PRESSEMITTEILUNG · SPERRFRIST: KEINE · 27.10.2026

Bodenrichtwerte im Kreis Pinneberg 2019–2026: nominal +38,2 %, nach Abzug der Inflation +9,9 %

Seit 2024 sind die Werte zwar nominal unverändert geblieben, nach Abzug der Inflation haben sie allerdings 4,2 Prozent verloren.

Pressemitteilung vom 27.10.2026

+38,2 %
2019–2026 NOMINAL
Median aus 48 Zonen

+9,9 %
2019–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-4,2 %
2024–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2019 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 48 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Kreis Pinneberg im Median um 38,2 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 25,7 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 9,9 Prozent.

Die 48 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 70,6 Prozent der 68 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2019 und 69,6 Prozent der 69 von 2026. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. In Schleswig-Holstein liegen die Rechte an den Bodenrichtwerten bei den 15 Gutachterausschüssen, und der Gutachterausschuss im Kreis Pinneberg hat der Veröffentlichung dieser Auswertung zugestimmt. Die Studie zeigt deshalb nur Bodenrichtwerte aus dem Kreis Pinneberg und vergleicht ihn weder mit seinen Nachbarn noch mit anderen Kreisen und kreisfreien Städten des Landes.

Nominal stiegen die Werte in 42 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 6 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 32 Zonen lagen über der Inflation, 16 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2019 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 138,2 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2019 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 125,7 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 138,2 geteilt durch 125,7 ergibt einen realen Zuwachs von 9,9 Prozent.

In 28 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +62,7 Prozent in Brande-Hörnerkirchen bis -20,4 Prozent in Halstenbek. Der Wert für Brande-Hörnerkirchen beruht auf 1 vergleichbarer Bodenrichtwertzone und damit auf einer kleinen Fallzahl. Der Wert für Halstenbek beruht auf 2 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. 8 Gemeinden blieben hinter der Inflation zurück.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 lag der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen bei null. Dieser Zeitraum umfasst 48 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 4,2 Prozent, und 39 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 129,8 und liegt seither darunter.

Für diesen Datenstand liegt keine Aufteilung nach amtlichen Quellenklassen vor.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/schleswig-holstein/pinneberg-2019-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken und Kartenmaterial sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor. Auf Anfrage stellen wir Zahlen für einzelne Gemeinden Ihres Verbreitungsgebiets bereit.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2019 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 27.10.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Schleswig-Holstein über DigitalerAtlasNord, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2028.

Amtliche Werte und eigene Auswertung. Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg – Digitaler Atlas Nord. Wir verwenden die Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2018, 31.12.2020, 01.01.2022, 01.01.2024 und 01.01.2026 und haben sie am 27.10.2026 abgerufen. Überall sonst führt die Studie einen Bodenrichtwert zum 31. Dezember unter dem 1. Januar des folgenden Jahres, wie es die Studienreihe auch in anderen Bundesländern hält. So erscheint der Stichtag 31.12.2018 als 01.01.2019. Diese Auswertung ist eine eigene Analyse von Grundradar. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg hat sie weder erstellt noch fachlich geprüft. Unverändert vom Gutachterausschuss übernommen sind nur die Bodenrichtwerte der einzelnen Bodenrichtwertzonen in Euro je Quadratmeter, wie sie im CSV-Download (Spalten start_eur_m2 und ende_eur_m2) und im Reproduktionsdatensatz stehen. Alles andere stammt von Grundradar: die Mediane, die prozentualen Veränderungen vor und nach Abzug der Inflation, die Angaben für einzelne Gemeinden, die Grafiken, die Farben der Karte und jede Deutung im Text. Wir vergleichen den Wert einer Bodenrichtwertzone an zwei Stichtagen nur dann, wenn sie an beiden dieselbe amtliche Nummer trägt, prüfen dabei aber nicht, ob ihre Grenze gleich geblieben ist. Weil sich neben der Grenze auch die Merkmale ändern können, für die ein Bodenrichtwert gilt, sind Veränderungen der Mediane nicht ohne Weiteres mit einer entsprechenden Entwicklung der Bodenpreise gleichzusetzen.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für den Kreis Pinneberg zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieben Halstenbek, Klein Offenseth-Sparrieshoop, Kölln-Reisiek, Pinneberg, Tangstedt, Tornesch, Uetersen und Wedel hinter der Inflation zurück?

2. Wie erklärt sich der Unterschied der Gemeindewerte von -20,4 Prozent bis +62,7 Prozent?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 300,0 €/m² (01.01.2019) auf 400,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Schleswig-Holstein · mit Angabe von Quelle, Stichtagen und Abrufdatum, Zustimmung des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg vom 26.10.2026 · Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg – Digitaler Atlas Nord · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.