



PRESSEMITTEILUNG

Grundstücksmarktbericht 2023

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

Für den Berichtszeitraum von zwei Jahren, vom 01.01.2022 bis 31.12.2023, wurden folgende Teilmärkte untersucht:

Unbebaute Grundstücke:

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

Bebaute Grundstücke:

Ein- bis Zweifamilienhäuser mit folgenden Bauarten:
EFH, RH, REH, RMH, FEH, DH, DHH und ZFH
Eigentumswohnungen
Mehrfamilienhäuser

Auf ca. 120 Seiten können eine Vielzahl von Informationen gewonnen werden. So lässt sich Zusammenfassend folgendes sagen:

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 gleichgeblieben.

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.

Sachwertfaktoren:

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird eine Auswertung bezüglich der Sachwertfaktoren für die Teilmärkte EFH, REH und DHH und RMH im Kreisgebiet durchgeführt. Diese Analyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Datenverdichtung. Diese Sachwertfaktoren ergänzen die bewährte Darstellungsform und Auswertungen des gesamten Vertragsgeschehens.

Die Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren, die vom Sachverständigen benötigt werden, um der bei sogenannten Sachwertermittlung einen marktangepassten, vorläufigen Sachwert berechnen zu können. Bei einer modellkonformen Anwendung dieses Sachwertfaktors wird es möglich, den schematisch nach der Sachwertrichtlinie berechneten Wert zum Beispiel eines freistehenden Einfamilienhauses im Einzugsgebiet von Kiel an die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen.

Auch in diesem Grundstücksmarktbericht werden sogenannte Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau der Bezirke im Kreis Rendsburg-Eckernförde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und der Grundstücksgröße.

Das vollständige Exemplar inklusive der statistischen Auswertungen und Tabellen im pdf-Format kann für das sachverständige Publikum bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 50,00 € erworben werden.

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