

Auskunft zu diesem Bericht unter Telefon: 0431 6895-9310 · Fax: 0431 6895-9498 · E-Mail: Ernte@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 2005

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	
	2005	Veränderung zum Vorjahr in %	2005	Veränderung zum Vorjahr in %	2005	Veränderung zum Vorjahr in %
Baureifes Land	2 744	19,2	2 207	13,2	101,38	1,0
Rohbauland	297	5,7	1 310	26,6	18,74	19,5
Sonstiges Bauland	108	- 10,0	371	- 44,8	28,37	- 14,2
Bauland insgesamt	3 149	16,5	3 888	6,3	66,58	4,0

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 2005 5

3. Kaufwerte der Grundstücksarten 1997 - 2005 nach Baugebieten 6

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2005 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen 8

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 2002 - 2005 9

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2005 (Quartilswerte) 10

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 2000 - 2005 (Quartilswerte) 11

Grafik

Entwicklung des baureifen Landes und des Rohbaulandes 12

Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

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 2005

In Schleswig-Holstein waren die Kauf- und Verkaufsaktivitäten auf dem Baulandmarkt 2005 deutlich höher als im Vorjahr. Gegenüber 2004 stieg die Anzahl der insgesamt verkauften Baulandgrundstücke um 16,5 Prozent auf 3 149 und die Kaufsumme um 10,5 Prozent auf 258,9 Mio. Euro an. Die insgesamt umgesetzte Fläche erhöhte sich um 6,3 Prozent auf 3,9 Mio. Quadratmeter.

Eine Aufgliederung nach **Grundstücksarten** liefert ein differenzierteres Bild. 87,1 Prozent der Verkaufsfälle, aber nur 56,8 Prozent aller umgesetzten Flächen entfielen auf **baureifes Land**. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 101 Euro je Quadratmeter 1,0 Prozent höher als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe erhöhte sich gegenüber 2004 um 19,2 Prozent auf 2 744 und der Flächenumsatz um 13,2 Prozent auf 2,21 Mio. Quadratmeter. **Rohbauland** hatte zwar nur einen Anteil von 9,4 Prozent an den gesamten Baulandverkäufen, der Anteil an der umgesetzten Baulandfläche war jedoch mit 33,7 Prozent weitaus größer. Die Anzahl der Verkäufe hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Prozent auf 297 erhöht, die umgesetzte Baulandfläche stieg um 26,6 Prozent auf 1,31 Mio. Quadratmeter an. Der durchschnittliche Kaufwert lag mit 19 Euro je Quadratmeter deutlich über dem Vorjahreswert. Das **sonstige Bauland** umfasst Flächen für Industrie, Verkehrszwecke und Freiflächen. Hier betrug der Anteil an den Verkäufen 3,4 Prozent und an der umgesetzten Fläche 9,5 Prozent. Die Zahl der Verkäufe verminderte sich mit 108 Fällen leicht. Die umgesetzte Fläche nahm um 44,8 Prozent auf 0,37 Mio. Quadratmeter ab, der durchschnittliche Kaufwert lag mit 28 Euro je Quadratmeter um 14,2 Prozent unter 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 größer als im Jahr 2004. Die durchschnittlichen Kaufwerte je Quadratmeter baureifes Land wiesen eine Spanne in den Kreisfreien Städten von 71 Euro (Flensburg) bis 118 Euro (Kiel) und in den Landkreisen von 42 Euro (Dithmarschen) bis 162 Euro (Pinneberg) 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 Prozent der Kauffälle. Der 50 Prozent-Punkt – er halbiert die Verteilung – wird als **Median** oder Zentralwert bezeichnet. Der Median der Quadratmeterpreise für baureifes Land lag auf Landesebene bei 93 Euro. Die Hälfte aller Kauffälle im unteren Preisbereich (niedriger als der Median) umfasste 55,2 Prozent des Flächenumsatzes aber nur 30,8 Prozent der Kaufsumme.

Das deutlich über dem Median liegende arithmetische Mittel der Kaufwerte von 101 Euro ist durch die teuren Grundstücke im oberen Preisbereich (höher als der Median) bedingt, auf die nur 44,8 Prozent der verkauften Flächen, aber 69,2 Prozent der Verkaufserlöse entfielen. Auf den Preisbereich oberhalb des III. Quartils entfielen 25 Prozent der Kauffälle, 22,0 Prozent des Flächenumsatzes und 42,8 Prozent der Verkaufserlöse, deren durchschnittlicher Preis je Quadratmeter betrug 150 Euro. 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 - 2005

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
2005	2 744	2 207,4	13,2	101,38	1,0	297	1 310,0	26,6	18,74	19,5

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
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	—	—	—
2005	6	40,3	48,37	.	.	.
						Geschäftsgebiet mit
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	.	.	.
2005	8	11,7	65,43	—	—	—
						Wohngebiet in
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
2005	190	146,8	85,92	16	94,7	29,68
						Wohngebiet in
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
2005	1 650	1 241,1	123,50	118	704,1	18,05
						Industrie
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
2005	13	17,7	43,59	8	31,9	18,35
						Dorf
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
2005	877	749,7	72,57	154	478,3	17,63
						Alle Bauge
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
2005	2 744	2 207,4	101,38	297	1 310,0	18,74

1997 - 2005 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									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1997
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1998
.	.	.	-	-	-	-	-	-	1999
.	.	.	.	.	.	-	-	-	2000
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2001
.	.	.	-	.	.	-	-	-	2002
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2003
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2004
.	.	.	-	-	-	-	-	-	2005
Wohngebiet gemischt									
.	.	.	.	.	.	-	-	-	1997
-	-	-	.	.	.	-	-	-	1998
-	-	-	.	.	.	-	-	-	1999
.	.	.	5	39,7	7,34	.	.	.	2000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2001
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2002
-	-	-	4	62,5	5,63	-	-	-	2003
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2004
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2005
geschlossener Bauweise									
-	-	-	4	2,7	1,47	.	.	.	1997
-	-	-	.	.	.	.	.	.	1998
-	-	-	.	.	.	-	-	-	1999
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2001
-	-	-	.	.	.	-	-	-	2002
-	-	-	.	.	.	.	.	.	2003
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2004
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2005
offener Bauweise									
-	-	-	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
-	-	-	-	-	-	.	.	.	2005
gebiet									
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
78	299,0	30,66	.	.	.	-	-	-	2005
gebiet									
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
6	38,1	17,50	18	19,6	2,34	.	.	.	2005
biete zusammen									
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
85	345,4	29,92	20	22,0	2,57	3	3,5	37,68	2005

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2005 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	24	4,5	591,0	17	3,4	169,37	3	0,5	10,87
300 - 500	68	28,2	2 497,6	55	23,1	105,30	7	2,8	21,78
500 - 1 000	654	485,5	30 091,2	559	413,5	69,63	92	70,3	18,43
1 000 - 3 000	203	276,2	14 030,1	136	177,6	68,56	55	77,0	17,06
3 000 und mehr	26	228,0	5 397,8	6	40,7	45,40	12	142,5	15,69
Gemeinden mit 2 000 bis unter 5 000 Einwohner									
100 - 300	6	1,0	39,1	.	.	.	3	0,6	21,14
300 - 500	42	17,0	2 267,6	40	16,2	136,17	.	.	.
500 - 1 000	348	252,4	20 858,0	320	229,7	88,23	28	22,6	25,94
1 000 - 3 000	63	89,7	6 119,3	47	62,6	85,46	11	17,5	27,02
3 000 und mehr	22	346,9	5 713,4	3	12,3	138,47	12	296,3	9,42
Gemeinden mit 5 000 bis unter 10 000 Einwohner									
100 - 300	22	5,3	1 190,2	21	5,1	231,98	.	.	.
300 - 500	79	31,9	4 536,0	76	30,7	146,28	3	1,3	37,94
500 - 1 000	358	247,4	28 125,5	337	232,0	117,63	18	13,4	55,49
1 000 - 3 000	57	90,9	8 962,9	36	57,1	136,62	14	21,3	30,35
3 000 und mehr	23	271,7	11 220,4	7	38,5	95,85	11	213,4	31,05
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohner									
100 - 300	29	6,3	1 132,5	28	6,0	186,52	.	.	.
300 - 500	79	33,3	4 686,9	78	33,0	141,21	–	–	–
500 - 1 000	331	211,7	27 536,5	328	209,8	130,65	3	1,9	69,02
1 000 - 3 000	59	87,2	7 231,4	46	67,6	96,57	.	.	.
3 000 und mehr	17	228,7	11 025,5	7	90,2	98,14	3	29,4	25,11
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohner									
100 - 300	23	5,4	947,1	22	5,2	180,51	.	.	.
300 - 500	96	39,5	6 312,5	93	38,3	163,90	.	.	.
500 - 1 000	142	92,9	12 890,5	133	86,6	144,56	5	3,3	44,19
1 000 - 3 000	40	57,1	5 104,3	30	38,9	110,04	3	6,2	55,52
3 000 und mehr	10	250,7	9 664,2	4	36,3	231,93	3	194,6	5,05
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohner									
100 - 300	–	–	–	–	–	–	–	–	–
300 - 500	32	13,9	1 379,6	32	13,9	99,41	–	–	–
500 - 1 000	163	106,3	8 134,2	163	106,3	76,50	–	–	–
1 000 - 3 000	7	10,0	1 051,1	7	10,0	104,82	–	–	–
3 000 und mehr	7	54,8	2 394,8	.	.	.	.	.	.
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohner									
100 - 300	8	1,4	276,6	8	1,4	194,81	–	–	–
300 - 500	39	15,6	2 442,9	38	15,3	151,58	–	–	–
500 - 1 000	50	30,9	4 600,0	50	30,9	148,79	–	–	–
1 000 - 3 000	11	16,6	1 857,4	9	14,2	120,40	–	–	–
3 000 und mehr	11	249,1	8 549,6	5	42,1	47,45	.	.	.
Schleswig-Holstein insgesamt									
100 - 300	112	23,8	4 176,5	97	21,4	192,48	9	1,6	22,18
300 - 500	435	179,4	24 123,0	412	170,5	139,40	13	5,2	33,34
500 - 1 000	2 046	1 427,1	132 236,0	1 890	1 308,8	98,57	146	111,5	26,03
1 000 - 3 000	440	627,8	44 356,4	311	427,9	90,87	84	123,4	23,03
3 000 und mehr	116	1 630,0	53 965,6	34	278,7	100,49	45	1 068,3	17,41

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 2002 - 2005

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	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	–	–	–
	2005	137	101,8	7204,8	137	101,8	70,78	–	–	–
KIEL	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	–	–	–
	2005	76	264,1	13124,4	68	54,6	117,55	.	.	.
LÜBECK	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	.	.	.
	2005	43	49,6	4602,2	42	49,3	90,87	–	–	–
NEUMÜNSTER	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
	2005	55	60,0	3770,8	52	33,1	89,20	.	.	.
Dithmarschen	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
	2005	110	120,9	3724,9	64	53,8	41,80	39	35,5	23,27
Herzogtum Lauenburg	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
	2005	258	201,7	18261,7	257	200,3	90,95	–	–	–
Nordfriesland	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
	2005	292	596,0	20258,0	161	160,6	92,76	111	402,7	11,78
Ostholstein	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
	2005	242	294,4	20112,9	222	198,5	86,95	5	61,7	28,11
Pinneberg	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
	2005	196	177,5	24074,5	190	143,3	162,29	.	.	.
Plön	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	.	.	.
	2005	240	179,6	15667,3	237	166,9	92,66	.	.	.
Rendsburg-Eckernförde	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
	2005	378	373,7	24323,9	306	236,4	90,14	59	92,4	23,60
Schleswig-Flensburg	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
	2005	313	403,6	15044,7	281	247,1	52,49	18	109,0	10,12
Segeberg	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
	2005	116	95,5	8449,5	106	75,1	106,69	7	16,2	16,91
Steinburg	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
	2005	191	159,8	9915,6	148	105,4	81,10	41	52,8	25,15
Stormarn	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
	2005	502	809,7	70322,6	473	381,2	158,85	11	322,1	21,24
Schleswig-Holstein	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
	2005	3 149	3888,1	258857,6	2 744	2207,4	101,38	297	1 310,0	18,74

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2005

– 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	834,1	11,6	20,6	20,3	53,67
	II ^a	2 087,3	29,0	42,3	41,5	60,00
	III	3 723,2	51,7	66,2	65,0	79,28
KIEL	I	1 414,3	22,0	23,9	43,8	139,95
	II ^a	2 641,7	41,1	32,4	59,3	150,19
	III	4 143,8	64,5	42,3	77,4	163,26
LÜBECK	I	968,0	21,6	28,5	57,8	64,94
	II ^a	2 448,5	54,6	39,1	79,3	169,86
	III	3 283,3	73,3	43,8	88,8	185,52
NEUMÜNSTER	I	546,0	18,5	9,3	28,0	85,04
	II ^a	1 316,0	44,5	17,9	54,1	90,00
	III	1 993,1	67,5	25,5	76,9	90,00
Dithmarschen	I	352,4	15,7	16,9	31,4	28,85
	II ^a	840,5	37,3	30,2	56,2	44,73
	III	1 458,3	64,8	42,9	79,7	53,25
Herzogtum Lauenburg	I	2 810,2	15,4	61,9	30,9	65,80
	II ^a	6 713,8	36,9	110,2	55,1	90,40
	III	11 208,6	61,5	155,8	77,8	112,80
Nordfriesland	I	999,2	6,7	36,6	22,8	35,00
	II ^a	2 365,5	15,9	69,3	43,2	48,10
	III	5 609,1	37,7	123,1	76,6	68,33
Ostholstein	I	3 682,9	21,3	87,2	43,9	63,41
	II ^a	6 716,6	38,9	126,8	63,9	88,81
	III	10 604,9	61,4	163,9	82,5	150,00
Pinneberg	I	4 604,7	19,8	46,9	32,7	128,00
	II ^a	8 860,6	38,1	76,1	53,1	157,48
	III	14 766,3	63,5	109,7	76,6	200,00
Plön	I	2 590,8	16,8	50,2	30,1	68,36
	II ^a	5 961,7	38,6	94,3	56,5	89,42
	III	9 725,5	62,9	129,5	77,6	118,00
Rendsburg-Eckernförde	I	3 338,3	15,7	67,0	28,3	65,05
	II ^a	7 467,2	35,0	123,0	52,0	82,50
	III	13 605,7	63,9	185,1	78,3	125,00
Schleswig-Flensburg	I	2 204,0	17,0	76,2	30,9	43,35
	II ^a	5 215,2	40,2	135,3	54,7	57,00
	III	8 493,1	65,5	188,9	76,4	65,03
Segeberg	I	1 349,9	16,8	26,2	34,9	82,00
	II ^a	3 170,2	39,6	45,0	60,0	106,42
	III	5 464,9	68,2	62,3	82,9	157,11
Steinburg	I	1 737,7	20,3	33,8	32,0	64,06
	II ^a	3 650,3	42,7	61,2	58,0	79,96
	III	5 722,2	66,9	83,3	79,0	107,83
Stormarn	I	11 449,6	18,9	114,2	30,0	136,29
	II ^a	28 886,1	47,7	226,3	59,4	174,82
	III	40 058,9	66,2	287,7	75,5	190,00
Schleswig-Holstein	I	28 785,4	12,9	685,8	31,1	61,58
	II^a	68 835,2	30,8	1 218,0	55,2	93,02
	III	128 083,9	57,2	1 721,2	78,0	150,00

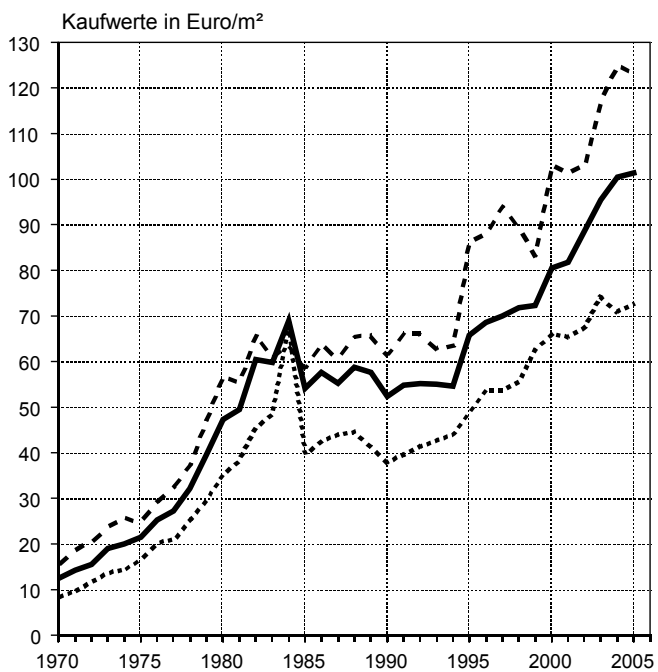
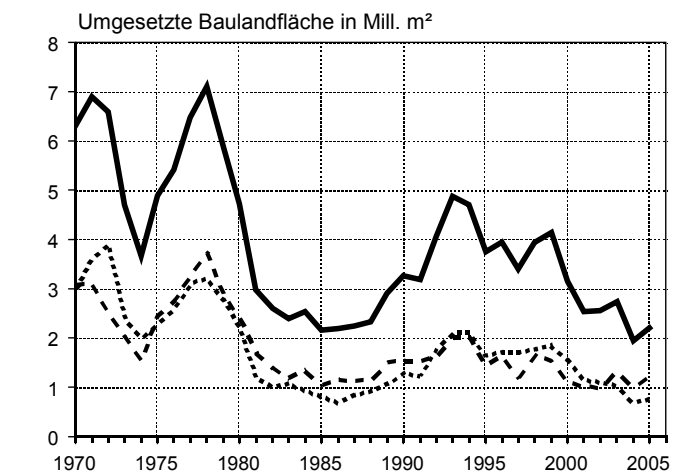
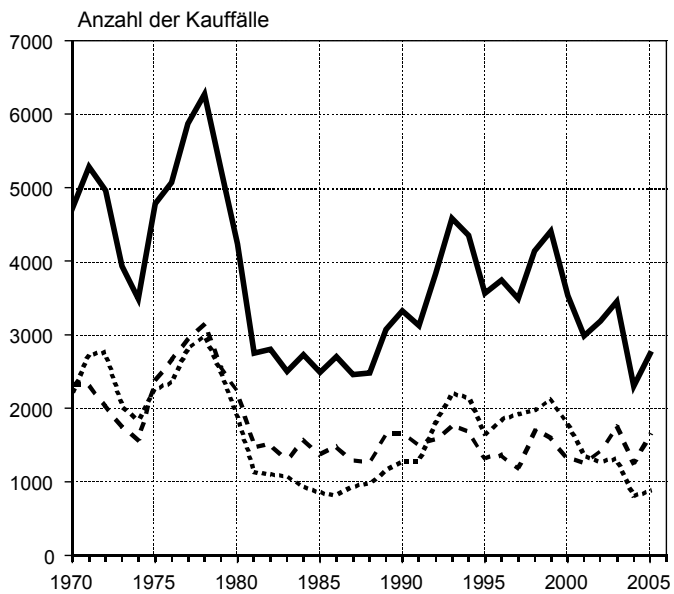
^a Das II. Quartil entspricht dem Median- bzw. Zentralwert.

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 2000 - 2005

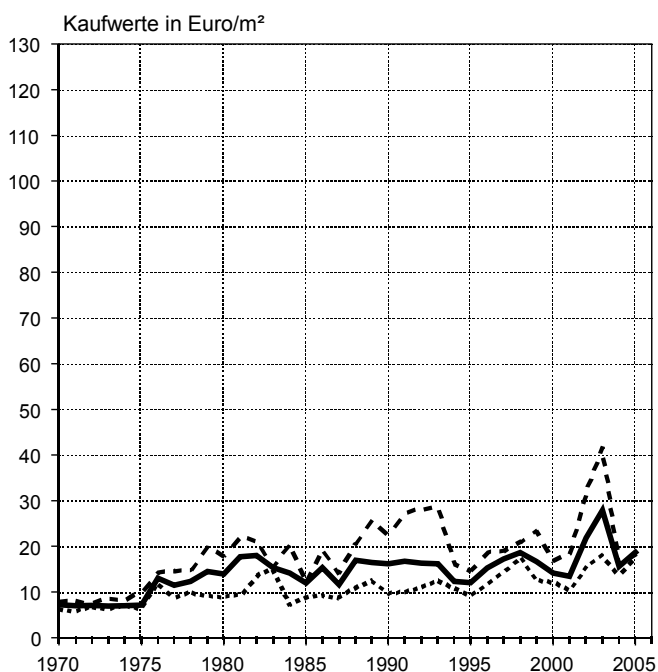
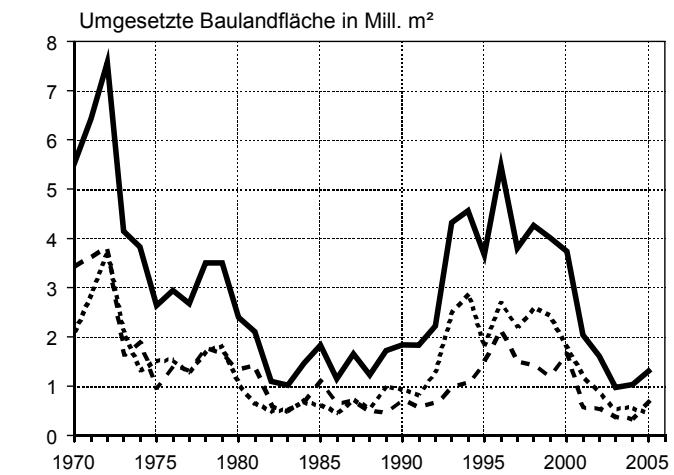
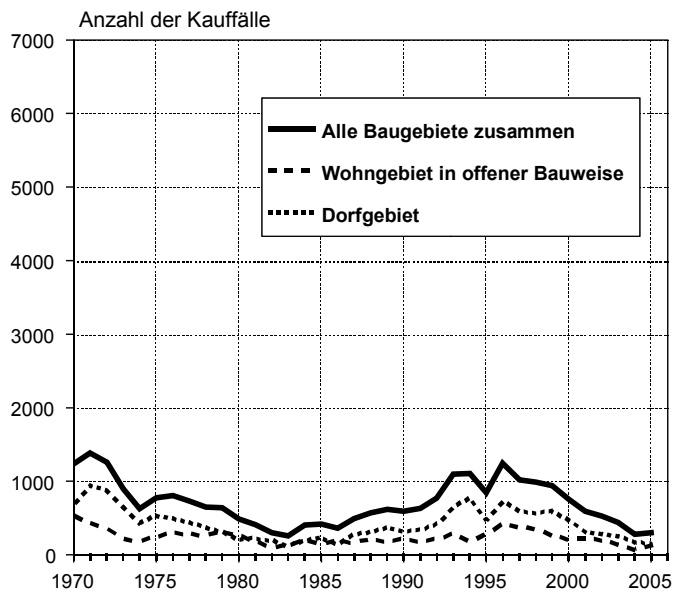
– Quartilswerte –

KREISFREIE STADT Kreis	Quartil	Preise in Euro/m ² bis zum jeweiligen Quartil (II. Quartil = Median)					
		2000	2001	2002	2003	2004	2005
FLENSBURG	I	51,04	50,40	43,55	43,54	63,00	53,67
	II	53,15	57,86	70,56	70,00	71,00	60,00
	III	70,56	65,77	81,81	79,14	71,00	79,28
KIEL	I	118,88	130,65	133,41	100,00	128,36	139,95
	II	145,87	147,74	151,00	148,75	144,32	150,19
	III	181,79	184,00	179,32	155,42	170,70	163,26
LÜBECK	I	96,79	.	.	.	84,53	64,94
	II	127,88	.	.	.	96,80	169,86
	III	164,18	.	.	.	128,00	185,52
NEUMÜNSTER	I	78,72	76,69	83,62	73,90	79,65	85,04
	II	79,25	81,81	85,00	85,00	90,00	90,00
	III	81,81	84,36	92,00	106,88	94,95	90,00
Dithmarschen	I	21,99	30,75	25,56	35,25	24,30	28,85
	II	37,32	45,15	50,00	49,78	47,10	44,73
	III	60,08	52,92	61,10	58,13	64,99	53,25
Herzogtum Lauenburg	I	65,86	54,78	70,62	66,00	71,36	65,80
	II	80,95	89,45	93,95	93,01	84,72	90,40
	III	153,16	122,71	112,00	110,00	108,50	112,80
Nordfriesland	I	32,11	30,48	35,58	38,96	36,56	35,00
	II	40,39	42,46	48,00	51,63	57,71	48,10
	III	57,26	60,08	60,29	65,00	80,50	68,33
Ostholstein	I	61,76	61,22	62,31	66,14	58,98	63,41
	II	79,25	81,81	85,42	87,85	87,47	88,81
	III	118,01	112,82	125,35	115,57	133,20	150,00
Pinneberg	I	102,26	127,82	111,30	145,56	100,00	128,00
	II	142,72	157,95	132,76	170,70	134,34	157,48
	III	191,73	192,00	184,28	193,66	160,00	200,00
Plön	I	61,87	63,91	72,90	68,52	70,39	68,36
	II	86,41	75,67	107,19	104,00	104,00	89,42
	III	130,38	117,24	145,00	128,00	135,00	118,00
Rendsburg-Eckernförde	I	55,25	63,09	58,18	59,58	62,45	65,05
	II	76,69	79,25	79,82	79,00	81,16	82,50
	III	98,49	95,71	95,00	98,00	100,67	125,00
Schleswig-Flensburg	I	43,46	46,78	43,50	46,74	42,61	43,35
	II	54,43	56,24	55,73	58,80	55,00	57,00
	III	61,36	61,36	62,00	64,61	62,96	65,03
Segeberg	I	62,57	61,36	64,05	75,28	98,00	82,00
	II	86,92	103,60	98,00	100,59	112,10	106,42
	III	112,48	146,00	139,76	143,03	154,00	157,11
Steinburg	I	50,11	61,30	58,00	57,95	58,74	64,06
	II	64,93	72,99	73,15	71,02	74,97	79,96
	III	85,07	87,04	86,92	92,02	101,50	107,83
Stormarn	I	133,56	127,82	127,20	140,00	134,49	136,29
	II	174,10	173,64	167,70	179,00	162,50	174,82
	III	204,52	204,52	200,00	195,00	190,00	190,00
Schleswig-Holstein	I	50,27	51,04	53,88	58,80	60,00	61,58
	II	71,07	75,18	76,00	85,00	88,05	93,02
	III	109,76	112,48	115,38	135,75	134,94	150,00

Baureifes Land



Rohbauland



260601 Sta Nord