

Statistische Berichte



Statistisches Amt
für Hamburg und Schleswig-Holstein

STATISTIKAMT NORD

M I 6 - j/08 S

8. Oktober 2009

Kaufwerte für Bauland in Schleswig-Holstein 2008

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	
	2008	Veränderung zum Vorjahr in %	2008	Veränderung zum Vorjahr in %	2008	Veränderung zum Vorjahr in %
Baureifes Land	1 435	- 8,9	1 149	- 7,6	111,38	2,4
Rohbauland	134	- 36,2	567	- 48,4	17,23	- 26,6
Sonstiges Bauland	164	1,2	735	29,7	34,47	- 23,7
Bauland insgesamt	1 733	- 11,0	2 452	- 15,7	66,55	3,7

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

Auskunft zu dieser Veröffentlichung: Elke Gripp · Telefon: 0431 6895-9310 · E-Mail: ernte@statistik-nord.de

Herausgeber: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein · AöR · Steckelhörn 12, 20457 Hamburg · Fröbelstraße 15-17, 24113 Kiel
Internet: www.statistik-nord.de · E-Mail: info-HH@statistik-nord.de oder info-SH@statistik-nord.de · Bestellungen: vertriebSH@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.

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 2008 5

3. Kaufwerte der Grundstücksarten 2000 - 2008 nach Baugebieten 6

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2008 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen 8

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 2005 - 2008 9

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2008 (Quartilswerte) 10

7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 2003 - 2008 (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 2008

In Schleswig-Holstein waren die Kauf- und Verkaufsaktivitäten auf dem Baulandmarkt 2008 geringer als im Vorjahr. Gegenüber 2007 verringerte sich die Anzahl der insgesamt verkauften Baulandgrundstücke um 11,0 Prozent auf 1 733 und die Kaufsumme um 12,6 Prozent auf 163,1 Mio. Euro. Die insgesamt umgesetzte Fläche verringerte sich um 15,7 Prozent auf 2,5 Mio. Quadratmeter.

Eine Aufgliederung nach **Grundstücksarten** liefert ein differenzierteres Bild. 82,8 Prozent der Verkaufsfälle, aber nur 46,9 Prozent aller umgesetzten Flächen entfielen auf **baureifes Land**. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 111 Euro je Quadratmeter 2,4 Prozent höher als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ging gegenüber 2007 um 8,9 Prozent und der Flächenumsatz um 7,6 Prozent auf 1,15 Mio. Quadratmeter zurück. **Rohbauland** hatte zwar nur einen Anteil von 7,7 Prozent an den gesamten Baulandverkäufen, der Anteil an der umgesetzten Baulandfläche war jedoch mit 23,1 Prozent deutlich größer. Die Anzahl der Verkäufe ging gegenüber dem Vorjahr um 36,2 Prozent auf 134 zurück und die umgesetzte Baulandfläche um 48,4 Prozent auf 0,57 Mio. Quadratmeter. Der durchschnittliche Kaufwert lag mit 17 Euro je Quadratmeter 6 Euro unter dem Vorjahreswert. Das **sonstige Bauland** umfasst Flächen für Industrie, Verkehrszwecke und Freiflächen. Hier betrug der Anteil an den Verkäufen nur 9,5 Prozent, an der umgesetzten Fläche jedoch 30,0 Prozent. Die Zahl der Verkäufe blieb gegenüber 2007 nahezu konstant, die umgesetzte Fläche stieg um 29,7 Prozent auf 0,74 Mio. Quadratmeter. Der durchschnittliche Kaufwert lag mit 34 Euro je Quadratmeter 23,7 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Kauffälle insgesamt entwickelte sich in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich. Nach einer Zunahme im Vorjahr lag die insgesamt umgesetzte Fläche in vielen kreisfreien Städten und Landkreisen leicht unter der des Vorjahres. Die durchschnittlichen Kaufwerte je Quadratmeter **baureifes Land** wiesen eine Spanne in den Kreisfreien Städten von 82 Euro (Flensburg) bis 158 Euro (Kiel) und in den Landkreisen von 46 Euro (Dithmarschen) bis 171 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 101 Euro. Die Hälfte aller Kauffälle im unteren Preisbereich (niedriger als der Median) umfasste 54,0 Prozent des Flächenumsatzes aber nur 29,9 Prozent der Kaufsumme.

Das deutlich über dem Median liegende arithmetische Mittel der Kaufwerte von 111 Euro ist durch die teuren Grundstücke im oberen Preisbereich (höher als der Median) bedingt, auf die nur 46,0 Prozent der verkauften Flächen, aber 70,1 Prozent der Verkaufserlöse entfielen. Auf den Preisbereich oberhalb des III. Quartils entfielen 25 Prozent der Kauffälle, 24,3 Prozent des Flächenumsatzes und 45,0 Prozent der Verkaufserlöse. Deren durchschnittlicher Kaufwert je Quadratmeter lag über 152 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 - 2008

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
2006	1 571	1 352,3	- 38,7	106,96	5,5	220	457,1	- 65,1	16,65	- 11,2
2007	1 575	1 243,8	- 8,0	108,78	1,7	210	1 098,5	140,3	23,48	41,0
2008	1 435	1 149,5	- 7,6	111,38	2,4	134	566,7	- 48,4	17,23	- 26,6

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
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	.	.	.
2006	5	13,9	132,21	–	–	–
2007	.	.	.	–	–	–
2008	.	.	.	–	–	–
						Geschäftsgebiet mit
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	–	–	–
2006	11	13,6	149,00	.	.	.
2007	8	8,9	137,01	–	–	–
2008	13	34,5	86,63	.	.	.
						Wohngebiet in
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
2006	129	111,7	90,88	14	49,0	11,52
2007	139	109,1	95,09	12	17,0	42,18
2008	164	116,4	119,34	6	93,7	7,93
						Wohngebiet in
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
2006	910	756,4	130,59	97	127,6	30,11
2007	991	748,4	129,47	78	712,3	28,10
2008	853	665,5	132,36	57	186,1	22,65
						Industrie
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
2006	7	18,2	19,85	.	.	.
2007	3	18,6	32,40	4	33,7	9,4
2008	–	–	–	8	34,7	14,6
						Dorf
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
2006	509	438,5	71,80	103	262,3	11,24
2007	432	355,7	72,88	116	335,4	14,15
2008	403	331,4	69,25	61	235,4	17,27
						Alle Baug
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
2006	1 571	1 352,3	106,96	220	457,1	16,65
2007	1 575	1 243,8	108,78	210	1 098,5	23,48
2008	1 435	1 149,5	111,38	134	566,7	17,23

2000 - 2008 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									
.	.	.	.	.	.	—	—	—	2000
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2001
.	.	.	.	.	.	—	—	—	2002
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2003
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2004
.	.	.	—	—	—	—	—	—	2005
—	—	—	.	.	.	—	—	—	2006
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2007
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2008
Wohngebiet gemischt									
.	.	.	5	39,7	7,34	.	.	.	2000
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2001
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2002
—	—	—	4	62,5	5,63	—	—	—	2003
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2004
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2005
—	—	—	—	—	—	.	.	.	2006
—	—	—	.	.	.	—	—	—	2007
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2008
geschlossener Bauweise									
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2000
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2001
—	—	—	.	.	.	—	—	—	2002
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2003
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2004
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2005
—	—	—	—	—	—	.	.	.	2006
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2007
—	—	—	—	—	—	—	—	—	2008
offener Bauweise									
—	—	—	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
—	—	—	.	.	.	.	.	.	2006
—	—	—	—	—	—	.	.	.	2007
—	—	—	.	.	.	17	31,3	9,93	2008
gebiet									
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
68	425,6	69,21	.	.	.	—	—	—	2006
102	460,7	52,74	.	.	.	5	9,3	21,24	2007
93	487,8	47,92	4	107,5	9,36	.	.	.	2008
gebiet									
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
5	37,9	10,83	12	10,8	8,23	8	50,0	4,18	2006
.	.	.	28	39,9	3,27	17	36,7	20,74	2007
.	.	.	15	49,3	3,91	30	37,4	8,86	2008
bieste zusammen									
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
73	463,5	64,44	15	50,5	11,93	11	53,1	4,25	2006
103	463,6	52,48	31	53,4	3,17	28	49,6	21,94	2007
94	487,9	47,91	21	170,5	7,14	49	76,9	9,77	2008

4. Kaufwerte der Grundstücksarten 2008 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	19	4,2	204,8	10	2,3	77,05	.	.	.
300 - 500	50	20,8	1 734,7	44	18,5	92,39	.	.	.
500 - 1 000	253	188,8	13 372,4	219	162,9	77,44	26	19,7	32,35
1 000 - 3 000	107	158,9	7 217,0	65	84,8	66,57	26	46,3	15,67
3 000 und mehr	27	282,3	4 191,5	.	.	.	14	165,8	13,48
Gemeinden mit 2 000 bis unter 5 000 Einwohner									
100 - 300	8	1,6	275,7	6	1,1	241,29	.	.	.
300 - 500	23	9,2	843,3	17	7,3	111,62	.	.	.
500 - 1 000	133	94,4	8 410,0	121	85,4	96,12	9	6,9	24,24
1 000 - 3 000	49	76,0	4 147,2	31	44,5	74,54	10	20,5	20,67
3 000 und mehr	8	84,9	1 272,7	.	.	.	3	37,6	12,44
Gemeinden mit 5 000 bis unter 10 000 Einwohner									
100 - 300	12	2,8	428,0	10	2,4	171,13	–	–	–
300 - 500	30	13,1	1 913,9	29	12,7	149,69	.	.	.
500 - 1 000	222	150,4	19 157,6	211	142,8	131,59	8	5,9	38,12
1 000 - 3 000	46	67,5	5 048,6	30	40,1	102,29	5	8,5	49,50
3 000 und mehr	16	129,3	5 154,8	3	15,2	87,62	4	42,1	18,64
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohner									
100 - 300	3	0,5	31,8	–	–	–	–	–	–
300 - 500	38	15,3	2 282,9	35	14,2	159,36	–	–	–
500 - 1 000	126	84,4	11 992,4	125	83,8	143,08	–	–	–
1 000 - 3 000	17	27,7	2 976,0	13	22,3	121,71	–	–	–
3 000 und mehr	17	228,3	14 208,8	3	41,3	158,20	.	.	.
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohner									
100 - 300	22	4,8	702,4	18	4,1	165,67	.	.	.
300 - 500	57	24,5	3 864,5	55	23,5	159,91	.	.	.
500 - 1 000	139	89,9	12 430,5	132	84,8	143,83	–	–	–
1 000 - 3 000	28	45,1	4 806,2	17	23,9	148,96	.	.	.
3 000 und mehr	24	240,1	8 874,3	.	.	.	6	82,3	26,23
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohner									
100 - 300	4	0,7	100,7	4	0,7	137,70	–	–	–
300 - 500	18	8,1	606,8	18	8,1	75,17	–	–	–
500 - 1 000	92	62,4	5 313,2	91	61,6	85,74	.	.	.
1 000 - 3 000	11	17,9	816,2	6	7,8	69,89	.	.	.
3 000 und mehr	10	152,9	2 937,6	.	.	.	.	.	.
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohner									
100 - 300	17	4,2	640,9	16	3,9	160,65	.	.	.
300 - 500	32	13,0	1 902,1	32	13,0	146,66	–	–	–
500 - 1 000	54	34,3	4 686,1	52	32,9	141,20	–	–	–
1 000 - 3 000	10	20,6	2 879,3	9	18,2	147,21	.	.	.
3 000 und mehr	11	92,7	7 717,1	7	49,2	133,0	3	23,4	11,56
Schleswig-Holstein insgesamt									
100 - 300	85	18,8	2 384,2	64	14,5	155,48	6	1,4	19,52
300 - 500	248	103,9	13 148,1	230	97,3	133,20	5	1,9	26,21
500 - 1 000	1 019	704,5	75 362,1	951	654,1	112,70	44	33,3	31,91
1 000 - 3 000	268	413,8	27 890,6	171	241,7	93,39	46	85,3	22,57
3 000 und mehr	113	1 210,4	44 356,9	19	141,9	116,48	33	444,8	15,06

5. Kaufwerte der Grundstücksarten in Kreisen und kreisfreien Städten 2005 - 2008

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	2005	137	101,8	7 204,8	137	101,8	70,78	–	–	–
	2006	72	92,3	4 543,1	70	56,4	71,35	·	·	·
	2007	81	75,4	4 175,7	73	47,0	75,86	–	–	–
	2008	88	57,5	4 597,9	87	55,8	81,75	·	·	·
KIEL	2005	76	264,1	13 124,4	68	54,6	117,55	·	·	·
	2006	27	16,8	2 291,7	23	14,0	147,18	·	·	·
	2007	69	54,5	8 185,3	66	41,7	160,17	·	·	·
	2008	94	97,1	12 881,9	91	74,4	158,26	·	·	·
LÜBECK	2005	43	49,6	4 602,2	42	49,3	90,87	–	–	–
	2006	26	33,3	3 369,3	25	28,2	117,30	–	–	–
	2007	42	56,8	6 264,1	39	36,7	122,81	–	–	–
	2008	30	67,6	4 943,5	25	42,8	108,14	3	23,4	11,56
NEUMÜNSTER	2005	55	60,0	3 770,8	52	33,1	89,20	·	·	·
	2006	23	18,4	1 490,4	22	16,0	89,85	–	–	–
	2007	61	80,9	4 075,9	40	26,3	91,81	11	28,3	35,90
	2008	47	184,5	5 176,6	34	32,7	90,83	4	10,2	23,36
Dithmarschen	2005	110	120,9	3 724,9	64	53,8	41,80	39	35,5	23,27
	2006	77	108,2	2 607,1	53	42,5	47,90	22	53,4	9,44
	2007	32	26,8	1 061,1	21	17,9	53,13	11	8,9	12,39
	2008	32	64,4	1 162,6	24	17,0	46,39	6	3,8	14,40
Herzogtum Lauenburg	2005	258	201,7	18 261,7	257	200,3	90,95	–	–	–
	2006	175	144,9	13 528,2	142	113,1	109,23	29	20,3	41,59
	2007	155	196,1	11 911,9	128	88,3	104,63	17	88,2	19,95
	2008	101	167,8	8 548,4	88	65,8	86,39	5	72,6	21,48
Nordfriesland	2005	292	596,0	20 258,0	161	160,6	92,76	111	402,7	11,78
	2006	326	533,4	29 765,6	211	213,0	121,11	102	219,1	10,72
	2007	230	461,0	19 568,7	126	146,5	108,71	94	243,2	11,07
	2008	175	301,2	14 006,9	97	81,2	120,44	68	191,6	16,43
Ostholstein	2005	242	294,4	20 112,9	222	198,5	86,95	5	61,7	28,11
	2006	135	151,1	10 991,1	132	99,4	105,94	·	·	·
	2007	107	145,1	7 951,5	93	76,8	86,66	7	40,4	21,11
	2008	142	216,9	11 060,7	131	95,1	99,42	·	·	·
Pinneberg	2005	196	177,5	24 074,5	190	143,3	162,29	·	·	·
	2006	103	95,0	12 311,1	101	86,1	135,50	–	–	–
	2007	174	188,6	25 609,3	151	94,9	179,45	·	·	·
	2008	113	95,7	13 686,3	99	67,2	170,50	·	·	·
Plön	2005	240	179,6	15 667,3	237	166,9	92,66	·	·	·
	2006	124	98,4	8 797,7	113	73,7	109,61	·	·	·
	2007	69	66,0	6 109,7	65	58,2	101,36	·	·	·
	2008	48	45,3	3 899,0	42	33,3	113,34	·	·	·
Rendsburg-Eckernförde	2005	378	373,7	24 323,9	306	236,4	90,14	59	92,4	23,60
	2006	164	174,5	11 867,0	139	110,3	97,07	13	11,7	37,97
	2007	194	214,5	11 457,6	158	115,5	87,02	21	36,3	23,01
	2008	141	191,2	9 504,5	110	89,0	85,66	16	41,3	14,76
Schleswig-Flensburg	2005	313	403,6	15 044,7	281	247,1	52,49	18	109,0	10,12
	2006	165	276,7	7 491,7	140	147,0	42,56	10	47,3	10,06
	2007	189	229,6	9 098,3	160	137,8	60,90	6	42,8	4,60
	2008	115	142,1	5 525,9	106	91,5	55,44	4	5,5	6,05
Segeberg	2005	116	95,5	8 449,5	106	75,1	106,69	7	16,2	16,91
	2006	109	193,6	21 746,6	91	105,6	139,34	9	30,9	11,87
	2007	132	181,2	12 063,0	109	98,0	107,72	13	41,2	30,23
	2008	173	279,6	16 574,4	142	131,9	99,45	8	62,4	30,23
Steinburg	2005	191	159,8	9 915,6	148	105,4	81,10	41	52,8	25,15
	2006	115	111,2	5 852,3	94	85,7	60,23	21	25,5	27,04
	2007	110	98,0	5 300,9	93	78,3	62,57	17	19,7	20,38
	2008	90	76,5	4 085,6	79	57,3	68,48	11	19,2	8,49
Stormarn	2005	502	809,7	70 322,6	473	381,2	158,85	11	322,1	21,24
	2006	249	328,9	46 296,3	215	161,4	164,31	9	25,9	56,88
	2007	302	834,4	53 851,3	253	179,7	158,72	5	533,1	27,45
	2008	344	464,1	47 487,6	280	214,4	155,82	4	45,4	20,44
Schleswig-Holstein	2005	3 149	3 888,1	258 857,6	2 744	2 207,4	101,38	297	1 310,0	18,74
	2006	1 890	2 376,6	182 949,2	1 571	1 352,3	106,96	220	457,1	16,65
	2007	1 947	2 908,9	186 684,3	1 575	1 243,8	108,78	210	1 098,5	23,48
	2008	1 733	2 451,5	163 141,9	1 435	1 149,5	111,38	134	566,7	17,23

6. Baureifes Land in Kreisen und kreisfreien Städten 2008

– 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	821,9	18,0	14,2	25,5	70,00
	II ^a	1 772,8	38,9	27,1	48,6	80,00
	III	3 223,3	70,6	43,0	77,0	99,20
KIEL	I	1 652,5	14,0	18,9	25,3	120,00
	II ^a	3 754,3	31,9	34,0	45,7	145,60
	III	5 717,9	48,6	46,6	62,6	169,00
LÜBECK	I	1 801,0	38,9	29,5	69,0	106,35
	II ^a	2 275,7	49,2	33,5	78,2	158,26
	III	2 869,0	62,0	37,0	86,4	185,91
NEUMÜNSTER	I	516,4	17,4	11,4	35,0	79,59
	II ^a	1 025,5	34,6	17,1	52,2	96,37
	III	1 528,8	51,5	22,0	67,3	108,00
Dithmarschen	I	103,5	13,1	4,2	24,8	30,84
	II ^a	278,7	35,4	8,4	49,8	49,17
	III	486,9	61,8	12,5	73,5	56,04
Herzogtum Lauenburg	I	996,0	17,5	22,9	34,7	62,56
	II ^a	2 273,4	40,0	40,4	61,4	90,25
	III	3 716,3	65,3	53,2	80,8	135,00
Nordfriesland	I	858,1	8,8	23,4	28,9	46,75
	II ^a	2 071,0	21,2	45,5	56,0	60,00
	III	3 512,1	35,9	64,6	79,5	110,20
Ostholstein	I	1 384,3	14,6	32,1	33,7	79,07
	II ^a	3 101,9	32,8	51,4	54,0	105,19
	III	5 570,8	58,9	72,4	76,2	130,00
Pinneberg	I	1 907,7	16,6	18,0	26,8	139,75
	II ^a	4 376,6	38,2	33,8	50,3	170,00
	III	7 871,1	68,7	53,1	79,0	199,00
Plön	I	480,9	12,7	8,5	25,6	78,15
	II ^a	1 303,9	34,5	17,9	53,6	114,49
	III	2 173,7	57,6	24,7	74,0	140,00
Rendsburg-Eckernförde	I	1 254,2	16,4	26,9	30,2	60,00
	II ^a	2 641,0	34,6	46,9	52,7	76,89
	III	4 486,6	58,8	67,6	75,9	105,00
Schleswig-Flensburg	I	729,9	14,4	29,8	32,5	46,47
	II ^a	1 940,9	38,3	51,7	56,5	60,85
	III	3 245,1	64,0	70,5	77,1	78,30
Segeberg	I	2 121,6	16,2	46,0	34,9	64,75
	II ^a	4 759,7	36,3	79,2	60,0	99,81
	III	8 929,2	68,1	109,0	82,6	165,00
Steinburg	I	553,7	14,1	15,9	27,8	47,28
	II ^a	1 453,6	37,1	31,5	54,9	70,42
	III	2 576,7	65,7	45,3	79,2	97,87
Stormarn	I	4 308,3	12,9	48,3	22,5	115,00
	II ^a	10 798,3	32,3	95,9	44,7	150,00
	III	24 299,6	72,7	175,2	81,7	199,78
Schleswig-Holstein	I	17 023,2	13,3	367,6	32,0	69,26
	II^a	38 310,9	29,9	621,1	54,0	101,29
	III	70 399,4	55,0	870,2	75,7	152,11

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

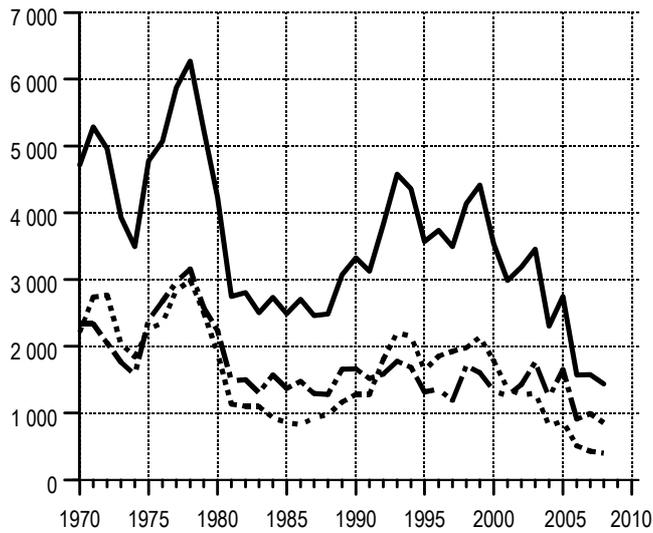
7. Baureifes Land in den Kreisen und kreisfreien Städten 2003 - 2008

– Quartilswerte –

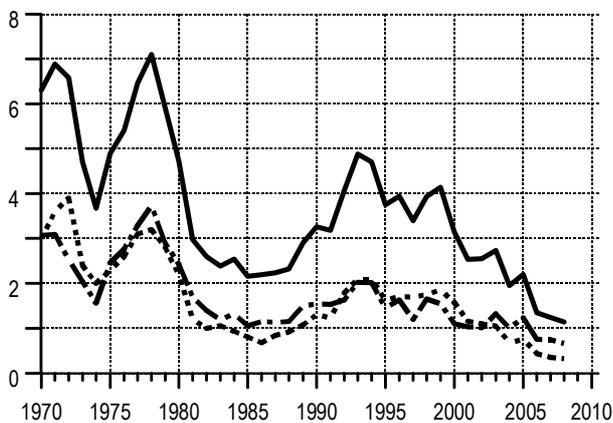
KREISFREIE STADT Kreis	Quartil	Preise in Euro/m ² bis zum jeweiligen Quartil (II. Quartil = Median)					
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
FLENSBURG	I	43,54	63,00	53,67	53,67	64,55	70,00
	II	70,00	71,00	60,00	68,67	75,00	80,00
	III	79,14	71,00	79,28	93,42	93,41	99,20
KIEL	I	100,00	128,36	139,95	111,66	145,00	120,00
	II	148,75	144,32	150,19	145,19	152,40	145,60
	III	155,42	170,70	163,26	154,29	189,00	169,00
LÜBECK	I	.	84,53	64,94	92,04	94,52	106,35
	II	.	96,80	169,86	148,53	160,00	158,26
	III	.	128,00	185,52	185,41	183,96	185,91
NEUMÜNSTER	I	73,90	79,65	85,04	82,30	83,38	79,59
	II	85,00	90,00	90,00	98,00	95,00	96,37
	III	106,88	94,95	90,00	98,01	99,67	108,00
Dithmarschen	I	35,25	24,30	28,85	30,90	39,60	30,84
	II	49,78	47,10	44,73	50,00	50,00	49,17
	III	58,13	64,99	53,25	60,86	58,31	56,04
Herzogtum Lauenburg	I	66,00	71,36	65,80	66,32	79,78	62,56
	II	93,01	84,72	90,40	91,49	100,00	90,25
	III	110,00	108,50	112,80	166,10	145,00	135,00
Nordfriesland	I	38,96	36,56	35,00	40,00	47,92	46,75
	II	51,63	57,71	48,10	50,00	64,00	60,00
	III	65,00	80,50	68,33	115,29	127,82	110,20
Ostholstein	I	66,14	58,98	63,41	70,56	64,98	79,07
	II	87,85	87,47	88,81	91,00	91,00	105,19
	III	115,57	133,20	150,00	129,06	112,88	130,00
Pinneberg	I	145,56	100,00	128,00	80,00	150,00	139,75
	II	170,70	134,34	157,48	145,00	195,00	170,00
	III	193,66	160,00	200,00	212,92	240,00	199,00
Plön	I	68,52	70,39	68,36	86,92	72,80	78,15
	II	104,00	104,00	89,42	103,15	109,00	114,49
	III	128,00	135,00	118,00	130,00	134,40	140,00
Rendsburg-Eckernförde	I	59,58	62,45	65,05	66,92	65,00	60,00
	II	79,00	81,16	82,50	96,90	80,20	76,89
	III	98,00	100,67	125,00	140,00	111,37	105,00
Schleswig-Flensburg	I	46,74	42,61	43,35	32,56	47,74	46,47
	II	58,80	55,00	57,00	49,75	65,00	60,85
	III	64,61	62,96	65,03	59,55	82,00	78,30
Segeberg	I	75,28	98,00	82,00	95,19	83,91	64,75
	II	100,59	112,10	106,42	135,97	101,22	99,81
	III	143,03	154,00	157,11	185,37	162,93	165,00
Steinburg	I	57,95	58,74	64,06	50,00	49,00	47,28
	II	71,02	74,97	79,96	61,47	62,00	70,42
	III	92,02	101,50	107,83	78,40	86,81	97,87
Stormarn	I	140,00	134,49	136,29	135,00	133,56	115,00
	II	179,00	162,50	174,82	175,72	167,51	150,00
	III	195,00	190,00	190,00	215,00	203,42	199,78
Schleswig-Holstein	I	58,80	60,00	61,58	58,00	69,29	69,26
	II	85,00	88,05	93,02	91,40	100,00	101,29
	III	135,75	134,94	150,00	150,00	159,00	152,11

Baureifes Land

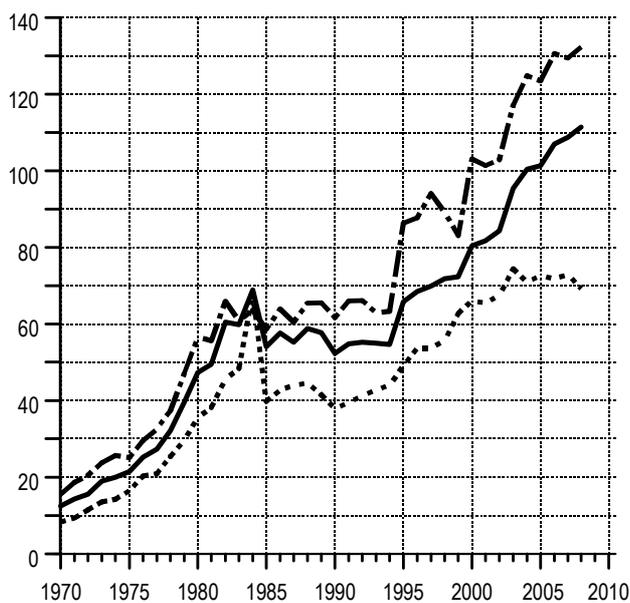
Anzahl der Kauffälle



Umgesetzte Baulandfläche in Mill. m²

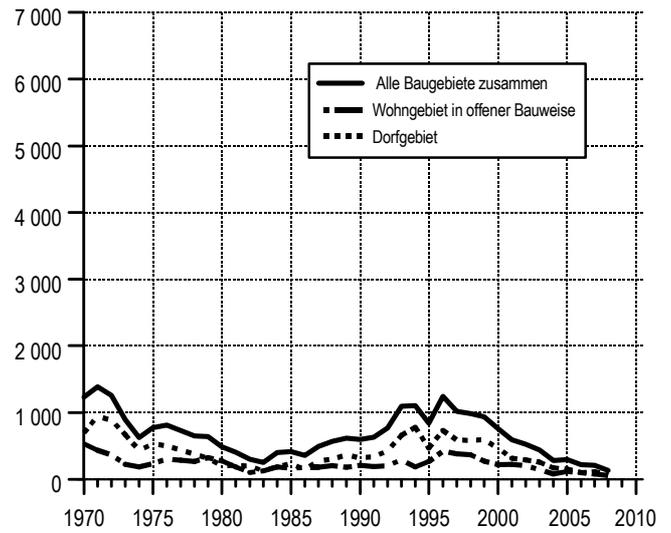


Kaufwerte in Euro/m²

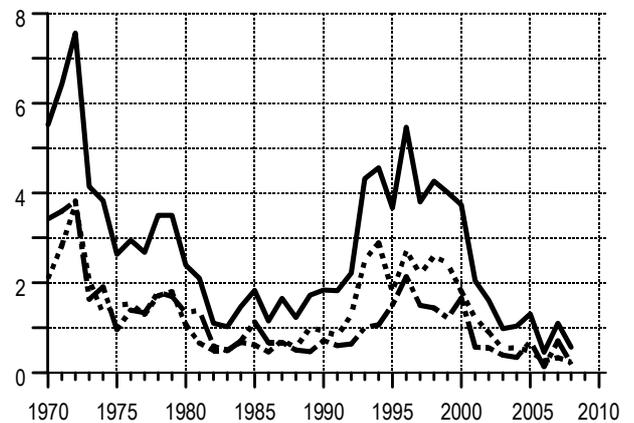


Rohbauland

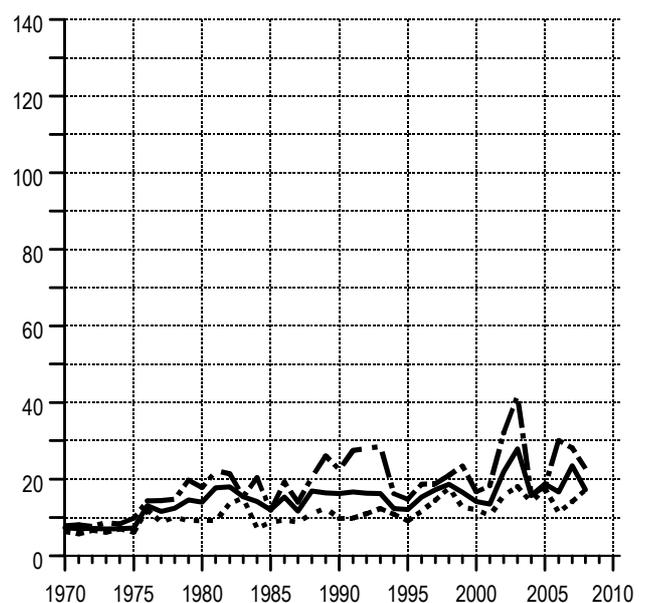
Anzahl der Kauffälle



Umgesetzte Baulandfläche in Mill. m²



Kaufwerte in Euro/m²



240903 Sta Nord