GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 27.10.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Kreis Pinneberg 2019–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

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.

+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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg - Digitaler Atlas Nord · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/schleswig-holstein/pinneberg-2019-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2019 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 42 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 6 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 48 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 38,2 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 25,7 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 9,9 Prozent. In 16 der 48 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück. Die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

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.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 0,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -4,2 Prozent. Über diese zwei Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2019 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 28 Gemeinden von 62,7 Prozent in Brande-Hörnerkirchen bis -20,4 Prozent in Halstenbek.

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.

Die Wohn-Bodenrichtwerte stiegen im Median auch nach Abzug der Inflation

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die 2019 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 48 ausgewerteten Zonen lag 2019 bei 300,0 €/m² und 2026 bei 400,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

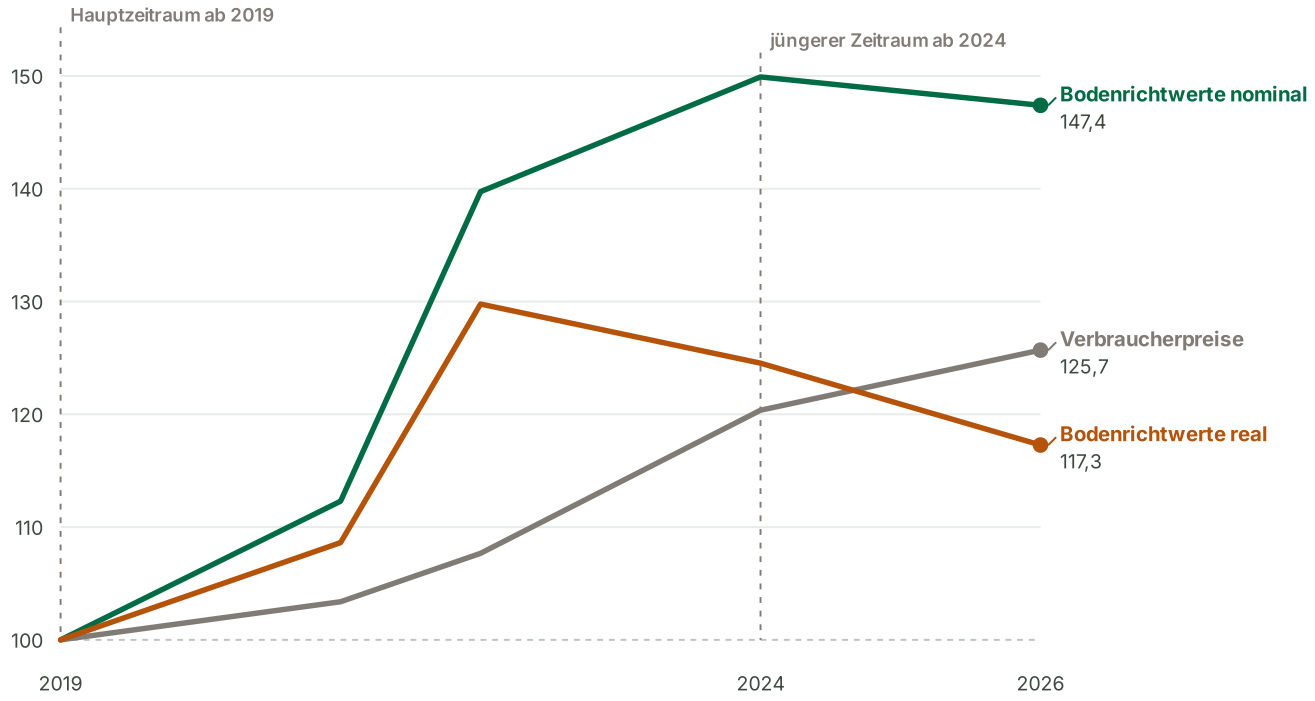
Im Hauptzeitraum 2019 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei 0,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +64,8 %. Dazwischen liegen 64,8 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 28 Gemeindewerte beträgt +44,3 % und liegt damit 6,1 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +38,2 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Kreis Pinneberg: Von 2019 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 47,4 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 25,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 20 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2019, 2021, 2022, 2024, 2026. Der Verlauf beginnt 2019. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 20 Zonen, eine andere Auswahl als die 48 Zonen des Hauptzeitraums. 2019 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2019 bis 2026 beruht auf 48 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 69,6 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen ge-

hen in diesen Vergleich nicht ein.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2019 bis 2026. 2019 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2019	100	100	100
2021	112,3	108,6	103,4
2022	139,7	129,8	107,7
2024	149,9	124,5	120,4
2026	147,4	117,3	125,7

Abbildung 1 verwendet die 20 Bodenrichtwertzonen, die in allen 5 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 47,4 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 25,7 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 117,3.

Der Verlauf umfasst 20 Bodenrichtwertzonen mit Werten für alle beobachteten Jahre. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

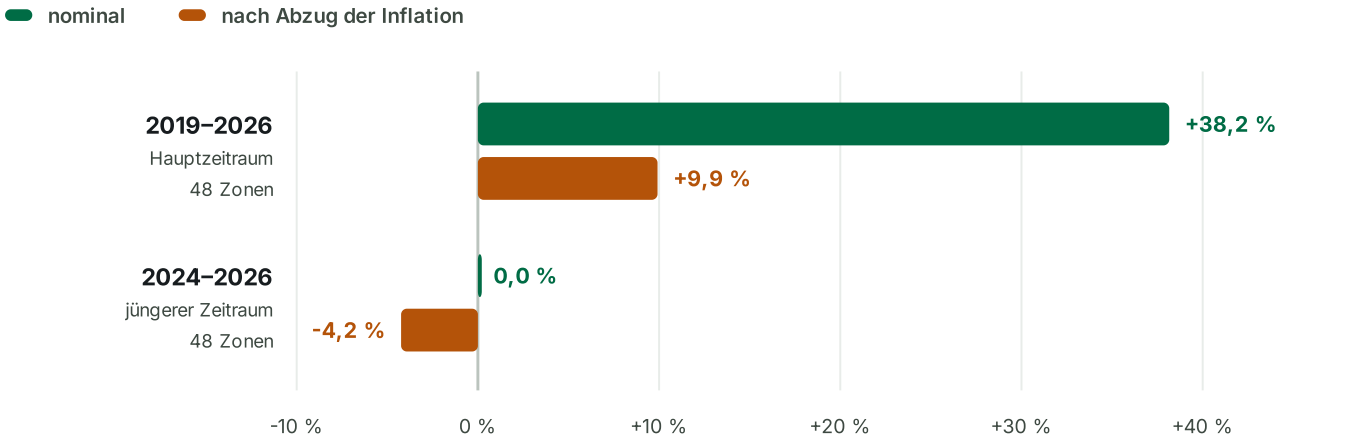
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 129,8. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 139,7 auf 147,4, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: 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; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 27.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Kreis Pinneberg: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2019 um 9,9 %, seit 2024 fielen sie um 4,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2019–2026, 2024–2026. Die Grafik zeigt beide Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 48 und 48 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in zwei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2019–2026	48	+38,2 %	+9,9 %	+25,7 %
2024–2026	48	0,0 %	-4,2 %	+4,4 %

Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

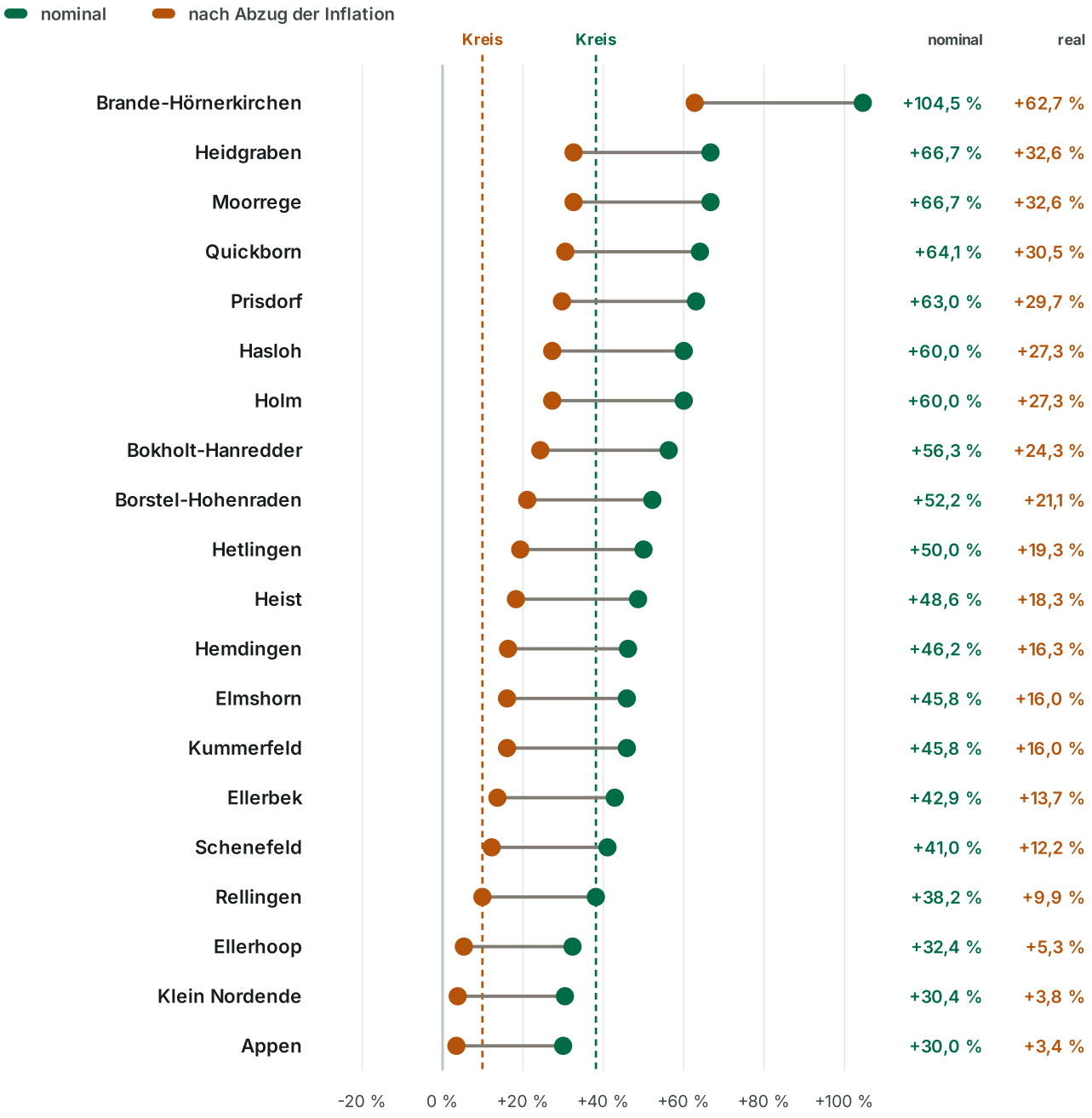
Der Zeitraum 2024 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 39 der 48 Zonen hinter der Inflation zurück.

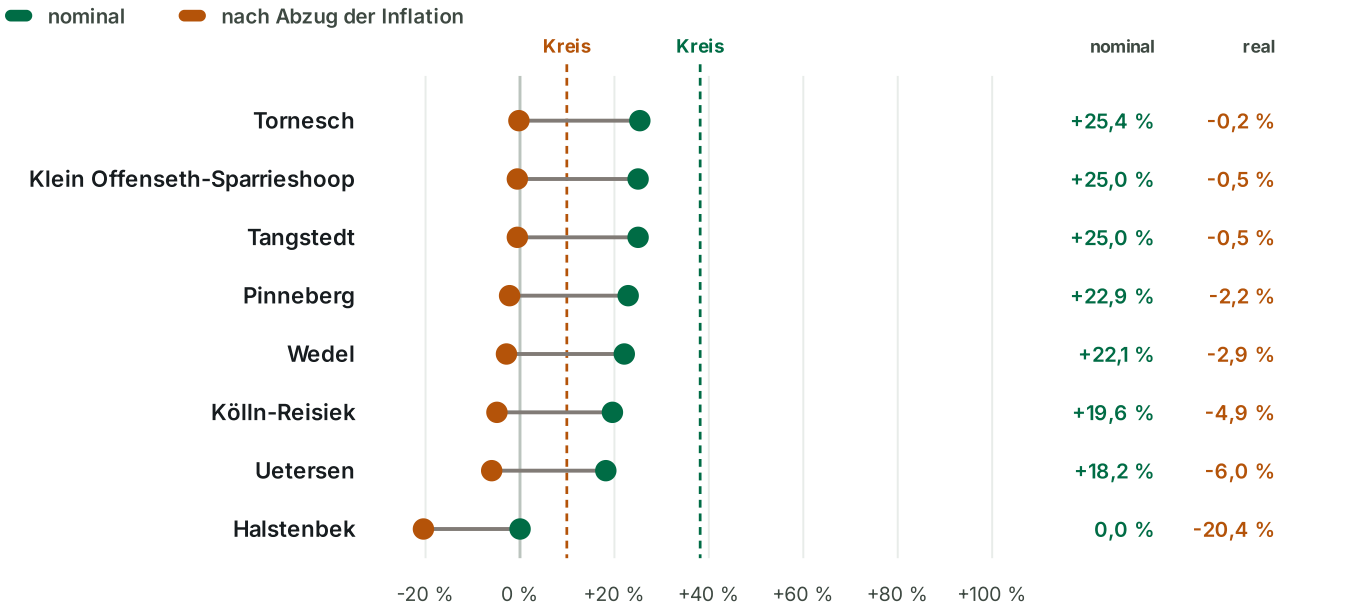
Quelle: BORIS Schleswig-Holstein (mit Angabe von Quelle, Stichtagen und Abrufdatum, Zustimmung des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg vom 26.10.2026); Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg – Digitaler Atlas Nord; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 27.10.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Kreis Pinneberg: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +62,7 % in Brande-Hörnerkirchen bis -20,4 % in Halstenbek

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2019 bis 01.01.2026. Für jede Gemeinde zeigt der grüne Punkt die nominale, der orange Punkt die um die Inflation bereinigte Veränderung. Beide Werte sind der Median der einzelnen Zonenveränderungen, nicht die Veränderung zwischen zwei Median-Bodenrichtwerten. 48 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2019 bis 01.01.2026.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +38,2 % nominal und +9,9 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 48 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 28 Gemeindewerte; dieser beträgt +44,3 %. In 8 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

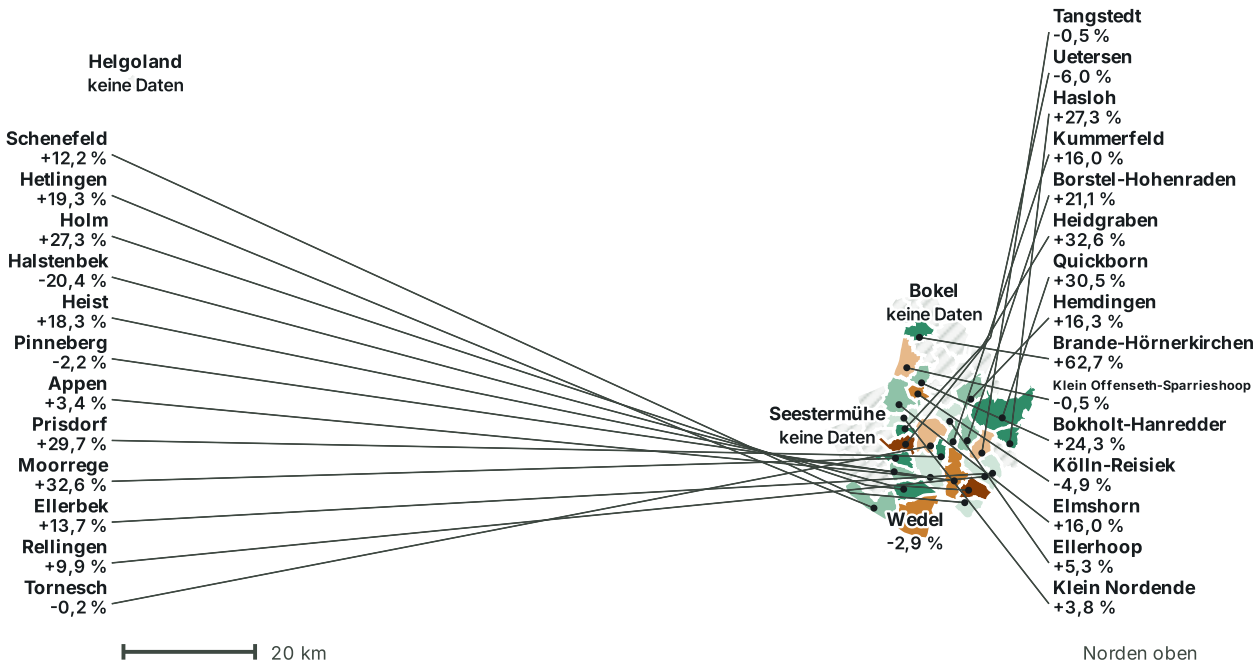
8 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +25,7 %.

Quelle: 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; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 27.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Kreis Pinneberg: Nach Abzug der Inflation liegen 8 der 28 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -20,4 % bis +62,7 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2019 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 48 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2019 bis 01.01.2026.



unter -4,9 % · -4,9 % bis unter -0,5 % · -0,5 % bis unter 0,0 % · 0,0 % bis unter 16,0 % · 16,0 % bis unter 27,3 % · 27,3 % und mehr · keine vergleichbaren Zonen

Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2019 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Brande-Hörnerkirchen (1 Bodenrichtwertzone), Heidgraben (1 Bodenrichtwertzone), Moorrege (1 Bodenrichtwertzone), Quickborn (2 Bodenrichtwertzonen), Prisdorf (1 Bodenrichtwertzone) und 23 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindewert weiterhin aus, kennzeichnen ihn aber als kleine Fallzahl: Er beruht auf so wenigen Zonen, dass einzelne Zonen den Median verschieben können. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 20 der 28 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: 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; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 27.10.2026

Brande-Hörnerkirchen vorn, 8 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2019 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Brande-Hörnerkirchen	01056010	1	+104,5 %	+62,7 %
Heidgraben	01056023	1	+66,7 %	+32,6 %
Moorrege	01056036	1	+66,7 %	+32,6 %
Quickborn	01056041	2	+64,1 %	+30,5 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Prisdorf	01056040	1	+63,0 %	+29,7 %
Hasloh	01056021	2	+60,0 %	+27,3 %
Holm	01056028	1	+60,0 %	+27,3 %
Bokholt-Hanredder	01056008	1	+56,3 %	+24,3 %
Borstel-Hohenraden	01056009	1	+52,2 %	+21,1 %
Hetlingen	01056027	1	+50,0 %	+19,3 %
Heist	01056024	1	+48,6 %	+18,3 %
Hemdingen	01056026	1	+46,2 %	+16,3 %
Elmshorn	01056015	4	+45,8 %	+16,0 %
Kummerfeld	01056032	1	+45,8 %	+16,0 %
Ellerbek	01056013	1	+42,9 %	+13,7 %
Schenefeld	01056044	1	+41,0 %	+12,2 %
Rellingen	01056043	5	+38,2 %	+9,9 %
Ellerhoop	01056014	1	+32,4 %	+5,3 %
Klein Nordende	01056029	1	+30,4 %	+3,8 %
Appen	01056001	1	+30,0 %	+3,4 %
Tornesch	01056048	2	+25,4 %	-0,2 %
Klein Offenseth-Sparrieshoop	01056030	1	+25,0 %	-0,5 %
Tangstedt	01056047	1	+25,0 %	-0,5 %
Pinneberg	01056039	8	+22,9 %	-2,2 %
Wedel	01056050	2	+22,1 %	-2,9 %
Kölln-Reisiek	01056031	1	+19,6 %	-4,9 %
Uetersen	01056049	2	+18,2 %	-6,0 %
Halstenbek	01056018	2	0,0 %	-20,4 %
Kreis Pinneberg (Median aller 48 Zonen)	**01056**	**48**	**+38,2 %**	**+9,9 %**

Kleine Fallzahl: Appen (1 Bodenrichtwertzone), Bokholt-Hanredder (1 Bodenrichtwertzone), Borstel-Hohenraden (1 Bodenrichtwertzone), Brande-Hörnerkirchen (1 Bodenrichtwertzone), Ellerbek (1 Bodenrichtwertzone), Ellerhoop (1 Bodenrichtwertzone), Elmshorn (4 Bodenrichtwertzonen), Halstenbek (2 Bodenrichtwertzonen), Hasloh (2 Bodenrichtwertzonen), Heidgraben (1 Bodenrichtwertzone), Heist (1 Bodenrichtwertzone), Hemdingen (1 Bodenrichtwertzone), Hetlingen (1 Bodenrichtwertzone), Holm (1 Bodenrichtwertzone), Klein Nordende (1 Bodenrichtwertzone), Klein Offenseth-Sparrieshoop (1 Bodenrichtwertzone), Kölln-Reisiek (1 Bodenrichtwertzone), Kummerfeld (1 Bodenrichtwertzone), Moorrege (1 Bodenrichtwertzone), Pinneberg (8 Bodenrichtwertzonen), Prisdorf (1 Bodenrichtwertzone), Quickborn (2 Bodenrichtwertzonen), Rellingen (5 Bodenrichtwertzonen), Schenefeld (1 Bodenrichtwertzone), Tangstedt (1 Bodenrichtwertzone), Tornesch (2 Bodenrichtwertzonen), Uetersen (2 Bodenrichtwertzonen), Wedel (2 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Schleswig-Holstein (mit Angabe von Quelle, Stichtagen und Abrufdatum, Zustimmung des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg vom 26.10.2026), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 27.10.2026

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Er bezieht sich auf ein gedachtes, unbebautes Bodenrichtwertgrundstück mit den für die Zone typischen Merkmalen.

Für die Abgrenzung der Zone gilt eine gesetzliche Vorgabe: Lagebedingte Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Das betrifft die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll. Verglichen wird jeweils mit dem gedachten Grundstück, nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone. Zwischen diesen kann der Unterschied größer sein.

Abweichende Merkmale einzelner Grundstücke bleiben bei der Abgrenzung außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Aus der Vorgabe folgt deshalb keine Obergrenze dafür, wie weit der Wert eines bestimmten Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen darf.

Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung oder Qualität gilt der Bodenrichtwert auch innerhalb der Zone nicht. Dazu zählen etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Den Zustand der Gebäude bildet der Bodenrichtwert nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten einzelner Grundstücke gehören nicht zu den Merkmalen des gedachten Grundstücks (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind dagegen darzustellen, soweit sie den Wert beeinflussen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Die Studie wertet von den Gutachterausschüssen ermittelte und beschlossene Bodenrichtwerte aus, keine einzelnen Kaufverträge. Deshalb kann sie nicht feststellen, welche Verkäufe oder welche Entscheidungen der Gutachterausschüsse eine Veränderung ausgelöst haben. Auch Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Wir bilden den Median über alle eingeschlossenen Zonen; jede Zone zählt dabei gleich viel. Große und kleine Zonen sowie Zonen mit vielen oder wenigen Grundstücken erhalten dasselbe Gewicht. Die Überprüfung auf Gemeindeebene verändert diese Gewichtung, bestätigt aber nur die Größenordnung des Ergebnisses.

Methodik

Welche Zonen als Wohnzonen gelten

Die Länder benennen die Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben zehn einheitlichen Klassen zu und schließen davon allein die Nutzung „wohnen“ ein, also die Zonen, deren amtliche Art der Nutzung dem Wohnen zugeordnet ist. Der veröffentlichte Methodik-Datensatz enthält Ergebnisse und Quellenangaben. Eine vollständige Zuordnung aller amtlichen Nutzungsangaben zu diesen Klassen enthält er nicht.

Zu jedem Bodenrichtwert sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen, bei baureifem Land zusätzlich der beitragsrechtliche Zustand (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV). § 3 ImmoWertV unterscheidet vier Entwicklungszustände:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Flächen, die sich keinem dieser vier zuordnen lassen, führt § 3 Abs. 5 ImmoWertV als sonstige Flächen; ein fünfter Entwicklungszustand ist das nicht.

Diese Auswertung berücksichtigt den Entwicklungszustand nicht. Sie kann deshalb nicht unterscheiden, ob eine dem Wohnen zugeordnete Zone baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland ist.

Auch der beitragsrechtliche Zustand, den § 16 Abs. 2 ImmoWertV für baureifes Land verlangt, bleibt in dieser Auswertung unberücksichtigt. Ob die genannten Werte erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig gelten, weisen wir deshalb nicht aus. Wo wir den Entwicklungszustand berücksichtigen, prüfen wir ihn vor der Art der Nutzung, und Bauerwartungs- sowie Rohbauland bleiben außen vor.

Auswahl

Ausgangsbestand ist der aus den amtlichen Jahrgängen aufgebaute BORIS-Schleswig-Holstein-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2019 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 01056
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2019 umfasst die Auswahl 68 geeignete Zonen, für 2026 sind es 69. Davon tragen 48 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 70,6 Prozent bezogen auf 2019 und 69,6 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 69,6 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 48 Wohnzonen, die 2019 und 2026 dieselbe Nummer tragen. Gemeint ist die Nummer, unter der der Gutachterausschuss die Zone führt, ergänzt um den Gemeinde- und den Gemarkungsschlüssel, damit gleiche Nummern verschiedener Gemeinden nicht verwechselt werden; wir nennen sie im Folgenden die kanonische Zonenkennung.

Hauptkennzahl: der Median der Veränderungen dieser Zonen. Für jede Zone gilt:

```
änderung_z = (wert_2026 / wert_2019 - 1) × 100
hauptwert = Median(änderung_z)
```

Die inflationsbereinigte Veränderung wird ebenfalls für jede Zone vor der Medianbildung berechnet. Wir verwenden die nationalen Verbraucherpreisindex-Januarwerte, weil sie über alle Jahre gleich erhoben werden und keine regionalen Brüche enthalten. Sie sind auf 2020 als Basisjahr mit dem Indexwert 100 bezogen.

Alle Wohnzonen je Stichtag

Die Hauptkennzahl beschreibt die Vergleichsgruppe: nur für sie lässt sich überhaupt eine Veränderung je Zone messen. Die Tabelle „Alle Wohnzonen je Stichtag“ beschreibt einen anderen Bestand: alle geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen, die zum jeweiligen Stichtag geführt wurden. Sie beantwortet damit, wie hoch der Median aller Zonen zum jeweiligen Stichtag lag; dieselbe Zahl nennt die Kreis-Seite.

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2019	332,5 €/m²	68
01.01.2021	325,0 €/m²	67
01.01.2022	500,0 €/m²	67
01.01.2024	500,0 €/m²	70
01.01.2026	500,0 €/m²	69

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis 0,0 %
- Das schwächste Viertel bis +24,3 %

- Median +38,2 %
- Das stärkste Viertel ab +53,2 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +64,8 %

Nominal stiegen die Werte in 42 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 6 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 32 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 16 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei 0,0 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +64,8 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 48.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 48
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 21
- Entfallene amtliche Zonen: 20
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2019 und 01.01.2026: 41

Ein Fall, in dem die Nummer des Gutachterausschusses gleich blieb, während sich die Zahl der Teilbereiche änderte, trat in dieser Auswertung nicht auf.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 übereinstimmende Zonen
- Anteil zugeordneter Zonen am Anfangsstichtag mindestens 40,0 Prozent
- mindestens 5 vertretene Gemeinden; für kreisfreie Städte gilt diese Bedingung nicht

---

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Schleswig-Holstein über DigitalerAtlasNord, mit Angabe von Quelle, Stichtagen und Abrufdatum, Zustimmung des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg vom 26.10.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 27.10.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `9ad73b08fa8433d35edb87f5fa90207ec3e2642408921f6c1bc747f7904e5a7c` und wurde mit Extraktor-Version 11 erzeugt.

Die eigenständigen Ableitungen und Grafiken von Grundradar stehen unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“. Rechte und Namensnennungspflichten der amtlichen Eingangsdaten bleiben davon unberührt.

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.

Zitieren, Daten und Korrekturen

Zitieren als: Grundradar (2026): Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Kreis Pinneberg 2019–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 27.10.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/schleswig-holstein/pinneberg-2019-2026

Daten und Grafiken: Die 48 Hauptzeilen mit beiden Stichtagen stehen als CSV bereit, die Kennzahlen und Prüfergebnisse als JSON, die vollständigen Recheneingaben als Reproduktionsdatensatz. Die Abbildungen dieser Studie stehen als SVG und PNG zum Abdruck bereit. Eigenständige Grundradar-Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit der Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“ nutzbar; für die amtlichen Eingangsdaten gelten die jeweils genannten Lizenzen.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus. Rückfragen und Datenauszüge zu einzelnen Gemeinden: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.