Grundstücksmarktbericht

2025

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Dithmarschen

Dithmarschen
Wat anners

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	5
2.	**Begriffsbestimmungen**	
2.1	unbebaute Grundstücke	6
2.1.1	Land- und Forstwirtschaft	6
2.1.3	Bauland	6
2.1.4	sonstige Flächen	7
2.2	Bebaute Grundstücke	7
3.	**Der Kreis Dithmarschen**	
3.1	Kreisgebiet	7
3.2	Demographische Entwicklung im Kreisgebiet	9
4.	**Grundstücksverkehr**	
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge im Kreis	12
4.2	Geldumsatz im Kreis	14
4.3	Grundstücksverkehr aller Gemeinden, Ämter, Städte	
	Amt Burg – Sankt Michaelisdonn	16
	Amt Büsum – Wesselburen	17
	Amt KLG Eider	18
	Amt KLG Heider Umland	19
	Amt Marne – Nordsee	20
	Amt Mitteldithmarschen	21
	Stadt Brunsbüttel	22
	Stadt Heide	23
5.	**Preisentwicklung**	
5.1	unbebaute Grundstücke	24
5.1.1	Land- und Forstwirtschaft	24
5.2	Bauland	26
5.2.1	Bodenpreisindex	29
5.3	bebaute Grundstücke	30
5.3.1	Einfamilienhäuser und Vergleichsfaktoren	34
5.4	Wohnungs- und Teileigentum und Vergleichsfaktoren	35
6.	**Ableitungen**	
6.2	Liegenschaftszinssätze	40
6.3	Rohertragsvervielfältiger	41
6.4	Sachwertfaktoren für EFH-Grundstücke	42
6.5	Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke	43
6.6	Mietübersichten (Mietenspiegel)	44
6.7	Zwangsversteigerungen	45
7.	**Verkehrswertgutachten**	47
8.	**Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein**	48
9.	**Internetadressen**	48

1. Allgemeines

Termin der Veröffentlichung:16.03.2026

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2025 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.

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 27. April 2022
- 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. 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.

Der Vorsitzende, die Stellvertreterinnen und Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder werden seit dem 01.01.2001 vom 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 9 ehrenamtliche Männer und Frauen unter dem Vorsitz des Geschäftsstellenleiters des Gutachterausschusses an.

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.

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.

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.

2.1.3 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

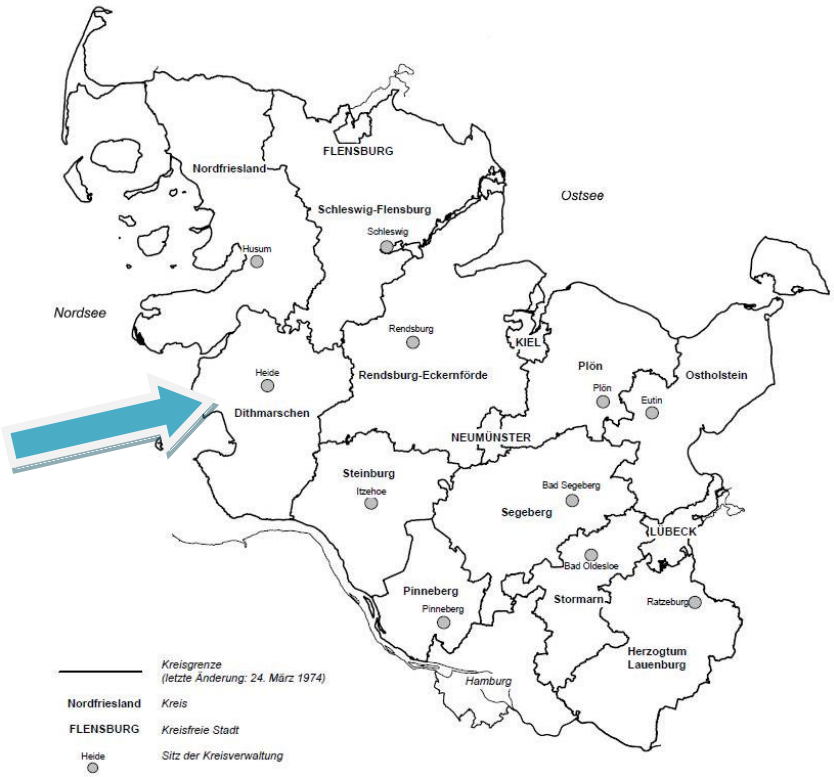
Unter diesen Begriff fallen bewertungstechnisch die Flächen, die z.B. für eine Nutzung als Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen bestimmt sind, als Abbauland genutzt oder als Wasserflächen bezeichnet werden.

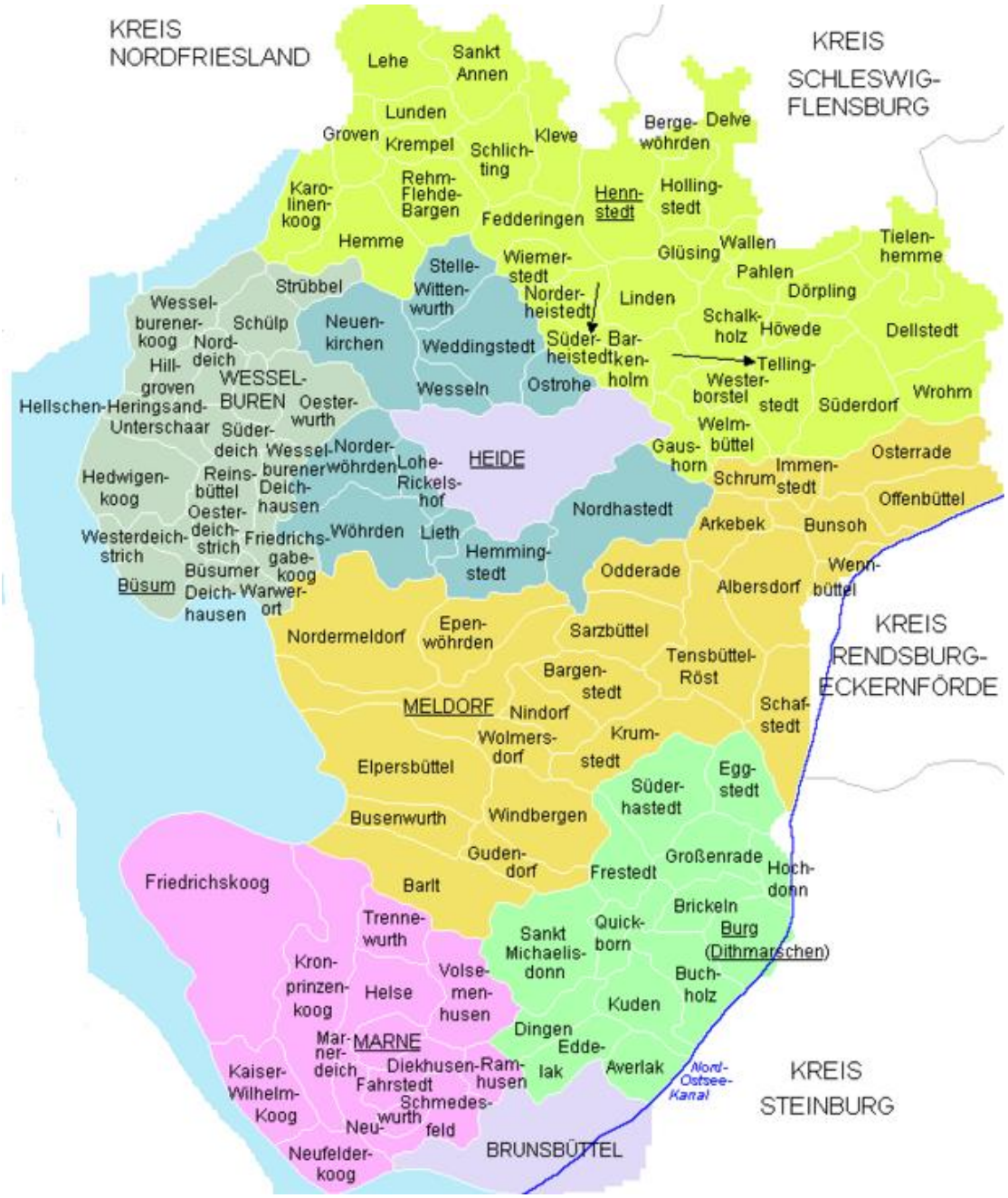
2.2 bebaute Grundstücke

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

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 1.428,18 km², das entspricht etwa 9 % der Fläche des Landes Schleswig-Holstein. Die Einwohnerzahl des Kreises Dithmarschen nach dem Stand von 30.09.2025 beträgt 133.468 Einwohner, das sind rund 5 % der Gesamtbevölkerung des Landes. Bei einer Einwohnerdichte von rd. 93 Einwohnern je km² gegenüber 187 Einwohnern je km² in Schleswig-Holstein liegt der Kreis Dithmarschen damit erheblich unter dem Landesdurchschnitt.





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	2025
Brunsbüttel	**14.114**	**13.586**	**12.822**	**12.622**
Heide	**20.735**	**20.863**	**21.599**	**22.088**
Amt Büsum-Wesselburen	**12.720**	**12.985**	**12.731**	**12.827**
Büsum	4.602	4.888	4.875	5.212
Büsumer Deichhausen	355	339	358	361
Friedrichsgabekoog	91	68	53	57
Hedwigenkoog	252	277	210	193
Hellschen-Heringsand-Unterschaar	152	181	177	156
Hillgroven	89	83	76	59
Norddeich	401	441	411	423
Oesterwurth	299	272	263	240
Oesterdeichstrich	246	302	260	222
Reinsbüttel	386	423	423	399
Schülp	482	485	412	385
Strübbel	87	99	87	63
Süderdeich	500	504	475	439
Warwerort	218	316	250	212
Wesselburen	3.363	3.088	3.268	3.386
Wesselburener Deichhausen	133	145	105	112
Wesselburenerkoog	208	130	159	151
Westerdeichstrich	856	944	869	757

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2025
Amt Burg- St. Michaelisdonn	**16.626**	**16.653**	**15.712**	**15.598**
Averlak	671	621	571	594
Brickeln	169	218	219	187
Buchholz	1.048	1.119	1.004	1.000
Burg	4.411	4.247	4.132	4.093
Dingen	649	681	614	654
Eddelak	1.459	1.419	1.366	1.324
Eggstedt	781	808	760	746
Frestedt	373	389	368	337
Großenrade	453	532	481	462
Hochdonn	1.242	1.248	1.153	1.065
Kuden	636	649	609	665
Quickborn	183	226	182	184
Sankt Michaelisdonn	3.743	3.635	3.424	3.495
Süderhastedt	808	861	829	792

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2025
Amt KLG Eider	**18.846**	**19.030**	**18.640**	**19.007**
Barkenholm	201	185	166	169
Bergewöhrden	30	34	34	37
Dellstedt	819	799	740	732
Delve	693	739	678	777
Dörpling	640	648	610	634
Fedderingen	249	292	281	262
Gaushorn	210	210	177	178
Glüsing	117	109	123	111
Groven	128	126	90	100
Hemme	499	531	497	516
Hennstedt	1.799	1.927	1.949	2.065
Hollingstedt	354	335	301	327
Hövede	72	60	65	51
Karolinenkoog	142	135	143	153
Kleve	429	437	431	408
Krempel	663	628	593	598
Lehe	1.067	1.090	1.066	1.076
Linden	855	870	862	861
Lunden	1.895	1.609	1.684	1.775
Norderheistedt	127	150	143	122
Pahlen	1.091	1.185	1.203	1.145
Rehm-Flehde-Bargen	591	594	521	553
Schalkholz	538	603	579	567
Schlichting	252	251	243	239
Sankt Annen	326	340	320	316
Süderdorf	380	402	360	350
Süderheistedt	581	590	554	546
Tellingstedt	2.508	2.491	2.640	2.754
Tielenhemme	183	163	168	157
Wallen	35	36	37	28
Welmbüttel	388	473	437	403
Westerborstel	91	105	106	105
Wiemerstedt	164	161	151	157
Wrohm	729	722	688	735

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2025
Amt KLG Heider Umland	**15.211**	**15.952**	**15.755**	**15.467**
Hemmingstedt	2.903	2.970	2.860	2.862
Lieth	348	400	384	388
Lohe-Rickelshof	1.950	2.006	2.089	2.002
Neuenkirchen	973	1.046	994	946
Norderwöhrden	308	282	277	255
Nordhastedt	2.520	2.773	2.813	2.743
Ostrohe	880	952	935	862
Stelle-Wittenwurth	479	481	410	484
Weddingstedt	2.254	2.339	2.324	2.337
Wesseln	1.310	1.376	1.412	1.371
Wöhrden	1.286	1.327	1.257	1.217

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2025
Amt Marne-Nordsee	**13.514**	**13.537**	**13.154**	**12.660**
Diekhusen-Fahrstedt	618	751	731	657
Friedrichskoog	2.369	2.471	2.538	2.445
Helse	888	957	851	841
Kaiser-Wilhelm-Koog	322	389	355	320
Kronprinzenkoog	966	900	813	845
Marne	6.117	5.920	5.795	5.573
Marnerdeich	384	332	397	388
Neufeld	670	670	601	582
Neufelderkoog	151	156	119	103
Ramhusen	163	161	164	162
Schmedeswurth	218	206	184	175
Trennewurth	294	259	256	238
Volsemenhusen	354	365	350	331

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2025
Amt Mitteldithmarschen	**23.302**	**24.015**	**23.329**	**23.199**
Albersdorf	3.544	3.465	3.718	3.733
Arkebek	229	234	209	221
Bargenstedt	885	915	918	955
Barlt	867	822	768	744
Bunsoh	814	887	793	764
Busenwurth	317	311	300	331
Elpersbüttel	756	913	868	885
Epenwöhrden	753	815	783	750
Gudendorf	409	422	381	420
Immenstedt	85	101	103	114
Krumstedt	520	544	501	538
Meldorf	7.520	7.571	7.296	7.123
Nindorf	1.071	1.165	1.155	1.141
Nordermeldorf	667	661	595	591
Odderade	290	319	325	332
Offenbüttel	276	287	273	265
Osterrade	480	463	405	402
Sarzbüttel	684	721	694	722
Schafstedt	1.241	1.354	1.283	1.275
Schrum	86	84	68	74
Tensbüttel-Röst	656	705	670	652
Wennbüttel	75	85	88	92
Windbergen	768	841	811	754
Wolmersdorf	309	330	324	321

Stadt/Amt/ Gemeinde	1997	2007	2017	2025
Kreis Dithmarschen gesamt	**135.068**	**136.621**	**133.742**	**133.468**

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 Grundstücksteilmärkte wird eine Aufgliederung nach den wesentlichsten Grundstücksarten vorgenommen.

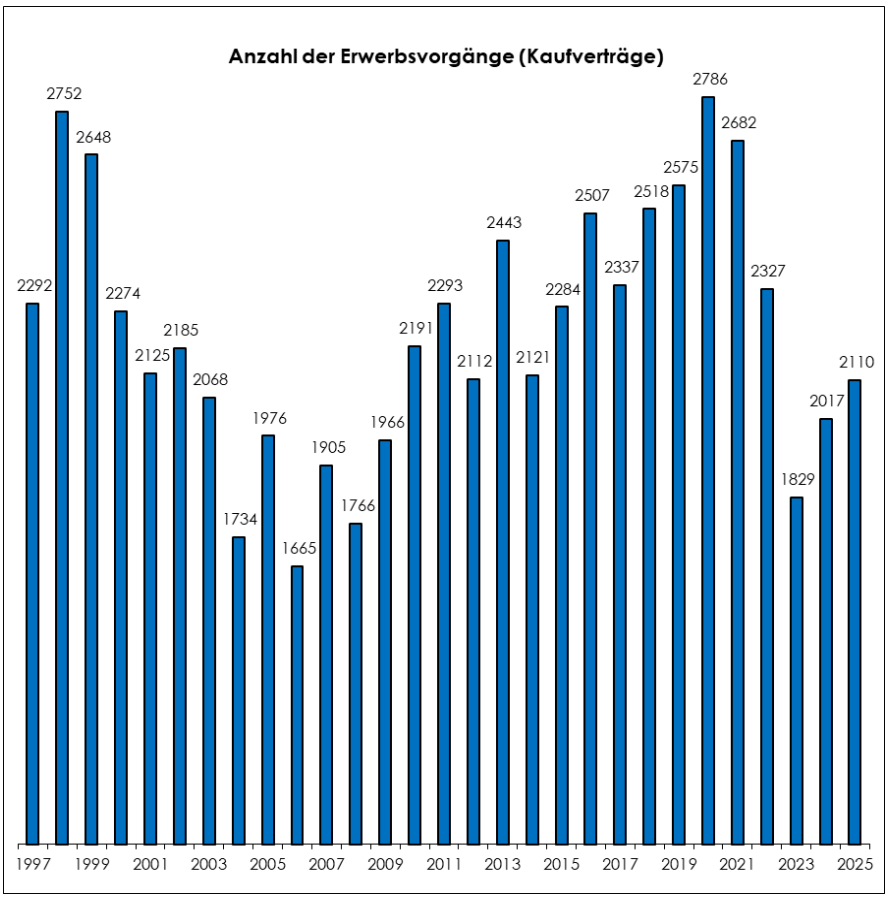
4.1 Erwerbsvorgänge

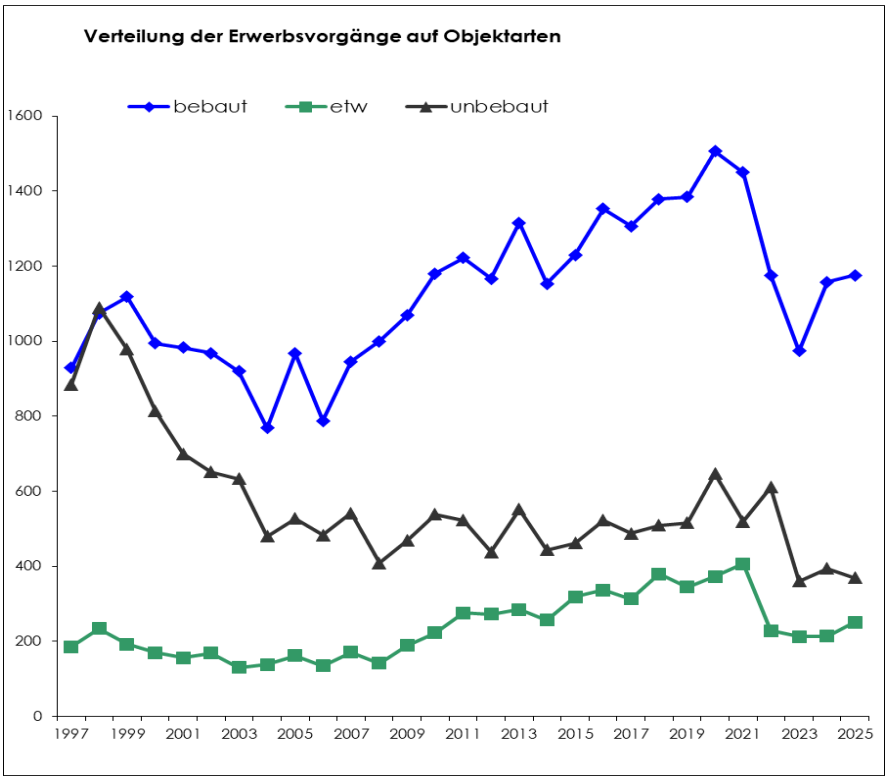
Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum von 1997 bis 2025 insgesamt **64.488** Kaufverträge übersandt. Diese verteilten sich auf die Grundstücksarten:

	Anzahl
unbebaute Grundstücke **(unb)**	**16.549**
bebaute Grundstücke **(beb)**	**32.645**
Wohnungs- und Teileigentum **(etw)**	**6.854**
nicht verwertbare Verträge	**8.440**

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	**2.786**	**1.506**	373	647	260
2021	**2.682**	1.449	**406**	519	308
2022	**2.327**	1.176	228	610	313
2023	**1.829**	974	212	**360**	283
2024	**2.017**	1.157	213	394	253
2025	**2.110**	1.175	251	369	315
gesamt	**64.488**	**32.645**	**6.854**	**16.549**	**8.440**


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
2786
2682
2327
1829
2017
2110
1997
1999
2001
2003
2005
2007
2009
2011
2013
2015
2017
2019
2021
2023
2025


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
2023
2025

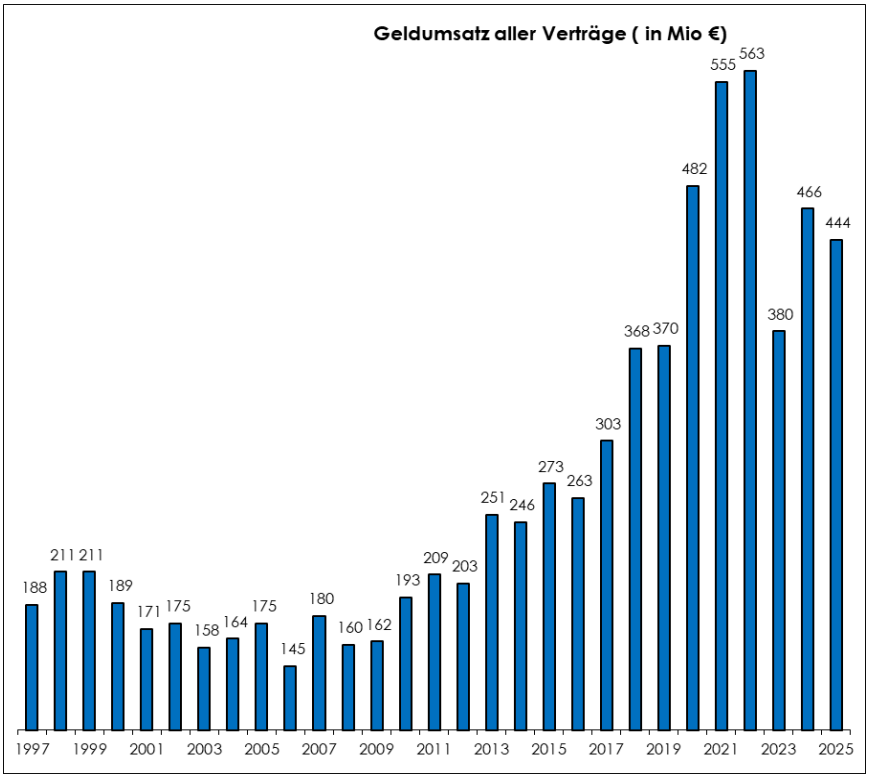
4.2 Geldumsatz

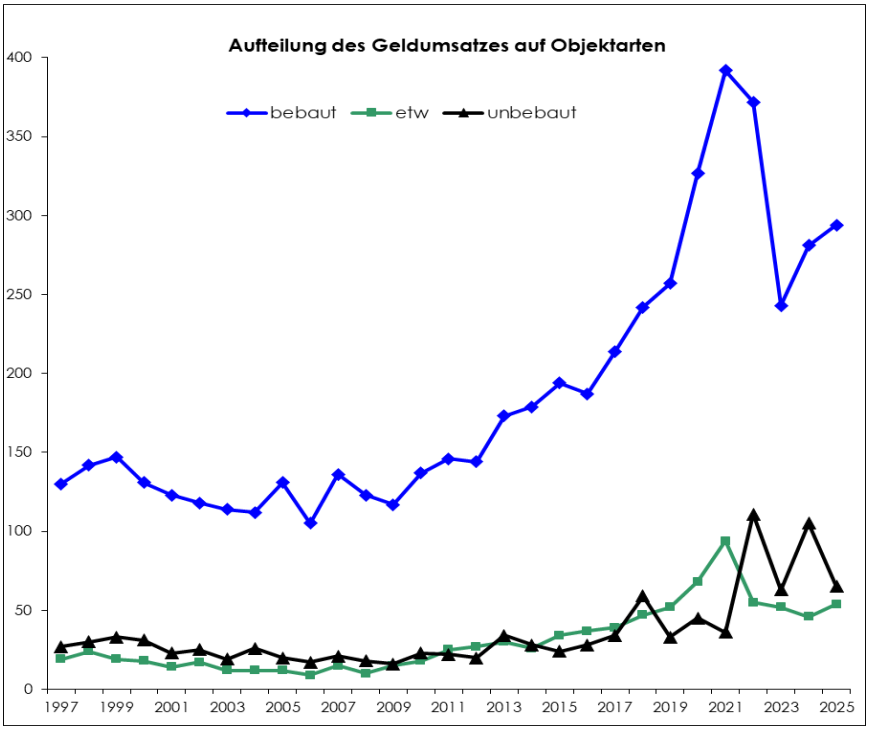
Der Geldumsatz betrug im Berichtszeitraum **7.858 Mio €**.

Verteilung nach Grundstücksart	**Umsatz**
unbebaute Grundstücke **(unb)**	1.036 Mio €
bebaute Grundstücke **(beb)**	5.411 Mio €
Wohnungs- und Teileigentum **(etw)**	900 Mio €
nicht zur Auswertung verwertbare Verträge	511 Mio €

Aufteilung des Umsatzes pro Jahr

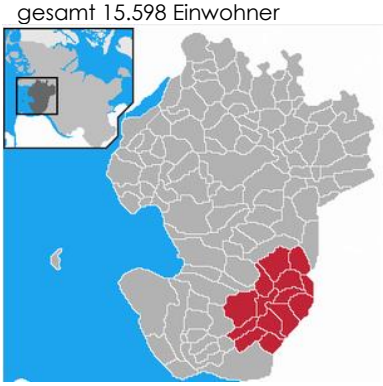
Umsatz in Mio €		davon			
Jahr	**Im Jahr**	bebaut	etw	unbebaut	nicht verwertbar
1997	**189**	130	19	27	13
1998	**211**	142	24	30	15
1999	**211**	147	19	33	12
2000	**189**	131	18	31	9
2001	**171**	123	14	23	11
2002	**175**	118	17	25	15
2003	**158**	114	12	19	13
2004	**164**	112	12	26	14
2005	**175**	131	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
2023	**380**	243	52	63	22
2024	**466**	281	46	105	34
2025	**444**	294	54	65	31
gesamt	**7.858**	**5.411**	**900**	**1.036**	**511**


Geldumsatz aller Verträge (in Mio €)
188
211
211
189
171
175
158
164
175
145
180
160
162
193
209
203
251
246
273
263
303
368
370
482
555
563
380
466
444
1997
1999
2001
2003
2005
2007
2009
2011
2013
2015
2017
2019
2021
2023
2025

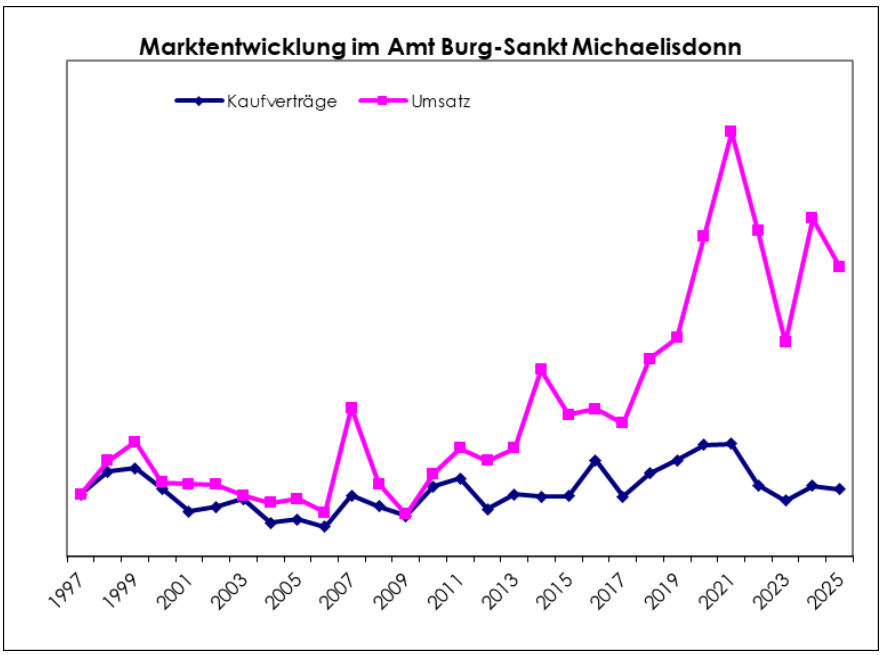

Aufteilung des Geldumsatzes auf Objektarten
bebaut
etw
unbebaut
400
350
300
250
200
150
100
50
0
1997
1999
2001
2003
2005
2007
2009
2011
2013
2015
2017
2019
2021
2023
2025

4.3 Übersicht Grundstücksverkehr in allen Ämtern und Städten

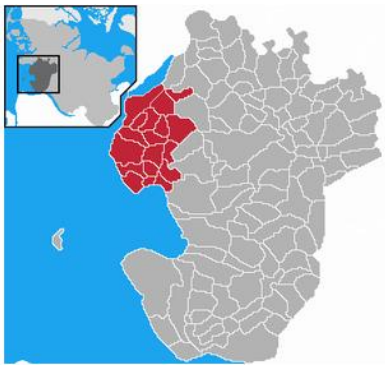
Amt Burg-St. Michaelisdonn
gesamt 15.598 Einwohner



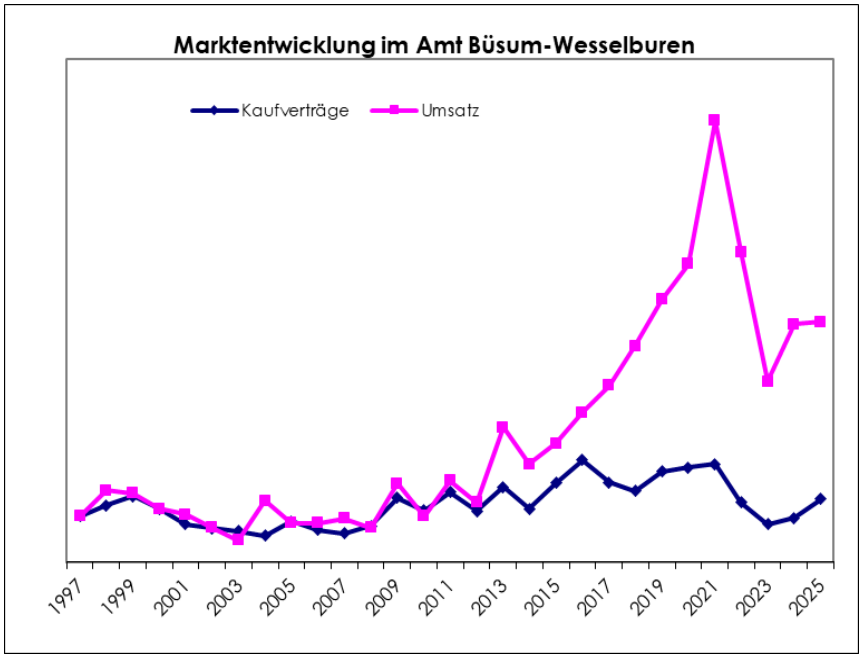
Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	236	13.270	85	9.072	3	211	106	1.960
1998	279	16.841	109	12.435	1	72	129	3.089
1999	286	19.010	134	14.428	3	228	117	2.766
2000	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	**332**	**52.068**	215	46.754	3	280	84	2.991
2022	253	41.451	129	30.928	8	994	66	5.965
2023	224	29.529	115	22.810	5	899	61	3.655
2024	252	42.936	165	36.369	4	778	51	4.144
2025	245	37.529	142	30.152	10	1.060	54	3.947



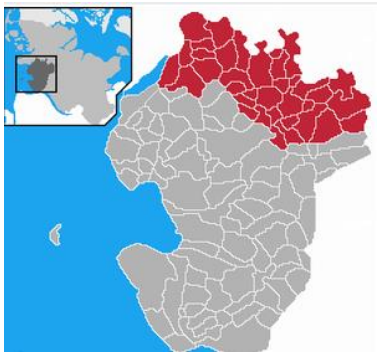
Amt Büsum-Wesselburen
gesamt 12.827 Einwohner



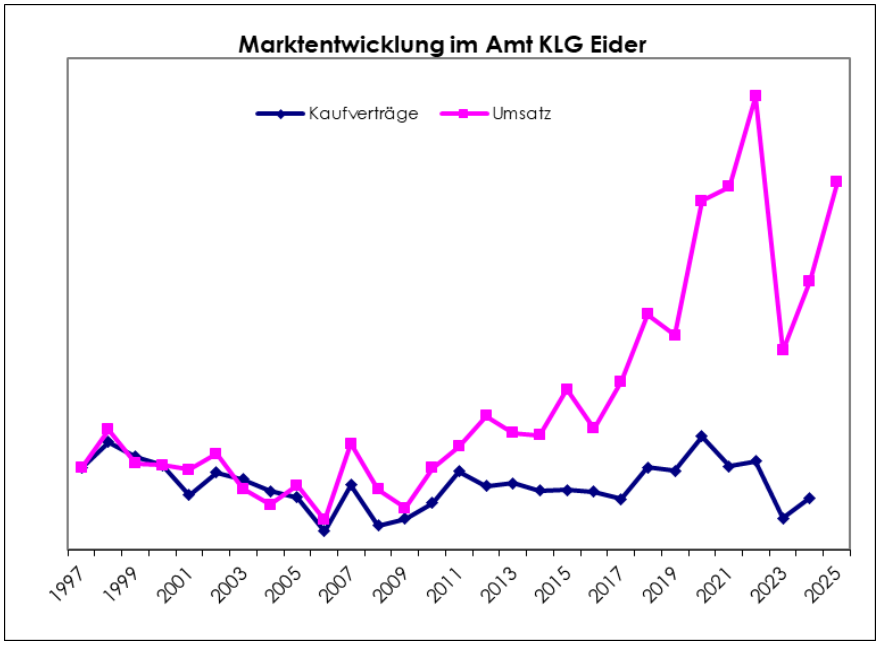
Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	328	31.467	91	13.787	88	9.855	101	5.036
1998	367	40.386	120	21.885	103	11.830	85	4.324
1999	399	39.430	135	22.592	96	9.993	96	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
2023	299	77.878	120	36.797	115	32.095	30	5.538
2024	320	97.606	157	55.621	96	20.824	30	17.682
2025	388	98.274	147	45.962	134	31.296	29	18.334



Amt KLG Eider
gesamt 19.007 Einwohner

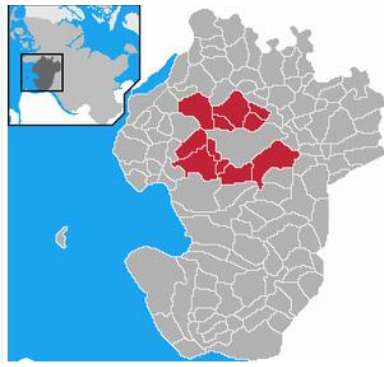


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	376	19.937	142	15.560	4	167	193	3.216
1998	435	24.592	154	18.152	3	314	216	4.567
1999	402	20.489	143	14.802			186	4.610
2000	382	20.302	152	16.098			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	**65.122**	176	42.788	8	1.378	179	18.666
2023	260	34.199	126	26.629	2	505	104	5.059
2024	307	42.695	154	33.913	13	2.170	114	5.333
2025	314	54.688	182	37.321	3	504	108	13.132

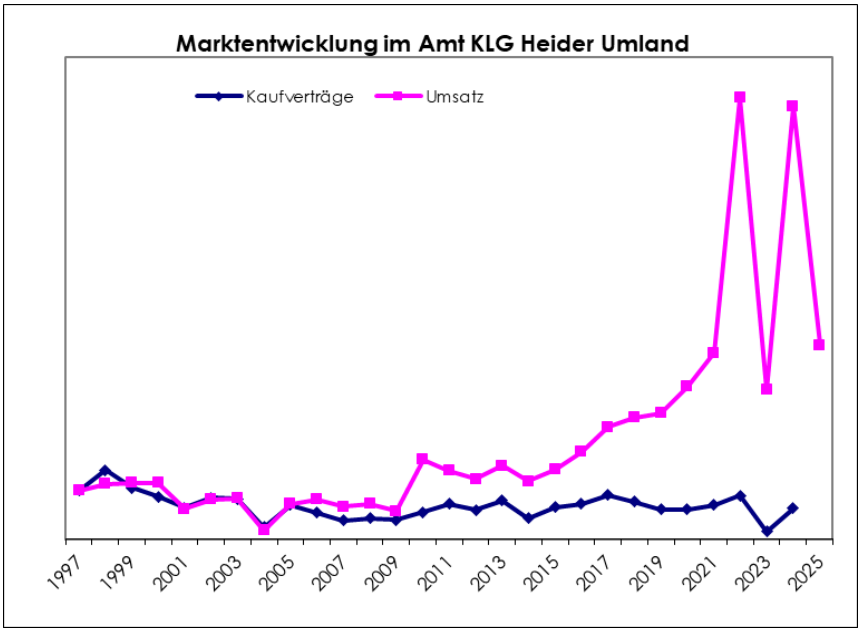


Amt KLG Heider Umland

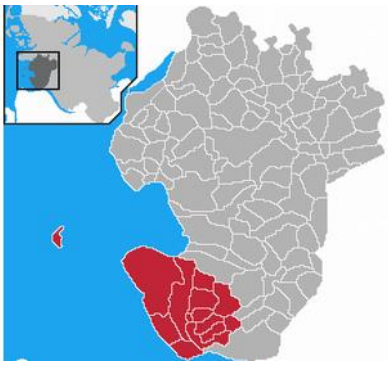
gesamt 15.467 Einwohner



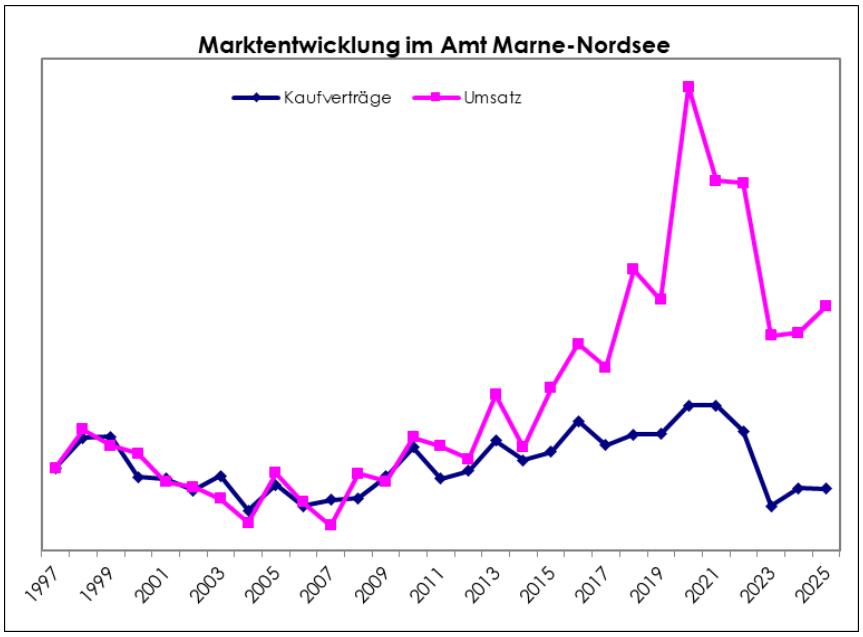
Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	278	18.041	111	12.920	4	345	138	3.752
1998	**337**	19.297	118	14.039	9	899	170	3.468
1999	287	19.484	139	15.912			121	3.152
2000	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	265	**91.643**	133	35.518	1	120	103	55.608
2023	161	36.939	93	28.632	3	444	43	6.112
2024	227	90.090	128	31.480	16	3.718	47	45.685
2025	191	45.316	115	29.908	12	3.040	39	8.591



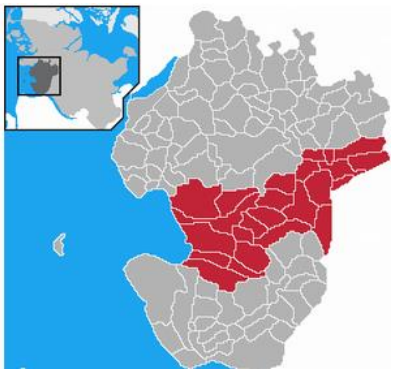
Amt Marne Nordsee
gesamt 12.660 Einwohner



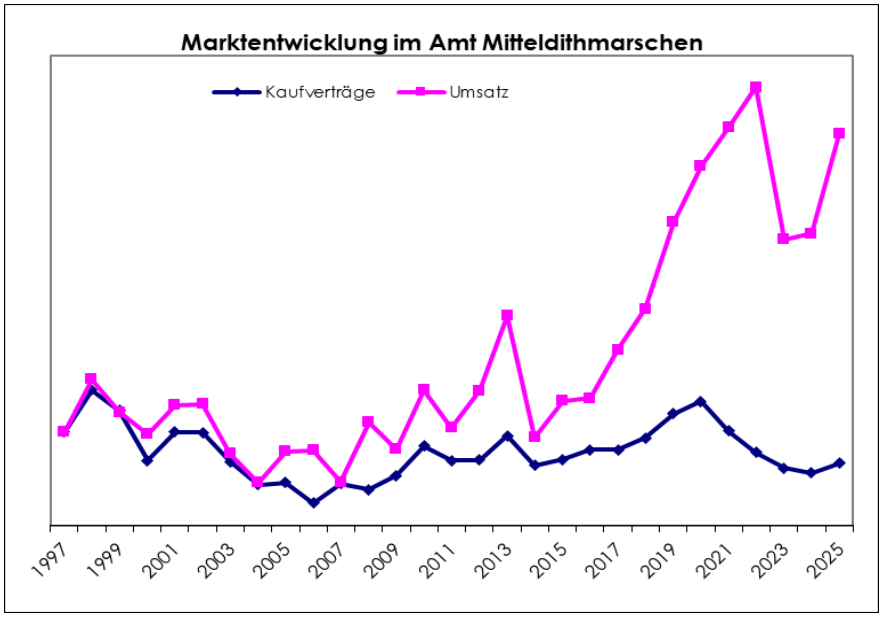
Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	255	19.794	125	13.546	20	1.623	77	3.103
1998	302	24.460	135	17.838	17	1.522	116	3.372
1999	304	22.512	131	15.276	18	1.520	115	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
2023	196	35.771	113	26.469	12	1.668	25	5.090
2024	224	36.108	150	28.286	19	2.328	18	3.647
2025	223	39.328	138	29.213	21	3.041	27	2.663



Amt Mitteldithmarschen
gesamt 23.199 Einwohner

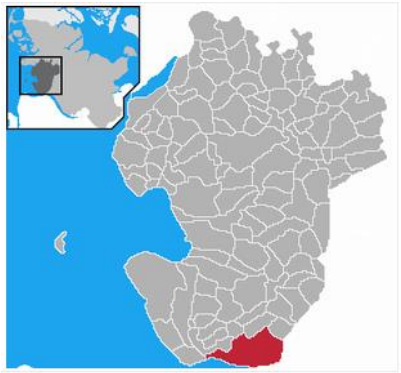


Aufteilung der Kaufverträge pro Jahr			davon					
	Gesamt		bebaut		etw		unbebaut	
Jahr	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €	Anzahl	Umsatz in T €
1997	391	26.247	168	19.059	14	1.297	161	3.818
1998	**478**	33.592	204	23.681	13	1.035	224	6.881
1999	435	29.150	189	20.571	9	744	211	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	45.940	10	1.849	156	9.337
2021	393	68.667	219	47.304	38	7.897	87	6.350
2022	348	**74.344**	175	54.548	8	1.218	117	11.794
2023	316	53.086	187	39.737	5	880	84	7.320
2024	306	53.877	182	40.021	2	505	87	12.114
2025	326	67.836	195	52.476	13	2.873	71	7.540

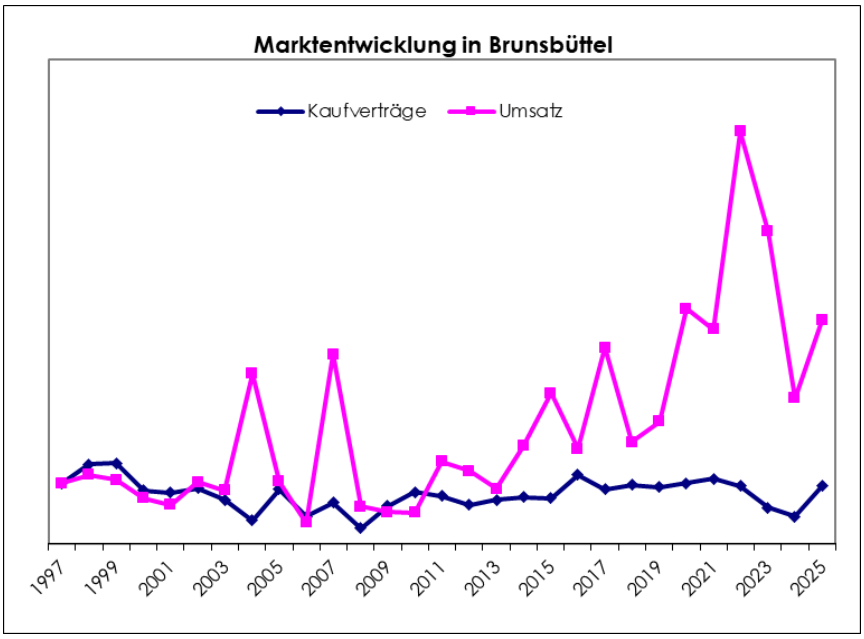


Stadt Brunsbüttel
gesamt 12.622 Einwohner

Stadt Brunsbüttel

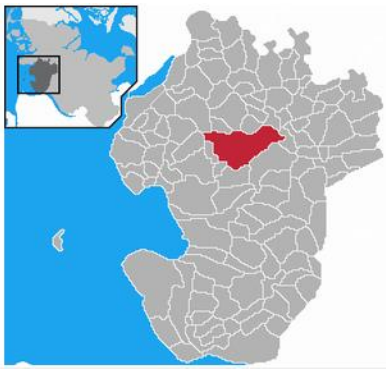


Jahr	Gesamt Anzahl	Gesamt Umsatz in T €	bebaut Anzahl	bebaut Umsatz in T €	etw Anzahl	etw Umsatz in T €	unbebaut Anzahl	unbebaut Umsatz in T €
1997	187	17.884	76	11.008	17	1.700	57	3.825
1998	217	19.184	95	13.748	22	1.977	58	1.528
1999	**218**	18.388	86	11.085	16	1.400	73	3.775
2000	176	15.699	68	10.884	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
2023	150	55.155	85	20.699	19	5.721	25	26.453
2024	136	30.470	78	20.687	9	1.854	20	5.579
2025	183	41.967	100	25.885	20	5.766	25	7.480

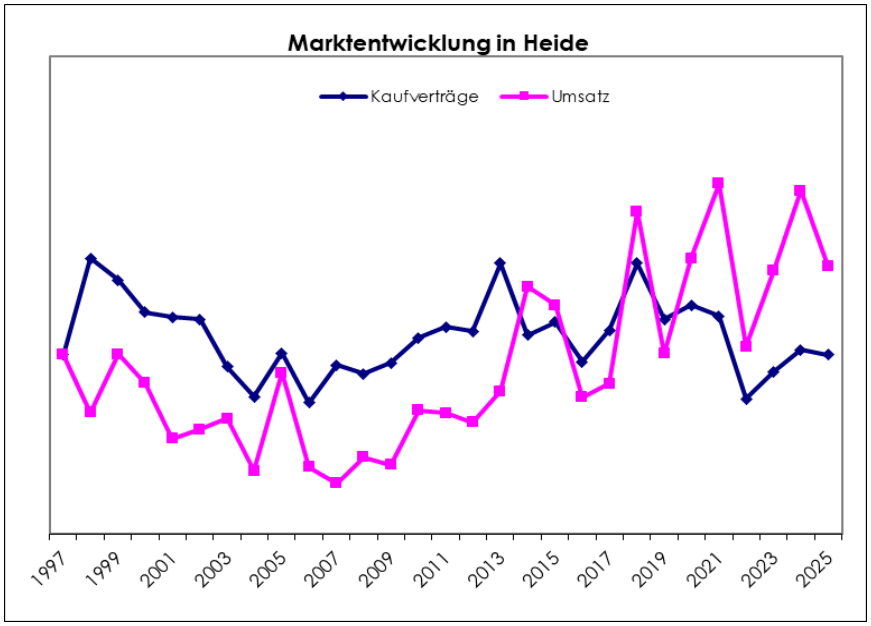


Stadt Heide
gesamt 22.088 Einwohner

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	196	44.156	128	35.828	21	3.368	15	1.056
2023	223	57.831	135	41.015	51	9.337	18	3.794
2024	245	72.046	143	35.026	54	14.191	27	11.136
2025	240	58.609	156	43.405	38	6.799	16	3.280



5. Preisentwicklung

5.1. unbebaute Grundstücke

(zur Definition der Grundstücksart siehe Punkt 2.1)

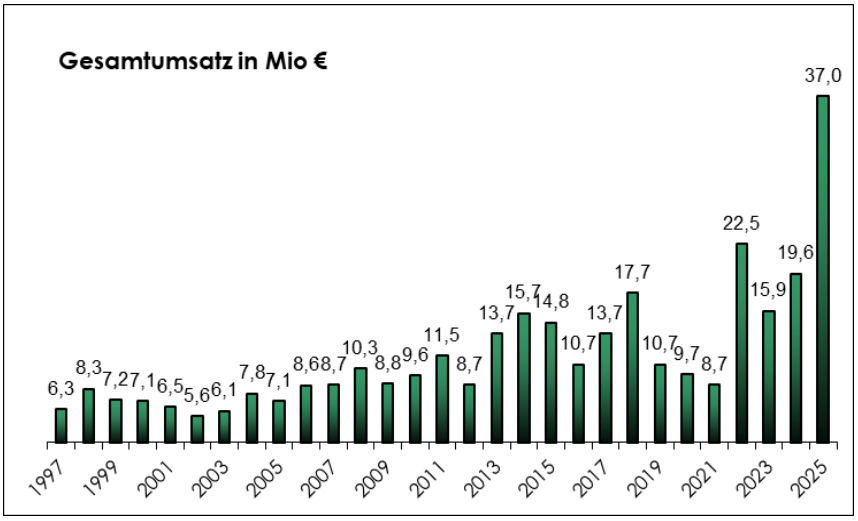
5.1.1 Land- und Forstwirtschaft

Flächenumsatz im Berichtszeitraum beträgt **19.392 Hektar (ha)**,
Geldumsatz im Berichtszeitraum beträgt **338,6 Mio €.**

Übersicht landwirtschaftlicher Erwerbsvorgänge

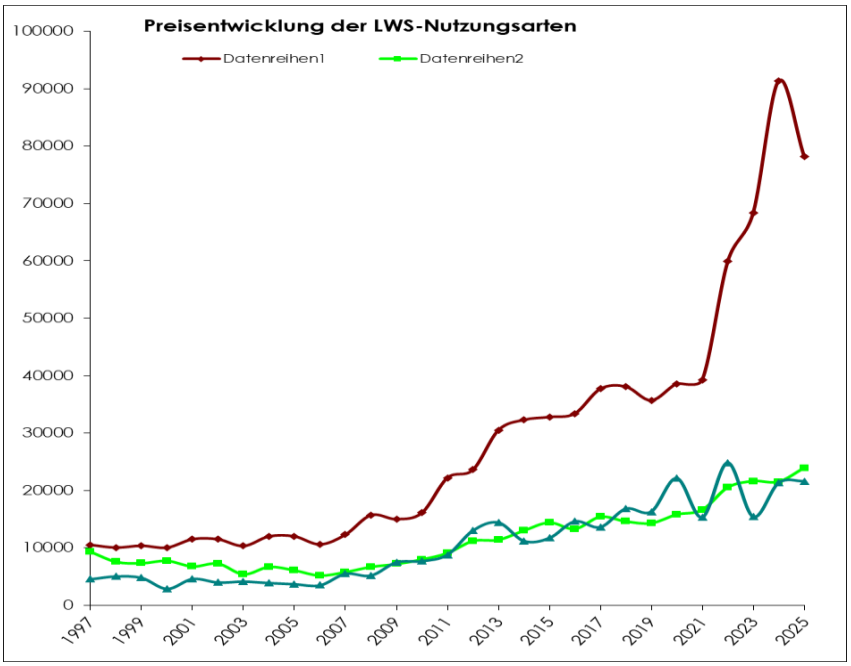
Jahr	Gesamtfläche	Gesamtumsatz	Vertragsanzahl	Mittelpreis
1997	617 ha	6,3 Mio €	176	10.174 €/ha
1998	884 ha	8,3 Mio €	241	9.420 €/ha
1999	714 ha	7,2 Mio €	171	10.077 €/ha
2000	738 ha	7,1 Mio €	228	9.584 €/ha
2001	640 ha	6,5 Mio €	172	10.088 €/ha
2002	601 ha	**5,6 Mio €**	133	9.282 €/ha
2003	672 ha	6,1 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	504 ha	22,5 Mio €	148	44.758 €/ha
2023	343 ha	15,9 Mio €	**107**	46.377 €/ha
2024	385 ha	19,6 Mio €	112	50.817 €/ha
2025	673 ha	**37,0 Mio €**	150	**55.021 €/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**
2023	181 ha	68.400 €/ha	171 ha	21.600 €/ha	11 ha	15.400 €/ha
2024	202 ha	**91.400 €/ha**	185 ha	21.500 €/ha	31 ha	21.300 €/ha
2025	396 ha	78.200 €/ha	261 ha	23.900 €/ha	11 ha	21.600 €/ha



unbebaute Grundstücke

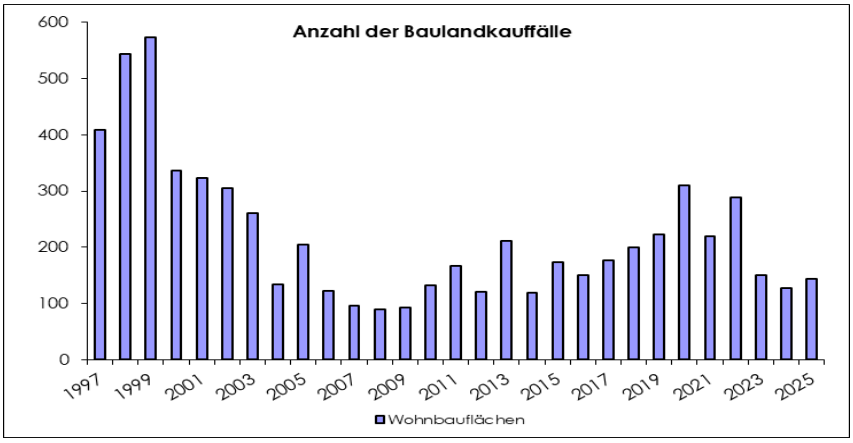
5.2. Bauland

Innerhalb des Berichtszeitraumes wurden insgesamt **6.999 Baugrundstücke** mit einem Gesamtumsatz von **381 Mio €** und einer Gesamtfläche von **939 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

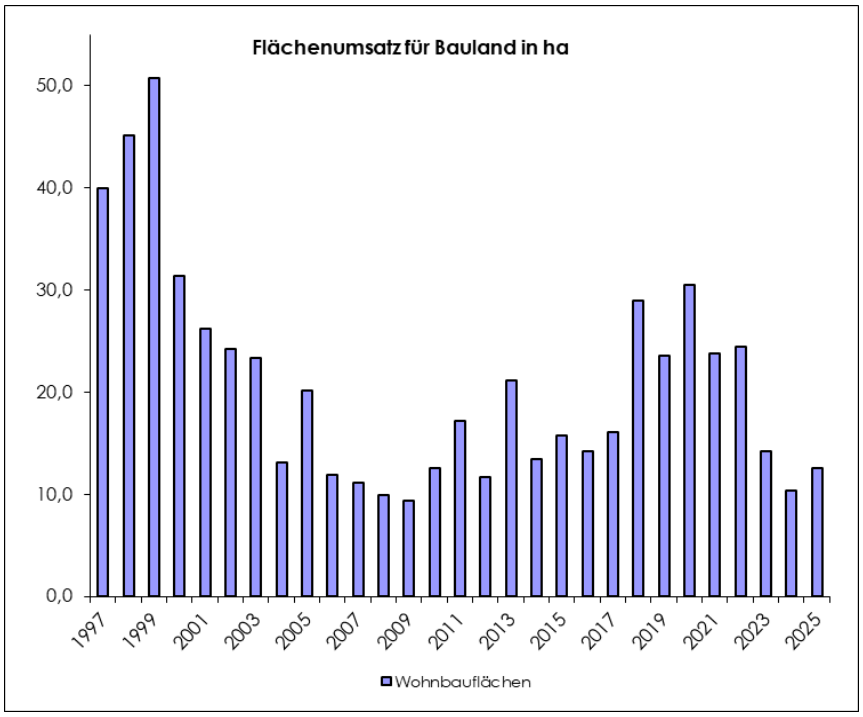
Jahr	Wohnbau-flächen	gewerbliche Bauflächen	gemischte Bauflächen	sonstige Flächen	gesamt
1997	409	9	2	16	436
1998	544	**23**	23	13	603
1999	**574**	12	**30**	8	**624**
2000	337	17	25	5	384
2001	324	15	12	**17**	368
2002	305	9	15	4	333
2003	260	**1**	15	3	279
2004	134	3	2	**2**	141
2005	205	4	7	2	218
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	11	5	**1**	306
2023	151	2	2	3	158
2024	128	2	8	2	139
2025	143	1	3	3	150



unbebaute Grundstücke

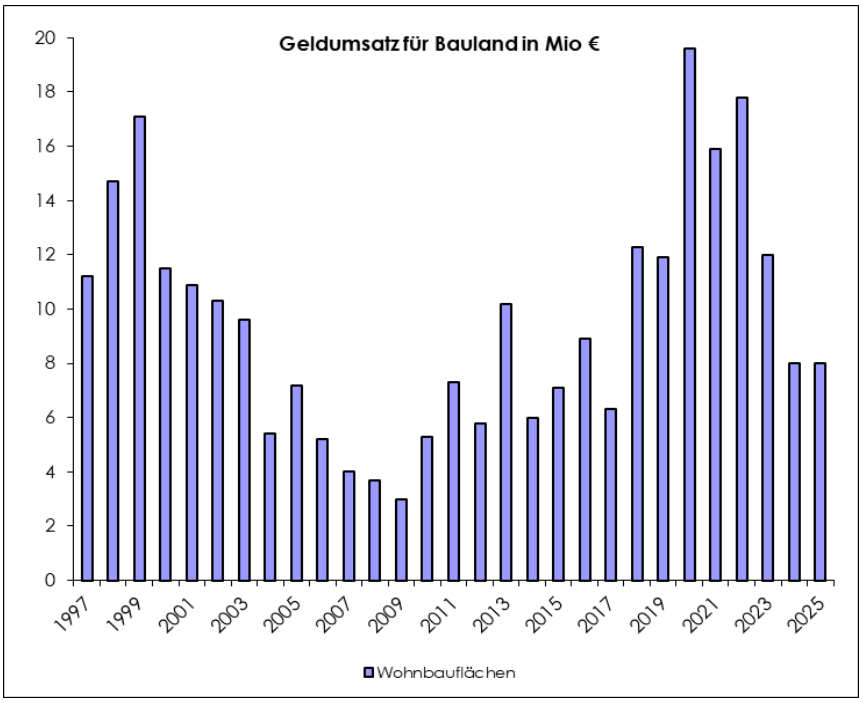
Flächenumsatz in Hektar (ha)

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	**63,3**	3,1	0,1	**91,0**
2023	14,2	3,6	0,6	32,0	50,4
2024	10,4	0,4	2,9	2,3	15,9
2025	12,5	0,6	1,1	0,4	14,6



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
2023	12,0	0,7	0,9	**23,9**	**37,5**
2024	8,1	0,1	2,6	0,3	11,1
2025	8,0	0,2	0,8	0,1	9,1



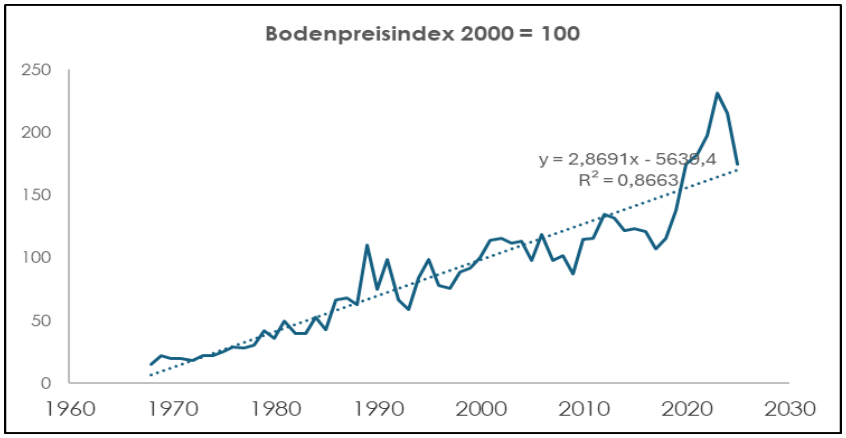
5.2.1 Bodenpreisindex

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**	1997	28,00 €/m²	76
1969	8,18 €/m²	22	1998	32,59 €/m²	89
1970	7,16 €/m²	20	1999	33,66 €/m²	92
1971	7,16 €/m²	20	2000	32,62 €/m²	100
1972	6,65 €/m²	18	2001	41,60 €/m²	114
1973	8,18 €/m²	22	2002	42,56 €/m²	116
1974	8,18 €/m²	22	2003	41,03 €/m²	112
1975	9,20 €/m²	25	2004	41,22 €/m²	113
1976	10,74 €/m²	29	2005	35,82 €/m²	98
1977	10,23 €/m²	28	2006	43,70 €/m²	119
1978	11,25 €/m²	31	2007	36,04 €/m²	98
1979	15,34 €/m²	42	2008	37,37 €/m²	102
1980	13,29 €/m²	36	2009	31,91 €/m²	87
1981	18,41 €/m²	50	2010	42,06 €/m²	115
1982	14,83 €/m²	40	2011	42,44 €/m²	116
1983	14,83 €/m²	40	2012	49,57 €/m²	135
1984	19,43 €/m²	53	2013	48,34 €/m²	132
1985	15,85 €/m²	43	2014	44,78 €/m²	122
1986	24,54 €/m²	67	2015	44,94 €/m²	123
1987	25,05 €/m²	68	2016	44,37 €/m²	121
1988	23,01 €/m²	63	2017	39,13 €/m²	107
1989	40,39 €/m²	110	2018	42,41 €/m²	116
1990	27,61 €/m²	75	2019	50,42 €/m²	138
1991	36,30 €/m²	99	2020	64,26 €/m²	175
1992	24,54 €/m²	67	2021	66,81 €/m²	182
1993	21,47 €/m²	59	2022	72,65 €/m²	198
1994	30,68 €/m²	84	**2023**	**84,51 €/m²**	**231**
1995	36,30 €/m²	99	2024	78,64 €/m²	212
1996	28,63 €/m²	78	2025	64,00 €/m²	175

Beispiel: Bodenwertumrechnung auf einen anderen Stichtag
Bodenwert 2024 = 85,00 €/m² soll auf das Jahr 1990 umgerechnet werden, als Basis dient die Indexreihe 2000 = 100,
Bodenwert 1990 = 85,00 €/m² x 75 / 212 = rd. 30,07 €/m²

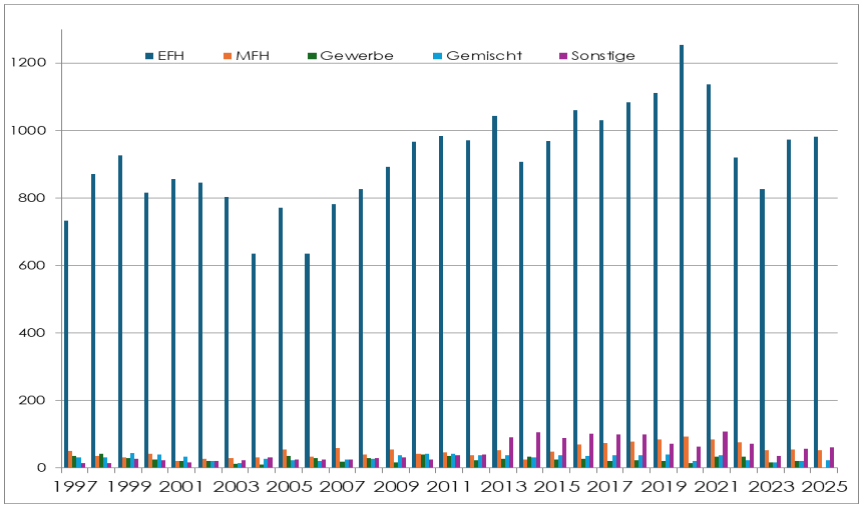


5.3 Bebaute Grundstücke

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

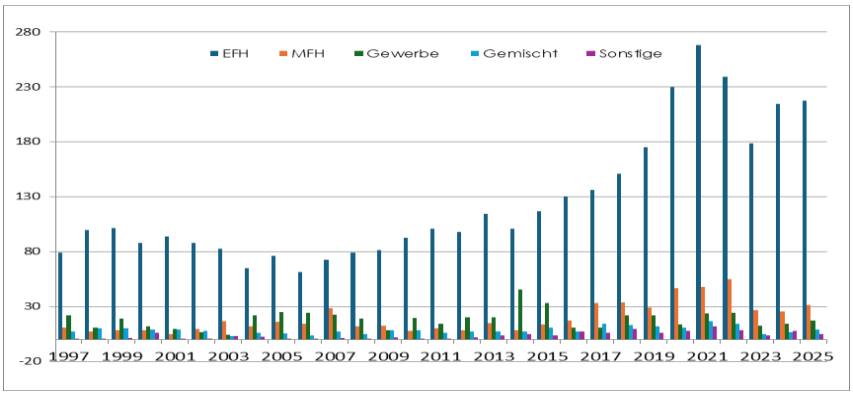
Jahr	Bebaute Grundstücke					
	EFH	**MFH**	**Gewerbe**	**Gemischt**	**Sonstige**	**gesamt**
1997	734	50	34	30	14	862
1998	870	34	**41**	30	14	989
1999	928	30	29	**44**	26	1.057
2000	815	42	24	39	22	942
2001	856	**21**	21	33	15	946
2002	845	27	20	20	21	933
2003	802	28	12	**13**	21	876
2004	**635**	30	**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	920	75	32	23	71	1.121
2023	826	52	17	16	35	943
2024	972	55	21	20	56	1.124
2025	981	51	20	23	60	1.135
gesamt	26.595	1.456	721	877	1.443	31.092

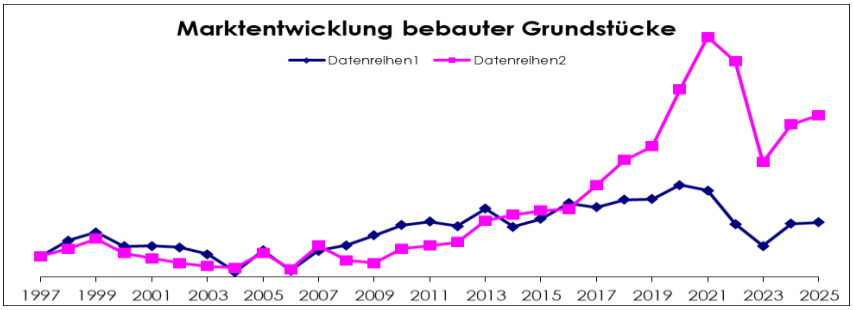


bebaute Grundstücke

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	8,0	340,0
2023	178,4	26,8	12,4	5,0	3,5	235,8
2024	214,5	25,6	14,1	6,8	7,6	268,6
2025	217,3	31,3	17,2	9,0	4,5	279,3
gesamt	3.629,9	566,7	525,3	245,4	107,3	5.074,6

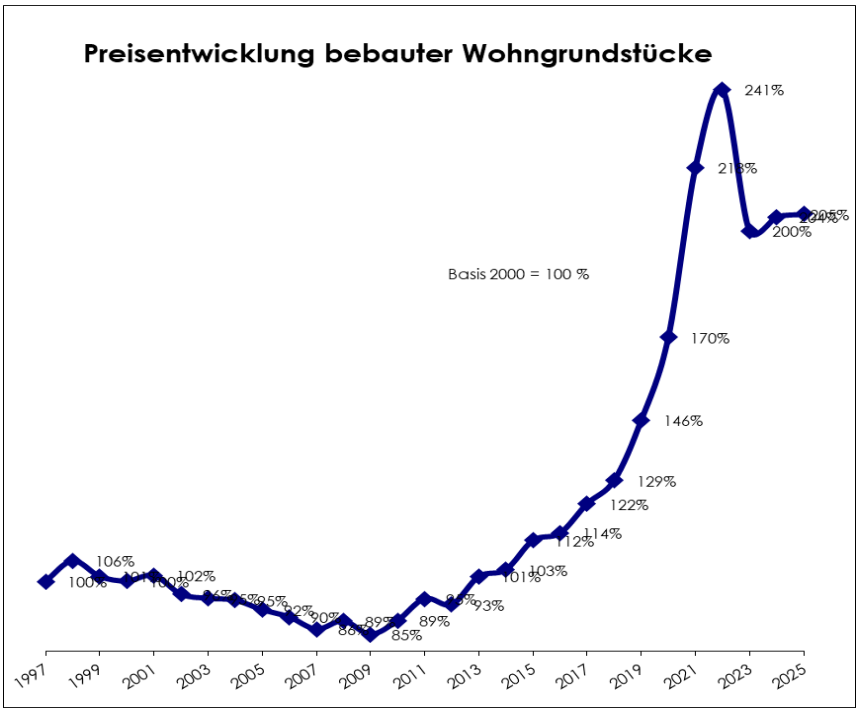




bebaute Grundstücke

Preisentwicklung 1997 bis 2025 (Umsatz / Verkaufsfälle)

Jahr	EFH		MFH		Gewerbe + Gemischt	
	Preis / Kauffall	Index (2000 = 100)	Preis / Kauffall	Index (2000 = 100)	Preis / Kauffall	Index (2000 = 100)
1997	107.900	100	214.000	108	456.200	137
1998	114.300	106	217.600	110	295.800	89
1999	109.400	101	266.700	135	395.900	119
2000	108.000	100	197.600	100	333.300	100
2001	109.400	102	214.300	108	331.500	99
2002	103.900	96	339.300	172	368.400	111
2003	102.600	95	582.100	295	268.000	80
2004	102.000	95	390.000	197	763.900	229
2005	99.100	92	292.900	148	503.600	151
2006	96.900	90	430.300	218	470.800	142
2007	93.100	86	491.400	249	700.000	210
2008	95.600	89	297.400	151	433.300	130
2009	**91.500**	**85**	221.800	112	308.000	92
2010	95.800	89	187.500	95	343.800	103
2011	102.500	95	226.700	115	259.200	78
2012	100.700	93	236.100	120	456.700	137
2013	109.400	101	288.200	148	431.200	129
2014	111.500	103	340.000	172	830.200	249
2015	120.600	112	287.200	145	728.300	219
2016	122.800	114	252.200	128	295.100	88
2017	131.900	122	450.700	228	433.300	130
2018	139.100	129	428.200	217	578.300	174
2019	157.700	146	348.200	176	566.700	170
2020	183.400	170	506.500	256	717.600	215
2021	235.900	218	572.300	290	591.200	177
2022	**260.000**	**241**	729.300	369	692.700	208
2023	216.200	200	515.400	261	543.800	163
2024	220.700	204	465.500	236	509.800	153
2025	221.500	205	613.700	311	609.300	183



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	75	75	579	204	**485**	305	**37**	575	6	926
2023	**86**	73	608	190	334	291	19	594	5	873
2024	87	73	709	189	412	293	15	599	**7**	821
2025	92	77	706	192	445	291	27	570	2	804

5.3.1 Vergleichsfaktoren Einfamilienhaus-Tabelle

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 rd. 3.929 Kaufverträgen von 2020 bis 2025

- **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	**1.500**	**1.300**	**1.200**	**1.100**	**1.000**	**1000**
nach Gebäudezuständen						
schlecht	**7300**	**500**	**400**	**400**	**300**	**300**
mittel	**1.400**	**1.100**	**1.000**	**900**	**900**	**800**
gut	**2.100**	**1.700**	**1.500**	**1.400**	**1.300**	**1.200**
nach Baujahrsklassen						
vor 1925	**400**	**300**	**300**	**200**	**200**	**200**
1925 - 1945	**900**	**700**	**600**	**500**	**500**	**400**
1946 - 1959	**1.000**	**900**	**800**	**800**	**700**	**700**
1960 - 1969	**1.300**	**1.100**	**1.000**	**900**	**900**	**800**
1970 - 1984	**1.500**	**1.400**	**1.300**	**1.200**	**1.100**	**1.100**
1985 - 1999	**2.400**	**2.000**	**1.800**	**1.600**	**1.500**	**1.400**
2000 - 2009	**2.900**	**2.400**	**2.100**	**1.900**	**1.700**	**1.600**
2010 - 2019	**3.100**	**2.700**	**2.500**	**2.300**	**2.200**	**2.100**
2020 - 2025	**3.100**	**2.800**	**2.700**	**2.600**	**2.500**	**2.400**

Beispiel:

Einfamilienhaus (EFH), Baujahr 2001, 140 m² Wohnfläche

Gebäudezeitwert Einfamilienhaus
140 m² x 2.100 €/m² = 294.000 €

\+ 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
294.000 € + 76.000 € = **rd. 370.000 €**

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: 1.154 Kaufverträge von 2020 - 2025

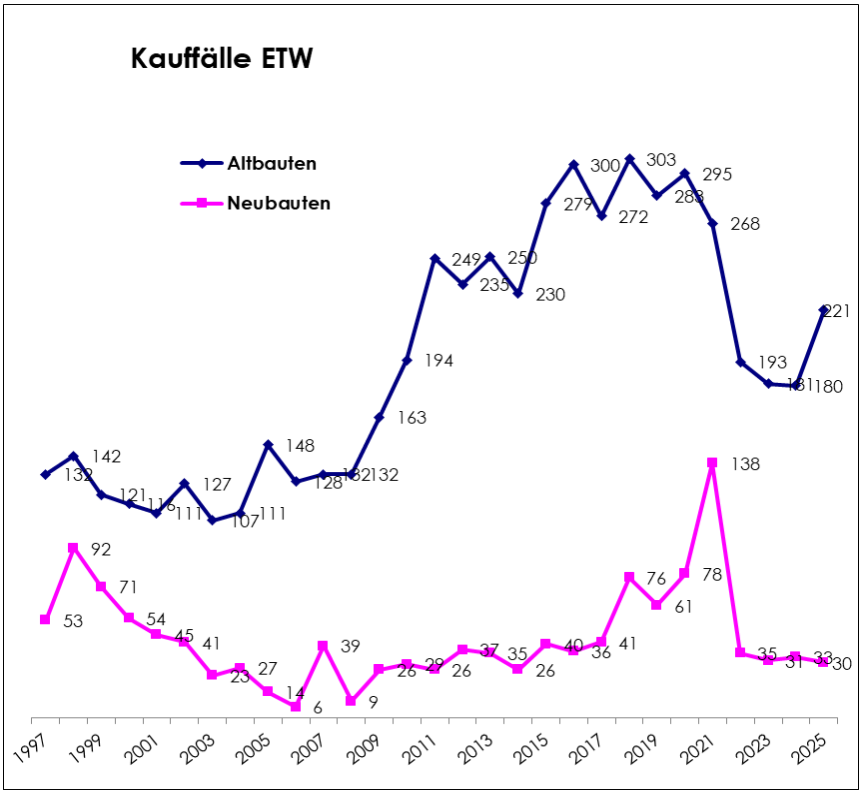
Richtwerte für Eigentumswohnungen (ETW)

	Bodenanteil vom Kaufpreis in %	Richtwerte in €/m² (Vergleichsfaktor) bei folgenden Wohnflächen				
		30 m²	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**
Dithmarschen	13%	**3.800**	**3.500**	**3.300**	**3.100**	**3.000**
Brunsbüttel	9%	**3.900**	**3.200**	**2.700**	**2.500**	**2.300**
Heide						
Bj 1960 - 1979	16%	**1.700**	**1.600**	**1.500**	**1.400**	**1.400**
Bj 1980 - 1999	10%	**2.900**	**2.600**	**2.500**	**2.400**	**2.300**
Bj 2000 - 2009	8%	**4.600**	**3.500**	**2.900**	**2.600**	**2.300**
Bj 2010 - 2019	7%	**5.100**	**4.200**	**3.600**	**3.300**	**3.000**
Bj 2020 - 2025	4%	**5.900**	**4.800**	**4.200**	**3.900**	**3.600**
Westerdeichstrich	13%	**3.000**	**2.800**	**2.600**	**2.500**	**2.400**
Friedrichskoog	18%	**2.600**	**2.400**	**2.200**	**2.100**	**2.000**
Büsum (Eigenland)						
Bj 1960 - 1979	24%	**3.200**	**2.800**	**2.600**	**2.500**	**2.300**
Bj 1980 - 1999	16%	**4.000**	**3.600**	**3.300**	**3.100**	**3.000**
Bj 2000 - 2009	13%	**4.400**	**3.700**	**3.300**	**3.100**	**3.000**
Bj 2010 - 2019	13%	**5.100**	**4.500**	**4.200**	**4.000**	**3.800**
Bj 2020 - 2025	21%	**9.800**	**7.300**	**6.000**	**5.200**	**4.600**
Büsum (Erbbaurecht)	Bodenwertvorteil					
Bj 1960 - 1979	9%	**2.700**	**2.400**	**2.200**	**2.100**	**2.000**
Bj 1980 - 1999	8%	**3.400**	**3.000**	**2.700**	**2.500**	**2.400**

Ein Beispiel: Eigentumswohnung in Büsum,
Baujahr 2020, WF = 70 m²
Richtwert = 50 m² x **4.800 €/m²** = **rd. 240.000 €**

Kauffälle Eigentumswohnungen

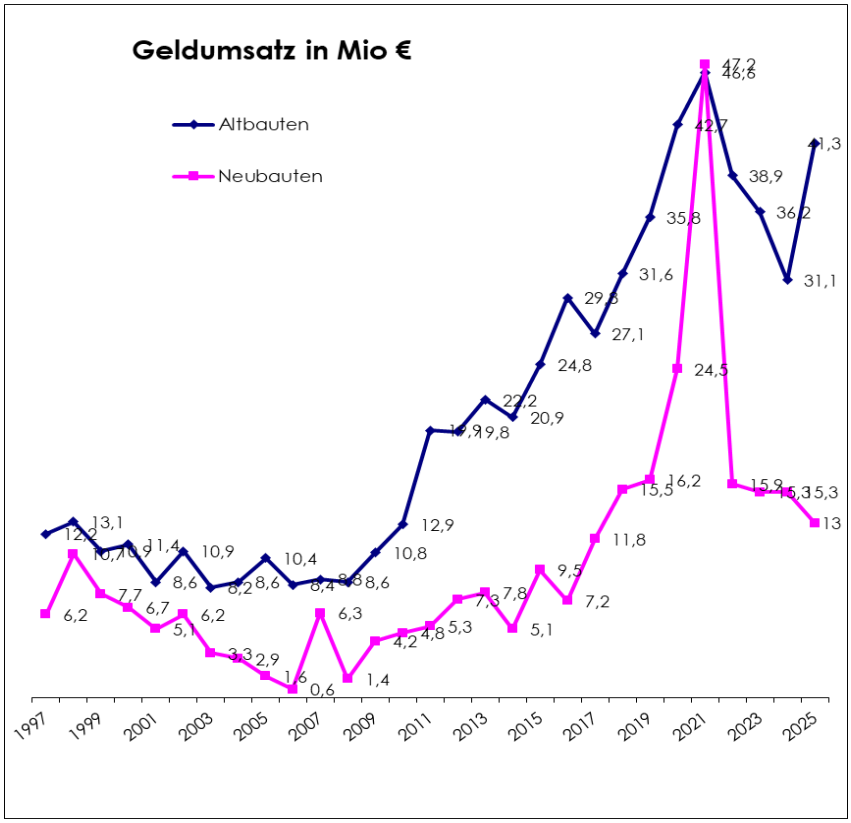
Jahr	ETW-Kauffälle **Altbauten**	ETW-Kauffälle **Neubauten**	ETW-Kauffälle **Gesamt**
1997	132	53	185
1998	142	92	234
1999	121	71	192
2000	116	54	170
2001	**111**	45	156
2002	127	41	168
2003	107	23	**130**
2004	111	27	138
2005	148	14	162
2006	128	**6**	134
2007	132	39	171
2008	132	9	141
2009	163	26	189
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	**138**	**406**
2022	193	35	228
2023	181	31	212
2024	180	33	213
2025	221	30	251
gesamt	**5.603**	**1.252**	**6.855**



Wohnungs- und Teileigentum

Geldumsatz in Mio €

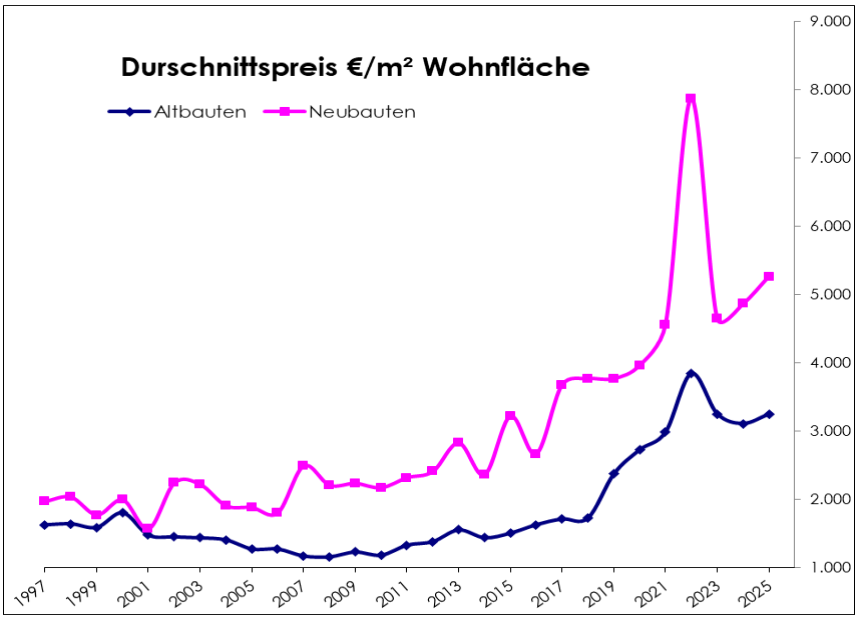
Jahr	ETW-Umsatz **Altbauten**	ETW-Umsatz **Neubauten**	ETW-Umsatz **Gesamt**
1997	12,2	6,2	18,4
1998	13,0	10,7	23,7
1999	10,9	7,7	18,6
2000	11,4	6,7	18,1
2001	8,6	5,1	13,7
2002	10,9	6,2	17,1
2003	**8,2**	3,3	11,5
2004	8,6	2,9	11,5
2005	10,4	1,6	12,0
2006	8,4	**0,6**	**9,0**
2007	8,8	6,3	15,1
2008	8,6	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**	**47,2**	**93,8**
2022	38,9	15,9	54,8
2023	36,2	15,3	51,5
2024	31,1	15,3	46,4
2025	41,3	13,0	54,3
gesamt	**612,5**	**284,6**	**897,1**



Wohnungs- und Teileigentum

Durchschnittspreise pro m² - Wohnfläche

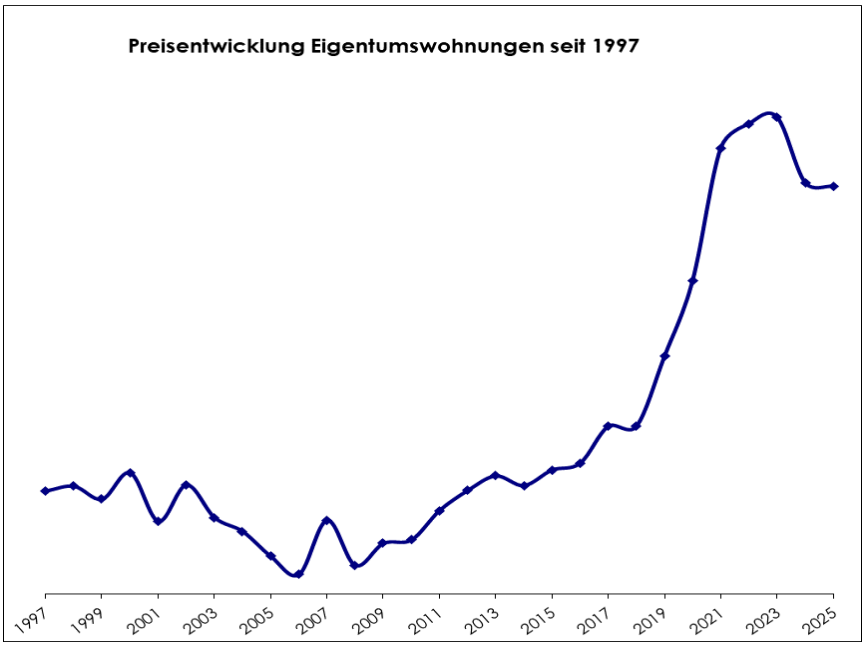
Jahr	ETW **Altbauten** €/m²	ETW **Neubauten** €/m²
1997	1.623	1.969
1998	1.639	2.030
1999	1.586	**1.769**
2000	1.801	1.991
2001	1.473	1.565
2002	1.447	2.238
2003	1.433	2.216
2004	1.403	1.904
2005	1.269	1.879
2006	1.269	1.799
2007	1.177	2.487
2008	**1.155**	2.205
2009	1.225	2.232
2010	1.179	2.168
2011	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	**3.838**	**7.868**
2023	3.250	4.643
2024	3.107	4.862
2025	3.245	5.261



Wohnungs- und Teileigentum

Preisentwicklung insgesamt von 1997 bis 2025

Jahr	Kaufverträge	Umsatz	Preis/Stück
1997	185	18.400.000 €	99.500 €/Stück
1998	234	23.700.000 €	101.300 €/Stück
1999	192	18.500.000 €	96.400 €/Stück
2000	170	18.100.000 €	106.500 €/Stück
2001	156	13.700.000 €	87.800 €/Stück
2002	168	17.100.000 €	101.800 €/Stück
2003	**130**	11.500.000 €	88.500 €/Stück
2004	137	11.500.000 €	83.900 €/Stück
2005	160	11.900.000 €	74.400 €/Stück
2006	132	**8.900.000 €**	**67.400 €/Stück**
2007	171	15.100.000 €	88.300 €/Stück
2008	141	10.000.000 €	70.900 €/Stück
2009	189	15.000.000 €	79.400 €/Stück
2010	223	18.000.000 €	80.700 €/Stück
2011	274	25.200.000 €	92.000 €/Stück
2012	272	27.100.000 €	99.600 €/Stück
2013	285	30.000.000 €	105.300 €/Stück
2014	256	26.000.000 €	101.600 €/Stück
2015	318	34.300.000 €	107.900 €/Stück
2016	336	37.000.000 €	110.100 €/Stück
2017	313	38.900.000 €	124.300 €/Stück
2018	379	47.100.000 €	124.300 €/Stück
2019	344	52.000.000 €	151.200 €/Stück
2020	370	66.700.000 €	180.300 €/Stück
2021	**406**	**93.800.000 €**	231.000 €/Stück
2022	228	54.800.000 €	240.400 €/Stück
2023	212	51.500.000 €	**242.900 €/Stück**
2024	213	46.400.000 €	217.800 €/Stück
2025	251	54.300.000 €	216.300 €/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 nachfolgender 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 %
2023	2,6 %	4,4 %	9,7 %	6,6 %	4,0 %
2024	3,3 %	4,7 %	4,7 %	8,8 %	3,3 %
2025	3,4 %	5,4 %	5,3 %	5,0 %	3,2 %
Mittelwerte = **MW**	**3,3 %**	**5,9 %**	**6,3 %**	**6,5 %**	**4,3 %**

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

	Nutzung	2015-2020	2022	2023	2024	2025
Gebäudezuständen						
schlecht	EFH	**15,0**	**16,9**	**16,8**	**15,0**	**14,6**
mittel	EFH	**17,5**	**20,1**	**20,2**	**18,0**	**17,0**
gut	EFH	**19,5**	**22,8**	**22,3**	**19,9**	**18,9**
Gebäudebaujahrsklassen						
vor 1925	EFH	**16,2**	**18,6**	**19,0**	**16,6**	**15,8**
1925 - 1945	EFH	**16,5**	**19,8**	**18,3**	**16,2**	**16,0**
1946 - 1959	EFH	**16,5**	**18,8**	**19,2**	**17,0**	**16,6**
1960 - 1969	EFH	**17,5**	**19,5**	**20,0**	**17,5**	**16,6**
1970 - 1984	EFH	**19,1**	**20,5**	**21,0**	**20,6**	**18,1**
1985 - 1999	EFH	**21,0**	**23,2**	**23,9**	**20,6**	**19,7**
2000 - 2009	EFH	**21,9**	**24,8**	**25,5**	**22,0**	**20,6**
2010 - 2019	EFH	**23,0**	**25,9**	**26,3**	**22,6**	**21,5**
>2019	EFH		**27,0**	**26,8**	**23,6**	**21,9**
Gewerbe Dithmarschen						
	MFH	**12,0**	**16,5**	**13,9**	**13,4**	**12,7**
	GEW	**10,6**	**13,7**	**10,6**	**10,5**	**12,9**
	GEM	**11,5**	**16,7**	**14,8**	**11,8**	**12,3**
	ETW	**17,4**	**20,3**	**16,6**	**18,7**	**18,5**

Beispiel:

Gewerbegrundstück, 60.000 € Miete/Jahr
Berechnung: 60.000 €/Jahr x **12,9** (RoE Vervielfältiger)
rd. = 774.000 € 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)**
- nicht regionalisiert (604 Kaufverträge)
- Stichprobe Kaufverträge vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Altersentwertung LINEAR
- Bodenwert erschließungkostenbeitragsfrei, ungedämpft
- Außenanlagen mit 8% des Gebäudezeitwerts angesetzt

Einfamilienhausgrundstücke

NHK 2000

Sachwert	Bodenwertniveau					
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²	120 €/m²	150 €/m²	180 €/m²
100.000 €	**1,30**	**1,35**	**1,40**	**1,50**		
150.000 €	**1,20**	**1,25**	**1,30**	**1,35**	**1,40**	
200.000 €	**1,10**	**1,20**	**1,25**	**1,30**	**1,30**	**1,30**
250.000 €	**1,05**	**1,15**	**1,20**	**1,25**	**1,25**	**1,30**
300.000 €	**1,05**	**1,10**	**1,15**	**1,20**	**1,25**	**1,25**
350.000 €	**1,00**	**1,05**	**1,10**	**1,15**	**1,20**	**1,25**
400.000 €	**1,00**	**1,05**	**1,05**	**1,15**	**1,15**	**1,20**
450.000 €	**0,95**	**1,00**	**1,05**	**1,10**	**1,15**	**1,20**
500.000 €	**0,95**	**1,00**	**1,00**	**1,10**	**1,15**	**1,20**
550.000 €		**0,95**	**1,00**	**1,05**	**1,10**	**1,15**
600.000 €		**0,95**	**1,00**	**1,05**	**1,10**	**1,15**
650.000 €			**0,95**	**1,00**	**1,08**	**1,14**

- **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**
- nicht regionalisiert (604 Kaufverträge)
- Stichprobe Kaufverträge vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Altersentwertung LINEAR
- Bodenwert erschließungkostenbeitragsfrei, ungedämpft
- Außenanlagen mit 5% des Gebäudezeitwerts angesetzt

Einfamilienhausgrundstücke

NHK 2010

Sachwert	Bodenwertniveau					
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²	120 €/m²	150 €/m²	180 €/m²
100.000 €	**1,45**	**1,50**	**1,55**	**1,55**		
150.000 €	**1,35**	**1,35**	**1,40**	**1,40**	**1,45**	
200.000 €	**1,25**	**1,30**	**1,30**	**1,30**	**1,35**	**1,40**
250.000 €	**1,20**	**1,20**	**1,25**	**1,25**	**1,30**	**1,30**
300.000 €	**1,15**	**1,15**	**1,20**	**1,20**	**1,20**	**1,25**
350.000 €	**1,10**	**1,15**	**1,15**	**1,20**	**1,22**	**1,25**
400.000 €	**1,05**	**1,10**	**1,10**	**1,10**	**1,15**	**1,20**
450.000 €	**1,05**	**1,05**	**1,05**	**1,10**	**1,10**	**1,15**
500.000 €	**1,00**	**1,05**	**1,05**	**1,05**	**1,15**	**1,15**
550.000 €		**1,05**	**1,00**	**1,05**	**1,10**	**1,15**
600.000 €					**1,05**	**1,10**
650.000 €					**1,00**	**1,05**

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

NHK 2000

- 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)

Geschäftsjahr 2025	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
Nettokaltmietenangabe	**12,40**	**10,80**	**9,70**	**9,00**	**8,40**	**7,90**

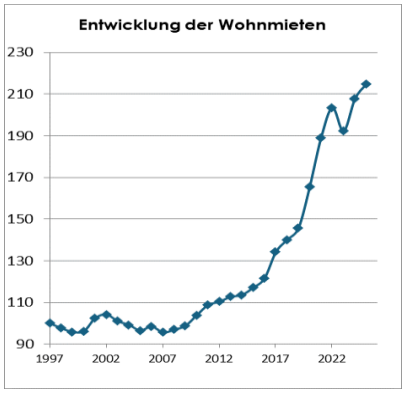
Stand 31.12.2025

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

Orte / Städte	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
Büsum	14,80	12,70	11,30	10,3	9,70	9,00
Heide	12,80	11,00	9,80	8,90	8,30	7,80
Brunsbüttel	11,40	10,00	9,00	8,30	7,80	7,40
Marne	10,20	9,00	8,30	7,60	7,30	6,90
Meldorf	10,60	9,50	8,80	8,20	7,80	7,40
Wesselburen	11,20	9,50	8,40	7,60	7,00	6,50

Nettokaltmiete nach Gebäudezuständen	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
schlecht	8210	6,90	6,10	5,50	5,00	4,70
mittel	10,20	8,80	7,90	7,10	6,70	6,20
gut	13,10	11,10	9,90	8,90	8,30	7,70

Nettokaltmiete nach Baujahrklassen	**50 m²**	**70 m²**	**90 m²**	**110 m²**	**130 m²**	**150 m²**
< 1925	8,50	6,60	5,50	4,70	4,20	3,80
1925 - 1945	10,00	8,10	6,90	6,10	5,50	5,00
1946 - 1959	11,00	9,20	8,10	7,30	6,70	6,20
1960 - 1969	11,30	9,60	8,60	7,80	7,30	6,80
1970 – 1984	11,70	10,00	8,90	8,10	7,60	7,00
1985 – 1999	13,60	11,60	10,30	9,30	8,70	8,00
2000 – 2009	17,40	14,50	12,60	11,20	10,30	9,50
> 2010	18,30	15,40	13,50	12,10	11,20	10,30



Indexreihe: Preisentwicklung der Wohnmieten

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Index	100	98	96	96	102	104	101	99	96

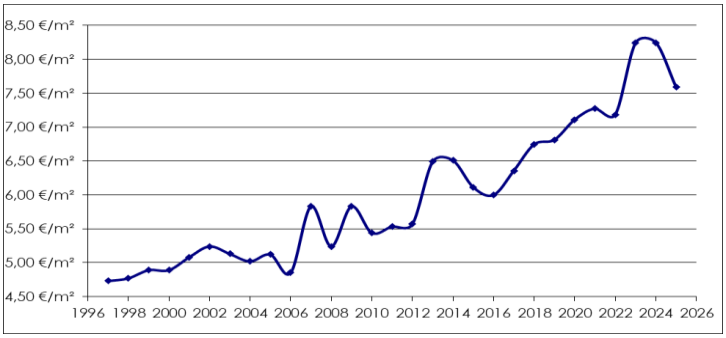
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Index	99	96	97	99	104	109	110	113	114

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	117	122	134	140	146	165	188	203	192

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Index	203	192	208	215					

Durchschnittliche Gewerbemiete 2025

Nutzfläche	Nettokaltmiete in €/m² (ohne Umsatzsteuer)		
	Laden	**Büro**	**Halle (Lager)**
25 m²	23,00		(Warmlager)
50 m²	19,30	11,60	
75 m²	17,40	9,90	
100 m²	14,60	8,90	
150 m²	15,90	7,70	
200 m²	13,60	6,90	4,50
250 m²	12,90	6,40	4,20
300 m²	12,30	6,00	3,90
350 m²	11,80	5,60	3,70
400 m²	11,40	5,40	3,50
450 m²	11,10	5,20	3,40
500 m²	10,80	5,00	3,20
600 m²	10,30	4,60	3,00
700 m²	9,90	4,40	2,90
800 m²	9,60	4,20	2,70
900 m²	9,30		2,60
1000 m²	9,10		2,50
1200 m²	8,70		2,40
1400 m²	8,40		2,20
1600 m²	8,10		2,10
1800 m²	7,90		2,00
2000 m²			2,00
2500 m²			1,80
3000 m²			1,70



Indexreihe: Preisentwicklung der Gewerbemieten

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Index	100	101	103	103	107	111	108	106

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Index	108	103	123	111	123	115	117	118

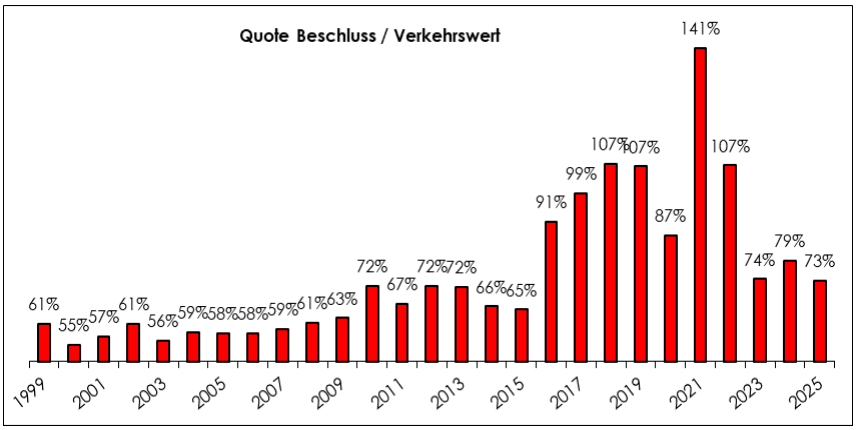
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	137	138	129	127	134	143	144	150

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Index	154	152	174	174	160			

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.

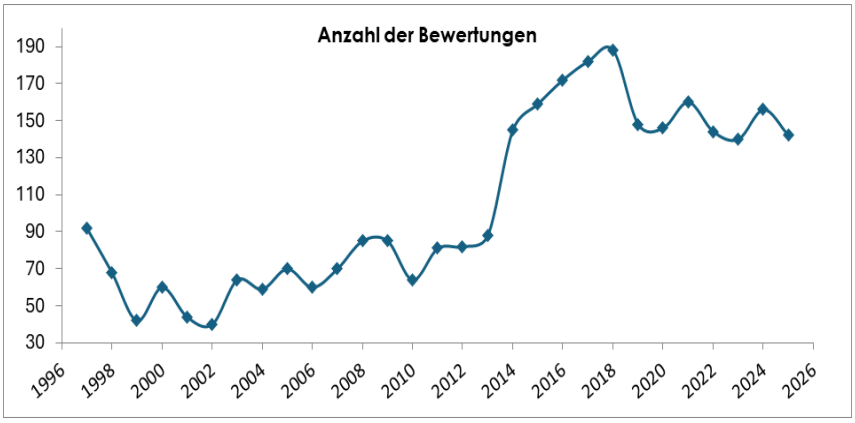
Jahr	Anzahl	Summe Verkehrswerte	Verhältnis Verkehrswert zur Anzahl Stückpreis	Versteigerungs-ergebnis/ Verkehrs-wert Quote
1999	108	16.4 Mio €	152.000 €	61 %
2000	111	17.3 Mio €	155.000 €	**55 %**
2001	110	18.2 Mio €	166.000 €	57 %
2002	115	15.1 Mio €	132.000 €	61 %
2003	117	20,9 Mio €	179.000 €	56 %
2004	160	22,5 Mio €	141.000 €	59 %
2005	186	26,4 Mio €	142.000 €	58 %
2006	115	13,7 Mio €	119.000 €	58 %
007	148	17,1 Mio €	116.000 €	59 %
2008	129	18,7 Mio €	145.000 €	61 %
2009	107	14,3 Mio €	137.000 €	63 %
2010	102	10,3 Mio €	101.000 €	72 %
2011	77	7,9 Mio €	103.000 €	67 %
2012	91	9,6 Mio €	105.000 €	72 %
2013	89	8,9 Mio €	100.000 €	72 %
2014	49	4,6 Mio €	94.000 €	66 %
2015	52	6,0 Mio €	116.000 €	65 %
2016	51	4,9 Mio €	95.000 €	91 %
2017	41	5,1 Mio €	124.000 €	99 %
2018	23	2,3 Mio €	98.000 €	107 %
2019	19	2,1 Mio €	113.000 €	107 %
2020	16	1,9 Mio €	117.00 €	87 %
2021	18	2,0 Mio €	113.000 €	**141 %**
2022	19	2,9 Mio €	156.000 €	107 %
2023	20	3,7 Mio €	185.000 €	74 %
2024	20	4,5 Mio €	227.000 €	79 %
2025	25	4,9 Mio €	195.000 €	73 %



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 €
2023	140	111	**11**	18	32.907.162 €
2024	156	117	3	36	**56.228.248 €**
2025	142	109	10	24	33.427.049 €



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	Rosenstraße	28 a
	Kreis Steinburg	25524	Itzehoe	Viktoriastraße	16-18
	Kreis Stormarn	23840	Bad Oldesloe	Mommsenstraße	14
Sitz in kreisfreien Städten	Stadt Neumünster	24534	Neumünster	Gartenstraße	10
	Stadt Kiel	24103	Kiel	Andreas-Gayk-Straße	23-25

	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 b
	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