
für die „BRW zu steuerlichen Zwecken“ heißt es über die Bezugsgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern von 500 m², dass für die Gutachterausschüsse eine entsprechende Anpassung der BRW **nicht** erforderlich sein wird.

Die Daten können im Digitalen Atlas Nord seit Juli 2022 unter folgendem Link abgerufen werden:

[Grundsteuerportal - Bodenrichtwerte und Grundstücksdaten \(gdi-sh.de\)](https://www.gdi-sh.de)

9. Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen

€/m²



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Farbliche Darstellung am Beispiel der Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2020. Für Wohngrundstücke in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und Wohngrundstücke mit dem sogenannten Wasser- oder Seeblick werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

16. Bodenrichtwerte für 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 2022 und 2023:

Naturraum	Anz. KV	MW Acker €/m ²	MW Grünland €/m ²	MW Wald €/m ²	MW Moor €/m ²	Fläche in ha
Eider-Treene-Niederung	22	2,91 €	1,70 €	1,08 €	0,30 €	80,0
< 1 ha	4	2,98 €	1,68 €		0,30 €	3,0
> 1 ha	18	2,89 €	1,70 €	1,08 €	0,30 €	77,0
Heide-Itzehoer Geest	53	3,50 €	1,68 €	1,43 €	0,40 €	142,1
< 1 ha	11		3,60 €	1,40 €	0,40 €	5,4
> 1 ha	42	3,50 €	1,54 €	1,44 €		136,7
Holsteinische Vorgeest	22	2,93 €	1,82 €	1,06 €	0,75 €	64,6
< 1 ha	3	3,00 €	1,79 €	0,78 €		1,6
> 1 ha	19	2,92 €	1,82 €	1,20 €	0,75 €	63,0
Ostholst.Hügel-u. Seenld.(NW)	38	3,94 €	1,98 €	2,12 €	0,51 €	136,2
< 1 ha	10		1,98 €	3,05 €	0,51 €	5,0
> 1 ha	28	3,94 €	1,98 €	1,65 €		131,2
Schleswiger Vorgeest	30	3,41 €	2,01 €	1,03 €	0,28 €	117,3
< 1 ha	10	1,60 €	2,49 €	0,99 €	0,30 €	4,3
> 1 ha	20	3,61 €	1,65 €	1,05 €	0,27 €	113,0
Schwansen, Dänischer Wohld	47	3,90 €	2,13 €	1,91 €	0,60 €	159,8
< 1 ha	18	2,91 €	2,70 €	2,14 €	0,65 €	8,7
> 1 ha	29	4,01 €	1,85 €	1,00 €	0,30 €	151,1
Gesamtergebnis	212	3,56 €	1,89 €	1,49 €	0,44 €	700,0

Gemeinde	Ortsteil	BRW-Nr.(Zone)	Richtgröße m ²	Nutzung	Art	Aufwuchs	BRW 01.01.2024 € / m ²	Bemerkungen
Kreis RD-ECK	Rendsburg-Eckernförde	586		LF	UN		0,35 €	für alle Flächen
Kreis RD-ECK	Rendsburg-Eckernförde	585		LF	F	mA	1,50 €	für alle Flächen, mit Aufwuchs
Hohe Geest -	Eider-Treene-Niederung	559	Region 1	LF	GR		1,70 €	für Flächen > 1 ha
Hohe Geest -	Eider-Treene-Niederung	563	Region 1	LF	A		2,90 €	für Flächen > 1 ha
Hohe Geest -	Heide-Itzehoer-Geest	560	Region 2	LF	GR		1,60 €	für Flächen > 1 ha
Hohe Geest -	Heide-Itzehoer-Geest	557	Region 2	LF	A		3,60 €	für Flächen > 1 ha
Vorgeest -	Schleswiger Vorgeest	572	Region 3	LF	GR		1,60 €	für Flächen > 1 ha
Vorgeest -	Schleswiger Vorgeest	574	Region 3	LF	A		3,50 €	für Flächen > 1 ha
Vorgeest -	Holsteinische Vorgeest	571	Region 4	LF	GR		1,80 €	für Flächen > 1 ha
Vorgeest -	Holsteinische Vorgeest	573	Region 4	LF	A		3,00 €	für Flächen > 1 ha
Hügelland -	Schwansen, Dänischer Wohld	582	Region 5	LF	GR		1,90 €	für Flächen > 1 ha
Hügelland -	Schwansen, Dänischer Wohld	584	Region 5	LF	A		4,00 €	für Flächen > 1 ha
Hügelland -	Ostholstein. Hügel- und Seenland	581	Region 6	LF	GR		1,90 €	für Flächen > 1 ha
Hügelland -	Ostholstein. Hügel- und Seenland	583	Region 6	LF	A		3,90 €	für Flächen > 1 ha

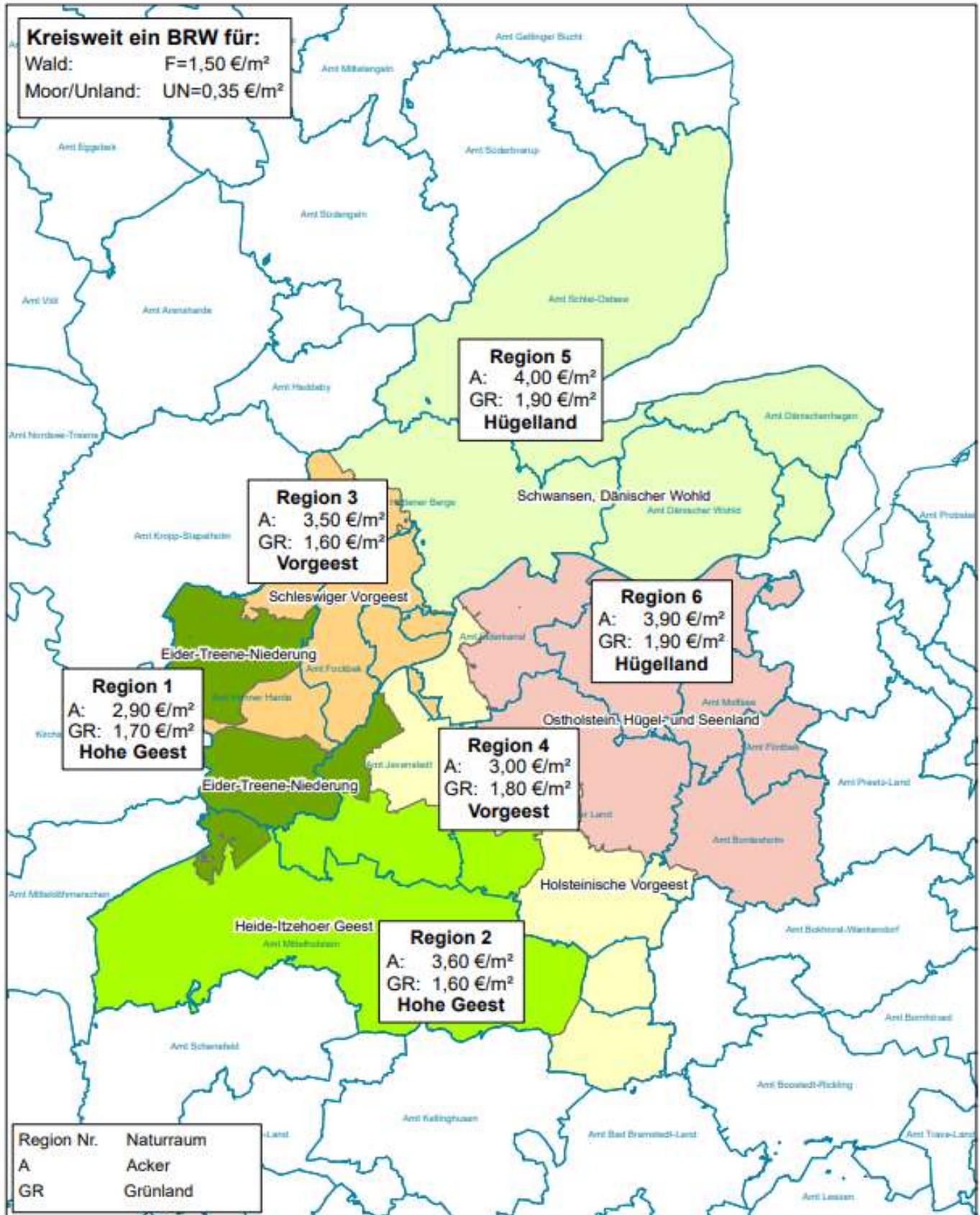
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Die Bodenrichtwerte ausgewertet aus den durchschnittlichen Kaufpreisen der Verkäufe aus 2022 + 2023 werden aufgeteilt nach den Naturräumen (GMB 2021, Kapitel 15.5) in der folgenden Karte dargestellt:



BRW für landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Rendsburg-Eckernförde



Auflistung der ordentlichen Verkäufe der landwirtschaftlichen Flächen im Zeitraum 2022 und 2023 > 1 ha innerhalb der Gemeinden (Stand 05.04.2024):

Naturraum	Anz. KV	MW Acker €/m ²	MW Grünland €/m ²	MW Wald €/m ²	MW Moor €/m ²	Fläche in ha
Eider-Treene-Niederung	18	2,89 €	1,70 €	1,08 €	0,30 €	77,0
Breiholz	2				0,30 €	3,1
Friedrichsgraben	1		1,15 €			4,2
Friedrichsholm	1		2,00 €			13,2
Hohn	7	2,89 €	2,40 €	1,08 €		27,8
Sophienhamm	2		1,01 €			5,0
Prinzenmoor	2		2,04 €			5,4
Christiansholm	1		1,36 €			6,2
Bargstall	2		2,00 €			12,2
Heide-Itzehoer Geest	42	3,50 €	1,54 €	1,44 €		136,7
Aukrug	9	3,05 €	1,65 €	1,30 €		38,9
Hamweddel	1			4,00 €		1,0
Luhnstedt	3	3,43 €	1,58 €			7,0
Lütjenwestedt	1		1,54 €			2,9
Nienborstel	1	3,70 €				10,1
Haale	6	3,90 €	1,22 €			18,3
Rade/H.	2		2,50 €	1,90 €		5,5
Heinkenborstel	1		1,21 €			2,8
Grael	1			1,80 €		1,7
Bendorf	4	4,17 €		0,95 €		11,2
Bargstedt	1	3,34 €				1,6
Steenfeld	1		1,60 €			2,2
Seefeld	2	3,60 €		2,74 €		4,3
Nindorf	2	3,50 €	2,20 €			6,6
Hanerau-Hademarschen	4			0,71 €		9,0
Bornholt	1			1,57 €		2,5
Gokels	1	4,40 €				7,1
Thaden	1			0,70 €		3,9
Holsteinische Vorgeest	19	2,92 €	1,82 €	1,20 €	0,75 €	63,0
Nortorf	5	1,98 €	1,51 €		0,75 €	10,0
Osterrönfeld	1		1,90 €			1,7
Schülp/N.	2			1,20 €		6,3
Brammer	3		2,00 €			9,6
Gnutz	4	3,91 €	2,51 €			17,9
Wasbek	2	2,08 €	1,47 €			8,8
Padenstedt	1	2,67 €				7,1
Schacht-Audorf	1		1,50 €			1,6

Naturraum	Anz. KV	MW Acker €/m ²	MW Grünland €/m ²	MW Wald €/m ²	MW Moor €/m ²	Fläche in ha
▣ Ostholst.Hügel-u. Seenld.(NW)	28	3,94 €	1,98 €	1,65 €		131,2
Dätgen	2			2,37 €		8,9
Reesdorf	2	4,07 €				14,2
Warder	2		2,16 €			8,3
Emkendorf	4		1,53 €	1,39 €		10,0
Negenharrie	1		1,98 €			4,9
Langwedel	3	3,92 €	2,08 €			21,2
Flintbek	2	4,50 €	1,80 €			4,3
Melsdorf	1	3,96 €				2,4
Westensee	1		1,82 €			3,3
Borgdorf-Seedorf	1		1,96 €			2,1
Brügge	1		3,87 €			1,4
Mühbrook	1			0,47 €		3,2
Ostenfeld	1		1,52 €			3,8
Schönbek	1	4,00 €				1,2
Groß Buchwald	1	3,80 €				6,6
Bissee	1		1,75 €			5,2
Haßmoor	1	2,95 €				17,0
Ottendorf	2	4,22 €	2,00 €			13,2
▣ Schleswiger Vorgeest	20	3,61 €	1,65 €	1,05 €	0,27 €	113,0
Alt Duvenstedt	3	3,37 €	1,58 €		0,35 €	10,9
Fockbek	3		2,00 €	1,52 €	0,39 €	17,1
Hamdorf	3		0,91 €		0,17 €	12,6
Owschlag	5	2,98 €		1,12 €		29,2
Elsdorf-Westermühlen	4	4,49 €	2,11 €			33,9
Nübbel	2	3,78 €		0,51 €		9,3
▣ Schwansen, Dänischer Wohld	29	4,01 €	1,85 €	1,00 €	0,30 €	151,1
Ascheffel	3	3,27 €	1,80 €			10,0
Brodersby	1	5,70 €				5,7
Hummelfeld	4	3,72 €	0,26 €			18,0
Kosel	1	4,03 €				8,7
Lindau	2	3,99 €				11,0
Osterby	1	3,00 €				1,0
Brekendorf	3	4,20 €	2,40 €		0,30 €	17,5
Holtsee	1		1,23 €			1,3
Neuwittenbek	1		2,25 €			4,0
Hütten	1	4,25 €	2,66 €			8,4
Groß Wittensee	2	3,53 €		1,00 €		3,0
Schwedeneck	1	4,00 €				2,4
Haby	2		1,87 €			11,8
Gammelby	1	3,93 €				8,9
Altenholz	1	5,32 €				6,8
Altenhof	1	4,50 €				1,0
Barkelsby	1	4,00 €	2,40 €			14,6
Damp	2	3,65 €				17,1
Gesamtergebnis	156	3,62 €	1,77 €	1,36 €	0,34 €	672,0

17. Lagebezirk im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Kreis Rendsburg-Eckernförde in drei Bereiche gegliedert:

1. Kreisgebiet **Nord**: der Naturraum Schwansen, Dänischer Wohld (Ostseenähe) und den Verkehrsachsen Kiel - Flensburg (über Eckernförde) und Kiel - Rendsburg.

Hierzu gehören die amtsfreie Gemeinde Altenholz und die Stadt Büdelsdorf, die

kompletten Ämter: Dänischenhagen
Dänischer Wohld
Hüttener Berge
Schlei-Ostsee
und Amt (teilw.): Fockbek (Gemeinden: Rickert, Alt Duvenstedt)

2. Kreisgebiet **West**: Mittelholstein mit dem Naturraum der Eider-Treene-Niederung und der Heide-Itzehoer-Geest.

Hierzu gehören die kompletten Ämter:

Hohner Harde
Jevenstedt
und Amt (teilw.): Eiderkanal (Gemeinden: Haßmoor, Ostenfeld, Osterröfeld,
Rade/R., Schacht-Audorf, Schülldorf)
Fockbek (Gemeinden: Fockbek, Nübbel)
Mittelholstein (alle restlichen Gemeinden ohne Ost)
Nortorfer Land (alle restlichen Gemeinden ohne Ost)

3. Kreisgebiet **Ost**: der Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland mit der Stadt Nortorf, der Gemeinde Bordesholm und der Verkehrsachse Neumünster - Kiel.

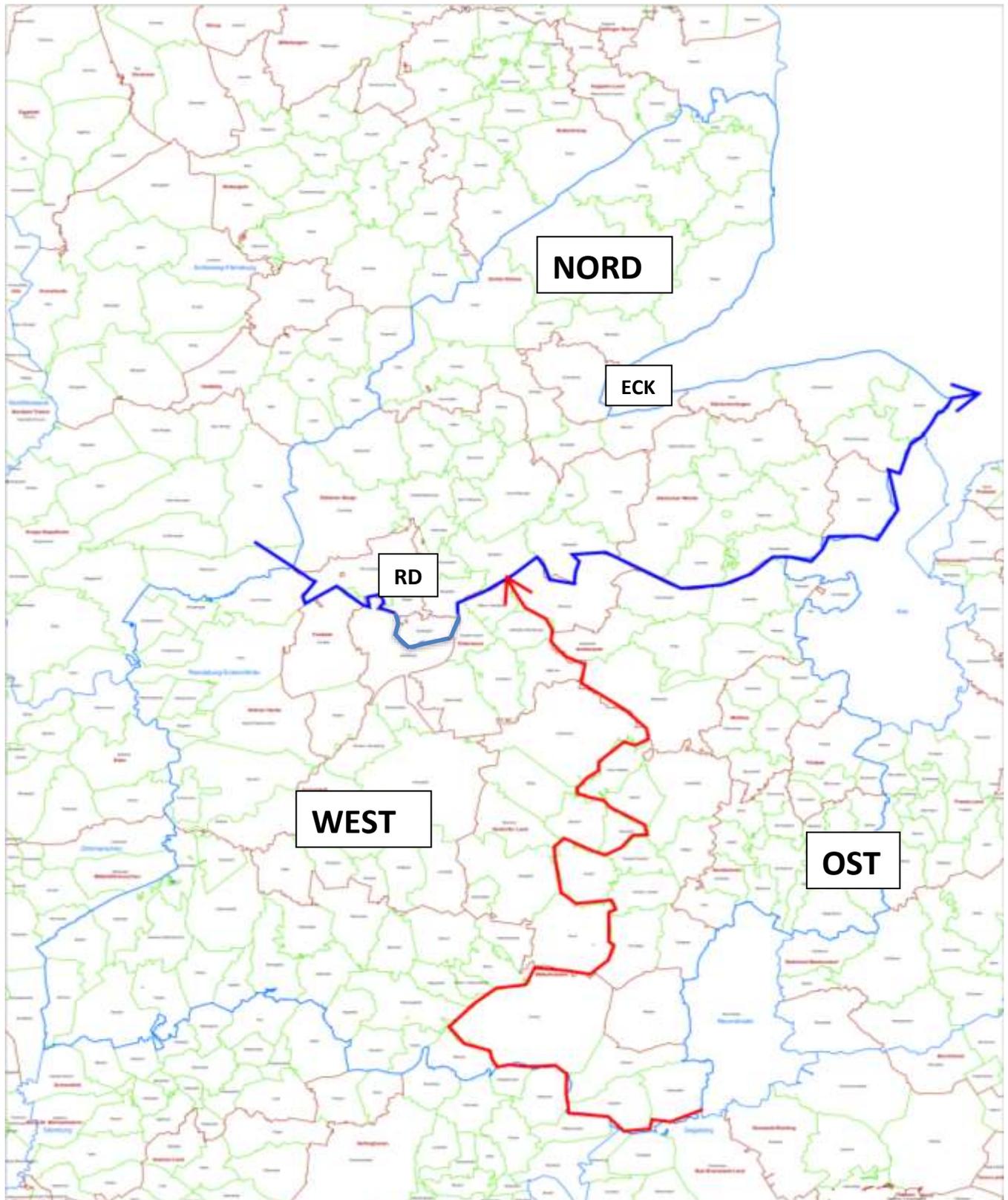
Hierzu gehören die amtsfreien Gemeinden Kronshagen und Wasbek, die

kompletten Ämter: Achterwehr
Bordesholm
Eidertal
und Amt (teilw.): Eiderkanal (Gemeinde: Bovenau)
Mittelholstein (Gemeinden: Arpsdorf, Aukrug, Ehndorf, Padenstedt)
Nortorfer Land (Gemeinden: Borgdorf-Seedorf, Dätgen, Groß Vollstedt,
Krogaspe, Schülp/N., Timmaspe, Warder)

RD Stadt Rendsburg

ECK Stadt Eckernförde

Lage im Kreis Rendsburg-Eckernförde



Die Raumordnung in alphabetischer Reihenfolge der Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde entnehmen Sie bitte dem GMB 2021, Kapitel 15.3.

18. Anhang

Übersicht der Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein

Kreis	Ansprechpartner	Adresse	Telefon
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Schleswig-Holstein	Uta Krassow	LVerGeo - Dez. 45 Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck Poststelle.ZG@LVerGeo.landsh.de	0451 / 30090 – 123
Kreis Rendsburg-Eckernförde	Iris Kraft	Kaiserstraße 8 24768 Rensburg iris.kraft@kreis-rd.de	04331 / 202-531
Kreis Dithmarschen	Dirk Matzen	Stettiner Straße 30 25746 Heide dirk.matzen@dithmarschen.de	0481 / 97-1456
Kreis Herzogtum Lauenburg		Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck Poststelle-Luebeck@LVerGeo.landsh.de	0451 / 30090-406
Kreis Nordfriesland		Marktstraße 6 25813 Husum gutachterausschuss@nordfriesland.de	04841 / 67-686
Kreis Ostholstein		Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck Poststelle-Luebeck@LVerGeo.landsh.de	0451 / 30090-406
Kreis Pinneberg		Langelohe 65 b 25337 Elmshorn Gutachterausschuss-Pinneberg@LVerGeo.landsh.de	04121 / 57998-104
Kreis Plön	Michaela Lindenau	Kronshagener Weg 107 24116 Kiel Poststelle-Kiel@LVerGeo.landsh.de	0431 / 23763-400
Kreis Schleswig-Flensburg	Jasper Thiesen	Flensburger Straße 7 24837 Schleswig Jasper.Thiesen@schleswig-flensburg.de	04621 / 87-407

Kreis Segeberg		Rosenstraße 28a 23795 Bad Segeberg Gutachterausschuss@Segeberg.de	04551 / 951-9526
Kreis Steinburg	Nicole Arnold	Viktoriastraße 16-18 25524 Itzehoe gutachterausschuss@steinburg.de	04821 / 69-372
Kreis Stormarn		Mommsenstraße 14 23843 Bad Oldesloe ga@kreis-stormarn.de	04531 / 160-1485
Stadt Flensburg		Graf-Zeppelin-Straße 20 24941 Flensburg Gutachterausschuss-Flensburg@LVerGeo.landsh.de	0461 / 5046-150
Stadt Kiel	Frank Schröder	Fleethörn 9 24103 Kiel gutachterausschuss@kiel.de	0431 / 901-2530
Stadt Lübeck		Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck Poststelle-Luebeck@LVerGeo.landsh.de	0451 / 30090-406
Stadt Neumünster		Gartenstraße 10 24534 Neumünster Gutachterausschuss@Neumuenster.de	04321 / 942-2553

Stand: Juni 2024

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.

Abkürzungen

Art der Nutzung:

W	Wohnbauflächen
WA	allgemeine Wohnflächen
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
CA	Campingflächen
GB	Gemeinbedarf (BI = Bildung)
KGA	Kleingartenflächen
SE	Sondergebiet für Erholung

unbebaut: bebaut:

EFH	EFH	Einfamilienhaus
RH	RH	Reihenhaus
RMH	RMH	Reihenmittelhaus
REH	REH	Reihenendhaus
DH	DH	Doppelhaus
DHH	DHH	Doppelhaushälfte
FEH	FEH	Ferienhaus
	MFH	Mehrfamilienhaus
	WGH	Wohngeschäftshaus
	SF	Sonderfläche
	MED	Gesundheitseinrichtungen
ldw		landwirtschaftliche Fläche
ARR	ARR	Arrondierungsflächen
STR	STR	Straßenflächen
GEM		Gemeinbedarfsflächen
GE		Gewerbeflächen

Bauweise:

o	offene Bauweise
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig

Sachwertfaktoren:

SWF	Sachwertfaktor
WFF	Wohnflächenfaktor
vorl. SW	vorläufiger Sachwert

Raumordnung:

OZ	Oberzentrum
MZ	Mittelzentrum
ZU	Untzentrum
IZO	ländliche Zentralorte
Strk I und II	Stadtrandkern I und II Ordnung
OR	Ordnungsraum
IR	ländlicher Raum

Strukturraum:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

[Hauptkarte LEP-SH 2021 C\).pdf \(schleswig-holstein.de\)](#)

OR Kiel	Ordnungsraum Kiel
OTE	Ostseenähe und Raum für Tourismus und Erholung
RGZ	Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung
RTE	Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
GNL	Vorbehaltsraum für Natur- und Landschaft
RGZ	Naturpark

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.