

Immobilienmarktbericht Schleswig- Holstein 2024

Berichtszeitraum 2017 - 2023



**Zentrale Geschäftsstelle
der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
des Landes Schleswig-Holstein**

Abb. 1 QR-Code



Herausgeber: Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

Geschäftsstelle: Brolingstraße 53b-d
23554 Lübeck
Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de
E-Mail: Poststelle.ZG@LVermGeo.landsh.de

Postanschrift: **Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein**
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
– Katasteramt –
Brolingstraße 53b-d, 23554 Lübeck

Berichtszeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2023

Datenerhebung: Für den Landesgrundstücksmarktbericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge verwendet, die bis zum 1. Quartal 2024 in den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse eingegangen sind.

Datum der Veröffentlichung:

März 2025

Gebühr: kostenfrei im automatischen Abrufverfahren, Druckexemplar 50,00 €

Vervielfältigung: Dieser Bericht für das Land Schleswig-Holstein ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung, Wiedergabe oder Verwertung (auch von Teilen oder von Auswertergebnissen) sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Immobilienmarkt Schleswig-Holstein

Berichtszeitraum 2017 - 2023

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

1. Der Immobilienmarkt in Kürze	1
2. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes, Vorbemerkungen	2
3. Organisation der amtlichen Wertermittlung in Schleswig-Holstein	3
3.1. Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	3
3.2. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	3
3.2.1. Aufgaben	3
3.2.2. Kaufpreissammlung	5
3.2.3. Ermittlung der Bodenrichtwerte und der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	6
3.2.4. Erstattung von Gutachten	6
4. Informationen zum Berichtsgebiet	8
4.1. Flächennutzung	8
4.1.1. Lage	8
4.1.2. Gebiet	10
4.1.3. Verwaltungsgliederung	12
4.1.4. Verkehr	13
4.2. Bevölkerung, Einwohnerentwicklung	14
4.3. Wirtschaftliche Entwicklung	16
4.3.1. Finanzwirtschaft	16
4.3.2. Bauwirtschaft	20
5. Grundstücksumsätze, Entwicklungen	23
5.1. Vorbemerkungen, Hinweise zu den Daten und Auswertungen	23
5.2. Umsätze gesamt, Umsätze in Kreise und kreisfreie Städte aufgeteilt	25
5.2.1. Anzahl	25
5.2.2. Geldumsatz	27
5.2.3. Flächenumsatz	29
5.3. Umsätze gesamt, Umsätze nach Objektarten	31
5.3.1. Anzahl	32
5.3.2. Geldumsatz	33
5.3.3. Flächenumsatz	33
5.4. Umsätze nach Teilmärkten	34
5.4.1. Unbebaute Grundstücke	34
5.4.2. Bebaute Grundstücke	37
5.4.3. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)	39
6. Unbebaute Grundstücke	42
6.1. Flächen für den Wohnungsbau	42

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

6.1.1.	Preisniveau	44
6.2.	Individueller Wohnungsbau (Eigenheime)	45
6.2.1.	Preisniveau	47
6.3.	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	48
6.3.1.	Preisniveau	50
6.4.	Wirtschaftliche Nutzung	51
6.4.1.	Preisniveau	53
6.5.	gemischt genutzte Flächen	54
6.6.	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	55
6.6.1.	Ackerland	57
6.6.2.	Grünland	59
6.6.3.	Forstwirtschaftliche Flächen	61
7.	Bebaute Grundstücke	63
7.1.	Individueller Wohnungsbau (Eigenheime)	63
7.1.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	65
7.1.2.	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	70
7.2.	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	79
7.3.	Wohn- und Geschäftshäuser	80
7.4.	Wirtschaftsimmobilien	82
8.	Sondereigentum	84
8.1.	Wohnungseigentum	85
8.1.1.	Erstverkäufe	85
8.1.2.	Weiterverkäufe	88
9.	Wertermittlungsrelevante Daten	92
10.	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	94
11.	Bodenrichtwerte	97
12.	Anhang	99
12.1.	Kontaktinformationen	99
12.2.	Weitere Internetkontakte	101
12.3.	Literaturverzeichnis	101
12.4.	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	104

1. Der Immobilienmarkt in Kürze

Die Anzahl der von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mitgeteilten (registrierten) Vertragsfälle lag 2023 mit ca. 24.300 unter den Angaben aus den Vorjahren (-19,1% im Vergleich zu 2022). Im 5-Jahres-Mittel (2019-2023) gingen in Schleswig-Holstein jährlich rund 32.700 Verträge bei den Geschäftsstellen ein. Der Gesamtgeldumsatz ist 2023 mit 8,53 Milliarden Euro (2022: 12,1 Milliarden Euro) deutlich gesunken. Dies bedeutet, seit Erstellung dieses Berichtes über eine Spanne von 10 Jahren betrachtet, dass neben einem Rückgang der Transaktionszahlen insbesondere der Geldumsatz bereits 2022 (-15,3%) und nun auch 2023 (-29,5%) nochmal einen erheblichen Rückgang zu verzeichnen hat. Trotz eines Rückgangs in ihren Vertragszahlen haben den Hauptanteil an den Gesamtzahlen die Kreise Nordfriesland, Ostholstein, Pinneberg sowie Rendsburg-Eckernförde und Segeberg: zusammen 48,8% (11.850) der Verträge und 52,3% (4,47 Milliarden) beim Geldumsatz.

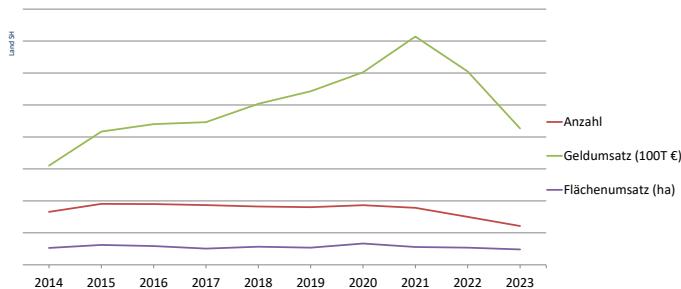


Abbildung 1 Transaktionen in Schleswig-Holstein [1]

- unbebaute Grundstücke

Im Bereich der unbebauten Grundstücke wurden die Umsatzzahlen durch baureife Grundstücke dominiert: mit knapp 1.840 Transaktionen wurden 435,37 Millionen Euro umgesetzt. Die durchschnittlich in den Kreisen / kreisfreien Städten bezahlten Preise (Medianwerte) lagen bei den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimen) zwischen 89,00 und 300,00€/m². Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen wechselten 2023 bei knapp 1.110 Verträgen rd. 4.450 ha Fläche den Eigentümer. Hier wurden für Ackerland: ~3,10 - 4,50€/m²; bei Grünlandflächen: ~1,75 - 2,95€/m² bezahlt.

- bebaute Grundstücke

Die 11.664 Verträge mit Eigentumswechsel an bebauten Grundstücken setzten mit knapp 5,37 Milliarden Euro einen Anteil von 65% am Gesamtgeldumsatz in Schleswig-Holstein um. Hier wurden für Einfamilienhäuser durchschnittlich (Median) Preise zwischen ~1.740 - 3.500€/m² Wohnfläche; für Doppelhaushälften ~1.800 - 3.700€/m² Wohnfläche bezahlt.

- Sondereigentum

Mit 6.409 Verträgen und einem Geldumsatz von 1,77 Milliarden Euro waren die veräußerten Eigentumswohnungen mit 28% bzw. 22% am Umsatz beteiligt und verzeichneten weiterhin einen Anstieg in beiden Bereichen. Für „neue“ Wohnungen (Erstverkäufe) wurden durchschnittlich (Median) ~3.800 bis zu ~5.600€/m² Wohnfläche; für „gebrauchte“ Wohnungen (Weiterverkäufe) ~1.560 bis zu ~3.100 €/m² Wohnfläche bezahlt.

2. Zielsetzung des Immobilienmarktberichtes, Vorbemerkungen

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht will die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (ZGS) anhand von Umsatzzahlen aus den Jahren 2017 bis 2023 einen Überblick zu Situation und Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt geben und damit einen Beitrag zur Markttransparenz im Land Schleswig-Holstein leisten.

Eine möglichst umfassende Verfügbarkeit erforderlicher Marktdaten und deren Entwicklungen, ist für die in der Immobilienwirtschaft Agierenden, ob Privatpersonen, Verwaltungen oder Wirtschaftsunternehmen, für vielfältige Entscheidungen von entscheidender Bedeutung. Neben der Bereitstellung von Grundlagen für Standort- und Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Immobilien dient Transparenz auf dem Grundstücksmarkt gleichzeitig auch zur Minimierung der Risiken für Investitionen gewerblicher und privater Art aber auch einer gerechten Besteuerung, zielgerichteten städtebaulichen Maßnahmen sowie sachgerechten behördlichen und gerichtlichen Entscheidungen.

Der Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Land. Ziel ist es Umsatzentwicklungen landesweit darzustellen, einen Überblick über das Marktgeschehen und Informationen zu unterschiedlichen Teilmärkten zu geben. Die Ergebnisse im Bericht sind von der ZGS auf Basis der von den regionalen Gutachterausschüssen bereitgestellten Daten zusammengestellt. Während in den örtlichen Grundstücksmarktberichten detaillierte Angaben zu den jeweiligen Objektarten und Märkten zu finden sind, wird das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in diesem Bericht landesweit in generalisierter Form dargestellt und bietet einen Überblick und Vergleich von überregionalen Umsatzzahlen und Preisniveaus.

Im Hinblick auf die verschiedenen Nutzer wird vorab über die Organisation der amtlichen Wertermittlung im Land Schleswig-Holstein sowie die Aufgaben der Gutachterausschüsse und der ZGS informiert. Im Kapitel 4 werden die wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen beschrieben, die Schleswig-Holstein prägen und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen.

Hauptaugenmerk liegt auf dem fünften bis achten Teil. Hier werden neben dem Aufkommen an Transaktionsfällen zeitliche Entwicklungen von Flächen- und Geldumsätzen über die Jahre 2017 bis 2023 beschrieben. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf den Auswertezeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023.

Zur Wertermittlung erforderliche Daten wie Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren sind in dieser Publikation nicht enthalten. Die Ableitung dieser Daten ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit der ZGS und der Gutachterausschüsse und wird zu entwickeln sein.

Die Marktinformationen dieses Berichtes mit überregional ausgerichteter Übersicht sind als Ergänzung zu den Berichten der 15 örtlichen Gutachterausschüsse zu verstehen. Sie können und sollen deren regionale Zusammenstellungen und Auswertungen nicht ersetzen.

3. Organisation der amtlichen Wertermittlung in Schleswig-Holstein

3.1. Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Auf Basis des § 198 des BauGB ist seit 2009 in allen Bundesländern mit mehr als zwei Gutachterausschüssen die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen verbindlich vorgeschrieben. In Schleswig-Holstein gibt es seit 2015 eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (ZGS), welche beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerMGeo SH) eingerichtet wurde.

Bisher setzte die regionale Zuständigkeit der Gutachterausschüsse einer überregionalen Transparenz auf dem Grundstücksmarkt Grenzen. Hier soll die ZGS ansetzen. Ihre primären Aufgaben auf Basis der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfassten Daten sind insbesondere:

- überregionale Auswertung und Analyse des Grundstücksmarkts im Land
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes und
- Mitwirkung bei der Herstellung einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz.

Die Wahrnehmung der Aufgaben basiert auf Zusammenarbeit und Abstimmung der ZGS mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Kreise und kreisfreien Städte, denn sie benötigt für ihre Analysen Daten aus deren Kaufpreissammlungen.

Der letztgenannten Aufgabe kommt die ZGS durch die Mitgliedschaft im Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) nach. Auf der Basis einer bundesweiten Verwaltungsvereinbarung wird durch diesen alle zwei Jahre der Immobilienbericht Deutschland erarbeitet und veröffentlicht. Die ZGS wirkt dafür als koordinierende Stelle darauf hin, dass die erforderlichen und vorhandenen Daten durch die Geschäftsstellen einheitlich und zeitnah bereitgestellt werden.

3.2. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

3.2.1. Aufgaben

Seit 1960 sind auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes und des heutigen Baugesetzbuches (BauGB) in den Ländern Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen eingerichtet. In Schleswig-Holstein sind bei den Verwaltungen der Kreise und der kreisfreien Städte insgesamt 15 Gutachterausschüsse tätig.

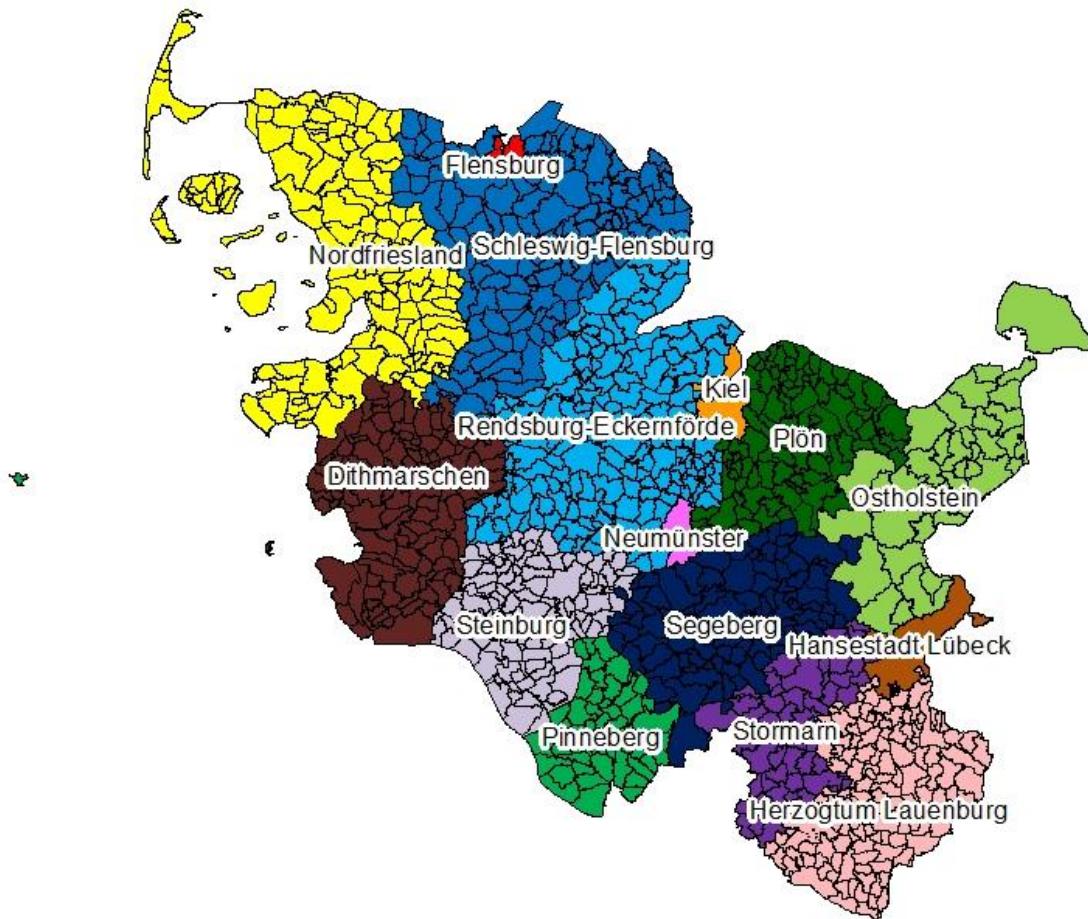


Abbildung 2 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein [2]

In seiner Arbeit tritt der Gutachterausschuss als selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium auf. Zuständig für die Bestellung der Mitglieder sind in Schleswig-Holstein die Landrätin / der Landrat oder die Bürgermeisterin / der Bürgermeister. Jedes Mitglied muss über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken verfügen und sich in den örtlichen Preisen des Grundstücksmarktes und den Mieten auskennen.

Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse liefern die § 192-199 des BauGB und die Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle (Gutachterausschussverordnung - GAVO). Die wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse laut BauGB sind:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke)

Jeder Gutachterausschuss bedient sich zur Wahrnehmung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle aus der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für die er eingerichtet ist.

Überwiegend sind dies die Verwaltungen der Kreise bzw. kreisfreien Städte. In sechs Fällen ist die Einrichtung der Geschäftsstelle durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land dem Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein übertragen worden. Die Kontaktdaten der Geschäftsstellen sind in Kapitel 12.1. ersichtlich.

Über die Seite: <http://www.gutachterausschuesse-sh.de> kann direkt auf die einzelnen Seiten der Gutachterausschüsse zugegriffen werden

3.2.2. Kaufpreissammlung

Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung bildet die wesentliche Tätigkeit der Gutachterausschüsse.

Auf Basis der in den Kaufpreissammlungen geführten Daten sollen die Gutachterausschüsse das Grundstücksmarktgeschehen ihres Zuständigkeitsbereiches auswerten und transparent darstellen. Sie ist weiterhin die Grundlage für alle weiteren Auskünfte und Analysen, die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der notwendigen Daten, um eine sachgerechte Bestimmung von Verkehrswerten bebauter oder unbebauter Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken und Erstattung von Gutachten darüber durchführen zu können.

Alle Verträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken oder Rechten wechselt, werden daher von den beurkundenden Stellen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt und dort in der Kaufpreissammlung erfasst. Die vertraglichen Daten werden nach strengen datenschutzrechtlichen Regeln aufgenommen. Neben diesen Daten werden weitere Angaben und Umstände, die das Grundstück oder die Immobilie näher beschreiben aufgenommen. Für die fachlichen Auswertungen geben die Verträge oftmals nicht genügend Informationen her, so dass die Geschäftsstellen weitere notwendige Erhebungen für z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und Mieten vornehmen müssen. Hierzu sind sie auf die Unterstützung der Eigentümer / Erwerber aber auch anderer behördlicher Einrichtungen angewiesen. Alle Verträge werden, sobald sie nicht mehr benötigt werden, vernichtet. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz und wird streng vertraulich behandelt.

Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen sowie öffentlich bestellten und vereidigten oder gerichtlich bestellten oder entsprechend qualifizierten Sachverständigen sind im Einzelfall auf schriftlichen Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen. Im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben, können diese Auszüge Grundstücksbezug haben. Andere Interessenten erhalten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Der Empfänger darf die übermittelten Daten nur für den Zweck verwenden, zu dessen Erfüllung sie ihm übermittelt wurden. Diese Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur anonymisiert erteilt.

Neben einem beschreibenden Teil, in dem alle vertraglichen, aber auch die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der verhandelten Objekte aufgenommen werden, besteht auch die Möglichkeit der Führung eines grafischen Teils (Kaufpreiskarte), in dem alle Verkaufsfälle und Rechtsvorgänge gesammelt und visualisiert werden können. Auch diese wird vertraulich behandelt.

3.2.3. Ermittlung der Bodenrichtwerte und der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Als weitere zentrale Aufgabe hat der Gesetzgeber den Gutachterausschüssen die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten in ihrem Zuständigkeitsbereich aus den Daten der Kaufpreissammlung übertragen. Mit der Änderung des BauGB im Jahr 2009 und den Änderungen der nachfolgenden Verordnungen ist den Gutachterausschüsse vorgegeben worden, diese flächendeckend und vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren mindestens alle zwei Jahre zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes kennzeichnen wertrelevante Eigenschaften, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und/oder Grundstücksgröße, ~tiefe. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. In der Regel werden sie für Bauland mit dem Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei“ angegeben.

Die Gutachterausschüsse sind verpflichtet, die Bodenrichtwerte öffentlich verfügbar bereitzustellen und jedermann Auskunft über sie zu erteilen. Seit 2016 stellen alle Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein die Bodenrichtwerte der Öffentlichkeit über das Internet zur Ansicht bereit. Stichtag für die Bodenrichtwerte ist seit 2022 der 01.01. eines jeden geraden Kalenderjahres.

Des Weiteren sollen neben den Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen weitere zur Wertermittlung erforderliche Daten ermittelt werden. Dies sind insbesondere die auf Seite 4 aufgezählten. Sie werden in der Regel in den örtlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Im Kapitel 9 wird dargestellt, welche Gutachterausschüsse Grundstücksmarktberichte veröffentlichen und wertermittlungsrelevante Daten abgeleitet haben. Weitere Teilbereiche der Daten (z. B. Objektart) und zugrundeliegende Modelle müssen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss erfragt werden.

3.2.4. Erstattung von Gutachten

Als zwar erstgenannte, aber nur auf Basis der vorgenannten möglichen Aufgabe, wird den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die einzelfallbezogene Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie für Rechte an Grundstücken zugewiesen. Hierbei werden im Katalog des § 193 des BauGB verschiedene Anlässe und Berechtigte genannt, die Gutachten beantragen können.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Den in der Wertermittlung Tätigen, den Gutachterausschüssen und weiteren Sachverständigen werden mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ergänzenden Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom Gesetzgeber Vorschriften vorgegeben bzw. empfohlen, die eine weitgehend einheitliche und objektive Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswertes wahren sollen. In ihnen werden Begriffe bestimmt, allgemeine Grundsätze geregelt und Verfahren beschrieben.

Beantragt werden können Gutachten bei der Geschäftsstelle desjenigen Gutachterausschusses in dessen Zuständigkeitsbereich das Wertermittlungsobjekt liegt. Die Geschäftsstelle bereitet die Gutachten vor, beschafft in diesem Zusammenhang die erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung des Gutachterausschusses zur Beschlussfassung vor. Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer, nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit nichts Anderes bestimmt oder vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

4. Informationen zum Berichtsgebiet

4.1. Flächennutzung

4.1.1. Lage

Schleswig-Holstein liegt im Norden Deutschlands, zwischen der Nordsee im Westen und der Ostsee im Osten. Begrenzt wird das Land im Norden durch die Staatsgrenze zu Dänemark, im Süden grenzt es an die Freie und Hansestadt Hamburg sowie das Land Niedersachsen. Südöstlich stößt es an das Land Mecklenburg-Vorpommern. Im bundesweiten Vergleich ist Schleswig-Holstein mit einer Fläche von rund 15.800 km² das zweitkleinste Flächenland und liegt somit auf dem zwölften Platz unter den 16 deutschen Ländern.



Abbildung 3 Lage Schleswig-Holstein in Deutschland

Über die Landesgrenzen hinaus arbeitet Schleswig-Holstein mit Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und der Freien und Hansestadt Hamburg in der Metropolregion Hamburg zusammen. Neben den vier Ländern gehören dieser auch 19 (Land-)Kreise und kreisfreie Städte an. Darunter sind aus Schleswig-Holstein die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Stormarn sowie die Städte Lübeck und Neumünster.

Die Metropolregion Hamburg ist eine Verwaltungskooperation, auf der regionale Akteure über Ländergrenzen hinweg auf Freiwilligkeit und Konsens basierend zusammenarbeiten.



Abbildung 4 Metropolregion Hamburg [3]

4.1.2. Gebiet



Abbildung 5 Übersichtskarte Schleswig-Holstein [4]

Die Landschaft Schleswig-Holsteins von Westen nach Osten besteht aus der Marsch, der hohen und niederen Geest und dem Schleswig-Holsteinischen Hügelland. Weiter zum Land gehört die in der Ostsee liegende Insel Fehmarn.

Das Wattenmeer prägt die Westküste, wobei im nördlichen Teil neben den Nordfriesischen Inseln zahlreiche Halligen vorgelagert sind. Zu der Landschaft der Inseln und Halligen gehört ebenfalls die Insel Helgoland.

Das Land hat mit dem Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer den größten Nationalpark Mitteleuropas. Zusammen mit den Anteilen von Hamburg und Niedersachsen wurde das schleswig-holsteinische Wattenmeer von der UNESCO zum Weltnaturerbe der Menschheit anerkannt.

Die Ostküste ist durch Fördern und Buchten in die Halbinseln Angeln, Schwansen, Dänischer Wohld und Wagrien gegliedert. Um die großen Holsteinischen Seen liegt die Holsteinische Schweiz.

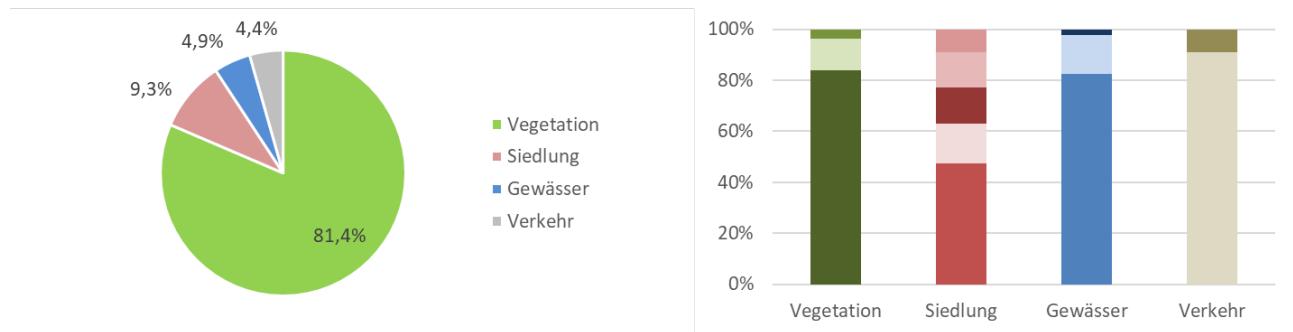


Abbildung 6 Prozentuale Flächenverteilung Schleswig-Holstein [2]

Vegetation			Siedlung			Gewässer			Verkehr		
Nutzung	Hektar	Anteil	Nutzung	Hektar	Anteil	Nutzung	Hektar	Anteil	Nutzung	Hektar	Anteil
Landwirtschaft	1.078.785,4	83,8%	Wohnbaufläche	69.559,1	47,3%	Fließ- u. stehende Gewässer	63.462,3	82,6%	Straßen, Wege, Plätze	63.456,1	91,1%
Wald	162.545,8	12,6%	gemischte Nutzung	23.257,4	15,8%	Meer	11.535,3	15,0%	Bahn-, Flug-, Schiffsverkehr	6.237,0	8,9%
sonst. Vegetationsflächen	45.700,8	3,6%	Industrie-/ Gewerbefläche	20.732,3	14,1%	Hafenbecken	1.787,5	2,3%			
			Sport, Freizeit, Erholung	20.198,0	13,7%						
			sonst. Siedlungsflächen	13.173,3	9,0%						
Σ	1.287.031,9	100%	Σ	146.920,0	100%	Σ	76.785,1	100%	Σ	69.298,3	100%

Tabelle 1 Flächenverteilung Schleswig-Holstein [2]

Schleswig-Holstein ist ein ländlich geprägtes Land: 81% der Fläche werden für Land- und Forstwirtschaftsflächen und nur 13% für Siedlung und Verkehr in Anspruch genommen. Im Verhältnis zu den anderen Bundesländern ist Schleswig-Holstein waldarm, da die Wälder hier nur rund 10% der Landesfläche bedecken.

4.1.3. Verwaltungsgliederung

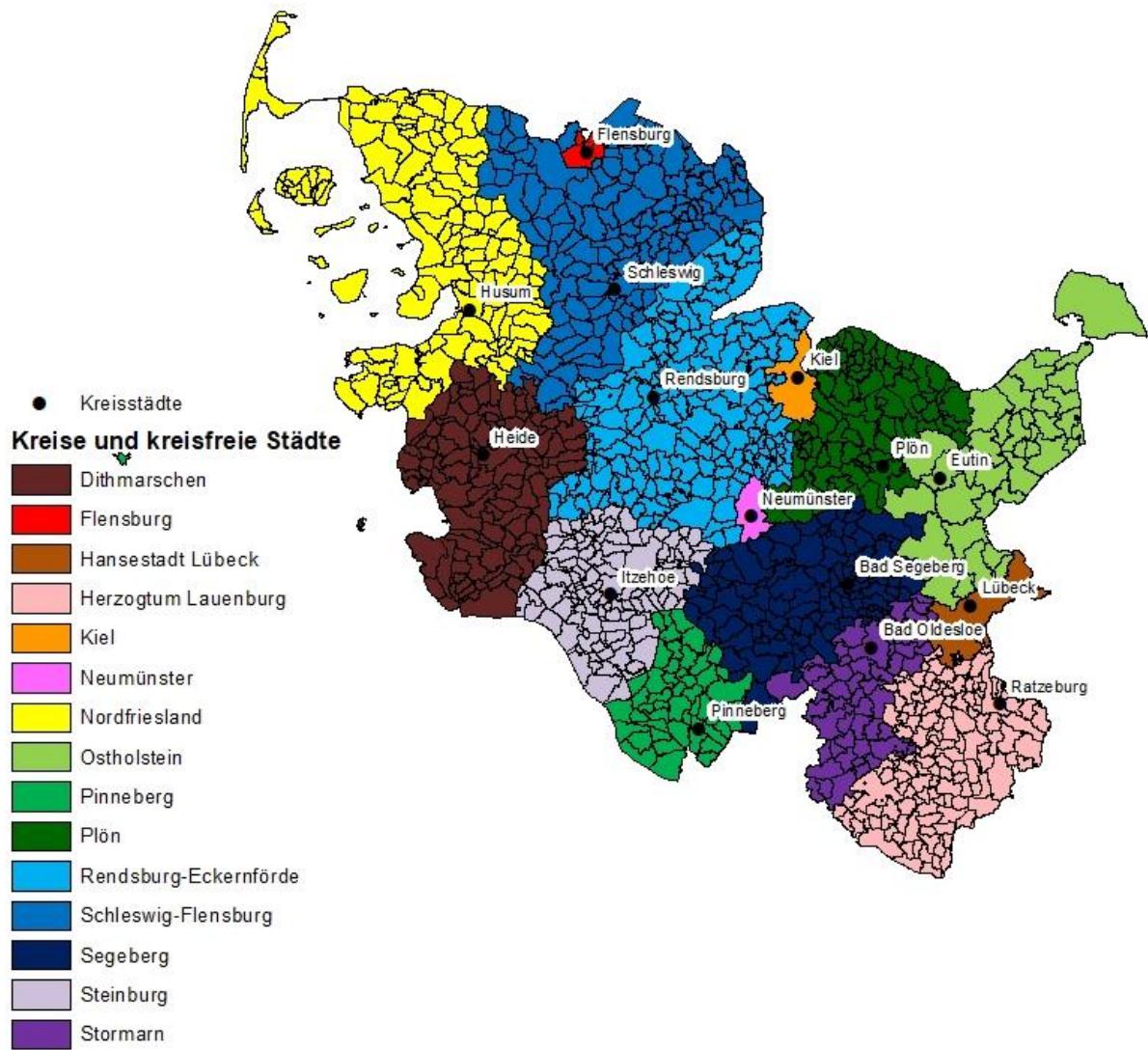


Abbildung 7 Verwaltungsgliederung Schleswig-Holstein [2]

Territorial ist Schleswig-Holstein in 11 Kreise und 4 kreisfreie Städte aufgeteilt. Die Landeshauptstadt ist Kiel. Kreisfrei sind außerdem noch die Hansestadt Lübeck sowie die Städte Flensburg und Neumünster. Der größte Kreis ist Rendsburg-Eckernförde (~2.200 km²) und Pinneberg der kleinste (~660 km²). Insgesamt setzt sich das Land aus 1.104 Gemeinden und Städten zusammen. Die Zahl der amtsangehörigen Gemeinden bewegt sich zwischen 3 bei den Ämtern Haseldorf, Oeversee und Schrevenborn und 34 im Amt Kirchspielslandgemeinden Eider.

4.1.4. Verkehr

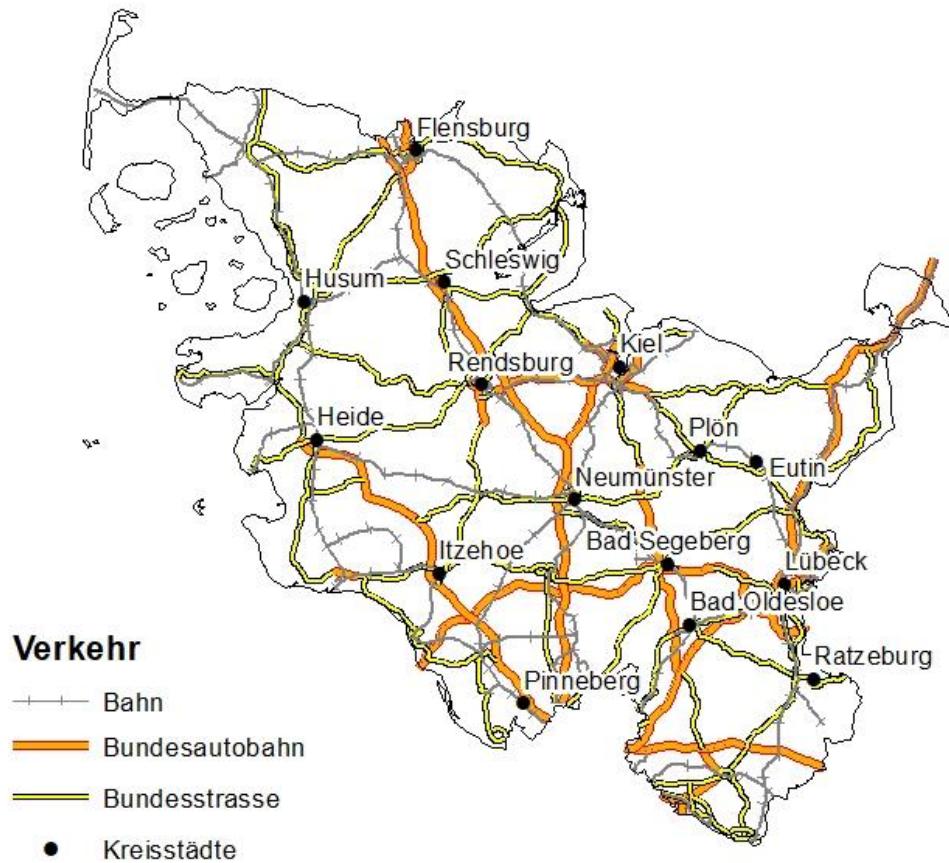


Abbildung 8 Verkehrsnetzwerk Schleswig-Holstein [2]

Die Erschließung Schleswig-Holsteins über den Straßenverkehr ist mit Autobahnen (537 km), Bundesstraßen (1.545 km), Landstraßen (3.668 km) und Kreisstraßen (4.124 km) gesichert. Die Hauptachsen verlaufen in Nord-Süd-Richtung über die A1 Richtung Lübeck bis zur Insel Fehmarn und die A7 Richtung Flensburg mit einem Abzweig Richtung Kiel. Über beide Autobahnen ist Deutschland mit Dänemark verbunden. Die A23 führt von Hamburg aus an die Nordsee. Die bis Bad Segeberg fertiggestellte A20 soll mit einer festen Elbquerung bei Glückstadt weitergeführt werden.

Das öffentliche Schienenverkehrsnetz in Schleswig-Holstein weist eine Länge von 1.351 km auf. Es ist zum großen Teil auf Hamburg ausgerichtet. Besonders für den Tourismus und für die Berufspendler in die Zentren Hamburg, Lübeck und Kiel hat ein gut ausgebautes Eisenbahnnetz große Bedeutung. Im Fernverkehr sind Lübeck und Kiel mit ICE-Verbindungen erreichbar. Im Zuge der geplanten festen Fehmarnbeltquerung ist zwischen Lübeck und Fehmarn eine neue Strecke in Planung.

Schleswig-Holstein verfügt über 46 öffentlich Häfen, von denen wichtige Knoten mit überregionaler Funktion die Häfen Kiel, Lübeck/Travemünde und Puttgarden an der Ostsee und Brunsbüttel an der Nordsee sind. Über Kiel und Lübeck wird der Güterverkehr in Richtung Skandinavien abgewickelt. Gleichzeitig sind sie wichtige Fähr- und Kreuzfahrthäfen. Während Straße und Schiene vor allem in Nord-Süd-Richtung auf Hamburg hin konzentriert verläuft, ist die Hauptachse des Schiffsverkehrs der ostwestlich verlaufene Nord-Ostsee-Kanal, der mit knapp 100 Kilometer Länge von Brunsbüttel an Elbmündung und Nordsee und bis Kiel-Holtenau an der Ostsee führt.

4.2. Bevölkerung, Einwohnerentwicklung

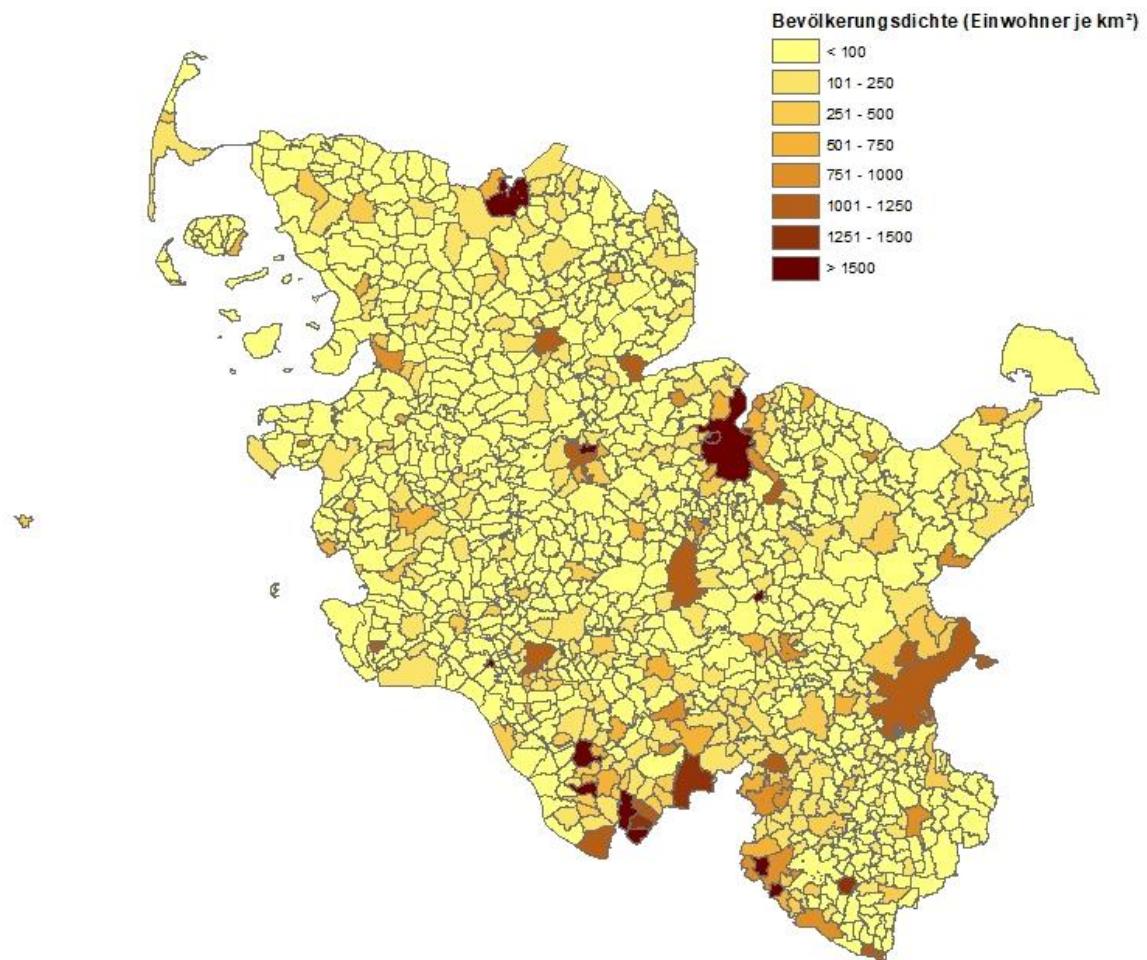


Abbildung 9 Bevölkerungsdichte Schleswig-Holstein, Stand 2020 [5]

Mit einer Einwohnerzahl von etwa 2,97 Millionen liegt das Land bundesweit auf dem neunten Platz. Die Einwohnerzahl reicht von einer Handvoll in der kleinsten Gemeinde Deutschlands (Wiedenborstel im Kreis Steinburg), auch die kleinste Stadt Deutschlands liegt in Schleswig-Holstein: Arnis mit weniger als 300 Einwohnern auf 0,45 km² [6]. Die Landeshauptstadt Kiel mit 248.873 und die Hansestadt Lübeck mit 219.044 sind die einzigen Großstädte in Schleswig-Holstein [7].

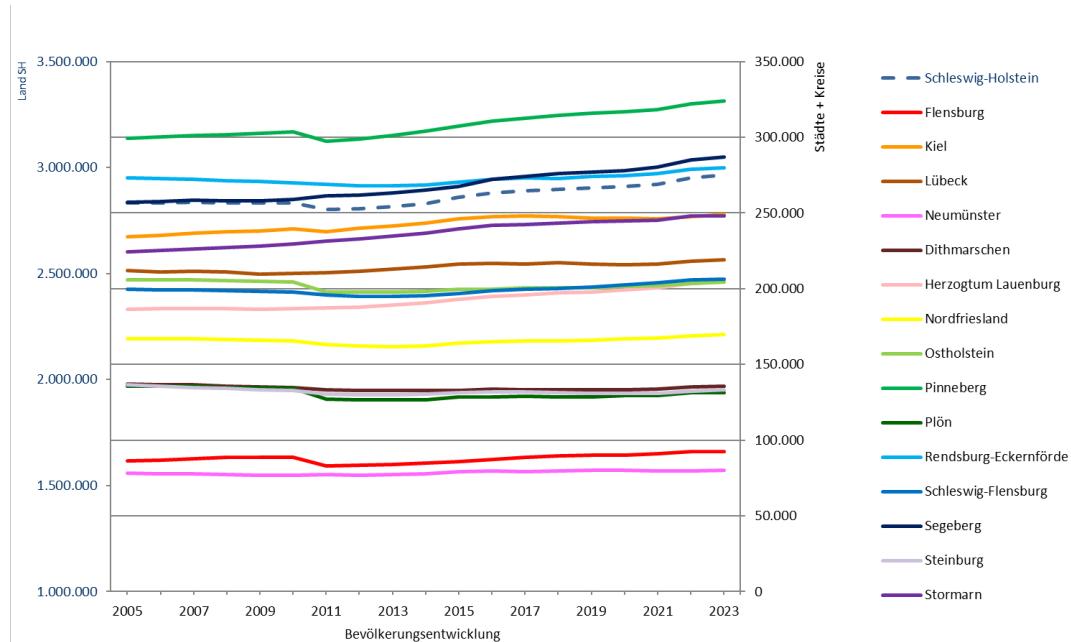


Abbildung 10 Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [7]

Das Statistikamt Nord und die Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein erstellen gemeinsam regelmäßig eine Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung für die Kreise und kreisfreien Städte des Landes. Die aktuelle Prognose wurde für den Zeitraum 2020 bis 2040 veröffentlicht.

Die Zahl der Menschen, die in Schleswig-Holstein leben, ist in den letzten Jahren immer weiter angestiegen. Auch für die kommenden Jahre ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl noch weiter steigt. Ende 2025 werden voraussichtlich rund 16.000 Menschen mehr im Land leben als Ende 2020 (plus 0,6 Prozent). Bei sinkenden Wanderungsgewinnen und einem steigenden Geburtendefizit zeichnet sich für die Zeit nach 2025 eine Trendwende ab. Die Einwohnerzahlen werden wohl nicht weiter ansteigen, sondern stagnieren beziehungsweise leicht zurückgehen. Ende 2035 wird Schleswig-Holstein voraussichtlich etwas weniger Einwohnerinnen und Einwohner haben als Ende 2020 (minus 0,3 Prozent).

Die Einwohnerentwicklung wird in den Kreisen und kreisfreien Städte unterschiedlich verlaufen. Am stärksten steigen werden die Einwohnerzahlen im Zeitraum 31.12.2020 bis 31.12.2040 voraussichtlich in den kreisfreien Städten Flensburg (plus 6,4 Prozent) und Kiel (plus 2 Prozent) sowie in den Hamburg-Randkreisen Pinneberg (plus 3,3 Prozent), Herzogtum Lauenburg (plus 2,8 Prozent), Segeberg (plus 1,9 Prozent) und Stormarn (plus 1 Prozent). In allen anderen Kreisen und kreisfreien Städten werden die Einwohnerzahlen 2040 voraussichtlich niedriger sein als heute. Die stärksten Rückgänge haben wahrscheinlich Steinburg (minus 8,7 Prozent), Dithmarschen und Ostholstein (jeweils minus 8,1 Prozent). Die Rückgänge in Schleswig-Flensburg, Rendsburg-Eckernförde und Nordfriesland sowie in den kreisfreien Städten Lübeck und Neumünster dürften bis 2040 voraussichtlich zwischen 2,2 und 4,3 Prozent liegen. [8]

4.3. Wirtschaftliche Entwicklung

4.3.1. Finanzwirtschaft

4.3.1.1. Ökonomie

Im Jahr 2023 wurde ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Höhe von rund 118,7 Milliarden Euro erwirtschaftet [9]. Prägend für die Wirtschaft in Schleswig-Holstein ist der Dienstleistungssektor.

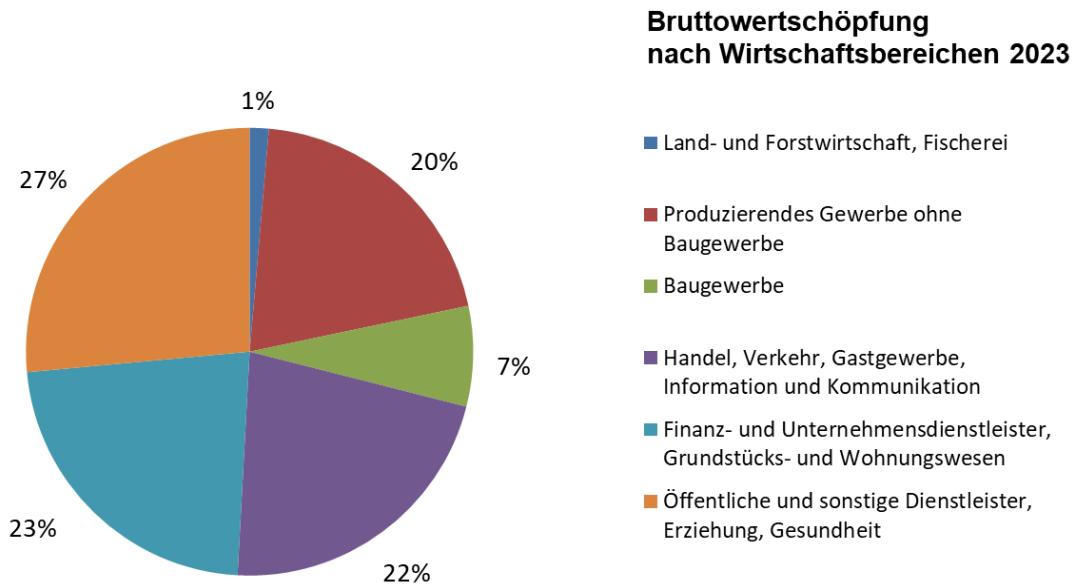


Abbildung 11 Verteilung der Bruttowertschöpfung in Schleswig-Holstein [9] 2023

Hauptakteure sind kleine und mittlere Unternehmen mit weniger als 250 Beschäftigten. Als Zukunftsbranchen sind die Medizintechnik, die maritime Wirtschaft, die Ernährungswirtschaft, die Informations- und Kommunikationstechnologie, der Maschinenbau, erneuerbare Energien und die Gesundheitswirtschaft in Schleswig-Holstein vertreten [10].

Als eines der bedeutendsten Reiseziele in Deutschland prägt der Tourismus das Leben und die Arbeit in Schleswig-Holstein. Das Jahr 2020 war durch den Lockdown der Corona-Pandemie geprägt [11]. Ein starker Rückgang bei den touristischen Ankünften (-21,4%) und Übernachtungen (-10,3%) war zu verzeichnen. Ein Zuwachs um 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr gab es bei den Campingplätzen [12]. Der Jahresumsatz der Branche lag im Jahr 2022 bei rund 10,4 Milliarden. Seit 2021 stiegen gemäß Statistikamt Nord die Anzahl der gebuchten Übernachtungen wieder und lagen 2023 bei 38.033.934 [13].

Der Arbeitsmarkt in Schleswig-Holstein zeigte sich 2023 stabil: die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist weiter gestiegen, die Zahl der Arbeitslosen jedoch auch. [14]. Im Jahr 2023 waren im Durchschnitt 1,47 Millionen Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig, die Arbeitslosenquote lag bei 5,5% [15] + [16].

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

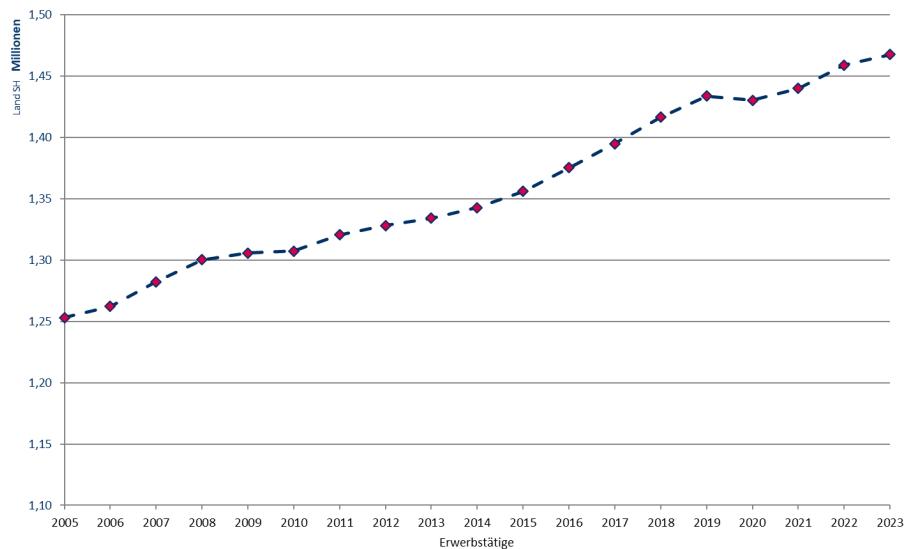


Abbildung 12 Erwerbstätige in Schleswig-Holstein [15]

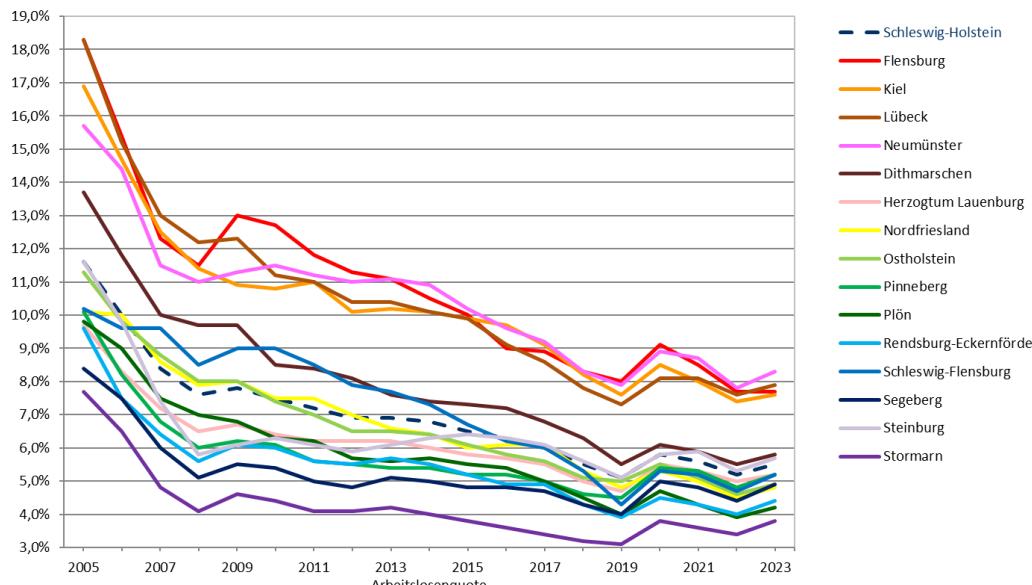


Abbildung 13 Entwicklung der Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [16]

4.3.1.2. Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex (VPI) misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen im Inland, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Er ist zentraler Indikator zur Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland. Im Jahr 2023 ist der VPI noch einmal um 6% gegenüber 2022 angestiegen.

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

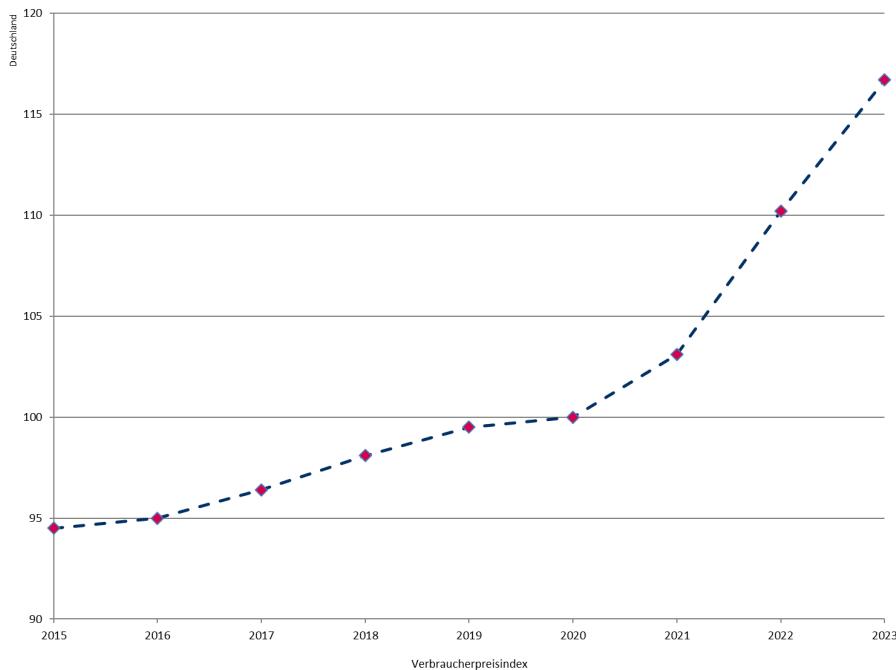


Abbildung 14 Verbraucherpreisindex Deutschland [17]

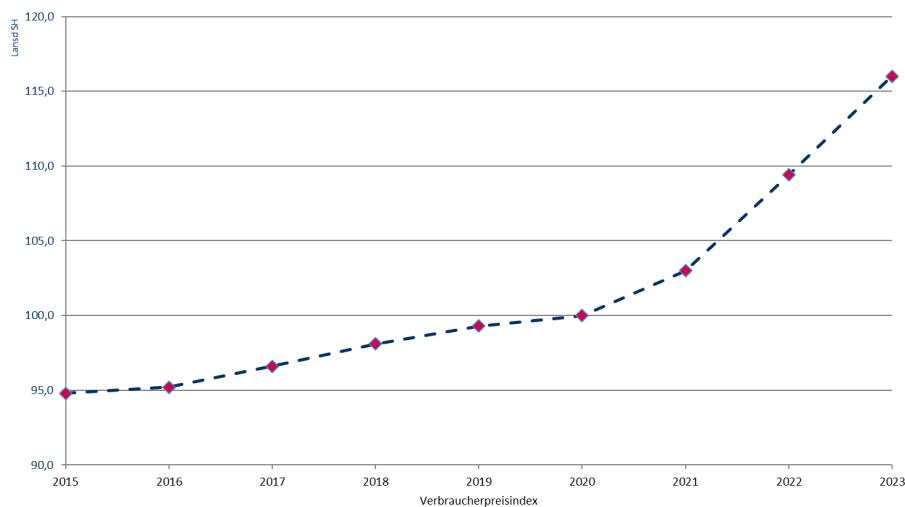


Abbildung 15 Verbraucherpreisindex Schleswig-Holstein [18]

4.3.1.3. **Einkommen**

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte sind die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, welche den privaten Haushalten zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können. In Schleswig-Holstein ist 2022 das durchschnittlich verfügbare Einkommen auf rund 26.300 EURO pro Einwohner gestiegen.

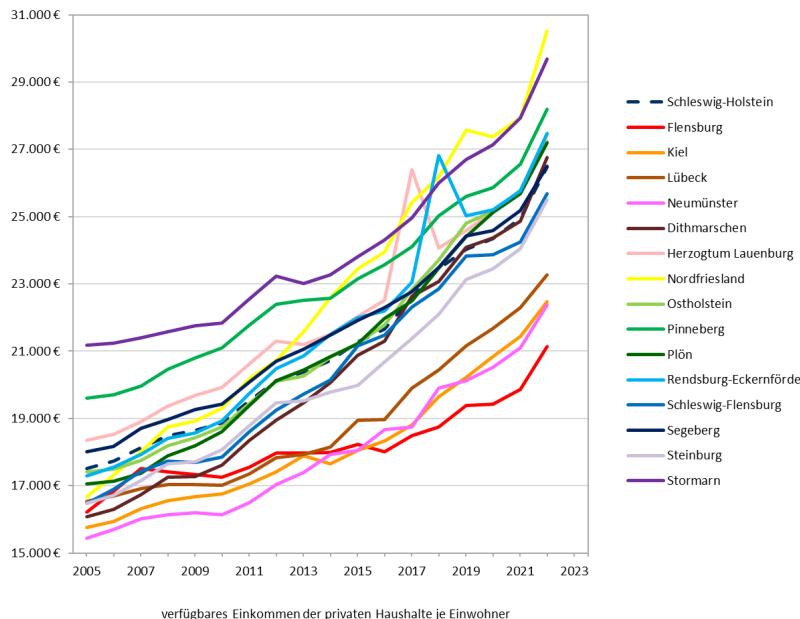


Abbildung 16 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [19]

4.3.1.4. Zinsen

In der ab Januar 2003 erhobenen MFI¹-Zinsstatistik der Bundesbank umfassen die Wohnungsbaukredite an private Haushalte besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum einschl. Wohnungsbau und -modernisierung gewährt wurden. Waren die Zinsen seit 2008 kontinuierlich gesunken, steigen sie seit 2021 deutlich an, seit Anfang 2024 stagnieren sie.

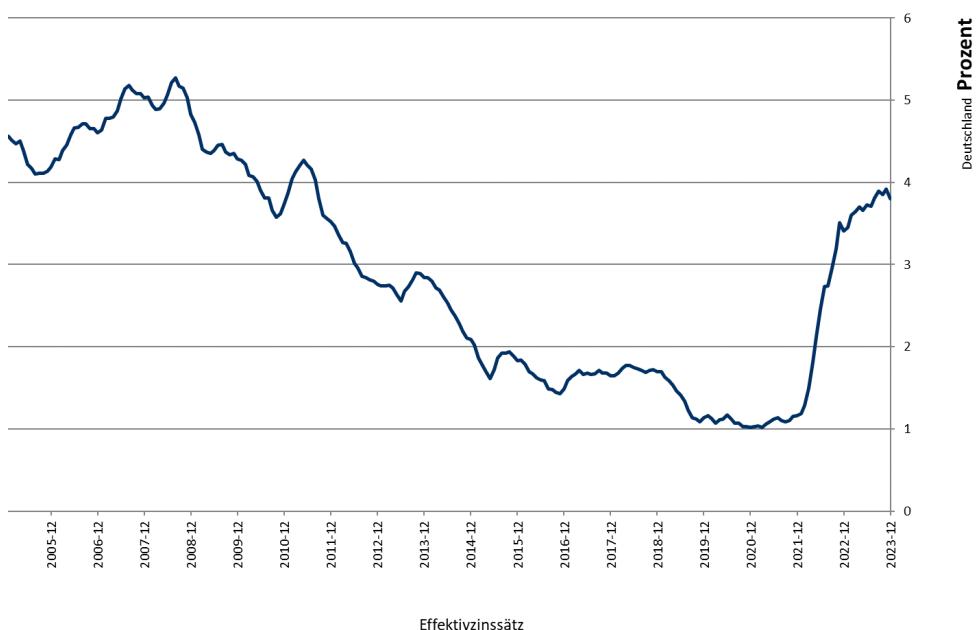


Abbildung 17 Neugeschäfte Banken Deutschland: Effektivzinssätze bei Wohnungsbaukrediten an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre [20]

¹ MFI: monetäre Finanzinstitute

- 19- Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

4.3.1.5. Angebotsmieten

Das Mietenmonitoring der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung) bereitet Angebotsdaten sowohl aus der Online-Vermarktung als auch Neuvertragsmieten wohnungswirtschaftlicher Anbieter auf und wertet diese aus. Die folgenden Abbildungen stellen eine Übersicht der Entwicklung der Angebote (nettokernt) auf dem Mietwohnungsmarkt (ohne geförderte Wohnungen der Sozialen Wohnraumförderung) in regionalen Teilmärkten dar.

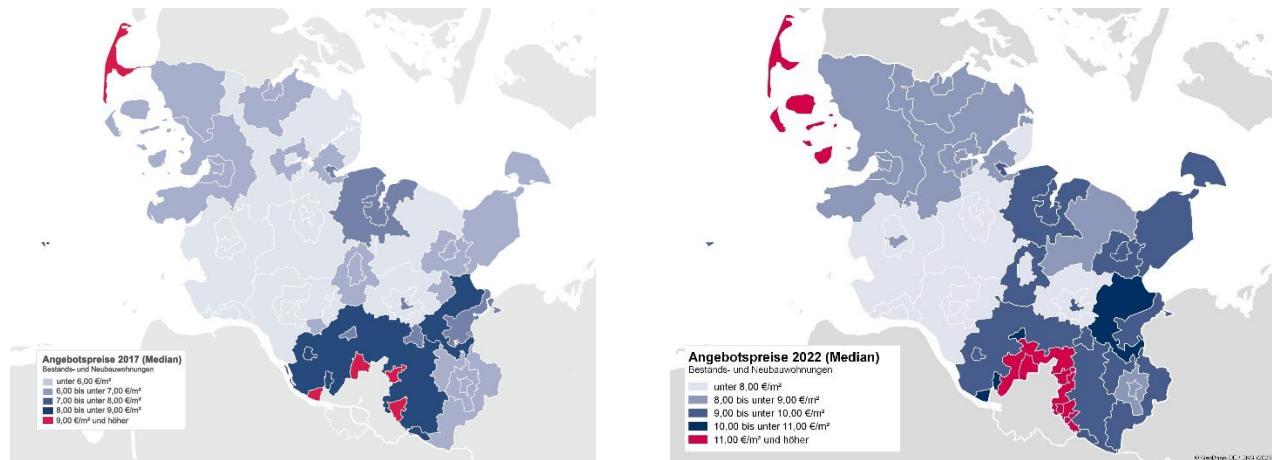


Abbildung 18 Angebotspreisniveau im Vergleich 2017 und 2022 [21]

4.3.2. Bauwirtschaft

4.3.2.1. Bautätigkeit

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Schleswig-Holsteins sind in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 um gut sechs Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum auf rund 2,1 Mrd. Euro gesunken. Das größte Minus gab es im Wohnungsbau, wo der Wert der Auftragseingänge binnen Jahresfrist preisbereinigt um 27,2 Prozent einbrach, so das Statistikamt Nord.

In den ersten drei Quartalen 2023 haben die größeren Betriebe des Bauhauptgewerbes Umsätze in Höhe von knapp 2,6 Mrd. Euro erwirtschaftet. Das sind 3,5 Prozent mehr als in den ersten neun Monaten des Vorjahrs. Preisbereinigt errechnet sich jedoch ein Rückgang um knapp fünf Prozent. Einen nennenswerten Umsatzanstieg verzeichnete lediglich der öffentliche Hochbau (plus 20,1 Prozent auf knapp 128 Mio. Euro). [22]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

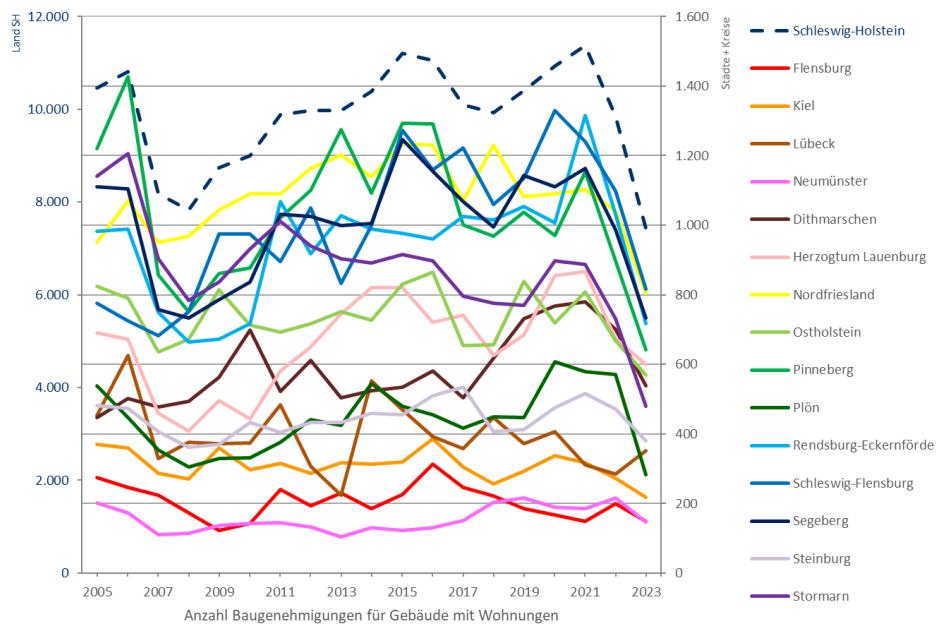


Abbildung 19 Anzahl Baugenehmigungen für Gebäude mit Wohnungen in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [23]

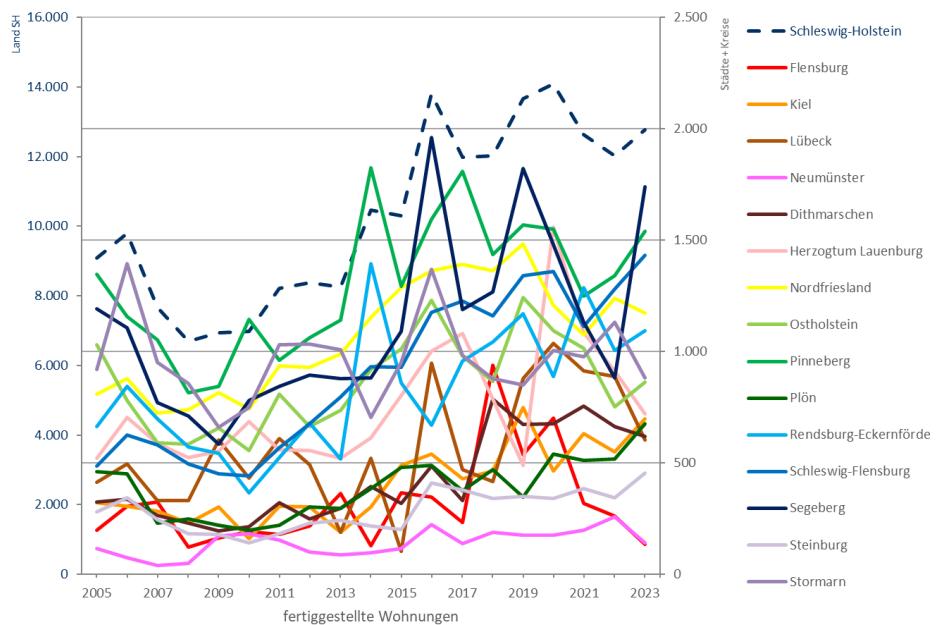


Abbildung 20 Fertiggestellte Wohnungen in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [24]

Im Jahr 2023 wurden in Schleswig-Holstein insgesamt 10.866 (-29,84% im Vergleich zu 2022) neue Wohnungen genehmigt, fertiggestellt wurden insgesamt 12.770 (+5,84%) gegenüber 2022) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Es wurden 4.922 neue Wohngebäude, darunter 4.172 Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen, sowie 782 Nicht-Wohngebäude fertiggestellt.

4.3.2.2. *Eigentum / Leerstand*

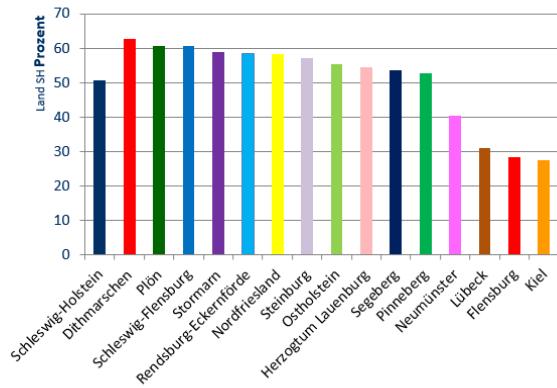
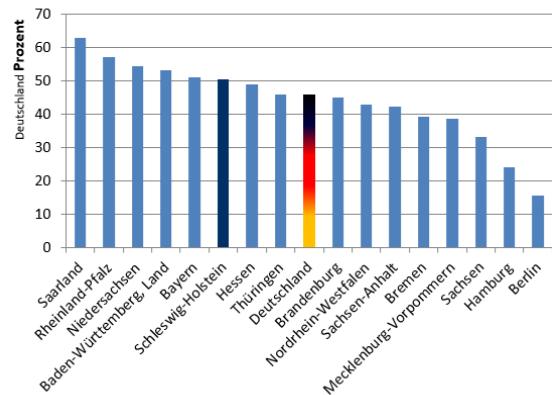


Abbildung 21 Eigentümerquote der Bundesländer in Deutschland sowie Kreise/ kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein [25] Ergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011

Die Eigentumsquote beschreibt den Anteil der vom Eigentümer selbstgenutzten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen. Im Ländervergleich zeigt sich, dass Schleswig-Holstein mit 50,5% über dem bundesweiten Schnitt von 45,9% liegt. Die Leerstandsquote bezeichnet den Anteil an leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand. Liegt sie deutschlandweit bei 4,4%, befindet sich Schleswig-Holstein mit 2,7% deutlich darunter.

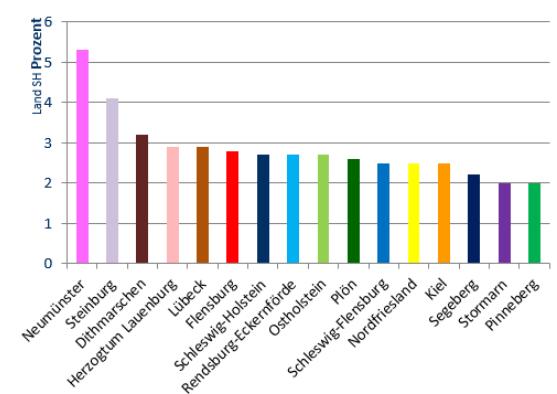
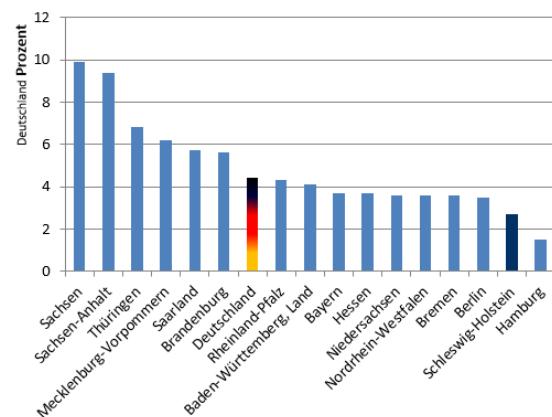


Abbildung 22 Leerstandsquote der Bundesländer in Deutschland sowie Kreise/ kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein [25] Ergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011

Die Leerstandsquote bezeichnet den Anteil an leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand. Liegt sie deutschlandweit bei 4,4%, befindet sich Schleswig-Holstein mit 2,7% deutlich darunter.

5. Grundstücksumsätze, Entwicklungen

5.1. Vorbemerkungen, Hinweise zu den Daten und Auswertungen

Gemäß §15 Abs. 4 der schleswig-holsteinischen Gutachterausschussverordnung wurden die Gutachterausschüsse von der ZGS gebeten, ihr zur Erarbeitung des Immobilienmarktberichtes Schleswig-Holstein Marktdaten bereitzustellen.

Als Datenquellen wurden die von den Gutachterausschüssen übermittelten Grundstücksmarktberichte sowie bereitgestellte, anonymisierte Datensätze aus den Kaufpreissammlungen und gezielte Datenabfragen zu den einzelnen Teilmärkten herangezogen.

Sofern Gutachterausschüsse Grundstücksmarktberichte veröffentlicht haben, wurden diese der ZGS übermittelt. Die Berichte enthalten in unterschiedlicher Ausprägung und Zusammenstellung allgemeine den Grundstücksmarkt beschreibende Daten sowie teilweise die Modelle zur Ableitung der für die Wertermittlungen relevanten Daten. Um weitere Daten und solche von denjenigen Gutachterausschüssen zu erhalten, die keine Grundstücksmarktberichte veröffentlicht haben, wurde allen Gutachterausschüssen zusätzlich die Möglichkeit angeboten, eine vorgegebene Datenzusammenstellung auszufüllen oder der ZGS anonymisierte digitale Datensätze aus den Kaufpreissammlungen bereitzustellen.

Abgefragt wurden für diesen Bericht Daten der Jahre 2022 und 2023. Sofern es möglich und diese vergleichbar waren, wurden die Daten mit bereits zur Verfügung gestellten Daten aus den Vorjahren verknüpft. Daten, die den Grundstücksmarktberichten entnommen wurden, sind in den Tabellen kursiv dargestellt. Sind Felder nicht oder mit „ka“ gefüllt, waren keine Daten verfügbar oder separat auswertbar.

Die Angaben zu den Umsatzzahlen im Kapitel 5.2 basieren auf den bereitgestellten bzw. in den Grundstücksmarktberichten angegebenen Gesamtumsatzzahlen aller in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfassten Vorgänge. Bei denjenigen, die der ZGS Datensätze zur Verfügung gestellt haben, sind alle übermittelten Datensätze jahrgangsweise in die Auswertung eingeflossen. Diese beinhalten auch Verträge im Rahmen von Tausch, Zwangsversteigerungen, etc.

Ab Kapitel 5.3 werden nur die Daten der Verträge herangezogen, die (in den Marktberichten der Gutachterausschüsse) in den jeweiligen Teilmärkten als Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ver- / auswertbar bzw. geeignet) angegeben wurden. Bei den digital bereitgestellten Datensätzen wurden die Verträge berücksichtigt, die nach objektiven Gesichtspunkten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten (Ausschluss von Tausch, Verwandtschaftsverhältnissen, Zwangsversteigerungen,).

Die Auswertungen in Kapitel 5.3 des Immobilienmarktberichtes wurden in folgende Teilmärkte untergliedert:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Wohnungs- und Teileigentum)
- Erbbaurecht und Erbbaugrundstück (Erbbau)

Das Kapitel 5.4 enthält Angaben zu den Umsätzen unterteilt in die ersten 3 genannten Teilmärkte. Innerhalb dieser sind alle nicht eindeutig zuordenbaren Eigentumsübergänge unter „Sonstige“ subsummiert und werden nicht weiter dargestellt sowie ausgewertet. Darunter fallen unter anderem Grundstücke wie Gemeinbedarfsflächen, Arondierungsflächen u.a. Im Kapitel 10 findet sich eine Gesamtübersicht zu den Eigentumswechseln von Erbbaurechten bzw. Erbbaurechtsgrundstücken.

In den Kapiteln 6 - 8 wurden die Teilmärkte weiter differenziert nach den wesentlichen Nutzungs- bzw. Objektarten. Neben den Umsatzangaben wurden für ausgewählte Teilmärkte durchschnittliche „Preisniveaus“ innerhalb der Kreise bzw. kreisfreien Städte ermittelt. Diese geben nicht den durchschnittlichen Preis einer einzelnen Grundstücks- / Objektart an, sondern ermöglichen einen Eindruck über die Verteilung des durchschnittlichen Preisniveaus im Land Schleswig-Holstein und einen Vergleich der Kreise und kreisfreien Städte untereinander. Eine weitergehende differenzierte Untersuchung unter Berücksichtigung besonderer lokaler Märkte („Hotspots“) innerhalb der Kreise und der kreisfreien Städte, wie beispielsweise Gemeinden im Hamburger Umland oder in den Kreisen entlang der Küsten, wurde in der Untersuchung nicht vorgenommen, da dies als Kernaufgabe der einzelnen Gutachterausschüsse innerhalb ihres Zuständigkeitsbereiches gesehen wird. Allerdings wurden die zugrundeliegenden Daten um Ausreißer bereinigt, so dass die Streuung der Daten und somit die Abweichungen zwischen Mittelwert und Median minimiert werden konnte. Teilweise waren die Ausreißer räumlichen Bereichen zuzuordnen, in den meisten Fällen fielen sie aus statistischen Gesichtspunkten aus der Stichprobe.

An dieser Stelle soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass der Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein nur einen generalisierten Überblick über das Transaktionsvolumen geben kann. Abweichungen zu anderen veröffentlichten Daten, z.B. in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse, können sich aufgrund verschiedener (Abfrage-)Stichtage und Zeiträume bzw. unterschiedlicher Aggregationen der bereitgestellten Daten / Datensätze ergeben. Lokale Besonderheiten insbesondere zu Preisen und Preisentwicklungen können nur durch die vor Ort zuständigen Gutachterausschüsse herausgearbeitet werden.

5.2. Umsätze gesamt, Umsätze in Kreise und kreisfreie Städte aufgeteilt

5.2.1. Anzahl

Die Entwicklung der Anzahl aller Rechtsvorgänge bis 2023 kann den folgenden Darstellungen entnommen werden.

Kreis / kreisfreie Stadt	Anzahl								Ver-änderung
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dithmarschen	2.505	2.327	2.516	2.564	2.798	2.681	2.341	1.845	-21,2%
Flensburg	1.101	991	967	965	858	905	682	415	-39,1%
Herzogtum Lauenburg	2.170	2.070	2.308	2.267	2.251	2.247	1.816	1.188	-34,6%
Lübeck	2.031	2.133	2.086	2.015	1.861	1.930	1.915	1.444	-24,6%
Kiel	2.138	1.920	1.702	1.718	1.913	1.850	1.714	1.410	-17,7%
Neumünster	731	826	KA	KA	KA	472	475	475	0,6%
Nordfriesland	3.913	3.760	3.738	3.795	4.045	3.729	2.970	2.490	-16,2%
Ostholstein	4.133	3.867	3.781	3.884	3.861	3.491	2.730	2.134	-21,8%
Pinneberg	3.890	3.970	4.040	4.000	3.654	3.479	2.804	2.477	-11,7%
Plön	1.904	1.935	2.064	1.998	2.072	1.918	1.513	1.263	-16,5%
Rendsburg-Eckernförde	3.592	3.440	3.620	3.322	3.697	3.673	3.228	2.456	-23,9%
Schleswig-Flensburg	3.449	3.523	2.934	3.077	3.070	3.143	2.390	1.897	-20,6%
Segeberg	3.365	3.383	3.419	3.275	3.569	3.250	2.649	2.293	-13,4%
Steinburg	1.684	1.805	1.801	1.814	1.858	1.817	1.528	1.206	-21,1%
Stormarn	1.428	1.403	1.510	1.397	1.812	1.528	1.285	1.308	1,8%
Schleswig-Holstein	38.034	37.353	36.486	36.091	37.319	35.641	30.037	24.301	-19,1%

Tabelle 2: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Auf dem schleswig-holsteinischen Grundstücksmarkt wurden im Jahr 2023 bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse rd. 24.300 Verträge registriert. Das bedeutet landesweit im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um -19,1%. In nahezu allen Kreisen und kreisfreien Städten lagen die Veränderungen zwischen -11,7% bis zu -39,1%. Lediglich in Neumünster und dem Kreis Stormarn blieben die Umsätze nahezu gleich. Mit einer Anzahl von rd. 2.500 wurden im Kreis Nordfriesland 2023 die meisten Verträge registriert, knapp gefolgt von Pinneberg und Rendsburg-Eckernförde.

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

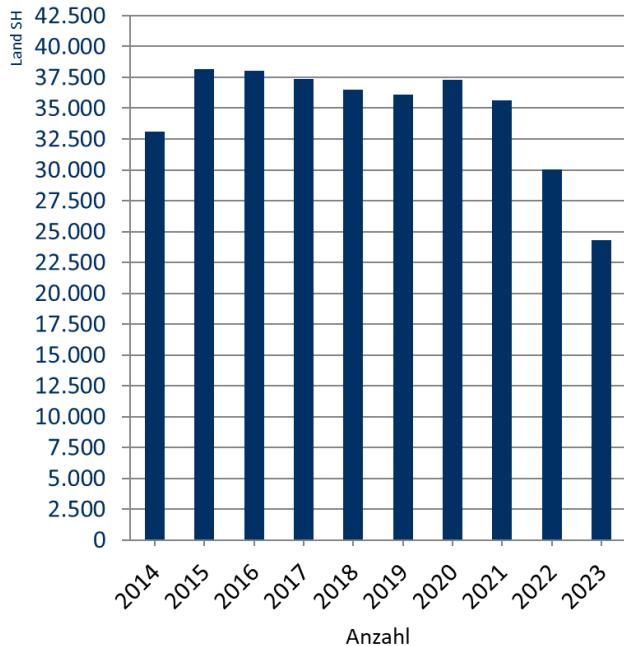


Abbildung 23: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in Schleswig-Holstein [1]

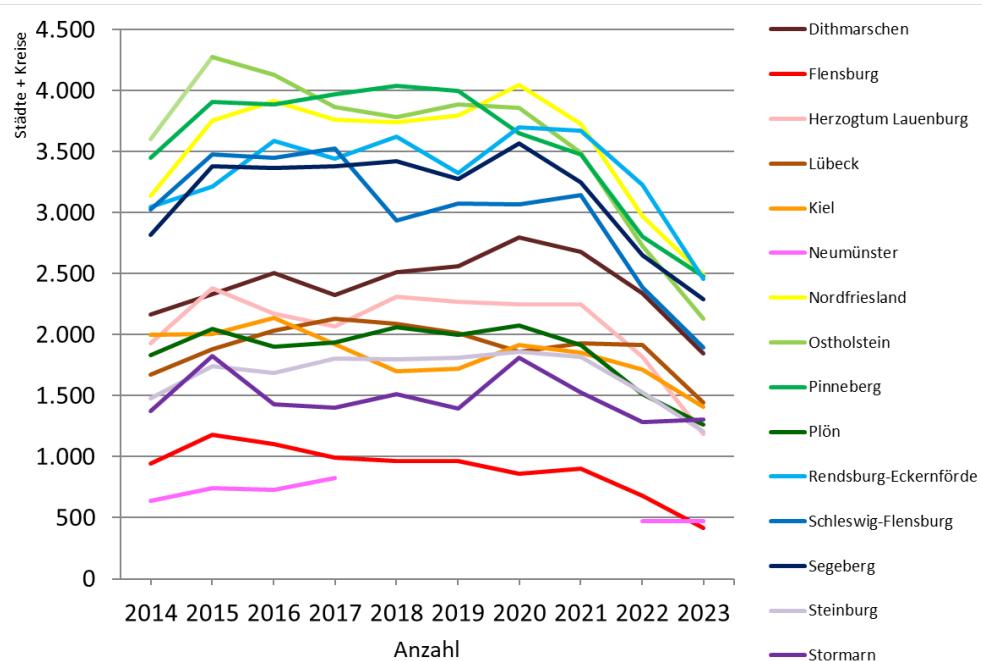


Abbildung 24: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Anzahl 2023

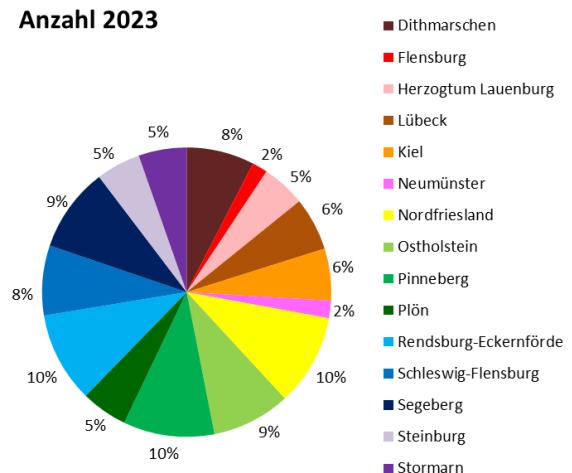


Abbildung 25: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

5.2.2. Geldumsatz

Die Entwicklung des Geldumsatzes für die Jahre bis 2023 kann den folgenden Darstellungen entnommen werden.

Kreis / kreisfreie Stadt	Geldumsatz (€)							Veränderung
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dithmarschen	301.874.611	367.114.160	369.096.634	482.264.327	554.217.687	564.613.271	381.864.339	-32,4%
Flensburg	267.199.530	380.956.541	266.734.325	277.663.842	461.861.757	337.118.669	186.575.761	-44,7%
Herzogtum Lauenburg	517.593.837	616.624.419	614.737.529	742.219.900	788.575.872	650.708.137	451.747.999	-30,6%
Lübeck	655.960.770	735.571.564	879.490.261	732.349.547	1.086.380.174	953.324.159	518.124.652	-45,7%
Kiel	632.700.000	642.242.000	886.509.000	840.975.238	1.087.131.327	743.087.765	575.456.998	-22,6%
Neumünster	149.582.646	kA	kA	kA	kA	142.619.992	118.999.763	-16,6%
Nordfriesland	1.409.658.204	1.487.926.544	1.661.123.264	2.065.394.912	2.296.578.943	1.917.164.520	1.258.806.150	-34,3%
Ostholstein	835.495.841	957.775.428	1.064.189.322	1.227.944.920	1.382.962.987	1.097.960.731	780.175.083	-28,9%
Pinneberg	965.000.000	1.239.000.000	1.210.000.000	1.277.565.926	1.525.771.075	1.309.629.182	891.950.927	-31,9%
Plön	387.911.936	472.622.353	449.515.680	558.923.174	660.413.318	562.424.701	373.604.933	-33,6%
Rendsburg-Eckernförde	714.692.902	786.459.850	779.768.465	860.975.322	1.027.541.007	923.285.778	735.157.957	-20,4%
Schleswig-Flensburg	587.415.592	551.205.636	624.140.328	743.747.350	905.367.439	731.906.356	549.668.316	-24,9%
Segeberg	826.082.488	1.001.393.487	1.149.993.332	1.148.075.864	1.316.224.498	1.091.287.578	800.615.870	-26,6%
Steinburg	270.186.011	293.000.000	315.000.000	346.180.494	404.501.095	394.395.388	321.578.185	-18,5%
Stormarn	404.930.900	545.990.159	587.162.979	744.546.211	786.830.685	679.680.649	589.403.508	-13,3%
Schleswig-Holstein	8.926.285.268	10.077.882.141	10.857.461.119	12.048.827.027	14.284.357.864	12.099.206.876	8.533.730.441	-29,5%

Tabelle 3: Geldumsatz (€) aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Mit den im Jahr 2023 registrierten Verträgen wurden knapp 8,5 Milliarden EURO umgesetzt, ein Rückgang um -29,5% gegenüber 2022, in dem bereits schon -15,3% weniger Geld gegenüber 2021 umgesetzt wurde. In allen Kreisen und kreisfreien Städten zeigen sich Veränderungen zwischen -13,3% bis zu -45,7%. Mit rund 1,26 Milliarden EURO (~15% Anteil am Gesamtumsatz des Landes) wurde in Nordfriesland der höchste Geldumsatz verzeichnet.

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

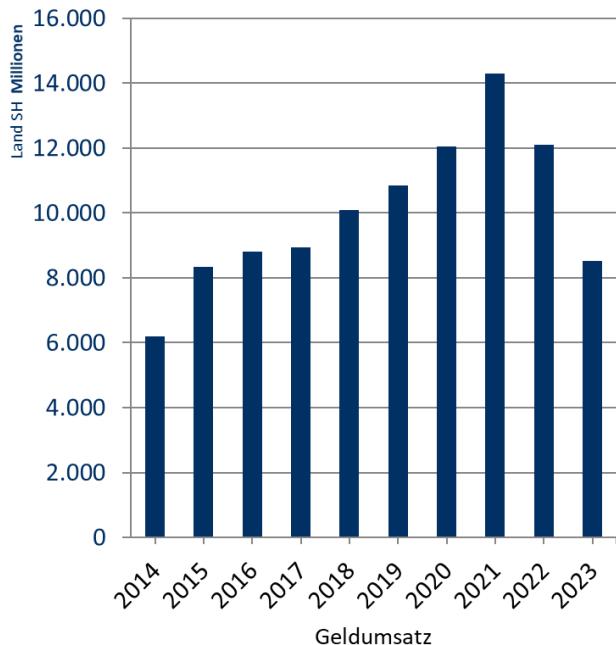


Abbildung 26: Geldumsatz (€) aller registrierten Rechtsvorgänge in Schleswig-Holstein [1]

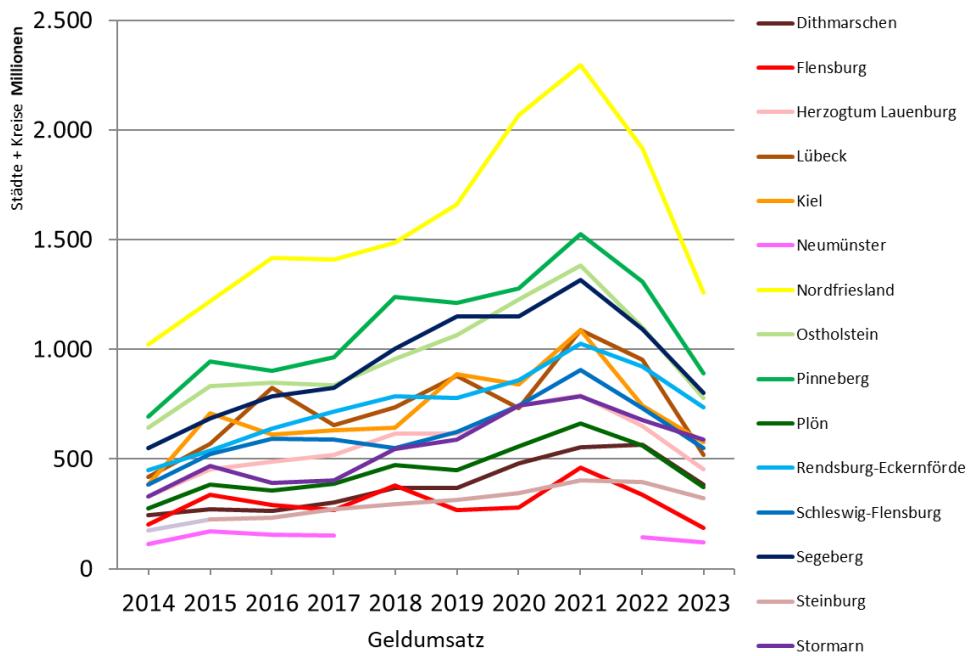


Abbildung 27: Geldumsatz (€) aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Geldumsatz 2023

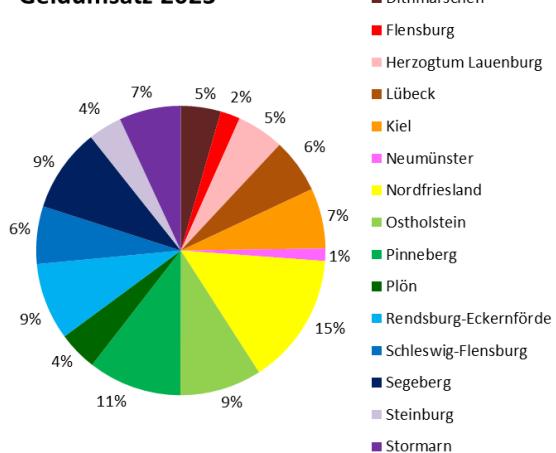


Abbildung 28: Geldanteil aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

5.2.3. Flächenumsatz

Die Entwicklung des Flächenumsatzes für die Jahre bis 2023 kann den folgenden Darstellungen entnommen werden.

Kreis / kreisfreie Stadt	Flächenumsatz (ha)								Veränderung
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dithmarschen	1.144	1.296	1.464	1.137	1.376	941	1.645	1.166	-29,1%
Flensburg	150	71	68	64	72	120	73	52	-28,7%
Herzogtum Lauenburg	905	605	740	801	593	690	572	499	-12,7%
Lübeck	319	334	267	234	212	306	400	98	-75,4%
Kiel	kA	kA	84	127	168	169	72	54	-24,5%
Neumünster	164	99	kA	kA	kA	kA	40	54	37,4%
Nordfriesland	1.856	1.820	2.315	1.905	2.330	1.952	1.973	1.805	-8,5%
Ostholstein	829	867	863	1.397	1.167	782	694	704	1,5%
Pinneberg	kA	kA	kA	kA	529	609	417	434	3,9%
Plön	867	576	1.361	815	1.075	939	375	438	16,8%
Rendsburg-Eckernförde	1.949	1.448	1.589	1.565	1.662	1.678	1.552	1.444	-6,9%
Schleswig-Flensburg	2.351	1.846	1.622	1.689	1.292	1.314	1.194	1.061	-11,2%
Segeberg	1.055	938	982	985	1.765	826	763	1.106	44,9%
Steinburg	483*	347*	508,1*	448,7*	1.095	813	945	700	-26,0%
Stormarn	1.571	2.438	kA	kA	kA	kA	kA.	kA.	
Schleswig-Holstein	13.160	12.339	11.355	10.719	13.336	11.139	10.715	9.616	-10,3%

Tabelle 4: Flächenumsatz (ha) aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* hier nur Bauland sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Flächenumsatz bebauter und unbebauter Grundstücke belief sich 2023 auf rund 9.600 ha. Das bedeutet im Vergleich zu 2022 (~10.700 ha) einen Rückgang von -10,3%. In den Kreisen gibt es überwiegend rückläufige (bis zu -75,4% in Lübeck), aber auch vereinzelt deutlich steigende Ausprägungen wie im Kreis Segeberg (+44,9%).

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

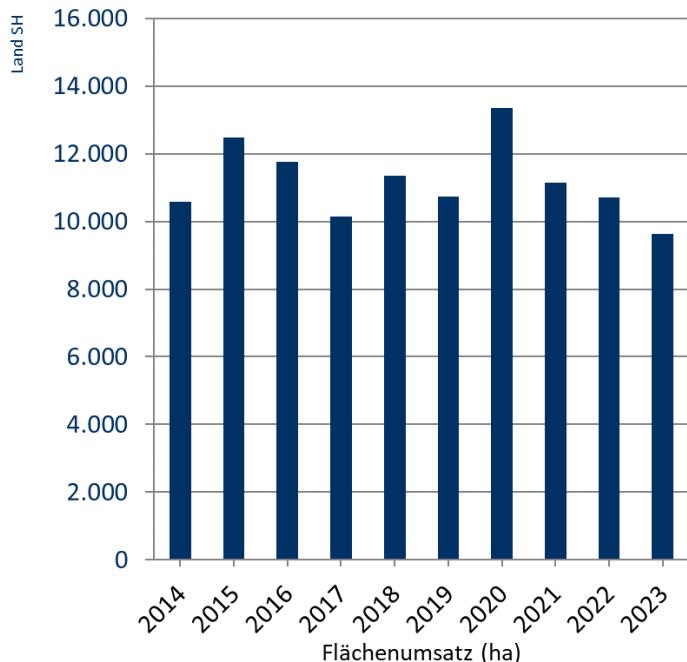


Abbildung 29: Flächenumsatz (ha) aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

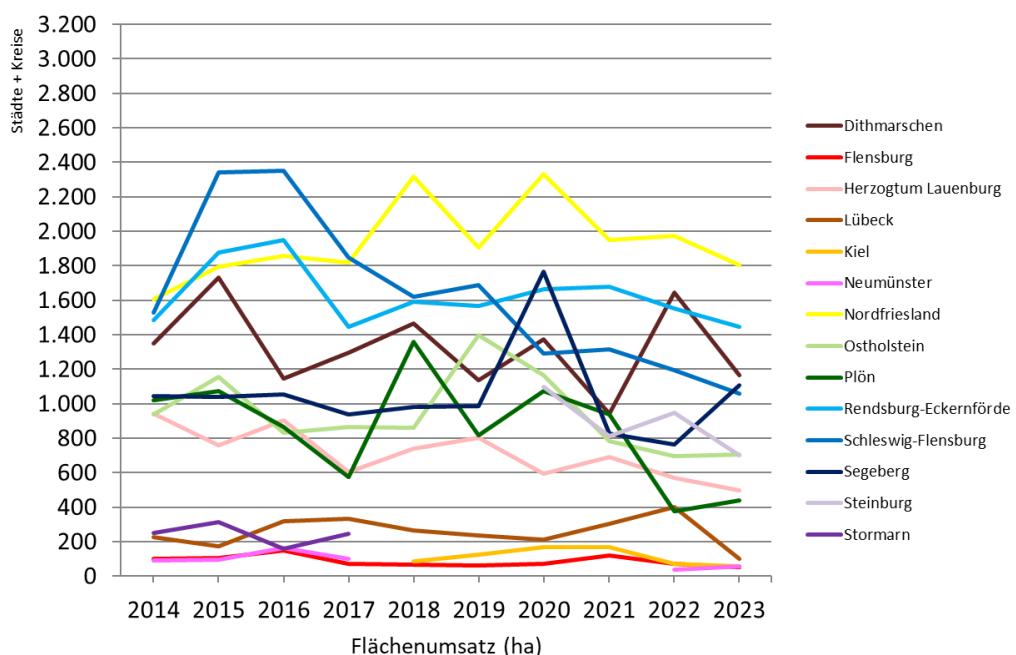


Abbildung 30: Flächenumsatz (ha) aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

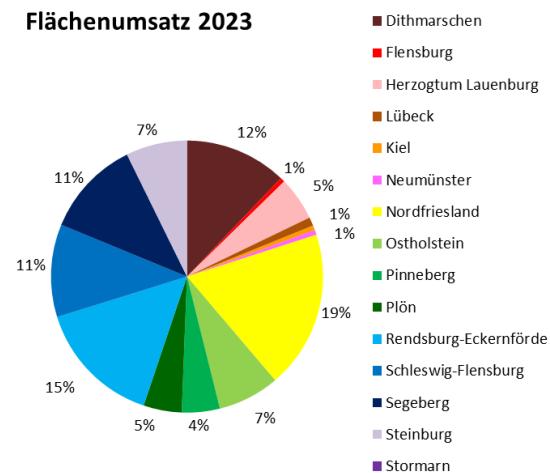


Abbildung 31: Flächenanteil aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

5.3. Umsätze gesamt, Umsätze nach Objektarten

In diesem Kapitel werden die Angaben zu einzelnen Teilmärkten zusammengestellt. Basis sind die in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse in den jeweiligen Teilmärkten als aus-/verwertbar bzw. geeignet bezeichneten Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Der Grundstücksmarkt wird in diesem Kapitel nach vier wesentlichen Teilmärkten unterteilt:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Wohnungs-/Teileigentum)
- Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke

Da eine flächendeckende Trennung bei den Rechtsvorgängen, bei denen ein Hinweis vorlag, dass ein Erbbaurecht/-grundstück veräußert oder ein Erbbaurecht neu bestellt wurde, nicht möglich war, handelt es sich unter den als „Erbbau“ aufgeführten Fällen um eine Zusammenfassung aller Rechtsvorgänge.

Mit einem Marktanteil von 52% aller Verträge wurden 2023 für bebaute Grundstücke mit rund 5,37 Milliarden EURO die höchsten Umsätze getätigt. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um -30,8% (2022 bereits schon -12,1% im Vergleich zu 2021). Die 2023 veräußerten Wohnungs- und Teileigentüme nahmen mit 28% den zweitgrößten Marktanteil, unbebaute Grundstücke mit 17% den drittgrößten Marktanteil ein. Die unbebauten und bebauten Grundstücke erfuhren bei der Anzahl der Verträge einen Rückgang (-24,8 bzw. -13,6%), der Geldumsatz fiel ebenfalls: -25,1% bzw. -30,8%. Die Tendenz zeigte sich auch beim Teilmarkt der Wohnungs- und Teileigentüme: -17,1% bzw. -27,1%.

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Teilmarkt	Anzahl *					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
unbebaut	6.653	7.037	6.528	5.121	3.853	-24,8%
bebaut	16.671	17.224	15.893	13.493	11.664	-13,6%
Sondereigentum	9.621	9.556	9.638	7.734	6.409	-17,1%
Erbbau ¹	982	1.070	1.072	1.015	749	-26,2%

Teilmarkt	Geldumsatz (€) *					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
unbebaut	1.222.474.800	1.410.658.083	1.663.013.408	1.174.433.472	879.773.530	-25,1%
bebaut	6.733.405.235	7.273.012.080	8.818.121.615	7.753.931.763	5.368.584.016	-30,8%
Sondereigentum	2.155.267.863	2.671.376.717	3.041.958.420	2.425.636.295	1.767.847.787	-27,1%
Erbbau ¹	189.945.648	224.540.067	247.184.729	244.706.848	183.561.385	-25,0%

Teilmarkt	Flächenumsatz (ha) *					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Unbebaut	7.550	7.342	7.109	4.599	5.801	26,1%
Bebaut	3.160	3.617	3.029	3.149	2.411	-23,4%

Tabelle 5 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]

¹2019-2021 ohne Neumünster und Stormarn / 2022+2023 ohne Stormarn

*2019-2021 alle Angaben ohne Neumünster / 2020+2021 Flächenumsatz ohne Stormarn

5.3.1. Anzahl

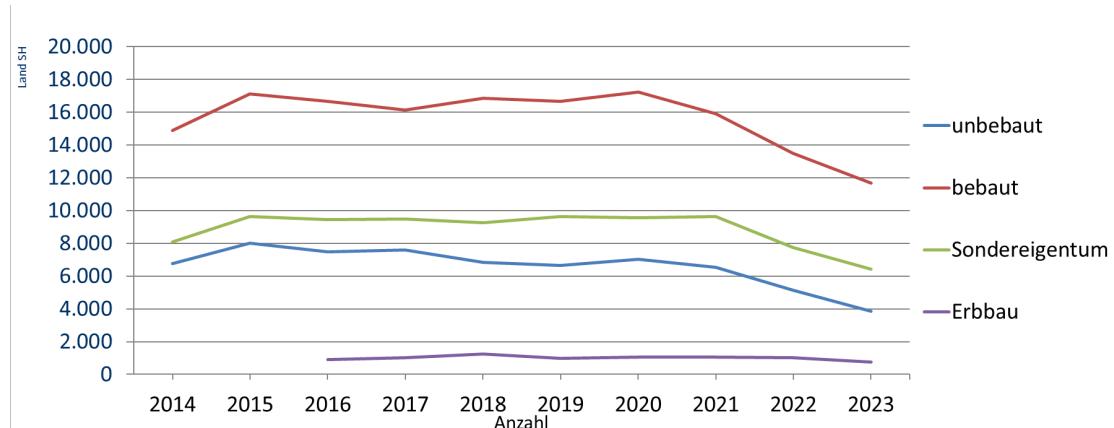


Abbildung 32 Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten in Schleswig-Holstein [1]

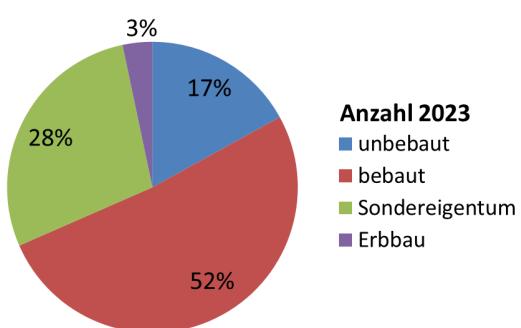


Abbildung 33 Anteil Transaktionen der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]

5.3.2. Geldumsatz

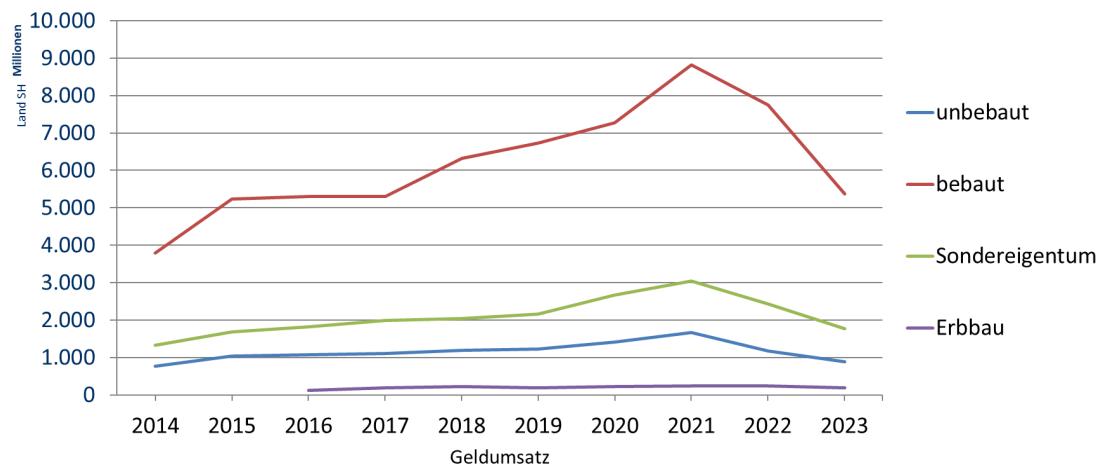


Abbildung 34 Geldumsatz (€) der Transaktionen nach Teilmärkten in Schleswig-Holstein [1]

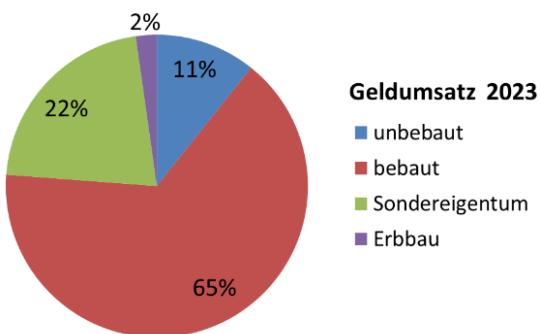


Abbildung 35 Anteil Geldumsatz der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]

5.3.3. Flächenumsatz

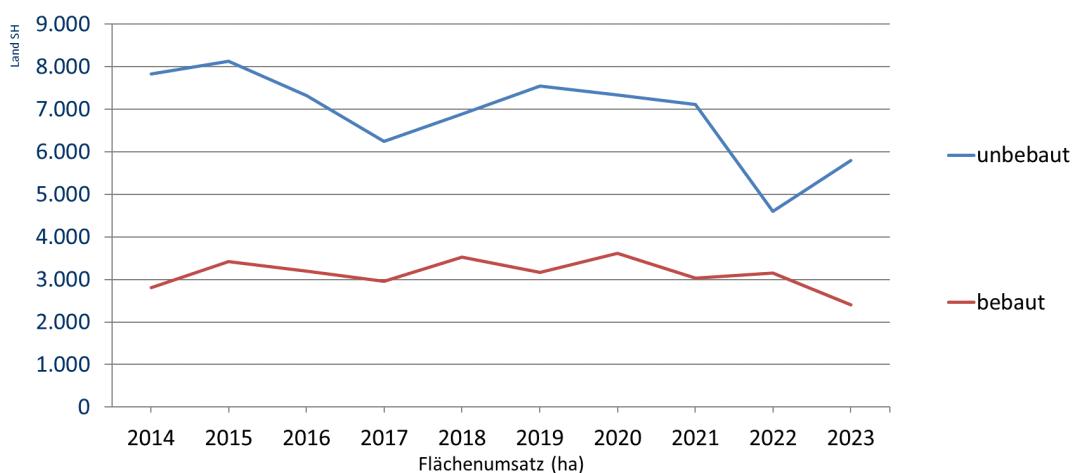


Abbildung 36 Flächenumsatz (ha) der Transaktionen nach Teilmärkten in Schleswig-Holstein [1]

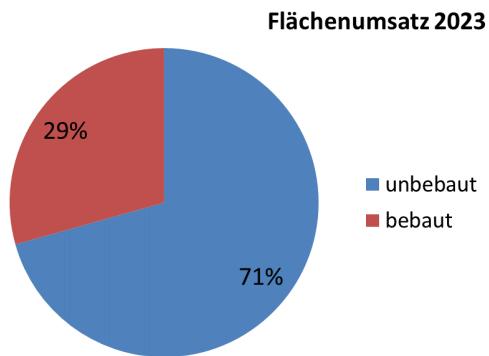


Abbildung 37 Anteil Flächenumsatz der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]

5.4. Umsätze nach Teilmärkten

5.4.1. Unbebaute Grundstücke

In diesem Kapitel wird das Marktgeschehen für die unbebauten Grundstücke betrachtet. Die Untergliederung dieses Teilmarktes orientiert sich an den in § 3 der ImmoWertV vorgegebenen Entwicklungszuständen:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- (Bauerwartungsland)
- Rohbauland)
- baureifes Land (Bauland)
- sonstige.

Teilmarkt	Anzahl					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Land- und Forstwirtschaft	1.388	1.422	1.281	1.218	1.134	-6,9%
Bauland	4.261	4.760	4.409	2.891	1.907	-34,0%
Sonstige	929	805	793	807	637	-21,1%

Teilmarkt	Geldumsatz (€)					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Land- und Forstwirtschaft	184.701.827	180.075.238	172.200.277	147.083.317	176.143.210	19,8%
Bauland	891.657.420	1.157.696.946	1.358.271.604	840.408.358	461.056.658	-45,1%
Sonstige	86.694.515	21.520.512	28.424.643	38.149.925	99.640.324	161,2%

Teilmarkt	Flächenumsatz (ha)					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Land- und Forstwirtschaft	6.045	6.657	5.175	4.174	4.534	8,6%
Bauland	761	1.137	1.275	561	365	-35,0%
Sonstige	968	487	516	626	449	-28,2%

Tabelle 6 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

Mit 52% (1.907) der Transaktionen bilden diejenigen Grundstücke, die als baureifes Land (Bauland) gehandelt wurden, den Hauptanteil dieses Teilmarktes. Allerdings wurde im Vergleich zum Vorjahr 2023 mit rd. 461 Millionen EURO -45,1% weniger Geld und -35,0% (365 ha) weniger Fläche umgesetzt.

Bei den Wohnbauflächen ist die Anzahl der Verträge rückläufig (-35,0%). Auch Geldvolumen (-51,8%) sowie der Flächenumsatz (-39,5%) fielen 2023 nochmals sehr stark ab. Bei den wirtschaftlich genutzten Bauflächen sanken die Transaktionen (-41,5%), der Flächenumsatz (-33,4%) und das Geldvolumen (-23,2%) (siehe Kapitel 6).

Trotz eines leichten Rückgangs (-6,9%) der Vertragszahlen bei den veräußerten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks waren 2023 Geldumsatz (+19,8%) und Flächenumsatz (+8,6%) angestiegen.

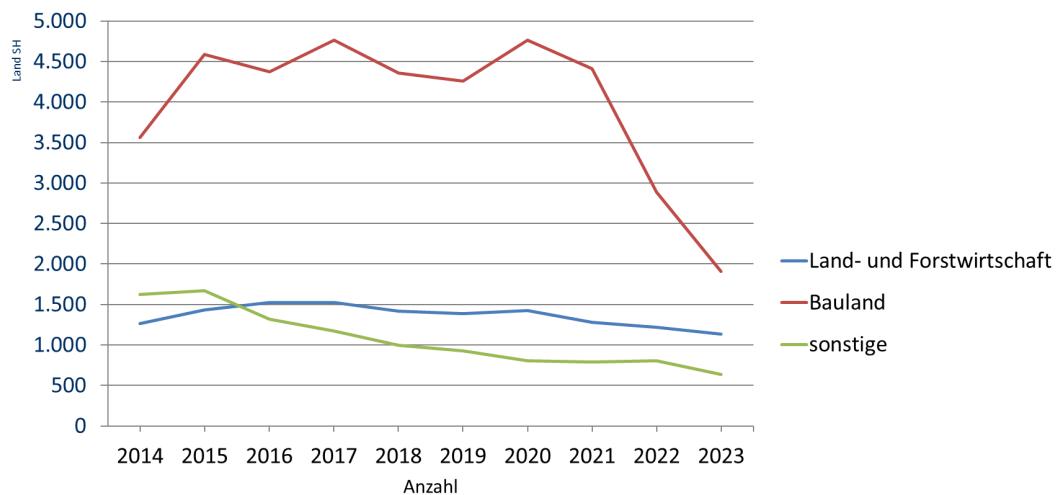


Abbildung 38: Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

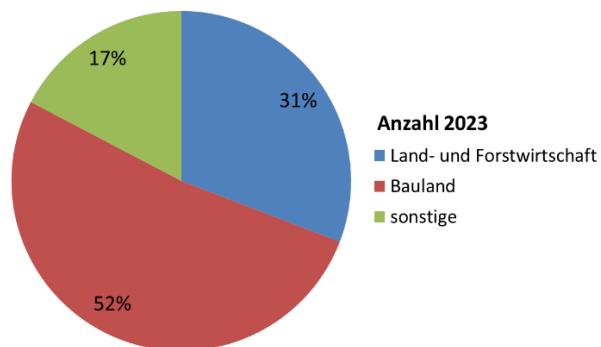


Abbildung 39: Prozentuale Verteilung der Anzahl von Transaktionen für Teilmärkte der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

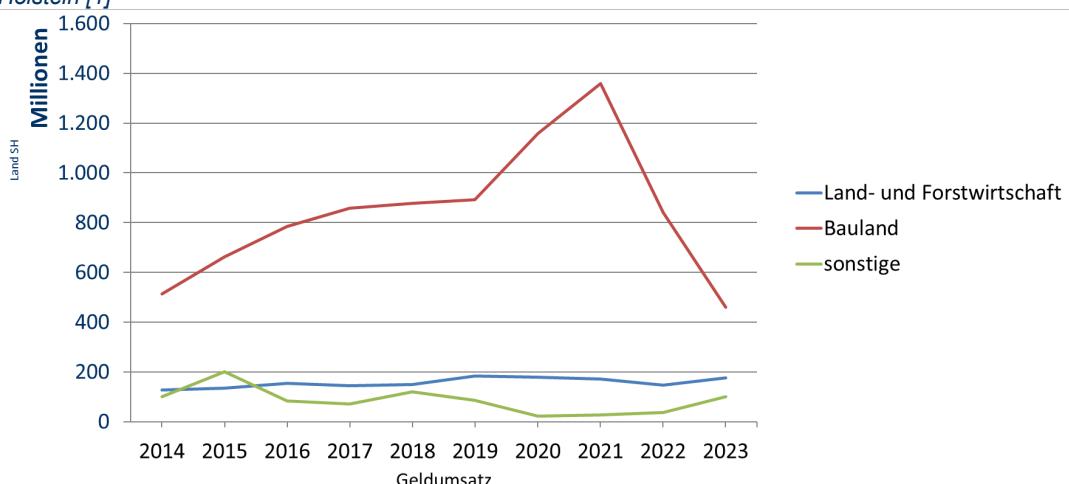


Abbildung 40: Geldumsatz (€) der Transaktionen nach Teilmärkten der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

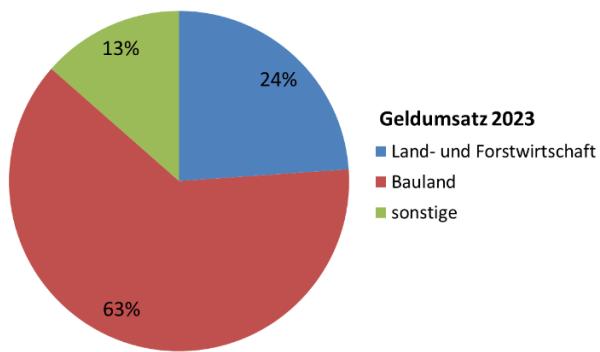


Abbildung 41: Prozentuale Verteilung des Geldumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

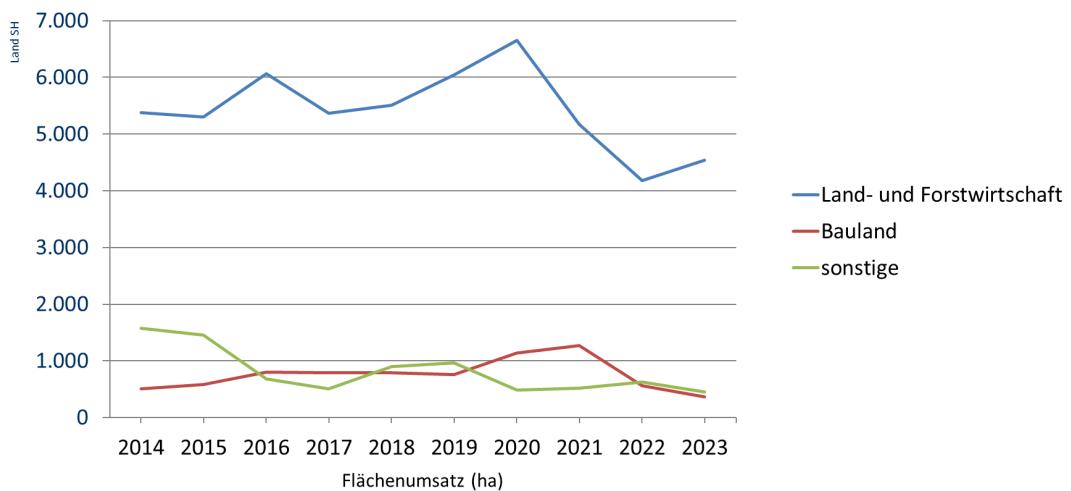


Abbildung 42: Flächenumsatz (ha) der Transaktionen nach Teilmärkten der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

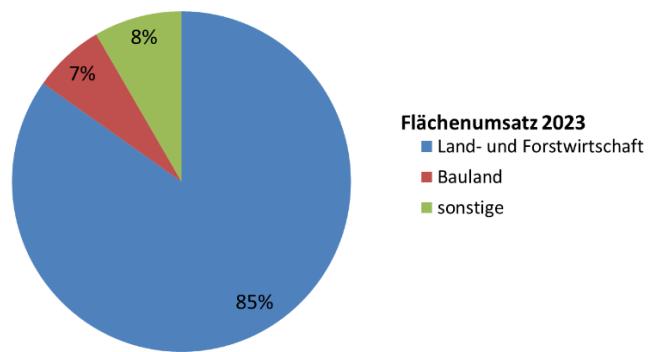


Abbildung 43: Prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

5.4.2. Bebaute Grundstücke

In diesem Kapitel wird das Marktgeschehen für die bebauten Grundstücke dargestellt. Die Untergliederung dieses Teilmarktes orientiert sich an der Nutzung der auf dem Grundstück stehenden Bebauung:

- Wohnen
- gemischt genutzt (Wohn- und Geschäftshaus)
- Wirtschaft
- Sonstige

Mit 92% (10.714 Verträge) der gehandelten Grundstücke bilden diejenigen, deren Nutzung dem Wohnen dient, den Hauptanteil dieses Teilmarktes. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2023 in diesem Segment rückläufige Vertragszahlen (-11,9%) und -27,3% weniger Geldumsatz verzeichnet. Die wirtschaftlich und gemischt genutzten Immobilien verzeichnen in beiden Angaben noch stärkere rückläufige Ausprägungen.

Teilmarkt	Anzahl					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Wohnen	15.023	15.423	14.068	12.157	10.714	-11,9%
Gemischt	504	474	502	435	251	-42,3%
Wirtschaft	518	578	645	642	500	-22,1%
Sonstige	623	710	648	222	154	-30,6%

Teilmarkt	Geldumsatz (€)					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Wohnen	4.855.278.859	5.737.874.662	6.857.496.302	5.752.141.868	4.182.941.635	-27,28%
Gemischt	456.041.355	472.650.062	16.635.174	526.296.447	266.176.649	-49,42%
Wirtschaft	1.087.760.025	761.820.239	1.135.894.414	1.350.949.291	817.497.446	-39,49%
Sonstige	334.628.996	286.354.617	265.222.225	114.476.257	80.972.549	-29,27%

Tabelle 7 Anzahl und Geldumsatz von bebaute Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

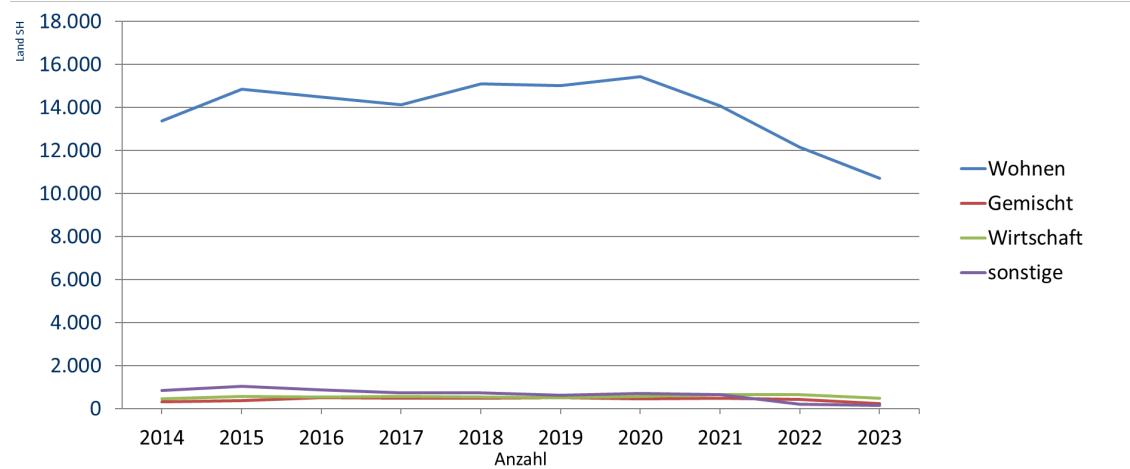


Abbildung 44: Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

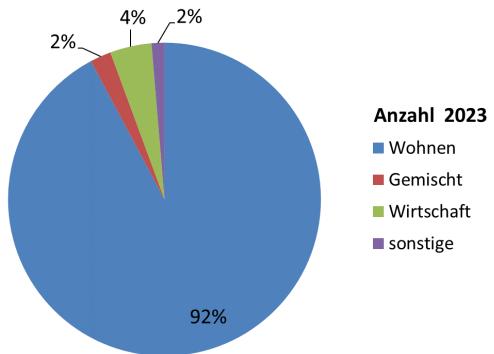


Abbildung 45: Prozentuale Verteilung der Anzahl von Transaktionen für Teilmärkte der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

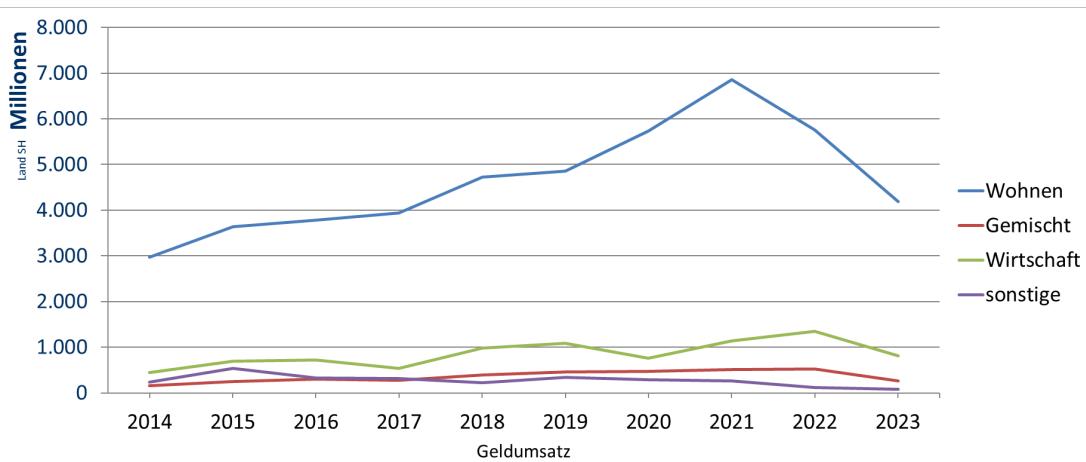


Abbildung 46: Geldumsatz (€) der Transaktionen nach Teilmärkten der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

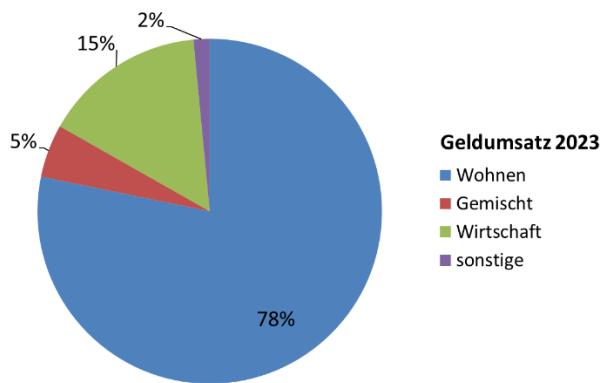


Abbildung 47: Prozentuale Verteilung des Geldumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]

5.4.3. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) kann an Wohnungen das Wohnungseigentum sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden.

Eine differenzierte Analyse von Wohnungs- und Teileigentum kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden, da hierzu keine vollständigen Informationen vorliegen.

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geldumsätze der veräußerten Wohnungseigentüme landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Mit 6.409 Verträgen wurden 2023 1,77 Milliarden EURO für Sondereigentum umgesetzt. Das bedeutet im Vergleich zu 2022 ein Minus von -17,1% an Verträgen mit -27,1% weniger Geldumsatz. Die höchsten Umsätze wurden in touristisch stark nachgefragten Kreisen Nordfriesland und Ostholstein getätigt.

In diesem Marktsegment wird weiterhin unterschieden zwischen:

- - Verkauf eines neu erstellten, bislang nicht genutzten Sondereigentums (Erstverkauf aus Neubau)
- - Verkauf eines „gebrauchten“ Sondereigentums (Weiterverkauf)
- - Verkäufe von bislang vermieteten Räumen nach Umwandlung in ein Sondereigentum (Erstverkauf aus Umwandlung)

Letzt genannter Teilmarkt konnte nur teilweise berücksichtigt werden, da dies nicht bei allen Gutachterausschüssen erfasst wird.

Teilmarkt	Anzahl					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Erstverkauf	2.438	2.436	2.499	1.417	706	-50,2%
Weiterverkauf	6.877	6.334	6.301	5.879	5.120	-12,91%
Umwandlung	129	253	216	203	363	78,82%

Teilmarkt	Geldumsatz (€)					Veränderung
	2019	2020	2021	2022	2023	
Erstverkauf	951.788.782	1.039.884.017	1.163.406.721	695.347.338	340.918.387	-50,97%
Weiterverkauf	1.419.980.211	1.425.900.804	1.638.036.491	1.581.985.481	1.293.438.021	-18,24%
Umwandlung	21.208.725	78.632.948	70.868.067	56.799.993	94.738.620	66,79%

Tabelle 8 Anzahl und Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum in Schleswig-Holstein [1]

Die Eigentumswohnungen, die 2023 weiterverkauft wurden, bilden mit 83% der Verträge (5.120) und 75% (1,29 Milliarden EURO) des getätigten Geldumsatzes den Hauptanteil in diesem Teilmarkt.

Die Vertragszahlen (-50,2% Erstverkauf / -12,9% Weiterverkauf) sowie die Geldumsätze (-51% Erstverkauf / -18,2% Weiterverkauf) sind im Vergleich zu 2022 stark zurück gegangen (siehe Kapitel 8).

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Wohnungseigentum	Anzahl		Geldumsatz [€]	
	2022	2023	2022	2023
kleiner 45m ²	Weiterverkauf	1.004	858	166.526.653
	Erstverkauf	167	48	32.854.288
	Umwandlung	31	31	4.295.064
	Gesamt	1.202	937	203.676.005
zwischen 45m ² - 150m ²	Weiterverkauf	3.620	3.115	992.114.436
	Erstverkauf	1.124	551	527.788.712
	Umwandlung	158	297	41.946.635
	Gesamt	4.902	3.963	1.561.849.783
größer 150m ²	Weiterverkauf	49	63	75.182.045
	Erstverkauf	40	23	76.412.515
	Umwandlung	2	4	6.600.000
	Gesamt	91	90	158.194.560
ohne Wohnflächenangaben	Weiterverkauf	1.206	1.084	348.162.347
	Erstverkauf	86	84	58.291.823
	Umwandlung	12	31	3.958.294
	Gesamt	1.304	1.199	410.412.464
Gesamt		7.499	6.189	2.334.132.812
				1.729.095.028

Tabelle 9: Anzahl und Geldumsatz von Wohnungseigentum in Schleswig-Holstein [1]

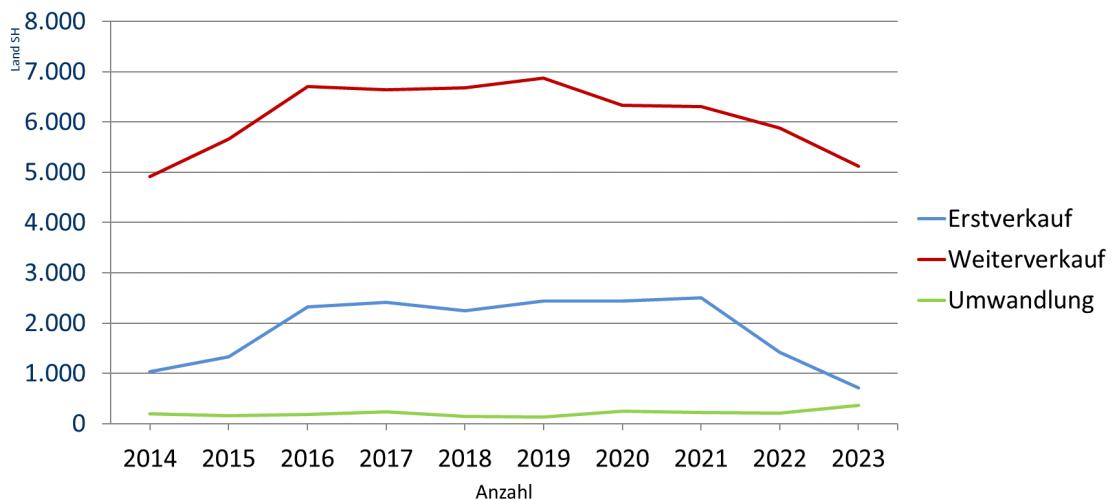


Abbildung 48: Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]

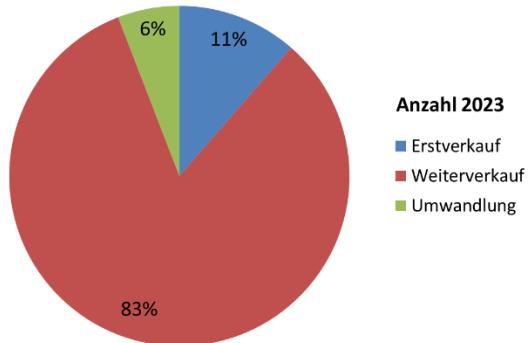


Abbildung 49: Prozentuale Verteilung der Anzahl von Transaktionen für Teilmärkte des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

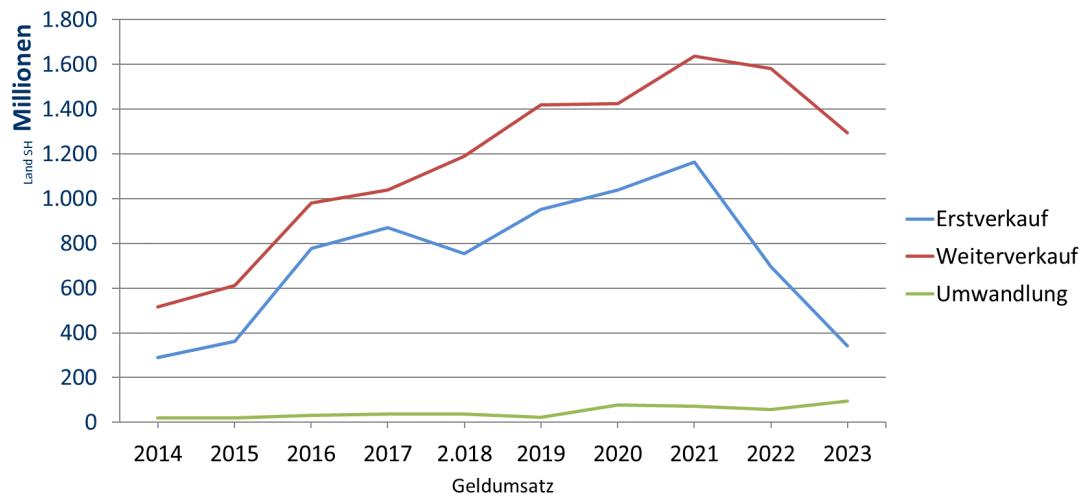


Abbildung 50: Geldumsatz der Transaktionen nach Teilmärkten des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]

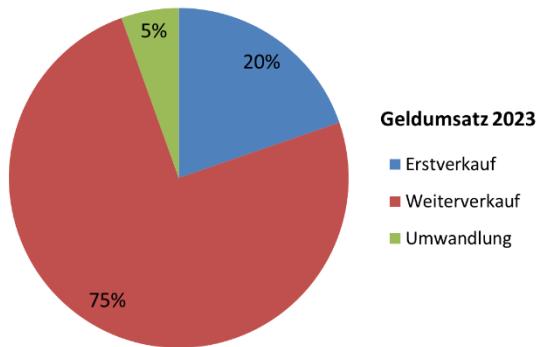


Abbildung 51: Prozentuale Verteilung des Geldumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]

6. Unbebaute Grundstücke

6.1. Flächen für den Wohnungsbau

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Flächen für den Wohnungsbau landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Im Vergleich zu 2022 sank 2023 landesweit die Anzahl der Transaktionen auf rund 1.600 (-35,00%), von 2021 nach 2022 waren es bereits -31,24%. Der Geldumsatz, der 2021 noch die Milliardenmarke mit rund 1.063 Milliarden überstieg, fiel 2022 nach 2023 auf rund 330,69 Millionen € (-51,8%) und der Flächenumsatz auf 152,6 ha (-39,53%).

Wohnbauflächen	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	289	151	-47,75%	17.891.066	12.028.620	-32,77%	24,5	14,2	-42,16%
Flensburg	12	13	8,33%	3.157.576	8.527.005	170,05%	1,5	5,8	291,11%
Herzogtum Lauenburg	255	112	-56,08%	57.446.297	28.165.514	-50,97%	21,7	9,9	-54,07%
Lübeck	65	21	-67,69%	18.707.044	4.964.905	-73,46%	5,6	1,4	-75,06%
Kiel	24	20	-16,67%	9.861.000	13.459.000	36,49%	2,3	2,8	21,74%
Neumünster	12	16	33,33%	1.787.000	1.782.760	-0,24%	0,9	0,8	-6,18%
Nordfriesland	240	159	-33,75%	191.281.157	54.069.124	-71,73%	34,5	15,8	-54,17%
Ostholstein	188	101	-46,28%	82.192.696	29.342.881	-64,30%	19,5	9,5	-51,19%
Pinneberg	272	178	-34,56%	78.373.734	42.961.644	-45,18%	22,6	12,1	-46,38%
Plön	117	89	-23,93%	31.862.518	18.108.169	-43,17%	12,8	10,2	-19,95%
Rendsburg-Eckernförde	334	190	-43,11%	60.669.424	31.507.667	-48,07%	44,1	25,0	-43,35%
Schleswig-Flensburg	289	177	-38,75%	34.483.576	19.741.472	-42,75%	22,0	13,4	-38,94%
Segeberg	201	220	9,45%	59.496.579	43.531.825	-26,83%	22,2	18,0	-19,15%
Steinburg	131	129	-1,53%	20.399.110	14.224.227	-30,27%	13,0	10,7	-17,81%
Stormarn	45	32	-28,89%	18.492.131	8.275.945	-55,25%	5,2	2,9	-43,60%
Schleswig-Holstein	2.474	1.608	-35,00%	686.100.908	330.690.758	-51,80%	252,3	152,6	-39,53%

Tabelle 10 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten

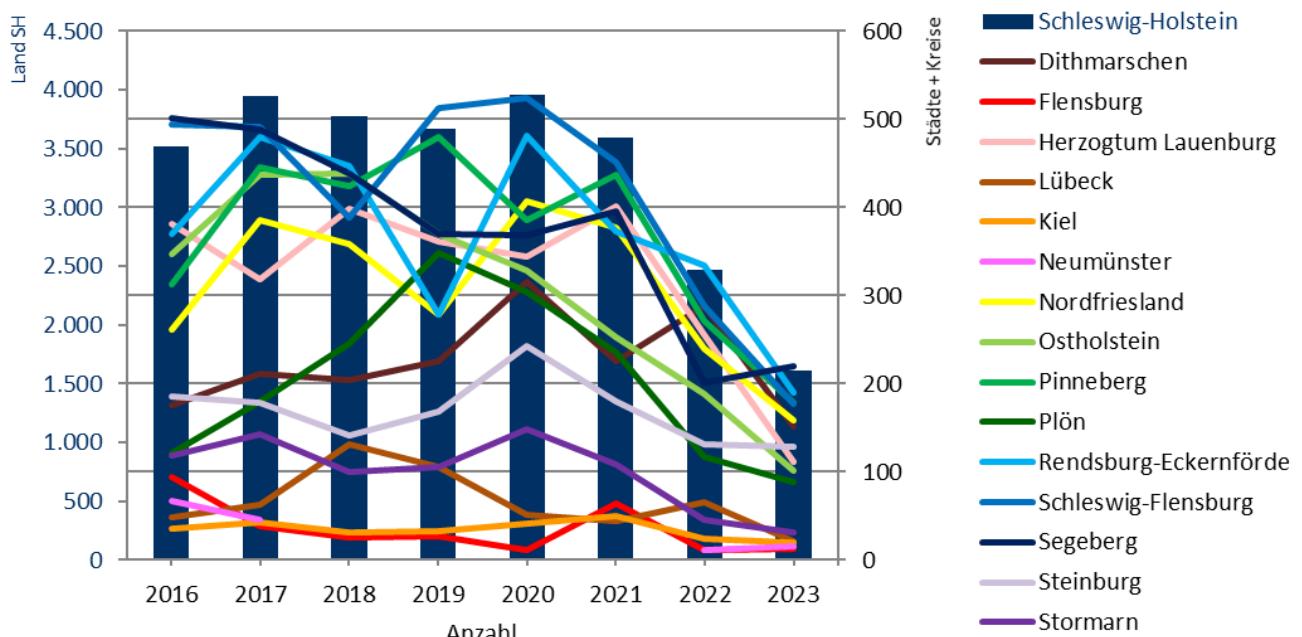


Abbildung 52 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

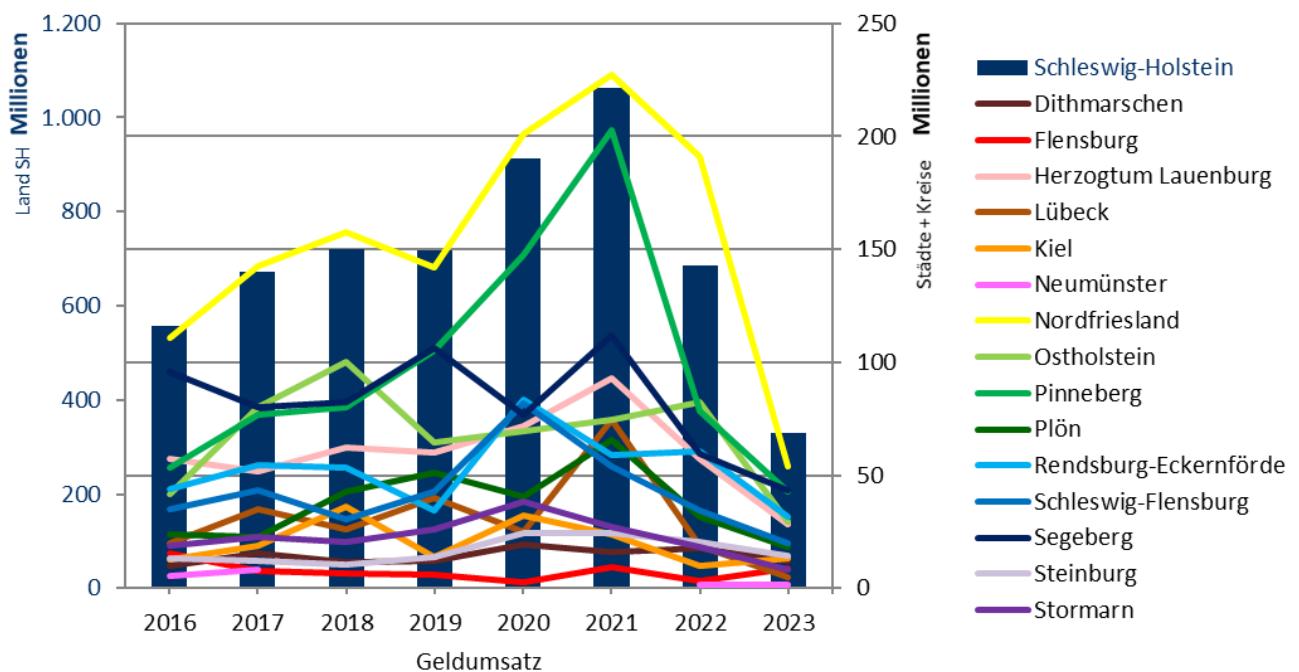


Abbildung 53 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

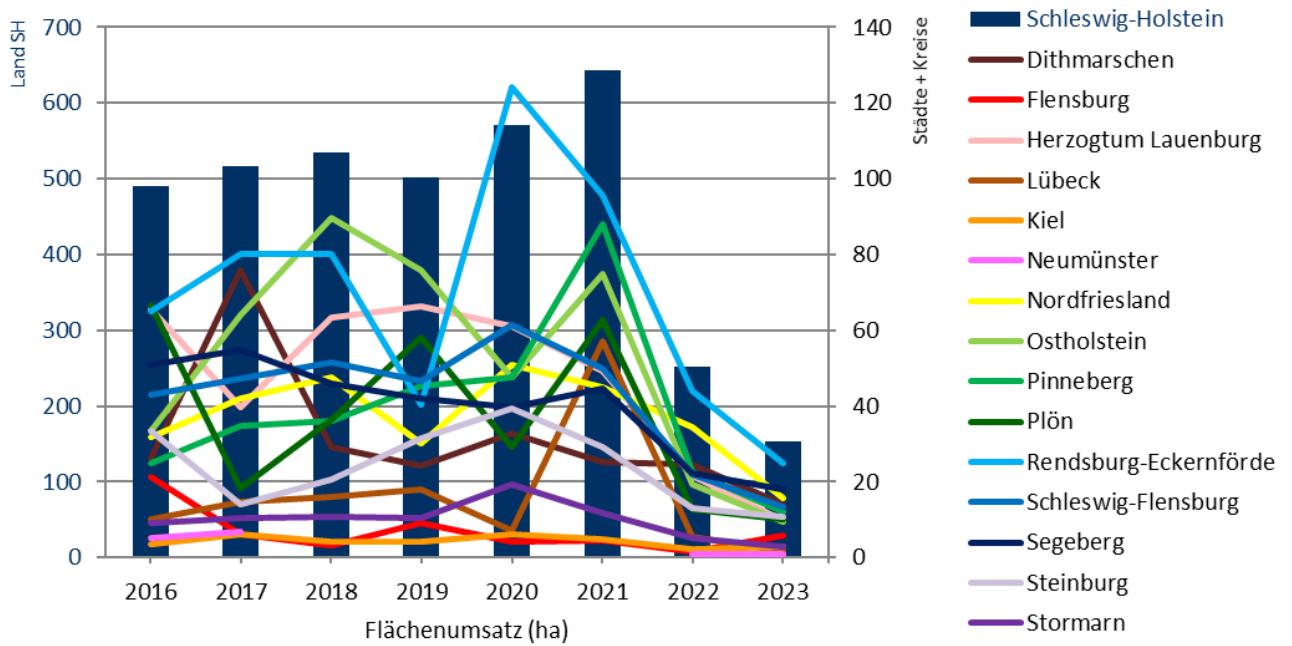


Abbildung 54 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

6.1.1. Preisniveau

Wohnbaugrundstücke 2023	Anzahl	Fläche des Grundstücks			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	151							
	122	400	12.205	947	11	98	60	61
Flensburg	2							
Herzogtum Lauenburg	102							
	67	375	4.506	874	22	297	199	200
	34	417	8.291	795	302	469	364	370
Lübeck	15							
	12	190	3.987	982	65	574	348	335
Kiel								
Neumünster	16							
	13	35	1.306	598	89	309	198	194
Nordfriesland								
Ostholstein	79							
	63	313	2.060	806	62	395	253	244
	8	593	1.783	1.167	122	674	400	433
Pinneberg	60							
	53	71	4.691	948	66	570	293	270
Plön	45							
	12	17	30.331	3.420	5	100	49	53
	25	47	3.133	774	104	331	199	194
Rendsburg-Eckernförde								
Schleswig-Flensburg	177							
	163	3	3.995	777	10	200	116	125
	5	157	1.030	559	210	316	260	249
Segeberg								
Steinburg	129							
	99	320	5.735	893	43	210	120	108
Stormarn								

Tabelle 11 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

Eine weitere Untergliederung der Flächen für

- individueller Wohnungsbau (Eigenheime)
- Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau

nach ihrer Nutzung oder der Anzahl der genutzten Einheiten kann in den folgenden Kapiteln des Berichts nicht vollständig abgebildet werden, da diese Informationen nur teilweise bzw. in aggregierter Form vorlagen. Die Auswertungen beziehen sich daher nur auf die beiden Obergruppen.

6.2. Individueller Wohnungsbau (Eigenheime)

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Im Vergleich zu 2022 ist die Anzahl der Transaktionen 2023 landesweit um -34,80% gesunken. Der Flächenumsatz (-35,38%) und der Geldumsatz (-49,07%) sind landesweit ebenfalls stark zurückgegangen.

Eigenheime	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen									
Flensburg	8	13	62,50%	2.022.530	8.527.005	321,60%	0,7	5,8	749,86%
Herzogtum Lauenburg	247	109	-55,87%	50.504.757	23.198.014	-54,07%	19,8	9,3	-53,04%
Lübeck	59	19	-67,80%	12.682.944	4.302.325	-66,08%	3,3	1,4	-58,61%
Kiel	15	15	0,00%	3.866.000	3.364.000	-12,98%	1,1	1,2	9,09%
Neumünster	8	0	-100,00%	1.170.000	0	100,00%	0,6	0,0	-100,00%
Nordfriesland	219	143	-34,70%	161.922.299	46.651.180	-71,19%	26,0	14,1	-45,80%
Ostholstein	167	95	-43,11%	49.334.896	22.207.081	-54,99%	16,0	7,3	-54,47%
Pinneberg	234	165	-29,49%	54.606.072	38.989.724	-28,60%	14,9	10,8	-27,97%
Plön	112	89	-20,54%	25.611.559	18.108.169	-29,30%	12,2	10,2	-15,71%
Rendsburg-Eckernförde	319	184	-42,32%	49.081.809	28.448.187	-42,04%	39,5	23,7	-39,93%
Schleswig-Flensburg	289	177	-38,75%	34.483.576	19.741.472	-42,75%	22,0	13,4	-38,94%
Segeberg	190	206	8,42%	46.359.459	37.655.325	-18,78%	19,7	16,8	-14,63%
Steinburg									
Stormarn	44	31	-29,55%	16.241.031	7.465.945	-54,03%	4,6	2,6	-43,81%
Schleswig-Holstein	1.911	1.246	-34,80%	507.886.932	258.658.427	-49,07%	180,4	116,6	-35,38%

Tabelle 12 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

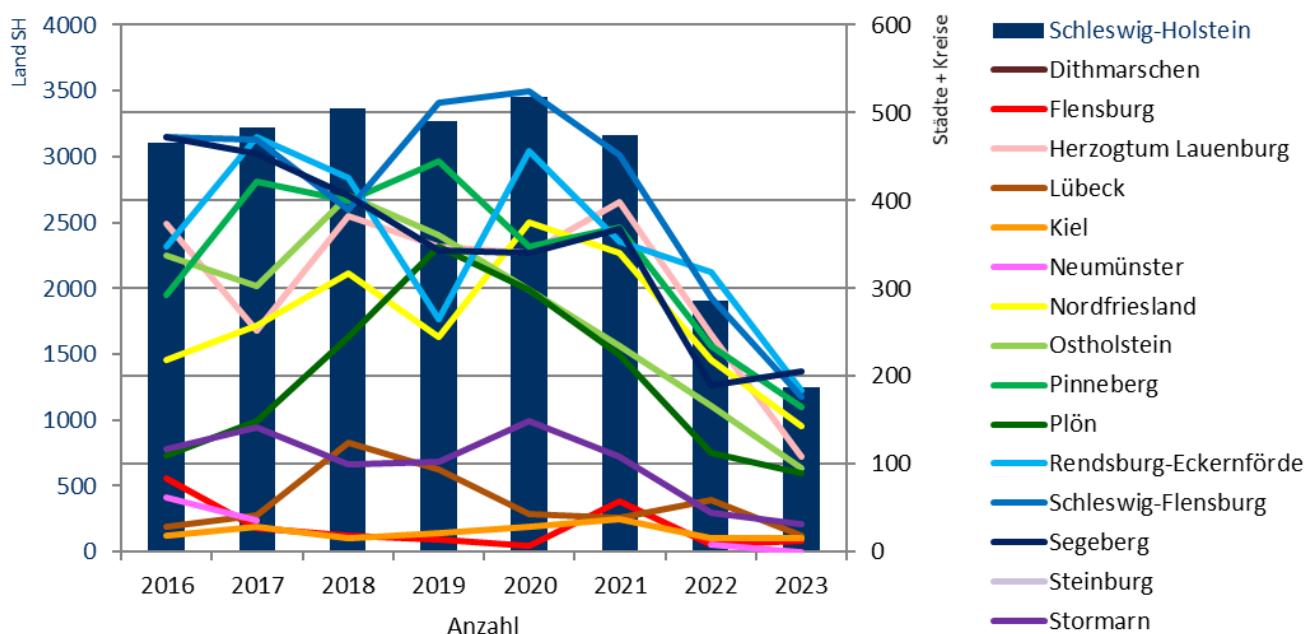


Abbildung 55 Anzahl der Transaktionen von unbewohnten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

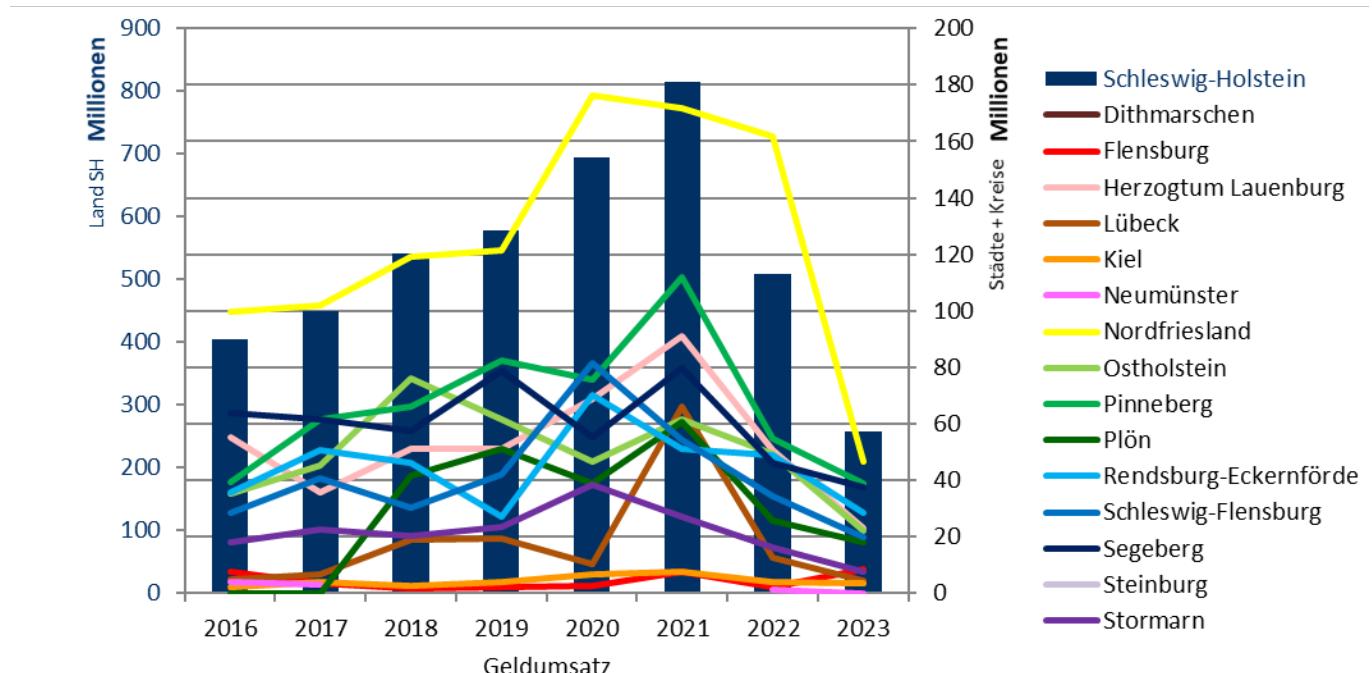


Abbildung 56 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

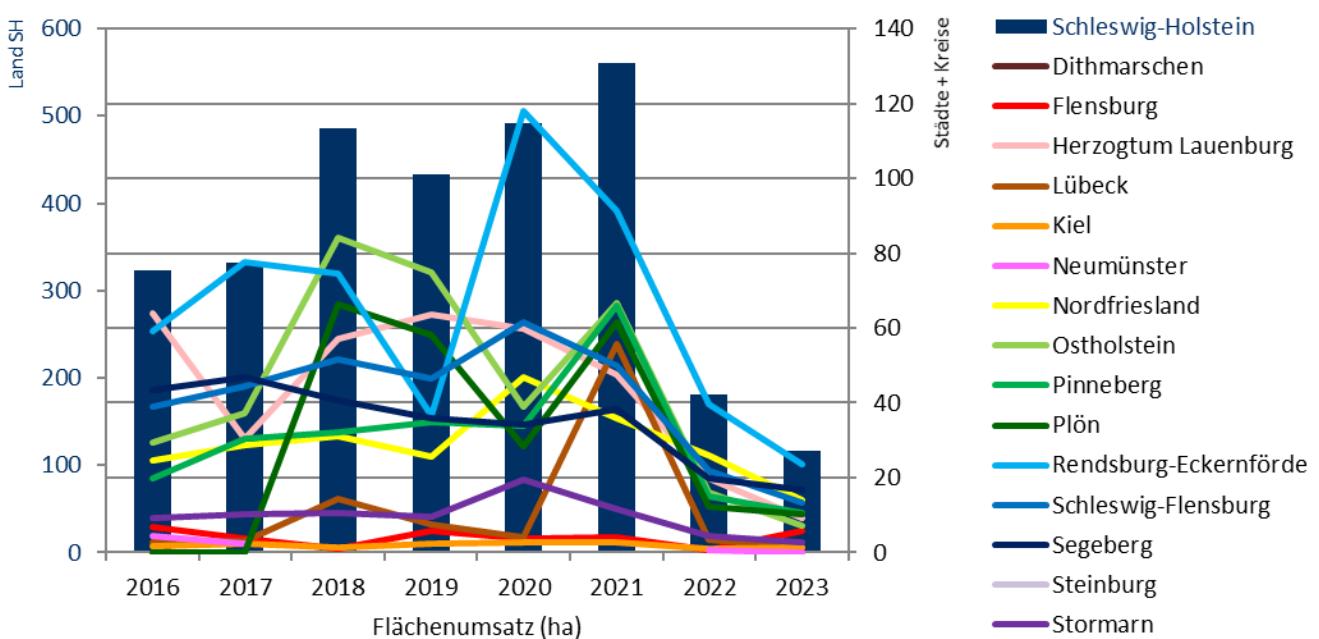


Abbildung 57 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

6.2.1. Preisniveau

Eigenheime 2023	Anzahl	Fläche des Grundstücks			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen								
Flensburg	2							
Herzogtum Lauenburg								
Lübeck								
Kiel (nur EFH/ZFH)	9	302	1.447	669	283	776	410	
Neumünster								
Nordfriesland								
Festland *	121	19	6.931	979	3	150	88	89
Inseln	16	543	1.789	929	630	3.577	1.933	1.945
Ostholstein								
Pinneberg	56	269	4.286	737	142	675	338	300
Plön	35	552	2.417	835	53	393	238	248
Rendsburg-Eckernförde								
Kreis **	130	444	5.000	988	13	284	137	138
Eckernförde	29	482	1.228	748	220	365	263	260
Schleswig-Flensburg								
Segeberg								
Kreis ***	143	336	3.415	839	65	280	166	185
Norderstedt	13	209	3.299	938	411	1.085	608	555
Steinburg								
Stormarn (nur EFH/ZFH)	29	458	5.472	845	160	494	314	280

Tabelle 13 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* ohne Husum und Sankt Peter-Ording

** ohne Flintbek, Dänischenhagen, Schwedeneck, Eckernförde

*** ohne Norderstedt

6.3. Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Mehrfamilienhaus landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke stellen die Flächen, die als Grundstück mit einer Nutzung als Mehrfamilienhaus gehandelt wurden, einen untergeordneten Anteil dar. Aufgrund der geringen Fallzahlen wirken sich Veränderungen in den Umsätzen teilweise erheblich aus.

Mehrfamilienhäuser	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen									
Flensburg	4	0	-100,00%	1.135.046	0	-100,00%	0,8	0,0	-100,00%
Herzogtum Lauenburg	8	3	-62,50%	6.941.540	4.967.500	-28,44%	1,9	0,6	-65,08%
Lübeck	6	2	-66,67%	6.024.100	662.580	-89,00%	2,3	0,0	-98,63%
Kiel	9	5	-44,44%	5.995.000	10.095.000	68,39%	1,2	1,6	33,33%
Neumünster	1	0	-100,00%	400.000	0	-100,00%	0,1	0,0	-100,00%
Nordfriesland	21	16	-23,81%	29.358.858	7.417.944	-74,73%	8,5	1,7	-79,84%
Ostholstein	21	6	-71,43%	32.857.800	7.135.800	-78,28%	3,5	2,2	-36,15%
Pinneberg	38	13	-65,79%	23.767.662	3.971.920	-83,29%	7,6	1,3	-82,35%
Plön	5	0	-100,00%	6.250.959	0	-100,00%	0,6	0,0	-100,00%
Rendsburg-Eckernförde	15	6	-60,00%	11.587.615	3.059.480	-73,60%	4,6	1,2	-73,06%
Schleswig-Flensburg									
Segeberg	11	14	27,27%	13.137.120	5.876.500	-55,27%	2,5	1,1	-54,56%
Steinburg									
Stormarn	1	1	0,00%	2.251.100	810.000	-64,02%	0,6	0,3	-41,98%
Schleswig-Holstein	140	66	-52,86%	139.706.800	43.996.724	-68,51%	34,2	10,3	-69,95%

Tabelle 14 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

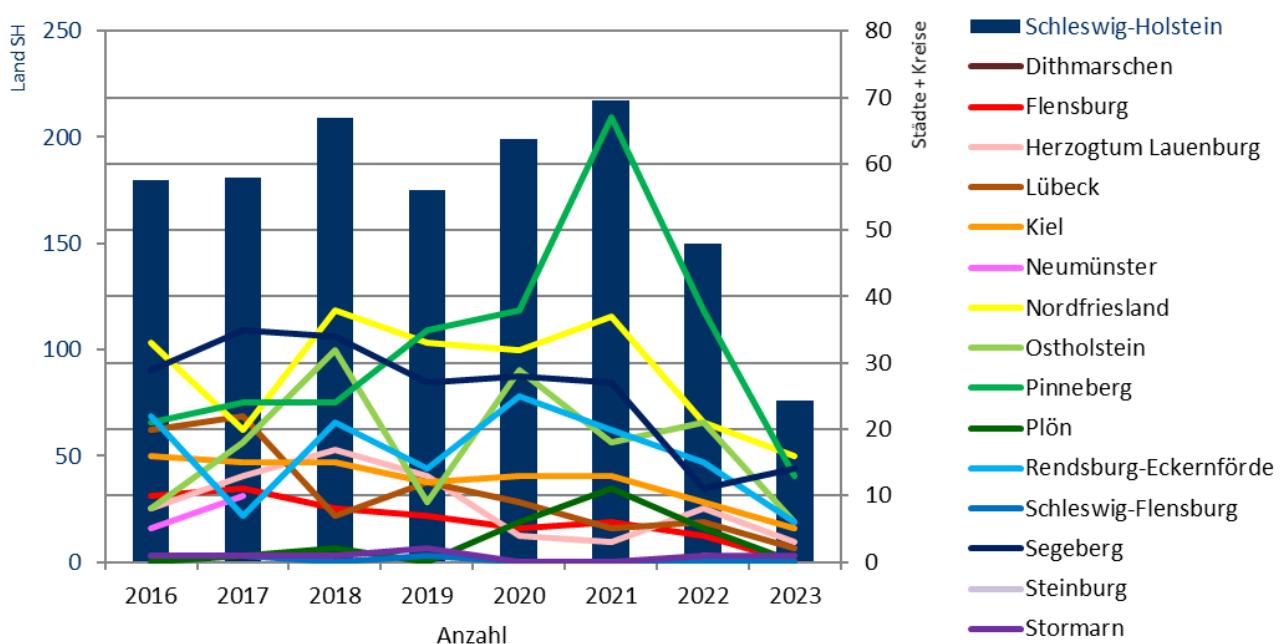


Abbildung 58 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

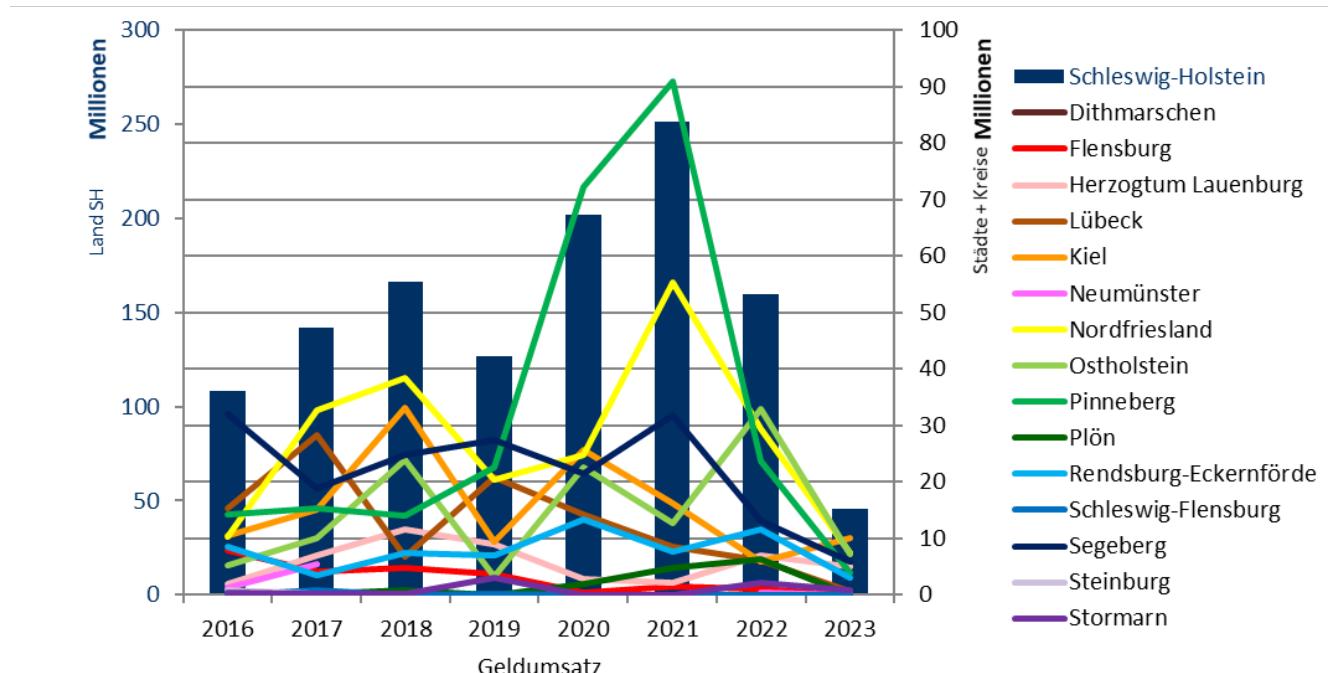


Abbildung 59 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

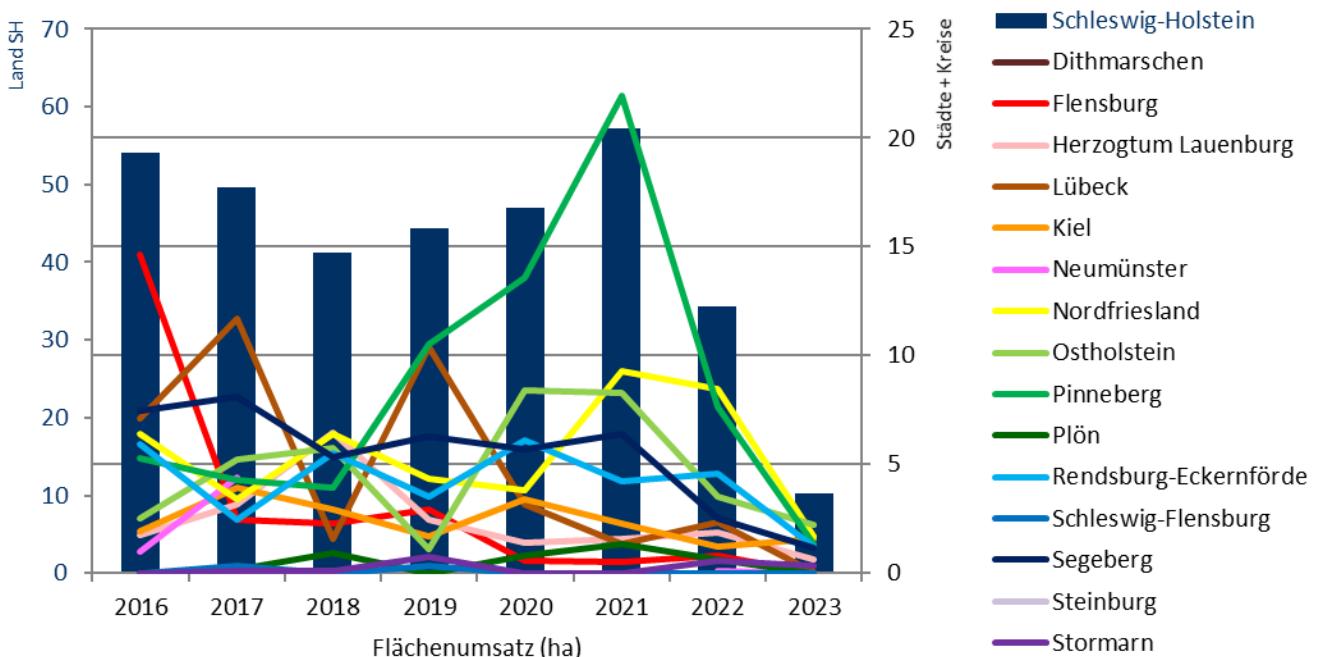


Abbildung 60 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

6.3.1. Preisniveau

Mehrfamilienhäuser 2023	Anzahl	Fläche des Grundstücks			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen								
Flensburg								
Herzogtum Lauenburg	3							
Lübeck	1							
Kiel	5	354	6.908	3.256	348	1.455	751	
Neumünster								
Nordfriesland								
Festland* Inseln	13	491	1.799	1.095	30	291	137	131
	2							
Ostholstein	5	955	11.591	4.303	193	482	305	282
Pinneberg	10	370	2.626	1.105	140	595	350	340
Plön								
Rendsburg-Eckernförde	4							
Schleswig-Flensburg								
Segeberg	5	725	4.298	1.818	74	818	380	338
Steinburg								
Stormarn	1							

Tabelle 15 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien [1]

* ohne Inseln

6.4. Wirtschaftliche Nutzung

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke für eine Nutzung zu wirtschaftlichen Zwecken landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Auch dieser Teilmarkt nimmt nur einen geringen Anteil an den Vertragszahlen bei den unbebauten Grundstücken ein. Neben der Anzahl der Verträge (-41,47%) sanken auch der Flächenumsatz (-33,39%) und das Geldvolumen (-23,23%).

Gewerbegebäuden	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	9	2	-77,78%	10.642.973	724.966	-93,19%	60,8	3,6	-94,03%
Flensburg	5	3	-40,00%	1.089.917	1.449.964	33,03%	3,6	2,4	-33,94%
Herzogtum Lauenburg	23	6	-73,91%	3.885.939	1.769.063	-54,48%	5,1	1,8	-65,24%
Lübeck	8	8	0,00%	919.249	8.018.557	772,29%	1,3	6,8	410,07%
Kiel	5	1	-80,00%	3.285.000	773.000	-76,47%	3,5	0,9	-74,29%
Neumünster	6	3	-50,00%	2.021.340	3.285.000	62,52%	2,5	0,9	-64,62%
Nordfriesland	16	19	18,75%	4.793.450	6.481.095	35,21%	6,1	12,8	108,90%
Ostholstein	19	9	-52,63%	5.289.078	2.620.561	-50,45%	11,5	2,2	-80,74%
Pinneberg	31	19	-38,71%	17.946.967	8.182.704	-54,41%	10,9	4,7	-57,24%
Plön	20	9	-55,00%	3.285.241	3.811.520	16,02%	5,7	5,4	-5,67%
Rendsburg-Eckernförde	50	22	-56,00%	9.127.941	5.530.744	-39,41%	19,5	21,4	9,80%
Schleswig-Flensburg	30	23	-23,33%	3.435.156	9.060.671	163,76%	9,4	18,4	94,78%
Segeberg	15	16	6,67%	13.322.548	4.947.801	-62,86%	12,1	5,5	-54,91%
Steinburg	12	6	-50,00%	4.371.769	3.272.476	-25,15%	12,2	19,5	59,67%
Stormarn	9	5	-44,44%	8.621.502	10.729.630	24,45%	5,7	7,1	23,18%
Schleswig-Holstein	258	151	-41,47%	92.038.070	70.657.752	-23,23%	170,2	113,3	-33,39%

Tabelle 16 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

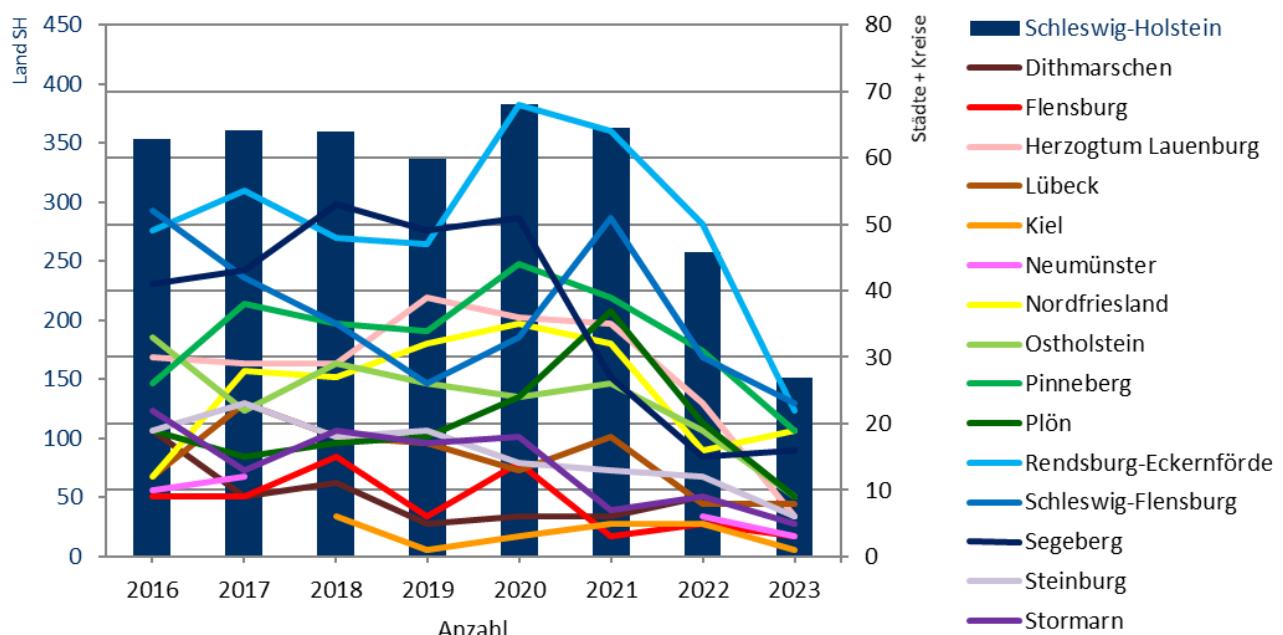


Abbildung 61 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

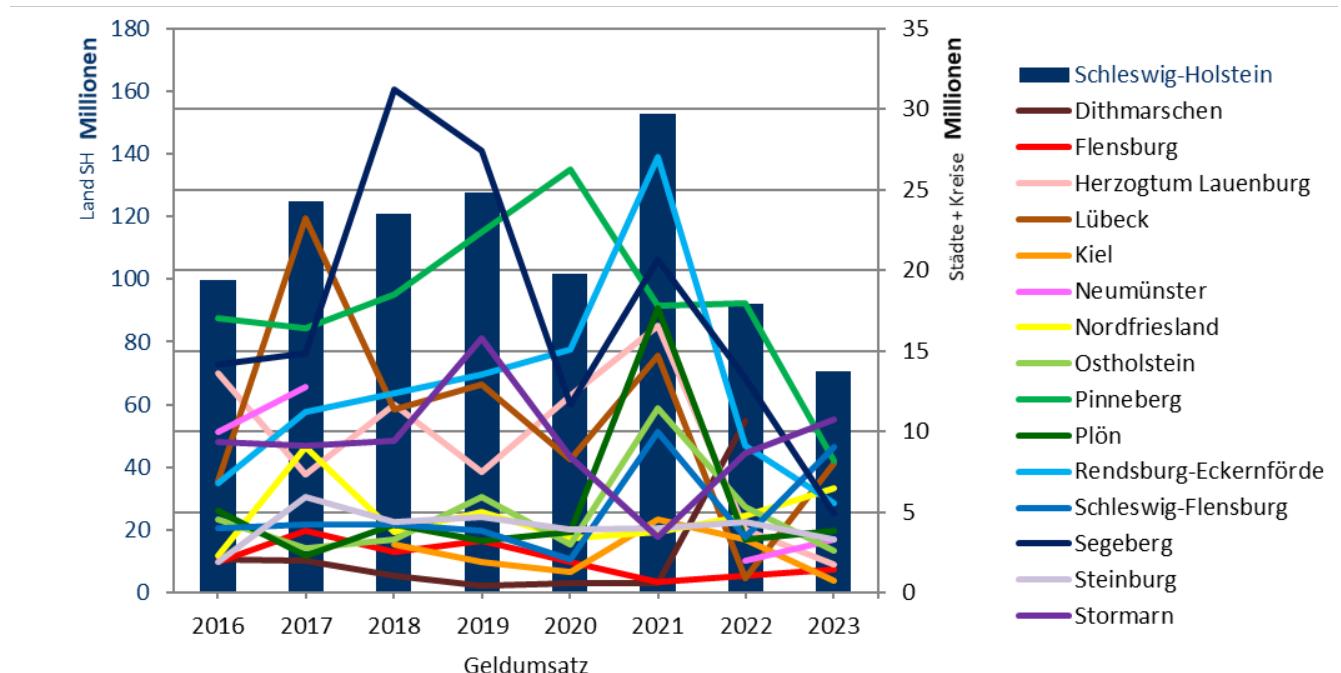


Abbildung 62 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

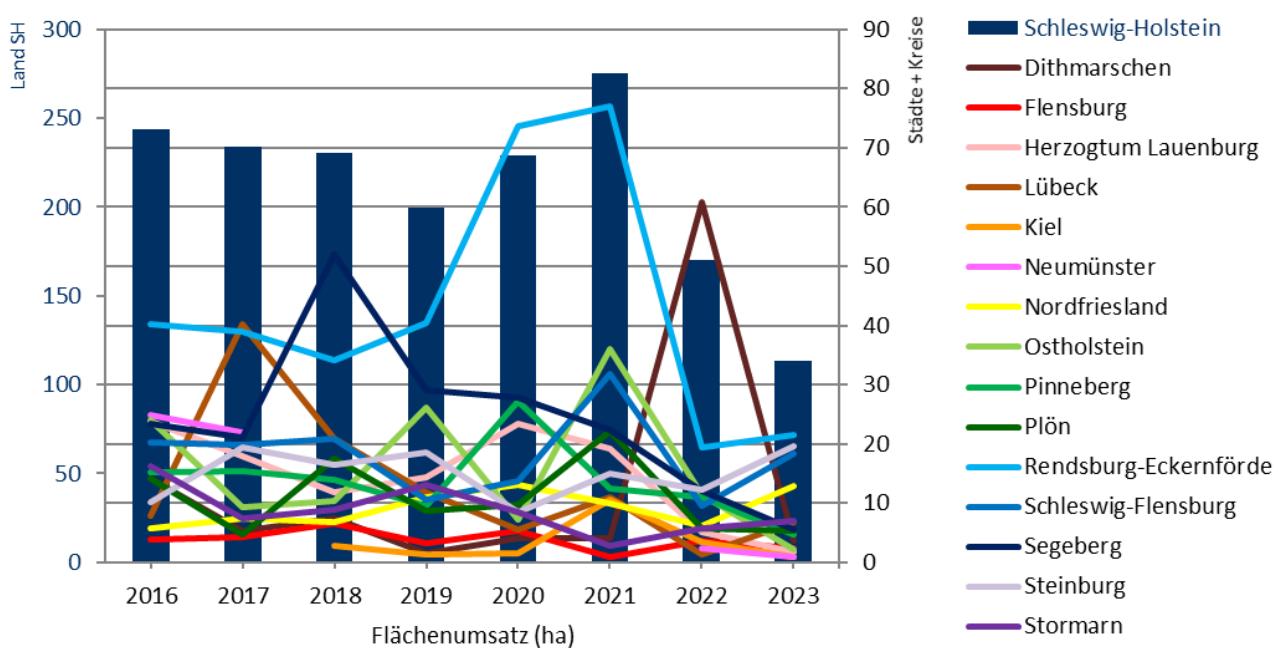


Abbildung 63 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

6.4.1. Preisniveau

Wirtschaftliche Nutzung 2023		Anzahl	Fläche des Grundstückes			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	Gewerbe Gewerbefläche	2	6.467	29.871	18.169	14	21	18	18
Flensburg	Gewerbe Gewerbefläche	3	3.748	15.200	7.910	12	213	108	98
Herzogtum Lauenburg	Gewerbe Gewerbefläche	3	1.340	5.142	3.473	56	125	86	77
Lübeck	Gewerbe Gewerbefläche	5	1.364	30.044	8.993	70	110	88	85
Kiel	Gewerbe Gewerbefläche	1	90	90	90	8.587	8.578	8.578	
Neumünster	Gewerbe Gewerbefläche	2	1.891	2.151	2.021	111	174	143	143
Nordfriesland	Gewerbe Gewerbefläche	13	1.180	56.977	8.383	11	70	35	38
Ostholstein	Gewerbe Gewerbefläche	4	1.500	6.836	3.566	28	40	35	37
Pinneberg	Gewerbe Gewerbefläche	11	600	4.749	2.629	80	160	122	120
Plön	Gewerbe Gewerbefläche	6	927	32.470	7.421	55	74	62	61
Rendsburg-Eckernförde	Gewerbe Gewerbefläche	15	1.671	21.376	6.745	14	43	26	25
Schleswig-Flensburg	Gewerbe Gewerbefläche	18	375	91.409	9.328	21	60	38	35
Segeberg	Gewerbe Gewerbefläche	8	637	11.805	3.222	65	100	77	70
Steinburg	Gewerbe Gewerbefläche	5	1.340	145.323	38.612	15	34	20	15
Stormarn	Gewerbe Gewerbefläche	5	1.654	52.966	14.116	70	167	108	95

Tabelle 17 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

6.5. gemischt genutzte Flächen

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke für eine Mischnutzung landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

gemischt genutzt	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Ver-änderung	2022	2023	Ver-änderung	2022	2023	Ver-änderung
Dithmarschen	0	0		0	0		0,0	0,0	
Flensburg	0	0		0	0		0,0	0,0	
Herzogtum Lauenburg	0	0		0	0		0,0	0,0	
Lübeck	0	0		0	0		0,0	0,0	
Kiel	0	0		0	0		0,0	0,0	
Neumünster	2	0		4.900.000	0		1,1	0,0	
Nordfriesland	1	0		325.000	0		0,1	0,0	
Ostholstein	0	0		0	0		0,0	0,0	
Pinneberg	0	0		0	0		0,0	0,0	
Plön	0	0		0	0		0,0	0,0	
Rendsburg-Eckernförde	0	0		0	0		0,0	0,0	
Schleswig-Flensburg	0	0		0	0		0,0	0,0	
Segeberg	1	3		340.000	2.000.000		0,2	0,3	
Steinburg	0	0		0	0		0,0	0,0	
Stormarn	1	0		360.000	0		0,1	0,0	
Schleswig-Holstein	5	3	-40,00%	5.925.000	2.000.000	-66,24%	1,4	0,3	-77,08%

Tabelle 18 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für gemischt genutzte Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

6.6. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Bezogen auf den gesamten Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wechselten die land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Jahr 2023 mit 29% (1.134) der Vorgänge in diesem Marktsegment für knapp 20% des Geldumsatzes (176,1 Mio. €) und 78% (4.534 ha) der insgesamt gehandelten Fläche den Eigentümer.

Flächen Land-/Forstwirtschaft	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	125	87	-30,40%	22.363.577	15.609.515	-30,20%	452,0	325,8	-27,92%
Flensburg	10	0	-100,00%	736.152	0	-100,00%	27,3	0,0	-100,00%
Herzogtum Lauenburg	60	54	-10,00%	11.436.256	14.448.425	26,34%	330,3	281,6	-14,75%
Lübeck	4	4	0,00%	446.000	166.788	-62,60%	11,5	4,9	-57,11%
Kiel	1	0	-100,00%	23.000	0	-100,00%	0,3	0,0	-100,00%
Neumünster	13	11	-15,38%	359.190	865.965	141,09%	1,2	14,9	1098,64%
Nordfriesland	220	206	-6,36%	29.697.461	30.499.132	2,70%	816,1	789,1	-3,31%
Ostholstein	54	60	11,11%	10.801.557	19.158.499	77,37%	246,8	409,2	65,79%
Pinneberg	82	97	18,29%	6.797.004	5.890.321	-13,34%	154,0	167,9	9,05%
Plön	37	52	40,54%	4.972.793	8.774.000	76,44%	136,0	237,3	74,54%
Rendsburg-Eckernförde	159	127	-20,13%	12.779.472	17.581.209	37,57%	454,3	595,9	31,16%
Schleswig-Flensburg	218	199	-8,72%	16.563.502	21.373.704	29,04%	646,4	641,3	-0,79%
Segeberg	124	135	8,87%	13.899.747	23.287.272	67,54%	377,4	621,2	64,60%
Steinburg	87	82	-5,75%	8.244.036	15.548.686	88,61%	358,3	365,4	1,98%
Stormarn	24	20	-16,67%	7.963.570	2.939.693	-63,09%	162,5	79,8	-50,87%
Schleswig-Holstein	1.218	1.134	-6,90%	147.083.317	176.143.210	19,76%	4.174,4	4.534,3	8,62%

Tabelle 19 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

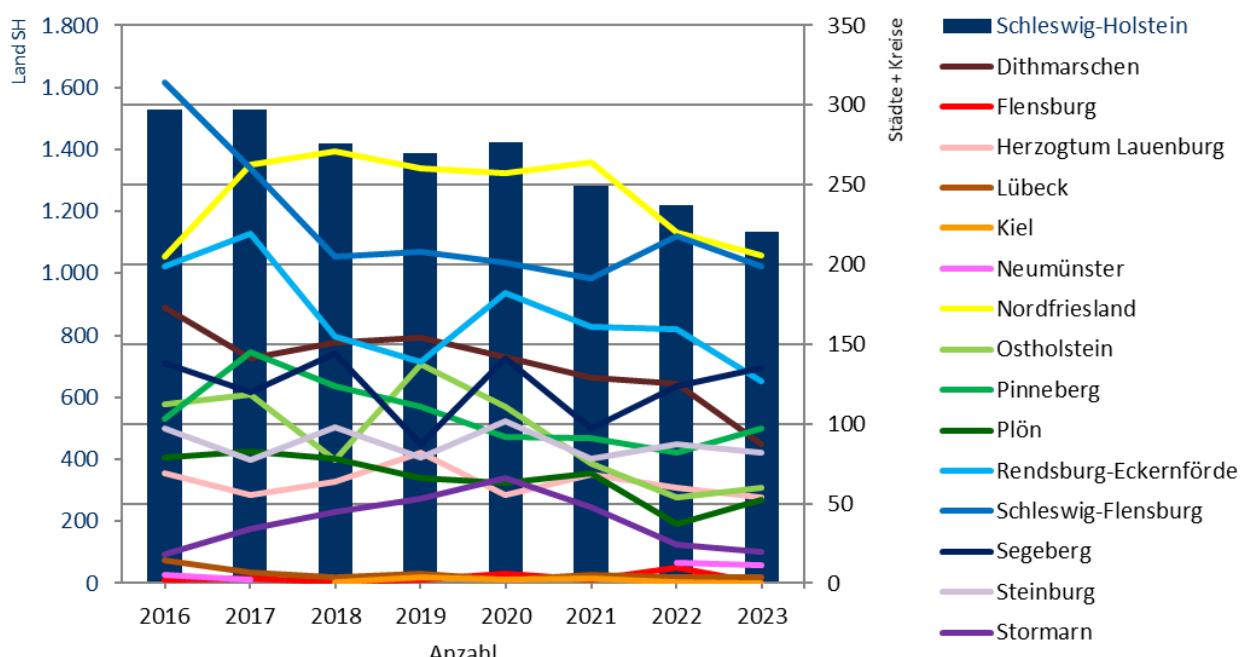


Abbildung 64 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

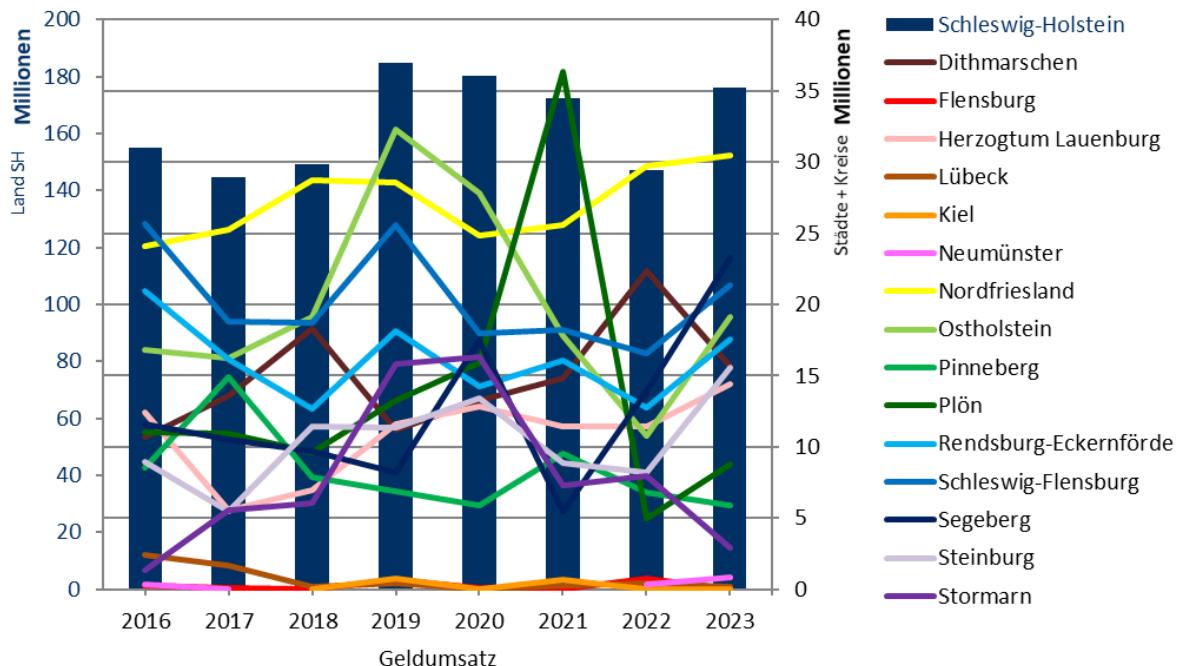


Abbildung 65 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

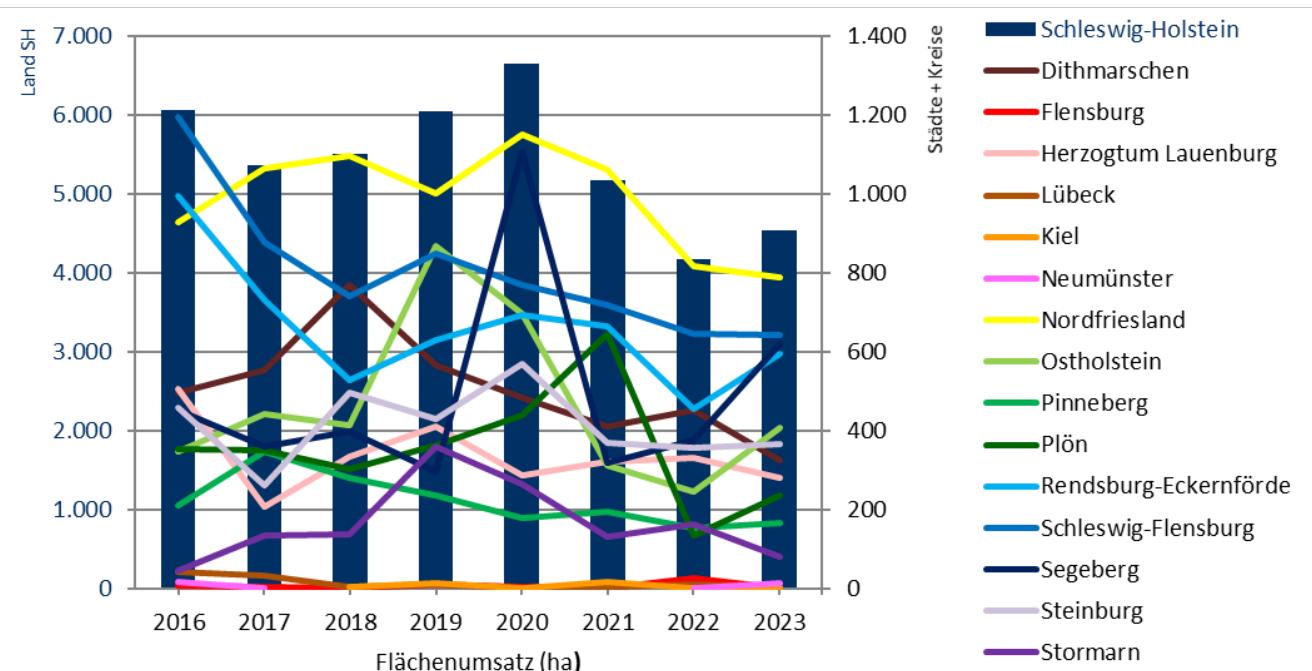


Abbildung 66 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Eine weitere Untergliederung der Flächen nach ihrer Nutzung für

- Ackerbau
- Grünland
- Forstwirtschaft

findet sich in den folgenden Kapiteln.

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

6.6.1. Ackerland

Acker	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	34	31	-8,82%	17.216.131	12.126.955	-29,56%	210,0	175,5	-16,43%
Flensburg	5	0	-100,00%	690.158	0	-100,00%	24,8	0,0	-100,00%
Herzogtum Lauenburg	36	30	-16,67%	8.156.209	11.562.585	41,76%	203,6	176,9	-13,08%
Lübeck	2	3	50,00%	158.000	159.338	0,85%	4,2	4,9	16,04%
Kiel	1	0	-100,00%	23.000	0	-100,00%	0,3	0,0	-100,00%
Neumünster	0	2		0	490.416		0,0	12,9	
Nordfriesland	66	62	-6,06%	17.935.603	18.981.852	5,83%	426,1	400,8	-5,94%
Ostholstein	28	33	17,86%	5.874.591	14.241.301	142,42%	122,2	185,6	51,91%
Pinneberg	8	12	50,00%	2.083.610	1.959.179	-5,97%	49,3	46,3	-6,12%
Plön	20	32	60,00%	3.844.632	7.953.566	106,87%	92,8	199,2	114,64%
Rendsburg-Eckernförde	34	39	14,71%	6.624.950	8.933.283	34,84%	156,3	227,5	45,58%
Schleswig-Flensburg	83	74	-10,84%	11.139.819	15.145.653	35,96%	325,8	400,2	22,86%
Segeberg	42	50	19,05%	5.904.892	9.297.238	57,45%	151,8	246,8	62,56%
Steinburg	14	16	14,29%	2.971.146	3.684.439	24,01%	76,3	103,2	35,23%
Stormarn	15	9	-40,00%	5.130.602	2.480.410	-51,65%	78,6	59,0	-24,90%
Schleswig-Holstein	388	393	1,29%	87.753.343	107.016.215	21,95%	1.922,1	2.239,0	16,49%

Tabelle 20 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Ackerland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

6.6.1.1. Preisniveau

Ackerland 2023		Anzahl	Fläche des Grundstücks			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	87							
	Ackerland	25	3.350	217.214	47.188	2,50	8,00	4,72	4,10
Flensburg	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland								
	Ackerland								
Herzogtum Lauenburg	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	53							
	Ackerland	25	1.120	325.054	64.123	1,80	5,36	3,42	3,20
Lübeck	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	3							
	Ackerland	2							
Kiel	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland								
	Ackerland								
Neumünster	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	11							
	Ackerland	2							
Nordfriesland	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	181							
	Ackerland	56	4.500	365.043	59.862	0,84	6,00	3,44	3,36
Ostholstein	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	58							
	Ackerland	21	800	169.538	43.254	2,36	7,69	4,89	4,49
Pinneberg	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	62							
	Ackerland	11	7.035	141.623	40.659	2,16	5,50	3,78	3,50
Plön	Land- oder Forstwirtschaft Ackerland	29							
	Ackerland	16	176	317.121	55.204	2,00	4,75	3,18	3,15

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Rendsburg-Eckernförde	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Ackerland	88 34	820	187.750	60.575	1,75	5,70	3,67	3,80
Schleswig-Flensburg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Ackerland	147 65	496	191.574	56.543	1,70	5,50	3,43	3,43
Segeberg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Ackerland	103 47		222.947	52.148	1,60	5,00	3,56	3,74
Steinburg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Ackerland	59 16	19.692	242.682	64.502	2,85	4,15	3,60	3,58
Stormarn	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Ackerland	20 8	483	201.835	73.413	3,57	5,31	4,24	4,19

Tabelle 21 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von Grundstücken für Ackerland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

6.6.2. Grünland

Grünland	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	66	48	-27,27%	4.337.176	3.318.149	-23,50%	207,1	141,1	-31,89%
Flensburg	4	0	-100,00%	30.967	0	-100,00%	1,2	0,0	-100,00%
Herzogtum Lauenburg	6	5	-16,67%	1.746.570	422.500	-75,81%	52,3	19,2	-63,23%
Lübeck	1	0	-100,00%	8.000	0	-100,00%	0,2	0,0	-100,00%
Kiel									
Neumünster									
Nordfriesland	118	111	-5,93%	9.288.796	10.202.289	9,83%	339,3	339,7	0,13%
Ostholstein	6	8	33,33%	370.627	109.962	-70,33%	14,3	7,8	-45,31%
Pinneberg	22	28	27,27%	1.086.614	2.223.391	104,62%	47,8	74,7	56,23%
Plön	5	7	40,00%	148.098	263.365	77,83%	7,9	10,5	33,07%
Rendsburg-Eckernförde	49	42	-14,29%	2.596.168	2.075.512	-20,05%	134,8	111,8	-17,07%
Schleswig-Flensburg	53	54	1,89%	3.571.727	5.147.926	44,13%	174,1	172,1	-1,10%
Segeberg	34	33	-2,94%	1.450.567	2.281.408	57,28%	78,9	88,1	11,65%
Steinburg	47	25	-46,81%	3.033.048	2.218.049	-26,87%	178,4	113,3	-36,51%
Stormarn	9	11	22,22%	2.832.968	459.283	-83,79%	83,9	20,8	-75,21%
Schleswig-Holstein	420	373	-11,19%	30.501.326	28.722.835	-5,83%	1.320	1.129	-14,47%

Tabelle 22 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Grünland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

6.6.2.1. Preisniveau

Grünland 2023		Anzahl	Fläche des Grundstückes			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	87							
		45	3.715	132.531	28.346	0,54	3,00	1,70	1,80
Flensburg	Land- oder Forstwirtschaft Grünland								
Herzogtum Lauenburg	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	53							
		4							
Lübeck	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	3							
Kiel	Land- oder Forstwirtschaft Grünland								
Neumünster	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	11							
		1							
Nordfriesland	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	181							
		99	700	175.576	33.573	0,61	5,77	2,41	2,38
Ostholstein	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	58							
		7	784	46.084	10.411	0,54	4,64	2,74	2,80
Pinneberg	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	62							
		25	2.646	81.595	28.541	1,50	4,40	2,90	2,95
Plön	Land- oder Forstwirtschaft Grünland	29							
		3							

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Rendsburg-Eckernförde	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Grünland	88 36	919	131.750	29.827	0,91	2,67	1,76	1,75
Schleswig-Flensburg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Grünland	147 45	139	186.630	30.480	1,21	3,79	2,22	2,19
Segeberg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Grünland	103 28							
Steinburg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Grünland	59 21	1.747	278.910	42.718	1,35	2,26	1,87	1,90
Stormarn	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Grünland	20 10	4.810	56.630	19.287	1,84	2,80	2,26	2,22

Tabelle 23 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von Grundstücken für Grünland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

6.6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

Forst	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	24	8	-66,67%	758.018	164.411	-78,31%	30,6	9,3	-69,62%
Flensburg	1	0	-100,00%	15.027	0	-100,00%	1,4	0,0	-100,00%
Herzogtum Lauenburg	4	7	75,00%	542.347	898.220	65,62%	39,1	22,4	-42,71%
Lübeck	0	1		0	7.450		0,0	0,0	
Kiel	0	0		0	0		0,0	0,0	
Neumünster	1	0	-100,00%	186.100	0	-100,00%	0,2	0,0	-100,00%
Nordfriesland	19	5	-73,68%	550.189	68.200	-87,60%	31,4	3,3	-89,46%
Ostholstein	3	4	33,33%	55.056	1.401.500	2445,59%	3,4	3,4	0,00%
Pinneberg	25	12	-52,00%	366.258	274.473	-25,06%	11,3	9,6	-14,94%
Plön	8	5	-37,50%	249.013	276.370	10,99%	9,9	8,2	-16,89%
Rendsburg-Eckernförde	41	14	-65,85%	894.833	447.264	-50,02%	59,8	34,3	-42,74%
Schleswig-Flensburg	26	23	-11,54%	1.207.437	466.976	-61,33%	112,9	38,2	-66,13%
Segeberg	20	16	-20,00%	628.520	348.725	-44,52%	29,9	20,7	-30,83%
Steinburg	6	9	50,00%	338.614	464.761	37,25%	19,2	26,9	39,78%
Stormarn	0	0		0	0		0,0	0,0	
Schleswig-Holstein	178	104	-41,57%	5.791.412	4.818.350	-16,80%	349,2	176,3	-49,51%

Tabelle 24 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

6.6.3.1. Preisniveau

Forstfläche 2023		Anzahl	Fläche des Grundstückes			Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	87	3.152	32.848	14.527	0,53	2,55	1,42	1,27
Flensburg	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	6							
Herzogtum Lauenburg	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	53	4.580	68.735	35.932	0,44	3,28	1,71	1,80
Lübeck	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	3							
Kiel	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	1							
Neumünster	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	11							
Nordfriesland	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	181	1.318	13.603	6.627	1,02	3,03	2,18	2,50
Ostholstein	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	58							
Pinneberg	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	4							
Plön	Land- oder Forstwirtschaft Forstfläche	62	2.604	35.742	11.092	0,82	3,00	1,80	1,82
		5	524	39.640	16.470	1,20	5,05	3,30	3,50

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Rendsburg-Eckernförde	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Forstfläche	88 9	1.248	94.542	27.600	0,47	2,00	1,17	1,15
Schleswig-Flensburg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Forstfläche	147 23	2.500	62.987	16.628	0,14	3,05	1,61	1,50
Segeberg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Forstfläche	103 8	1.279	62.936	14.058	1,00	2,90	1,82	1,75
Steinburg	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Forstfläche	59 8	618	135.559	33.213	1,08	2,09	1,61	1,54
Stormarn	<i>Land- oder Forstwirtschaft</i> Forstfläche	20							

Tabelle 25 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von Grundstücken für forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

7. Bebaute Grundstücke

7.1. Individueller Wohnungsbau (Eigenheime)

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Flächen, die mit Eigenheimen bebaut waren, landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Mit einem Marktanteil von rund 84% (9.772 Verträge) auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke nehmen die mit Eigenheimen bebauten Grundstücke den dominierenden Markt ein. Mit ihnen wurden 2023 in Schleswig-Holstein rund 3,543 Milliarden EURO umgesetzt. Im Vergleich zu 2022 ist bei sinkender Anzahl der Verträge (-10,5%) und einem sinkenden Geldumsatz von -22,5% der Flächenumsatz um 9,5% gestiegen.

Eigenheime	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	891	805	-9,7%	231.754.730	171.663.262	-25,9%	90,07	79,59	-11,6%
Flensburg	193	127	-34,2%	72.420.240	44.492.682	-38,6%	12,06	8,72	-27,7%
Herzogtum Lauenburg	684	513	-25,0%	295.689.481	193.861.710	-34,4%	69,33	45,53	-34,3%
Lübeck	443	324	-26,9%	200.871.065	124.725.605	-37,9%	23,93	16,57	-30,8%
Kiel	480	386	-19,6%	166.074.000	128.648.000	-22,5%	26,13	20,53	-21,4%
Neumünster	191	232	21,5%	58.438.254	59.618.862	2,0%	15,39	19,38	25,9%
Nordfriesland	924	911	-1,4%	622.714.462	506.682.130	-18,6%	180,24	356,01	97,5%
Ostholstein	813	649	-20,2%	369.395.103	266.564.711	-27,8%	70,66	116,96	65,5%
Pinneberg	1.078	998	-7,4%	531.877.098	409.269.876	-23,1%	68,94	66,39	-3,7%
Plön	582	489	-16,0%	226.539.203	167.137.596	-26,2%	47,00	74,36	58,2%
Rendsburg-Eckernförde	1.130	1.067	-5,6%	400.401.879	336.066.308	-16,1%	203,71	134,40	-34,0%
Schleswig-Flensburg	1.016	891	-12,3%	350.275.975	280.983.349	-19,8%	126,30	100,77	-20,2%
Segeberg	1.248	1.103	-11,6%	507.615.179	397.171.604	-21,8%	94,69	83,77	-11,5%
Steinburg	586	579	-1,2%	162.594.883	139.895.390	-14,0%	57,59	96,62	67,8%
Stormarn	656	698	6,4%	372.602.297	316.358.187	-15,1%	75,21	51,68	-31,3%
Schleswig-Holstein	10.915	9.772	-10,5%	4.569.263.849	3.543.139.272	-22,5%	1.161,2	1.271,2	9,5%

Tabelle 26 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebaute Grundstücke mit individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

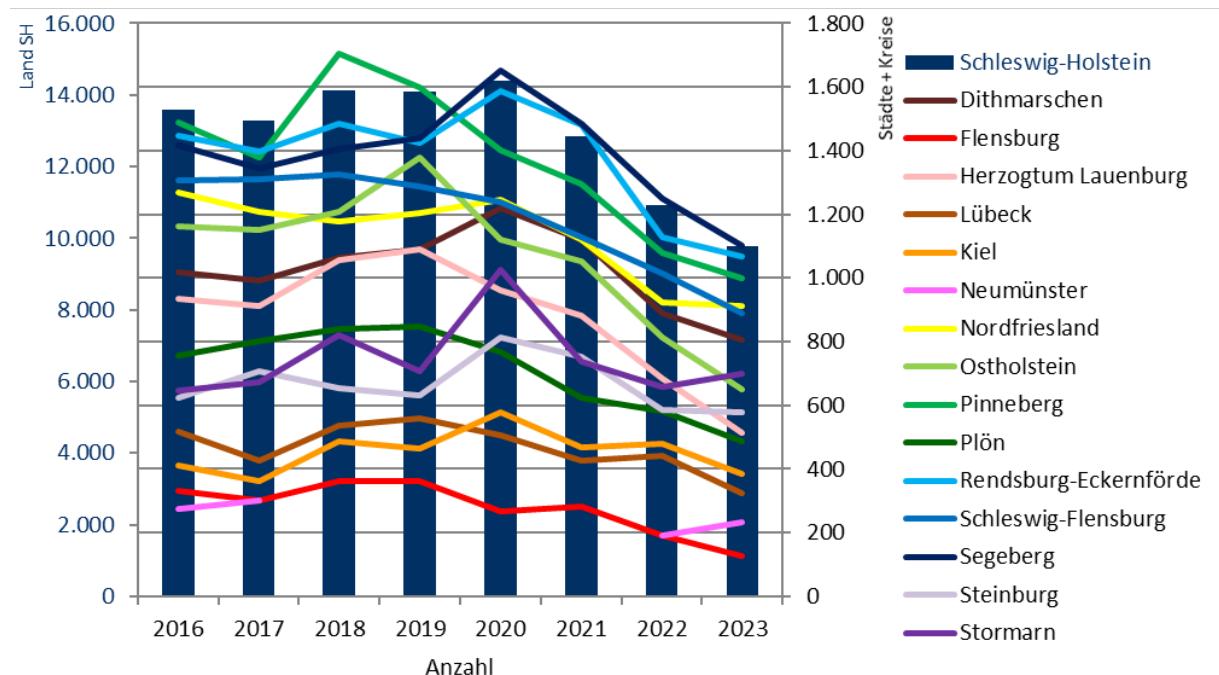


Abbildung 67 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

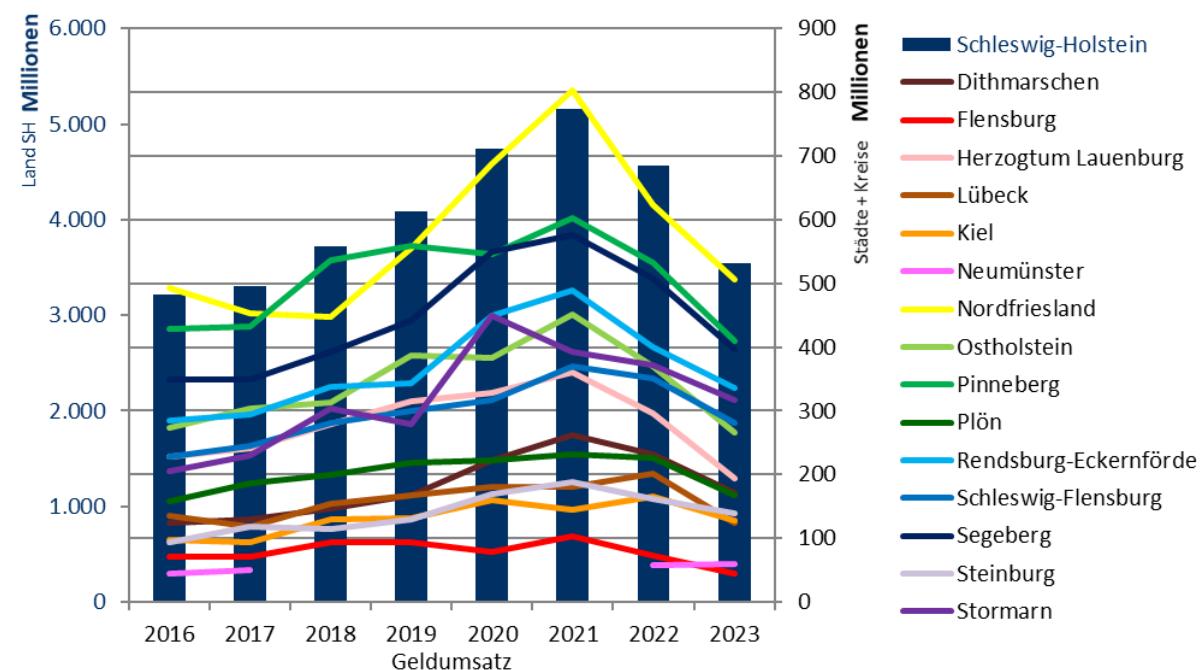


Abbildung 68 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Eine weitere Untergliederung der Flächen nach ihrer Nutzung für

- Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Reihenhäuser / Doppelhaushälften

findet sich in den folgenden Darstellungen.

7.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

EFH/ ZFH	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	829	750	-9,5%	215.445.330	162.461.362	-24,6%	85,65	77,16	-9,9%
Flensburg	103	70	-32,0%	45.610.860	29.848.897	-34,6%	8,27	5,36	-35,2%
Herzogtum Lauenburg	442	325	-26,5%	209.968.088	134.244.414	-36,1%	57,92	37,24	-35,7%
Lübeck	156	134	-14,1%	85.055.257	63.144.855	-25,8%	13,70	10,59	-22,7%
Kiel	171	162	-5,3%	68.938.000	61.572.000	-10,7%	14,53	12,74	-12,3%
Neumünster	118	143	21,2%	40.200.500	40.601.752	1,0%	11,65	14,42	23,8%
Nordfriesland	752	771	2,5%	470.221.162	415.531.805	-11,6%	154,49	347,89	125,2%
Ostholstein	525	443	-15,6%	265.421.942	197.981.140	-25,4%	56,99	107,92	89,4%
Pinneberg	576	551	-4,3%	311.163.672	253.775.995	-18,4%	51,81	49,62	-4,2%
Plön	368	298	-19,0%	151.125.756	115.668.367	-23,5%	36,83	64,95	76,4%
Rendsburg-Eckernförde	827	758	-8,3%	307.304.850	251.037.024	-18,3%	175,49	105,03	-40,2%
Schleswig-Flensburg	824	743	-9,8%	294.436.850	241.609.113	-17,9%	117,63	92,77	-21,1%
Segeberg	707	628	-11,2%	297.439.042	232.905.531	-21,7%	75,24	65,99	-12,3%
Steinburg	515	504	-2,1%	145.750.917	125.292.890	-14,0%	54,09	92,87	71,7%
Stormarn	439	466	6,2%	272.171.484	222.790.720	-18,1%	64,82	41,15	-36,5%
Schleswig-Holstein	7.352	6.746	-8,2%	3.180.253.710	2.548.465.865	-19,9%	979,11	1.125,69	15,0%

Tabelle 27 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

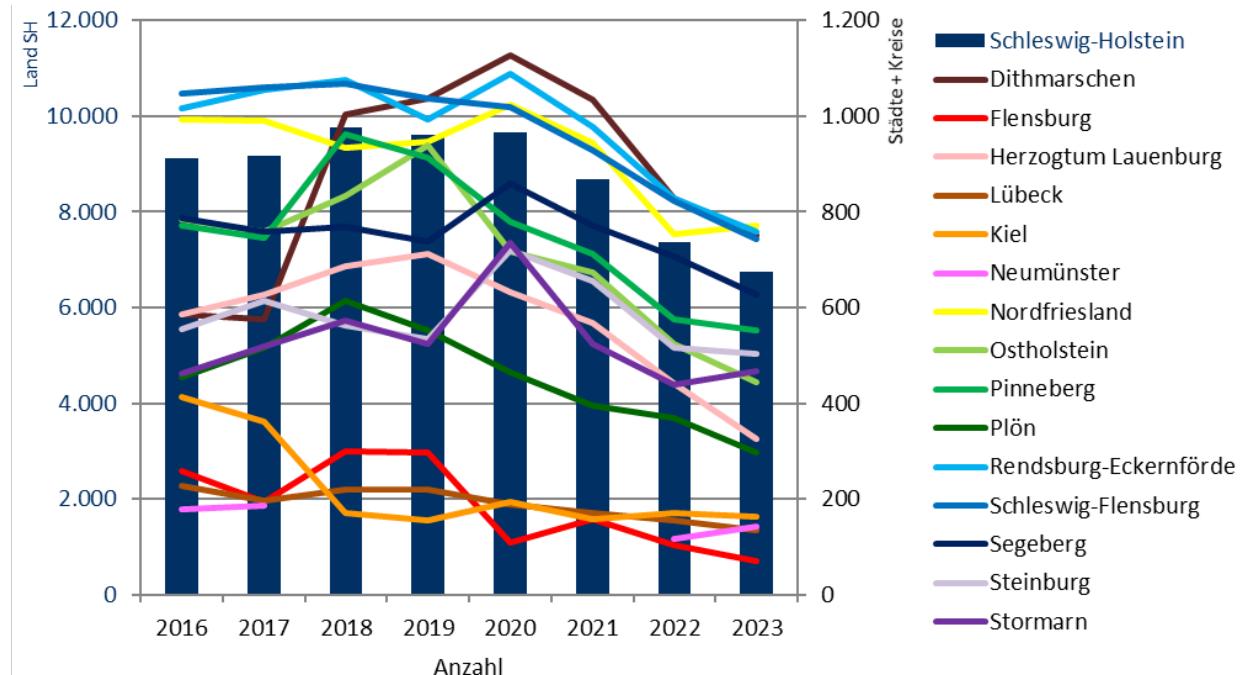


Abbildung 69 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

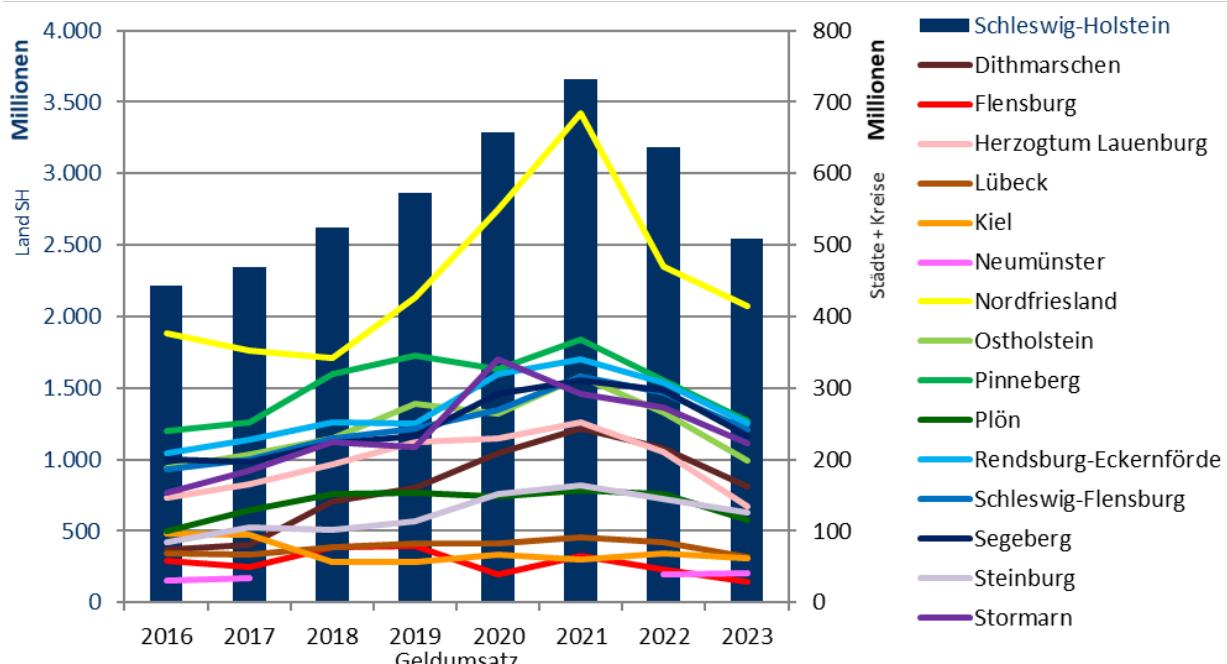


Abbildung 70 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

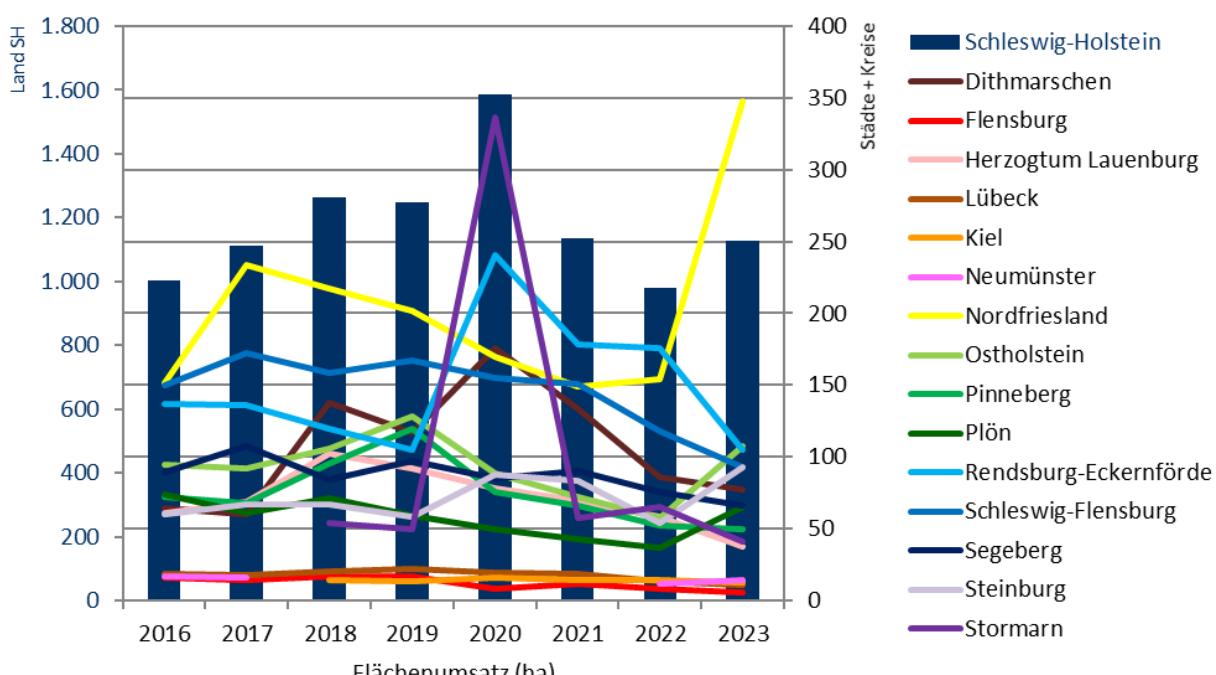


Abbildung 71 Flächenumsatz (ha) von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

7.1.1.1. Preisniveau Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser 2023		Anzahl	Fläche des Grundstückes			Kaufpreis €				
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median	
Dithmarschen	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	794	111	7.684	910	20.000	450.000	199.834	185.000	
Flensburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	119	193	1.429	699	169.000	540.000	344.717	330.000	
Herzogtum Lauenburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	479	271	3.880	988	25.000	750.000	374.261	356.000	
Lübeck	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	318	309	1.948	805	130.000	749.000	413.787	395.000	
Kiel	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus (inkl. ZFH)</i>	341			733	80.000	1.235.000	413.788		
Neumünster	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	227	250	3.061	866	75.000	495.000	266.359	260.000	
Nordfriesland	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus Festland* Inseln Sankt Peter- Oeding/ Husum</i>	808	68	8.911	1.116	32.000	785.000	263.096	250.000	
Ostholstein	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus Kreis**</i>	605	135	3.948	937	60.000	900.000	368.038	342.500	
Pinneberg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	938	145	5.647	841	38.400	998.000	436.975	415.000	
Plön	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	466	253	11.261	1.029	43.000	968.700	359.406	339.000	
Rendsburg- Eckernförde	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	1.021	656	100	15.365	1.044	50.000	650.000	311.234	298.000
Schleswig- Flensburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	868	659	152	21.632	1.205	20.000	65.000	293.548	280.000
Segeberg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	934	466	160	5.893	931	72.500	820.000	381.667	362.000
Steinburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	578	454	40	11.274	940	15.000	500.000	229.314	221.000
Stormarn	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	700	456	154	11.148	879	53.000	995.000	462.236	443.500

Tabelle 28 Fläche des Grundstücks und Kaufpreis von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* ohne Inseln, Husum und Sankt Peter-Ording

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Einfamilienhäuser 2023		Anzahl	Minimum	Wohnfläche Maximum	Mittelwert	Minimum	Kaufpreis/m ² Wohnfläche Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	447 366	38	650	125	309	3.988	1.817	1.744
Flensburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	61 34	97	564	165	854	5.243	2.765	2.640
Herzogtum Lauenburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	364 216	45	380	141	526	6.870	2.971	2.845
Lübeck	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	158 63	83	420	143	952	11.667	3.458	3.333
Kiel	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus (inkl. ZFH)</i>	340 138	74	230	313	1.099	7.265	3.397	
Neumünster	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	126 69	68	221	127	1.083	3.941	2.319	2.316
Nordfriesland	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus Festland *</i>	692 465	45	400	138	205	5.167	2.081	1.994
Ostholstein	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus Kreis **</i>	466 229	40	325	138	750	6.625	2.876	2.759
Pinneberg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	776 359	57	550	143	112	6.919	3.277	3.226
Plön	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	415 217	69	293	139	714	5.744	2.699	2.586
Rendsburg- Eckernförde	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	473 305	48	281	135	520	5.417	2.613	2.437
Schleswig- Flensburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	527 387	48	380	134	667	5.000	2.444	2.333
Segeberg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	557 278	60	342	140	453	6.202	2.924	2.926
Steinburg	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus</i>	488 380	43	440	129	347	4.621	1.968	1.928
Stormarn	<i>Individueller Wohnungsbau Einfamilienhaus (inkl. ZFH)</i>	213 141	70	1.910	165	131	6.720	3.590	3.504

Tabelle 29 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* ohne Inseln und Sankt Peter-Ording

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

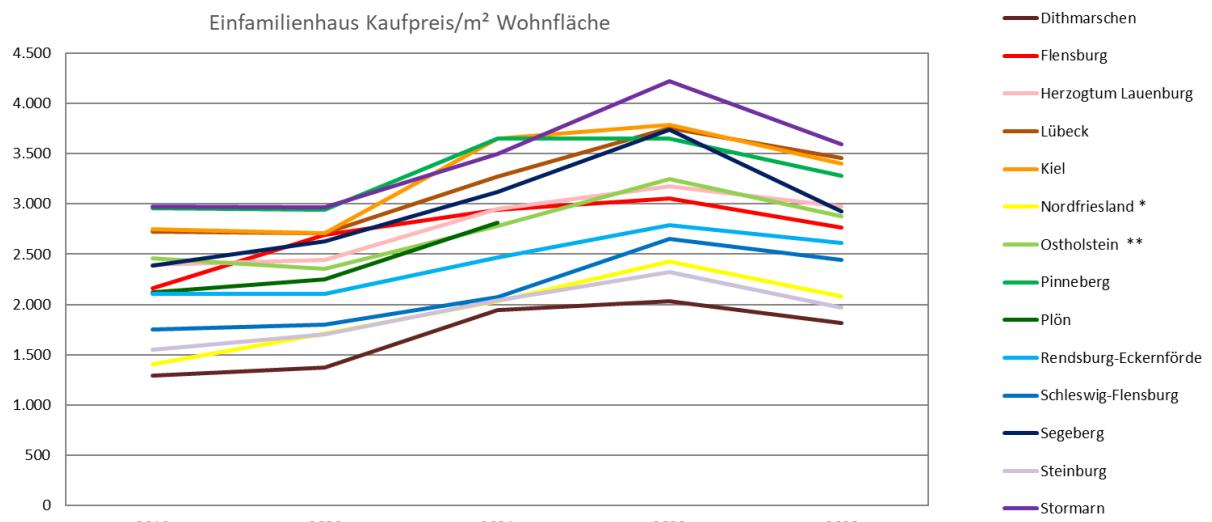


Abbildung 72 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* nur Festland

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

7.1.2. Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Ver- änderung	2022	2023	Ver- änderung	2022	2023	Ver- änderung
Dithmarschen	62	60	-3,2%	16.309.400	14.711.400	-9,8%	4,42	4,39	-0,7%
Flensburg	88	56	-36,4%	26.113.380	14.410.785	-44,8%	3,75	3,30	-12,1%
Herzogtum Lauenburg	242	188	-22,3%	85.721.393	59.617.296	-30,5%	11,41	8,29	-27,4%
Lübeck	287	190	-33,8%	115.815.808	61.580.750	-46,8%	10,23	5,98	-41,5%
Kiel	301	223	-25,9%	85.521.000	66.006.000	-22,8%	10,90	7,72	-29,2%
Neumünster	73	89	21,9%	18.237.754	19.017.110	4,3%	3,74	4,96	32,6%
Nordfriesland	169	140	-17,2%	150.253.300	91.150.325	-39,3%	25,63	8,12	-68,3%
Ostholstein	288	206	-28,5%	103.973.161	68.583.571	-34,0%	13,67	9,03	-33,9%
Pinneberg	502	447	-11,0%	220.713.426	155.493.881	-29,5%	17,12	16,78	-2,0%
Plön	214	191	-10,7%	75.413.447	51.469.229	-31,8%	10,17	9,42	-7,4%
Rendsburg- Eckernförde	303	309	2,0%	93.097.029	85.029.284	-8,7%	28,21	29,37	4,1%
Schleswig-Flensburg	191	148	-22,5%	55.819.125	39.374.236	-29,5%	8,62	8,00	-7,2%
Segeberg	517	460	-11,0%	198.826.157	154.176.133	-22,5%	18,09	16,07	-11,2%
Steinburg	66	75	13,6%	14.578.466	14.602.500	0,2%	3,11	3,74	20,5%
Stormarn	217	232	6,9%	100.430.813	93.567.467	-6,8%	10,39	10,54	1,5%
Schleswig-Holstein	3.520	3.014	-14,4%	1.360.823.659	988.789.967	-27,3%	179,47	145,70	-18,8%

Tabelle 30 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

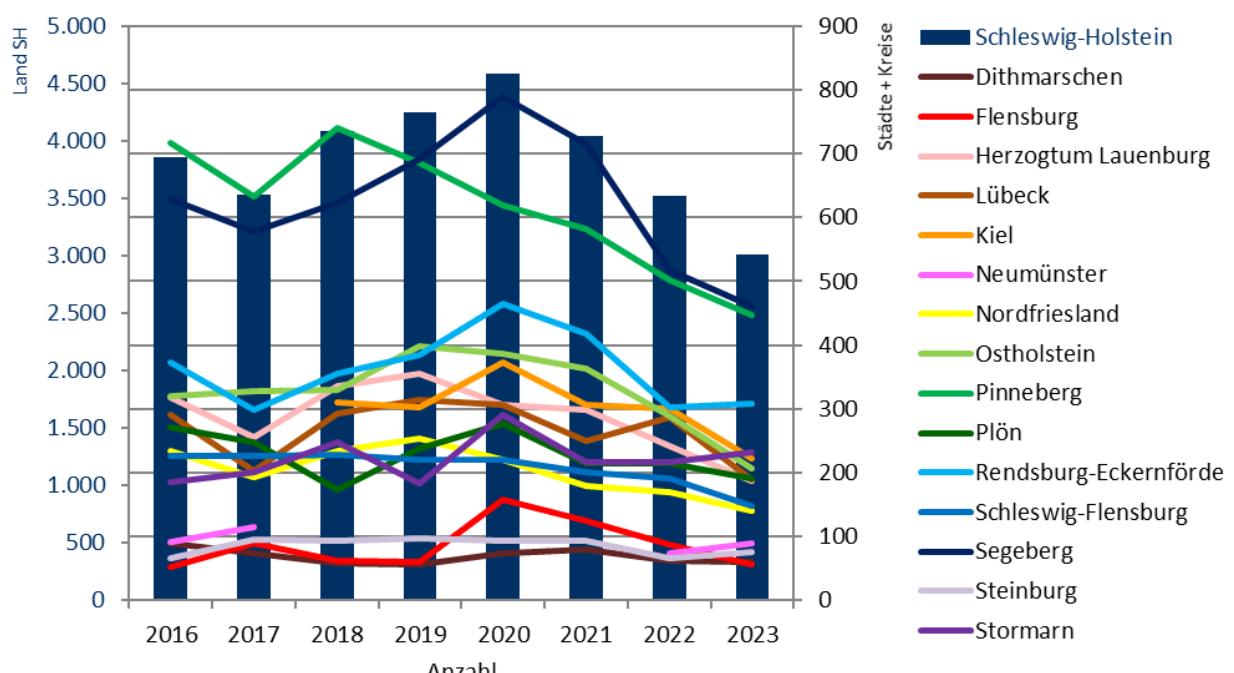


Abbildung 73 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

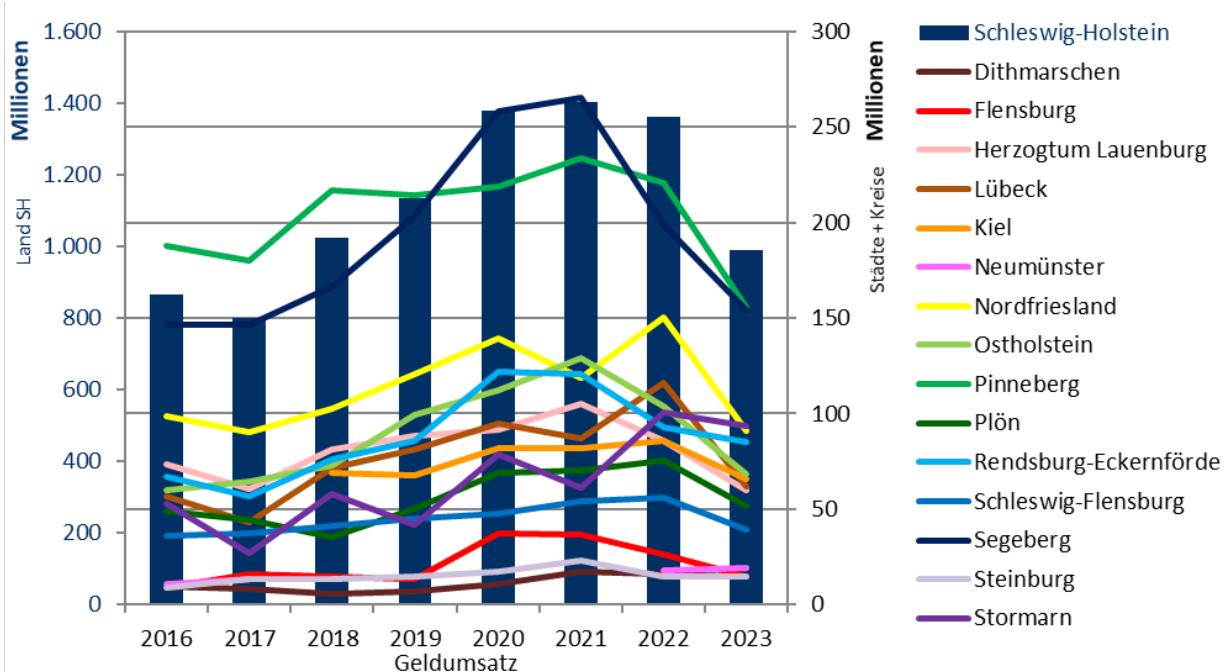


Abbildung 74 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

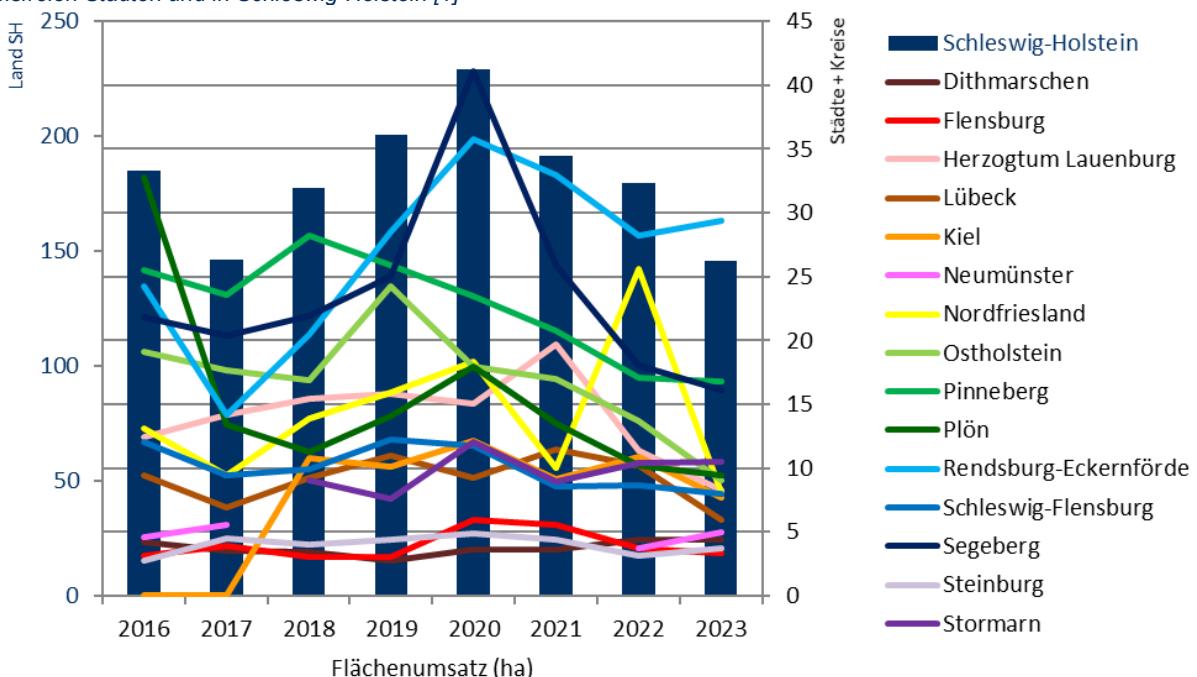


Abbildung 75 Flächenumsatz (ha) von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

7.1.2.1. Preisniveau Doppelhaushälften

Doppelhaushälften 2023		Anzahl	Fläche des Grundstückes			Kaufpreis €				
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median	
Dithmarschen	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	794	39	131	1.247	512	60.000	285.000	170.844	160.000
Flensburg	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	119	21	281	3.372	723	125.000	554.586	272.123	275.000
Herzogtum Lauenburg	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	479	97	112	5.031	555	60.000	850.000	333.705	339.000
Lübeck	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	318	67	117	1.282	471	110.000	649.000	313.284	300.000
Kiel	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften (inkl. REH)	351	103			468	120.000	1.450.000	339.574	
Neumünster	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	227	63	239	2.211	634	80.000	409.000	209.881	200.000
Nordfriesland	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften Festland *	808	47	153	2.441	542	105.000	520.000	231.473	220.500
Ostholstein	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	605	93	124	1.330	515	100.000	500.000	302.979	291.000
Pinneberg	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	938	173	65	2.117	495	80.000	832.000	364.459	359.000
Plön	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	466	104	177	2.625	657	50.000	725.000	285.399	281.500
Rendsburg-Eckernförde	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	1.021	184	152	8.539	765	55.000	565.128	266.740	250.000
Schleswig-Flensburg	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	868	93	178	13.348	641	40.000	595.000	257.800	245.000
Segeberg	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	934	135	194	2.368	501	100.000	699.000	371.354	380.000
Steinburg	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	578	45	106	7.124	623	48.000	367.500	188.400	95.000
Stormarn	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften	700	119	104	1.852	582	120.000	700.000	430.096	420.000

Tabelle 31 Fläche des Grundstücks und Kaufpreis von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

* ohne Inseln

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Doppelhaushälften 2023		Anzahl	Wohnfläche			Kaufpreis/ m ² Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	447							
		39	40	143	94	775	3.053	1.843	1.829
Flensburg	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	61							
		12	71	145	107	862	3.737	2.425	2.343
Herzogtum Lauenburg	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	364							
		67	70	309	118	1.000	6.649	3.097	3.282
Lübeck	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	158							
		25	67	173	108	1.767	4.705	3.093	3.134
Kiel	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften (inkl. REH)</i>	340							
		103	45	176	107	1.310	5.852	3.169	
Neumünster	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	126							
		42	58	242	101	1.118	3.406	2.228	2.222
Nordfriesland	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	692							
		44	50	273	112	769	3.708	2.095	2.015
		25							
Ostholstein	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	466							
		54	46	256	108	1.122	6.524	2.967	2.898
		26							
Pinneberg	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	776							
		157	52	234	117	663	9.018	3.250	3.277
Plön	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	415							
		91	54	285	117	1.000	4.526	2.485	2.526
Rendsburg-Eckernförde	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	473							
		92	24	173	107	654	5.034	2.634	2.544
Schleswig-Flensburg	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	527							
		65	60	200	111	811	4.960	2.579	2.583
Segeberg	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	557							
		106	61	155	114	481	5.548	3.280	3.376
Steinburg	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	488							
		45	55	160	99	690	3.333	1.905	1.905
Stormarn	<i>Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften</i>	213							
		36	68	245	123	1.722	5.220	3.700	3.687

Tabelle 32 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

* ohne Inseln

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großensee, Grube, Heringssdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

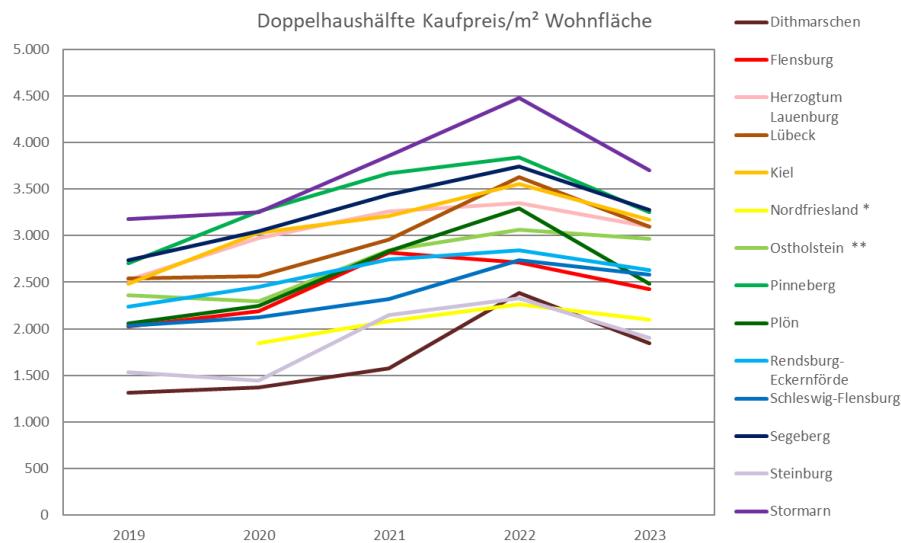


Abbildung 76 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* ohne Inseln

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

7.1.2.2. Preisniveau Reihenhäuser

Reihenhäuser 2023		Anzahl	Fläche des Grundstücks			Kaufpreis €			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	Individueller Wohnungsbau	794							
	Reihenendhaus	10	85	444	282	90.000	270.000	178.100	174.500
	Reihenmittelhaus	6							
Flensburg	Individueller Wohnungsbau	119							
	Reihenendhaus	9							
	Reihenmittelhaus	22	159	594	270	130.000	380.000	242.568	250.000
Herzogtum Lauenburg	Individueller Wohnungsbau	479							
	Reihenendhaus	27	105	857	391	110.000	475.000	307.906	315.000
	Reihenmittelhaus	49	90	841	231	125.000	450.000	267.981	260.000
Lübeck	Individueller Wohnungsbau	318							
	Reihenendhaus	35	42	732	302	120.000	550.000	358.443	349.000
	Reihenmittelhaus	78	21	639	189	50.000	625.000	304.042	294.500
Kiel	Individueller Wohnungsbau	341							
	Reihenendhaus *	99				209	119.000	1.460.000	275.801
	Reihenmittelhaus								
Neumünster	Individueller Wohnungsbau	227							
	Reihenendhaus	6							
	Reihenmittelhaus	16	130	636	301	111.111	314.000	199.913	168.500
Nordfriesland	Individueller Wohnungsbau	808							
	Reihenendhaus								
	Festland	14	137	707	371	101.000	280.000	184.214	169.500
	Inseln	6							
Ostholstein	Reihenmittelhaus								
	Festland	13	117	473	269	108.000	290.000	185.308	200.000
	Inseln	5							
Pinneberg	Individueller Wohnungsbau	605							
	Reihenendhaus	32	82	865	393	129.000	503.170	296.639	292.000
	Reihenmittelhaus	44	91	517	210	140.000	520.000	304.837	279.500
Plön	Individueller Wohnungsbau	938							
	Reihenendhaus	66	62	967	389	120.000	610.000	350.064	340.000
	Reihenmittelhaus	172	71	1.316	255	100.000	650.000	342.313	340.000
Rendsburg-Eckernförde	Individueller Wohnungsbau	466							
	Reihenendhaus	31	173	575	352	149.000	450.000	276.565	260.000
	Reihenmittelhaus	40	122	570	227	75.000	358.000	211.988	217.000
Schleswig-Flensburg	Individueller Wohnungsbau	1.021							
	Reihenendhaus	44	165	9.731	1.272	175.000	475.000	311.659	295.000
	Reihenmittelhaus	68	113	9.066	967	80.000	560.000	277.375	272.500
Schleswig-Flensburg	Individueller Wohnungsbau	868							
	Reihenendhaus	20	243	704	444	115.000	335.000	228.200	227.500
	Reihenmittelhaus	24	187	634	308	96.000	339.000	207.563	197.500

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Segeberg	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	934							
	Reihenendhaus	79	140	768	346	120.000	695.000	356.076	337.000
	Reihenmittelhaus	191	123	572	230	125.000	689.000	335.898	327.000
Steinburg	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	578							
	Reihenendhaus	12	232	609	385	143.000	269.000	196.500	185.000
	Reihenmittelhaus	17	146	441	265	99.000	329.000	198.324	190.000
Stormarn	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	700							
	Reihenendhaus	42	156	1.856	394	110.000	580.000	345.132	358.500
	Reihenmittelhaus	71	73	1.168	286	155.000	698.000	374.133	368.000

Tabelle 33 Fläche des Grundstücks und Kaufpreis von bebauten Grundstücken mit Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

* siehe Tabelle "Bebaute Grundstücke mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein"

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Reihenhäuser 2023		Anzahl	Wohnfläche			Kaufpreis/m ²			Median
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	
Dithmarschen	Individueller Wohnungsbau	447							
	Reihenendhaus	10	54	103	81	1.456	3.293	2.227	2.040
	Reihenmittelhaus	6	59	99	82	714	3.525	1.647	1.479
Flensburg	Individueller Wohnungsbau	61							
	Reihenendhaus	3	71	136	102	2.115	2.783	2.466	2.500
	Reihenmittelhaus	10	76	120	99	1.250	3.281	2.343	2.345
Herzogtum Lauenburg	Individueller Wohnungsbau	364							
	Reihenendhaus	26	53	167	105	1.500	4.518	2.771	2.678
	Reihenmittelhaus	40	61	133	99	1.556	4.265	2.751	2.533
Lübeck	Individueller Wohnungsbau	158							
	Reihenendhaus	20	65	131	100	1.290	4.778	3.159	3.255
	Reihenmittelhaus	43	48	160	103	500	5.147	3.080	3.114
Kiel	Individueller Wohnungsbau	340							
	Reihenendhaus *	99	57	140	97	1.488	4.733	2.864	
	Reihenmittelhaus	6	84	119	96	874	2.773	2.001	2.357
Neumünster	Individueller Wohnungsbau	126							
	Reihenendhaus	3	84	119	96	874	2.773	2.001	2.357
	Reihenmittelhaus	6	48	102	81	1.714	2.900	2.264	2.152
Nordfriesland	Individueller Wohnungsbau	692							
	Reihenendhaus	13	50	203	104	1.207	2.704	2.020	2.136
	Reihenmittelhaus	14	55	120	85	1.409	3.000	2.150	2.006
Ostholstein	Individueller Wohnungsbau	466							
	Reihenendhaus	28	70	160	109	1.600	4.264	2.831	2.685
	Kreis **	5							
	Lübecker Bucht								
	Reihenmittelhaus	40	55	160	101	623	5.253	2.841	2.813
Pinneberg	Individueller Wohnungsbau	776							
	Reihenendhaus	53	49	165	110	1.895	4.732	3.185	3.141
	Reihenmittelhaus	140	55	550	110	1.724	4.818	3.169	3.149
Plön	Individueller Wohnungsbau	415							
	Reihenendhaus	33	71	173	116	1.398	5.053	2.674	2.577
	Reihenmittelhaus	41	53	196	101	735	4.070	2.353	2.233
Rendsburg-Eckernförde	Individueller Wohnungsbau	473							
	Reihenendhaus	24	77	149	107	1.991	4.954	3.213	3.147
	Reihenmittelhaus	34	58	138	101	1.219	4.181	2.688	2.781
Schleswig-Flensburg	Individueller Wohnungsbau	527							
	Reihenendhaus	15	69	125	94	1.311	3.306	2.575	2.625
	Reihenmittelhaus	20	55	140	98	1.143	3.021	2.139	2.138
Segeberg	Individueller Wohnungsbau	557							
	Reihenendhaus	48	67	216	118	954	5.353	3.129	3.108
	Reihenmittelhaus	87	48	154	104	1.829	4.951	3.367	3.400
Steinburg	Individueller Wohnungsbau	488							
	Reihenendhaus	12	65	133	96	1.466	2.813	2.110	2.234
	Reihenmittelhaus	16	60	145	99	1.529	2.500	1.921	1.834

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Stormarn	Individueller Wohnungsbau	213								
		Reihenendhaus	15	66	145	113	2.051	4.741	3.255	3.120
		Reihenmittelhaus	21	76	167	112	2.051	4.921	3.239	3.073

Tabelle 34 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

* siehe Tabelle "Bebaute Grundstücke mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein"

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

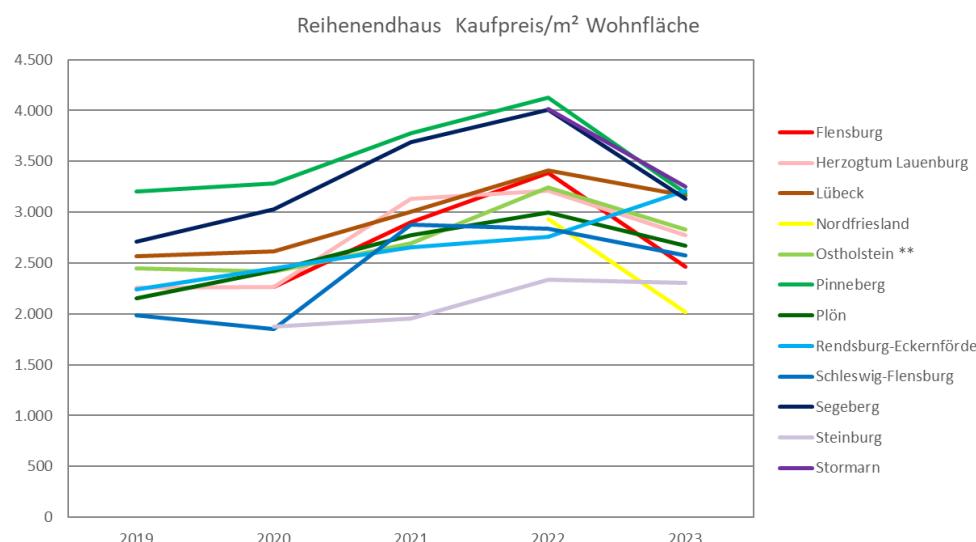


Abbildung 77 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Reihenendhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

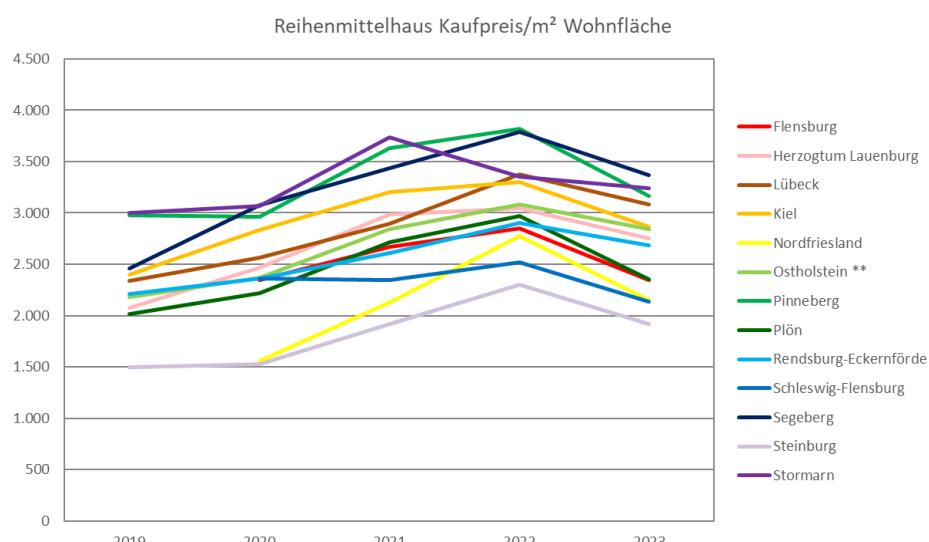


Abbildung 78 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Reihenmittelhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

7.2. Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Die Kategorie der Mehrfamilienhäuser ist hinsichtlich der Vertragszahlen prozentual untergeordnet und zeigt mit einem Umsatzvolumen von 478 Millionen EURO für 2023 ein Minus von rund -49,1% auf. Die höchsten Umsätze wurden in den Städten Kiel und Lübeck sowie in den Kreisen Nordfriesland, Pinneberg und Rendsburg-Eckernförde getätigt.

Mehrfamilienhäuser	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	69	48	-30,4%	44.909.188	23.228.171	-48,3%	8,99	7,47	-17,0%
Flensburg	51	22	-56,9%	66.674.173	20.045.000	-69,9%	7,57	1,77	-76,6%
Herzogtum Lauenburg	42	19	-54,8%	76.854.179	13.065.000	-83,0%	4,76	2,38	-49,9%
Lübeck	93	67	-28,0%	183.239.617	50.820.500	-72,3%	10,57	3,95	-62,7%
Kiel	102	67	-34,3%	135.000.000	80.242.000	-40,6%	7,05	4,97	-29,5%
Neumünster	35	27	-22,9%	18.489.500	11.708.643	-36,7%	2,95	2,01	-31,8%
Nordfriesland	67	44	-34,3%	99.133.765	52.368.087	-47,2%	35,57	7,50	-78,9%
Ostholstein	51	35	-31,4%	42.151.500	23.240.285	-44,9%	7,15	5,70	-20,3%
Pinneberg	45	38	-15,6%	44.358.914	44.552.550	0,4%	4,84	5,11	5,5%
Plön	22	20	-9,1%	22.857.000	18.536.183	-18,9%	3,39	2,19	-35,4%
Rendsburg-Eckernförde	69	58	-15,9%	44.387.113	43.391.039	-2,2%	10,66	8,76	-17,9%
Schleswig-Flensburg	62	38	-38,7%	48.003.858	22.358.722	-53,4%	43,83	7,06	-83,9%
Segeberg	34	37	8,8%	50.259.581	28.697.500	-42,9%	6,19	5,44	-12,2%
Steinburg	59	44	-25,4%	28.122.500	20.725.302	-26,3%	7,65	5,34	-30,2%
Stormarn	25	23	-8,0%	36.963.000	25.874.000	-30,0%	5,37	2,66	-50,5%
Schleswig-Holstein	826	587	-28,9%	941.403.888	478.852.982	-49,1%	166,55	72,31	-56,6%

Tabelle 35 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

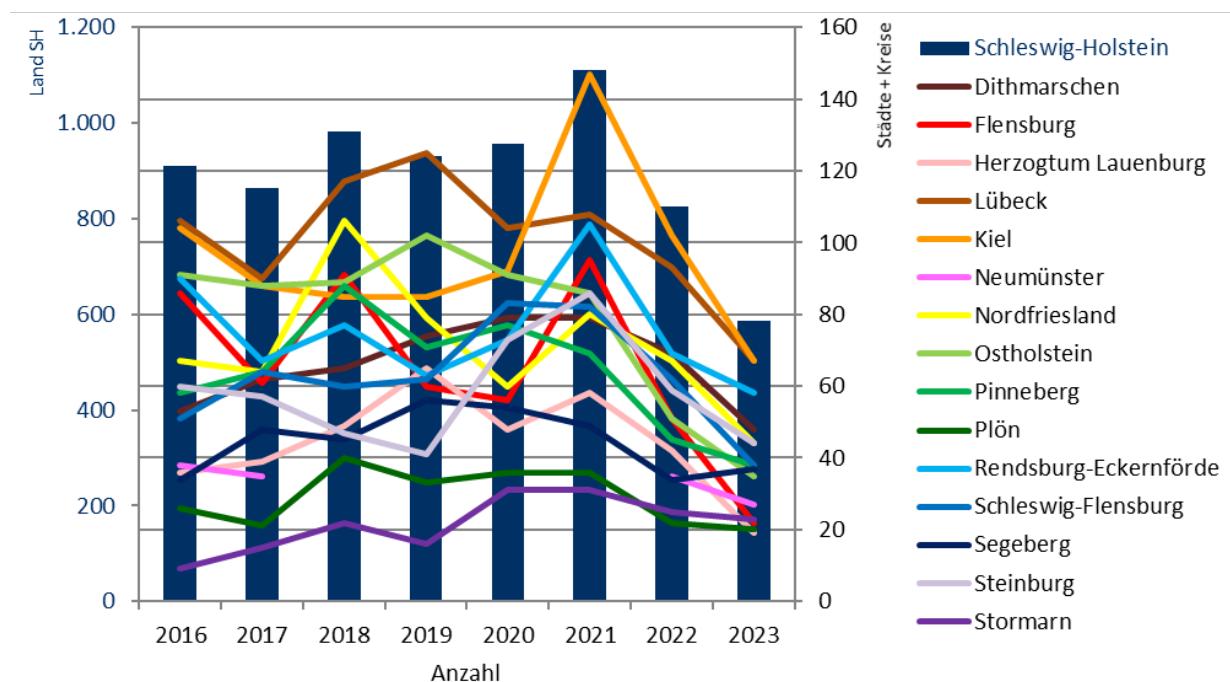


Abbildung 79 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

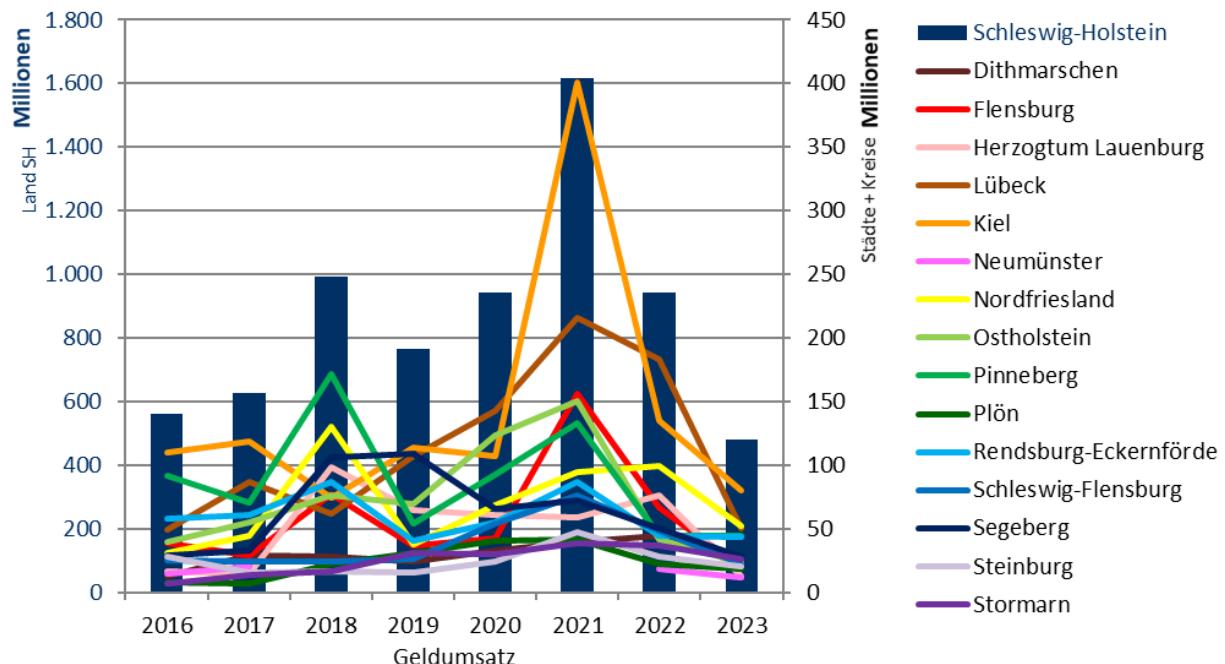


Abbildung 80 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

7.3. Wohn- und Geschäftshäuser

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke, die mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden. Hierin enthalten sind überwiegend als Wohn- und Geschäftshäuser erfasste Immobilien, aber auch vereinzelt andere Kombinationen von unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. Wohnen und Büro oder Büros und Geschäfte, enthalten.

gemischt genutzt	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	27	21	-22,2%	10.753.000	7.497.000	-30,3%	6,13	6,13	0,0%
Flensburg	29	9	-69,0%	35.412.921	4.750.643	-86,6%	2,12	0,84	-60,3%
Herzogtum Lauenburg	21	16	-23,8%	18.779.900	12.290.000	-34,6%	2,18	2,09	-3,7%
Lübeck	36	18	-50,0%	47.639.250	23.780.000	-50,1%	2,06	1,30	-37,0%
Kiel	39	19	-51,3%	52.667.000	77.554.000	47,3%	2,62	1,91	-27,1%
Neumünster	9	6	-33,3%	7.775.000	3.082.313	-60,4%	0,75	0,38	-48,9%
Nordfriesland	51	20	-60,8%	100.620.900	28.981.245	-71,2%	10,17	4,80	-52,8%
Ostholstein	31	18	-41,9%	29.433.000	14.667.000	-50,2%	3,49	1,78	-49,1%
Pinneberg	25	21	-16,0%	133.791.133	18.546.698	-86,1%	3,50	3,22	-8,2%
Plön	27	11	-59,3%	15.575.350	9.523.000	-38,9%	2,60	2,12	-18,4%
Rendsburg-Eckernförde	49	29	-40,8%	25.992.000	13.785.500	-47,0%	8,14	7,11	-12,7%
Schleswig-Flensburg	24	14	-41,7%	11.787.099	4.756.950	-59,6%	3,25	1,48	-54,5%
Segeberg	26	12	-53,8%	16.035.500	23.178.193	44,5%	3,40	2,04	-40,2%
Steinburg	33	31	-6,1%	14.134.394	12.941.607	-8,4%	10,09	4,44	-56,0%
Stormarn	8	6	-25,0%	5.900.000	10.842.500	83,8%	0,42	1,61	280,6%
Schleswig-Holstein	435	251	-42,3%	526.296.447	266.176.649	-49,4%	60,93	41,24	-32,3%

Tabelle 36 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

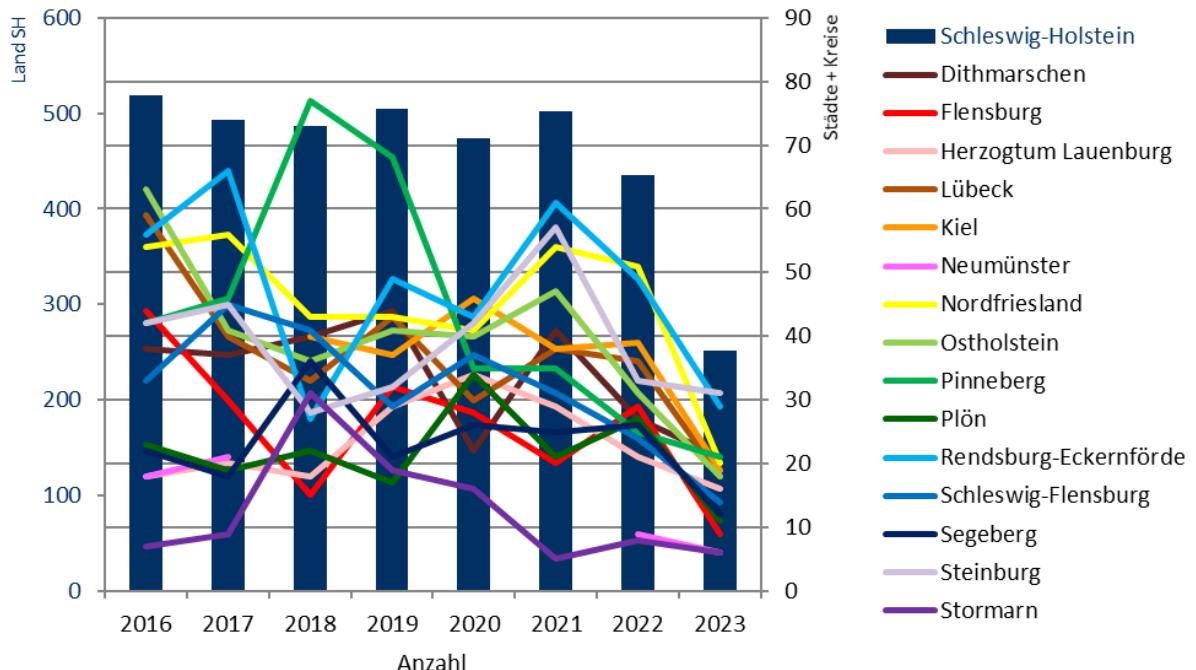


Abbildung 81 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

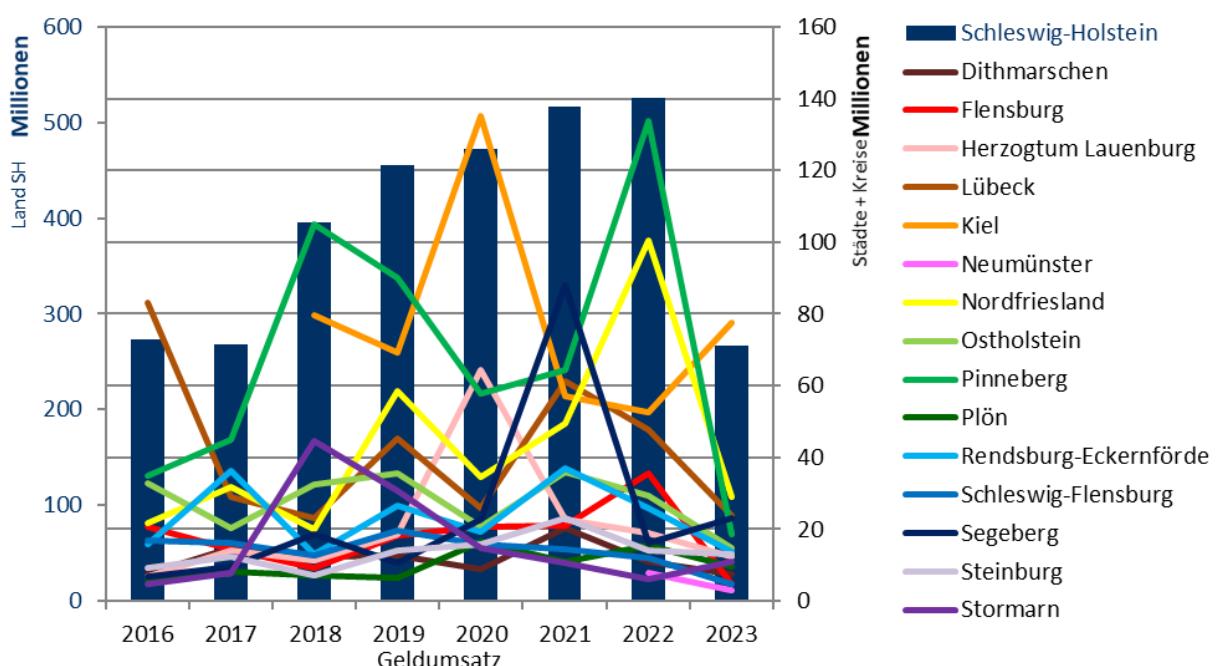


Abbildung 82 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

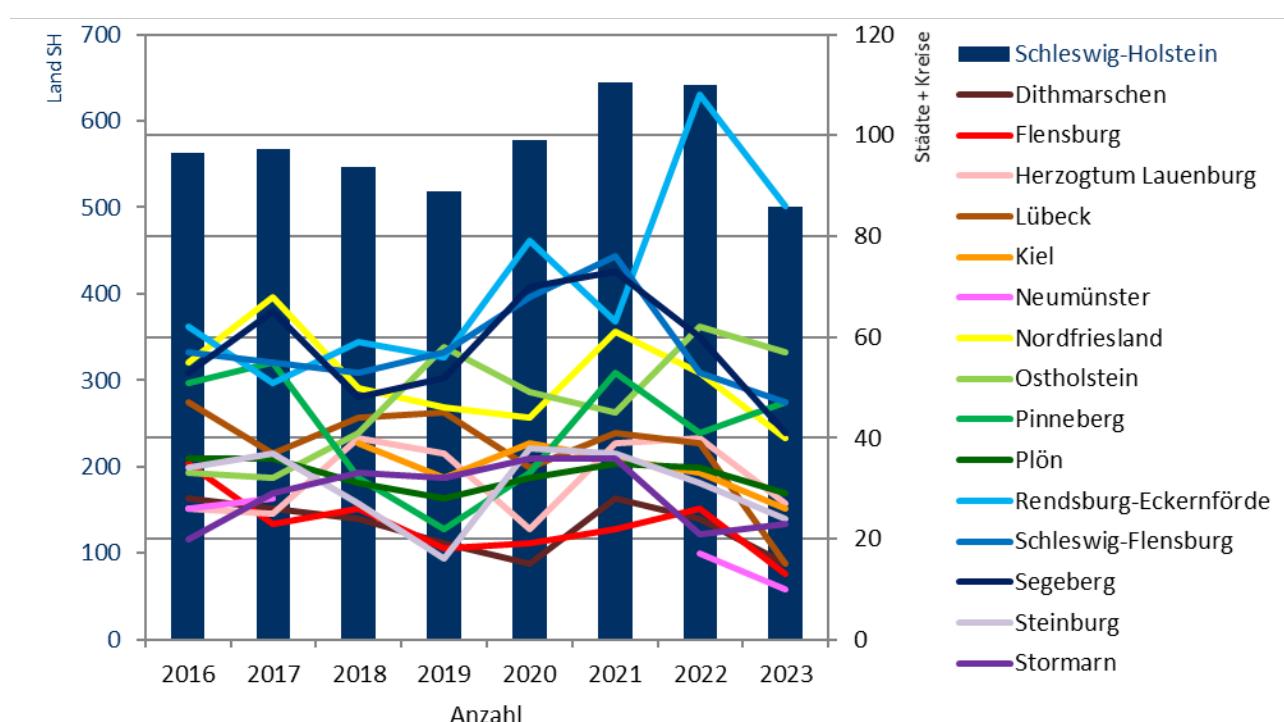
7.4. Wirtschaftsimmobilien

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geld- und Flächenumsätze der Grundstücke, die mit gewerblich, geschäftlich oder industriell genutzten Immobilien bebaut sind, landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Mit 4% Marktanteil nehmen diese Immobilien einen untergeordneten Anteil der 2023 veräußerten Grundstücke ein. Mit ihnen wurden rund 817 Millionen EURO umgesetzt. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr -39,5 % weniger Geldumsatz und -22,1% bei den Verträgen.

Wirtschaftsimmobilien	Anzahl			Geldumsatz			Flächenumsatz (ha)		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	24	15	-37,5%	26.274.454	11.989.500	-54,4%	12,81	7,02	-45,2%
Flensburg	26	13	-50,0%	75.195.546	57.577.294	-23,4%	12,09	16,86	39,4%
Herzogtum Lauenburg	40	27	-32,5%	30.021.427	41.947.533	39,7%	14,59	15,80	8,3%
Lübeck	39	15	-61,5%	153.909.500	55.881.970	-63,7%	256,73	7,42	-97,1%
Kiel	33	26	-21,2%	142.353.000	88.141.000	-38,1%	17,77	9,65	-45,7%
Neumünster	17	10	-41,2%	19.829.659	9.865.000	-50,3%	13,29	4,64	-65,1%
Nordfriesland	53	40	-24,5%	183.679.045	51.943.884	-71,7%	24,60	14,91	-39,4%
Ostholstein	62	57	-8,1%	85.810.981	95.114.663	10,8%	33,54	20,89	-37,7%
Pinneberg	41	47	14,6%	136.394.015	101.320.031	-25,7%	28,25	34,85	23,4%
Plön	34	29	-14,7%	83.705.860	24.273.668	-71,0%	14,08	6,43	-54,3%
Rendsburg-Eckernförde	108	86	-20,4%	92.971.821	57.994.914	-37,6%	111,03	65,60	-40,9%
Schleswig-Flensburg	53	47	-11,3%	52.794.284	51.632.626	-2,2%	20,13	19,86	-1,4%
Segeberg	60	41	-31,7%	190.184.421	70.989.694	-62,7%	36,77	19,96	-45,7%
Steinburg	31	24	-22,6%	34.757.478	28.393.914	-18,3%	26,36	12,34	-53,2%
Stormarn	21	23	9,5%	43.067.800	70.431.755	63,5%	20,18	17,33	-14,1%
Schleswig-Holstein	642	500	-22,1%	1.350.949.291	817.497.446	-39,5%	642,19	273,56	-57,4%

Tabelle 37 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Wirtschaftsimmobilien in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]



Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Abbildung 83 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Wirtschaftsimmobilien in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

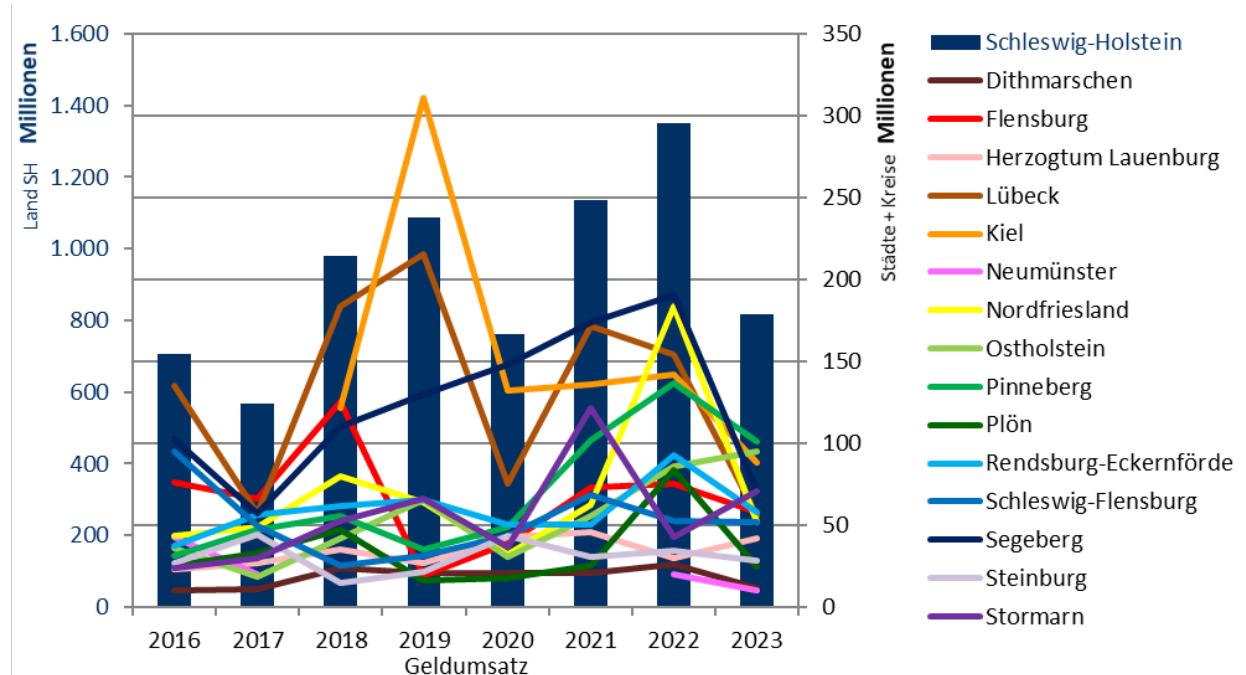


Abbildung 84 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Wirtschaftsimmobilien in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

8. Sondereigentum

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geldumsätze der veräußerten Wohnungseigentüme landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Bei sinkenden Vertragszahlen wurden in diesem Teilmarkt knapp 1,729 Milliarden EURO umgesetzt, was ein Minus von 25,86 % bedeutet. Umsatzstärkste Kreise sind Nordfriesland (Anteil: 22,5%) und Ostholstein (Anteil: 13%).

Wohnungseigentum	Anzahl			Geldumsatz		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	191	190	-0,52%	45.905.599	46.242.837	0,73%
Flensburg	279	178	-36,20%	61.303.681	37.113.016	-39,46%
Herzogtum Lauenburg	300	210	-30,00%	74.301.449	48.335.517	-34,95%
Lübeck	587	590	0,51%	204.337.329	157.100.728	-23,12%
Kiel	888	742	-16,44%	197.476.959	154.927.953	-21,55%
Neumünster	159	138	-13,21%	25.226.332	21.133.150	-16,23%
Nordfriesland	576	525	-8,85%	447.254.596	390.313.812	-12,73%
Ostholstein	877	798	-9,01%	286.499.547	230.274.614	-19,62%
Pinneberg	890	758	-14,83%	255.566.163	177.571.901	-30,52%
Plön	362	340	-6,08%	90.289.389	67.135.847	-25,64%
Rendsburg-Eckernförde	631	370	-41,36%	156.070.131	77.526.743	-50,33%
Schleswig-Flensburg	474	266	-43,88%	150.216.697	70.425.439	-53,12%
Segeberg	630	477	-24,29%	167.385.156	110.651.459	-33,89%
Steinburg	219	162	-26,03%	36.951.367	22.422.409	-39,32%
Stormarn	434	445	2,53%	133.457.217	117.919.603	-11,64%
Schleswig-Holstein	7.497	6.189	-17,45%	2.332.241.612	1.729.095.028	-25,86%

Tabelle 38 Anzahl und Geldumsatz von Sondereigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

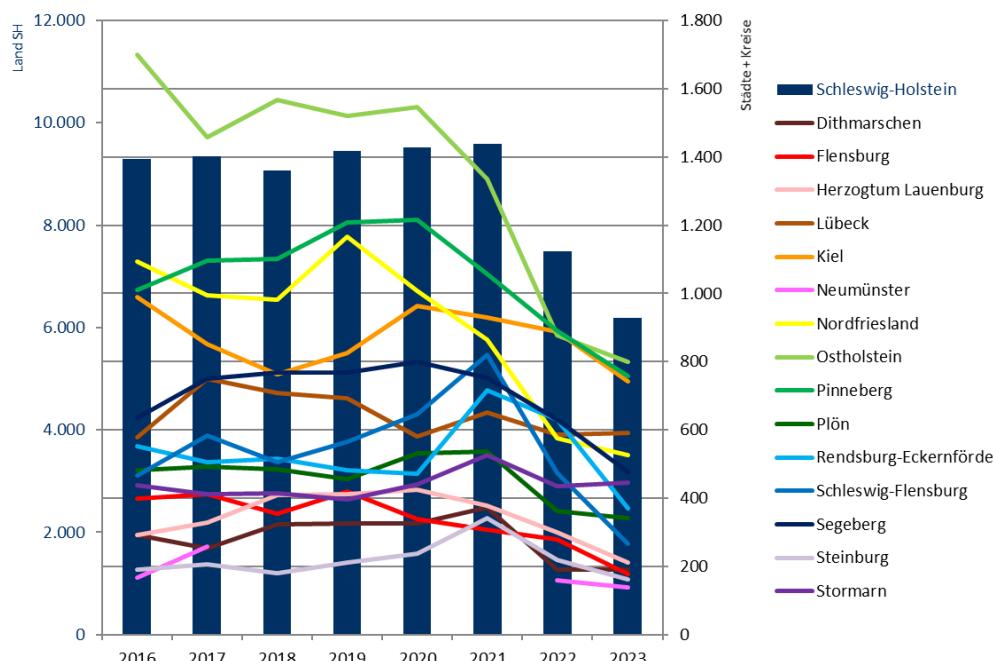


Abbildung 85 Anzahl der Transaktionen von Sondereigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

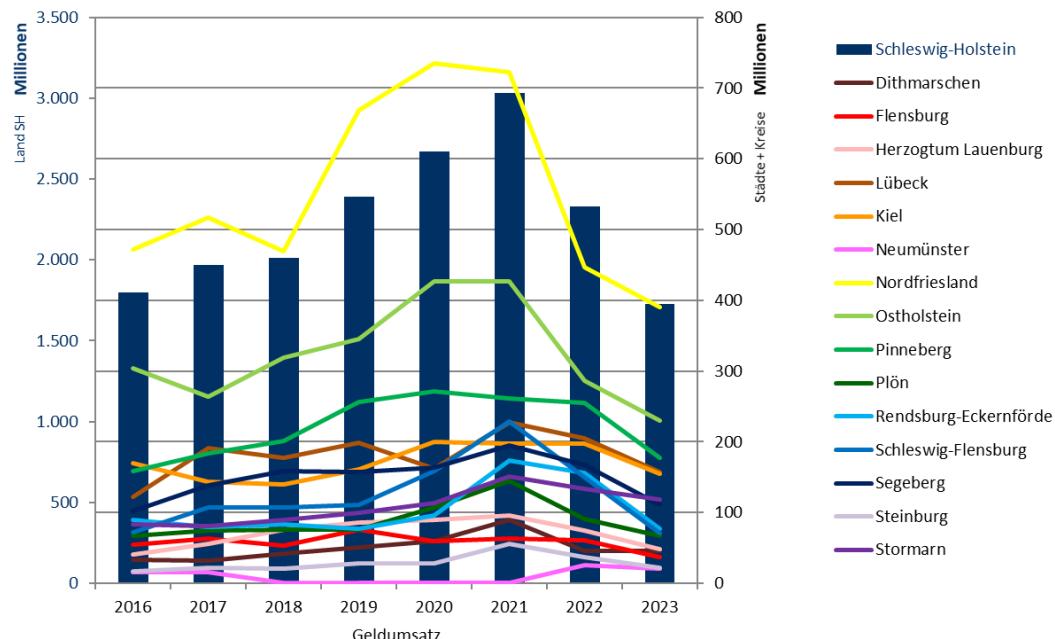


Abbildung 86 Geldumsatz (€) von Sondereigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

8.1. Wohnungseigentum

8.1.1. Erstverkäufe

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geldumsätze für Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Neubau landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Erstverkauf	2022	2023	Veränderung	Geldumsatz		
				2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	39	31	-20,51%	17.041.900	15.344.062	-9,96%
Flensburg	21	45	114,29%	8.464.550	15.002.775	77,24%
Herzogtum Lauenburg	47	21	-55,32%	22.202.698	9.413.805	-57,60%
Lübeck	241	94	-61,00%	118.614.147	41.728.128	-64,82%
Kiel	55	15	-72,73%	18.979.000	5.470.950	-71,17%
Neumünster	4	19	375,00%	1.143.900	5.564.450	386,45%
Nordfriesland	71	43	-39,44%	92.673.847	55.563.117	-40,04%
Ostholstein	147	82	-44,22%	72.015.251	42.450.000	-41,05%
Pinneberg	171	77	-54,97%	95.115.275	39.972.804	-57,97%
Plön	45	27	-40,00%	19.871.577	10.721.542	-46,05%
Rendsburg-Eckernförde	58	33	-43,10%	30.259.204	13.033.750	-56,93%
Schleswig-Flensburg	239	83	-65,27%	95.073.732	33.102.894	-65,18%
Segeberg	166	90	-45,78%	68.382.651	36.559.377	-46,54%
Steinburg	66	3	-95,45%	13.366.606	766.500	-94,27%
Stormarn	45	43	-4,44%	20.251.800	16.224.233	-19,89%
Schleswig-Holstein	1.415	706	-50,11%	693.456.138	340.918.387	-50,84%

Tabelle 39 Anzahl und Geldumsatz von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

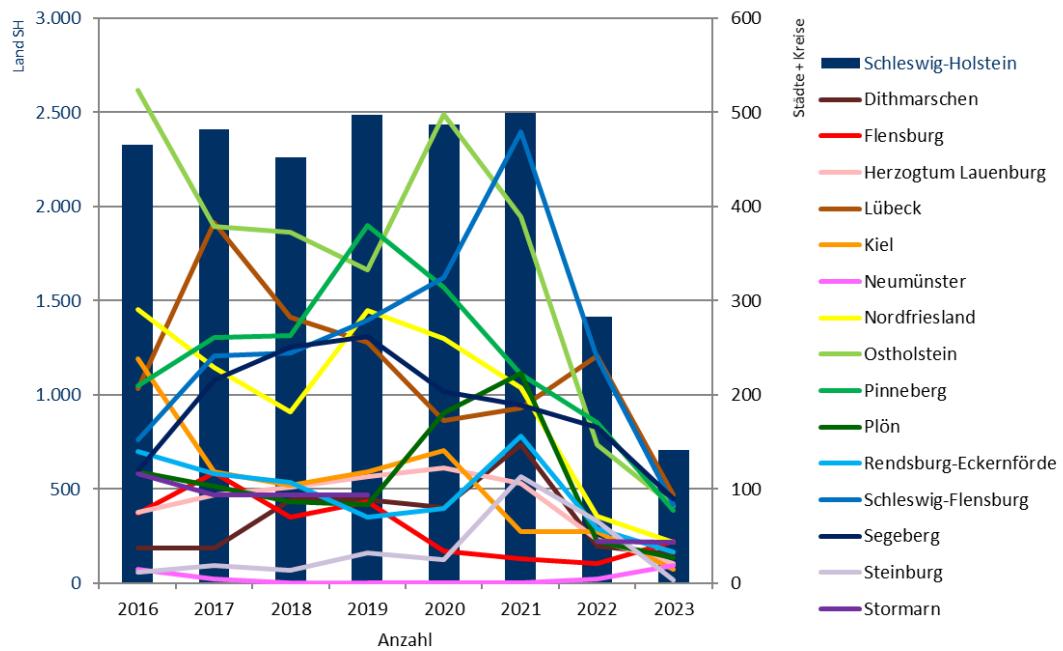


Abbildung 87 Anzahl der Transaktionen von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

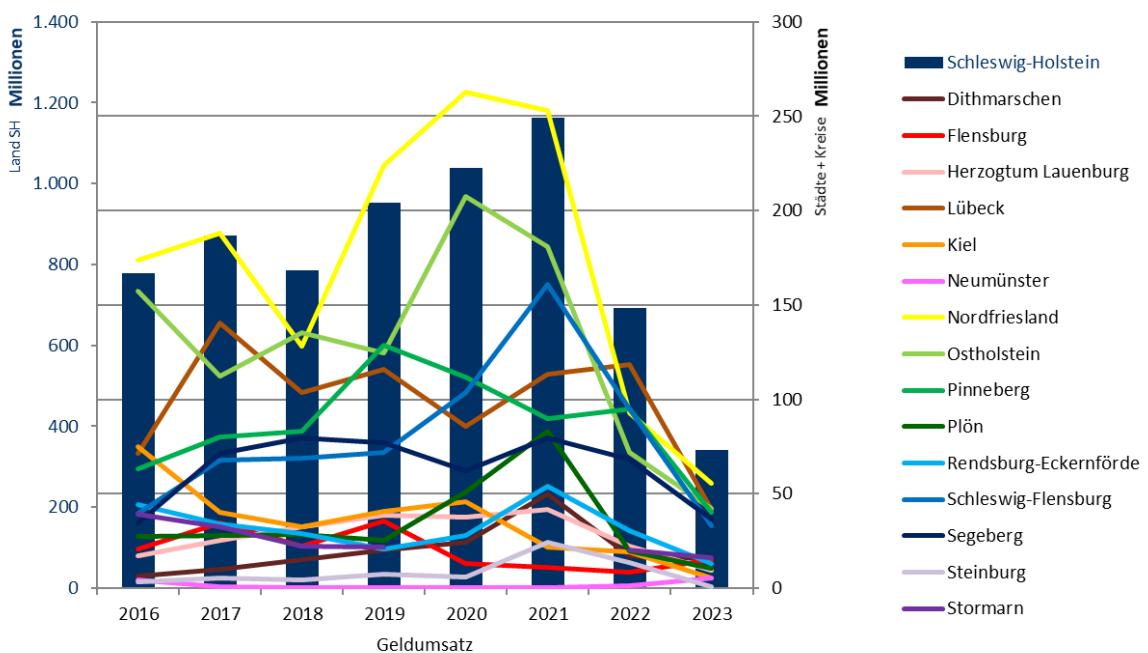


Abbildung 88 Geldumsatz (€) von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

8.1.1.1. Preisniveau

Wohnungseigentum Erstverkauf 2023		Anzahl	Wohnfläche			Kaufpreis/m ² Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	<i>Mehrfamilienhaus</i>	102	47	194	95	2.481	6.403	4.580	4.302
	Erstverkauf	12							
Flensburg	<i>Mehrfamilienhaus</i>	129	52	174	80	3.925	5.068	4.200	4.158
	Erstverkauf	44							
Herzogtum Lauenburg	<i>Mehrfamilienhaus</i>	159	52	102	72	4.163	6.993	6.139	6.385
	Erstverkauf	15							
Lübeck	<i>Mehrfamilienhaus</i>	490	35	127	76	4.200	6.881	5.742	5.609
	Erstverkauf****	12							
Kiel	<i>Mehrfamilienhaus</i>	500	49	160	83	4.800	6.036	5.298	
	Erstverkauf (> 45m ²)	11							
Neumünster	<i>Mehrfamilienhaus</i>	87	56	93	76	2.848	4.344	3.864	3.854
	Erstverkauf	14							
Nordfriesland	<i>Mehrfamilienhaus</i>	296							
	Erstverkauf								
	Festland *	2							
Ostholstein	<i>Mehrfamilienhaus</i>	694							
	Erstverkauf								
	Kreis **	35	63	116	80	3.716	6.640	5.386	5.215
	Lübecker Bucht	28	49	98	80	3.000	8.317	5.745	6.106
	Neustadt	5							
Pinneberg	<i>Mehrfamilienhaus</i>	654	40	215	89	3.125	8.617	5.757	5.563
	Erstverkauf	68							
Plön	<i>Mehrfamilienhaus</i>	220	44	137	80	3.451	6.866	4.870	4.814
	Erstverkauf	24							
Rendsburg-Eckernförde	<i>Mehrfamilienhaus</i>	205	45	152	87	3.457	6.042	4.664	4.769
	Erstverkauf	29							
Schleswig-Flensburg	<i>Mehrfamilienhaus</i>	157	21	130	78	3.288	5.877	4.423	4.538
	Erstverkauf	42							
Segeberg	<i>Mehrfamilienhaus</i>	285							
	Erstverkauf								
	Kreis ***	42	49	864	99	2.960	5.347	4.270	4.260
	Norderstedt	29	42	120	72	3.318	7.108	5.559	5.556
Steinburg	<i>Mehrfamilienhaus</i>	122							
	Erstverkauf	3							
Stormarn	<i>Mehrfamilienhaus</i>	184	51	136	73	3.552	7.206	4.945	4944
	Erstverkauf (> 45m ²)	30							

Tabelle 40 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von Erstverkäufe Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* ohne Inseln

** Kreis ohne Neustadt und Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

*** Kreis ohne Norderstedt

**** ohne Travemünde

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

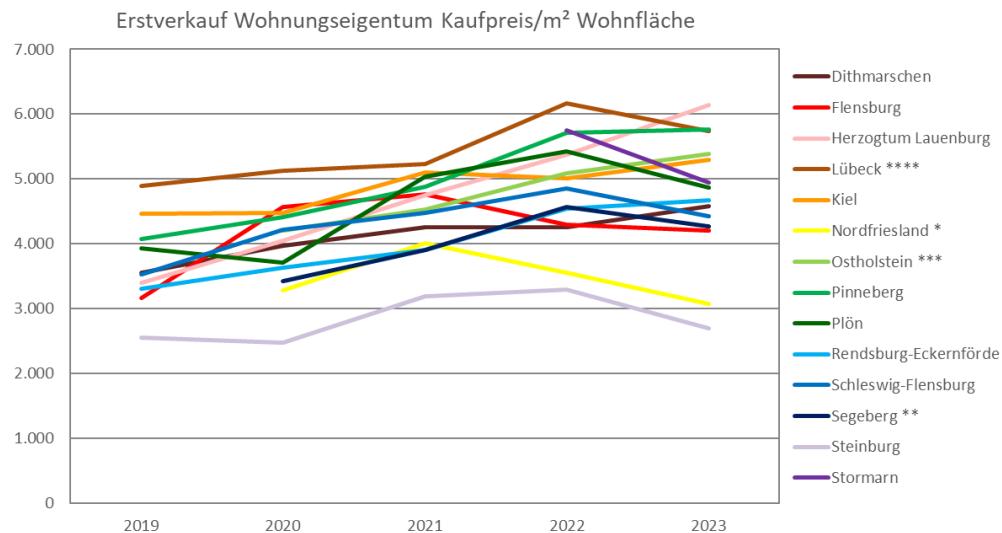


Abbildung 89 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten

* nur Festland

** Kreis ohne Norderstedt

*** Kreis ohne Neustadt und Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

8.1.2. Weiterverkäufe

Aus der folgenden Tabelle kann die Entwicklung der Anzahl der Verträge und die dazu gehörenden Geldumsätze der als weiterverkauft registrierten Wohnungseigentüme landesweit sowie in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten entnommen werden.

Weiterverkauf	Anzahl			Geldumsatz		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Dithmarschen	152	159	4,61%	28.863.699	30.898.775	7,05%
Flensburg	258	133	-48,45%	52.839.131	22.110.241	-58,16%
Herzogtum Lauenburg	218	163	-25,23%	46.631.368	34.691.721	-25,60%
Lübeck	333	302	-9,31%	82.755.682	71.247.667	-13,91%
Kiel	696	618	-11,21%	143.031.458	123.057.100	-13,97%
Neumünster	155	118	-23,87%	24.082.432	15.489.200	-35,68%
Nordfriesland	497	467	-6,04%	345.008.160	319.038.295	-7,53%
Ostholstein	728	716	-1,65%	213.664.296	187.824.614	-12,09%
Pinneberg	719	673	-6,40%	160.450.888	136.144.804	-15,15%
Plön	317	312	-1,58%	70.417.812	56.271.305	-20,09%
Rendsburg-Eckernförde	573	337	-41,19%	125.810.927	64.492.993	-48,74%
Schleswig-Flensburg	233	179	-23,18%	54.492.965	35.895.545	-34,13%
Segeberg	458	382	-16,59%	97.146.485	72.924.482	-24,93%
Steinburg	153	159	3,92%	23.584.761	21.655.909	-8,18%
Stormarn	389	402	3,34%	113.205.417	101.695.370	-10,17%
Schleswig-Holstein	5.879	5.120	-12,91%	1.581.985.481	1.293.438.021	-18,24%

Tabelle 41 Anzahl und Geldumsatz von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

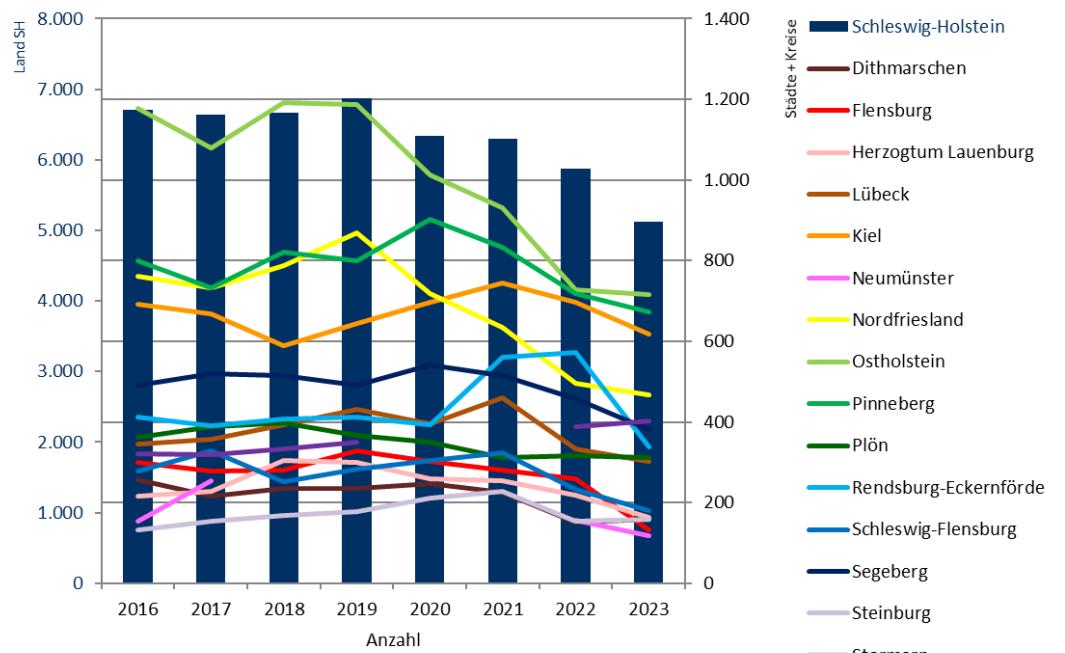


Abbildung 90 Anzahl der Transaktionen von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

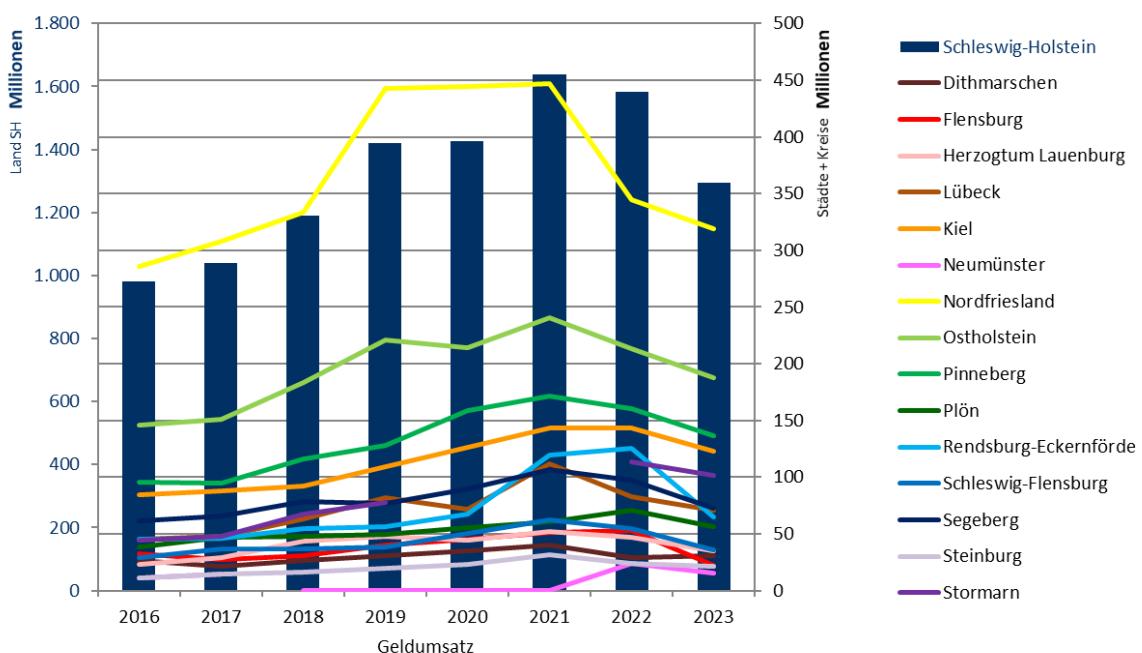


Abbildung 91 Geldumsatz (€) von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

8.1.2.1. Preisniveau

Wohnungseigentum Weiterverkauf 2023		Anzahl	Wohnfläche			Kaufpreis/m ² Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Dithmarschen	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	102 84	21	145	65	500	4.978	2.699	2.512
Flensburg	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	129 77	20	186	64	1.125	4.078	2.361	2.250
Herzogtum Lauenburg	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	159 108	30	142	70	883	3.934	2.363	2.313
Lübeck	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	490 267	22	193	63	220	5.984	3.107	2.841
Kiel	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf (> 45m ²)	500 408	45	212	73	817	10.099	3.044	
Neumünster	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	87 69	25	176	70	1.000	2.867	1.798	1.789
Nordfriesland	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf Festland * Inseln Sankt Peter-Ording	296 63 163 34		332 170 100	72 59 54	985 1.711 3.021	4.000 18.812 8.298	2.360 9.339 6.170	2.368 9.405 6.021
Ostholstein	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf Kreis ** Lübecker Bucht	694 302 301		166 257	60 52	845 333	5.853 9.740	3.153 4.999	2.943 5.000
Pinneberg	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	654 567	14	167	68	1.053	5.840	2.954	2.808
Plön	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	220 191	28	130	64	847	5.750	2.994	2.866
Rendsburg-Eckernförde	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	205 168	20	210	68	488	5.000	2.564	2.426
Schleswig-Flensburg	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	157 89	26	301	74	646	3.966	2.265	2.239
Segeberg	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	285 213	29	350	70	225	7.021	2.964	2.833
Steinburg	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	112 108	24	233	67	430	2.885	1.642	1.561
Stormarn	<i>Mehrfamilienhaus</i> Weiterverkauf	184 113	20	150	73	1.417	5.536	3.109	3.125

Tabelle 42 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* ohne Inseln und Sankt Peter-Ording

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

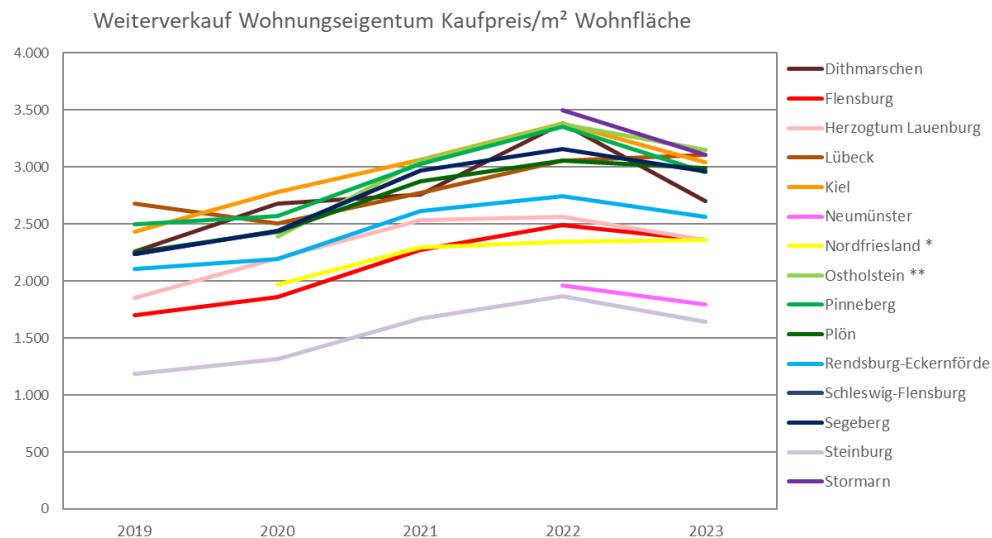


Abbildung 92 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

* nur Festland

** Kreis ohne Lübecker Bucht (Nord): Dahme, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee); Schashagen und Lübecker Bucht (Süd): Sierksdorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz

9. Wertermittlungsrelevante Daten

Die nach §193 Absatz 5 BauGB sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden von den Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich abgeleitet.

Da die Daten teilweise sehr unterschiedlich vorliegen und auch die zugrundeliegenden Modelle und deren Parameter differieren, wird auf eine Zusammenstellung in diesem Bericht verzichtet.

In den folgenden Tabellen wird aufgeführt, welche Gutachterausschüsse Schleswig-Holsteins für ihren Zuständigkeitsbereich Angaben zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereitstellen. Die zugrundliegende Basis und für welche Teilbereiche diese Daten abgeleitet wurden, muss bei den regionalen Gutachterausschüssen erfragt werden.

Stand 21.11.2023 Kreis/ kreisfreie Stadt	letzter GMB	Indexreihen	Umrechnungs -koeffizienten
Dithmarschen	2022	✓	✓
Flensburg	2021	✓	✓
Herzogtum Lauenburg	2022	-	✓
Lübeck	2022	-	✓
Kiel	2023	✓	✓
Neumünster	2017	✓	✓
Nordfriesland	2023	-	-
Ostholstein	2022	-	✓
Pinneberg	2023	✓	✓
Plön	2022	✓	✓
Rendsburg-Eckernförde	2022	✓	✓
Schleswig-Flensburg	2022	✓	✓
Segeberg	2022	-	-
Steinburg	2022	✓	-
Stormarn	2022	✓	✓

Tabelle 43 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Stand 21.11.2023 Kreis/ kreisfreie Stadt	Wohnungs -eigentum	individueller Wohnungsbau	Liegenschaftszinssatz Mehrfamilien- haus	gemischt genutzt	Gewerbe	Sachwertfaktor
Dithmarschen	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Flensburg	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Herzogtum Lauenburg	✓	✓	✓	-	-	✓
Lübeck	✓	✓	✓	-	-	✓
Kiel	-	-	✓	-	-	✓
Neumünster	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nordfriesland	-	-	-	-	-	-
Ostholstein	✓	✓	✓	-	-	✓
Pinneberg	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Plön	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rendsburg-Eckernförde	-	-	-	-	-	✓
Schleswig-Flensburg	-	✓	✓	-	-	✓
Segeberg	-	-	-	-	-	-
Steinburg	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Stormarn	-	✓	✓	-	✓	✓

Tabelle 44 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Stand 21.11.2023 Kreis/ kreisfreie Stadt	Wohnungs-eigentum	Vergleichsfaktoren			Gewerbe
		individueller Wohnungsbau	Mehrfamilien-haus	gemischt genutzt	
Dithmarschen	✓	✓	✓	✓	✓
Flensburg	✓	✓	-	-	-
Herzogtum Lauenburg	✓	-	-	-	-
Lübeck	✓	-	-	-	-
Kiel	✓	✓	✓	-	-
Neumünster	✓	✓	-	-	-
Nordfriesland	-	-	-	-	-
Ostholstein	✓	-	-	-	-
Pinneberg	-	-	-	-	-
Plön	✓	✓	✓	-	-
Rendsburg-Eckernförde	✓	✓	-	-	-
Schleswig-Flensburg	✓	✓	✓	-	-
Segeberg	-	-	-	-	-
Steinburg	✓	✓	-	-	-
Stormarn	-	-	-	-	-

Tabelle 45 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

Stand 21.11.2023 Kreis/ kreisfreie Stadt	Wohnungs-eigentum	Vergleichsfaktoren			Gewerbe
		individueller Wohnungsbau	Mehrfamilien-haus	gemischt genutzt	
Dithmarschen	✓	✓	✓	✓	✓
Flensburg	-	✓	✓	✓	✓
Herzogtum Lauenburg	-	-	-	-	-
Lübeck	-	-	-	-	-
Kiel	-	-	✓	✓	-
Neumünster	✓	✓	✓	✓	✓
Nordfriesland	-	-	-	-	-
Ostholstein	-	-	-	-	-
Pinneberg	✓	✓	✓	✓	✓
Plön	✓	✓	✓	✓	✓
Rendsburg-Eckernförde	-	-	-	-	-
Schleswig-Flensburg	-	-	✓	-	-
Segeberg	-	-	-	-	-
Steinburg	✓	✓	✓	✓	✓
Stormarn	-	-	✓	✓	✓

Tabelle 46 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

✓ Daten vorhanden

- keine Daten

- 93- Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

10. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2023 wurden im Land Schleswig-Holstein etwas rund 750 Verträge registriert, in denen Erbbaurechte oder mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke den Besitzer wechselten. Hierunter fallen auch Verträge, in denen das Erbbaurecht erstmalig begründet wurde, über Verkäufe an den Erbbauberechtigten bzw. einen Dritten, über die vorzeitige Aufhebung des Rechtes sowie Folgeverträge vor und nach Zeitablauf und Heimfallverträge sind in den Zahlen berücksichtigt. Eingeschlossen sind ebenfalls Verträge zu Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechten.

Erbbau		Anzahl		Geldumsatz		Fläche [ha]	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023
Dithmarschen	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	119	1 94	29.908.917	- 17.513.428	58,1	0,1 23,1
Flensburg	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	5 5	6 6	984.000 984.000	755.900 755.900	0,7 0,7	0,4 0,4
Herzogtum Lauenburg	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	58 43	2 32 27	9.354.428 7.378.172	0 5.853.010 4.712.150	0,0 8,8 6,8	0,2 5,9 5,1
Lübeck	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	388 252	245 220	82.898.882 64.813.190	58.808.013 55.232.242	74,5 66,3	46,8 44,2
Kiel	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	1 25 23	2 27 27	0 7.878.500 5.107.500	0 9.435.476 9.435.476	8,2	2,5
Neumünster	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	2 16 16	10 8 2	172.632 2.035.085 2.035.085	4.889.432 1.038.000 3.851.432	0,1 1,2 1,2	10,5 0,8 9,7
Nordfriesland	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	3 42 42	8 31 30	0 18.740.319 18.740.319	0 20.041.255 19.441.255	0,8 10,4 10,4	2,7 7,1 6,4
Ostholstein	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	6 129 117	0 91 87	0 48.573.047 37.265.250	0 25.666.362 25.305.362	1,7 86,8 77,3	0,0 50,2 49,8
Pinneberg	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	1 49 33	1 36 33	- 13.216.879 10.115.540	99.750 7.719.500 7.248.700	0,3	0,0 13,5 13,2
Plön	Erbbaurechtsbestellung <i>Erbbaurecht/-grundstücke</i> Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	1 30 26	1 14 13	220.000 6.305.830 5.856.100	270.000 3.432.799 3.399.799	0,8 5,0 4,8	0,0 3,7 3,6
		4	1	449.730	33.000	0,2	0,1

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Rendsburg-Eckernförde	Erbbaurechtsbestellung Erbbaurecht/-grundstücke Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	43	35	7.627.682	5.210.825	15,0	15,6
Schleswig-Flensburg	Erbbaurechtsbestellung Erbbaurecht/-grundstücke Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	48	64	5.971.137	7.483.566	12,6	18,9
Segeberg	Erbbaurechtsbestellung Erbbaurecht/-grundstücke Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	16	4	968.369	206.965	1,3	0,3
Steinburg	Erbbaurechtsbestellung Erbbaurecht/-grundstücke Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks	21	12	5.310.500	3.014.361	1,4	0,6
Stormarn	Erbbaurechtsbestellung Erbbaurecht/-grundstücke Verkauf (Wohnungs-)Erbbaurechts Verkauf mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks						
Schleswig-Holstein		1.015	749	244.706.848	183.661.135	290	337

Tabelle 47 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]

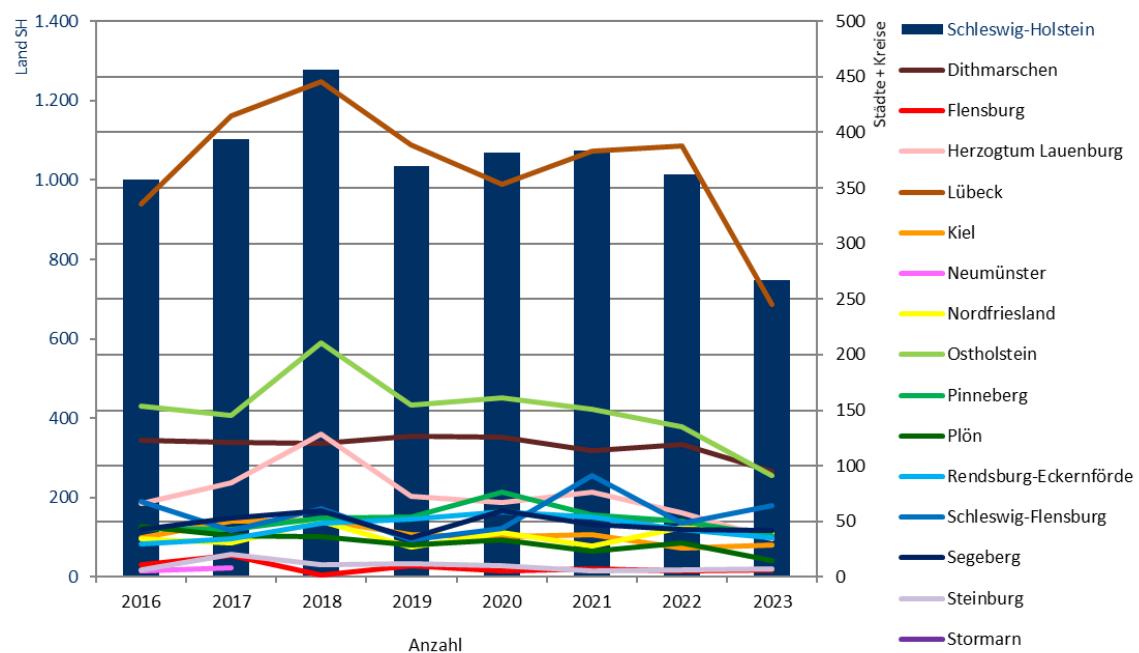


Abbildung 93 Anzahl der Transaktionen von Erbbaurecht und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

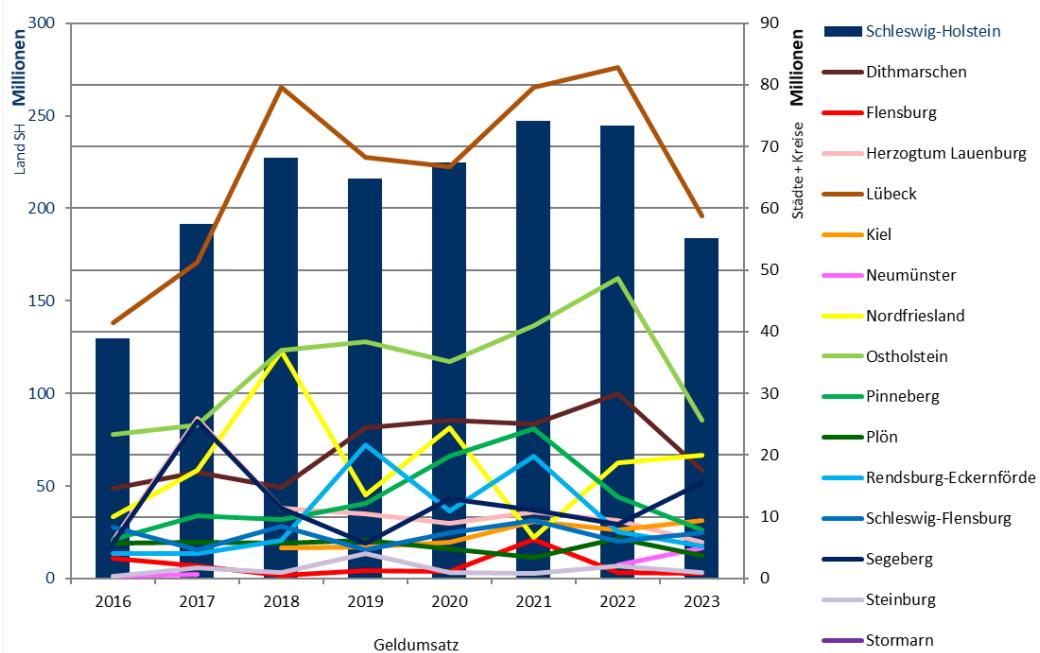


Abbildung 94 Geldumsatz (€) von Erbbaurecht und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

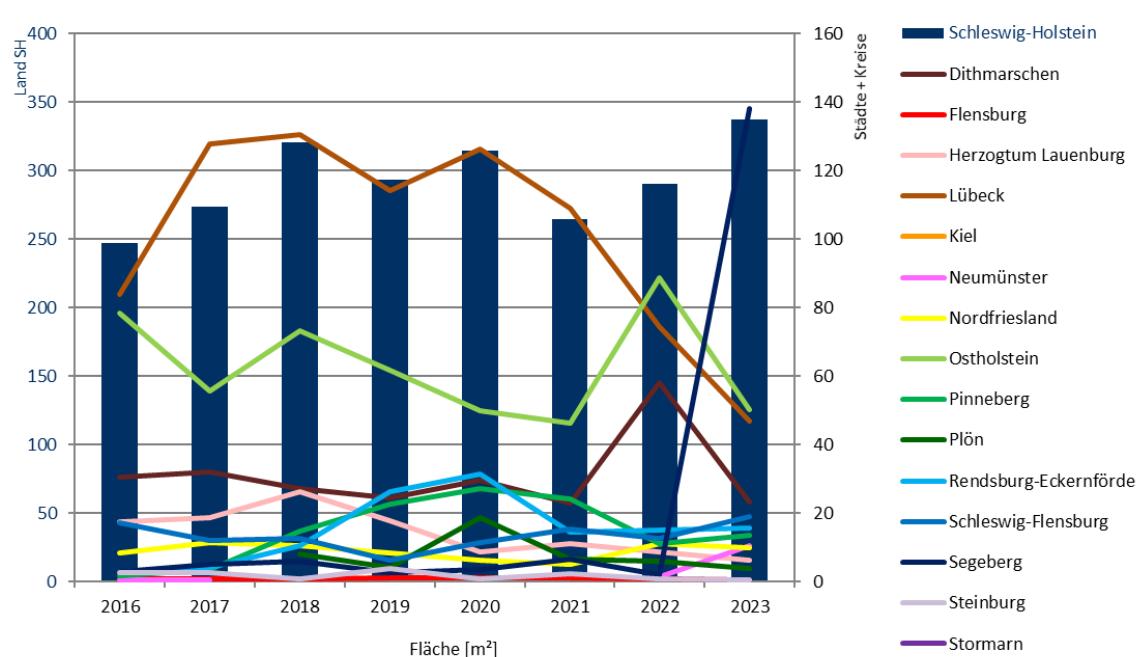


Abbildung 95 Flächenumsatz (ha) von Erbbaurecht und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]

11. Bodenrichtwerte

Wie bereits in Kapitel 3.2.3 beschrieben, haben die Gutachterausschüsse die gesetzliche Aufgabe alle zwei Jahre flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Seit 2022 werden zum Stichtag „01.01.“ eines jeden geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte für Bauflächen und Flächen der Land- und Forstwirtschaft von allen Gutachterausschüssen beschlossen und innerhalb eines halben Jahres nach der Bodenrichtwertermittlung öffentlich verfügbar bereitgestellt.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein ermöglichen interessierten Nutzern eine landesweite Übersicht in digitaler Form und Online-Recherche der Bodenrichtwerte im „DigitalenAtlasNord“.



Gutachterausschüsse für Grundstücks-
werte in den Kreisen und kreisfreien
Städten **Schleswig-Holsteins**

Start Wir über uns Bodenrichtwerte Service Kontakt © LVerMGeo SH

[Bodenrichtwerte](#)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagerwerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) definiert, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse gelten.

Im Bodenrichtwert sind keine Wertanteile für Aufwuchs, bauliche oder sonstige Anlagen enthalten. Dies bedeutet, dass der Bodenrichtwert in bebauten Bereichen so ermittelt wurde, als wenn der Boden unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein im Zwei-Jahres-Turnus abgeleiteten Bodenrichtwerte werden seit 2012 zentral im Themenportal des DigitalenAtlasNord (DANord) kostenfrei zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Der DANord ist ein Bestandteil des Geoportals Schleswig-Holstein, welches aus einem Projekt der E-Government-Initiative Schleswig-Holstein entstanden ist.

Die Präsentation der Bodenrichtwerte erfolgt nach dem Standard vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS), welches seitens der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) entwickelt wurde.

Im Maßstabsbereich von 1 : 5.000 bis 1 : 250 können die Flurstücksgrenzen sichtbar gemacht werden. Diese bilden, unabhängig vom gewählten Stichtag, den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters ab.

[Start der Bodenrichtwertauskunft im DANord](#)

zum Thema

[Link > GDI-SH](#)

Abbildung 96 Digitale Bodenrichtwertauskunft [26]

Diese Einsicht ist mit einer mündlichen Richtwertauskunft vergleichbar und daher gebührenfrei. Schriftliche amtliche Einzelauskünfte können bei den einzelnen Gutachterausschüssen gegen eine Gebühr der jeweils gültigen Gebührensatzung des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt beantragt werden.

Anhand von Adressangaben oder durch Zoomen in der Karte können Grundstücke / Immobilien gesucht und umliegende Bodenrichtwertzonen gefunden werden. Angegeben werden Daten zur Beschreibung der Lage als auch Werte und wesentliche beschreibende Merkmale wie Entwicklungszustand, Art der Nutzung, Bezugsgrößen und Umrechnungskoeffizienten der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes. Unterschiedliche Nutzungsarten werden farblich differenziert dargestellt. Neben aktuellen Bodenrichtwerten stehen auch Werte vergangener Jahrgänge digital bereit.

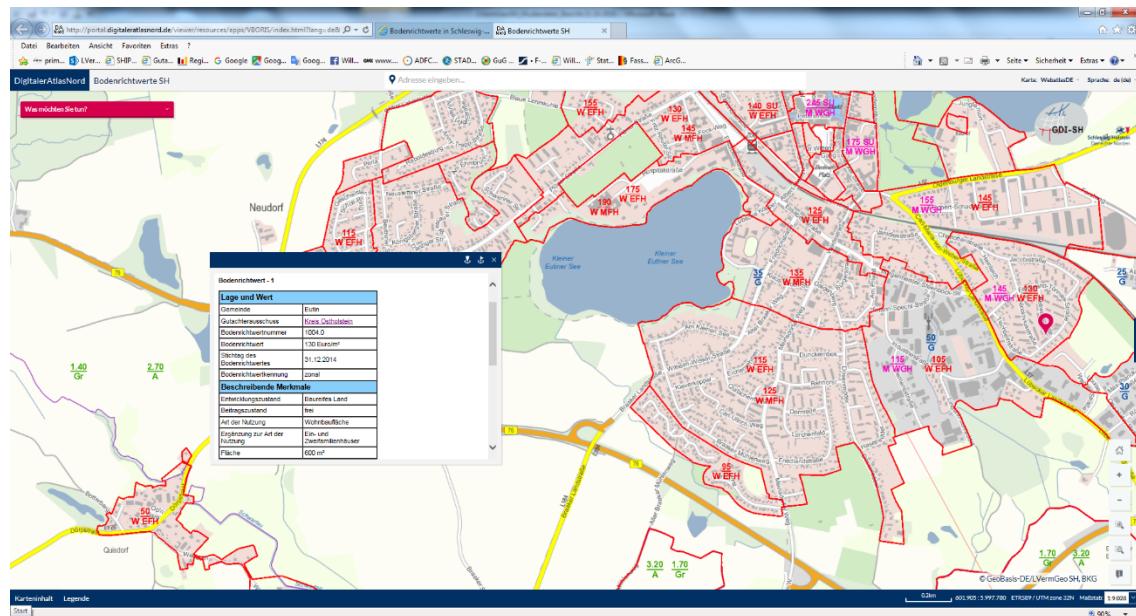


Abbildung 97 DigitalerAtlasNord [27]

12. Anhang

12.1. Kontaktinformationen

Internet:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins: https://www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/gaa_node.html

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

Brolingstraße 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451-30090123
Poststelle.ZG@LVerMGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen

Stettiner Str. 30
25746 Heide
Telefon: 0481-971456
Telefax: 0481-971586
Geschaeftsstelle-Gutachterausschuss@Dithmarschen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461-5046302
Telefax: 0461-5046100
Gutachterausschuss-Flensburg@LVerMGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck sowie in den Kreisen Herzogtum Lauenburg und Ostholstein

Brolingstraße 53 b – d
23554 Lübeck
Telefon: 0451-30090400 und 0451-30090403
Telefax: 0431-9886240400
Poststelle-Luebeck@LVerMGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Andreas-Gayk-Straße 23 – 25
24103 Kiel
Telefon: 0431-9012530 und 0431-9012538
Telefax: 0431-90162536
Gutachterausschuss@Kiel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Neumünster

Großflecken 68
24534 Neumünster
Telefon: 04321-9422553 und 04321-9422547
Telefax: 04321-9422087
Gutachterausschuss@Neumuenster.de

Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Nordfriesland

Marktstraße 6
25813 Husum
Telefon: 04841-67686
Telefax: 04841-67265
Gutachterausschuss@nordfriesland.de

Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Pinneberg

Langelohe 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121-57998104
Telefax: 04121-57998113
Gutachterausschuss-Pinneberg@LVerGeo.landsh.de

Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Plön

Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431-23763323 und 0431-23763302
Telefax: 0431-23763351
Gutachterausschuss.Kreis_Ploen@LVerGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg
Telefon: 04331-202481 und 04331-202531
Telefax: 04331-202574
Iris.Kraft@Kreis-RD.de

Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Schleswig-Flensburg

Flensburger Straße 7
24837 Schleswig
Telefon: 04621-87407
Telefax: 04621-87588
Jasper.Thiesen@Schleswig-Flensburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Jaguarring 16
23795 Bad Segeberg
Telefon: 04551-9519526
Telefax: 04551-95199819
Gutachterausschuss@Segeberg.de

Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Steinburg

Viktoriastraße 16-18
25524 Itzehoe
Telefon: 04821-69372
Telefax: 04821-69476
Gutachterausschuss@Steinburg.de

Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Stormarn

Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 04531-1601182
Telefax: 04531-160623
ga@kreis-stormarn.de

12.2. Weitere Internetkontakte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg:

www.hamburg.de/bsw/gutachterausschuss/

Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen:

www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/geschaefsstelle-des-oberen-gutachterausschusses-fuer-grundstueckswerte-in-niedersachsen-88084.html

Oberer Gutachterausschuss Mecklenburg-Vorpommern:

[www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/Oberer-Gutachterausschuss-\(OGAA\)/#:~:text=Oberer%20Gutachterausschuss%20\(OGAA\)%20F%C3%BCr%20das%20Land%20Mecklenburg-,Vorpommern%20ist,unbebauten%20und%20bebauten%20Grundst%C3%BCcken%20sowie%20Rechten%20an%20Grundst%C3%BCcken](http://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/Oberer-Gutachterausschuss-(OGAA)/#:~:text=Oberer%20Gutachterausschuss%20(OGAA)%20F%C3%BCr%20das%20Land%20Mecklenburg-,Vorpommern%20ist,unbebauten%20und%20bebauten%20Grundst%C3%BCcken%20sowie%20Rechten%20an%20Grundst%C3%BCcken)

Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland (Boris.D):

[BORIS-D \(bodenrichtwerte-boris.de\)](http://BORIS-D (bodenrichtwerte-boris.de))

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK-OGA):

https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/gutachterausschuesse/arbeitskreis_ga_oga/arbeitskreis-der-gutachterausschuesse-und-oberen-gutachterausschuesse-in-deutschland-ak-oga-105539.html

12.3. Literaturverzeichnis

- [Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, *Zentrale Geschäftsstelle der 1 Gutachterausschüsse Schleswig-Holstein*, Lübeck: Datendiagramm, 2020.
]
- [Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, *Zentrale Geschäftsstelle der 2 Gutachterausschüsse Schleswig-Holstein*, Lübeck, 2022.
]
- [Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg, „Karte, Übersichtskarte, Bild, Darstellung der Metropolregion 3 Hamburg,“ <https://metropolregion.hamburg.de/karte/>.
]
- [Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein, *GeoBasis-DE/LVermGeo SH - DGM50 / 4 GeoBasis-DE/BKG 2016 - Verwaltungsgrenzen / Indeholder data fra Geodatastyrelsen Danmark*, Kiel, 2016.
]

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

- [Regionalstatistik (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik), „Regionalatlas 5 Deutschland Themenbereich "Bevölkerung" Indikatoren zu "Bevölkerungsstand - Geburten - Gestorbene - 5]] „Wanderungen" (Gemeindeebene ab 2008), Code: AI002-1-5,“ [Online]. Available: <https://www.regionalstatistik.de/genesis//online?operation=table&code=AI002-1-5&bypass=true&levelindex=0&levelid=1651653413529#abreadcrumb>. [Zugriff am 19 04 2022].
- [Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, „Unsere Kommunen,“ [Online]. Available: 6 https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/inneres-sicherheit-verwaltung/kommunales/Unsere_Kommunen/kommunen_neu.html. [Zugriff am 25 06 2024].
- [Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, „Bevölkerung insgesamt, Tabelle aus Freier Datenauswahl 7 für Schleswig-Holstein,“ [Online]. Available: <https://region.statistik-nord.de/compare/selection/1>. [Zugriff am 25 06 2024].
- [Statistikamt Nord, „Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise 8 und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein,“ 2022. [Online]. Available: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/D/demografie/Downloads/einwohnerentwicklung_sh_gesamt.pdf?__blob=publicationFile&v=2#:~:text=Ende%202040%20k%C3%B6nnten%20es%20nur,Prozent%20weniger%20als%20Ende%202020.&text=F%C3%BCr%20die%20Vorausberechnu. [Zugriff am 12 04 2022].
- [Statistikamt Nord (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik), 9 „Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt in Schleswig-Holstein, Kennziffer: P I Tab SH BIP/BWS 1 BS2024_02,“ [Online]. Available: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/volkswirtschaftspreise/volkswirtschaft/>. [Zugriff am 5 4 2024].
- [Land Schleswig-Holstein, „Land und Leute/ Schleswig-Holstein - Zahlen zur Wirtschaft,“ [Online]. Available: 1 https://www.schleswig-holstein.de/DE/LandLeute/ZahlenFakten/_documents/wirtschaft.html. [Zugriff am 13 04 0 2022].
- [Land Schleswig-Holstein, „Landesportal/Land und Leute/ Zahlen zum Tourismus,“ [Online]. Available: 1 https://www.schleswig-holstein.de/DE/LandLeute/ZahlenFakten/_documents/tourismus.html. [Zugriff am 13 04 1 2022].
- [Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, „Statistik informiert ... Nr.48/2021 - Tourismus in 1 Schleswig-Holstein während der Öffnungsmonate Mai – Oktober 2020,“ 17 03 2021. [Online]. Available: 2 <https://www.statistik-nord.de/presse-veroeffentlichungen/presseinformationen/corona-sonderseite>. [Zugriff am 1 31 03 2022].
- [Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, „Landesportal/Land und Leute/ Zahlen zum Tourismus,“ 1 [Online]. Available: https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesportal/land-und-leute/zahlen-fakten/tourismus/tourismus_node.html. [Zugriff am 05 04 2024].
- [Land Schleswig-Holstein, „Der Arbeitsmarkt 2023 - eine Bilanz,“ 22 01 2024. [Online]. Available: 1 https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/VII/_startseite/Artikel2024/I/240122_Arbeitsmarktbilanz.html#:~:text=Mehr%20Besch%C3%A4ftigte%20aber%20auch%20mehr,die%20Fachkr%C3%A4fte%20zentrale%20Herausforder. [Zugriff am 05 04 2024].
- [Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und 1 Geoinformationen (Grafik), „Erwerbstätige Personen,“ [Online]. Available: 5 <https://www.statistikportal.de/de/etr/ergebnisse/erwerbstaeige#tabellen>. [Zugriff am 15 2 2024].
- [Bundesagentur für Arbeit, „Interaktive Statistiken - Zeitreihen,“ [Online]. Available: 1 <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Zeitreihen/Lange-Zeitreihen-Nav.html>. [Zugriff am 13 4 2022].
- [Statistisches Bundesamt (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik), 1 „Verbraucherpreisindex (inkl. Veränderungsraten): Deutschland, Jahre; Code: 61111-0001,“ [Online]. Available: 7 <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=table&code=61111-0001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1707131226288#abreadcrumb>. [Zugriff am 05 02 2024].

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

- [Statistikamt Nord (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik),
1 „Verbraucherpreisindex Schleswig-Holstein Dezember 2023; Code: M I 2 - m 12/23 SH,“ [Online]. Available:
8 <https://www.statistik-nord.de/presse-veroeffentlichungen/thematische-veroeffentlichungen/fachveroeffentlichungen-volkswirtschaftspreise/dokumentenansicht/product/1391/verbraucherpreisindex-schleswig-holstein-124?cHash=092849d9c44a670e86701a3c04e5ca91>. [Zugriff am 05 2 2024].
- [Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ im Auftrag der Statistischen Ämter der 16 Bundesländer, des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Amtes Wirtschaft und Befragungen der Landeshauptstadt Stuttgart (Datengrundlage), „Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2022; Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3,“ [Online]. Available: <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-kreisebene/einkommen-kreise>. [Zugriff am 03 12 2024].
- [Deutsche Bundesbank (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik),
2 „Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung 0 über 5 bis 10 Jahre; Code: BIM1.M.DE.B.A2C.O.R.A.2250.EUR.N,“ [Online]. Available:
1 https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsTab=2&listId=www_szista_ph3_neu&tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.O.R.A.2250.EUR.N&id=0. [Zugriff am 08 04 2024].
- [Investitionsbank Schleswig-Holstein, „IB.SH Wohnungsmarktprofil / Wohnungsmarktbeobachtung,“ 2017 bzw. 2023.
2
1
]
- [Statistikamt Nord, „Bauhauptgewerbe in Schleswig-Holstein in den ersten drei Quartalen 2023; Statistik informiert 2 ... Nr. 139/2023,“ [Online]. Available: <https://www.statistik-nord.de/presse-veroeffentlichungen/presseinformationen/presseinformationen-industrie-baugewerbe-und-handwerk/dokumentenansicht/bauhauptgewerbe-in-schleswig-holstein-in-den-ersten-drei-quartalen-2023-65353>. [Zugriff am 25 06 2024].
- [Statistikamt Nord (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik),
2 „Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein 2023; Code: F II 1 - j 23 SH,“ [Online]. Available: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bautaetigkeit-wohnen/baugenehmigungen-und-bautaetigkeit/dokumentenansicht/product/6438/baugenehmigungen-in-schleswig-holstein-jaehrlich-326?cHash=1c87b67e22983eabc9cecbdc1a4455eb>. [Zugriff am 03 12 2024].
- [Statistikamt Nord (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik), „Freie 2 Datenauswahl für Schleswig-Holstein/ Bautätigkeit Wohnen/ Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt 4 (Neubau und Baumaßnahmen),“ [Online]. Available: <https://region.statistik-nord.de/compare/show/1/1733232014>. [Zugriff am 03 12 2024].
- [Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik), „Ergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011, Code: AI-Z4-2011,“ 5 [Online]. Available: <https://www.destatis.de>. [Zugriff am 25 04 2019].
]
- [Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins,
2 „Schleswig-Holstein/De/GAA,“ [Online]. Available: https://www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/Bodenrichtwerte/bodenrichtwerte_node.html;jsessionid=440084CB8A4DCC5CA1D15D05068
1 EFC80.delivery2-replication. [Zugriff am 2016].
- [DigitalerAtlasNord, [Online]. Available: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de>. [Zugriff am 2016].
7
]
- [Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, „Bevölkerung nach Geschlecht und Nationalität, 2 Stichtag 09.05.2011, regionale Ebenen: 12111-01-01-5-B,“ [Online]. Available:
9 <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=table&code=12111-01-01-5-B&bypass=true&levelindex=0&levelid=1608024638429#abreadcrumb>. [Zugriff am 31 03 2022].
- [Statistikamt Nord (Datengrundlage), Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Grafik), „Bevölkerung 3 insgesamt, Freier Datenauswahl für Schleswig-Holstein,“ [Online]. Available: <https://region.statistik-nord.de/compare/selection/1>. [Zugriff am 13 10 2022].
]

12.4. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1 Flächenverteilung Schleswig-Holstein [2]	11
Tabelle 2: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	25
Tabelle 3: Geldumsatz (€) aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	27
Tabelle 4: Flächenumsatz (ha) aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	29
Tabelle 5 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]	32
Tabelle 6 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	34
Tabelle 7 Anzahl und Geldumsatz von bebaute Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	37
Tabelle 8 Anzahl und Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum in Schleswig-Holstein [1]	39
Tabelle 9: Anzahl und Geldumsatz von Wohnungseigentum in Schleswig-Holstein [1]	40
Tabelle 10 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten	42
Tabelle 11 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	44
Tabelle 12 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	45
Tabelle 13 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	47
Tabelle 14 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	48
Tabelle 15 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien [1]	50
Tabelle 16 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	51
Tabelle 17 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	53
Tabelle 18 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für gemischt genutzte Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	54
Tabelle 19 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	55
Tabelle 20 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Ackerland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	57
Tabelle 21 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von Grundstücken für Ackerland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	58
Tabelle 22 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für Grünland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	59
Tabelle 23 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von Grundstücken für Grünland in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	60
Tabelle 24 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken für forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	61
Tabelle 25 Fläche und Kaufpreis/m² Grundstücksfläche von Grundstücken für forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	62
Tabelle 26 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebaute Grundstücke mit individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	63

Tabelle 27 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	65
Tabelle 28 Fläche des Grundstücks und Kaufpreis von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	67
Tabelle 29 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	68
Tabelle 30 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	70
Tabelle 31 Fläche des Grundstücks und Kaufpreis von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	72
Tabelle 32 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	73
Tabelle 33 Fläche des Grundstücks und Kaufpreis von bebauten Grundstücken mit Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	76
Tabelle 34 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	78
Tabelle 35 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	79
Tabelle 36 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	80
Tabelle 37 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken mit Wirtschaftsimmobilien in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	82
Tabelle 38 Anzahl und Geldumsatz von Sondereigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	84
Tabelle 39 Anzahl und Geldumsatz von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	85
Tabelle 40 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von Erstverkäufe Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	87
Tabelle 41 Anzahl und Geldumsatz von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	88
Tabelle 42 Wohnfläche und Kaufpreis/m² Wohnfläche von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	90
Tabelle 43 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	92
Tabelle 44 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	92
Tabelle 45 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	93
Tabelle 46 wertermittlungsrelevante Daten in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	93
Tabelle 47 Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	95
Abbildung 1 Transaktionen in Schleswig-Holstein [1]	1
Abbildung 2 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein [2]	4
Abbildung 3 Lage Schleswig-Holstein in Deutschland	8
Abbildung 4 Metropolregion Hamburg [3]	9
Abbildung 5 Übersichtskarte Schleswig-Holstein [4]	10
Abbildung 6 Prozentuale Flächenverteilung Schleswig-Holstein [2]	11
Abbildung 7 Verwaltungsgliederung Schleswig-Holstein [2]	12
Abbildung 8 Verkehrsnetzwerk Schleswig-Holstein [2]	13
Abbildung 9 Bevölkerungsdichte Schleswig-Holstein, Stand 2020 [5]	14
Abbildung 10 Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten	15
Abbildung 11 Verteilung der Bruttowertschöpfung in Schleswig-Holstein [9] 2023	16
Abbildung 12 Erwerbstätige in Schleswig-Holstein [15]	17
Abbildung 13 Entwicklung der Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [16]	17
Abbildung 14 Verbraucherpreisindex Deutschland [17]	18
Abbildung 15 Verbraucherpreisindex Schleswig-Holstein [18]	18
Abbildung 16 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [19]	19
Abbildung 17 Neugeschäfte Banken Deutschland: Effektivzinssätze bei Wohnungsbaukrediten an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre [20]	19
Abbildung 18 Angebotspreisniveau im Vergleich 2017 und 2022 [21]	20

Abbildung 19 Anzahl Baugenehmigungen für Gebäude mit Wohnungen in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [23]	21
Abbildung 20 Fertiggestellte Wohnungen in Schleswig-Holstein und den Kreisen / kreisfreien Städten [24]	21
Abbildung 21 Eigentümerquote der Bundesländer in Deutschland sowie Kreise/ kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein [25] Ergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011	22
Abbildung 22 Leerstandquote der Bundesländer in Deutschland sowie Kreise/ kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein [25] Ergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011	22
Abbildung 23: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in Schleswig-Holstein [1]	26
Abbildung 24: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	26
Abbildung 25: Anzahl aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	27
Abbildung 26: Geldumsatz (€) aller registrierten Rechtsvorgänge in Schleswig-Holstein [1]	28
Abbildung 27: Geldumsatz (€) aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	28
Abbildung 28: Geldanteil aller registrierten Rechtsvorgänge in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	29
Abbildung 29: Flächenumsatz (ha) aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	30
Abbildung 30: Flächenumsatz (ha) aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	30
Abbildung 31: Flächenanteil aller registrierten Rechtsvorgänge für unbebaute und bebaute Grundstücke in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	31
Abbildung 32 Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten in Schleswig-Holstein [1]	32
Abbildung 33 Anteil Transaktionen der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]	32
Abbildung 34 Geldumsatz (€) der Transaktionen nach Teilmärkten in Schleswig-Holstein [1]	33
Abbildung 35 Anteil Geldumsatz der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]	33
Abbildung 36 Flächenumsatz (ha) der Transaktionen nach Teilmärkten in Schleswig-Holstein [1]	33
Abbildung 37 Anteil Flächenumsatz der Teilmärkte in Schleswig-Holstein [1]	34
Abbildung 38: Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	35
Abbildung 39: Prozentuale Verteilung der Anzahl von Transaktionen für Teilmärkte der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	35
Abbildung 40: Geldumsatz (€) der Transaktionen nach Teilmärkten der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	35
Abbildung 41: Prozentuale Verteilung des Geldumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	36
Abbildung 42: Flächenumsatz (ha) der Transaktionen nach Teilmärkten der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	36
Abbildung 43: Prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte der unbebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	36
Abbildung 44: Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	37
Abbildung 45: Prozentuale Verteilung der Anzahl von Transaktionen für Teilmärkte der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	38
Abbildung 46: Geldumsatz (€) der Transaktionen nach Teilmärkten der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	38
Abbildung 47: Prozentuale Verteilung des Geldumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte der bebauten Grundstücke in Schleswig-Holstein [1]	38
Abbildung 48: Anzahl der Transaktionen nach Teilmärkten des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]	40
Abbildung 49: Prozentuale Verteilung der Anzahl von Transaktionen für Teilmärkte des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]	40
Abbildung 50: Geldumsatz der Transaktionen nach Teilmärkten des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]	41
Abbildung 51: Prozentuale Verteilung des Geldumsatzes von Transaktionen für Teilmärkte des Wohnungseigentums in Schleswig-Holstein [1]	41
Abbildung 52 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	42
Abbildung 53 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	43
Abbildung 54 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	43
Abbildung 55 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	45

Abbildung 56 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	46
Abbildung 57 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	46
Abbildung 58 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	48
Abbildung 59 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	49
Abbildung 60 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	49
Abbildung 61 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	51
Abbildung 62 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	52
Abbildung 63 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für wirtschaftliche Nutzung in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	52
Abbildung 64 Anzahl der Transaktionen von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	55
Abbildung 65 Geldumsatz (€) von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	56
Abbildung 66 Flächenumsatz (ha) von unbebauten Grundstücken für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	56
Abbildung 67 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	64
Abbildung 68 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	64
Abbildung 69 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	65
Abbildung 70 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	66
Abbildung 71 Flächenumsatz (ha) von bebauten Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	66
Abbildung 72 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	69
Abbildung 73 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	70
Abbildung 74 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	71
Abbildung 75 Flächenumsatz (ha) von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	71
Abbildung 76 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	74
Abbildung 77 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Reihenendhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	78
Abbildung 78 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken mit Reihenmittelhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	78
Abbildung 79 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	79
Abbildung 80 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	80
Abbildung 81 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	81
Abbildung 82 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	81
Abbildung 83 Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken mit Wirtschaftsimmobilien in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	83
Abbildung 84 Geldumsatz (€) von bebauten Grundstücken mit Wirtschaftsimmobilien in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	83

Abbildung 85 Anzahl der Transaktionen von Sondereigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	84
Abbildung 86 Geldumsatz (€) von Sondereigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	85
Abbildung 87 Anzahl der Transaktionen von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	86
Abbildung 88 Geldumsatz (€) von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	86
Abbildung 89 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von Erstverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten	88
Abbildung 90 Anzahl der Transaktionen von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	89
Abbildung 91 Geldumsatz (€) von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	89
Abbildung 92 Entwicklung Kaufpreis/m² Wohnfläche von Weiterverkäufen Wohnungseigentum in den Kreisen / kreisfreien Städten [1]	91
Abbildung 93 Anzahl der Transaktionen von Erbbaurecht und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	95
Abbildung 94 Geldumsatz (€) von Erbbaurecht und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	96
Abbildung 95 Flächenumsumsatz (ha) von Erbbaurecht und Erbbaugrundstücken in den Kreisen / kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein [1]	96
Abbildung 96 Digitale Bodenrichtwertauskunft [26]	97
Abbildung 97 DigitalerAtlasNord [27]	98

Immobilienmarktbericht Schleswig-Holstein 2024

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein