Grundstücksmarktbericht

2022

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Dithmarschen

KREIS DITHMARSCHEN

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	**Allgemeines**	
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Der Gutachterausschuss	3
1.2.1	Aufgaben	3
1.2.2	Zusammensetzung	4
1.3	Geschäftsstelle	5
1.4	Kaufpreissammlung	6
2.	**Begriffsbestimmungen**	
2.1	unbebaute Grundstücke	7
2.1.1	Land- und Forstwirtschaft	7
2.1.2	Gartenland	7
2.1.3	Bauland	7
2.1.4	Sonstige Flächen	8
2.2	Bebaute Grundstücke	8
3.	**Der Kreis Dithmarschen**	
3.1	Kreisgebiet	8
3.2	Demographische Entwicklung im Kreisgebiet	11
4.	**Grundstücksverkehr**	
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge im Kreis	14
4.2	Geldumsatz im Kreis	16
4.3	Grundstücksverkehr aller Gemeinden, Ämter, Städte	
	Amt Burg – Sankt Michaelisdonn	17
	Amt Büsum – Wesselburen	19
	Amt KLG Eider	20
	Amt KLG Heider Umland	22
	Amt Marne – Nordsee	23
	Amt Mitteldithmarschen	25
	Stadt Brunsbüttel	27
	Stadt Heide	28
5.	**Preisentwicklung**	
5.1	unbebaute Grundstücke	29
5.1.1	Land- und Forstwirtschaft	29
5.2	Bauland	31
5.2.1	Bodenpreisindex	34
5.3	bebaute Grundstücke	35
5.3.1	Einfamilienhäuser und Vergleichsfaktoren	39
5.4	Wohnungs- und Teileigentum und Vergleichsfaktoren	41
6.	**Ableitungen**	
6.2	Liegenschaftszinssätze	46
6.3	Rohertragsvervielfältiger	47
6.4	Sachwertfaktoren für EFH-Grundstücke	48
6.5	Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke	49
6.6	Mietübersichten (Mietenspiegel)	50
6.7	Zwangsversteigerungen	52
6.8	Datenabfragen aus der Kaufpreissammlung	53
7.	**Verkehrswertgutachten**	54
8.	**Benachbarte Gutachterausschüsse**	55
9.	**Internetadressen**	55

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen soll helfen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen und die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu dokumentieren. Er wird jährlich fortgeschrieben und von **der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Stettiner Straße 30, 25746 Heide Tel. 0481/ 97-1456** im Internet zum kostenlosen Download vorgehalten.

Einigen allgemeinen Aussagen zu Aufgaben und Organisation eines Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle folgen Begriffsbestimmungen sowie Angaben und Zahlen zum Kreis Dithmarschen, bevor die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert wird.

1.2 Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 aufgrund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Die heutigen gesetzlichen Grundlagen sind:

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 16. Juli 2014 (GVOBl. 2014, 158)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 16. Dezember 2021 und die hierzu ergangenen ergänzenden Richtlinien

1.2.1 Aufgaben

Für den Bereich der Kreise und der kreisfreien Städte besteht in Schleswig-Holstein je ein selbständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/ in der Stadt (Name der Gebietskörperschaft)“ führt.

Diese Bezeichnung macht deutlich, dass es sich um ein **Fachgremium für Grundstückswerte** in einem bestimmten Gebiet, **nicht** aber um einen Fachausschuss der Gebietskörperschaft handelt.

Dem örtlichen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen die im § 193 BauGB genannten Aufgaben:

(1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1 die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Wertes eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstellende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen.

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(3) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

(4) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

1.2.2 Zusammensetzung

Der Gutachterausschuss besteht aus der oder dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern. Die oder der Vorsitzende und alle weiteren Mitglieder müssen über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken verfügen und sich in den örtlichen Preisen des Grundstücksmarktes und den Mieten auskennen.

Die oder der Vorsitzende, die Stellvertreterinnen und Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder werden seit dem 01.01.2001 von der Landrätin oder dem Landrat für die Dauer von 4 Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist unbeschränkt zulässig.

Das Vorschlagsrecht für die zu bestellenden Mitglieder des Gutachterausschusses steht der Gebietskörperschaft zu, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

Dem Gutachterausschuss im Kreis Dithmarschen gehören zurzeit 8 ehrenamtliche Gutachter unter dem Vorsitz des Geschäftsstellenleiters des Gutachterausschusses an.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre Stellungnahme zum Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. Sie sind verpflichtet, eventuelle Kenntnisse über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind. Die Gutachten werden mit Stimmenmehrheit beschlossen. Sie sind schriftlich auszufertigen und so zu begründen, dass die Entscheidung nachvollziehbar ist.

Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern besetzt. Die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden zu den Sitzungen gleichmäßig hinzugezogen; dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter berücksichtigt.
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Erstellung von Übersichten ist der Gutachterausschuss mit der oder dem Vorsitzendem und mindestens drei weiteren Mitgliedern besetzt.

1.3 Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die in der Geschäftsstelle Bau, Wirtschaft, Ordnung, Umwelt des Kreises Dithmarschen eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung und Beschaffung ergänzender Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für Wertermittlungen erforderlichen Daten
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Zustandsfeststellungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte usw.)
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Richtwertkarten und Grundstücksmarktberichten, Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen und Erteilen von Auskünften
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an dazu Berechtigte
- Erledigung laufender Verwaltungsgeschäfte

1.4 Kaufpreissammlung

Die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet für den Gutachterausschuss die Grundlage für die Erfüllung der ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben.

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden in der Geschäftsstelle ausgewertet. Um diese Arbeit leisten zu können, benötigt die Geschäftsstelle zusätzliche Angaben zu Gebäuden bzw. zu Eigentumswohnungen, die über einen Fragebogen von der Käuferseite eingeholt werden. Die Ergebnisse der Auswertung, die seit dem 01.01.1997 EDV-unterstützt erfolgt, werden in die Kaufpreissammlung übernommen.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung werden die für die Wertermittlung wesentlichen Daten abgeleitet. Der Gutachterausschuss ist durch die Kaufpreissammlung jederzeit über die Lage auf dem Grundstücksmarkt informiert und greift auf sie bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten zurück.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten auf Antrag auch Eigentümer/innen und Erbbauberechtigte über die zu ihrem Grundstück gespeicherten Daten und sonstige Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall darlegen und sofern die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist.

Sonstige Personen erhalten bei berechtigtem Interesse Auskunft, allerdings nur in einer Form, die Rückschlüsse auf bestimmte oder bestimmbare Personen oder Grundstücke nicht zulässt. Sie dürfen die Auskunft auch nur für den Zweck verwenden, mit dem das berechtigte Interesse begründet wurde (siehe Punkt 6.8).

Die übrigen Ergebnisse der Wertermittlung (z.B. Bodenrichtwerte, Übersicht über die Bodenrichtwerte, sonstige Daten der Wertermittlung) unterliegen nicht dem Datenschutz, da sich diese Werte immer auf eine größere Zahl von Grundstücken beziehen. Eine Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück oder zu einer bestimmbaren Person

ist ausgeschlossen. Deshalb sieht das BauGB auch eine Veröffentlichung vor.

2. Begriffsbestimmungen

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt richten sich nach der Gesamtheit aller Umstände, die auf Grund von Angebot und Nachfrage den Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmen.
Wesentlichen Einfluss haben die allgemeine Wirtschaftslage und die besondere Entwicklung am Ort sowie die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben bei der Auswertung von Kaufverträgen und der Wertermittlung außer Betracht.

Neben der Unterscheidung nach unbebauten und bebauten Grundstücken kann auch eine Trennung nach Zustand und Entwicklung des Grund- und Bodens sowie nach tatsächlicher und rechtlich zulässiger Bebauung von Bedeutung sein.

2.1 unbebaute Grundstücke

Für die Auswertung nach statistisch aussagekräftigen Kriterien und für die Wertermittlung werden die betroffenen Flächen unterschieden nach Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gartenland ohne Aussicht auf eine Entwicklung in Richtung Bauland, Bauland verschiedener Zustands- und Entwicklungsstufen sowie sonstige Flächen.

2.1.1 Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

2.1.2 Gartenland

Hierunter fallen Flächen, die entweder erwerbsgärtnerisch genutzt werden oder auf Grund sonstiger Besonderheiten langfristig für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

2.1.3 Bauland

Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung sofort oder später möglich bzw. zulässig ist, werden zum einen danach unterschieden, ob auf ihnen Wohn- oder Gewerbegebäude errichtet werden können und zum anderen danach, in welchem Entwicklungszustand sie sich befinden.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Als Rohbauland gelten Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Hierbei ist noch zwischen erschließungsbeitragspflichtigem (ebpf) und erschließungsbeitragsfreiem (ebf) Bauland zu unterscheiden, d.h. danach, ob die Erschließungskosten noch ausstehen oder schon bezahlt sind.

2.1.4 Sonstige Flächen

Unter diesen Begriff fallen bewertungstechnisch die Flächen, die z.B. für eine Nutzung als Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen bestimmt sind, als Abbauland genutzt oder als Wasserflächen bezeichnet werden.

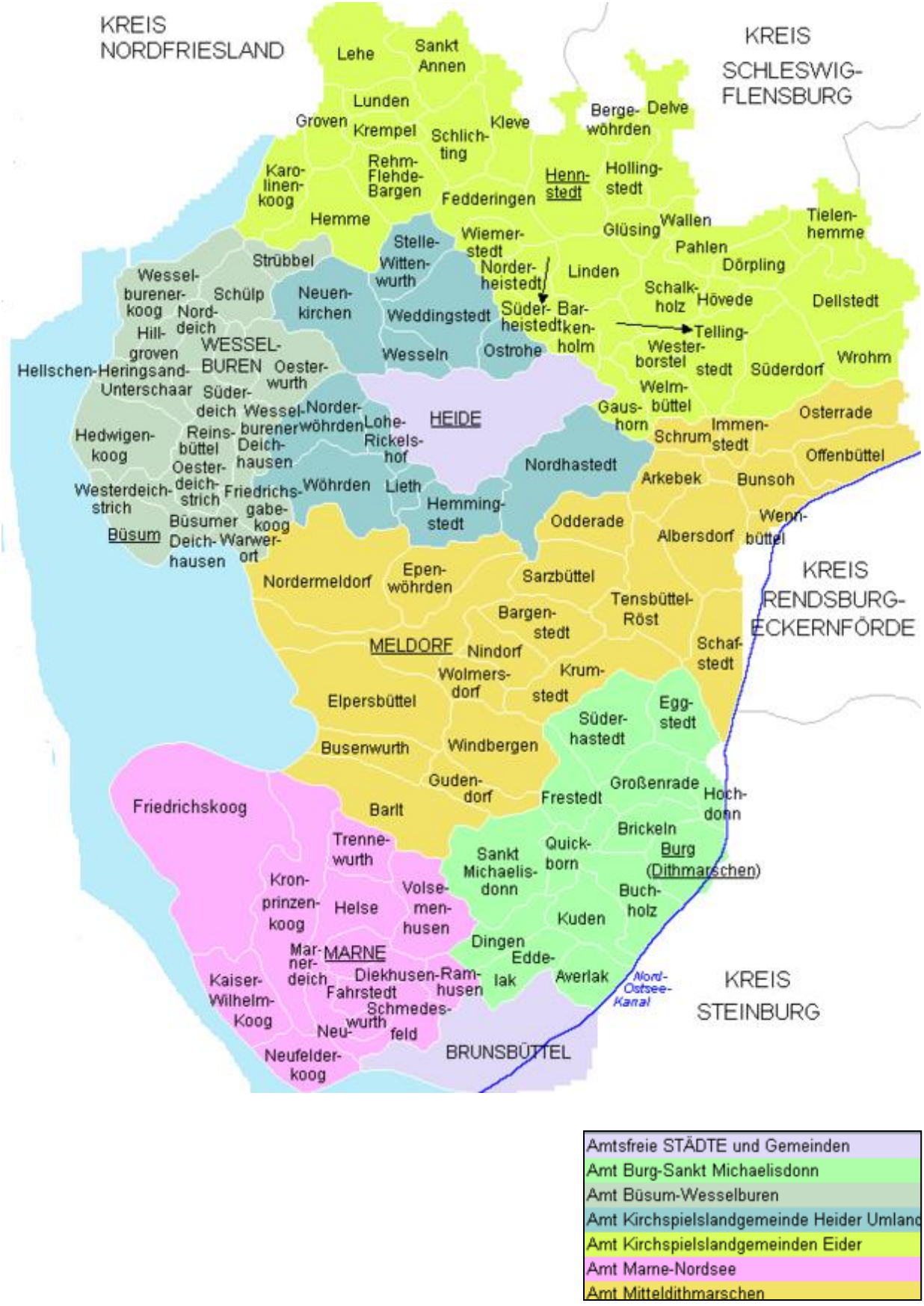
2.2 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken ist neben der Art der vorhandenen Bebauung die nach geltendem Baurecht zulässige ebenso von Bedeutung wie der notwendige bzw. übliche Umfang der Freiflächen.

3. Der Kreis Dithmarschen

Der Kreis Dithmarschen ist aus den ehemaligen Kreisen Norderdithmarschen und Süderdithmarschen gebildet worden. Er hat hauptsächlich natürliche Grenzen, die durch die Elbe, die Nordsee, die Eider, den Gieselaukanal und auf wesentlichen Teilstrecken durch den Nord-Ostsee-Kanal gebildet werden. Lediglich im Raum Brunsbüttel schließt die Kreisgrenze Gebietsteile ostwärts des Nord-Ostsee-Kanals ein.
Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.427,84 km², das entspricht etwa 9 % der Fläche des Landes Schleswig-Holstein. Die Einwohnerzahl des Kreises Dithmarschen nach dem Stand von 30.09.2022 beträgt 135.402 Einwohner, das sind rund 5 % der Gesamtbevölkerung des Landes. Bei einer Einwohnerdichte von rd. 93 Einwohnern je km² gegenüber 183 Einwohnern je km² in Schleswig-Holstein liegt der Kreis Dithmarschen damit erheblich unter dem Landesdurchschnitt.

DITHMARSCHEN


KREIS NORDFRIESLAND
KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
KREIS STEINBURG
Lehe
Sankt Annen
Lunden
Groven
Krempel
Schlich-ting
Kleve
Berge-wöhrden
Delve
Karo-linen-koog
Rehm-Flehde-Bargen
Henn-stedt
Holling-stedt
Hemme
Fedderingen
Glüsing
Wallen
Tielen-hemme
Pahlen
Dörpling
Strübbel
Stelle-
Wiemer-stedt
Witten-wurth
Norder-heistedt
Linden
Wessel-burener-koog
Schülp
Nord-deich
Neuen-kirchen
Weddingstedt
Süder-heistedt
Bar-kenholm
Schalk-holz
Hövede
Dellstedt
Telling-
Hill-groven
WESSEL-BUREN
Wesseln
Ostrohe
Wester-borstel
stedt
Süderdorf
Wrohm
Hellschen-Unterschaar
Heringsand-
Oester-wurth
Süder-deich
Welm-büttel
Gaus-horn
Osterrade
HEIDE
Norder-wöhrden
Lohe-
Wessel-burener Deich-hausen
Reins-büttel
Hedwigen-koog
Rickels-hof
Schrum
Immen-stedt
Offenbüttel
Oester-deich-strich
Nordhastedt
Arkebek
Bunsoh
Westerdeich-strich
Friedrichs-gabe-koog
Wöhrden
Lieth
Hemming-stedt
Odderade
Wenn-büttel
Büsum
Büsumer Deich-hausen
Warwer-ort
Albersdorf
Nordermeldorf
Epen-wöhrden
Sarzbüttel
Tensbüttel-Röst
Bargen-stedt
MELDORF
Nindorf
Schaf-stedt
Wolmers-dorf
Krum-stedt
Elpersbüttel
Egg-stedt
Süder-hastedt
Busenwurth
Windbergen
Guden-dorf
Großenrade
Frestedt
Hoch-donn
Friedrichskoog
Barlt
Brickeln
Trenne-wurth
Quick-born
Sankt Michaelis-donn
Burg (Dithmarschen)
Kron-prinzen-koog
Helse
Volse-men-husen
Buch-holz
Kuden
Dingen
Mar-ner-deich
MARNE
Edde-lak
Averlak
Nord-Ostsee-Kanal
Kaiser-Wilhelm-Koog
Diekhusen-Fahrstedt
Ram-husen
Schmedes-wurth
Neu-feld
Neufelder-koog
BRUNSBÜTTEL
Amtsfreie STÄDTE und Gemeinden
Amt Burg-Sankt Michaelisdonn
Amt Büsum-Wesselburen
Amt Kirchspielslandgemeinde Heider Umland
Amt Kirchspielslandgemeinden Eider
Amt Marne-Nordsee
Amt Mitteldithmarschen

3. 2 Demographische Entwicklung

(Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Brunsbüttel	**14.114**	**13.586**	**12.822**	**12.621**
Heide	**20.735**	**20.863**	**21.599**	**22.056**
Amt Büsum-Wesselburen	**12.720**	**12.985**	**12.731**	**13.248**
Büsum	4.602	4.888	4.875	4.975
Büsumer Deichhausen	355	339	358	375
Friedrichsgabekoog	91	68	53	65
Hedwigenkoog	252	277	210	220
Hellschen-Heringsand-Unterschaar	152	181	177	166
Hillgroven	89	83	76	58
Norddeich	401	441	411	464
Oesterwurth	299	272	263	251
Oesterdeichstrich	246	302	260	332
Reinsbüttel	386	423	423	410
Schülp	482	485	412	396
Strübbel	87	99	87	92
Süderdeich	500	504	475	455
Warwerort	218	316	250	244
Wesselburen	3.363	3.088	3.268	3.596
Wesselburener Deichhausen	133	145	105	113
Wesselburenerkoog	208	130	159	176
Westerdeichstrich	856	944	869	860

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Amt Burg- St. Michaelisdonn	**16.626**	**16.653**	**15.712**	**15.784**
Averlak	671	621	571	573
Brickeln	169	218	219	204
Buchholz	1.048	1.119	1.004	999
Burg	4.411	4.247	4.132	4.212
Dingen	649	681	614	647
Eddelak	1.459	1.419	1.366	1.348
Eggstedt	781	808	760	752
Frestedt	373	389	368	349
Großenrade	453	532	481	488
Hochdonn	1.242	1.248	1.153	1.081
Kuden	636	649	609	613
Quickborn	183	226	182	177
Sankt Michaelisdonn	3.743	3.635	3.424	3.546
Süderhastedt	808	861	829	795

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Amt KLG Eider	**18.846**	**19.030**	**18.640**	**18.843**
Barkenholm	201	185	166	173
Bergewöhrden	30	34	34	35
Dellstedt	819	799	740	715
Delve	693	739	678	754
Dörpling	640	648	610	662
Fedderingen	249	292	281	263
Gaushorn	210	210	177	174
Glüsing	117	109	123	114
Groven	128	126	90	88
Hemme	499	531	497	492
Hennstedt	1.799	1.927	1.949	2.055
Hollingstedt	354	335	301	307
Hövede	72	60	65	61
Karolinenkoog	142	135	143	130
Kleve	429	437	431	410
Krempel	663	628	593	607
Lehe	1.067	1.090	1.066	1.068
Linden	855	870	862	889
Lunden	1.895	1.609	1.684	1.690
Norderheistedt	127	150	143	128
Pahlen	1.091	1.185	1.203	1.154
Rehm-Flehde-Bargen	591	594	521	552
Schalkholz	538	603	579	581
Schlichting	252	251	243	252
Sankt Annen	326	340	320	315
Süderdorf	380	402	360	360
Süderheistedt	581	590	554	518
Tellingstedt	2.508	2.491	2.640	2.694
Tielenhemme	183	163	168	165
Wallen	35	36	37	30
Welmbüttel	388	473	437	405
Westerborstel	91	105	106	113
Wiemerstedt	164	161	151	150
Wrohm	729	722	688	738

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Amt KLG Heider Umland	**15.211**	**15.952**	**15.755**	**15.911**
Hemmingstedt	2.903	2.970	2.860	2.866
Lieth	348	400	384	372
Lohe-Rickelshof	1.950	2.006	2.089	2.091
Neuenkirchen	973	1.046	994	1.023
Norderwöhrden	308	282	277	273
Nordhastedt	2.520	2.773	2.813	2.829
Ostrohe	880	952	935	916
Stelle-Wittenwurth	479	481	410	466
Weddingstedt	2.254	2.339	2.324	2.334
Wesseln	1.310	1.376	1.412	1.433
Wöhrden	1.286	1.327	1.257	1.308

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Amt KLG Marne-Nordsee	**13.514**	**13.537**	**13.154**	**13.351**
Diekhusen-Fahrstedt	618	751	731	705
Friedrichskoog	2.369	2.471	2.538	2.474
Helse	888	957	851	809
Kaiser-Wilhelm-Koog	322	389	355	375
Kronprinzenkoog	966	900	813	852
Marne	6.117	5.920	5.795	6.051
Marnerdeich	384	332	397	411
Neufeld	670	670	601	626
Neufelderkoog	151	156	119	114
Ramhusen	163	161	164	172
Schmedeswurth	218	206	184	186
Trennewurth	294	259	256	233
Volsemenhusen	354	365	350	343

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Amt Mitteldithmarschen	**23.302**	**24.015**	**23.329**	**23.588**
Albersdorf	3.544	3.465	3.718	3.790
Arkebek	229	234	209	224
Bargenstedt	885	915	918	959
Barlt	867	822	768	762
Bunsoh	814	887	793	755
Busenwurth	317	311	300	319
Elpersbüttel	756	913	868	879
Epenwöhrden	753	815	783	792
Gudendorf	409	422	381	429
Immenstedt	85	101	103	110
Krumstedt	520	544	501	504
Meldorf	7.520	7.571	7.296	7.353
Nindorf	1.071	1.165	1.155	1.146
Nordermeldorf	667	661	595	601
Odderade	290	319	325	326
Offenbüttel	276	287	273	254
Osterrade	480	463	405	423
Sarzbüttel	684	721	694	731
Schafstedt	1.241	1.354	1.283	1.309
Schrum	86	84	68	72
Tensbüttel-Röst	656	705	670	670
Wennbüttel	75	85	88	89
Windbergen	768	841	811	770
Wolmersdorf	309	330	324	321

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2022
Kreis Dithmarschen gesamt	**135.068**	**136.621**	**133.742**	**135.402**

4. Grundstücksverkehr im gesamten Kreisgebiet

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr und im Vergleich zu den Vorjahren wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge, über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Zur Interpretation der einzelnen Grunstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichsten Grundstücksarten vorgenommen.

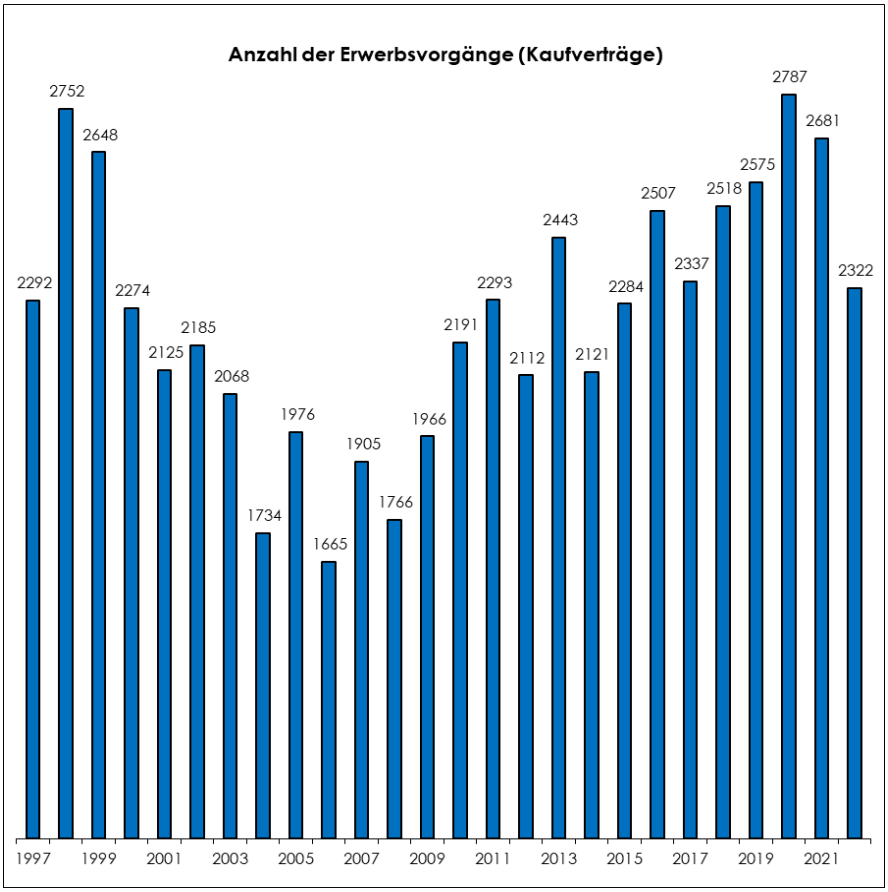
4.1 Erwerbsvorgänge

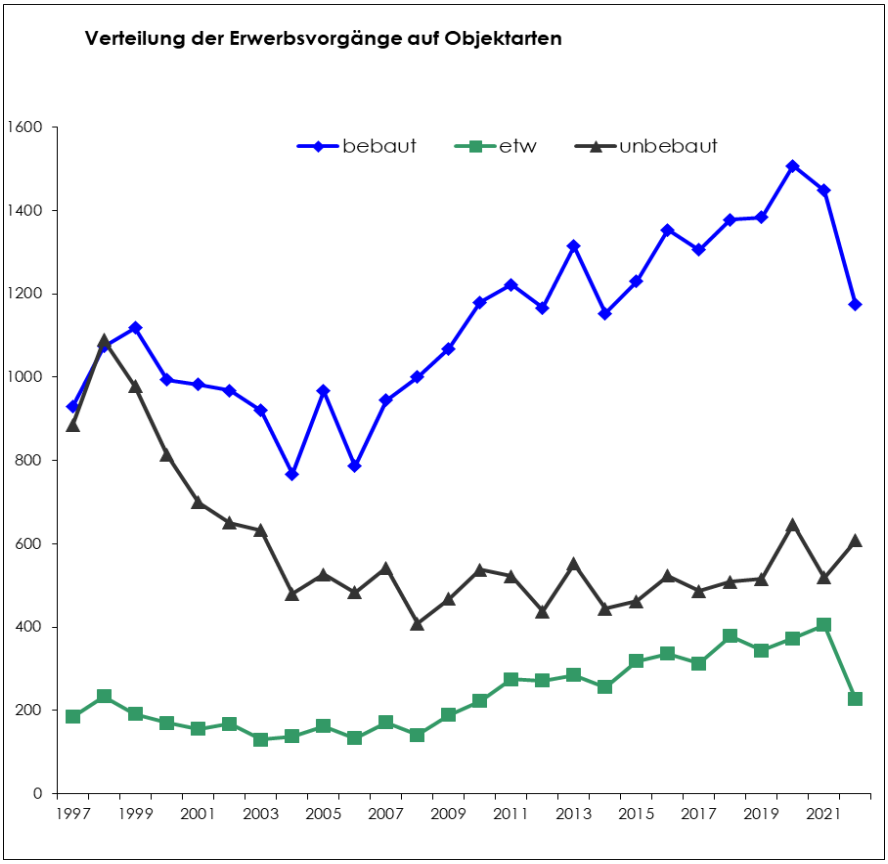
Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum von 1997 bis 2022 insgesamt **58.527** Kaufverträge übersandt. Diese verteilten sich auf die Grundstücksarten:

	Anzahl
unbebaute Grundstücke **(unb)**	**15.424**
bebaute Grundstücke **(beb)**	**29.337**
Wohnungs- und Teileigentum **(etw)**	**6.176**
nicht verwertbare Verträge	**7.590**

Aufteilung der Verträge pro Jahr

Anzahl gesamt		davon			
Jahr	**Kaufverträge**	bebaut	etw	unbebaut	nicht verwertbar
1997	**2.292**	927	185	885	295
1998	**2.752**	1.070	234	**1.091**	357
1999	**2.648**	1.117	192	978	361
2000	**2.274**	991	170	813	302
2001	**2.125**	982	156	700	287
2002	**2.185**	964	168	651	402
2003	**2.068**	918	**130**	633	387
2004	**1.734**	**765**	138	481	350
2005	**1.976**	964	162	529	321
2006	**1.665**	787	134	483	261
2007	**1.905**	944	171	542	248
2008	**1.766**	999	141	**409**	217
2009	**1.966**	1068	189	468	241
2010	**2.191**	1180	223	538	251
2011	**2.293**	1.222	275	523	273
2012	**2.112**	1.166	272	438	233
2013	**2.433**	1.315	285	552	281
2014	**2.121**	1.153	256	444	268
2015	**2.284**	1.230	319	462	273
2016	**2.506**	1.352	336	523	295
2017	**2.336**	1.306	313	478	239
2018	**2.518**	1.378	**379**	509	252
2019	**2.575**	1.384	344	516	331
2020	**2.787**	**1.507**	373	647	260
2021	**2.681**	1.448	**405**	519	309
2022	**2.322**	1.174	227	608	313
gesamt	**58.527**	**29.337**	**6.176**	**15.424**	**7.590**


Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kaufverträge)
2292
2752
2648
2274
2125
2185
2068
1734
1976
1665
1905
1766
1966
2191
2293
2112
2443
2121
2284
2507
2337
2518
2575
2787
2681
2322
1997
1999
2001
2003
2005
2007
2009
2011
2013
2015
2017
2019
2021


Verteilung der Erwerbsvorgänge auf Objektarten
bebaut
etw
unbebaut
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
1997
1999
2001
2003
2005
2007
2009
2011
2013
2015
2017
2019
2021

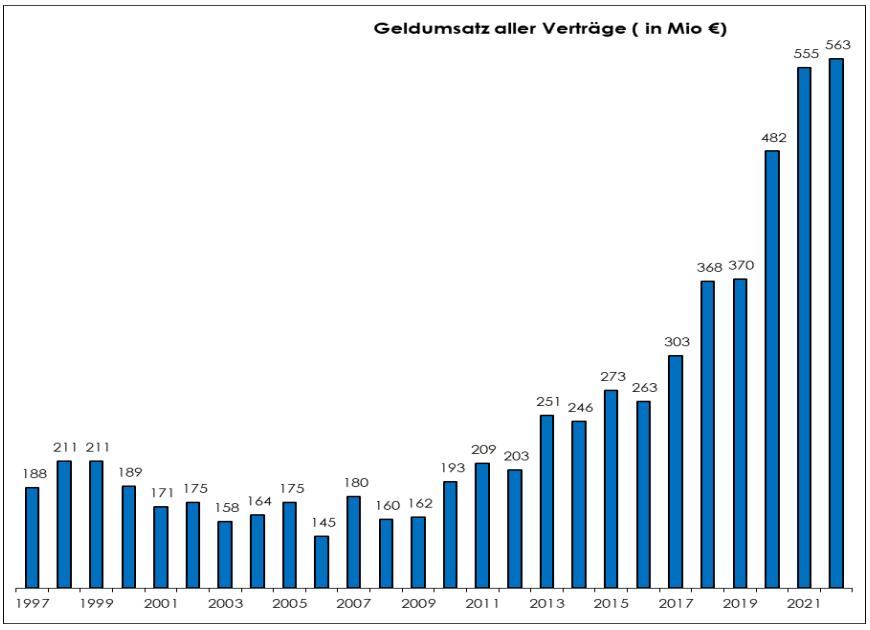
4.2 Geldumsatz

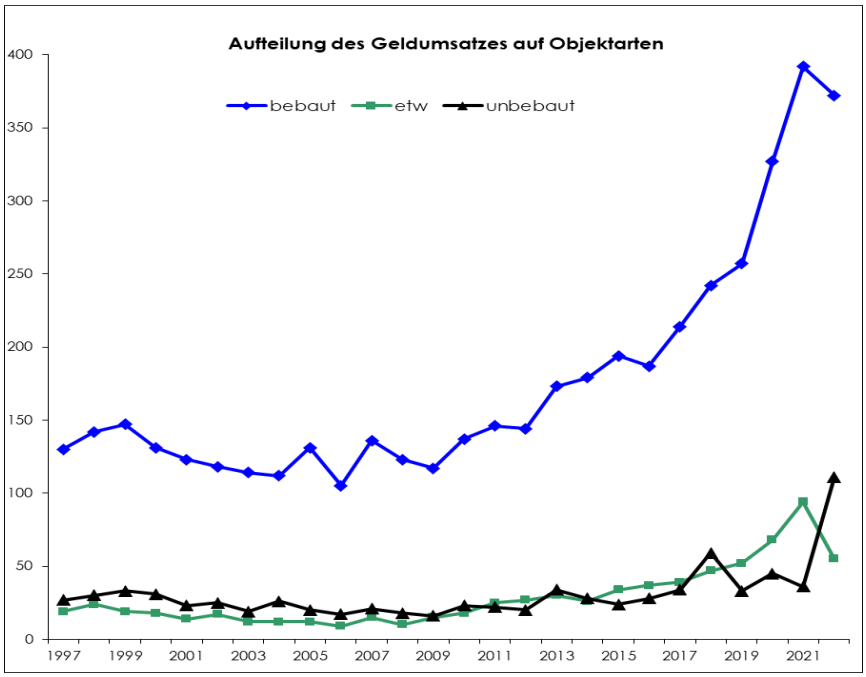
Der Geldumsatz betrug im Berichtszeitraum **6.568 Mio €**.

Verteilung nach Grundstücksart	**Umsatz**
unbebaute Grundstücke **(unb)**	803 Mio €
bebaute Grundstücke **(beb)**	4.593 Mio €
Wohnungs- und Teileigentum **(etw)**	748 Mio €
nicht zur Auswertung verwertbare Verträge	424 Mio €

Aufteilung des Umsatzes pro Jahr

Umsatz in Mio €		davon			
Jahr	**Im Jahr**	bebaut	etw	unbebaut	nicht verwertbar
1997	**189**	130	19	27	13
1998	**211**	142	24	30	15
1999	**211**	147	19	33	12
2000	**189**	131	18	31	9
2001	**171**	123	14	23	11
2002	**175**	118	17	25	15
2003	**158**	114	12	19	13
2004	**164**	112	12	26	14
2005	**175**	131	12	20	11
2006	**145**	**111**	**9**	17	8
2007	**180**	136	15	21	8
2008	**160**	123	10	18	9
2009	**162**	117	15	**16**	14
2010	**193**	137	18	23	14
2011	**209**	146	25	23	15
2012	**203**	144	27	20	12
2013	**251**	173	30	34	14
2014	**246**	179	26	28	13
2015	**273**	194	34	24	21
2016	**263**	185	37	28	13
2017	**303**	214	39	34	16
2018	**368**	242	47	**59**	20
2019	**370**	257	52	33	28
2020	**482**	327	68	45	42
2021	**555**	**392**	**94**	36	33
2022	**563**	372	55	111	25
gesamt	**6.568**	**4.593**	**748**	**803**	**424**





Kreis Dithmarschen

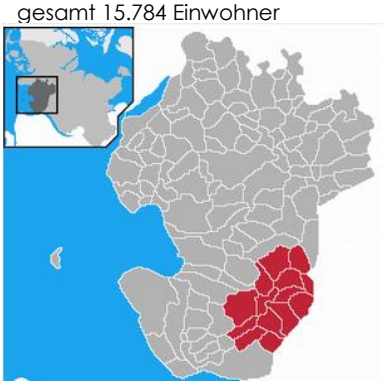
4.3 Übersicht Grundstücksverkehr in allen Gemeinden, Ämtern und Städten

Amt Burg - Sankt Michaelisdonn

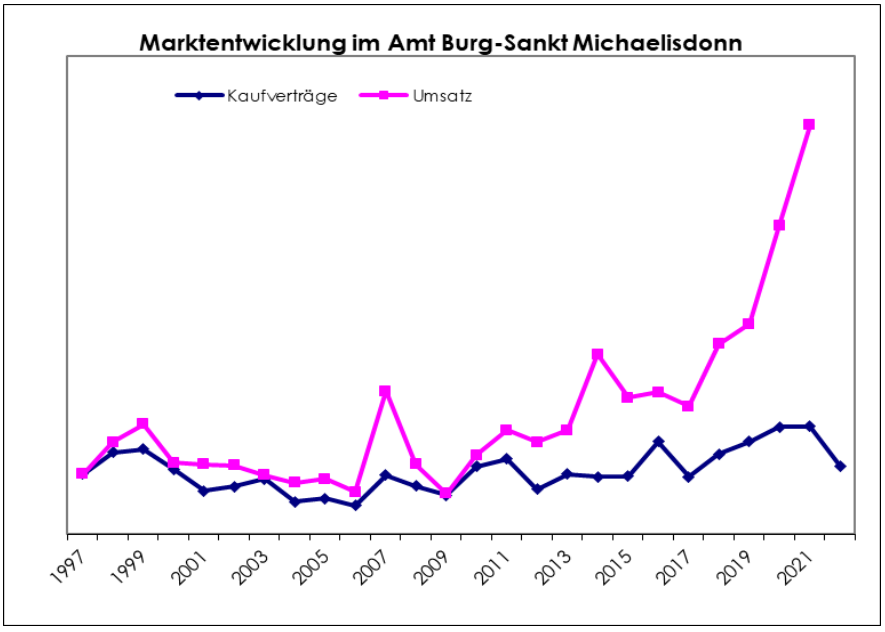
Aufteilung in einzelne Gemeinden

2022	Einwohner	Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr Gesamt Anzahl	Gesamt Umsatz in T €	davon bebaut Anzahl	bebaut Umsatz in T €	etw Anzahl	etw Umsatz in T €	unbebaut Anzahl	unbebaut Umsatz in T €
Averlak	573	12	1.363	6	1.153			2	115
Brickeln	204	4	16					2	16
Buchholz	999	18	3.141	10	2.746			7	215
Burg	4.212	56	13.078	37	9.356	5	759	11	2.814
Dingen	647	11	2.176	7	1.937			1	39
Eddelak	1.348	24	3.123	14	2.494	1	178		
Eggstedt	752	20	3.690	7	2.287			12	652
Frestedt	349	7	426	2	256			4	157
Großenrade	488	8	613	3	500			4	73
Hochdonn	1.081	19	2.318	7	961	2	57	4	162
Kuden	613	14	1.413	7	1.154			4	259
Quickborn	177	2	433	1	345				
Sankt Michaelisdonn	3.546	54	10.760	32	9.337			14	1.141
Süderhastedt	795	11	1.221	3	730			5	215

Amt Burg-St. Michaelisdonn
gesamt 15.784 Einwohner

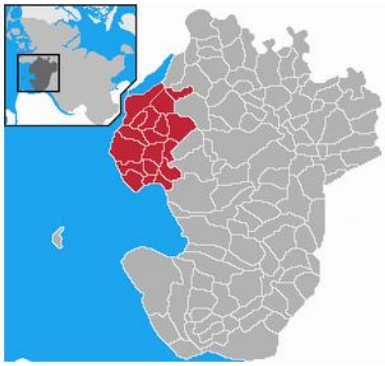


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	236	13.270	85	9.072	3	211	106	1.960
1998	279	16.841	109	12.435	1	72	129	3.089
1999	286	19.010	134	14.428	3	228	117	2.766
2000	246	14.548	112	11.321	3	220	108	2.359
2001	203	14.359	104	11.458	3	379	82	1.914
2002	212	14.272	102	10.342	10	780	71	1.589
2003	227	13.159	92	8.650	0	0	89	2.444
2004	182	12.326	89	9.559	4	382	64	1.734
2005	188	12.759	105	10.522	5	388	50	917
2006	**174**	11.322	67	5.788	5	233	70	3.934
2007	234	22.514	126	18.012	11	1.474	65	2.005
2008	213	14.374	134	11.997	4	463	45	735
2009	195	**11.132**	119	9.582	2	44	48	1.315
2010	251	15.436	132	12.285	3	262	93	1.900
2011	266	18.188	163	14.917	2	65	69	1.928
2012	207	16.872	125	12.923	3	119	55	2.149
2013	236	18.172	137	13.009	5	274	60	3.846
2014	231	26.589	139	22.738	8	1.040	57	1.667
2015	232	21.790	155	18.541	4	347	51	2.027
2016	301	22.387	174	18.652	3	211	90	2.435
2017	231	20.838	136	17.326	11	678	60	1.806
2018	276	27.764	161	20.771	15	1.548	66	3.712
2019	301	29.988	166	22.693	4	447	84	3.713
2020	330	40.930	190	34.979	4	410	107	4.093
2021	**331**	**52.068**	214	46.754	3	280	84	2.991
2022	253	41.451	129	30.928	8	994	66	5.965

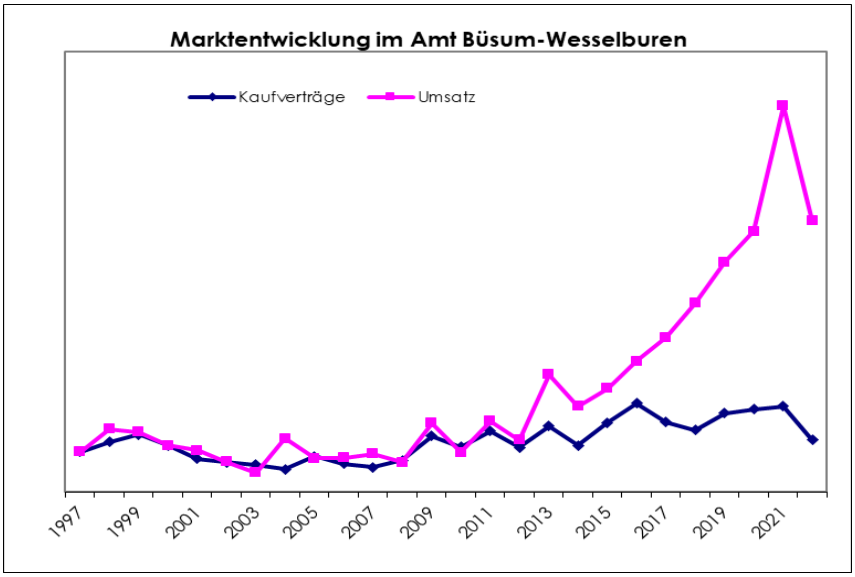


Amt Büsum - Wesselburen		Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr		davon					
		Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
2022	*Einwohner*	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
Büsum	*4.975*	*217*	77.953	69	37.857	*116*	36.152	*11*	1.565
Büsumer Deichhausen	*375*	*16*	4.949	*5*	2.836	*8*	1.913		
Friedrichsgabekoog	*65*	*3*	480	*1*	180				
Hedwigenkoog	*220*	*4*	7.707	*2*	7.670			*1*	20
Hellschen-Heringsand-Unterschaar	*166*	*1*	777	*1*	777				
Hillgroven	*58*								
Norddeich	*464*	*1*	190	*1*	190				
Oesterwurth	*251*	*4*	755	*3*	635			*1*	120
Oesterdeichstrich	*332*	*2*	155						
Reinsbüttel	*410*	*6*	1.729	*4*	1.239	*2*	490		
Schülp	*396*	*4*	489	*3*	475			*1*	14
Strübbel	*92*	*3*	256	*2*	239	*1*	17		
Süderdeich	*455*	*7*	3.651	*4*	3.624			*2*	27
Warwerort	*244*	*5*	883	*3*	688	*2*	195		
Wesselburen	*3.596*	*74*	16.627	*43*	8.799	*3*	634	*22*	6.344
WB-Deichhausen	*113*	*1*							
Wesselburenerkoog	*176*	*8*	1.292	*4*	1.196			*2*	62
Westerdeichstrich	*860*	*15*	3.513	6	2.140	6	1.016	*2*	182

Amt Büsum-Wesselburen
gesamt 13.248 Einwohner

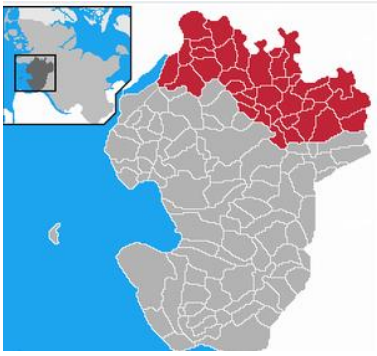


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
1997	*328*	31.467	*91*	13.787	*88*	9.855	*101*	5.036
1998	*367*	40.386	*120*	21.885	*103*	11.830	*85*	4.324
1999	*399*	39.430	*135*	22.592	*96*	9.993	*96*	4.260
2000	*354*	33.993	*119*	18.104	*111*	11.935	*60*	3.257
2001	*299*	32.093	*124*	20.221	*80*	7.042	*52*	2.558
2002	*284*	27.590	*95*	13.339	*80*	8.775	*49*	2.641
2003	*274*	**23.229**	*99*	12.371	*77*	7.148	*50*	2.105
2004	**257**	36.834	*100*	15.412	*71*	5.979	*44*	18.873
2005	*309*	29.006	*113*	16.852	*82*	6.409	*72*	3.742
2006	*278*	29.130	*106*	20.145	*63*	4.764	*65*	3.224
2007	*265*	30.751	*105*	16.887	*76*	7.776	*48*	7.074
2008	*292*	27.496	*139*	16.728	*79*	5.815	*37*	2.854
2009	*392*	42.788	*158*	22.566	*103*	8.948	*84*	3.770
2010	*348*	31.389	*146*	17.308	*120*	9.654	*40*	2.112
2011	*413*	43.646	*172*	25.544	*145*	12.770	*51*	2.700
2012	*346*	36.189	*140*	18.717	*142*	13.653	*32*	2.408
2013	*431*	61.977	*178*	35.466	*167*	19.194	*34*	4.347
2014	*352*	49.427	*145*	29.935	*130*	12.391	*36*	4.813
2015	*445*	56.432	*169*	26.993	*186*	22.777	*33*	3.211
2016	***527***	67.155	*214*	36.260	*196*	22.849	*59*	4.888
2017	*448*	76.479	*176*	34.563	*179*	26.086	*47*	11.024
2018	*417*	89.963	*167*	38.151	*181*	27.342	*32*	21.858
2019	*486*	106.116	*200*	57.697	*188*	33.479	*25*	3.247
2020	*501*	118.292	*182*	60.394	*223*	47.871	*56*	6.351
2021	*514*	**167.572**	*191*	90.984	*224*	64.098	*55*	7.153
2022	*377*	122.344	*152*	68.784	*140*	41.116	*43*	8.334

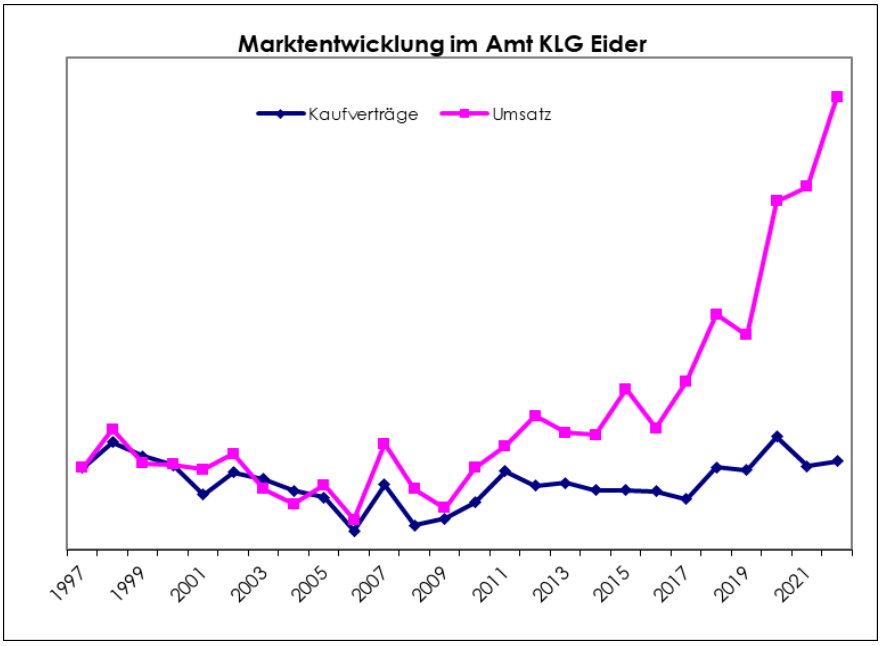


Amt KLG Eider		Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr		davon					
		Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
2022	*Einwohner*	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
Barkenholm	*173*	*3*	770	*1*	550			*2*	220
Bergewöhrden	*35*	*1*	130	*1*	130				
Dellstedt	*715*	*16*	1.534	*4*	1.255			*12*	279
Delve	*754*	*21*	3.742	*13*	3.380			*8*	363
Dörpling	*662*	*5*	1.274	*5*	1.274				
Fedderingen	*263*	*3*	64					*3*	64
Gaushorn	*174*	*7*	819	*3*	696			*4*	123
Glüsing	*114*	*4*	70					*4*	70
Groven	*88*	*1*	380	*1*	380				
Hemme	*492*	*10*	3.447	*10*	3.447				
Hennstedt	*2.055*	*51*	6.569	*25*	5.351	*1*	63	*19*	645
Hollingstedt	*307*	*13*	1.030	*3*	629	*2*	90	*7*	161
Hövede	*61*								
Karolinenkoog	*130*	*5*	10.031	*1*	185	*1*	85	*3*	9.761
Kleve	*410*	*8*	1.510	*6*	1.413			*1*	60
Krempel	*607*	*8*	1.083	*3*	660			*5*	423
Lehe	*1.068*	*23*	4.266	*13*	3.439	*1*	235	*5*	413
Linden	*889*	*14*	2.325	*7*	1.717			*5*	608
Lunden	*1.690*	*35*	4.168	*16*	2.706			*15*	839
Norderheistedt	*128*	*1*	23					*1*	23
Pahlen	*1.154*	*38*	3.776	*14*	2.876			*21*	900
Rehm-Flehde-Bargen	*552*	*4*	1.040	*3*	950				
Schalkholz	*581*	*8*	1.380	*5*	1.100			*3*	280
Schlichting	*253*	*7*	953	*2*	540			*5*	414
Sankt Annen	*315*	*11*	942					*9*	622
Süderdorf	*360*	*5*	962	*4*	930			*1*	32
Süderheistedt	*518*	*6*	833	*3*	750			*3*	83
Tellingstedt	*2.694*	*51*	7.732	*18*	5.364	*3*	905	*26*	1.120
Tielenhemme	*165*	*5*	1.442	*5*	1.442				
Wallen	*30*	*1*	150	*1*	150				
Welmbüttel	*405*	*6*	560	*5*	466			*1*	94
Westerborstel	*113*	*1*	900					*1*	900
Wiemerstedt	*150*	*2*	420	*2*	420				
Wrohm	*738*	*10*	759	*5*	590			*5*	169

Amt KLG Eider
gesamt 18.843 Einwohner

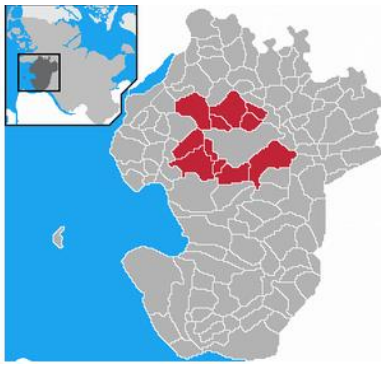


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	376	19.937	142	15.560	4	167	193	3.216
1998	435	24.592	154	18.152	3	314	216	4.567
1999	402	20.489	143	14.802			186	4.610
2000	382	20.302	152	16.098	0	0	193	4.423
2001	314	19.737	126	13.298	3	205	128	2.557
2002	366	21.635	149	15.095	1	43	123	4.666
2003	350	17.368	119	12.039	3	272	122	3.291
2004	323	15.482	97	8.283	21	1.806	119	3.554
2005	308	17.820	142	12.174	7	627	93	3.055
2006	**231**	**13.631**	113	10.519	3	172	75	1.710
2007	337	22.863	133	18.364	13	1.141	164	2.918
2008	244	17.340	117	12.294	2	100	94	4.569
2009	259	15.126	132	12.227	1	31	92	2.349
2010	296	19.906	155	15.635	1	26	100	2.710
2011	368	22.572	178	17.116	8	553	146	3.810
2012	335	26.216	168	20.066	2	56	131	4.647
2013	341	24.162	195	19.189	4	243	109	3.342
2014	324	23.897	167	16.834	7	440	104	5.030
2015	325	29.471	171	22.775	9	408	107	4.077
2016	322	24.756	177	18.587	5	187	108	5.640
2017	304	30.436	172	23.456	7	348	99	5.584
2018	377	38.610	202	27.729	8	435	127	8.221
2019	370	36.046	204	28.554	11	758	112	4.715
2020	**448**	52.392	210	40.144	9	974	187	8.102
2021	380	**54.121**	212	44.659	10	1.280	121	5.329
2022	391	**65.083**	176	42.788	8	1.378	179	18.666

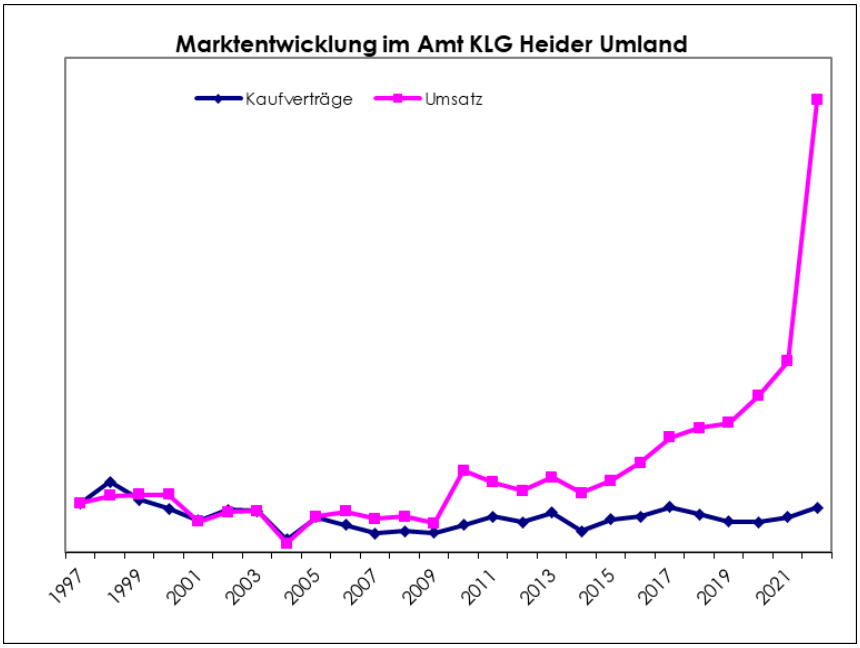


Amt KLG Heider-Umland		Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr		davon					
		Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
2022	*Einwohner*	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
Hemmingstedt	*2.866*	*45*	6.974	*29*	5.893			*8*	636
Lieth	*372*	*3*	616	*1*	200			*1*	258
Lohe-Rickelshof	*2.091*	*25*	19.843	*12*	2.957			9	18.389
Neuenkirchen	*1.023*	*23*	4.499	*13*	3.031			*7*	1.393
Norderwöhrden	*273*	*15*	24.725	*2*	1.065			*13*	23.660
Nordhastedt	*2.829*	*29*	8.066	*17*	5.740			9	1.696
Ostrohe	*916*	*32*	2.946	*7*	1.961			*23*	985
Stelle-Wittenwurth	*466*	*5*	432	*3*	425			*1*	7
Weddingstedt	*2.334*	*37*	8.584	*25*	6.976			*7*	983
Wesseln	*1.433*	*34*	5.465	*11*	4.216	*1*	120	*21*	1.162
Wöhrden	*1.308*	*16*	9.458	*12*	3.020			*4*	6.438

Amt KLG Heider Umland
gesamt 15.911 Einwohner



Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
1997	*278*	18.041	*111*	12.920	*4*	345	*138*	3.752
1998	***337***	19.297	*118*	14.039	9	899	*170*	3.468
1999	*287*	19.484	*139*	15.912			*121*	3.152
2000	*261*	19.513	*122*	14.663			*94*	4.194
2001	*229*	14.646	*98*	11.446	*3*	268	*83*	2.206
2002	*258*	16.379	*95*	11.318	*2*	179	*104*	3.686
2003	*255*	16.606	*117*	13.069	*1*	83	*81*	2.122
2004	***174***	**10.609**	*80*	8.928			*54*	1.279
2005	*237*	15.555	*103*	11.195	*2*	163	*85*	2.856
2006	*214*	16.439	*82*	11.797			*101*	3.877
2007	*199*	15.035	*87*	10.698	*2*	168	*80*	2.955
2008	*199*	15.566	*115*	11.200	*4*	379	*63*	3.479
2009	*194*	14.258	*110*	11.132	*7*	569	*60*	1.721
2010	*216*	23.912	*113*	13.129	*7*	741	*73*	7.777
2011	*240*	21.776	*125*	14.228	*11*	980	*69*	2.858
2012	*223*	20.209	*117*	14.163	*13*	1.922	*60*	3.625
2013	*250*	22.717	*121*	15.254	*6*	564	*87*	5.439
2014	*199*	19.827	*110*	15.351	*3*	298	*57*	3.340
2015	*231*	22.047	*130*	17.743	*3*	292	*69*	2.851
2016	*241*	25.344	*136*	19.274	*12*	1.491	*57*	3.145
2017	*266*	29.967	*143*	22.254	*6*	782	*80*	4.758
2018	*246*	31.702	*145*	21.600	*8*	1.101	*61*	4.007
2019	*225*	32.589	*132*	24.456	*7*	653	*52*	5.669
2020	*224*	37.555	*155*	28.830	*8*	1.004	*38*	1.560
2021	*237*	43.908	*137*	35.272	*6*	995	*61*	3.947
2022	*264*	**91.608**	*132*	35.483	*1*	120	*103*	55.608

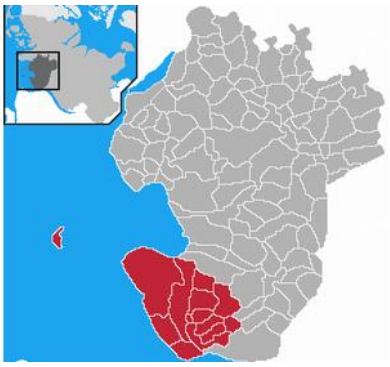


Amt KLG Heider Umland

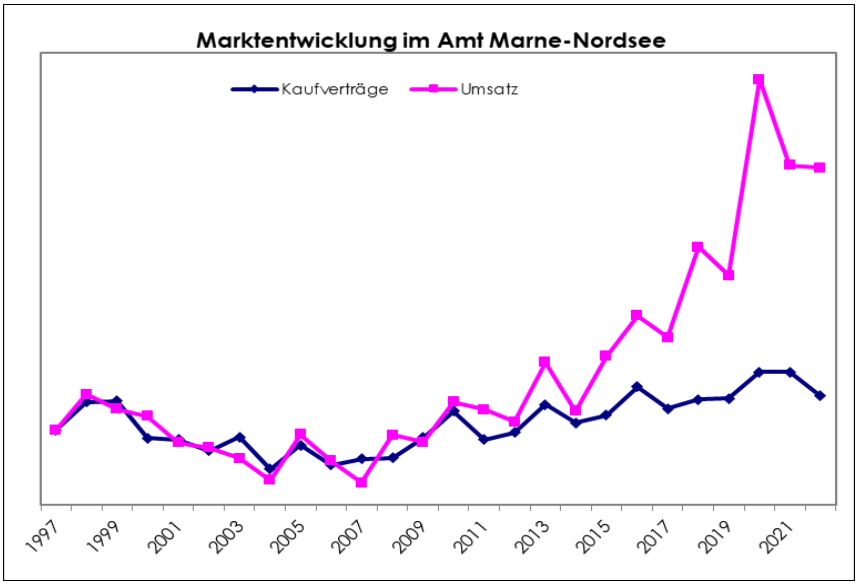
Amt Marne-Nordsee		Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr		davon					
		Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
2022	*Einwohner*	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
Diekhusen-Fahrstedt	*705*	*11*	1.898	*7*	1.301			*1*	365
Friedrichskoog	*2.474*	*112*	23.520	*61*	15.077	26	4.468	*11*	3.199
Helse	*809*	*27*	3.496	*13*	2.984			*8*	446
Kaiser-Wilhelm-Koog	*375*	*5*	1.052	*3*	1.032			*1*	20
Kronprinzenkoog	*852*	*20*	3.987	*8*	1.883			*11*	2.104
Marne	*6.051*	99	13.669	*55*	11.180	9	680	*21*	1.110
Marnerdeich	*411*	*7*	737	*5*	717			*2*	20
Neufeld	*626*	*7*	1.525	*5*	1.415				
Neufelderkoog	*114*	*2*	409	*2*	409				
Rahmhusen	*172*	*4*	216	*2*	84			*1*	5
Schmedeswurth	*186*	*8*	1.244	*6*	954				
Trennewurth	*233*	*5*	1.435	*2*	1.185			*1*	146
Volsemenhusen	*343*	*7*	1.006	*3*	878			*1*	128

Amt Marne-Nordsee

Amt Marne Nordsee
gesamt 13.351 Einwohner

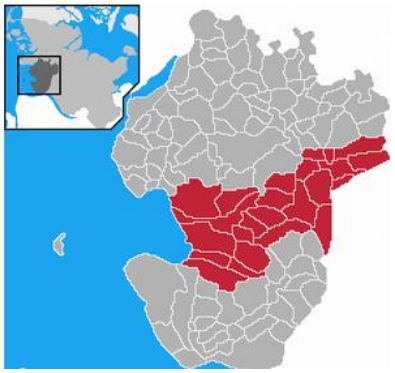


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	255	19.794	125	13.546	20	1.623	77	3.103
1998	302	24.460	135	17.838	17	1.522	116	3.372
1999	304	22.512	131	15.276	18	1.520	115	4.329
2000	241	21.568	127	15.620	10	780	77	4.725
2001	239	18.119	118	12.925	13	983	71	3.126
2002	220	17.494	118	13.935	15	951	54	1.832
2003	243	16.095	116	10.712	16	1.265	74	2.737
2004	**189**	13.213	99	10.455	8	578	47	1.260
2005	229	19.185	115	15.171	27	937	58	2.536
2006	197	15.711	114	12.655	11	622	37	1.203
2007	206	**12.846**	112	9.740	15	780	40	1.310
2008	208	19.129	133	16.234	14	640	26	1.203
2009	242	18.215	151	14.420	25	1.338	27	873
2010	287	23.496	168	18.283	43	2.517	51	1.973
2011	239	22.442	162	18.770	27	1.200	27	1.536
2012	251	20.876	170	16.768	30	1.731	29	1.302
2013	298	28.649	190	19.708	31	1.747	41	4.310
2014	267	22.286	166	15.725	28	1.756	38	2.977
2015	280	29.466	168	21.022	42	2.774	34	3.212
2016	328	34.787	195	26.162	43	2.885	37	2.873
2017	291	31.928	182	25.796	39	2.647	42	2.016
2018	307	43.787	203	30.122	34	2.564	46	8.317
2019	308	40.102	192	30.963	35	3.298	46	2.627
2020	**353**	**65.836**	221	45.889	48	5.223	54	10.997
2021	353	54.522	183	40.138	53	6.926	68	3.956
2022	313	54.194	171	39.099	35	5.148	57	7.543

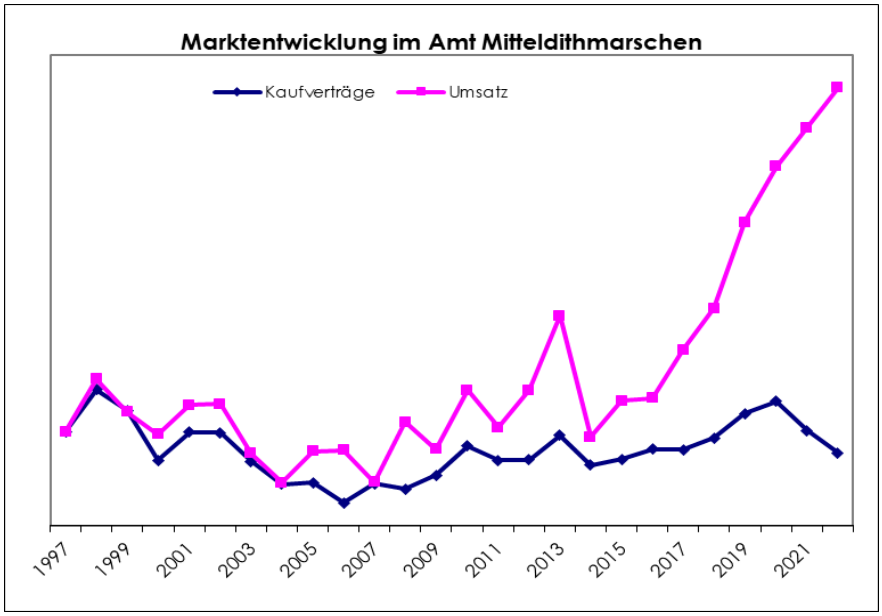


Amt Mitteldithmarschen		Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr		davon					
		Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
2022	*Einwohner*	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
Albersdorf	*3.790*	*33*	10.894	*18*	8.755	*1*	249	*8*	929
Arkebek	*224*	*3*	565	*2*	500			*1*	65
Bargenstedt	*959*	*24*	3.185	*7*	2.398			*16*	722
Barlt	*762*	*11*	1.630	*6*	1.200			*3*	114
Bunsoh	*755*	*12*	2.970	*7*	1.868			*3*	562
Busenwurth	*319*	*4*	1.085	*3*	730			*1*	355
Elpersbüttel	*879*	*13*	2.694	*7*	1.901	*1*	165	*3*	628
Epenwöhrden	*792*	*10*	2.983	*6*	1.336			*3*	1.653
Gudendorf	*429*	*9*	672	*1*	309			*8*	363
Immenstedt	*110*								
Krumstedt	*504*	*17*	2.028	*6*	1.277			*7*	104
Meldorf	*7.353*	*83*	24.108	*49*	18.896	*6*	804	*14*	2.229
Nindorf	*1.146*	*13*	2.138	*9*	1.695			*1*	3
Nordermeldorf	*601*	*9*	3.033	*2*	864			*6*	2.177
Odderade	*326*	*6*	1.147	*5*	1.130			*1*	17
Offenbüttel	*254*	*4*	531	*2*	473			*1*	5
Osterrade	*423*	*6*	807	*3*	643			*1*	83
Sarzbüttel	*731*	*15*	1.626	*6*	928			*7*	173
Schafstedt	*1.309*	*43*	6.099	*13*	4.092			*27*	1.447
Schrum	*72*	*1*	30					*1*	30
Tensbüttel-Röst	*670*	*11*	3.021	*9*	2.862			*1*	9
Wennbüttel	*89*								
Windbergen	*770*	*11*	1.687	*7*	1.402			*1*	5
Wolmersdorf	*321*	*3*	1.314	*1*	1.225			*1*	89

Amt Mitteldithmarschen
gesamt 23.588 Einwohner

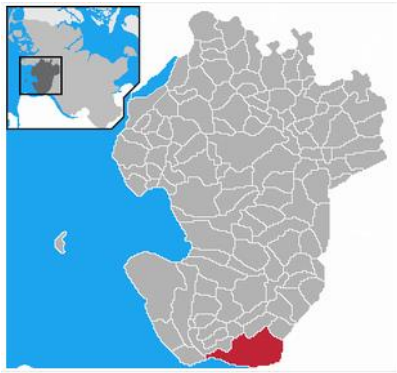


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €	*Anzahl*	Umsatz in T €
1997	*391*	26.247	*168*	19.059	*14*	1.297	*161*	3.818
1998	***478***	33.592	*204*	23.681	*13*	1.035	*224*	6.881
1999	*435*	29.150	*189*	20.571	*9*	744	*211*	7.108
2000	*331*	25.877	*155*	20.225	*11*	1.036	*132*	3.859
2001	*390*	29.965	*186*	24.350	*6*	556	*160*	4.643
2002	*389*	30.109	*183*	22.698	*2*	184	*140*	4.164
2003	*329*	23.189	*156*	17.172	*5*	250	*133*	3.789
2004	*282*	**19.231**	*130*	14.082	*4*	311	96	2.518
2005	*285*	23.521	*150*	18.266	*1*	105	94	3.136
2006	***243***	23.634	*128*	20.692	*2*	117	89	1.835
2007	*283*	19.221	*134*	14.086	*10*	1.012	*107*	3.028
2008	*271*	27.623	*160*	23.464	*4*	240	*83*	2.986
2009	*300*	23.771	*182*	18.987	*2*	70	86	3.333
2010	*362*	32.033	*215*	25.067	*5*	344	97	3.063
2011	*331*	26.802	*179*	17.432	*15*	1.438	92	5.835
2012	*332*	31.994	*186*	25.289	*13*	1.189	90	3.964
2013	*383*	42.393	*227*	34.999	*8*	825	*117*	5.708
2014	*321*	25.469	*195*	18.315	*6*	424	89	4.837
2015	*333*	30.562	*195*	22.877	*7*	424	*101*	6.164
2016	*354*	30.930	*206*	24.619	*12*	889	*101*	4.721
2017	*353*	37.695	*216*	29.539	*8*	871	*106*	5.921
2018	*378*	43.428	*219*	34.472	*11*	1.256	*117*	6.284
2019	*428*	55.454	*237*	43.812	*14*	1.884	*136*	7.642
2020	*454*	63.282	*250*	46.024	*10*	1.849	*156*	9.337
2021	*393*	68.667	*219*	47.304	*37*	7.584	*124*	6.350
2022	*347*	**74.246**	*174*	54.482	*8*	1.218	99	11.762

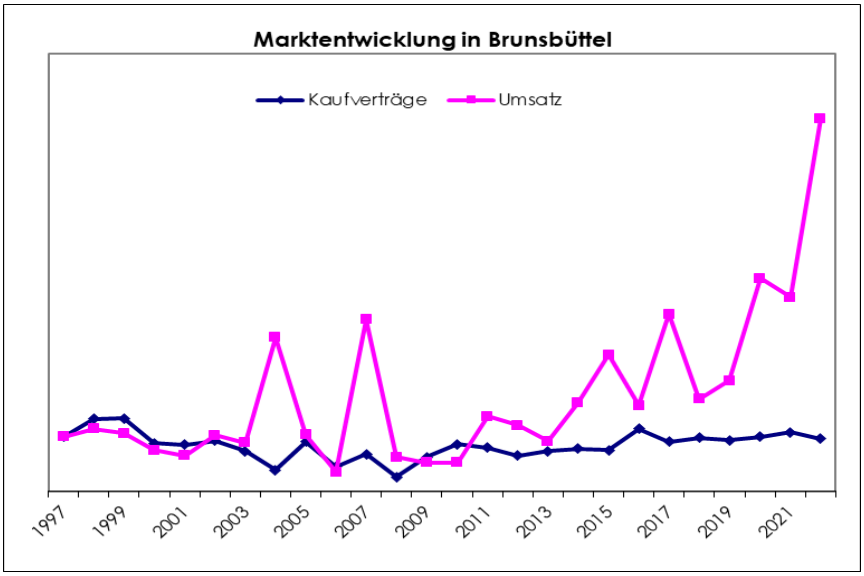


Stadt Brunsbüttel
gesamt 12.621 Einwohner

Stadt Brunsbüttel

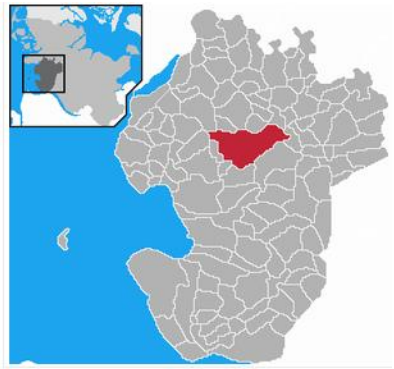


Jahr	Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr: Gesamt Anzahl	Gesamt Umsatz in T €	davon: bebaut Anzahl	bebaut Umsatz in T €	etw Anzahl	etw Umsatz in T €	unbebaut Anzahl	unbebaut Umsatz in T €
1997	187	17.884	76	11.008	17	1.700	57	3.825
1998	217	19.184	95	13.748	22	1.977	58	1.528
1999	**218**	18.388	86	11.085	16	1.400	73	3.775
2000	176	15.699	68	10.884	7	628	67	3.859
2001	173	14.752	72	9.456	7	710	69	2.460
2002	180	18.065	90	12.638	14	1.404	48	3.149
2003	162	16.886	91	14.736	9	844	36	1.037
2004	130	34.113	62	26.673	17	1.266	25	1.538
2005	178	18.137	82	12.782	14	1.300	47	2.399
2006	136	**12.055**	58	8.956	31	1.798	19	657
2007	157	37.014	95	33.593	15	1.035	20	1.333
2008	**118**	14.503	68	12.086	7	648	18	742
2009	152	13.655	90	11.292	9	713	29	775
2010	174	13.601	100	10.712	11	875	35	1.355
2011	168	21.164	94	13.429	17	3.335	27	1.294
2012	154	19.722	106	15.731	15	1.829	13	666
2013	162	17.095	94	12.263	12	814	23	2.057
2014	166	23.460	98	17.194	24	2.601	19	1.908
2015	163	31.207	97	22.179	13	721	22	1.581
2016	200	22.974	120	17.086	22	1.860	33	1.833
2017	178	37.941	110	30.059	23	4.292	20	1.968
2018	185	23.981	119	19.963	15	1.305	32	2.098
2019	181	27.056	108	19.657	28	5.134	20	1.128
2020	187	43.747	121	23.045	18	3.601	18	1.937
2021	194	40.641	125	29.453	23	4.975	16	1.244
2022	183	**69.919**	112	64.232	6	1.501	29	2.452

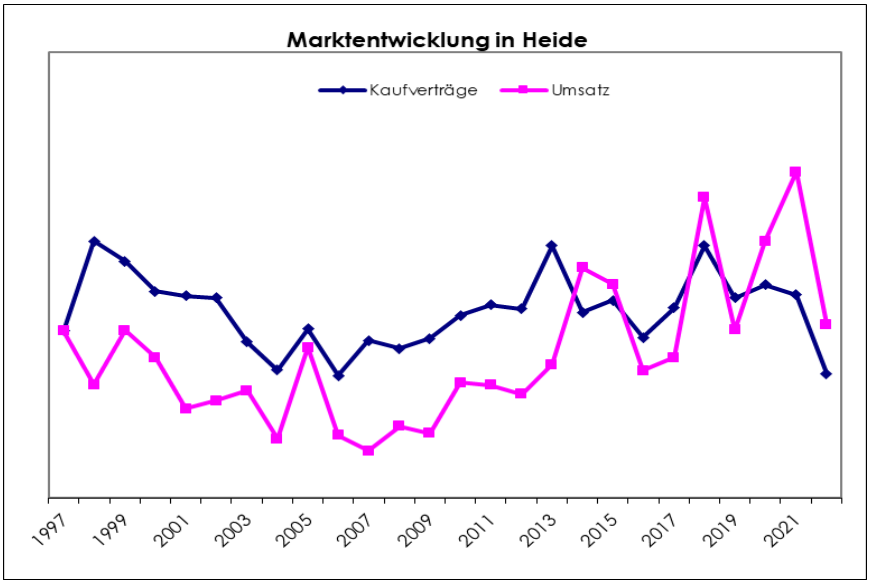


Stadt Heide
gesamt 22.056 Einwohner

Stadt Heide



Jahr	Gesamt Anzahl	Gesamt Umsatz in T €	bebaut Anzahl	bebaut Umsatz in T €	etw Anzahl	etw Umsatz in T €	unbebaut Anzahl	unbebaut Umsatz in T €
1997	240	42.682	129	35.428	35	3.328	52	2.092
1998	**337**	32.413	136	19.855	66	6.161	93	2.979
1999	315	42.786	160	32.640	50	4.755	59	3.269
2000	283	37.638	136	23.959	28	3.630	82	4.541
2001	278	27.753	154	20.055	41	3.551	55	3.387
2002	276	29.358	132	19.019	44	4.855	62	3.452
2003	228	31.289	128	24.549	19	1.776	48	1.316
2004	198	22.033	108	17.982	13	1.288	32	1.406
2005	242	39.466	154	33.993	24	2.145	30	1.200
2006	**192**	22.647	119	20.043	19	1.315	27	854
2007	231	**19.780**	152	14.332	29	1.768	18	527
2008	221	24.447	133	19.312	27	1.668	42	1.144
2009	232	23.066	126	16.583	40	3.317	42	1.942
2010	257	32.760	151	25.002	33	3.324	49	1.872
2011	268	32.296	149	24.211	50	4.859	42	2.098
2012	264	30.614	154	20.371	54	6.616	28	1.396
2013	332	36.224	172	23.364	52	6.380	81	4.920
2014	260	54.850	133	43.241	50	7.076	44	3.007
2015	273	51.593	145	41.873	55	6.652	45	1.284
2016	233	35.104	129	24.824	43	6.894	38	2.046
2017	265	37.591	170	30.548	40	3.403	24	1.151
2018	332	68.270	162	48.924	106	11.792	28	4.136
2019	276	42.927	144	29.032	57	6.412	41	4.638
2020	290	59.905	178	47.333	53	6.681	31	2.409
2021	279	**73.281**	167	57.042	49	7.470	27	5.047
2022	194	43.911	128	35.828	21	3.129	14	1.051



5. Preisentwicklung

5.1. unbebaute Grundstücke

(zur Definition der Grundstücksart siehe Punkt 2.1)

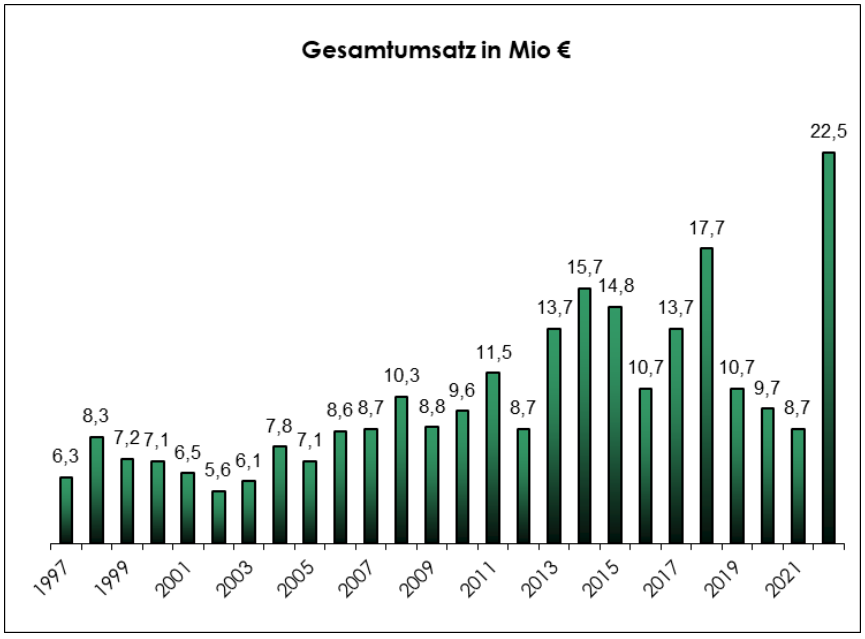
5.1.1 Land- und Forstwirtschaft

Flächenumsatz im Berichtszeitraum beträgt **17.991 Hektar (ha)**, Geldumsatz im Berichtszeitraum beträgt **266,1 Mio €.**

Übersicht landwirtschaftlicher Erwerbsvorgänge

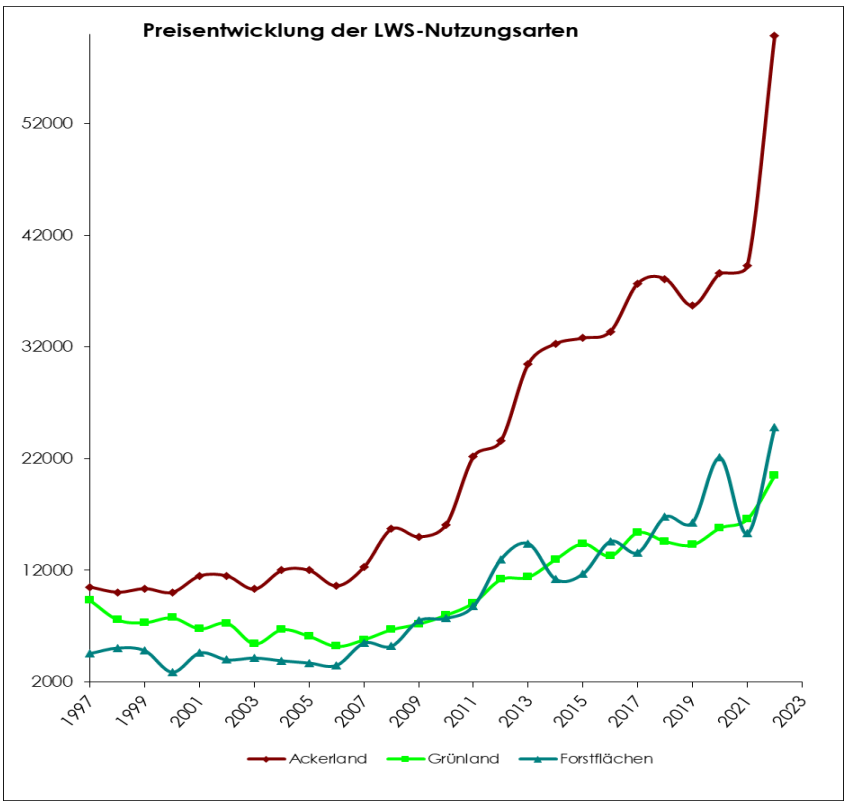
Jahr	Gesamtfläche	Gesamtumsatz	Vertragsanzahl	Mittelpreis
1997	617 ha	6,3 Mio €	176	10.174 €/ha
1998	884 ha	8,3 Mio €	241	9.420 €/ha
1999	714 ha	7,2 Mio €	171	10.077 €/ha
2000	738 ha	7,1 Mio €	228	9.584 €/ha
2001	640 ha	6,5 Mio €	172	10.088 €/ha
2002	601 ha	**5,6 Mio €**	**133**	9.282 €/ha
2003	672 ha	6,1 Mio €	178	9.012 €/ha
2004	862 ha	7,8 Mio €	188	9.009 €/ha
2005	750 ha	7,1 Mio €	164	9.488 €/ha
2006	**1.157 ha**	8,6 Mio €	183	**7.465 €/ha**
2007	897 ha	8,7 Mio €	**244**	9.754 €/ha
2008	986 ha	10,3 Mio €	210	10.404 €/ha
2009	757 ha	8,8 Mio €	186	11.617 €/ha
2010	828 ha	9,6 Mio €	216	11.629 €/ha
2011	669 ha	11,5 Mio €	211	17.204 €/ha
2012	572 ha	8,7 Mio €	172	15.295 €/ha
2013	662 ha	13,7 Mio €	183	20.666 €/ha
2014	732 ha	15,7 Mio €	189	21.496 €/ha
2015	676 ha	14,8 Mio €	175	21.850 €/ha
2016	**497 ha**	10,7 Mio €	172	21.550 €/ha
2017	559 ha	13,7 Mio €	143	24.427 €/ha
2018	760 ha	17,7 Mio €	155	23.285 €/ha
2019	540 ha	10,7 Mio €	140	19.886 €/ha
2020	409 ha	9,7 Mio €	140	23.807 €/ha
2021	312 ha	8,7 Mio €	127	27.956 €/ha
2022	500 ha	**22,5 Mio €**	147	**45.000 €/ha**

(ha = Hektar entspricht 10.000 m²)



Verteilung nach landwirtschaftlicher Nutzungsart

Jahr	Ackerland		Grünland		Forstflächen	
	Fläche	Preis / ha	Fläche	Preis / ha	Fläche	Preis / ha
1997	494 ha	10.500 €/ha	398 ha	9.300 €/ha	19 ha	4.500 €/ha
1998	**736 ha**	**10.000 €/ha**	**75 ha**	7.600 €/ha	17 ha	5.200 €/ha
1999	622 ha	10.400 €/ha	55 ha	7.400 €/ha	12 ha	4.700 €/ha
2000	653 ha	10.000 €/ha	83 ha	7.700 €/ha	17 ha	**2.900 €/ha**
2001	481 ha	11.500 €/ha	127 ha	6.800 €/ha	12 ha	4.500 €/ha
2002	341 ha	11.500 €/ha	293 ha	7.300 €/ha	**6 ha**	4.000 €/ha
2003	450 ha	10.300 €/ha	211 ha	5.400 €/ha	14 ha	4.200 €/ha
2004	409 ha	12.000 €/ha	432 ha	6.700 €/ha	13 ha	3.900 €/ha
2005	423 ha	12.000 €/ha	292 ha	6.100 €/ha	42 ha	3.700 €/ha
2006	318 ha	10.600 €/ha	326 ha	**5.200 €/ha**	**464 ha**	3.500 €/ha
2007	463 ha	12.300 €/ha	407 ha	5.800 €/ha	35 ha	5.500 €/ha
2008	422 ha	15.700 €/ha	**518 ha**	6.700 €/ha	21 ha	5.200 €/ha
2009	343 ha	15.000 €/ha	333 ha	7.200 €/ha	42 ha	7.500 €/ha
2010	334 ha	16.100 €/ha	454 ha	8.000 €/ha	29 ha	7.700 €/ha
2011	311 ha	22.200 €/ha	306 ha	9.100 €/ha	35 ha	8.800 €/ha
2012	171 ha	23.600 €/ha	393 ha	11.200 €/ha	21 ha	13.000 €/ha
2013	314 ha	30.500 €/ha	294 ha	11.400 €/ha	31 ha	14.400 €/ha
2014	287 ha	32.300 €/ha	263 ha	13.000 €/ha	50 ha	11.200 €/ha
2015	239 ha	32.800 €/ha	385 ha	14.400 €/ha	139 ha	11.700 €/ha
2016	186 ha	33.400 €/ha	284 ha	13.300 €/ha	24 ha	14.600 €/ha
2017	230 ha	37.700 €/ha	308 ha	15.400 €/ha	18 ha	13.600 €/ha
2018	289 ha	38.100 €/ha	436 ha	14.600 €/ha	34 ha	16.800 €/ha
2019	140 ha	35.700 €/ha	395 ha	14.300 €/ha	49 ha	16.300 €/ha
2020	119 ha	38.600 €/ha	254 ha	15.800 €/ha	29 ha	22.100 €/ha
2021	149 ha	39.300 €/ha	183 ha	16.600 €/ha	36 ha	15.300 €/ha
2022	155 ha	**59.900 €/ha**	216 ha	**20.500 €/ha**	31 ha	**24.800 €/ha**



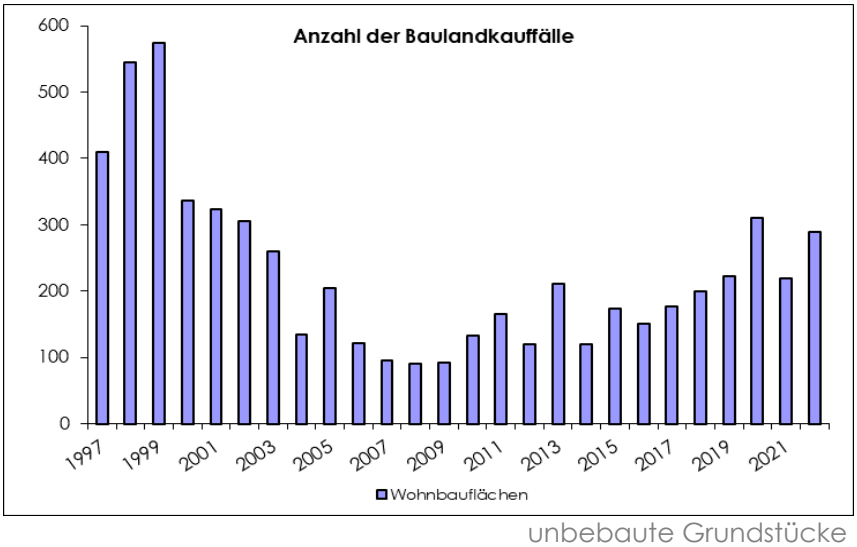
5.2. Bauland

Innerhalb des Berichtszeitraumes wurden insgesamt **6.549 Baugrundstücke** mit einem Gesamtumsatz von **323 Mio €** und einer Gesamtfläche von **856 ha** veräußert.

Für die Darstellung der Preisentwicklung werden die vier Hauptgruppen Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen und sonstige Flächen gebildet. Unter dem Begriff "sonstige Flächen" sind alle übrigen zusammengefasst (Bauerwartungsland, Rohbauland usw.)

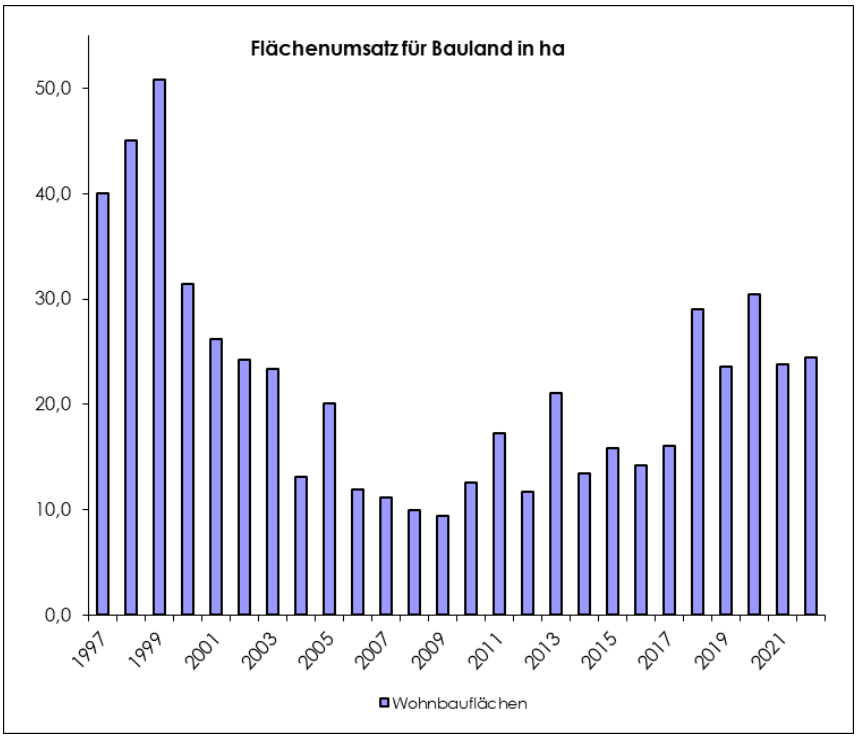
Anzahl der Kauffälle

Jahr	Wohnbau-flächen	gewerbliche Bauflächen	gemischte Bauflächen	sonstige Flächen	gesamt
1997	409	9	2	16	436
1998	544	**23**	23	13	603
1999	**574**	12	**30**	8	**624**
2000	337	17	25	5	384
2001	324	15	12	**17**	368
2002	305	9	15	4	333
2003	260	**1**	15	3	279
2004	134	3	2	**2**	141
2005	205	4	7	2	218
2006	122	6	5	6	139
2007	96	3	9	7	115
2008	**90**	2	6	4	**102**
2009	92	4	13	5	114
2010	132	7	4	8	151
2011	166	7	2	5	180
2012	120	3	3	11	137
2013	211	10	4	4	229
2014	119	8	5	2	134
2015	173	5	**1**	3	182
2016	150	14	3	1	168
2017	177	10	13	1	201
2018	200	11	14	2	227
2019	222	3	4	5	234
2020	310	5	2	1	318
2021	219	2	4	3	228
2022	289	9	5	1	304



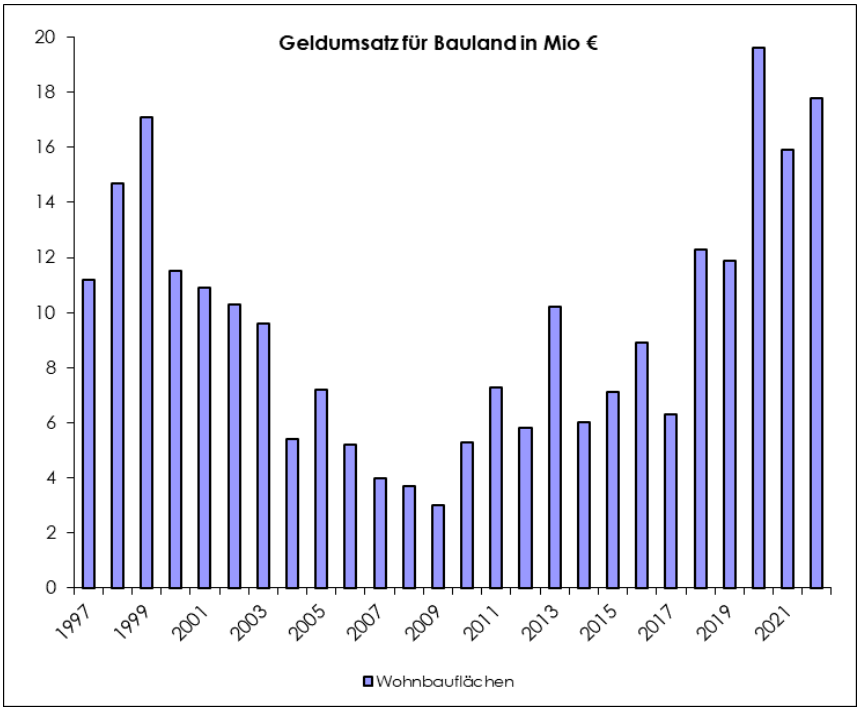
Flächenumsatz in Hektar (ha)

Jahr	Wohnbau-flächen	gewerbliche Bauflächen	gemischte Bauflächen	sonstige Flächen	Gesamt
1997	40,0	5,5	0,5	2,5	48,0
1998	45,1	7,9	1,9	11,2	66,0
1999	**50,8**	5,7	**3,1**	1,7	61,3
2000	31,4	21,0	2,6	1,3	56,3
2001	26,2	4,6	1,5	0,5	32,8
2002	24,2	9,7	1,3	1,3	36,5
2003	23,4	0,6	1,6	**0,0**	25,6
2004	13,1	1,5	**0,2**	0,2	15,0
2005	20,1	2,1	0,5	0,3	23,0
2006	11,9	4,1	0,9	0,7	17,6
2007	11,1	2,7	2,3	8,7	24,8
2008	9,9	**0,5**	0,4	10,3	21,1
2009	**9,4**	2,2	1,2	0,3	**13,1**
2010	12,6	23,9	0,3	0,6	37,4
2011	17,2	2,3	0,4	1,0	20,9
2012	11,7	1,5	0,3	1,3	14,8
2013	21,1	3,9	0,6	1,0	26,6
2014	13,4	7,0	0,4	2,5	23,3
2015	15,8	3,4	0,4	2,5	22,1
2016	14,2	7,7	1,2	0,5	23,6
2017	16,1	5,9	1,5	0,9	24,4
2018	29,0	7,5	3,4	1,3	41,2
2019	23,6	1,0	2,0	**3,1**	29,7
2020	30,5	3,7	1,3	0,6	36,1
2021	23,8	0,4	0,6	1,0	25,8
2022	24,5	**60,8**	3,1	0,1	**88,5**



Geldumsatz in Mio €

Jahr	Wohnbau-flächen	gewerbliche Bauflächen	gemischte Bauflächen	sonstige Flächen	gesamt
1997	11,2	0,7	0,2	0,5	12,6
1998	14,7	1,1	0,7	0,7	17,2
1999	17,1	1,0	1,9	0,4	20,4
2000	11,5	**4,9**	1,4	0,6	18,4
2001	10,9	1,2	1,4	0,1	13,6
2002	10,3	2,3	0,5	0,1	13,2
2003	9,6	**0,1**	0,9	0,0	10,6
2004	5,4	0,4	**0,1**	0,1	6,0
2005	7,2	1,1	0,3	**0,0**	8,6
2006	5,2	1,1	0,3	0,2	6,8
2007	4,0	0,9	**5,8**	0,1	10,8
2008	3,7	0,2	0,3	0,3	4,5
2009	**3,0**	0,4	0,8	0,1	**4,3**
2010	5,3	4,6	0,2	0,1	10,2
2011	7,3	0,4	0,1	0,3	8,1
2012	5,8	0,2	0,2	0,8	7,0
2013	10,2	1,3	0,7	**0,9**	13,1
2014	6,0	1,7	0,2	0,3	8,2
2015	7,1	0,8	0,2	0,4	8,5
2016	8,9	1,7	0,6	0,1	11,3
2017	6,3	2,2	1,3	0,0	9,8
2018	12,3	1,3	3,2	0,5	17,3
2019	11,9	0,2	2,0	0,4	14,5
2020	**19,6**	0,6	1,0	0,1	21,3
2021	15,9	0,1	0,3	0,3	16,6
2022	17,8	10,6	2,0	0,1	**30,5**



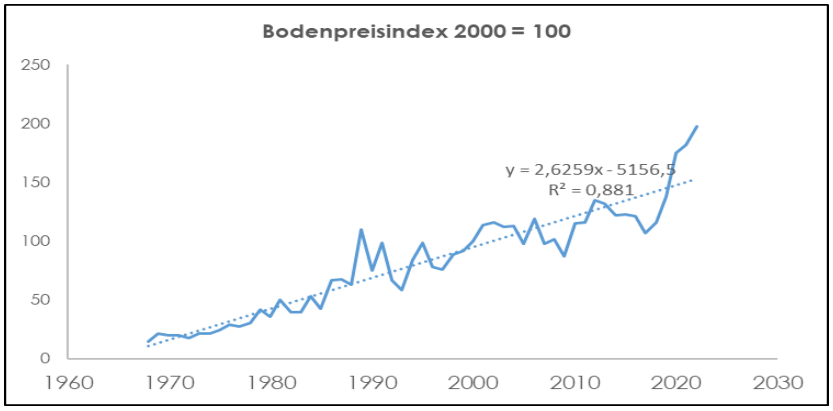
5.2.1 Bodenpreisindex

Baulandpreisindex

$$\text{Bodenwert} = \frac{\text{Gesamtumsatz/Jahr (aller Baulandarten)}}{\text{Gesamtfläche/Jahr (aller Baulandarten)}}$$

Jahr	Baulandwert ebf	Bodenindex Wohnbauflächen 2000 = 100	Jahr	Baulandwert ebf	Bodenindex Wohnbauflächen 2000 = 100
1968	**5,62 €/m²**	**15**	1996	28,63 €/m²	78
1969	8,18 €/m²	22	1997	28,00 €/m²	76
1970	7,16 €/m²	20	1998	32,59 €/m²	89
1971	7,16 €/m²	20	1999	33,66 €/m²	92
1972	6,65 €/m²	18	2000	32,62 €/m²	100
1973	8,18 €/m²	22	2001	41,60 €/m²	114
1974	8,18 €/m²	22	2002	42,56 €/m²	116
1975	9,20 €/m²	25	2003	41,03 €/m²	112
1976	10,74 €/m²	29	2004	41,22 €/m²	113
1977	10,23 €/m²	28	2005	35,82 €/m²	98
1978	11,25 €/m²	31	2006	43,70 €/m²	119
1979	15,34 €/m²	42	2007	36,04 €/m²	98
1980	13,29 €/m²	36	2008	37,37 €/m²	102
1981	18,41 €/m²	50	2009	31,91 €/m²	87
1982	14,83 €/m²	40	2010	42,06 €/m²	115
1983	14,83 €/m²	40	2011	42,44 €/m²	116
1984	19,43 €/m²	53	2012	49,57 €/m²	135
1985	15,85 €/m²	43	2013	48,34 €/m²	132
1986	24,54 €/m²	67	2014	44,78 €/m²	122
1987	25,05 €/m²	68	2015	44,94 €/m²	123
1988	23,01 €/m²	63	2016	44,37 €/m²	121
1989	40,39 €/m²	110	2017	39,13 €/m²	107
1990	27,61 €/m²	75	2018	42,41 €/m²	116
1991	36,30 €/m²	99	2019	50,42 €/m²	138
1992	24,54 €/m²	67	2020	64,26 €/m²	175
1993	21,47 €/m²	59	2021	66,81 €/m²	182
1994	30,68 €/m²	84	**2022**	**72,65 €/m²**	**198**
1995	36,30 €/m²	99			

Beispiel: Bodenwertumrechnung auf einen anderen Stichtag
Bodenwert 2022 = 85,00 €/m² soll auf das Jahr 1990 umgerechnet werden, als Basis dient die Indexreihe 2000 = 100,
Bodenwert 1990 = 85,00 €/m² x 75 / 198 = rd. 32,20 €/m²

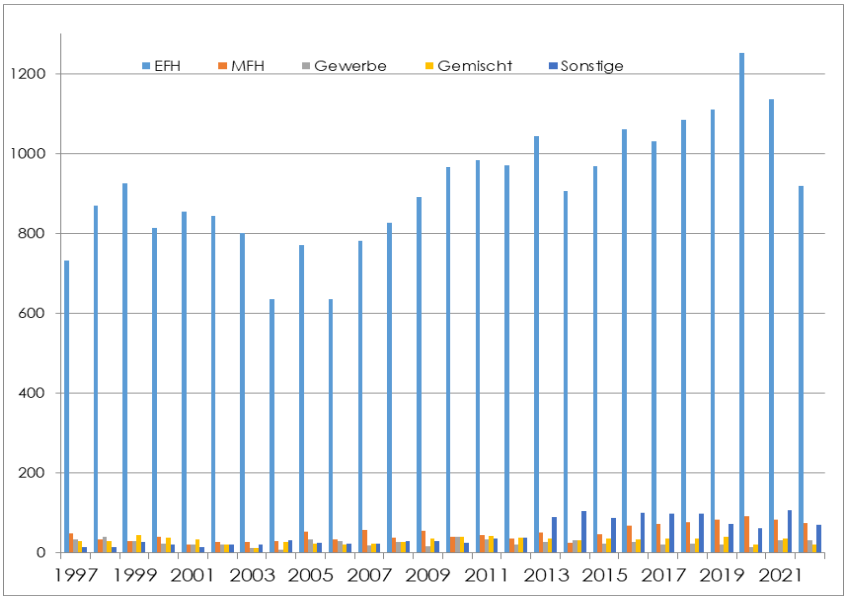


5.3 Bebaute Grundstücke

Für die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird unterschieden nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern **(EFH)**, nach Geschossbauten mit Wohnnutzung **(MFH)**, nach Gewerbe- und Industrieobjekten **(Gewerbe)**, sowie gemischt genutzten Objekten **(Gemischt)**.

Anzahl der Kauffälle

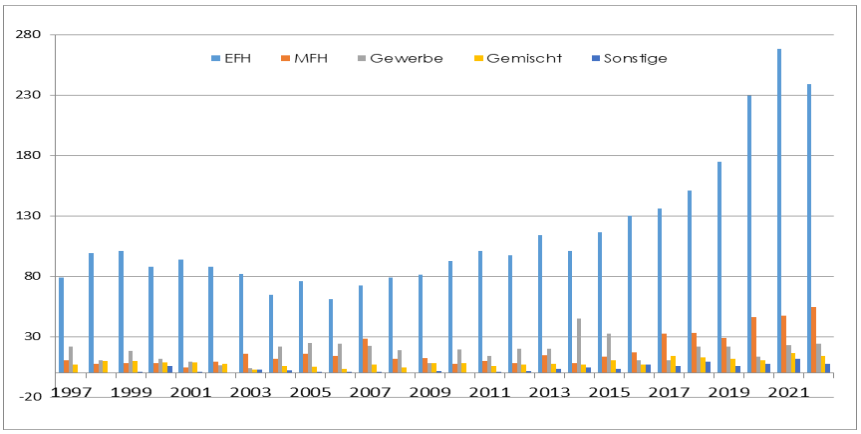
Jahr	Bebaute Grundstücke					
	EFH	**MFH**	**Gewerbe**	**Gemischt**	**Sonstige**	**gesamt**
1997	734	50	34	30	14	862
1998	870	34	**41**	30	14	989
1999	928	30	29	**44**	26	1.057
2000	815	42	24	39	22	942
2001	856	**21**	21	33	15	946
2002	845	27	20	20	21	933
2003	802	28	12	**13**	21	876
2004	**635**	30	**9**	27	31	**732**
2005	770	54	35	23	25	907
2006	635	33	29	21	24	742
2007	781	58	18	24	24	905
2008	826	39	28	27	29	949
2009	892	55	16	36	30	1.029
2010	966	41	40	41	**25**	1.113
2011	984	45	34	42	37	1.142
2012	970	36	22	38	39	1.105
2013	1.043	51	27	37	90	1.248
2014	906	25	32	31	105	1.099
2015	968	47	24	36	88	1.163
2016	1.061	69	27	34	101	1.292
2017	1.031	73	21	36	98	1.259
2018	1.084	78	23	37	99	1.321
2019	1.110	83	20	40	72	1.325
2020	**1.253**	**92**	14	20	62	**1.441**
2021	1.136	83	32	36	**107**	1.394
2022	919	75	31	22	70	1.117
gesamt	23.816	1.298	663	817	1.291	27.885

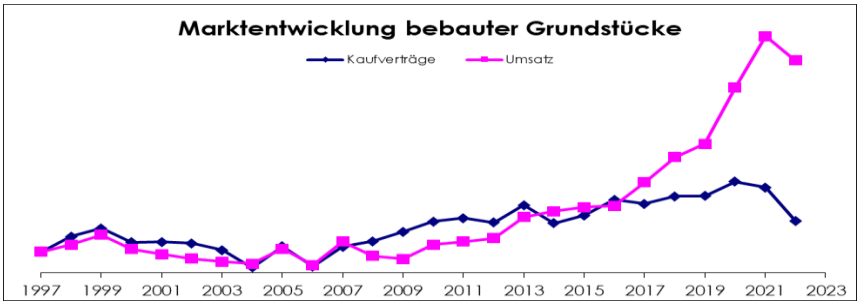


bebaute Grundstücke

Geldumsatz in Mio €

Jahr	Bebaute Grundstücke					
	EFH	**MFH**	**Gewerbe**	**Gemischt**	**Sonstige**	**gesamt**
1997	79,2	10,7	21,9	7,3	0,7	119,8
1998	99,4	7,4	10,7	10,3	0,3	128,1
1999	101,4	8,0	18,6	10,3	1,3	139,6
2000	88,0	8,2	11,9	9,1	5,8	123,0
2001	93,9	**4,5**	9,3	8,6	0,9	117,1
2002	87,8	9,4	6,3	7,9	0,5	112,0
2003	82,3	16,3	**3,9**	**2,8**	3,0	108,2
2004	64,8	11,7	21,7	5,8	2,3	106,3
2005	76,3	16,0	25,0	5,1	0,9	123,4
2006	**61,5**	14,2	24,3	3,8	0,9	**104,6**
2007	72,7	28,5	22,4	7,0	1,0	131,6
2008	79,0	11,6	18,8	4,8	0,8	115,1
2009	81,6	12,2	8,0	8,0	2,0	111,8
2010	92,3	7,6	19,7	8,1	**0,5**	128,1
2011	100,9	10,4	14,0	5,7	0,9	131,9
2012	97,7	8,5	20,2	7,2	1,9	135,5
2013	115,3	14,7	20,2	7,4	3,4	161,0
2014	101,6	8,5	**45,4**	6,9	4,5	166,3
2015	116,7	13,5	32,8	10,9	3,7	177,6
2016	130,3	17,4	10,8	7,2	7,2	172,9
2017	136,0	32,9	10,5	14,2	6,2	199,8
2018	150,8	33,4	21,9	12,8	9,3	228,5
2019	175,1	28,9	22,0	12,0	6,0	244,0
2020	229,8	46,6	13,8	10,6	7,6	308,4
2021	**268,0**	47,5	23,4	**16,8**	**12,0**	**367,7**
2022	239,2	**54,7**	24,1	14,0	7,9	339,9
gesamt	3.019,7	483,0	481,6	224,6	91,6	4.300,5

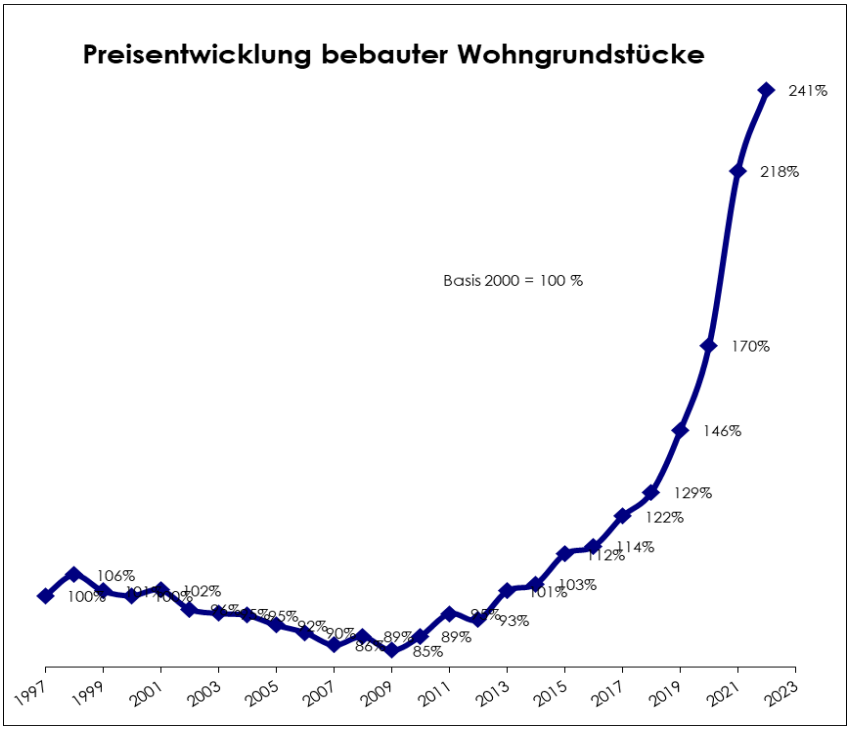




bebaute Grundstücke

Preisentwicklung 1997 bis 2022 (Umsatz / Verkaufsfälle)

Jahr	EFH		MFH		Gewerbe + Gemischt	
	Preis / Kauffall	Index (2000 = 100)	Preis / Kauffall	Index (2000 = 100)	Preis / Kauffall	Index (2000 = 100)
1997	107.913	100	214.000	108	456.250	137
1998	114.253	106	217.647	110	295.775	89
1999	109.395	101	266.667	135	395.890	119
2000	107.975	100	197.561	100	333.333	100
2001	109.370	102	214.286	108	331.481	99
2002	103.905	96	339.286	172	368.421	111
2003	102.618	95	582.143	295	268.000	80
2004	102.047	95	390.000	197	763.889	229
2005	99.091	92	292.857	148	503.636	151
2006	96.850	90	430.303	218	470.833	142
2007	93.086	86	491.379	249	700000	210
2008	95.642	89	297.436	151	433.333	130
2009	**91.480**	**85**	221.818	112	307.962	92
2010	95.756	89	187.500	95	343.750	103
2011	102.541	95	226.667	115	259.211	78
2012	100.722	93	236.111	120	456.667	137
2013	109.396	101	288.235	148	431.250	129
2014	111.479	103	340.000	172	830.159	249
2015	120.558	112	287.234	145	728.333	219
2016	122.809	114	252.174	128	295.082	88
2017	131.911	122	450.685	228	433.333	130
2018	139.114	129	428.205	217	578.333	174
2019	157.748	146	348.193	176	566.667	170
2020	183.400	170	506.522	256	717.647	215
2021	235.544	218	572.289	290	591.176	177
2022	**260.283**	**241**	729.333	369	718.868	216



bebaute Grundstücke

Preisspannen von Einfamilienhausgrundstücken (bebaut)
Hier werden die Verkaufsfälle nach Preisklassen eingeteilt.

Jahr	Preisspanne **unter 100 T€**		Preisspanne **100 – 300 T€**		Preisspanne **300 – 500 T€**		Preisspanne **500 – 700 T€**		Preisspanne **über 700 T€**	
	Anzahl	Ø T €	Anzahl	Ø T €	Anzahl	Ø T €	Anzahl	Ø T €	Anzahl	Ø T €
1997	353	*72*	383	*138*	27	*250*				
1998	358	*73*	518	*141*	35	*259*				
1999	419	*71*	516	*140*	35	*232*				
2000	392	*70*	423	*142*	35	236	**1**	***505***		
2001	400	*72*	450	*141*	38	*245*				
2002	422	68	411	***137***	28	269				
2003	417	*67*	373	*139*	23	***238***			**1**	*750*
2004	348	*67*	279	*142*	27	*250*				
2005	421	66	346	*139*	**15**	*260*				
2006	367	63	**270**	*139*	22	246	1	***690***		
2007	483	63	287	*140*	26	262				
2008	507	**62**	312	*144*	34	*256*			1	***710***
2009	567	62	321	*140*	21	*255*			1	*710*
2010	**573**	*63*	392	*141*	28	*249*				
2011	547	*63*	428	*149*	51	*247*	1	*520*		
2012	534	62	431	*145*	44	*247*			1	*790*
2013	518	66	512	*150*	68	*249*				
2014	459	68	440	*150*	58	*264*				
2015	435	*67*	519	*157*	105	*256*	1	*540*		
2016	455	66	583	*156*	114	*265*	1	*510*		
2017	412	*71*	595	*161*	140	*267*			1	*885*
2018	395	*70*	659	*165*	179	*268*	5	*560*		
2019	298	*72*	758	*170*	253	*267*	2	*589*	3	*1.113*
2020	262	*73*	**864**	*181*	389	*281*	13	*565*	3	***1.167***
2021	107	*72*	775	*189*	482	*293*	29	*588*	6	*880*
2022	**74**	**76**	579	***204***	**485**	***305***	**37**	*575*	**6**	926

5.3.1 Vergleichsfaktoren Einfamilienhaus-Tabelle:
Darstellung in Analogie zur WertR 06 (NHK 2000)

Ausstattungsstandardtabelle

Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) **Nassräume:** PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) **Nassräume:** Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein **Nassräume:** großformatige Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter Kachelofen, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung / Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 – 2 Steckdosen Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 – 2 Lichtauslässe und 2 – 3 Steckdosen Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen

Vergleichsfaktorentabellen [Einfamilienhäuser]

Die Vergleichsfaktoren wurden anhand von Kaufverträgen bebauter Wohngrundstücke ausgewertet. Die Kaufpreise wurden in Gebäudeanteile und Bodenwertanteile zerlegt. Von den Gebäudeanteilen wurden 8 % für den Außenanlagenanteil abgezogen, dadurch erhält man marktangepasste Vergleichswerte (NHK für Wohnflächen). Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte aus einer Vielzahl von Kaufpreisen.

Hinweis: Es ist <u>keine</u> Altersentwertung und Marktanpassung notwendig! Die Baunebenkosten sind bereits in den Kostenansätzen enthalten.

Stichprobe bestehend aus 6.245 Kaufverträgen von 2010 bis 2022

- **Bezugsgröße in €/m² WF**
- **Ausbaustandard mittel**

	Wohnfläche in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 01.01.2004					
	60 m²	**100 m²**	**140 m²**	**180 m²**	**220 m²**	**260 m²**
Dithmarschen gesamt	**1.800**	**1.600**	**1.400**	**1.300**	**1.200**	**1.100**
nach Gebäudezuständen						
schlecht	**860**	**640**	**530**	**460**	**410**	**370**
mittel	**1.600**	**1.300**	**1.200**	**1.100**	**1.000**	**950**
gut	**2.400**	**2.000**	**1.800**	**1.600**	**1.500**	**1.400**
nach Baujahrsklassen						
vor 1925	**400**	**340**	**300**	**270**	**250**	**240**
1925 - 1945	**1.000**	**800**	**700**	**610**	**560**	**520**
1946 - 1959	**1.200**	**1.000**	**950**	**900**	**860**	**830**
1960 - 1969	**1.500**	**1.300**	**1.200**	**1.100**	**1.000**	**960**
1970 - 1984	**1.800**	**1.600**	**1.500**	**1.400**	**1.300**	**1.300**
1985 - 1999	**2.800**	**2.300**	**2.000**	**1.900**	**1.700**	**1.600**
2000 - 2009	**3.400**	**2.800**	**2.500**	**2.200**	**2.100**	**1.900**
2010 - 2019	**3.900**	**3.500**	**3.300**	**3.100**	**3.000**	**2.900**
ab 2020	**4.300**	**3.900**	**3.600**	**3.400**	**3.300**	**3.200**

RND = Restnutzungsdauer

Beispiel:

Einfamilienhaus (EFH), Baujahr 2001, 140 m² Wohnfläche

Gebäudezeitwert Einfamilienhaus
140 m² x 2.500 €/m² x = 350.000 €

\+ anschließend ist der Bodenanteil zum Gebäudewert zu addieren, um den <u>marktangepassten</u> Sachwert zu erhalten.

Bodenwert (hier z. B. 800 m² großes Grundstück)
800 m² x 95 €/m² = 76.000 €

= Wert des bebauten Grundstücks
350.000 € + 76.000 € = **rd. 426.000 €**

5.4. Wohnungs- und Teileigentum

Bewertungsmodell
für die nachfolgende ETW – Richtwerttabelle:

- Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre
- Wohnungsgrößen von 20 m² bis 130 m² Wohnfläche
- mittlere bis gute Lage
- Stichprobe: 2689 Kaufverträge von 2010 - 2022

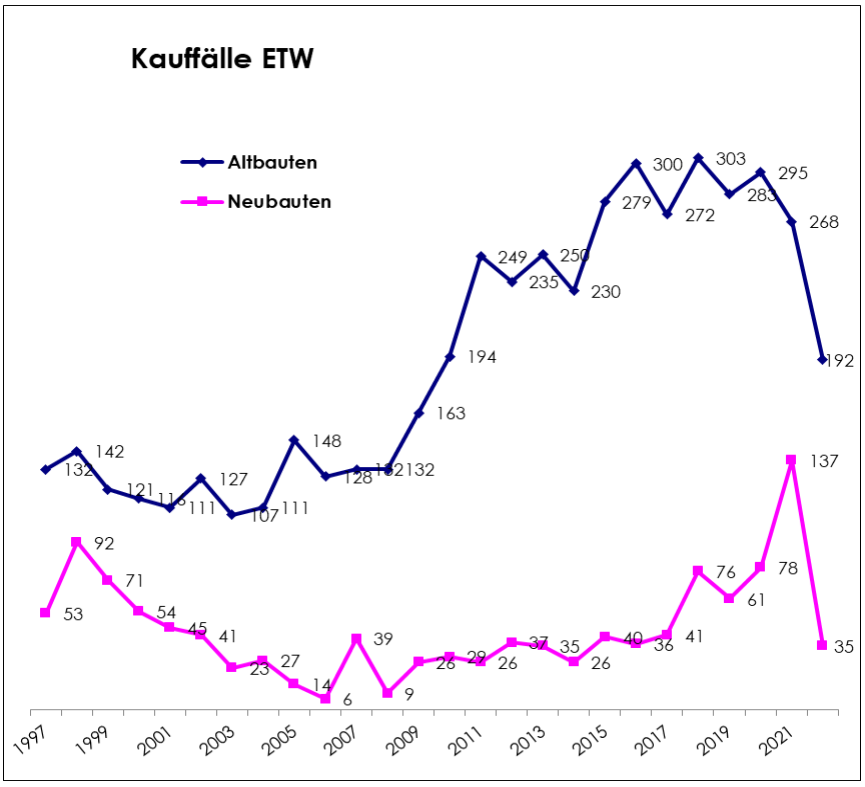
Richtwerte für Eigentumswohnungen (ETW)

	Bodenanteil vom Kaufpreis in %	Richtwerte in €/m² (Vergleichsfaktor) bei folgenden Wohnflächen				
		30 m²	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**
Dithmarschen	13%	**4.200**	**3.900**	**3.600**	**3.500**	**3.400**
Brunsbüttel	9%	**4.400**	**3.500**	**3.000**	**2.700**	**2.500**
Heide						
Bj 1960 - 1979	16%	**1.900**	**1.700**	**1.600**	**1.600**	**1.500**
Bj 1980 - 1999	10%	**3.200**	**2.900**	**2.800**	**2.700**	**2.600**
Bj 2000 - 2009	8%	**5.100**	**3.900**	**3.300**	**2.800**	**2.500**
Bj 2010 - 2019	8%	**5.500**	**4.600**	**4.000**	**3.700**	**3.400**
ab Bj 2020	8%	**5.700**	**4.700**	**4.100**	**3.800**	**3.500**
Westerdeichstrich	13%	**3.400**	**3.100**	**2.900**	**2.800**	**2.700**
Friedrichskoog	18%	**2.900**	**2.600**	**2.500**	**2.300**	**2.200**
Büsum (Eigenland)						
Bj 1960 - 1979	24%	**3.500**	**3.100**	**2.900**	**2.700**	**2.600**
Bj 1980 - 1999	16%	**4.400**	**4.000**	**3.700**	**3.500**	**3.300**
Bj 2000 - 2009	13%	**6.000**	**5.000**	**4.500**	**4.100**	**3.900**
Bj 2010 - 2019	13%	**8.000**	**7.000**	**6.400**	**6.000**	**5.700**
ab Bj 2020	22%	**8.200**	**7.300**	**6.800**	**6.400**	**6.100**
Büsum (Erbbaurecht)	Bodenwertvorteil					
Bj 1960 - 1979	9%	**3.000**	**2.700**	**2.500**	**2.300**	**2.200**
Bj 1980 - 1999	8%	**3.800**	**3.300**	**3.000**	**2.800**	**2.700**

Ein Beispiel: Eigentumswohnung in Büsum,
Baujahr 2016, WF = 70 m²
Richtwert = 70 m² x **6.400 €/m²** = **rd. 448.000 €**

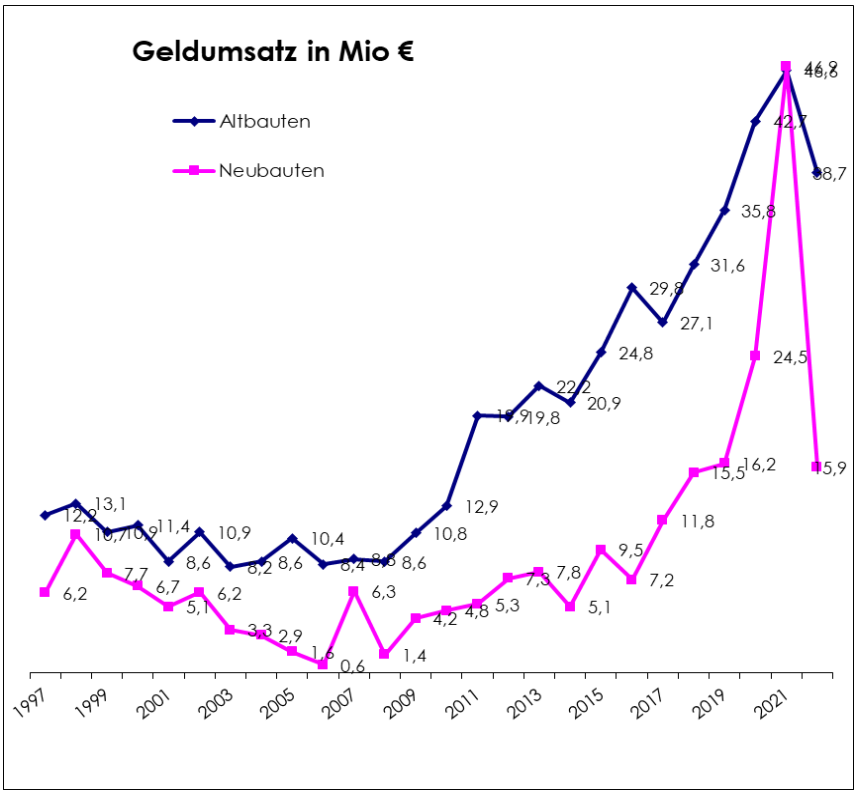
Kauffälle Eigentumswohnungen

Jahr	ETW-Kauffälle **Altbauten**	ETW-Kauffälle **Neubauten**	ETW-Kauffälle **Gesamt**
1997	132	53	185
1998	142	92	234
1999	121	71	192
2000	116	54	170
2001	**111**	45	156
2002	127	41	168
2003	107	23	**130**
2004	111	27	138
2005	148	14	162
2006	128	**6**	134
2007	132	39	171
2008	132	9	141
2009	163	26	189
2010	194	29	223
2011	249	26	275
2012	235	37	272
2013	250	35	285
2014	230	26	256
2015	279	40	319
2016	300	36	336
2017	272	41	313
2018	**303**	76	379
2019	283	61	344
2020	295	78	373
2021	268	**137**	**405**
2022	192	35	227
gesamt	**5.020**	**1.157**	**6.177**



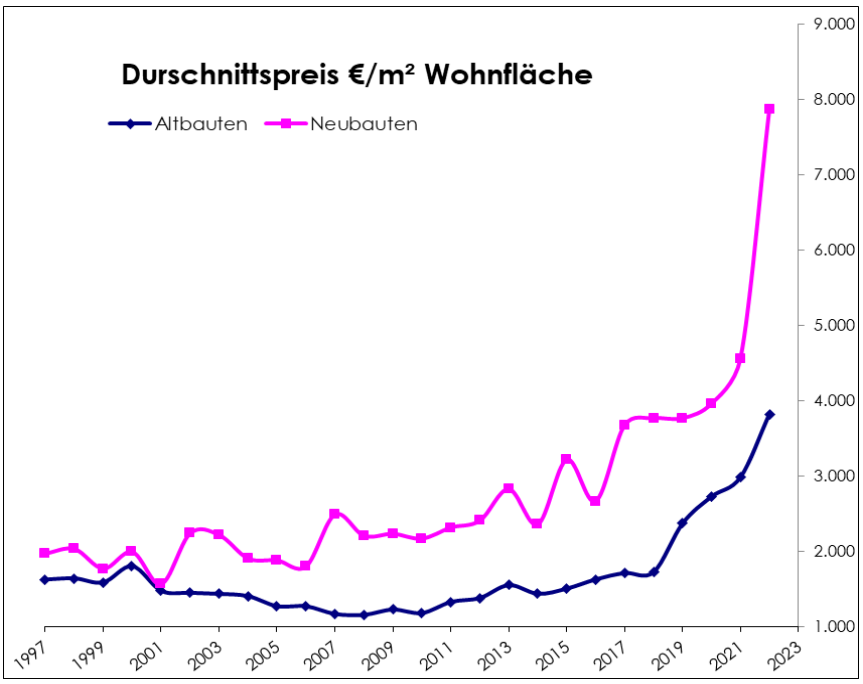
Geldumsatz in Mio €

Jahr	ETW-Umsatz **Altbauten**	ETW-Umsatz **Neubauten**	ETW-Umsatz **Gesamt**
1997	12,2	6,2	18,4
1998	13,0	10,7	23,7
1999	10,9	7,7	18,6
2000	11,4	6,7	18,1
2001	8,6	5,1	13,7
2002	10,9	6,2	17,1
2003	**8,2**	3,3	11,5
2004	8,6	2,9	11,5
2005	10,4	1,6	12,0
2006	8,4	**0,6**	**9,0**
2007	8,8	6,3	15,1
2008	8,6	1,4	9,9
2009	10,8	4,2	15,0
2010	12,9	4,8	17,7
2011	19,9	5,3	25,1
2012	19,8	7,3	27,1
2013	22,2	7,8	30,0
2014	20,9	5,1	26,0
2015	24,8	9,5	34,3
2016	29.8	7,2	37,0
2017	27,1	11,8	38,9
2018	31,6	15,5	47,1
2019	35,8	16,2	52,0
2020	42,7	24,5	67,2
2021	**46,6**	**46,9**	**93,5**
2022	38,7	15,9	54,6
gesamt	**503,7**	**240,7**	**744,4**



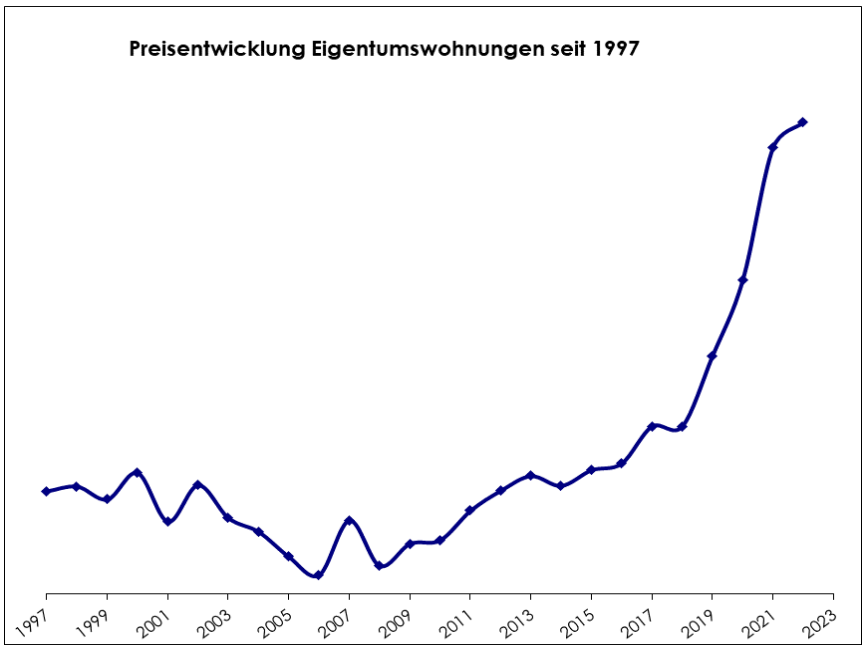
Durchschnittspreise pro m² - Wohnfläche

Jahr	ETW **Altbauten** €/m²	ETW **Neubauten** €/m²
1997	1.623	1.969
1998	1.639	2.030
1999	1.586	**1.769**
2000	1.801	1.991
2001	1.473	1.565
2002	1.447	2.238
2003	1.433	2.216
2004	1.403	1.904
2005	1.269	1.879
2006	1.269	1.799
2007	1.177	2.487
2008	**1.155**	2.205
2009	1.225	2.232
2010	1.179	2.168
2011	1.323	2.311
2012	1.378	2.406
2013	1.549	2.825
2014	1.434	2.357
2015	1.502	3.216
2016	1.625	2.664
2017	1.709	3.674
2018	1.722	3.765
2019	2.367	3.765
2020	2.722	3.960
2021	2.980	4.557
2022	**3.817**	**7.868**



Preisentwicklung insgesamt von 1997 bis 2022

Jahr	Kaufverträge	Umsatz	Preis/Stück
1997	185	18.400.000 €	99.459 €/Stück
1998	234	23.700.000 €	101.282 €/Stück
1999	192	18.500.000 €	96.354 €/Stück
2000	170	18.100.000 €	106.471 €/Stück
2001	156	13.700.000 €	87.821 €/Stück
2002	168	17.100.000 €	101.786 €/Stück
2003	**130**	11.500.000 €	88.462 €/Stück
2004	137	11.500.000 €	83.942 €/Stück
2005	160	11.900.000 €	74.375 €/Stück
2006	132	**8.900.000 €**	**67.424 €/Stück**
2007	171	15.100.000 €	88.304 €/Stück
2008	141	10.000.000 €	70.922 €/Stück
2009	189	15.000.000 €	79.365 €/Stück
2010	223	18.000.000 €	80.717 €/Stück
2011	274	25.200.000 €	91.971 €/Stück
2012	272	27.100.000 €	99.632 €/Stück
2013	285	30.000.000 €	105.263 €/Stück
2014	256	26.000.000 €	101.563 €/Stück
2015	318	34.300.000 €	107.862 €/Stück
2016	336	37.000.000 €	110.119 €/Stück
2017	313	38.900.000 €	124.281 €/Stück
2018	379	47.100.000 €	124.274 €/Stück
2019	344	52.000.000 €	151.163 €/Stück
2020	370	66.700.000 €	180.270 €/Stück
2021	**405**	**93.500.000 €**	230.864 €/Stück
2022	227	54.600.000 €	**240.529 €/Stück**



6. Ableitungen

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses gehört nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auch die Untersuchung von Abhängigkeiten sowie die Ableitung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätzen.

6.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich aus dem Verhältnis von Gebäudereinertrag* zu Kaufpreis unter Beachtung der Restnutzungsdauer. Die Liegenschaftszinssätze wurden nach folgender Formel ermittelt:

*Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Es ist eine Aufteilung in Bodenanteil und Anteil für die baulichen Anlagen vorzunehmen. Dies geschieht, indem der Reinertrag um den Betrag zu vermindern ist, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. Hierbei ist der Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der Art und Nutzung des Grundstücks entspricht (Ertragswertrichtlinie EW - RL).

$$p = RE / KP – (q-1)/(q^n-1) \times G / KP$$

wobei
- p = Liegenschaftszinssatz
- q = Zinsfaktor = 1 + p
- n = Restnutzungsdauer des Gebäudes
- RE = jährlicher Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis (Ertragswert)
- G = Gebäudeanteil

Bewertungsmodell:
Bewirtschaftungskosten = 20 %,
Restnutzungsdauer > 29 Jahre

EFH = Einfamilienhausgrundstücke
MFH = Mehrfamilienhausgrundstücke
WGH= Wohn- und Geschäftshausgrundstücke
GEW = Gewerbehallen- und Supermarktgrundstücke
ETW = Eigentumswohnungen und Teileigentum

Jahr	Liegenschaftszinssätze				
	EFH	MFH	WGH	GEW	ETW
1997	3,2 %	5,8 %	6,7 %	4,3 %	5,2 %
1998	3,6 %	6,0 %	6,4 %	5,8 %	5,4 %
1999	3,3 %	6,1 %	7,2 %	3,1 %	3,9 %
2000	3,5 %	6,0 %	6,3 %	7,6 %	4,6 %
2001	3,7 %	5,7 %	4,8 %	4,5 %	3,6 %
2002	3,5 %	5,9 %	4,3 %	7,7 %	4,2 %
2003	3,4 %	8,8 %	8,6 %	6,3 %	3,6 %
2004	3,3 %	3,9 %	8,1 %	7,4 %	4,7 %
2005	3,2 %	5,3 %	6,5 %	7,2 %	4,8 %
2006	3,1 %	7,1 %	2,1 %	7,5 %	6,5 %
2007	3,2 %	6,1 %	6,0 %	4,8 %	5,0 %
2008	3,5 %	5,8 %	10,0 %	6,9 %	5,6 %
2009	3,8 %	7,4 %	10,5 %	5,6 %	4,4 %
2010	3,4 %	7,2 %	9,3 %	5,9 %	5,1 %
2011	3,6 %	5,5 %	7,2 %	7,4 %	5,3 %
2012	3,1 %	7,2 %	5,9 %	7,2 %	4,1 %
2013	3,2 %	7,3 %	8,9 %	6,8 %	3,9 %
2014	3,4 %	6,7 %	7,7 %	8,0 %	3,9 %
2015	3,5 %	6,5 %	6,7 %	5,5 %	4,6 %
2016	3,4 %	6,6 %	6,4 %	6,0 %	4,6 %
2017	3,2 %	6,7 %	5,6 %	9,3 %	3,5 %
2018	3,2 %	6,1 %	6,0 %	6,2 %	3,8 %
2019	3,4 %	4,3 %	4,9 %	7,5 %	3,8 %
2020	3,0 %	4,4 %	4,6 %	8,6 %	3,3 %
2021	2,6 %	4,1 %	4,6 %	6,4 %	3,4 %
2022	2,7 %	3,9 %	3,4 %	5,8 %	3,0 %
Mittelwerte	**3,3 %**	**6,0 %**	**6,3 %**	**6,5 %**	**4,4 %**

6.3 Rohertragsvervielfältiger

Maklermethode: Vereinfachte Methode der Ertragswertermittlung. Der Ertragswert wird direkt aus der Jahresnettokaltmiete mittels Rohertragsvervielfältiger (Maklerfaktor) ermittelt. Dieser Faktor resultiert aus Erfahrungswerten und/ oder empirischen Daten.

Formel = Kaufpreis / Jahresrohertrag
Jahresrohertrag = Miete im Monat x 12 Monate
Rohertragsvervielfältiger = RoE-Vervielfältiger

		2015-2020		2022	
	Nutzung	Anzahl	Durchschnitt	Anzahl	Durchschnitt
Gebäudezuständen					
schlecht	EFH	327	**15,0**	66	**16,9**
mittel	EFH	1742	**17,5**	265	**20,1**
gut	EFH	1617	**19,5**	207	**22,8**
Gebäudebaujahrsklassen					
vor 1925	EFH	599	**16,2**	105	**18,6**
1925 - 1945	EFH	285	**16,5**	28	**19,8**
1946 - 1959	EFH	542	**16,5**	73	**18,8**
1960 - 1969	EFH	710	**17,5**	74	**19,5**
1970 - 1984	EFH	736	**19,1**	121	**20,5**
1985 - 1999	EFH	438	**21,0**	76	**23,2**
2000 - 2009	EFH	198	**21,9**	19	**24,8**
2010 - 2019	EFH	101	**23,0**	15	**25,9**
>2019	EFH			27	**27,0**
Gewerbe Dithmarschen					
	MFH	179	**12,0**	29	**16,5**
	GEW	45	**10,6**	6	**13,7**
	GEM	103	**11,5**	12	**16,7**
	ETW	1303	**17,4**	172	**20,3**

Beispiel: Gewerbegrundstück, 60.000 € Miete/Jahr
Berechnung: 60.000 €/Jahr x **13,7** (RoE Vervielfältiger)
rd. = 822.000 € Ertragswert (Verkehrswert)

6.4 Sachwertfaktoren
[Marktanpassungsfaktoren]

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors gem. § 14 ImmoWertV. Der Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Den Sachwert-Marktanpassungsfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000 gem. WertR 2002 vom 19.07.2002)
- nicht regionalisiert (6.918 Kaufverträge)
- Stichprobe Kaufverträge vom 01.01.2011 bis 31.12.2021
- Altersentwertung LINEAR
- Bodenwert erschließungkostenbeitragsfrei, ungedämpft
- Außenanlagen mit 8% des Gebäudezeitwerts angesetzt

Einfamilienhausgrundstücke

Sachwert	Bodenwertniveau					
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²	120 €/m²	150 €/m²	180 €/m²
50.000 €	**1,55**	**1,65**	**1,90**			
100.000 €	**1,35**	**1,45**	**1,60**	**1,85**		
150.000 €	**1,25**	**1,30**	**1,45**	**1,65**	**1,85**	
200.000 €	**1,15**	**1,25**	**1,35**	**1,40**	**1,65**	**1,75**
250.000 €	**1,10**	**1,20**	**1,30**	**1,40**	**1,50**	**1,60**
300.000 €	**1,10**	**1,15**	**1,25**	**1,30**	**1,35**	**1,45**
350.000 €	**1,05**	**1,15**	**1,20**	**1,25**	**1,30**	**1,35**
400.000 €	**1,00**	**1,10**	**1,15**	**1,20**	**1,20**	**1,25**
450.000 €	**1,00**	**1,05**	**1,10**	**1,15**	**1,15**	**1,20**
500.000 €	**0,95**	**1,05**	**1,10**	**1,10**	**1,10**	**1,15**
550.000 €		**1,00**	**1,05**	**1,05**	**1,05**	**1,05**
600.000 €					**1,00**	**1,05**
650.000 €					**0,95**	**1,00**

Beispiel:

Einfamilienhausgrundstück, vorläufiger Sachwert = 300.000 €,
durchschnittlicher Bodenwert 90 €/m²,
entspricht einem vorläufigen marktangepassten Sachwert von
= 300.000 x **1,25** = **375.000 €**

6.5 Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke

[Marktanpassungsfaktoren]

„Wenn bei der Verkehrswertermittlung von Gewerbe- und Industriegrundstücken das Sachwertverfahren stützend angewendet werden soll, müssen auch für diese Objektarten Marktanpassungsfaktoren vorliegen. Gerade im ländlichen Bereich mit niedrigem Bodenwertniveau sind die Marktanpassungsfaktoren besonders bedeutend, da in diesen Bereichen das Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien relativ unsichere Ergebnisse liefert. Denn in diesen Regionen sind die Immobilien dieser Objektart überwiegend eigengenutzt mit der Folge, dass die im Ertragswertverfahren angesetzten nachhaltig erzielbare Miete mit einer relativ hohen Unsicherheit behaftet ist."

Bewertungsmodell

- Gebäudetypen GEW [Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbegrundstücke]
- 500 ausgewertete Datensätze
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000, gem. WertR vom 01.12.2001)
- nicht regionalisiert
- Altersentwertung LINEAR
- Bodenwert erschließungskostenfrei, ungedämpft
- Außenanlagen mit 8% des Gebäudezeitwerts angesetzt

Gewerbegrundstücke

Sachwert	Bodenwertniveau					
	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	300 €/m²
100.000 €	**1,01**	**1,03**	**1,10**			
250.000 €	**0,89**	**0,92**	**0,98**	**1,08**	**1,21**	
500.000 €	**0,81**	**0,84**	**0,90**	**0,97**	**1,10**	**1,17**
750.000 €	**0,76**	**0,80**	**0,85**	**0,92**	**1,05**	**1,11**
1.000.000 €	**0,73**	**0,78**	**0,82**	**0,88**	**1,01**	**1,07**
1.125.000 €	**0,71**	**0,75**	**0,80**	**0,86**	**0,98**	**1,04**
1.500.000 €	**0,69**	**0,74**	**0,78**	**0,84**	**0,95**	**1,01**
1.750.000 €	**0,68**	**0,72**	**0,76**	**0,82**	**0,93**	**0,99**
2.000.000 €	**0,67**	**0,71**	**0,75**	**0,80**	**0,92**	**0,98**
2.500.000 €	**0,65**	**0,69**	**0,73**	**0,78**	**0,89**	**0,95**
3.000.000 €	**0,63**	**0,68**	**0,71**	**0,76**	**0,87**	**0,93**
3.500.000 €	**0,62**	**0,67**	**0,70**	**0,74**	**0,85**	**0,91**
4.000.000 €		**0,65**	**0,69**	**0,73**	**0,84**	**0,89**
4.500.000 €			**0,68**	**0,72**	**0,82**	**0,88**
5.000.000 €				**0,70**	**0,81**	**0,87**
5.500.000 €					**0,80**	**0,86**

6.6 Mietübersichten

Durchschnittliche Wohnmieten

Klassifizierung

Nettokaltmieten in €/m²
in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 01.01.2004

Geschäftsjahr 2022	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
Nettokaltmietenangabe	**11,70**	**10,20**	**9,30**	**8,50**	**8,00**	**7,50**

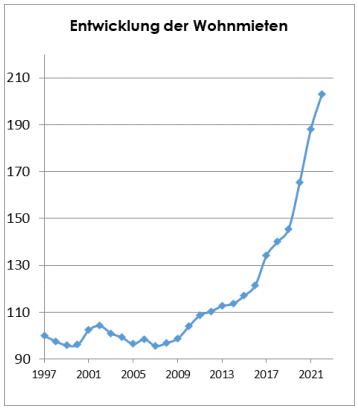
Stand 31.12.2022

Ämter	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
Amt Burg – Sankt Michaelisdonn	10,70	9,00	7,80	7,10	6,50	6,00
Amt Büsum – Wesselburen (ohne Büsum und Wesselburen)	12,00	9,70	8,20	7,20	6,60	6,00
Amt KLG Eider	9,30	8,30	7,50	7,00	6,60	6,20
Amt KLG Heider Umland	10,90	9,70	8,80	8,20	7,80	7,30
Amt Marne – Nordsee (ohne Marne)	11,30	9,60	8,40	7,60	7,00	6,50
Amt Mitteldithmarschen (ohne Meldorf)	10,10	8,90	8,00	7,50	7,00	6,60

Orte / Städte	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
Büsum	13,90	12,10	10,70	9,90	9,30	8,60
Heide	12,00	10,40	9,30	8,50	8,00	7,40
Brunsbüttel	10,80	9,50	8,60	7,90	7,50	7,00
Marne	9,60	8,60	7,80	7,30	7,00	6,60
Meldorf	10,00	9,00	8,30	7,80	7,50	7,10
Wesselburen	10,50	9,00	7,90	7,20	6,70	6,20

Nettokaltmiete nach Gebäudezuständen	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
schlecht	7,70	6,60	5,80	5,20	4,80	4,50
mittel	9,60	8,40	7,40	6,80	6,40	6,00
gut	12,40	10,60	9,30	8,50	7,90	7,30

Nettokaltmiete nach Baujahrklassen	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
< 1925	8,00	6,30	5,20	4,50	4,10	3,60
1925 - 1945	9,50	7,70	6,60	5,80	5,30	4,80
1946 - 1959	10,40	8,80	7,70	6,90	6,40	5,90
1960 - 1969	10,60	9,20	8,10	7,50	7,00	6,50
1970 – 1984	11,00	9,50	8,50	7,70	7,30	6,70
1985 – 1999	12,80	11,00	9,70	8,90	8,30	7,70
2000 – 2009	16,40	13,80	11,90	10,80	9,90	9,10
> 2010	17,30	14,60	12,80	11,60	10,70	9,90



Indexreihe: Preisentwicklung der Wohnmieten

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Index	100	98	96	96	102	104	101

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Index	99	96	99	96	97	99	104

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Index	109	110	113	114	117	122	134

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	140	146	165	188	203		

Durchschnittliche Gewerbemiete

Nutzfläche	Nettokaltmiete in €/m² (ohne Umsatzsteuer)		
	Laden	**Büro**	**Halle (Lager)**
25 m²	22,00		(Warmlager)
50 m²	18,50	11,10	
75 m²	16,70	9,50	
100 m²	15,50	8,60	
150 m²	14,00	7,40	
200 m²	13,00	6,60	4,30
250 m²	12,30	6,10	4,00
300 m²	11,80	5,70	3,70
350 m²	11,30	5,40	3,50
400 m²	11,00	5,20	3,40
450 m²	10,60	4,90	3,20
500 m²	10,40	4,70	3,10
550 m²	10,10	4,60	3,00
600 m²	9,90	4,40	2,90
650 m²	9,70	4,30	2,80
700 m²	9,50	4,20	2,70
750 m²	9,40	4,10	2,70
800 m²	9,20	4,00	2,60
850 m²	9,10		2,60
900 m²	8,90		2,50
950 m²	8,80		2,50
1000 m²	8,70		2,40
1100 m²	8,50		2,30
1200 m²	8,30		2,30
1300 m²	8,20		2,20
1400 m²	8,00		2,10
1500 m²	7,90		2,10
1600 m²			2,00
1700 m²			2,00
1800 m²			1,90
1900 m²			1,90
2000 m²			1,80

Indexreihe: Preisentwicklung der Gewerbemieten

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Index	100	101	103	103	107	111	108

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Index	106	108	103	123	111	123	115

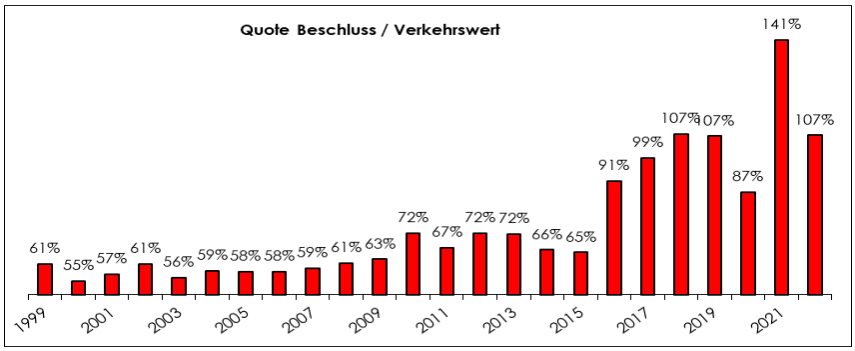
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Index	117	118	137	138	129	127	134

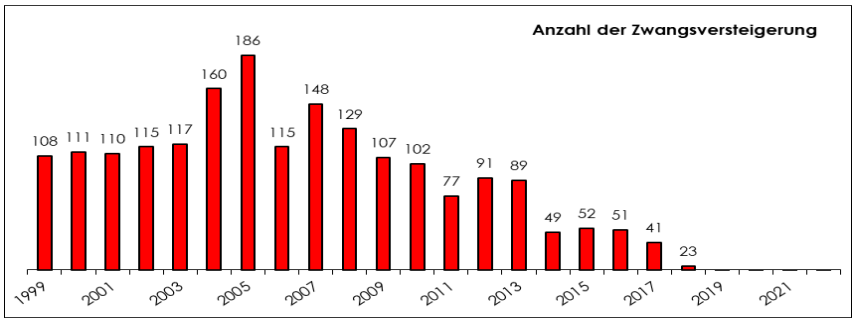
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	143	144	150	154	152		

6.7 Zwangsversteigerungen

Seit 1999 werden Daten über Zwangsversteigerungen in der Geschäftsstelle ausgewertet. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Verhältnis der erzielten Gebote im Verhältnis zu den ausgewiesenen Verkehrswerten.

Jahr	Anzahl	Summe Verkehrswerte	Verhältnis Verkehrswert zur Anzahl Stückpreis	Versteigerungsergebnis/ Verkehrswert Quote
1999	108	16.4 Mio €	152.076 €	61 %
2000	111	17.3 Mio €	155.449 €	**55 %**
2001	110	18.2 Mio €	165.834 €	57 %
2002	115	15.1 Mio €	131.459 €	61 %
2003	117	20,9 Mio €	178.671 €	56 %
2004	160	22,5 Mio €	140.944 €	59 %
2005	186	26,4 Mio €	141.704 €	58 %
2006	115	13,7 Mio €	118.971 €	58 %
007	148	17,1 Mio €	115.533 €	59 %
2008	129	18,7 Mio €	145.481 €	61 %
2009	107	14,3 Mio €	133.655 €	63 %
2010	102	10,3 Mio €	101.398 €	72 %
2011	77	7,9 Mio €	103.118 €	67 %
2012	91	9,6 Mio €	104.998 €	72 %
2013	89	8,9 Mio €	100.269 €	72 %
2014	49	4,6 Mio €	94.328 €	66 %
2015	52	6,0 Mio €	116.175 €	65 %
2016	51	4,9 Mio €	95.323 €	91 %
2017	41	5,1 Mio €	124.052 €	99 %
2018	23	2,3 Mio €	98.022 €	107 %
2019	19	2,1 Mio €	112.753 €	107 %
2020	16	1,9 Mio €	117.375 €	87 %
2021	18	2,0 Mio €	113.278 €	**141 %**
2022	19	2,9 Mio €	156.405 €	107 %





Zwangsversteigerungen

6.8 Datenabfragen [Auskunft] aus der Kaufpreissammlung

Aufgrund der genauen Auswertung der Kaufpreissammlung können schon sehr exakte Vergleichswerte für verschiedene Anwendungen abgerufen werden.

Beispiel: Ein Gutachter benötigt für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in einem Zwangsversteigerungsfall Vergleichskaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren. Abfragebedingungen des Wertermittlers:

- Einfamilienhäuser im Baujahr zwischen 2015 und 2020
- Grundstücksgröße rd. 700 m²
- Wohnfläche rd. 125 m²

Beispieldatenabfrage

Gemeinde	Typ	Baujahr	BRW	Fläche	WF	Kaufpreis	Sachwert	SW-F
Bargenstedt	EFH	2019	44 €/m²	571 m²	102 m²	287.824 €	243.208 €	1,18
Bargenstedt	EFH	2019	40 €/m²	718 m²	113 m²	297.384 €	265.105 €	1,12
Büsum	EFH	2016	129 €/m²	757 m²	115 m²	330.000 €	261.389 €	1,26
Büsum	EFH	2015	105 €/m²	823 m²	132 m²	327.000 €	274.304 €	1,19
Büsum	EFH	2019	299 €/m²	398 m²	145 m²	650.000 €	373.152 €	1,74
Büsum	EFH	2020	222 €/m²	706 m²	130 m²	566.934 €	387.592 €	1,46
Büsum	EFH	2020	168 €/m²	741 m²	130 m²	553.694 €	342.811 €	1,62
Büsum	EFH	2020	171 €/m²	700 m²	136 m²	554.547 €	339.395 €	1,63
Dellstedt	EFH	2015	30 €/m²	569 m²	140 m²	251.250 €	254.428 €	0,99
Eddelak	EFH	2020	38 €/m²	667 m²	130 m²	347.000 €	329.512 €	1,05
Heide	EFH	2016	53 €/m²	504 m²	115 m²	270.000 €	251.018 €	1,08
Heide	EFH	2020	150 €/m²	564 m²	107 m²	320.000 €	279.189 €	1,15
Heide	EFH	2020	71 €/m²	456 m²	105 m²	400.734 €	259.081 €	1,55
Heide	EFH	2019	84 €/m²	790 m²	134 m²	353.030 €	294.142 €	1,20
Wesselburen	EFH	2016	38 €/m²	884 m²	128 m²	351.424 €	287.611 €	1,22
Mittelwerte =		**2018**	**104 €/m²**	**663 m²**	**124 m²**	**380.489 €**	**291.388 €**	**1,28**

Legende: SW-F = Sachwertfaktor [Marktanpassungsfaktor]
TYP = Gebäudetyp, hier EFH = Einfamilienhäuser
Fläche = Grundstücksgröße
BGF = Bruttogrundfläche

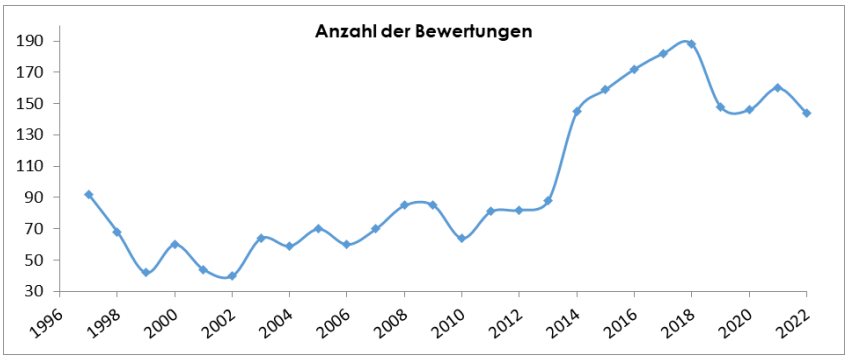
Die Gebühr für diese Abfrage würde 95 € betragen (25 € für den 1. Verkaufsfall und 5 € für jeden weiteren).

Wichtig: Um einen Datenmissbrauch zu vermeiden muss der Grund für eine Datenauskunft der Geschäftsstelle beim Antrag beigefügt werden (berechtigtes Interesse).

7. Verkehrswertgutachten

Ein Schwerpunkt der Arbeit des Gutachterausschusses liegt ebenfalls in der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von unbebauten und bebauten Grundstücken.

Jahr	Anzahl gesamt	Aufteilung in bebaut	etw	unbebaut	Verkehrswerte gesamt
1990	80	68	**0**	12	8.661.112 €
1991	79	68	1	10	8.351.918 €
1992	88	65	2	21	17.676.012 €
1993	56	52	0	4	4.846.437 €
1994	61	53	2	6	5.664.155 €
1995	94	83	1	10	8.460.247 €
1996	47	36	2	9	**4.204.517 €**
1997	92	87	2	3	7.848.808 €
1998	68	63	0	5	8.587.351 €
1999	**42**	38	0	4	8.823.117 €
2000	60	56	0	4	6.013.550 €
2001	44	39	2	3	4.921.285 €
2002	40	**35**	0	5	4.536.000 €
2003	64	59	0	5	5.973.700 €
2004	59	55	0	4	8.761.000 €
2005	70	60	4	6	9.658.955 €
2006	60	51	0	9	7.327.600 €
2007	70	62	1	7	11.994.200 €
2008	85	78	4	**3**	7.017.000 €
2009	85	73	5	7	9.397.800 €
2010	64	59	2	3	7.638.100 €
2011	81	73	1	7	10.439.304 €
2012	82	77	0	5	21.185.114 €
2013	88	83	2	3	14.946.300 €
2014	145	107	2	38	22.104.377 €
2015	159	113	0	46	24.597.552 €
2016	172	81	3	**88**	17.010.272 €
2017	182	100	2	80	19.596.613 €
2018	**188**	104	2	82	21.406.940 €
2019	148	87	0	61	**46.342.242 €**
2020	146	115	1	30	25.487.580 €
2021	160	**126**	2	32	33.536.054 €
2022	144	116	**6**	22	43.028.277 €



erstellte Verkehrswertgutachten

8. Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein

	Zuständigkeitsbereich	Postleitzahl	Ort	Straße	Haus-Nr
Sitz in den Kreisverwaltungen	Kreis Dithmarschen	25746	Heide	Stettiner Straße	30
	Kreis Nordfriesland	25813	Husum	Marktstraße	6
	Kreis Rendsburg-Eckernförde	24768	Rendsburg	Kaiserstraße	8
	Kreis Schleswig-Flensburg	24837	Schleswig	Flensburger Straße	7
	Kreis Segeberg	23795	Bad Segeberg	Hamburger Straße	30
	Kreis Steinburg	25524	Itzehoe	Viktoriastraße	16-18
	Kreis Stormarn	23840	Bad Oldesloe	Mommsenstraße	14
Sitz in kreisfreien Städten	Stadt Neumünster	24534	Neumünster	Großflecken	68
	Stadt Kiel	24103	Kiel	Andreas-Gayk-Straße	31

	Zuständigkeitsbereich	Postleitzahl	Ort	Straße	Haus-Nr
Sitz in den Vermessungsämtern	Kreis Herzogtum-Lauenburg	23554	Lübeck	Brolingstraße	53 b-d
	Kreis Ostholstein	23554	Lübeck	Brolingstraße	53 b-d
	Stadt Lübeck	23568	Lübeck	Brolingstraße	53 b-d
	Kreis Pinneberg	25337	Elmshorn	Langelohe	65
	Kreis Plön	24116	Kiel	Kronshagener Weg	107
	Stadt Flensburg	24937	Flensburg	Graf-Zeppelin-Straße	20
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	Schleswig-Holstein	23568	Lübeck	Brolingstraße	53 b-d

9. Wichtige Internetadressen

www.bodenrichtwerte-boris.de	(Bodenrichtwerte für Deutschland)
www.gutachterausschuesse-sh.de	(Kontakt zu den Geschäftsstellen in Schleswig-Holstein)
www.dithmarschen.de	(Kreis Dithmarschen)
www.destatis.de	(statistischen Bundesamt)
www.wertermittlungsforum.de	(Sprengnetter-Online)
www.gug-aktuell.de	(Fachzeitschriftwebsite)
www.zvg.com	(Zwangsversteigerungsobjekte)
www.immopool.de	(Immobilienangebote)

Anschrift: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen Stettiner Str. 30, 25746 Heide**

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Dirk Matzen
e-mail: dirk.matzen@dithmarschen.de

Tel: 0481/97-1456
Fax: 0481/97-1456
Internet: www.dithmarschen.de