

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg - Eckernförde

1. Geschäftsstelle Rendsburg-Eckernförde

- Erfassungsgebiet
- Geschäftsstelle
- Personal
- Der Gutachterausschuss
- Hoheitliche Aufgaben

2. Kaufpreissammlung

3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

4. Bodenrichtwerte

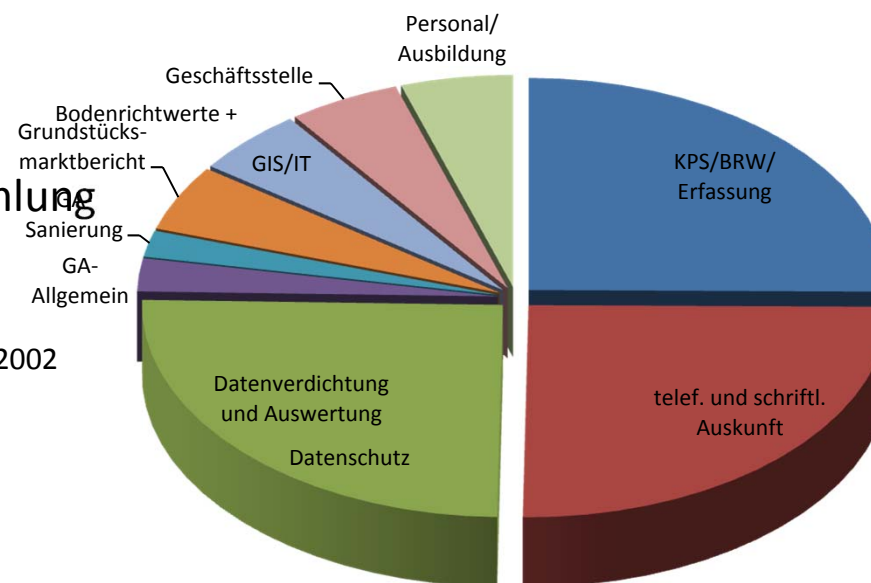
5. Auswertung

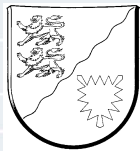
- Entwicklung der Vertragsabschlüsse seit 2002
- Gesamter Geldumsatz in Millionen

6. Grundstücksmarktbericht

- Deckblatt + Auswertungsbeispiele
- Geo-Informationen-Systeme
- Digitalatlas Nord

7. Gutachten / Sanierungsgebiete





Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

1. a) Kreis Rendsburg-Eckernförde

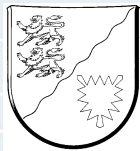
- 2.200 qkm der flächengrößte Kreis mit rund 268.000 Einwohner

- vier Städte (Rendsburg, Eckernförde, Nortorf und Büdelsdorf)

- 3 amtsfreie Gemeinden und 158 Gemeinden in 14 Ämtern

- 4 Finanzämter (Kiel-Süd, Eckernförde, Rendsburg und Neumünster)





Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

1. b) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- BauGB §192
- Gutachterausschussverordnung des Landes - GAVO §10 Abs (1):

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Fachdienst 5.1. Gebäudemanagement

c) Personal / Stand Juni 2016

- 1 Ingenieurin Vollzeit Iris Bennühr
- 1 Sachbearbeiterin zur Zeit befristet 35 Std., sonst 30 Std. Tanja Neumann
- 1 Sachbearbeiterin 19,5 Std. Nadine Plöger (bis 30.06.2016)
Manuela Pleß (ab 01.07.2016)

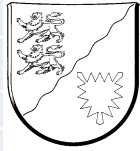
d) Zusammensetzung des Gutachterausschusses

- Leiterin der Geschäftsstelle Iris Bennühr seit 17.09.2014
- Vorsitzende des Gutachterausschusses Iris Bennühr seit 01.01.2016
- 20 ehrenamtliche Mitglieder

Bestellung durch den Landrat, gewählt für 4 Jahre

- davon 4 Mitglieder der zuständigen Finanzbehörden im Kreis RD-ECK

FA Kiel-Süd, FA Eckernförde, FA Rendsburg, FA Neumünster



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

1. e) Hoheitliche Aufgaben des Gutachterausschusses

- **BauGB §195: Führung der Kaufpreissammlung**
 - Abs (1): Jeder Grundstücks-Übertragungsvertrag ist in die Kaufpreissammlung einzupflegen!
 - Abs (3): Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse zu geben
- **BauGB §193 Abs (5): Auswertung der Kaufpreissammlung für sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten**
 - Kapitalisierungszinssätze
 - Anpassungs- und Sachwertfaktoren für unterschiedliche Grundstücksarten, Abbildung der Teilmärkte
 - Umrechnungskoeffizienten
 - Vergleichsfaktoren
- **BauGB §196: Bodenrichtwerte**
 - Abs (1): „Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln.“
 - Abs (3) + GAVO §10 Abs. (4, 5): „Die Bodenrichtwerte und eine Bodenrichtwertkarte sind zu öffentlichen...“
- **+ Grundstücksmarktbericht**
 - GAVO §10 Abs (5): Veröffentlichung mindestens alle 2 Jahre
- **BauGB §193 Abs (1): Gutachten**
 - Kostenfrei für alle zuständigen Behörden (Sozialamt, Job-Center, Finanzamt, Kommunale Gutachten)
 - Kostenfreie Gutachten für Gerichte und Justizbehörden
 - Privatgutachten für Eigentümer und Pflichtteilsberechtigte
 - Sanierungsgebiete



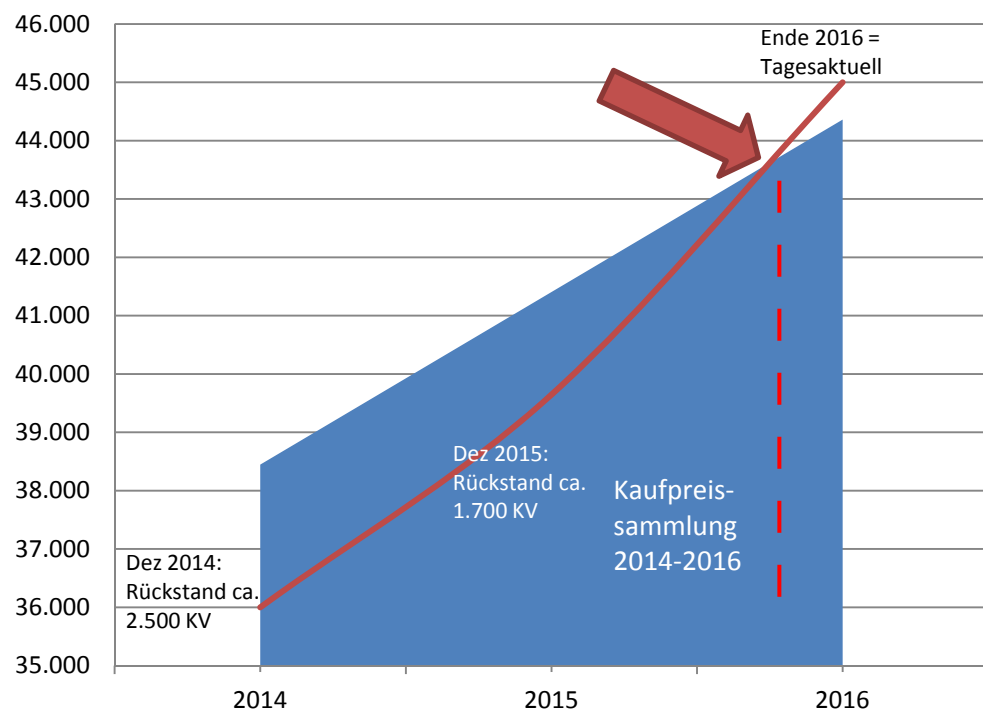
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

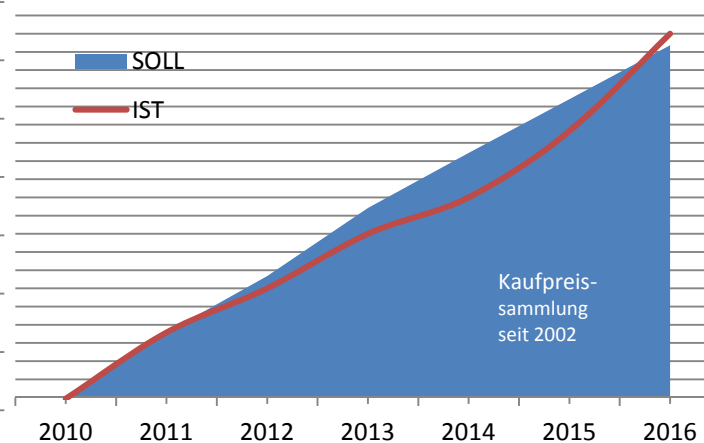
- Geschäftsstelle -

2. Kaufpreissammlung

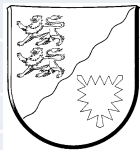
Erfassungsleistung (rote Kurve)



Kaufverträge gesamt



Seit Mai 2015:
Eingang = ca. 16 Kaufverträge / Tag
Bearbeitung = ca. 25 Kaufverträge / Tag

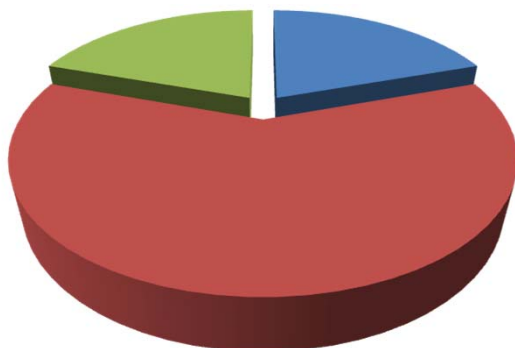


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung



55% Führung der Kaufpreissammlung

20% schriftliche Auskunft

25% Kundenverkehr, Telefon, Vorbereitungen für Bodenrichtwertsitzungen und Gutachten

| Auskünfte | 2013 | 2014 | 2015 | Mai 2016 |
|-------------|--------|------|------|----------|
| schriftlich | 88 | 67 | 93 | 38 |
| Finanzamt | ca. 60 | 84 | 50 | 10 |



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

Beispiel Auskunft für landwirtschaftliche Flächen > 2ha

| HAUPTNATURRAUM(HNR) | NATURRAUM(NR) | | | | BRW-Zone Naturraum Grünland | | BRW-Zone Naturraum Acker | | BRW-Zone Naturraum Wald | | BRW-Zone Naturraum Moor | |
|---------------------|-------------------------------|--|--|--|-----------------------------|------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
| | | | | | Anz. Verkäufe | Mittelwert | Anz. Verkäufe | Mittelwert | Anz. Verkäufe | Mittelwert | Anz. Verkäufe | Mittelwert |
| Hohe Geest | Eider-Treene-Niederung | | | | 12 | 1,46 € | 6 | 2,82 € | 2 | 0,64 € | 4 | 0,34 € |
| Hohe Geest | Heide-Itzehoer Geest | | | | 14 | 2,05 € | 7 | 3,24 € | 15 | 1,25 € | 1 | 0,73 € |
| Vorgeest | Holsteinische Vorgeest | | | | 5 | 1,76 € | 6 | 2,49 € | 4 | 1,18 € | 3 | 0,59 € |
| Vorgeest | Schleswiger Vorgeest | | | | 7 | 1,24 € | 1 | 2,03 € | 3 | 1,12 € | 3 | 0,89 € |
| Hügelland | Ostholst.Hügel-u. Seenld.(NW) | | | | 10 | 1,75 € | 13 | 3,33 € | 5 | 1,79 € | 0 | 0,00 € |
| Hügelland | Schwansen, Dänischer Wohld | | | | 17 | 2,16 € | 13 | 3,32 € | 6 | 1,01 € | 2 | 0,17 € |

Stand: **Landwirtschaftliche Flächen > 2ha**
20.06.2016 **Kauffälle aus 2013 und 2014**

Anzahl Kauffälle >2ha insges: 0
davon bekannte Flächen: 159

Grünland
65 1,74 €

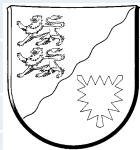
Acker
46 2,87 €

Wald
35 1,16 €

Moor
13 0,45 €



Telefonische Auskunft
möglich seit Juli 2015



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Rendsburg-Eckernförde
- Geschäftsstelle -

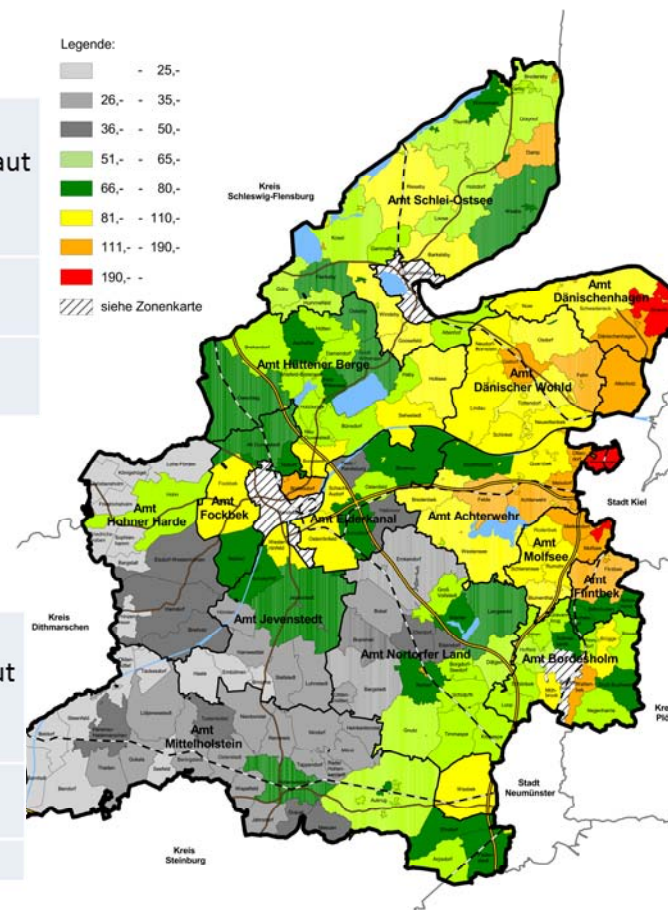
4. Bodenrichtwerte zum 31.12.2014

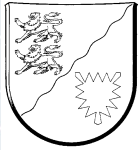
| | Gesamt KV | bebaut EFH/RH/DHH/ect. | bebaut GE | ldw | unbebaut EFH/RH/DHH/ect. | unbebaut GE |
|------|-----------|------------------------|-----------|-----|--------------------------|-------------|
| 2013 | 3741 | 1932 | 102 | 368 | 488 | 35 |
| 2014 | 3030 | 1611 | 44 | 297 | 301 | 34 |

Vorbereitung für die
Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

| | Gesamt KV | bebaut EFH/RH/DHH/ect. | bebaut GE | ldw | unbebaut EFH/RH/DHH/ect. | unbebaut GE |
|------|-----------|------------------------|-----------|-----|--------------------------|-------------|
| 2015 | 3213 | 1748 | 69 | 305 | 332 | 25 |
| 2016 | * | * | * | * | * | * |

Bodenrichtwerte zum 31.12.2014



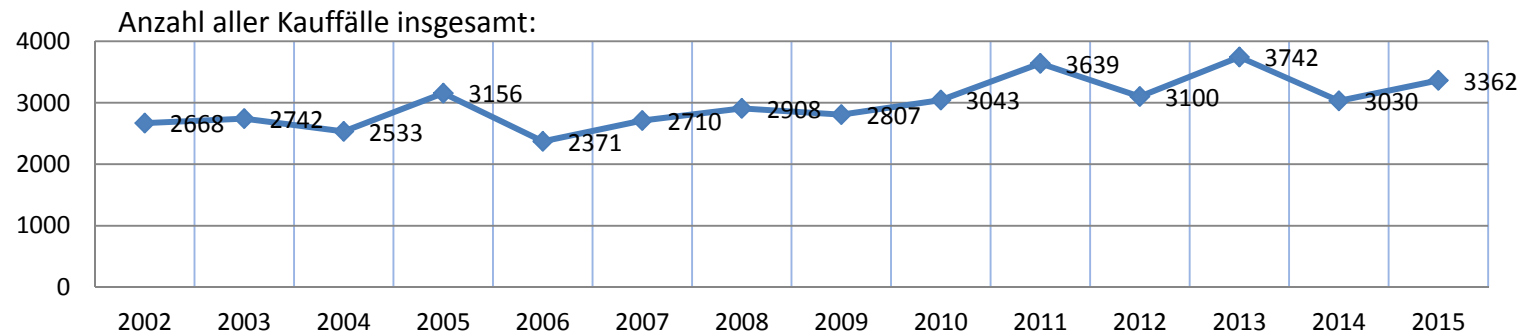


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

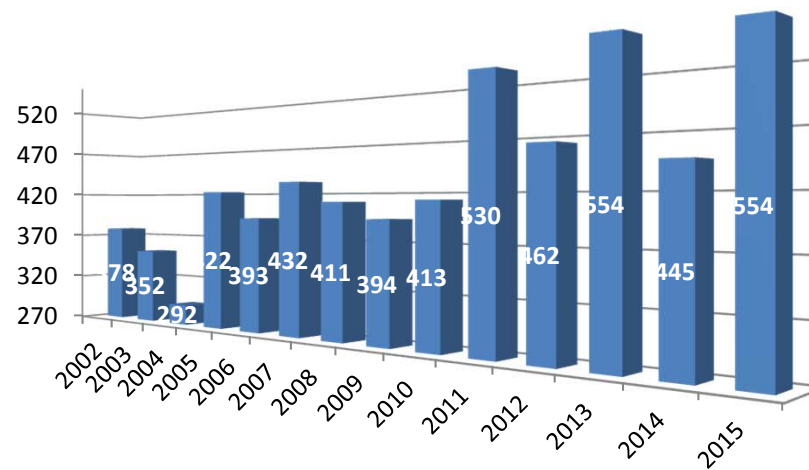
im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

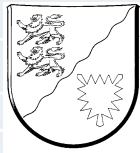
5. a) Entwicklung der Vertragsabschlüsse seit 2002



b) Gesamter Geldumsatz in Millionen €



6. a)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

Kreis Rendsburg - Eckernförde



Ziel: vorläufige Erstaussgabe bis Mitte 2016 veröffentlichen

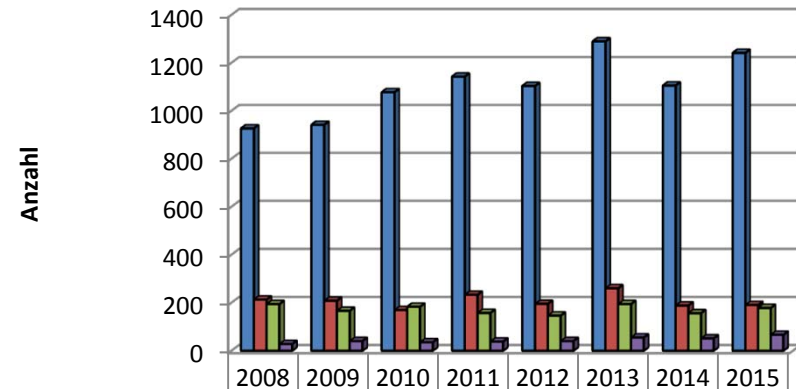


Grundstücks- marktbericht 2015

Auswertung im Bereich Grundstücks- und Immobilienverkäufen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde

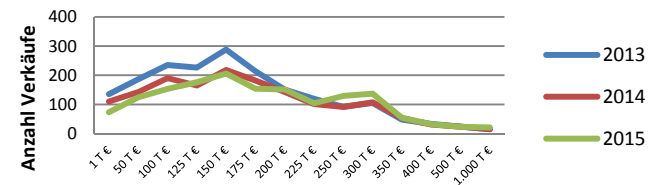
6. b)

Anzahl der verkauften Objekte im Kreis RD-ECK



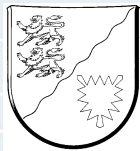
| | | | | | | | | |
|----------------------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|
| ■ Einfamilienhäuser | 926 | 941 | 1077 | 1142 | 1103 | 1289 | 1105 | 1241 |
| ■ Doppelhäuser | 213 | 208 | 169 | 233 | 195 | 260 | 188 | 190 |
| ■ Reihenhäuser | 194 | 166 | 183 | 157 | 146 | 194 | 156 | 178 |
| ■ Zweifamilienhäuser | 28 | 40 | 35 | 38 | 40 | 55 | 51 | 66 |

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern



Dipl.-Ing. Iris Bennühr

Dipl.-Ing. Iris Bennühr



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

6. c) Geo-Informationssysteme

- Web-GIS

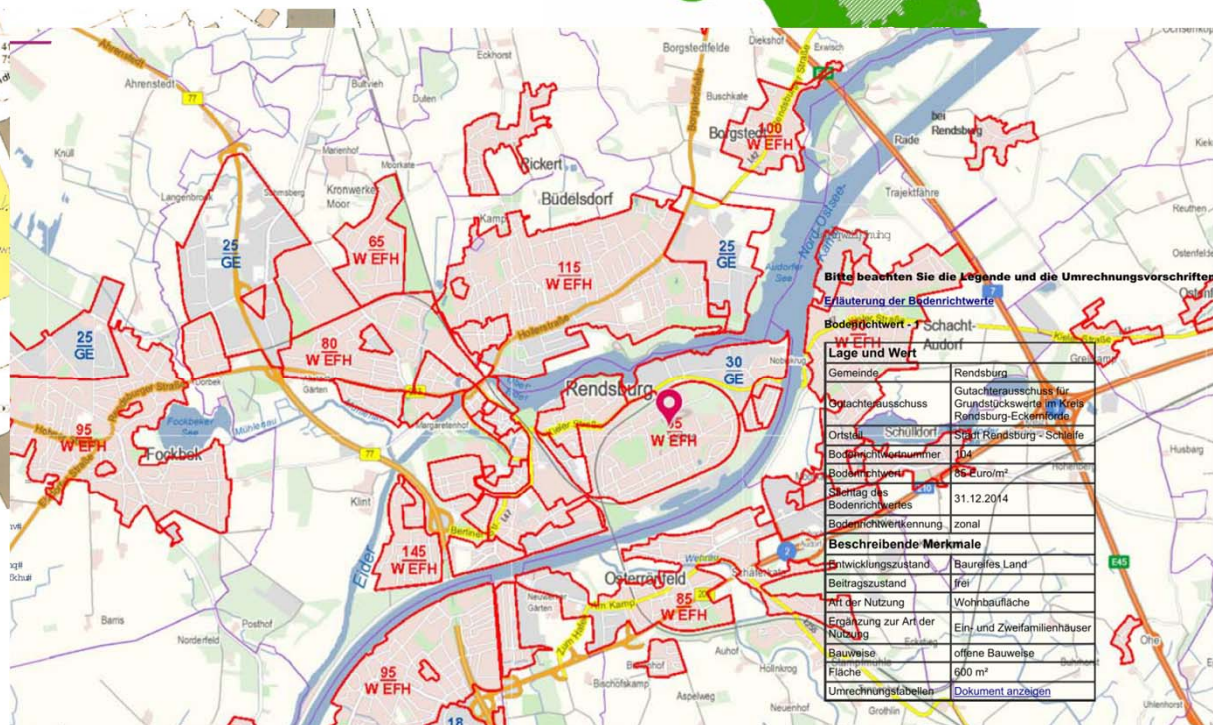
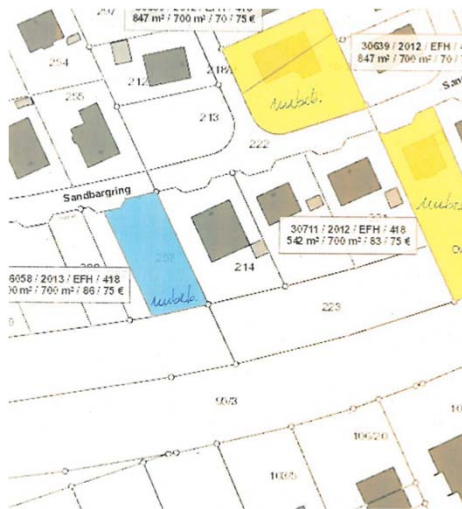
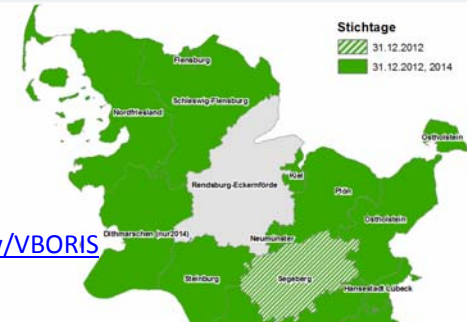
automatisierte Darstellung der aktuellen
Kauffälle aus der Kaufpreissammlung

- Digitalatlas Nord

Online ab Mai 2016

Rendsburg-Eckernförde:

<http://portal.digitalatlasnord.de/view/VBORIS>





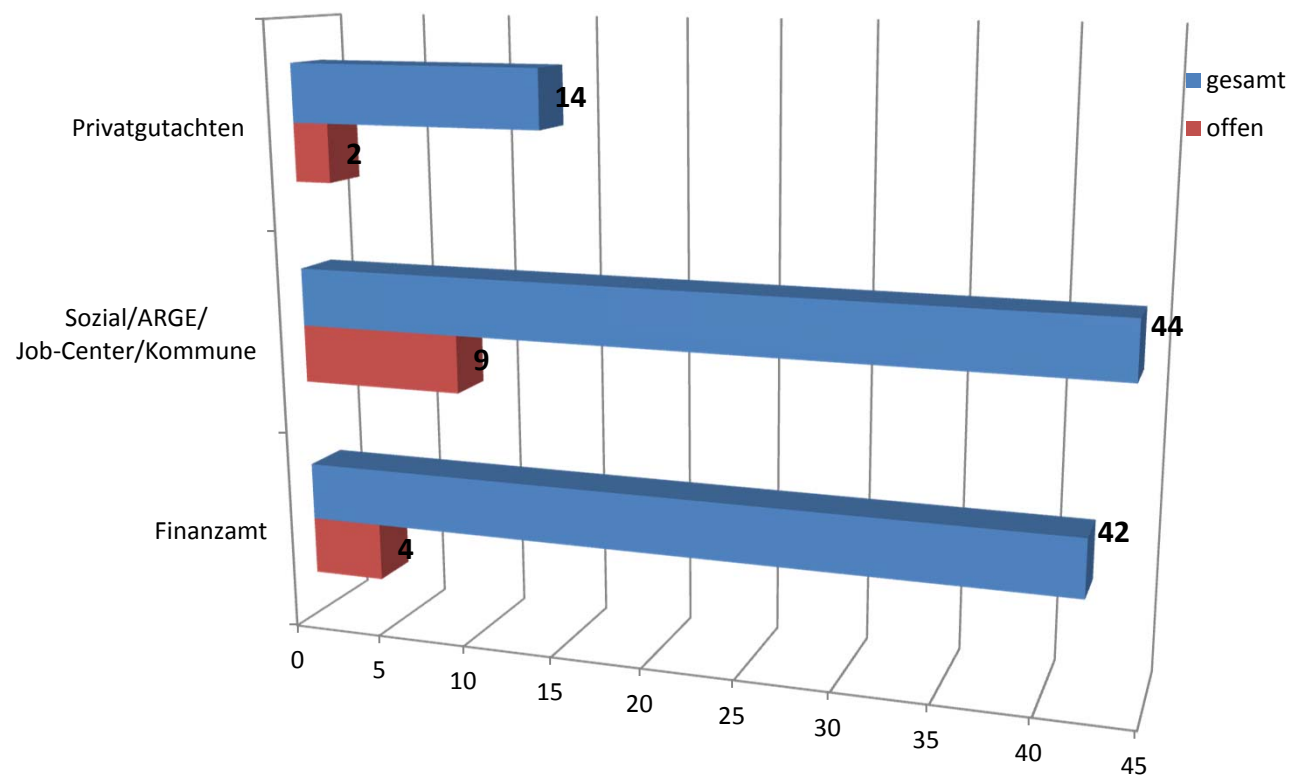
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

7. a) Gutachten

Stand Juni 2016





Gutachterausschuss für Grundstückswerte

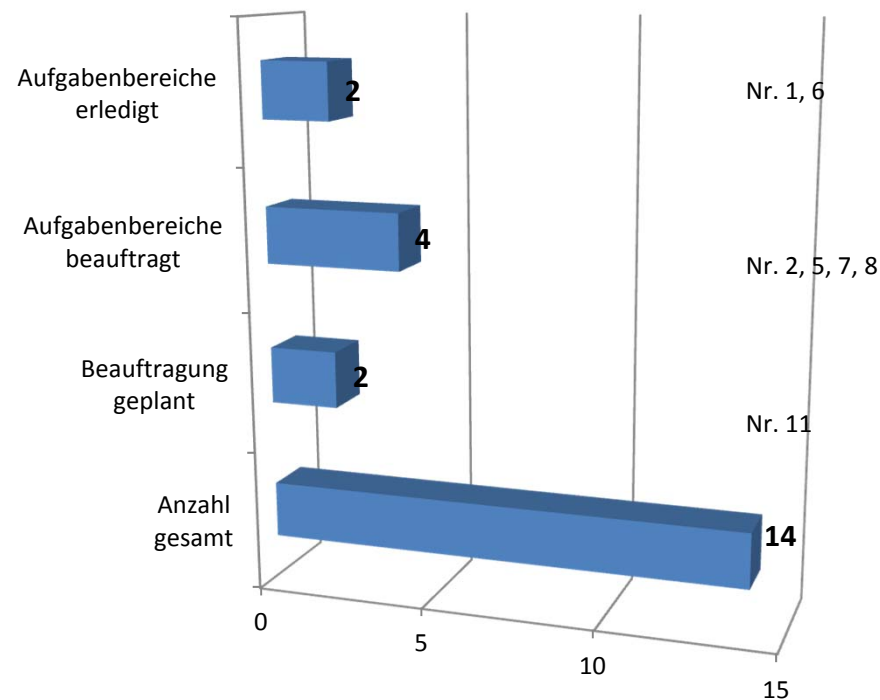
im Kreis Rendsburg-Eckernförde

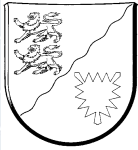
- Geschäftsstelle -

7. b) Umfassende Sanierungsgebiete im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Stand Juni 2016

| | |
|--------------|--|
| Rendsburg | 1. „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) |
| Rendsburg | 2. „Rendsburger Altstadt“ |
| Rendsburg | 3. Eckernförder Straße – „Meynstraße“ |
| Rendsburg | 4. Schloßplatz – „Obereiderhafen“ |
| Büdelndorf | 5. „Hollerstraße – West“ |
| Nortorf | 6. „Nortorf Innenstadt“ |
| Kronshagen | 7. „Ortskern Kronshagen“ |
| Bordesholm | 8. „Ortszentrum – Mühlenhof“ |
| Rendsburg | 9. „nördliche Altstadt“ |
| Eckernförde | 10. „Nooröffnung“ |
| Flintbek | 11. „Ortszentrum“ |
| Hohenwestedt | 12. „Ortskern“ |
| Altenholz | 13. „Ortskern-Stift“ |
| Eckernförde | 14. „Bahnhofsentwicklung“ |



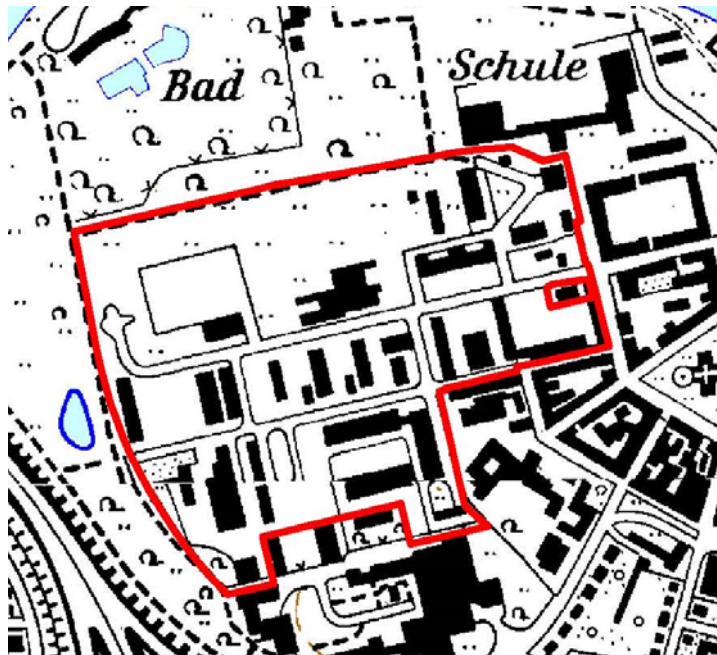


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

1 Sanierungsgebiet Rendsburg - Neuwerk-West (Eiderkaserne)



erneute Bewertung:

| | |
|--------|------------------------------|
| Nr. 5 | ehem. Unteroffiziersheim |
| Nr. 9 | ehem. Stabsgebäude |
| Nr. 13 | Lager |
| Nr. 14 | Kleiderkammer |
| Nr. 19 | ehem. Verheiratenwohngebäude |
| Nr. 20 | ehem. Reitbahn |
| Nr. 21 | ehem. Krankenpferdestall |
| Nr. 22 | ehem. Stallgebäude IV |

Eckdaten:

Größe: insgesamt 25 ha,

Ehem. Eiderkaserne: noch 18,3 ha

Anzahl: jetzt 4 Flurstücke

Eigentümer: Stadt Rendsburg

Bebauung: Leerstand denkmalgeschützter Gebäude
(siehe Liste)

Nutzung: MI Privat und Gewerbe

Konversionsfläche

Aufgaben:

1. Konjunkturelle Fortschreibung von 11 Gutachten
2. Ermittlung zonaler Endwerte
3. Ausgleichsbetragserhebung

Historie:

Einleitung der Voruntersuchung vom 16.12.2004

Sanierungssatzung vom 11.06.2008

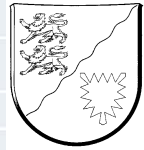
Auftragserteilung GAA 2014

Status:

Beauftragt September 2015

Dr. Schwenk Berlin; Abschluss im Januar 2016

Kosten: 17.500,-

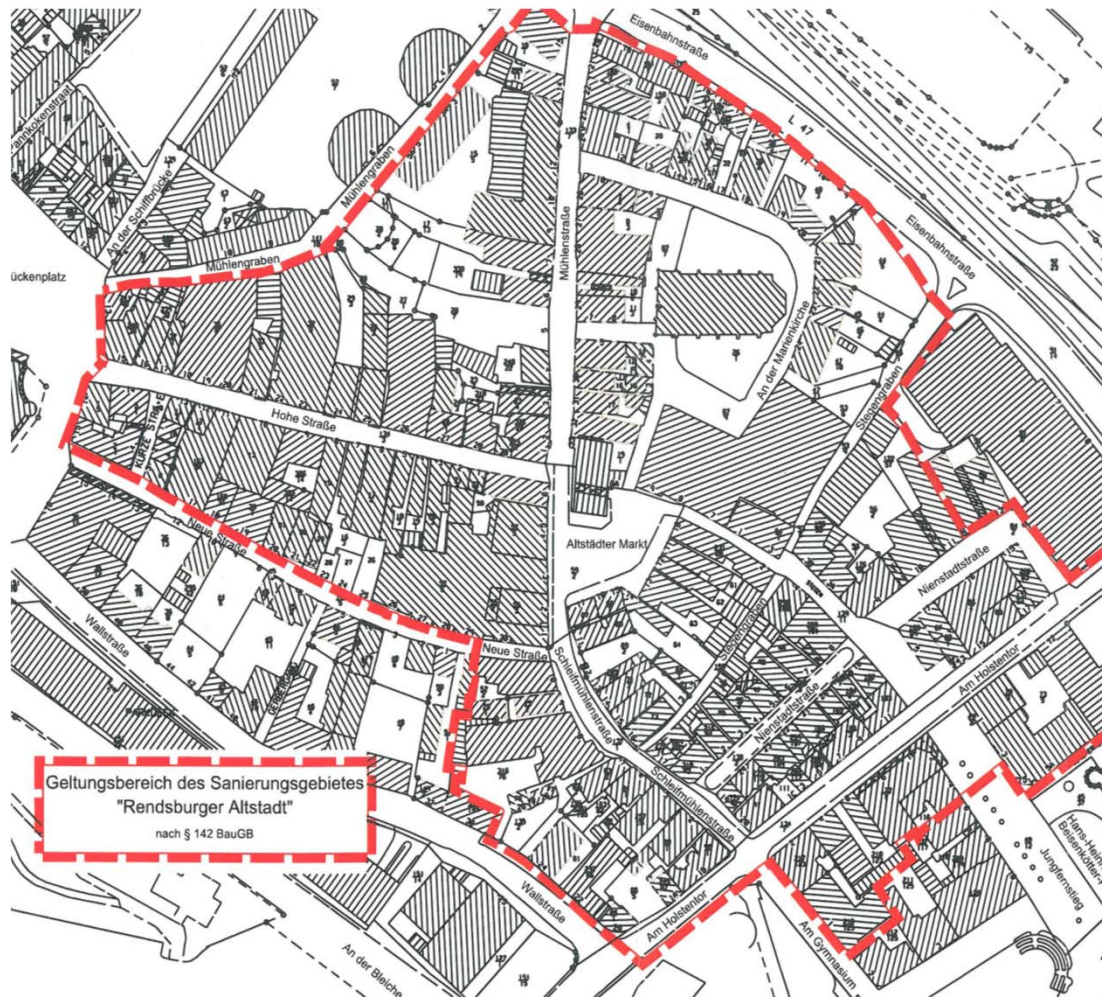


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

2 Sanierungsgebiet - Rendsburger Altstadt



Eckdaten:

Innenstadtlage MI

Größe: 6,6 ha

ca. 220 Flurstücke, ca. 374 Grundbuchblätter

Anzahl Grundstücke: 182 Hausnummern

Eigentümer: verschiedene

Bebauung: gemischte Wohn- und Geschäftshäuser WGH g

Aufgaben:

1. GA für vorzeitigen Wertausgleich für div. Gebäude
2. Ermittlung zentraler Anfangswerte

Historie:

Vorbereitende Untersuchung 08.07.2010

Sanierungssatzung vom 30.07.2014

Auftragserteilung GAA 2014

voraussichtl. Abschluss Sanierung 2029

Bem: ev. Erweiterung „nördliche Altstadt“

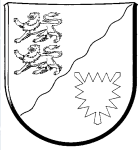
Status:

Bauftragung geplant September 2016

Dr. Schwenk / Berlin

Beginnend mit dem Anfangswertgutachten

Geschätzte Kosten: 30.000,- €

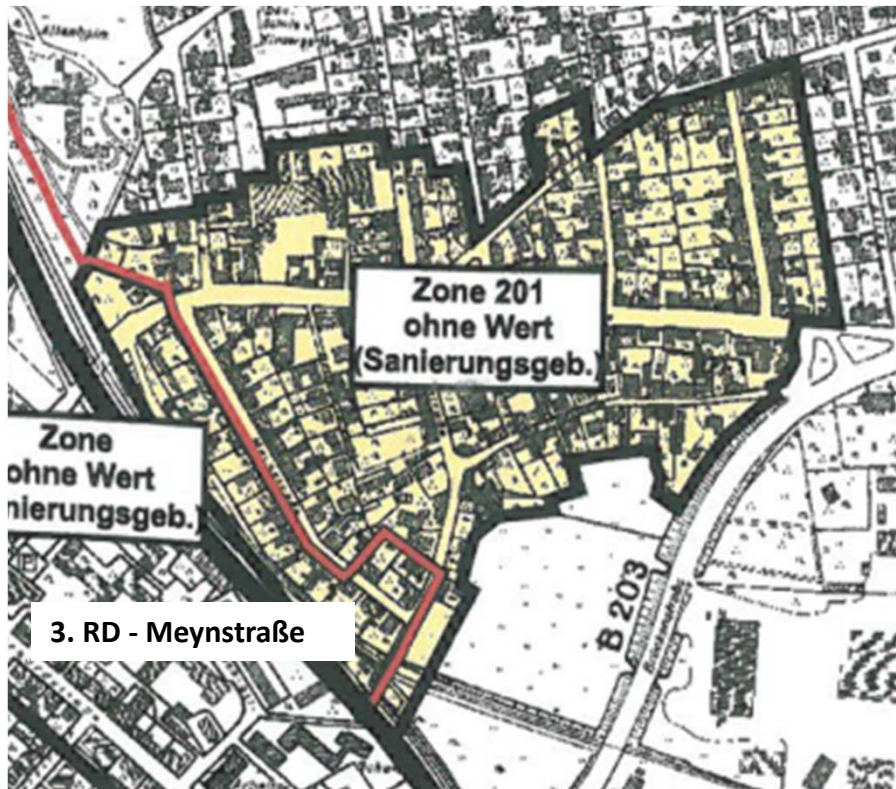


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

3 Sanierungsgebiet RD- Meynstraße + 5 Sanierungsgebiet Büdelsdorf – „Hollerstraße -West“



Eckdaten:

Größe: 32 ha

Anzahl Grundstücke:

Anzahl Gebäude: 327 Hauptgebäude

Eigentümer: verschiedene

Bebauung: Hauptsächlich Wohn- und
Gewerbeeinheiten

Aufgaben:

1. Konjunkturelle Fortschreibung von div. Gebäude
2. Ermittlung zonaler Endwerte
3. Ausgleichsbetragshebung

Historie:

Einleitung der Voruntersuchung vom 03.2007

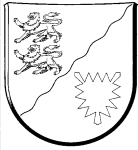
Sanierungssatzung vom 05.01.2009

voraussichtl. Abschluss Sanierung 2016

Status:

Teil 1: erledigt 2015

Geschätzte Kosten: 39.000,-



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

7 Sanierungsgebiet Kronshagen – „Ortskern Kronshagen“



Eckdaten:

Größe: 11,4 ha

Anzahl Grundstücke:

Anzahl Gebäude: 118, davon 93 ausschl. Wohnen und 11 Gebäude mit Mischnutzung aus Einzelhandel und Dienstleistung

Eigentümer: verschiedene

Bebauung: Wohn- und Geschäftshäuser MK

Aufgaben:

1. Vorzeitiger Wertausgleich für div. Gebäude
2. Ermittlung zentraler Anfangswerte

Historie:

Sanierungssatzung vom 23.10.2013

Status:

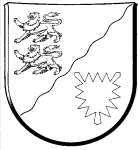
Teil 1: erledigt Dezember 2015

Teil 2: Beauftragt seit Juni 2016

Dr. Dransfeld / Dortmund

Ende der Maßnahme: voraussichtl. Dezember 2016

Geschätzte Kosten: 40.000,-



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

8 Sanierungsgebiet Bordesholm – „Ortszentrum Mühlenhof“



Eckdaten:

Größe: 11,8 ha

Anzahl Grundstücke: 24 Einzelgutachten Eigentümer: verschiedene

Bebauung: Wohn- und Geschäftshäuser MK

Aufgaben:

1. Neuordnungswert für Gebäudeteile des Rathauses
2. Ermittlung zonaler Endwerte
3. Ausgleichsbetragshebung

Historie:

Einleitung der Voruntersuchung vom 16.12.2004

Sanierungssatzung vom 27.07.2002

Auftragserteilung GAA 2014

Status:

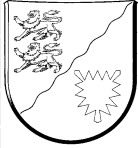
Teil 1. erledigt, Teil 2. beauftragt

Beauftragt seit Februar 2016

Dr. Dransfeld / Dortmund

Ende der Maßnahme: voraussichtl. September 2016

Geschätzte Kosten: 40.000,-

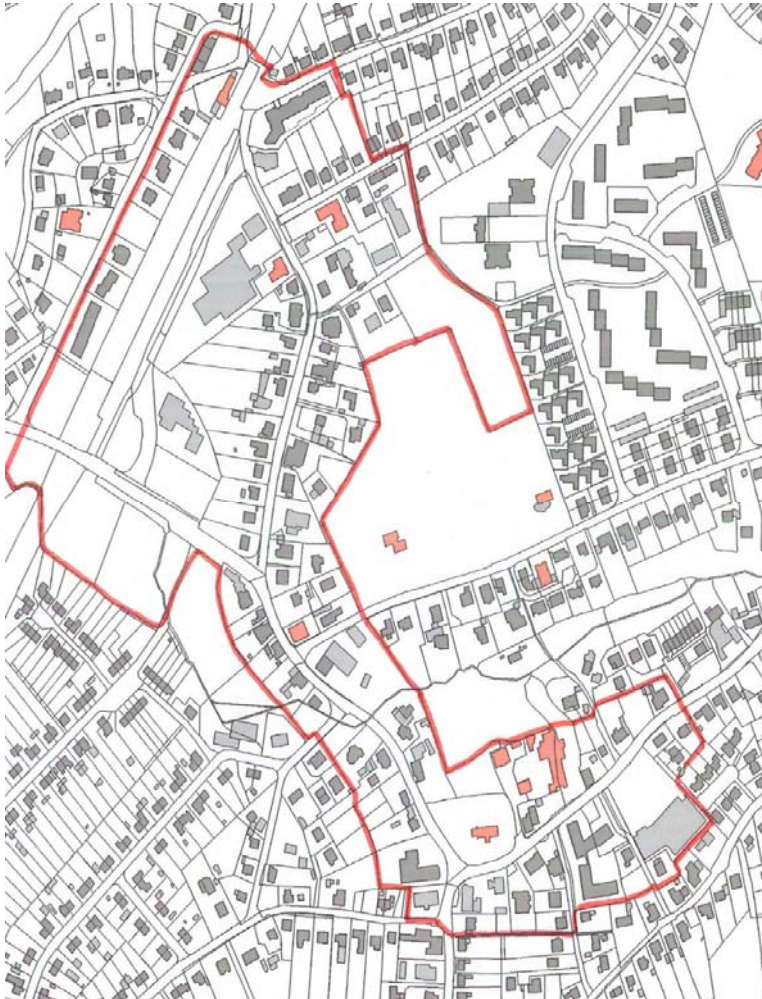


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

11 Sanierungsgebiet Flintbek – „Ortszentrum“



Eckdaten:

Größe: 23,7 ha

Anzahl Grundstücke:

Anzahl Gebäude:

Eigentümer: verschiedene

Bebauung: Hauptsächlich Wohn- und
Gewerbeeinheiten

Aufgaben:

1. GA für den Ankauf und für den Neuordnungswert für div. Gebäude
2. Ermittlung zentraler Anfangswerte

Historie:

Aufnahme 2014 in die Städtebauförderung

Voruntersuchung 18.12.2014 beschlossen

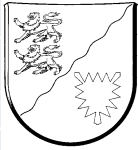
Sanierungssatzung 2016

voraussichtl. Abschluss Sanierung 2030

Status:

Beauftragung voraussichtlich Herbst 2016

Geschätzte Kosten: 20.000,-

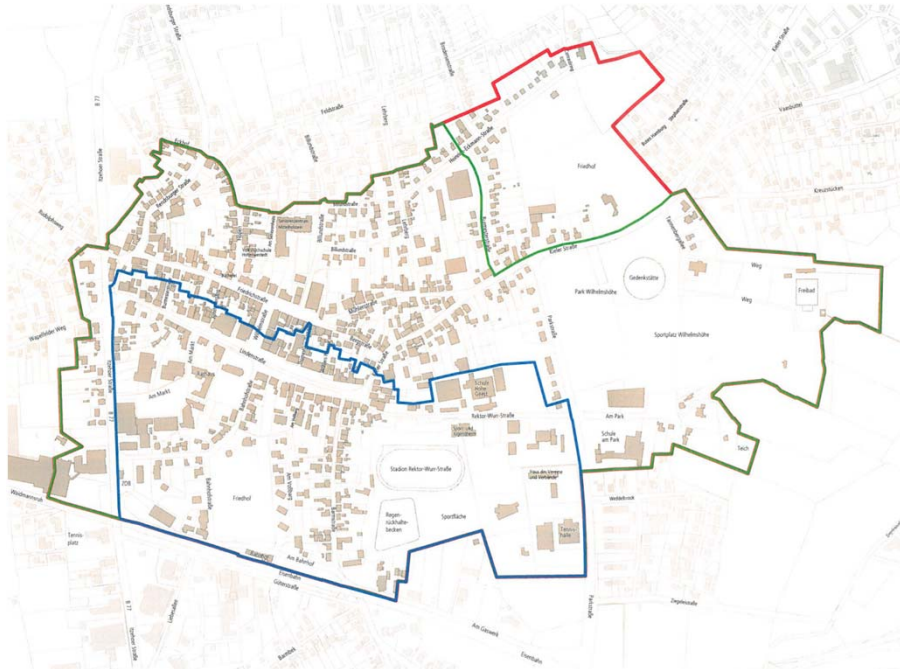


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

12 Sanierungsgebiet Hohenwestedt – „Ortskern“



Eckdaten:

Größe: 95 ha

Historischer Ortskern

Eigentümer: verschiedene

Bebauung: Hauptsächlich Wohn- und
Gewerbeeinheiten

Aufgaben:

1. Neuordnungswert für div. Gebäude
2. Ermittlung zentraler Anfangswerte

Zeitschiene:

Voruntersuchung 07. Dezember 2011 beschlossen

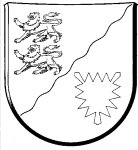
Sanierungssatzung ev. noch 2016

vorraussichtl. Abschluss Sanierung 2030

Status:

Vorplanung Januar 2016

Geschätzte Kosten: 50.000,-



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

13 Sanierungsgebiet Altenholz – „Ortskern-Stift“



Eckdaten:

Größe: 23 ha

Ortskern

Eigentümer: verschiedene

Bebauung: 64 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten

Aufgaben:

1. Neuordnungswert für div. Gebäude
2. Ermittlung zentraler Anfangswerte

Zeitschiene:

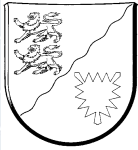
Voruntersuchung 07. Dezember 2011 beschlossen

Sanierungssatzung ev. noch 2016

vorraussichtl. Abschluss Sanierung 2030

Status:

Geschätzte Kosten: 40.000,-

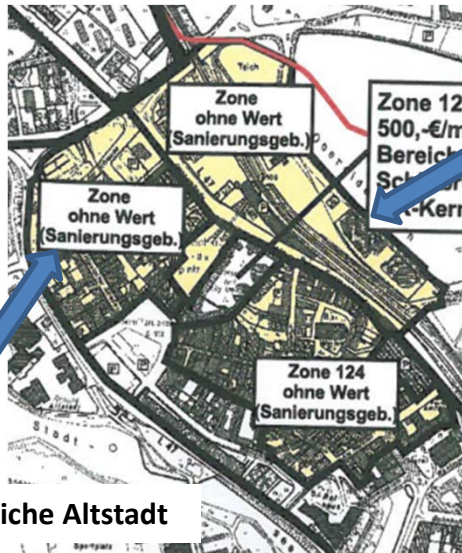


Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Geschäftsstelle -

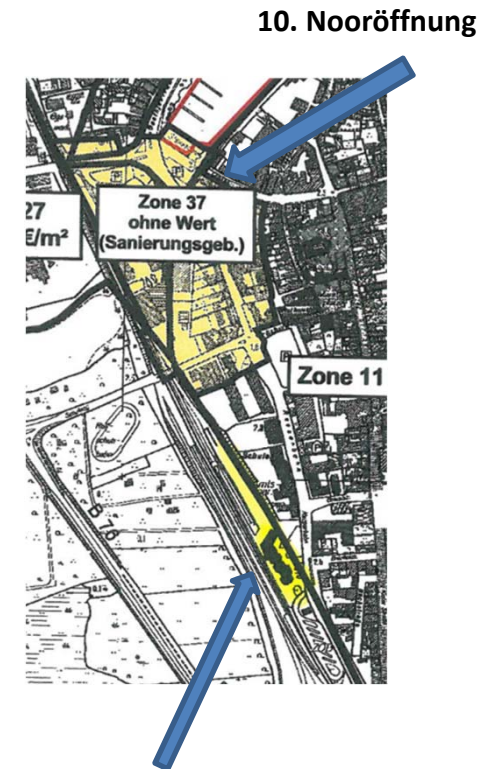
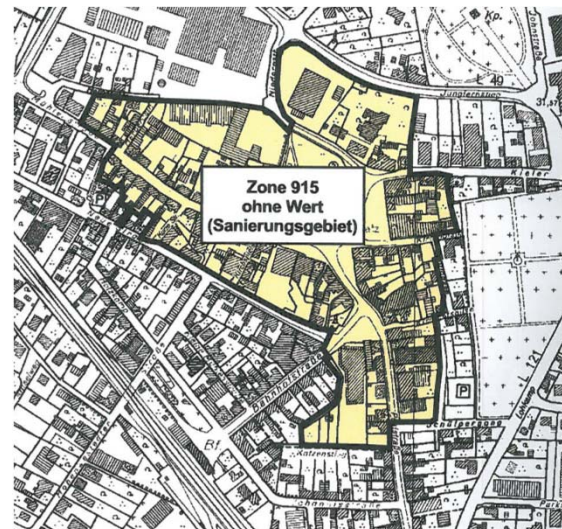
4, 6, 9, 10, 14 weitere Sanierungsgebiete im Kreisgebiet



9. RD – nördliche Altstadt

4. RD - Obereiderhafen

6. Nortorf Innenstadt



14. ECK-Bahnhofsentwicklung

Status:
Unterschiedlich