



Auskunft zu diesem Bericht unter Telefon: 0431 6895-9310 · Fax: 0431 6895-9498 · E-Mail: ASE.AGRA @statistik-nord.de

© Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung – auch auszugsweise – mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung – auch auszugsweise – über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Kaufwerte für Bauland in Schleswig-Holstein 2004

1. Kaufwerte für Bauland nach der Grundstücksart

Grundstücksart	Zahl der Fälle		Umgesetzte Baulandfläche in 1 000 m ²		Durchschnittlicher Kaufwert in Euro je m ²	
	2004	Veränderung zum Vorjahr in %	2004	Veränderung zum Vorjahr in %	2004	Veränderung zum Vorjahr in %
Baureifes Land	2 302	- 33,3	1 949	- 28,7	100,41	5,2
Rohbauland	281	- 36,3	1 034	5,9	15,68	- 43,7
Sonstiges Bauland	120	0,0	672	29,8	33,07	35,1
Bauland insgesamt	2 703	- 32,6	3 656	- 13,5	64,05	- 10,0

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 2004 5

3. Kaufwerte der Grundstücksarten 1996 - 2004 nach Baugebieten 6

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2004 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen 8

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 2001 - 2004 9

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2004 (Quartilswerte) 10

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 1999 - 2004 (Quartilswerte) 11

Grafik

Entwicklung des baureifen Landes und des Rohbaulandes 12

Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zuhalten

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 2004

In Schleswig-Holstein waren die Kauf- und Verkaufsaktivitäten auf dem Baulandmarkt 2004 deutlich geringer als im Vorjahr. Gegenüber 2003 nahm die Anzahl der insgesamt verkauften Baulandgrundstücke um 32,6 % auf 2 703 und die Kaufsumme um 22,2 % auf 234,2 Mio. Euro ab. Die insgesamt umgesetzte Fläche ging um 13,5 % auf 3,7 Mio. Quadratmeter zurück.

Eine Aufgliederung nach **Grundstücksarten** liefert ein differenzierteres Bild. 85,2 % der Verkaufsfälle, aber nur 53,3 % aller umgesetzten Flächen entfielen auf **baureifes Land**. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 100 Euro je Quadratmeter 5,2 % höher als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe verringerte sich gegenüber 2003 um 33,3 % auf 2 302 und der Flächenumsatz um 28,7 % auf 1,95 Mio. Quadratmeter. **Rohbauland** hatte zwar nur einen Anteil von 10,4 % an den gesamten Baulandverkäufen, der Anteil an der umgesetzten Baulandfläche war jedoch mit 28,3 % weitaus größer. Die Anzahl der Verkäufe hat sich gegenüber dem Vorjahr um 36,3 % auf 281 reduziert, die umgesetzte Baulandfläche stieg dagegen um 5,9 % auf 1,03 Mio. Quadratmeter an. Der durchschnittliche Kaufwert lag mit 16 Euro je Quadratmeter deutlich unter dem Vorjahreswert. Das **sonstige Bauland** umfasst Flächen für Industrie, Verkehrszwecke und Freiflächen. Hier betrug der Anteil an den Verkäufen 4,4 % und an der umgesetzten Fläche 18,4 %. Die Zahl der Verkäufe blieb mit 120 Fällen konstant. Die umgesetzte Baulandfläche nahm um 29,8 % auf 0,67 Mio. Quadratmeter zu, der durchschnittliche Kaufwert lag mit 33 Euro je Quadratmeter um 35,1 % über dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Kauffälle insgesamt entwickelte sich in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich. Aufgrund unterschiedlich großer Käufe von Roh- und sonstigem Bauland war die insgesamt umgesetzte Fläche in vielen kreisfreien Städten und Landkreisen kleiner als im Jahr 2003. Die durchschnittlichen Kaufwerte je Quadratmeter baureifes Land wiesen eine Spanne in den Kreisfreien Städten von 64 Euro (Flensburg) bis 161 Euro (Kiel) und in den Landkreisen von 42 Euro (Dithmarschen) bis 157 Euro (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 88 Euro. Die Hälfte aller Kauffälle im unteren Preisbereich (niedriger als der Median) umfasste 57,3 % des Flächenumsatzes aber nur 30,0 % der Kaufsumme.

Das deutlich über dem Median liegende arithmetische Mittel der Kaufwerte von 100 EUR ist durch die teuren Grundstücke im oberen Preisbereich (höher als der Median) bedingt, auf die nur 42,7 % der verkauften Flächen, aber 70,0 % der Verkaufserlöse entfielen. Auf den Preisbereich oberhalb des III. Quartils entfielen 25 % der Kauffälle, 22,0 % des Flächenumsatzes und 47,7 % der Verkaufserlöse, deren durchschnittlicher Preis je Quadratmeter über 135 Euro 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 Amt.

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 Aufschlüsselung 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 Euro 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 - 2004

Jahr	Baureifes Land					Rohbauland				
	Fälle	Fläche		Kaufwerte		Fälle	Fläche		Kaufwerte	
		1 000 m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %	Euro/m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %		1 000 m ²	Ver- änderung zum Vorjahr in %	Euro/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
2003	3 451	2 734,8	7,2	95,43	13,1	441	976,3	- 39,5	27,86	27,5
2004	2 302	1 949,3	- 28,7	100,41	5,2	281	1 034,4	5,9	15,68	- 43,7

3. Kaufwerte der Grundstücksarten

Jahr	Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²
						Geschäfts
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	188,31	–	–	–
2003	.	.	.	–	–	–
2004	9	27,9	76,22	–	–	–
						Geschäftsgebiet mit
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	.	.	.
2003	31	29,7	168,17	–	–	–
2004	28	23,1	107,36	.	.	.
						Wohngebiet in
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
2003	313	223,0	73,92	25	32,1	25,45
2004	193	148,0	99,33	18	65,5	20,48
						Wohngebiet in
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
2003	1 759	1 333,4	117,11	144	390,8	41,67
2004	1 241	1 000,9	124,84	80	343,5	15,76
						Industrie
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
2003	49	69,1	64,71	11	13,1	25,01
2004	22	62,1	43,21	9	55,7	12,94
						Dorf
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
2003	1 298	1 051,4	74,46	261	540,4	18,09
2004	809	687,3	70,98	173	552,6	13,82
						Alle Bauge
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
2003	3 451	2 734,8	95,43	441	976,3	27,86
2004	2 302	1 949,3	100,41	281	1 034,4	15,68

1996 - 2004 nach Baugebieten

Industrieland			Land für Verkehrszwecke			Freifläche			Jahr
Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²	
gebiet									
.	.	.	.	.	.	—	—	—	1996
—	—	—	—	—	—	—	—	—	1997
—	—	—	—	—	—	—	—	—	1998
.	.	.	—	—	—	—	—	—	1999
.	.	.	.	.	.	—	—	—	2000
—	—	—	.	.	.	—	—	—	2001
.	.	.	.	.	.	—	—	—	2002
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2003
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2004
Wohngebiet gemischt									
3	12,8	22,62	—	—	—	.	.	.	1996
.	.	.	.	.	.	—	—	—	1997
.	.	.	.	.	.	.	.	.	1998
—	—	—	.	.	.	.	.	.	1999
.	.	.	5	39,7	7,34	.	.	.	2000
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2001
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2002
—	—	—	4	62,5	5,63	—	—	—	2003
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2004
geschlossener Bauweise									
—	—	—	.	.	.	.	.	.	1996
—	—	—	4	2,7	1,47	.	.	.	1997
—	—	—	.	.	.	.	.	.	1998
—	—	—	.	.	.	.	.	.	1999
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2000
—	—	—	.	.	.	—	—	—	2001
—	—	—	.	.	.	—	—	—	2002
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2003
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2004
offener Bauweise									
—	—	—	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
—	—	—	6	11,2	18,67	—	—	—	2003
—	—	—	6	85,5	8,08	.	.	.	2004
gebiet									
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
70	337,5	34,08	.	.	.	—	—	—	2003
77	409,6	48,54	—	—	—	—	—	—	2004
gebiet									
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	56,9	17,61	36	223,6	3,62	6	16,4	16,26	2002
8	12,8	11,82	27	35,4	2,96	.	.	.	2003
8	94,5	13,18	24	47,0	2,20	.	.	.	2004
biete zusammen									
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
78	350,3	33,26	39	113,2	5,93	3	54,3	6,42	2003
85	504,1	41,91	31	149,7	5,98	4	18,5	11,29	2004

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2004 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 Euro	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²
Gemeinden unter 2 000 Einwohner									
100 - 300	21	3,6	98,6	7	1,3	58,08	8	1,4	9,53
300 - 500	56	23,3	1 754,2	46	19,1	90,10	8	3,3	9,39
500 - 1 000	638	476,7	30 045,6	548	406,3	70,62	85	67,0	19,93
1 000 - 3 000	160	209,9	17 254,5	121	156,4	105,29	28	37,4	15,36
3 000 und mehr	47	657,1	26 348,3	8	61,4	207,88	27	354,3	12,35
Gemeinden mit 2 000 bis unter 5 000 Einwohner									
100 - 300	13	2,5	97,2	5	0,9	70,41	8	1,6	21,82
300 - 500	37	15,6	1 427,6	30	12,8	107,61	6	2,4	20,02
500 - 1 000	311	223,3	18 375,7	291	208,5	86,90	19	14,2	17,19
1 000 - 3 000	81	113,8	6 703,2	61	82,7	64,43	10	12,4	20,07
3 000 und mehr	19	122,4	3 119,2	4	32,3	35,69	10	70,4	11,58
Gemeinden mit 5 000 bis unter 10 000 Einwohner									
100 - 300	7	1,6	358,0	7	1,6	228,30	–	–	–
300 - 500	72	29,4	4 116,0	68	27,5	146,58	3	1,4	43,52
500 - 1 000	293	200,5	21 038,1	265	180,5	113,43	27	19,4	28,19
1 000 - 3 000	69	109,5	8 769,7	49	73,8	102,74	7	10,5	15,45
3 000 und mehr	18	160,8	7 286,9	4	24,2	148,45	5	82,9	14,23
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohner									
100 - 300	24	5,3	735,8	24	5,3	138,78	–	–	–
300 - 500	69	28,8	3 844,3	69	28,8	133,59	–	–	–
500 - 1 000	217	143,1	17 496,0	210	137,8	125,76	5	3,7	27,81
1 000 - 3 000	39	57,2	5 198,2	32	44,9	107,00	·	·	·
3 000 und mehr	15	254,4	6 055,9	6	69,7	38,52	4	79,3	23,42
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohner									
100 - 300	14	2,9	327,8	13	2,7	119,62	·	·	·
300 - 500	63	26,8	4 101,6	62	26,3	155,09	–	–	–
500 - 1 000	128	84,2	11 588,1	127	83,4	138,12	–	–	–
1 000 - 3 000	44	69,2	5 579,0	32	47,8	95,22	·	·	·
3 000 und mehr	21	424,0	6 891,9	·	·	·	13	263,6	16,31
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohner									
100 - 300	6	1,2	109,2	6	1,2	94,07	–	–	–
300 - 500	30	12,6	1 280,6	28	11,8	106,79	·	·	·
500 - 1 000	107	72,7	6 825,0	105	71,3	95,43	–	–	–
1 000 - 3 000	15	25,2	2 228,4	9	11,8	131,39	·	·	·
3 000 und mehr	4	27,8	4 688,0	·	·	·	–	–	–
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohner									
100 - 300	5	1,0	151,5	5	1,0	135,00	–	–	–
300 - 500	17	6,7	1 004,4	17	6,7	149,40	–	–	–
500 - 1 000	31	20,3	2 435,4	30	19,7	122,99	·	·	·
1 000 - 3 000	8	11,2	1 282,4	6	8,1	130,18	–	–	–
3 000 und mehr	4	31,7	5 568,9	4	31,7	175,77	–	–	–
Schleswig-Holstein insgesamt									
100 - 300	90	17,9	1 878,2	67	13,9	130,61	17	3,1	16,72
300 - 500	344	143,1	17 528,6	320	133,1	130,21	18	7,4	20,90
500 - 1 000	1 725	1 220,8	107 803,9	1 576	1 107,4	95,13	137	104,9	21,37
1 000 - 3 000	416	596,0	47 015,3	310	425,5	97,16	50	68,4	18,21
3 000 und mehr	128	1 678,2	59 959,0	29	269,4	110,98	59	850,6	14,73

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 2001 - 2004

KREISFREIE STADT Kreis	Jahr	Alle Grundstücke			Darunter					
					baureifes Land			Rohbauland		
		Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in 1 000 Euro	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²	Fälle	Fläche in 1 000 m ²	Kaufwert in Euro je m ²
FLENSBURG	2001	83	121,2	4736,3	77	49,0	62,47	4	61,8	24,02
	2002	106	88,3	5907,5	105	85,3	68,20	.	.	.
	2003	91	130,5	4781,9	87	67,6	66,04	.	.	.
	2004	40	24,9	1601,5	40	24,9	64,28	-	-	-
KIEL	2001	23	82,3	6316,2	18	36,5	136,15	5	45,8	29,38
	2002	32	42,6	7885,4	24	24,6	268,38	.	.	.
	2003	33	46,8	3836,8	31	43,1	80,92	.	.	.
	2004	49	57,0	9190,7	49	57,0	161,19	-	-	-
LÜBECK	2001	4	1,9	121,6	4	1,9	62,66	-	-	-
	2002	8	15,0	1213,4	6	13,6	80,22	.	.	.
	2003	13	22,0	1366,5	12	9,0	124,74	.	.	.
	2004	16	13,9	1251,9	13	10,2	99,87	.	.	.
NEUMÜNSTER	2001	118	145,4	8851,6	101	83,0	80,10	5	4,2	33,75
	2002	99	174,4	8939,7	81	66,3	99,87	11	94,8	20,53
	2003	78	115,7	6670,6	64	42,8	85,63	4	4,3	8,73
	2004	93	75,3	5050,1	83	52,7	82,33	3	4,7	12,28
Dithmarschen	2001	294	429,9	9693,4	223	187,3	43,99	63	206,6	5,66
	2002	271	377,4	9223,6	178	138,5	43,11	85	174,3	12,68
	2003	220	237,2	6181,5	132	105,4	45,81	81	73,5	11,54
	2004	108	239,5	4116,0	61	55,8	41,71	39	65,2	10,96
Herzogtum Lauenburg	2001	165	301,4	17968,9	135	152,4	92,09	4	70,1	10,22
	2002	167	163,9	13160,8	151	123,7	89,72	.	.	.
	2003	214	179,1	13991,1	209	163,9	83,58	.	.	.
	2004	189	308,5	15424,1	180	191,5	72,73	3	92,0	8,37
Nordfriesland	2001	512	869,4	28964,3	263	326,6	62,66	238	496,0	16,47
	2002	554	990,5	25551,8	333	308,9	61,78	197	556,9	11,30
	2003	473	627,3	27433,2	284	259,9	88,77	172	352,5	12,16
	2004	330	573,6	38532,0	201	258,9	132,29	108	287,0	14,04
Ostholstein	2001	427	502,2	27854,0	395	308,6	82,83	28	187,5	11,51
	2002	436	371,4	29199,0	420	317,7	83,99	16	53,6	46,86
	2003	364	287,3	24005,7	357	270,3	87,63	6	14,6	15,59
	2004	286	382,5	22711,9	262	213,1	93,22	18	91,1	18,82
Pinneberg	2001	89	113,1	12273,7	86	70,2	140,14	.	.	.
	2002	98	72,8	9989,4	94	65,5	141,18	.	.	.
	2003	163	126,1	16402,4	159	94,4	162,93	.	.	.
	2004	96	90,6	8282,4	90	58,9	125,60	3	22,4	21,38
Plön	2001	166	171,2	12283,0	164	142,7	80,06	.	.	.
	2002	277	198,8	19051,9	268	185,4	101,03	7	11,2	23,75
	2003	251	189,7	16978,2	247	183,0	91,72	3	6,2	30,00
	2004	195	144,9	13271,7	191	140,5	94,31	.	.	.
Rendsburg-Eckernförde	2001	533	919,3	33181,3	421	328,1	79,05	71	338,1	9,67
	2002	449	444,2	26201,7	380	305,1	76,27	52	87,9	21,89
	2003	493	538,7	28116,6	398	307,5	74,97	69	122,4	23,57
	2004	329	302,8	21339,5	296	246,7	79,24	21	16,7	34,57
Schleswig-Flensburg	2001	441	682,1	20230,2	343	289,3	53,79	46	237,8	11,48
	2002	468	584,7	20948,1	395	365,2	48,04	44	129,1	11,08
	2003	451	499,9	20132,0	405	326,4	54,24	24	101,8	11,53
	2004	269	459,9	15667,3	221	198,9	54,49	28	197,9	13,25
Segeberg	2001	194	201,2	15989,9	171	146,5	98,56	13	16,2	38,60
	2002	203	285,2	15216,9	177	137,9	91,35	17	20,2	36,14
	2003	259	237,9	27943,2	242	213,5	121,08	17	24,5	85,69
	2004	221	186,9	21212,8	203	145,2	130,56	14	26,9	10,36
Steinburg	2001	365	509,9	17869,7	259	200,0	69,44	104	308,0	12,87
	2002	293	289,3	15129,2	230	162,9	72,63	63	126,4	26,11
	2003	281	253,0	14335,7	233	197,1	66,83	46	51,9	20,61
	2004	159	129,5	7979,9	123	87,6	76,63	35	33,6	28,40
Stormarn	2001	382	617,6	47849,0	324	216,4	154,46	8	37,2	22,12
	2002	399	837,7	62716,1	341	251,5	155,55	25	354,8	39,84
	2003	628	737,6	88677,1	591	450,8	157,50	14	199,0	67,18
	2004	323	666,2	48553,2	289	207,4	156,73	7	194,9	20,56
Schleswig-Holstein	2001	3 796	5668,0	264183,3	2 984	2538,5	81,78	592	2 041,4	13,45
	2002	3 860	4936,1	270334,5	3 183	2552,0	84,36	524	1 614,4	21,85
	2003	4 012	4228,9	300852,4	3 451	2734,8	95,43	441	976,3	27,86
	2004	2 703	3656,0	234185,0	2 302	1949,3	100,41	281	1 034,4	15,68

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2004

– Quartilswerte –

KREISFREIE STADT Kreis	Quartil	Kaufwert		Fläche		Preis Euro/m ²
		in 1 000 Euro	Anteil in %	in 1 000 m ²	Anteil in %	
		bis zum jeweiligen Quartil				
FLENSBURG	I	226,0	14,1	6,0	24,0	63,00
	II ^a	722,3	45,1	13,1	52,8	71,00
	III	1 154,0	72,1	19,2	77,2	71,00
KIEL	I	1 368,3	14,9	15,1	26,5	128,36
	II ^a	2 135,0	23,2	20,7	36,3	144,32
	III	3 564,3	38,8	30,0	52,7	170,70
LÜBECK	I	154,4	15,2	2,6	25,0	84,53
	II ^a	303,1	29,8	4,2	40,9	96,80
	III	755,0	74,1	8,3	81,7	128,00
NEUMÜNSTER	I	764,1	17,6	15,0	28,5	79,65
	II ^a	1 793,0	41,3	26,9	51,0	90,00
	III	3 012,2	69,4	40,4	76,7	94,95
Dithmarschen	I	350,9	15,1	16,6	29,7	24,30
	II ^a	891,9	38,4	33,2	59,5	47,10
	III	1 536,7	66,1	45,2	81,1	64,99
Herzogtum Lauenburg	I	3 956,0	28,4	95,8	50,0	71,36
	II ^a	6 405,2	46,0	127,6	66,6	84,72
	III	9 274,6	66,6	157,8	82,4	108,50
Nordfriesland	I	2 839,4	8,3	94,5	36,5	36,56
	II ^a	4 760,3	13,9	136,7	52,8	57,71
	III	8 428,2	24,6	193,6	74,8	80,50
Ostholstein	I	2 612,6	13,2	75,9	35,6	58,98
	II ^a	5 869,9	29,6	120,5	56,6	87,47
	III	10 225,3	51,5	163,2	76,6	133,20
Pinneberg	I	1 261,5	17,0	18,1	30,6	100,00
	II ^a	3 051,1	41,2	33,4	56,8	134,34
	III	4 869,4	65,8	45,7	77,6	160,00
Plön	I	2 268,1	17,1	46,2	32,9	70,39
	II ^a	5 239,2	39,6	81,8	58,3	104,00
	III	8 708,8	65,7	110,7	78,8	135,00
Rendsburg-Eckernförde	I	3 701,6	18,9	87,0	35,2	62,45
	II ^a	7 572,3	38,7	140,8	57,1	81,16
	III	12 244,1	62,6	193,2	78,3	100,67
Schleswig-Flensburg	I	1 575,6	14,5	49,5	24,9	42,61
	II ^a	3 922,2	36,2	97,8	49,2	55,00
	III	6 772,9	62,5	145,7	73,3	62,96
Segeberg	I	2 631,9	13,9	43,4	29,9	98,00
	II ^a	5 903,5	31,1	74,2	51,1	112,10
	III	10 329,7	54,5	106,4	73,3	154,00
Steinburg	I	1 285,0	19,1	27,3	31,2	58,74
	II ^a	2 781,7	41,4	49,9	57,0	74,97
	III	4 441,7	66,2	69,5	79,3	101,50
Stormarn	I	7 192,8	22,1	68,4	33,0	134,49
	II ^a	14 405,7	44,3	116,0	55,9	162,50
	III	21 913,3	67,4	158,4	76,4	190,00
Schleswig-Holstein	I	26 346,3	13,5	668,7	34,3	60,00
	II^a	58 621,9	30,0	1 117,5	57,3	88,05
	III	102 294,2	52,3	1 519,5	78,0	134,94

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

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 1999 - 2004

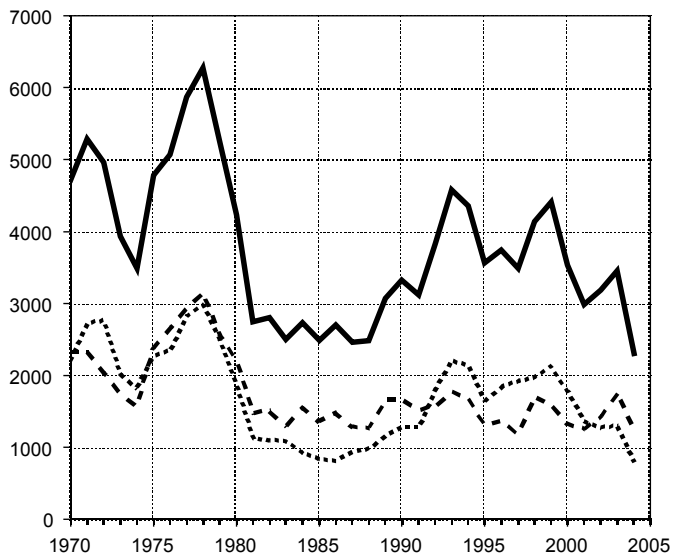
– Quartilswerte –

KREISFREIE STADT Kreis	Quartil	Preise in Euro/m ² bis zum jeweiligen Quartil (II. Quartil = Median)					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004
FLENSBURG	I	38,95	51,04	50,40	43,55	43,54	63,00
	II	71,58	53,15	57,86	70,56	70,00	71,00
	III	97,15	70,56	65,77	81,81	79,14	71,00
KIEL	I	112,48	118,88	130,65	133,41	100,00	128,36
	II	145,72	145,87	147,74	151,00	148,75	144,32
	III	152,36	181,79	184,00	179,32	155,42	170,70
LÜBECK	I	79,53	96,79	.	.	.	84,53
	II	137,46	127,88	.	.	.	96,80
	III	150,53	164,18	.	.	.	128,00
NEUMÜNSTER	I	60,84	78,72	76,69	83,62	73,90	79,65
	II	76,69	79,25	81,81	85,00	85,00	90,00
	III	79,25	81,81	84,36	92,00	106,88	94,95
Dithmarschen	I	20,45	21,99	30,75	25,56	35,25	24,30
	II	37,40	37,32	45,15	50,00	49,78	47,10
	III	44,74	60,08	52,92	61,10	58,13	64,99
Herzogtum Lauenburg	I	61,20	65,86	54,78	70,62	66,00	71,36
	II	79,25	80,95	89,45	93,95	93,01	84,72
	III	112,48	153,16	122,71	112,00	110,00	108,50
Nordfriesland	I	28,02	32,11	30,48	35,58	38,96	36,56
	II	43,82	40,39	42,46	48,00	51,63	57,71
	III	52,68	57,26	60,08	60,29	65,00	80,50
Ostholstein	I	59,36	61,76	61,22	62,31	66,14	58,98
	II	76,69	79,25	81,81	85,42	87,85	87,47
	III	98,74	118,01	112,82	125,35	115,57	133,20
Pinneberg	I	90,49	102,26	127,82	111,30	145,56	100,00
	II	145,43	142,72	157,95	132,76	170,70	134,34
	III	176,58	191,73	192,00	184,28	193,66	160,00
Plön	I	60,84	61,87	63,91	72,90	68,52	70,39
	II	75,67	86,41	75,67	107,19	104,00	104,00
	III	92,20	130,38	117,24	145,00	128,00	135,00
Rendsburg-Eckernförde	I	57,66	55,25	63,09	58,18	59,58	62,45
	II	76,69	76,69	79,25	79,82	79,00	81,16
	III	97,15	98,49	95,71	95,00	98,00	100,67
Schleswig-Flensburg	I	38,35	43,46	46,78	43,50	46,74	42,61
	II	51,57	54,43	56,24	55,73	58,80	55,00
	III	58,80	61,36	61,36	62,00	64,61	62,96
Segeberg	I	56,24	62,57	61,36	64,05	75,28	98,00
	II	79,89	86,92	103,60	98,00	100,59	112,10
	III	112,48	112,48	146,00	139,76	143,03	154,00
Steinburg	I	56,24	50,11	61,30	58,00	57,95	58,74
	II	63,91	64,93	72,99	73,15	71,02	74,97
	III	81,95	85,07	87,04	86,92	92,02	101,50
Stormarn	I	99,70	133,56	127,82	127,20	140,00	134,49
	II	134,81	174,10	173,64	167,70	179,00	162,50
	III	174,49	204,52	204,52	200,00	195,00	190,00
Schleswig-Holstein	I	47,04	50,27	51,04	53,88	58,80	60,00
	II	63,91	71,07	75,18	76,00	85,00	88,05
	III	96,63	109,76	112,48	115,38	135,75	134,94

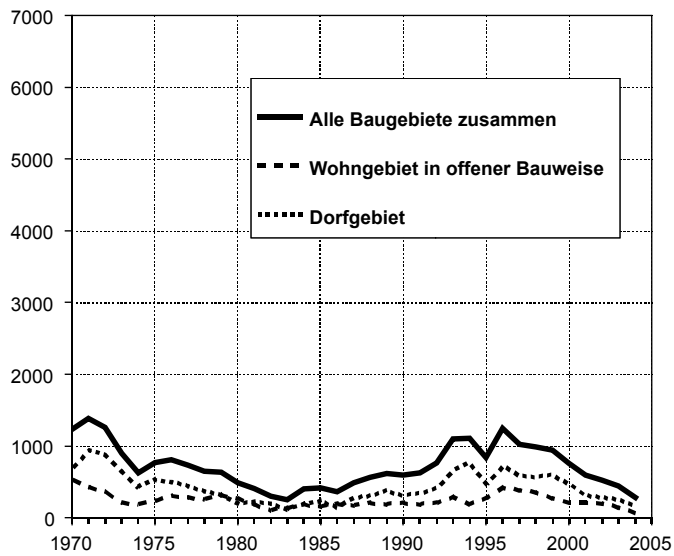
Baureifes Land

Rohbauland

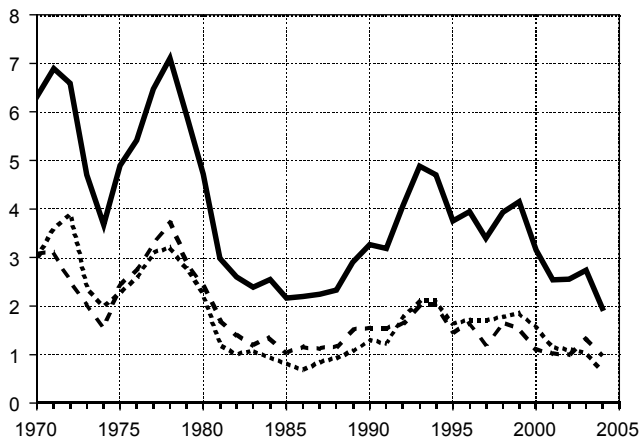
Anzahl der Kauffälle



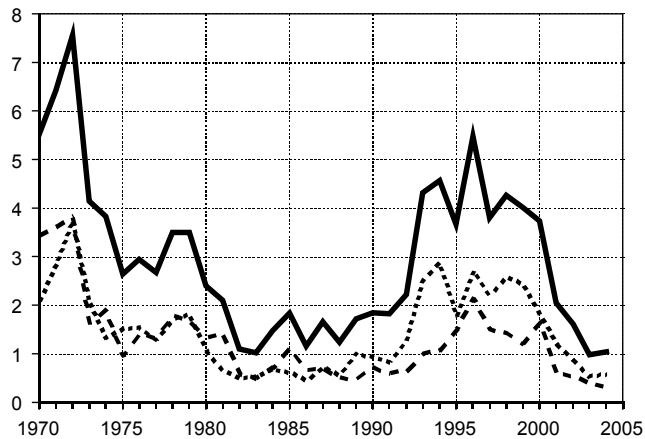
Anzahl der Kauffälle



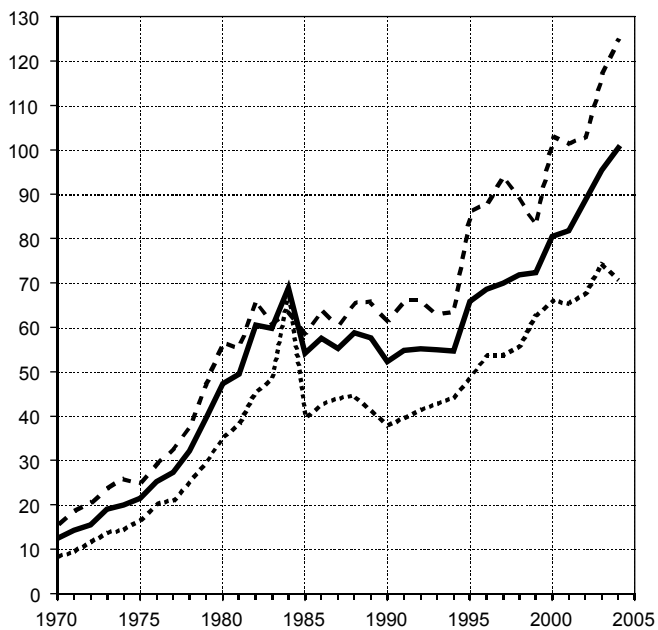
Umgesetzte Baulandfläche in Mill. m²



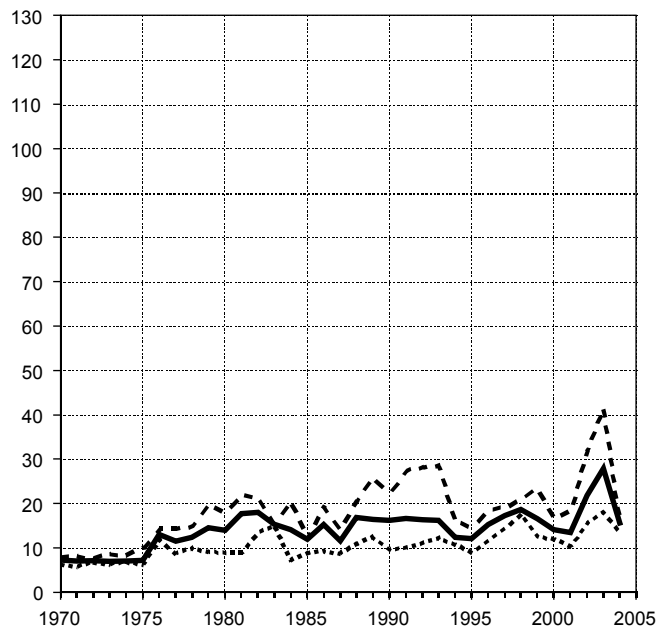
Umgesetzte Baulandfläche in Mill. m²



Kaufwerte in Euro/m²



Kaufwerte in Euro/m²



260501 Sta Nord