



Kaufwerte für Bauland in Schleswig-Holstein 2002

1. Kaufwerte für Bauland nach der Grundstücksart

Grundstücksart	Zahl der Fälle		Umgesetzte Baulandfläche in 1 000 m ²		Durchschnittlicher Kaufwert in EUR je m ²	
	2002	Veränderung zum Vorjahr in %	2002	Veränderung zum Vorjahr in %	2002	Veränderung zum Vorjahr in %
Baureifes Land	3 183	6,7	2 552	0,6	84,36	3,2
Rohbauland	524	- 11,5	1 614	- 20,9	21,85	62,5
Sonstiges Bauland	153	- 30,5	770	- 29,2	25,68	- 4,0
Bauland insgesamt	3 860	1,7	4 936	- 12,9	54,77	17,5

Bauland ist ein sehr verschiedenartiges Wirtschaftsgut, dessen Wert u. a. von der jeweiligen Lage, der Beschaffenheit, dem Verwendungszweck und vor allem vom großräumigen Baugebiet (z. B. Großstadt, Stadtumland, Fremdenverkehrsgebiet, ländlicher Bereich) bestimmt wird. Die vielfältigen Bewertungskriterien und persönlichen Präferenzen führen zu so unterschiedlichen Einzelpreisen, dass hier nur von durchschnittlichen „Kaufwerten“ aller einbezogenen Grundstücke gesprochen werden soll. Durch den Ausdruck „Kaufwert“ soll angezeigt werden, dass in der Durchschnittsberechnung Preise von Gütern zusammengefasst werden, die nur mit erheblichen Einschränkungen vergleichbar sind. Die hier dargestellten durchschnittlichen Kaufwerte können lediglich zu einer groben Orientierung dienen – isoliert betrachtet können sie leicht zu Fehlbeurteilungen führen. Aufgrund der geringen Fallzahl umgesetzter Flächen können sich extreme Preise für einzelne Baulandflächen auf die Durchschnittswerte für die Kreise und kreisfreien Städte und sogar auf das Landesergebnis erheblich auswirken.

Weitere methodische Erläuterungen enthält die Seite 4

Zusammenfassung der Ergebnisse der Jahresaufbereitung 3

Erläuterungen 4

Tabellen

1. Kaufwerte für Bauland nach der Grundstücksart 1

2. Kaufwerte der Grundstücksarten – langfristige Übersicht von 1970 bis 2002 5

3. Kaufwerte der Grundstücksarten 1994 - 2002 nach Baugebieten 6

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2002 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen 8

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 1999 - 2002 9

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2002 (Quartilswerte) 10

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 1997 - 2002 – Quartilswerte – 11

Grafik

Entwicklung des baureifen Landes und des Rohbaulandes 12

Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- × = Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll

Bei Größenklassen bedeutet z. B. „100 - 300“ = „100 bis unter 300“. Differenzen zwischen Gesamtzahl und Summe der Teilzahlen entstehen durch unabhängige Rundungen; allen Rechnungen liegen ungerundete Zahlen zugrunde.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Jahresaufbereitung 2002

In Schleswig-Holstein waren die Kauf- und Verkaufsaktivitäten auf dem Baulandmarkt 2002 etwas höher als im Vorjahr. Gegenüber 2001 stieg die Anzahl der insgesamt verkauften Baulandgrundstücke um 1,7 % auf 3 860 und die Kaufsumme um 2,3 % auf 270,3 Mill. EUR. Die insgesamt umgesetzte Fläche ging dagegen um 12,9 % auf 4,94 Mill. Quadratmeter zurück.

Eine Aufgliederung nach **Grundstücksarten** liefert ein differenzierteres Bild. 82,5 % der Verkaufsfälle, aber nur 51,7 % aller umgesetzten Flächen entfielen auf **baureifes Land**. Deren durchschnittlicher Kaufwert war mit 84,36 EUR je Quadratmeter 3,2 % höher als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe erhöhte sich gegenüber 2001 um 6,7 % auf 3 183 und der Flächenumsatz um 0,6 % auf 2,55 Mill. Quadratmeter. **Rohbauland** hatte zwar nur einen Anteil von 13,6 % an den gesamten Baulandverkäufen, der Anteil an der umgesetzten Baulandfläche war jedoch mit 32,7 % weitaus größer. Die Anzahl der Verkäufe hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11,5 % auf 524 reduziert und die umgesetzte Baulandfläche um 20,9 % auf 1,61 Mill. Quadratmeter. Der durchschnittliche Kaufwert lag mit 21,85 EUR je Quadratmeter deutlich über den niedrigen Werten der letzten 2 Jahre. Das **sonstige Bauland** umfasst Flächen für Industrie, Verkehrszwecke und Freiflächen. Hier betrug der Anteil an den Verkäufen 4,0 % und an der umgesetzten Fläche 15,6 %. Die Zahl der Verkäufe verringerte sich um 30,5 % auf 153 Fälle. Die umgesetzte Baulandfläche nahm um 29,2 % auf 0,77 Mill. Quadratmeter ab, und der durchschnittliche Kaufwert lag mit 25,68 EUR je Quadratmeter um 4,0 % unter dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Kauffälle insgesamt erhöhte sich in vielen kreisfreien Städten und Landkreisen. Aufgrund unterschiedlich großer Käufe von Roh- und sonstigem Bauland war die insgesamt umgesetzte Fläche in vielen kreisfreien Städten und Landkreisen kleiner als im Jahr 2001. Die durchschnittlichen Kaufwerte je Quadratmeter baureifes Land wiesen eine Spanne in den Kreisfreien Städten von 68,20 EUR (Flensburg) bis 268,38 EUR (Kiel) und in den Landkreisen von 43,11 EUR (Dithmarschen) bis 155,55 EUR (Stormarn) auf.

Die Streuung der einzelnen Kaufpreise für **baureifes Land** um den jeweils für die kreisfreien Städte und Kreise errechneten durchschnittlichen Kaufwert ist außerordentlich groß. Außerdem liegt eine schiefe Verteilung vor, in der der Mittelwert besonders von extremen Werten beeinflusst wird. Somit ist der durchschnittliche Kaufwert für die Preisentwicklung auf dem hier betrachteten Markt nur sehr eingeschränkt aussagefähig.

Wenn man die Kauffälle aufsteigend nach der Höhe der Quadratmeterpreise ordnet und in Abschnitte (Quartile) einteilt, dann kann man die Anteile der Kaufsummen und umgesetzten Flächen in den einzelnen Abschnitten betrachten. Dies trägt hier zur Erhöhung der Transparenz des Marktgeschehens bei. Die Quartile I/II/III umfassen jeweils 25/50/75 % der Kauffälle. Der 50 %-Punkt – er halbiert die Verteilung – wird als **Median** oder Zentralwert bezeichnet. Der Median der Quadratmeterpreise für baureifes Land lag auf Landesebene bei 76,00 EUR. Die Hälfte aller Kauffälle im unteren Preisbereich (niedriger als der Median) umfasste 56,3 % des Flächenumsatzes aber nur 32,3 % der Kaufsumme.

Das deutlich über dem Median liegende arithmetische Mittel der Kaufwerte von 84,36 EUR ist durch die teuren Grundstücke im oberen Preisbereich (höher als der Median) bedingt, auf die nur 43,7 % der verkauften Flächen, aber 67,7 % der Verkaufserlöse entfielen. Auf den Preisbereich oberhalb des III. Quartils entfielen 25 % der Kauffälle, 20,4 % des Flächenumsatzes und 42,4 % der Verkaufserlöse; deren durchschnittlicher Preis je Quadratmeter über 115,38 EUR lag. Ähnliche Betrachtungen lassen sich anhand der Tabellen 6 und 7 auch für die kreisfreien Städte und Kreise durchführen.

Erläuterungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Statistik der Kaufwerte von Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565). Nach §§ 2 und 7 des preisstatistischen Gesetzes erstreckt sich die als Bundesstatistik durchzuführende Preisstatistik auch auf die Preise für nach Arten und Merkmalen bezeichneten **Grundstücke**. Auskunftspflichtig sind die Finanzämter. Sie erhalten von den Notaren zu Steuerzwecken Kenntnis über alle beurkundeten Grundstückskaufverträge und fertigen u. a. auf dieser Grundlage die Meldungen an das Statistische Landesamt.

Erhebungsbereich

Erfasst werden soll jedes durch Kauf erworbene, unbebaute Grundstück (incl. Trümmer- und Ruinengrundstücke) innerhalb des "Baugebietes" einer Gemeinde, soweit die Fläche mindestens 100 m² beträgt.

Nicht erfasst werden: - Grundstücke, die den Eigentümer infolge eines Tausches, einer Schenkung, einer Vererbung usw. wechseln.

- Bebaute Grundstücke.
- Grundstücke, auf denen ein Bauverbot liegt und die deshalb nicht zum Baugebiet einer Gemeinde zählen.
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, soweit sie bewertungsrechtlich dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen sind (zur Statistik der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke siehe Statistischen Bericht M I 7).

Lage der Grundstücke

Als wichtigstes regionales Lagemerkmal ist im statistischen Erhebungsbogen die Angabe der **Gemeinden** vorgesehen; Gebietsstand ist jeweils der 31. 12. des Vorjahres. Bei der weiteren regionalen Einstufung des Baulandes hinsichtlich der Art des **Baugebietes** können die Finanzämter nicht immer eine eindeutige Zuordnung vornehmen. In Zweifelsfällen ist der Flächennutzungsplan bzw. die ortsübliche Auffassung maßgebend. Eine strenge Abgrenzung ist zuweilen in Frage gestellt. Bei der Einstufung in reines und gemischtes Geschäftsgebiet handelt es sich um Gebiete mit ausgesprochen wirtschaftlichem Schwerpunkt, wie sie nur in großen Gemeinden anzutreffen sind.

Grundstücksarten

Innerhalb der Baugebiete wird je nach Erschließungsgrad und Verwendung der Grundstücke nach Grundstücksarten unterschieden.

Baureifes Land: unbebaute Grundstücke, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind. Es muss durch Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sein, so dass eine Bebauung **sofort** möglich ist. Soweit ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, gelten Grundstücke als baureif, wenn sie durch Verkehrsanlagen und durch Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise erschlossen, nach der Verkehrsauffassung Bauland sind oder nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung unmittelbar anstehen.

Rohbauland: unbebaute Grundstücke, die noch nicht in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind, aber im Baugebiet liegen und in **absehbarer** Zeit bei einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Erschließung und Bebauung anstehen. Als Rohbauland sind auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen anzusehen, sofern sie in absehbarer Zeit dem Grundvermögen zuzurechnen sind und anzunehmen ist, dass es in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland dienen wird.

Industrieland: unbebaute Grundstücke, die nach der Bauleitplanung in Industrie- und Gewerbegebieten gelegen sind. Soweit Bauleitpläne nicht vorliegen, ist für die Einstufung als Industrieland die überwiegend industrielle und gewerbliche Nutzungsabsicht ausschlaggebend.

Land für Verkehrszwecke: unbebaute Grundstücke, die nur für den **öffentlichen** Verkehr (Autobahnen, Straßen, Wege, Brücken, Flug- und Parkplätze) benutzt werden sollen. Als Erwerber kommt daher i. d. R. nur die öffentliche Hand in Frage. Grundstücke für private Wege, private Parkplätze usw. rechnen hingegen nicht zum Land für Verkehrszwecke im Sinne dieser Statistik, sondern sind je nach der Aufschließung als Rohbauland oder auch baureifes Land bzw. bei überwiegend industrieller oder gewerblicher Nutzung als Industrieland anzusehen.

Freiflächen: unbebaute Grundstücke, die im Baugebiet der Gemeinde liegen, ohne dass eine Bebauung im üblichen Sinne vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei nicht um „freie“ oder „grüne“ Flächen schlechthin, sondern um Garten- und Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und sonstige Erholungsplätze, die dem **öffentlichen** Gebrauch dienen oder als solche in der Bauleitplanung ausgewiesen sind. **Nicht** zu den Freiflächen rechnet hingegen das noch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundvermögen, welches nach der Planung etwa als Industrie- oder Wohngebiet genutzt werden soll; solche Flächen sind als Industrieland bzw. Rohbauland anzusehen.

Kaufpreise

Der **Kaufpreis** für das Grundstück versteht sich ohne Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u. a.). Er beinhaltet jedoch evtl. besonders vereinbarte Beträge für Aufwuchs, Zäune, Lauben und dergl.; ferner den Kapitalwert von Leibrenten sowie die Erschließungskosten, soweit derartige, den Preis beeinflussende Merkmale aus den Vertragsunterlagen bzw. Veräußerungsmitteilungen hervorgehen. Neben der Kaufsumme wird auch die Grundstücksfläche festgehalten. Der Durchschnittspreis in EUR je m² errechnet sich als Quotient aus Kaufsumme und Fläche je dargestellter Einheit.

Zeitliche Zuordnung

Für die zeitliche Zuordnung der gemeldeten Veräußerungsfälle ist der Zeitpunkt des Kaufabschlusses maßgebend.

2. Kaufwerte der Grundstücksarten – langfristige Übersicht von 1970 - 2002

Jahr	Baureifes Land					Rohbauland				
	Fälle	Fläche		Kaufwerte		Fälle	Fläche		Kaufwerte	
		1 000 m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %	EUR/m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %		1 000 m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %	EUR/m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %
1970	4 718	6 309,2	0,5	12,44	16,2	1 232	5 525,9	- 10,8	7,25	28,6
1971	5 284	6 893,0	9,3	14,25	14,5	1 384	6 427,9	16,3	7,03	-3,1
1972	4 962	6 590,2	- 4,4	15,53	8,9	1 258	7 564,7	17,7	7,12	1,4
1973	3 934	4 700,7	- 28,7	19,01	22,5	896	4 147,2	- 45,2	6,92	-2,8
1974	3 490	3 669,7	- 22,0	19,98	5,1	625	3 839,4	- 7,4	7,03	1,6
1975	4 782	4 891,8	33,3	21,45	7,3	771	2 637,5	- 31,3	7,17	2,0
1976	5 069	5 414,2	10,7	25,25	17,7	808	2 942,5	11,6	13,08	82,3
1977	5 871	6 470,1	19,5	27,28	8,0	731	2 674,5	- 9,1	11,54	-11,8
1978	6 272	7 103,7	9,8	32,18	18,0	648	3 502,9	31,0	12,36	7,1
1979	5 239	5 922,7	- 16,6	39,58	23,0	638	3 524,0	0,6	14,49	17,3
1980	4 233	4 720,9	- 20,3	47,27	19,4	489	2 396,1	- 32,0	13,95	-3,7
1981	2 745	2 976,6	- 36,9	49,47	4,7	408	2 102,3	- 12,3	17,71	26,9
1982	2 758	2 585,4	- 13,1	60,46	22,2	327	1 071,5	- 49,0	18,01	1,7
1983	2 502	2 388,2	- 7,6	59,80	-1,1	254	1 021,1	- 4,7	15,32	-15,0
1984	2 728	2 540,7	6,4	68,91	15,2	402	1 473,0	44,3	14,10	-8,0
1985	2 487	2 160,4	- 15,0	54,08	-21,5	418	1 831,0	24,3	11,95	-15,2
1986	2 699	2 196,1	1,7	57,58	6,5	361	1 153,6	- 37,0	15,31	28,2
1987	2 458	2 238,6	1,9	55,23	-4,1	491	1 654,8	43,4	11,61	-24,2
1988	2 482	2 323,8	3,8	58,79	6,4	567	1 233,9	- 25,4	16,92	45,8
1989	3 072	2 904,5	25,0	57,63	-2,0	616	1 721,5	39,5	16,45	-2,8
1990	3 322	3 261,7	12,3	52,31	-9,2	594	1 838,9	6,8	16,21	-1,5
1991	3 121	3 185,5	- 2,4	54,79	4,8	628	1 826,7	- 0,7	16,68	2,9
1992	3 831	4 067,0	27,7	55,18	0,7	767	2 217,9	21,4	16,35	-2,0
1993	4 579	4 877,9	19,9	54,98	-0,4	1 096	4 318,8	94,7	16,16	-1,1
1994	4 355	4 705,8	- 3,5	54,62	-0,7	1 105	4 564,4	5,7	12,35	-23,6
1995	3 565	3 750,7	- 20,3	65,83	20,5	842	3 668,0	- 19,6	12,04	-2,5
1996	3 741	3 941,1	5,1	68,54	4,1	1 244	5 472,2	49,2	15,25	26,7
1997	3 487	3 350,9	- 15,0	69,97	2,1	1 021	3 823,6	- 30,1	17,25	13,1
1998	4 141	3 933,0	17,4	71,85	2,7	986	4 262,0	11,5	18,62	7,9
1999	4 412	4 143,4	5,3	72,33	0,7	939	4 012,2	- 5,9	16,61	-10,8
2000	3 531	3 152,1	- 23,9	80,48	11,3	760	3 735,1	- 6,9	14,12	-15,0
2001	2 984	2 538,5	- 19,5	81,78	1,6	592	2 041,4	- 45,3	13,45	-4,7
2002	3 183	2 552,0	0,6	84,36	3,2	524	1 614,4	- 20,9	21,85	62,5

3. Kaufwerte der Grundstücksarten

Jahr	Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²
						Geschäfts
1994	6	18,1	73,95	4	5,4	22,21
1995	6	5,4	148,76	.	.	.
1996	6	34,1	25,59	9	108,5	38,14
1997	11	33,2	45,64	.	.	.
1998	11	87,9	47,63	3	10,6	23,87
1999	3	13,4	202,94	.	.	.
2000	7	20,0	343,28	.	.	.
2001	.	.	.	.	.	.
2002	6	15,5	188,3	–	–	–
						Geschäftsgebiet mit
1994	32	74,4	153,53	20	182,8	16,12
1995	42	100,4	121,77	7	14,2	41,53
1996	38	57,3	151,36	8	41,9	18,10
1997	37	62,1	104,41	6	20,4	22,78
1998	29	51,7	74,83	4	9,7	47,37
1999	27	157,6	72,53	.	.	.
2000	33	55,7	100,11	.	.	.
2001	25	33,0	106,42	–	–	–
2002	18	40,2	172,44	.	.	.
						Wohngebiet in
1994	471	470,2	51,03	112	332,1	13,94
1995	539	526,7	53,85	87	270,2	14,35
1996	470	425,2	56,23	66	438,9	15,22
1997	308	253,3	69,34	35	137,1	33,02
1998	398	317,2	69,61	26	86,7	23,20
1999	629	512,6	77,08	63	204,0	23,86
2000	344	276,4	73,56	49	61,2	27,14
2001	314	227,7	82,12	39	168,2	18,40
2002	444	322,1	78,78	22	30,5	26,34
						Wohngebiet in
1994	1 686	2 015,5	63,37	186	1 064,7	16,19
1995	1 319	1 448,4	86,33	270	1 511,2	14,70
1996	1 357	1 631,1	87,78	421	2 140,9	18,62
1997	1 188	1 212,5	94,12	382	1 468,0	18,82
1998	1 708	1 657,3	89,27	367	1 446,1	20,95
1999	1 605	1 549,3	83,13	275	1 214,9	23,41
2000	1 334	1 105,5	103,10	222	1 665,3	16,69
2001	1 261	1 034,2	101,40	224	568,0	18,33
2002	1 429	1 010,8	102,91	205	551,3	32,03
						Industrie
1994	10	33,8	11,57	5	88,8	2,26
1995	16	40,4	16,37	7	75,9	11,00
1996	21	82,3	19,12	9	26,8	13,70
1997	20	58,0	29,45	5	22,3	17,38
1998	16	61,6	109,41	6	112,9	4,24
1999	15	56,1	16,50	8	135,6	15,49
2000	29	119,6	24,17	17	129,2	9,52
2001	18	83,2	54,23	13	82,6	14,46
2002	14	60,6	26,27	6	93,5	5,02
						Dorf
1994	2 150	2 093,7	44,01	778	2 890,5	10,80
1995	1 643	1 629,4	48,99	470	1 793,6	9,11
1996	1 849	1 711,0	53,73	731	2 715,3	11,66
1997	1 923	1 731,9	53,73	591	2 166,6	14,48
1998	1 979	1 757,3	55,63	580	2 596,1	17,65
1999	2 133	1 854,4	62,72	591	2 437,7	12,58
2000	1 784	1 574,8	66,05	469	1 811,5	12,10
2001	1 364	1 159,1	65,47	314	1 216,0	10,40
2002	1 272	1 102,8	67,51	290	899,2	15,73
						Alle Baue
1994	4 355	4 705,8	54,62	1 105	4 564,4	12,35
1995	3 565	3 750,7	65,83	842	3 668,0	12,04
1996	3 741	3 941,1	68,54	1 244	5 472,2	15,25
1997	3 487	3 350,9	69,97	1 021	3 823,6	17,25
1998	4 141	3 933,0	71,85	986	4 262,0	18,62
1999	4 412	4 143,4	72,33	939	4 012,2	16,61
2000	3 531	3 152,1	80,48	760	3 735,1	14,12
2001	2 984	2 538,5	81,78	592	2 041,4	13,45
2002	3 183	2 552,0	84,36	524	1 614,4	21,85

1994 - 2002 nach Baugebieten

Industrieland			Land für Verkehrszwecke			Freifläche			Jahr
Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²	
gebiet									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1994
.	.	.	.	.	.	.	.	.	1995
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1996
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1997
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1998
.	.	.	.	.	.	.	.	.	1999
.	.	.	.	.	.	.	.	.	2000
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2001
.	.	.	.	.	.	-	-	-	2002
Wohngebiet gemischt									
-	-	-	.	.	.	.	.	.	1994
-	-	-	.	.	.	.	.	.	1995
3	12,8	22,62	-	-	-	.	.	.	1996
.	.	.	.	.	.	-	-	-	1997
.	.	.	.	.	.	.	.	.	1998
-	-	-	.	.	.	-	-	-	1999
.	.	.	5	39,7	7,34	.	.	.	2000
-	-	-	-	-	-	.	.	.	2001
-	-	-	.	.	.	.	.	.	2002
geschlossener Bauweise									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1994
-	-	-	.	.	.	.	.	.	1995
-	-	-	.	.	.	.	.	.	1996
-	-	-	4	2,7	1,47	.	.	.	1997
-	-	-	.	.	.	.	.	.	1998
-	-	-	.	.	.	-	-	-	1999
-	-	-	.	.	.	.	.	.	2000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2001
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2002
offener Bauweise									
-	-	-	33	26,5	10,37	7	20,5	7,56	1994
.	.	.	50	178,7	1,59	.	.	.	1995
-	-	-	32	93,9	3,04	3	3,9	7,47	1996
-	-	-	25	71,1	4,41	.	.	.	1997
4	10,7	35,60	31	132,0	4,00	.	.	.	1998
-	-	-	21	32,4	4,93	4	13,9	3,26	1999
-	-	-	8	16,2	7,14	9	39,0	8,06	2000
-	-	-	9	11,9	3,71	-	-	-	2001
.	.	.	13	21,2	8,55	.	.	.	2002
gebiet									
231	1 185,2	23,23	6	50,4	9,47	-	-	-	1994
184	1 393,0	15,65	4	4,4	29,71	.	.	.	1995
224	1 765,0	19,32	6	25,7	3,40	-	-	-	1996
108	791,9	25,21	.	.	.	-	-	-	1997
181	1 323,8	21,78	.	.	.	-	-	-	1998
190	943,7	26,36	-	-	-	.	.	.	1999
154	1 247,1	27,54	.	.	.	-	-	-	2000
140	730,1	35,67	.	.	.	-	-	-	2001
78	442,7	39,11	.	.	.	-	-	-	2002
gebiet									
-	-	-	65	120,0	7,27	7	103,9	2,86	1994
14	35,0	21,37	68	251,2	1,75	4	21,3	67,16	1995
13	69,8	29,63	39	278,6	2,06	11	26,0	5,87	1996
29	219,4	6,20	63	256,1	1,67	12	74,5	6,47	1997
22	58,8	12,15	50	271,2	2,15	4	4,0	5,65	1998
43	161,6	13,29	29	133,5	1,20	9	30,0	14,48	1999
32	145,5	16,45	57	119,1	2,88	21	157,1	2,32	2000
21	86,4	9,34	40	173,2	6,86	8	72,1	9,30	2001
13	568,6	17,61	36	223,6	3,62	6	16,4	16,26	2002
biete zusammen									
231	1 185,2	23,23	105	206,5	9,54	15	124,5	3,66	1994
201	1 440,0	16,02	125	435,3	2,07	11	32,6	47,49	1995
241	1 851,6	19,88	79	398,8	2,39	16	30,8	6,84	1996
139	1 019,4	21,30	95	355,3	3,31	14	75,5	6,44	1997
208	1 393,7	21,52	86	411,3	2,79	8	10,4	6,80	1998
234	1 107,8	24,44	53	168,5	2,11	15	46,5	10,86	1999
188	1 398,9	26,70	74	198,3	4,43	33	208,6	6,66	2000
161	816,6	32,88	51	199,5	7,98	8	72,1	9,30	2001
93	504,3	36,48	53	248,1	4,35	7	17,3	16,79	2002

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2002 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen

Grundstücke mit ... bis unter ... m ²	Alle Grundstücke			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in 1 000 EUR	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²
Gemeinden unter 2 000 Einwohner									
100 - 300	29	5,7	160,4	9	1,8	63,33	14	2,9	11,16
300 - 500	62	25,8	2 172,5	48	20,2	105,99	10	4,0	7,58
500 - 1 000	956	716,5	40 338,4	801	595,6	64,47	149	116,3	16,54
1 000 - 3 000	235	327,1	14 011,7	156	197,0	59,25	60	90,6	18,56
3 000 und mehr	62	654,7	12 768,0	14	60,0	66,42	41	541,3	14,92
Gemeinden mit 2 000 bis unter 5 000 Einwohner									
100 - 300	15	2,7	148,3	7	1,4	82,11	5	0,8	27,71
300 - 500	69	28,9	2 478,1	55	23,2	102,72	8	3,2	12,42
500 - 1 000	488	347,4	25 043,9	424	298,1	80,61	64	49,3	20,53
1 000 - 3 000	81	115,9	6 104,6	62	81,8	62,76	13	23,0	20,74
3 000 und mehr	31	415,1	6 133,2	10	58,9	40,97	17	255,8	13,26
Gemeinden mit 5 000 bis unter 10 000 Einwohner									
100 - 300	27	5,9	612,1	21	4,8	121,16	5	1,0	26,33
300 - 500	77	31,6	4 054,9	71	29,4	135,90	5	1,9	26,62
500 - 1 000	458	328,3	27 612,7	405	288,1	91,25	51	38,7	33,03
1 000 - 3 000	80	122,1	8 424,7	47	71,2	100,00	23	34,0	23,73
3 000 und mehr	21	146,3	6 541,4	8	56,0	78,83	5	31,4	27,37
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohner									
100 - 300	33	8,4	1 123,5	31	8,0	136,05	-	-	-
300 - 500	82	34,3	4 368,1	82	34,3	127,45	-	-	-
500 - 1 000	326	217,1	23 725,7	316	210,5	111,18	7	4,9	48,41
1 000 - 3 000	47	73,9	5 188,8	37	56,8	80,29	.	.	.
3 000 und mehr	20	347,9	8 894,1	4	31,0	52,04	5	153,9	23,54
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohner									
100 - 300	30	6,1	1 074,9	27	5,6	190,33	.	.	.
300 - 500	84	33,9	5 297,8	81	32,6	161,34	-	-	-
500 - 1 000	227	152,6	16 520,2	219	146,9	110,51	5	3,7	34,84
1 000 - 3 000	47	69,4	6 584,0	29	37,9	110,37	6	11,9	79,33
3 000 und mehr	26	292,8	15 476,9	.	.	.	11	142,7	56,96
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohner									
100 - 300	12	2,5	253,6	10	2,1	112,05	.	.	.
300 - 500	14	5,7	503,8	13	5,2	92,09	.	.	.
500 - 1 000	155	103,4	7 555,2	149	98,9	75,43	3	2,7	24,29
1 000 - 3 000	14	24,4	1 197,9	9	13,4	68,92	.	.	.
3 000 und mehr	12	232,2	6 866,4	6	32,7	107,21	3	87,1	19,95
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohner									
100 - 300	1	.	.	-	-	-	-	-	-
300 - 500	10	4,3	772,3	8	3,5	195,10	.	.	.
500 - 1 000	20	13,9	1 771,4	16	11,0	138,22	.	.	.
1 000 - 3 000	4	5,2	521,5	.	.	.	.	.	.
3 000 und mehr	5	33,9	6 024,6	.	.	.	.	.	.
Schleswig-Holstein insgesamt									
100 - 300	147	31,5	3 381,8	105	23,8	134,95	27	5,3	19,11
300 - 500	398	164,5	19 647,5	358	148,3	130,12	26	10,4	22,89
500 - 1 000	2 630	1 879,1	142 567,5	2 330	1 649,1	83,28	282	217,5	22,41
1 000 - 3 000	508	738,0	42 033,1	343	462,0	73,54	107	169,0	25,10
3 000 und mehr	177	2 123,0	62 704,6	47	268,9	79,91	82	1 212,2	21,30

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 1999 - 2002

KREISFREIE STADT Kreis	Jahr	Alle Grundstücke			Darunter					
					baureifes Land			Rohbauland		
		Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in 1 000 EUR	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in EUR je m ²
FLENSBURG	1999	97	150,5	6 234,8	80	54,2	68,48	8	62,7	24,48
	2000	153	325,7	8 102,7	138	115,9	54,80	5	57,4	2,73
	2001	83	121,2	4 736,3	77	49,0	62,47	4	61,8	24,02
	2002	106	88,3	5 907,5	105	85,3	68,20	.	.	.
KIEL	1999	43	62,0	6 790,6	38	36,3	174,43	.	.	.
	2000	43	219,4	13 732,8	37	40,8	243,03	3	23,9	25,26
	2001	23	82,3	6 316,2	18	36,5	136,15	5	45,8	29,38
	2002	32	42,6	7 885,4	24	24,6	268,38	.	.	.
LÜBECK	1999	56	166,3	9 888,2	54	132,1	68,72	.	.	.
	2000	41	99,7	6 049,9	33	82,9	66,81	–	–	–
	2001	4	1,9	121,6	4	1,9	62,66	–	–	–
	2002	8	15,0	1 213,4	6	13,6	80,22	.	.	.
NEUMÜNSTER	1999	173	159,6	10 035,0	161	119,8	73,27	.	.	.
	2000	118	123,2	8 453,3	106	75,9	89,44	–	–	–
	2001	118	145,4	8 851,6	101	83,0	80,10	5	4,2	33,75
	2002	99	174,4	8 939,7	81	66,3	99,87	11	94,8	20,53
Dithmarschen	1999	578	829,8	16 290,6	396	351,8	34,27	170	402,3	9,43
	2000	366	796,0	14 401,4	253	228,8	44,20	96	474,1	6,84
	2001	294	429,9	9 693,4	223	187,3	43,99	63	206,6	5,66
	2002	271	377,4	9 223,6	178	138,5	43,11	85	174,3	12,68
Herzogtum Lauenburg	1999	148	331,6	16 842,6	138	228,6	57,11	.	.	.
	2000	127	175,8	13 466,7	117	135,1	93,56	4	33,5	18,86
	2001	165	301,4	17 968,9	135	152,4	92,09	4	70,1	10,22
	2002	167	163,9	13 160,8	151	123,7	89,72	.	.	.
Nordfriesland	1999	777	1 787,9	36 463,8	449	527,9	48,99	319	1 224,8	8,35
	2000	583	1 225,5	25 676,7	286	303,7	56,58	254	852,2	9,55
	2001	512	869,4	28 964,3	263	326,6	62,66	238	496,0	16,47
	2002	554	990,5	25 551,8	333	308,9	61,78	197	556,9	11,30
Ostholstein	1999	605	637,2	37 038,6	537	414,6	77,32	60	198,0	22,86
	2000	436	476,7	28 762,3	372	301,2	85,72	61	167,6	13,34
	2001	427	502,2	27 854,0	395	308,6	82,83	28	187,5	11,51
	2002	436	371,4	29 199,0	420	317,7	83,99	16	53,6	46,86
Pinneberg	1999	186	249,0	26 975,0	170	170,9	122,41	11	60,2	68,29
	2000	113	101,7	13 810,0	108	92,9	142,55	5	8,8	64,94
	2001	89	113,1	12 273,7	86	70,2	140,14	.	.	.
	2002	98	72,8	9 989,4	94	65,5	141,18	.	.	.
Plön	1999	211	228,9	15 975,0	182	166,6	83,29	19	44,1	29,37
	2000	176	232,1	15 757,8	170	150,5	85,31	4	77,5	34,04
	2001	166	171,2	12 283,0	164	142,7	80,06	.	.	.
	2002	277	198,8	19 051,9	268	185,4	101,03	7	11,2	23,75
Rendsburg-Eckernförde	1999	814	1 343,0	55 813,1	643	584,8	74,40	124	562,2	16,75
	2000	622	1 044,8	43 071,9	483	447,5	72,38	84	243,1	20,05
	2001	533	919,3	33 181,3	421	328,1	79,05	71	338,1	9,67
	2002	449	444,2	26 201,7	380	305,1	76,27	52	87,9	21,89
Schleswig-Flensburg	1999	691	1 210,0	33 029,6	576	542,2	50,92	65	510,2	6,58
	2000	654	1 104,0	29 512,3	540	473,2	51,52	75	427,7	8,30
	2001	441	682,1	20 230,2	343	289,3	53,79	46	237,8	11,48
	2002	468	584,7	20 948,1	395	365,2	48,04	44	129,1	11,08
Segeberg	1999	296	439,0	24 356,0	243	212,2	88,02	24	91,4	29,18
	2000	271	488,1	25 098,8	197	170,3	90,02	51	254,8	33,25
	2001	194	201,2	15 989,9	171	146,5	98,56	13	16,2	38,60
	2002	203	285,2	15 216,9	177	137,9	91,35	17	20,2	36,14
Steinburg	1999	521	790,8	25 754,8	356	276,2	64,87	116	321,6	19,37
	2000	413	831,6	24 266,1	277	226,3	68,32	107	514,5	14,37
	2001	365	509,9	17 869,7	259	200,0	69,44	104	308,0	12,87
	2002	293	289,3	15 129,2	230	162,9	72,63	63	126,4	26,11
Stormarn	1999	457	1 092,9	72 782,8	389	325,1	142,23	18	465,5	36,66
	2000	470	1 448,6	75 867,4	414	307,2	148,74	11	599,9	17,05
	2001	382	617,6	47 849,0	324	216,4	154,46	8	37,2	22,12
	2002	399	837,7	62 716,1	341	251,5	155,55	25	354,8	39,84
Schleswig-Holstein	1999	5 653	9 478,3	394 270,5	4 412	4 143,4	72,33	939	4 012,2	16,61
	2000	4 586	8 692,9	346 030,0	3 531	3 152,1	80,48	760	3 735,1	14,12
	2001	3 796	5 668,0	264 183,3	2 984	2 538,5	81,78	592	2 041,4	13,45
	2002	3 860	4 936,1	270 334,5	3 183	2 552,0	84,36	524	1 614,4	21,85

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2002

– Quartilswerte –

KREISFREIE STADT Kreis	Quartil	Kaufwert		Fläche		Preis EUR/m ²
		in 1 000 EUR	Anteil in %	in 1 000 m ²	Anteil in %	
		bis zum jeweiligen Quartil				
FLENSBURG	I	738,9	12,7	17,3	20,3	43,55
	II ^a	1 918,5	33,0	38,5	45,1	70,56
	III	4 302,6	74,0	70,5	82,7	81,81
KIEL	I	464,4	7,0	5,0	20,5	133,41
	II ^a	969,4	14,7	8,5	34,5	151,00
	III	1 587,0	24,1	12,3	50,1	179,32
LÜBECK	I	.	.	.	.	.
	II ^a	.	.	.	.	.
	III	.	.	.	.	.
NEUMÜNSTER	I	1 025,9	15,5	14,7	22,2	83,62
	II ^a	2 165,4	32,7	28,1	42,4	85,00
	III	3 351,2	50,6	41,8	63,0	92,00
Dithmarschen	I	751,9	12,6	41,0	29,6	25,56
	II ^a	2 156,5	36,1	77,4	55,9	50,00
	III	3 790,6	63,5	108,0	78,0	61,10
Herzogtum Lauenburg	I	1 848,5	16,7	40,3	32,6	70,62
	II ^a	4 768,2	43,0	75,8	61,3	93,95
	III	7 236,2	65,2	99,8	80,6	112,00
Nordfriesland	I	2 194,7	11,5	94,7	30,7	35,58
	II ^a	5 138,8	26,9	165,5	53,6	48,00
	III	8 658,5	45,4	228,9	74,1	60,29
Ostholstein	I	4 586,6	17,2	116,4	36,6	62,31
	II ^a	10 000,5	37,5	189,7	59,7	85,42
	III	17 019,2	63,8	258,6	81,4	125,35
Pinneberg	I	1 742,4	18,8	19,7	30,1	111,30
	II ^a	3 999,8	43,2	37,7	57,6	132,76
	III	6 111,3	66,0	51,3	78,2	184,28
Plön	I	3 481,1	18,6	56,8	30,7	72,90
	II ^a	8 204,1	43,8	111,1	59,9	107,19
	III	13 141,8	70,2	150,7	81,3	145,00
Rendsburg-Eckernförde	I	3 802,2	16,3	88,4	29,0	58,18
	II ^a	9 108,9	39,2	164,9	54,0	79,82
	III	15 074,0	64,8	234,0	76,7	95,00
Schleswig-Flensburg	I	3 829,3	21,8	137,6	37,7	43,50
	II ^a	7 768,0	44,3	217,6	59,6	55,73
	III	12 260,7	69,9	293,2	80,3	62,00
Segeberg	I	2 352,4	18,7	48,5	35,2	64,05
	II ^a	5 050,1	40,1	81,8	59,3	98,00
	III	7 971,8	63,3	108,9	79,0	139,76
Steinburg	I	2 321,2	19,6	51,0	31,3	58,00
	II ^a	4 964,0	42,0	92,3	56,6	73,15
	III	8 094,3	68,4	130,6	80,2	86,92
Stormarn	I	8 157,7	20,9	88,2	35,1	127,20
	II ^a	16 852,9	43,1	146,4	58,2	167,70
	III	26 555,7	67,9	199,4	79,3	200,00
Schleswig-Holstein	I	28 868,8	13,4	802,4	31,4	53,88
	II^a	69 606,2	32,3	1 437,8	56,3	76,00
	III	124 103,2	57,6	2 030,4	79,6	115,38

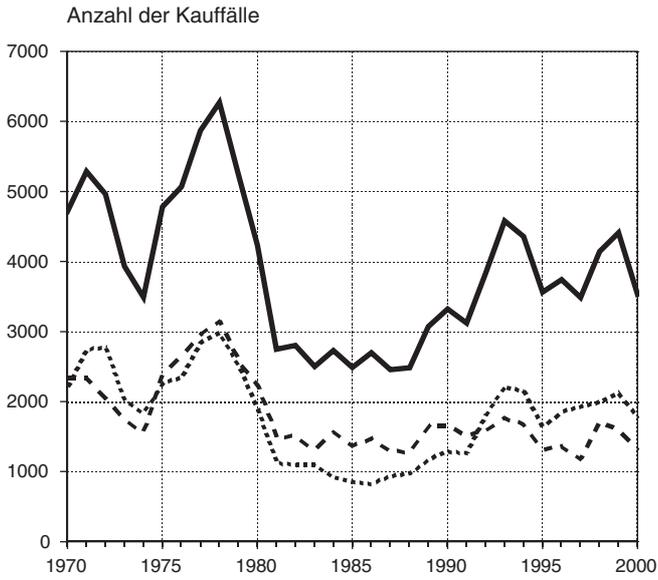
^a Das II. Quartil entspricht dem Median- bzw. Zentralwert.

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 1997 - 2002

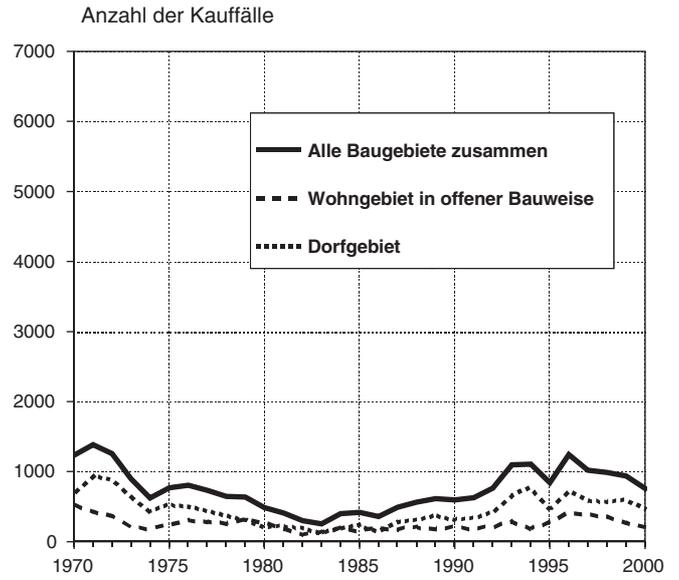
– Quartilswerte –

KREISFREIE STADT Kreis	Quartil	Preise in EUR/m ² bis zum jeweiligen Quartil (II. Quartil = Median)					
		1997	1998	1999	2000	2001	2002
FLENSBURG	I	55,70	53,69	38,95	51,04	50,40	43,55
	II	76,69	72,66	71,58	53,15	57,86	70,56
	III	93,13	86,41	97,15	70,56	65,77	81,81
KIEL	I	.	103	112,48	118,88	130,65	133,41
	II	.	113	145,72	145,87	147,74	151,00
	III	.	168	152,36	181,79	184,00	179,32
LÜBECK	I	55,88	95,78	79,53	96,79	.	.
	II	102,26	127,82	137,46	127,88	.	.
	III	184,25	147,52	150,53	164,18	.	.
NEUMÜNSTER	I	76,69	61,36	60,84	78,72	76,69	83,62
	II	81,82	66,20	76,69	79,25	81,81	85,00
	III	92,03	77,97	79,25	81,81	84,36	92,00
Dithmarschen	I	17,04	19,50	20,45	21,99	30,75	25,56
	II	31,95	38,35	37,40	37,32	45,15	50,00
	III	41,78	44,48	44,74	60,08	52,92	61,10
Herzogtum Lauenburg	I	55,45	76,65	61,20	65,86	54,78	70,62
	II	92,95	87,97	79,25	80,95	89,45	93,95
	III	138,05	135,82	112,48	153,16	122,71	112,00
Nordfriesland	I	28,02	30,42	28,02	32,11	30,48	35,58
	II	35,79	40,39	43,82	40,39	42,46	48,00
	III	40,39	50,11	52,68	57,26	60,08	60,29
Ostholstein	I	48,57	53,86	59,36	61,76	61,22	62,31
	II	64,72	72,55	76,69	79,25	81,81	85,42
	III	85,94	96,89	98,74	118,01	112,82	125,35
Pinneberg	I	86,41	76,69	90,49	102,26	127,82	111,30
	II	99,77	121,75	145,43	142,72	157,95	132,76
	III	141,75	157,48	176,58	191,73	192,00	184,28
Plön	I	51,02	54,68	60,84	61,87	63,91	72,90
	II	63,55	73,70	75,67	86,41	75,67	107,19
	III	82,03	91,78	92,20	130,38	117,24	145,00
Rendsburg-Eckernförde	I	46,11	48,57	57,66	55,25	63,09	58,18
	II	58,80	71,58	76,69	76,69	79,25	79,82
	III	81,81	92,03	97,15	98,49	95,71	95,00
Schleswig-Flensburg	I	35,28	43,46	38,35	43,46	46,78	43,50
	II	49,85	50,11	51,57	54,43	56,24	55,73
	III	54,16	63,05	58,80	61,36	61,36	62,00
Segeberg	I	60,84	53,69	56,24	62,57	61,36	64,05
	II	85,77	76,35	79,89	86,92	103,60	98,00
	III	124,56	111,46	112,48	112,48	146,00	139,76
Steinburg	I	44,09	47,29	56,24	50,11	61,30	58,00
	II	63,54	71,58	63,91	64,93	72,99	73,15
	III	79,67	89,59	81,95	85,07	87,04	86,92
Stormarn	I	85,90	86,92	99,70	133,56	127,82	127,20
	II	119,98	127,82	134,81	174,10	173,64	167,70
	III	176,27	192,11	174,49	204,52	204,52	200,00
Schleswig-Holstein	I	39,88	44,64	47,04	50,27	51,04	53,88
	II	57,90	61,36	63,91	71,07	75,18	76,00
	III	86,41	91,52	96,63	109,76	112,48	115,38

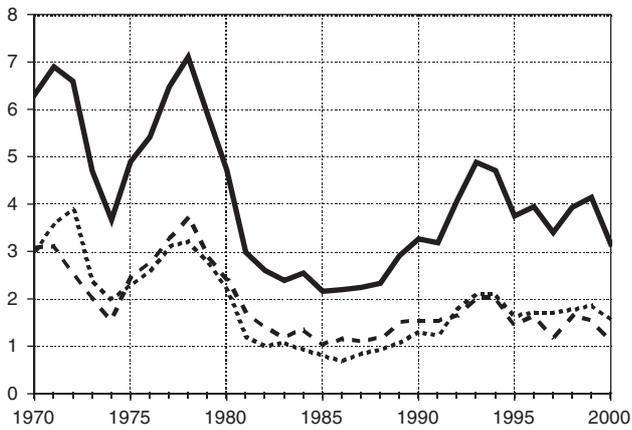
Baureifes Land



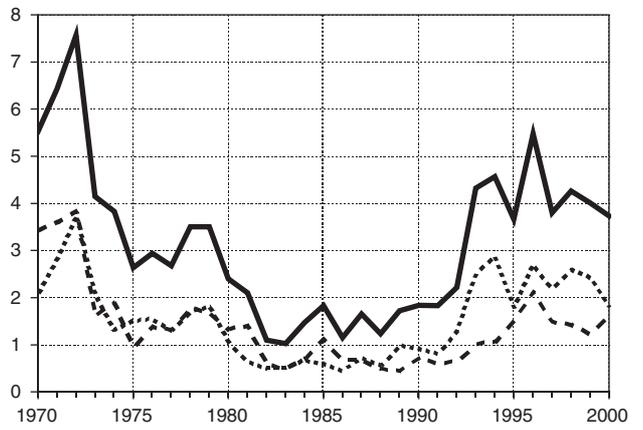
Rohbauland



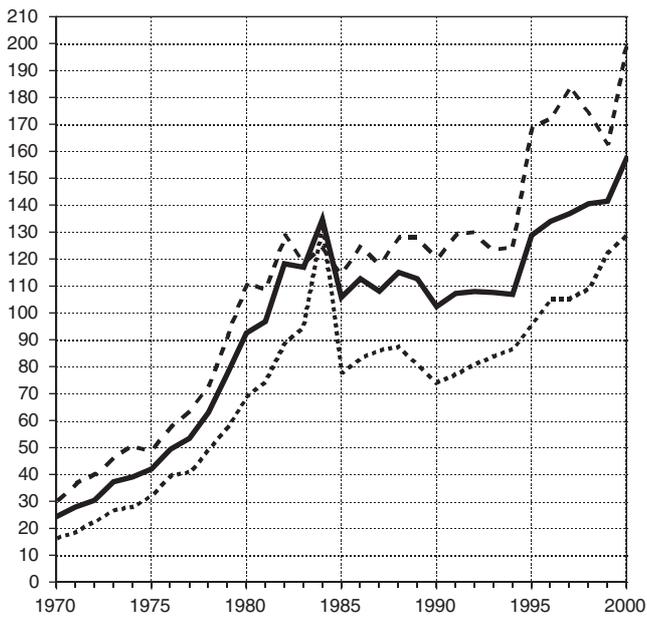
Umgesetzte Baulandfläche in Mill. m²



Umgesetzte Baulandfläche in Mill. m²



Kaufwerte in DM/m²



Kaufwerte in DM/m²

