



# Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 4125 04001

Preise

MI 6 - vj 1/04

11.08.2004

## Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg\*) im 1. Vierteljahr 2004

### 1. Kaufwerte für Bauland in den Regierungsbezirken Baden-Württembergs im 1. Quartal 2004 nach Baulandarten

| Land<br>Regierungsbezirk      | Baulandarten<br>insgesamt | Davon          |            |               |                            |             |       |
|-------------------------------|---------------------------|----------------|------------|---------------|----------------------------|-------------|-------|
|                               |                           | baureifes Land | Rohbauland | Industrieland | Land für<br>Verkehrszwecke | Freiflächen |       |
| Baden-Württemberg             | A                         | 1 226          | 1 128      | 50            | 37                         | 5           | 6     |
|                               | F                         | 1 114          | 828        | 77            | 201                        | 6           | 2     |
|                               | D                         | 124,88         | 156,74     | 43,33         | 27,79                      | 52,45       | 43,84 |
| Regierungsbezirk<br>Stuttgart | A                         | 457            | 424        | 14            | 13                         | 5           | 1     |
|                               | F                         | 444            | 318        | 17            | 102                        | 6           | 0     |
|                               | D                         | 142,70         | 187,98     | 54,46         | 22,39                      | 52,45       | .     |
| Regierungsbezirk<br>Karlsruhe | A                         | 160            | 156        | 2             | 1                          | -           | 1     |
|                               | F                         | 85             | 81         | 3             | 1                          | -           | 0     |
|                               | D                         | 205,73         | 214,06     | .             | .                          | -           | .     |
| Regierungsbezirk<br>Freiburg  | A                         | 312            | 267        | 22            | 20                         | -           | 3     |
|                               | F                         | 311            | 195        | 46            | 70                         | -           | 1     |
|                               | D                         | 99,08          | 138,38     | 35,32         | 32,20                      | -           | 36,70 |
| Regierungsbezirk<br>Tübingen  | A                         | 297            | 281        | 12            | 3                          | -           | 1     |
|                               | F                         | 274            | 235        | 11            | 28                         | -           | 0     |
|                               | D                         | 100,18         | 110,12     | 52,73         | 34,78                      | -           | .     |

A = Anzahl der Kauffälle, F = Übereignete Fläche in 1 000 m<sup>2</sup>, D = Durchschnittspreis in EUR je m<sup>2</sup>.

**Zeichenerklärung:** . = Angabe ist geheim zu halten  
- = nichts vorhanden  
0 = Flächen unter 500 m<sup>2</sup> werden auf 0 abgerundet

\*) Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf Seite 4, insbesondere den Abschnitt "Aussage der Ergebnisse".

## 2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen, sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 1. Quartal 2004

| Region / Kreis             |   | Baureifes Land | Region / Kreis                   |   | Baureifes Land |
|----------------------------|---|----------------|----------------------------------|---|----------------|
| Regierungsbezirk Stuttgart |   |                | Regierungsbezirk Karlsruhe       |   |                |
| Region Stuttgart           | F | 95             | Region Mittlerer Oberrhein       | F | 15             |
|                            | D | 388,54         |                                  | D | 245,42         |
| Stadtkreise                |   |                | Stadtkreise                      |   |                |
| Stuttgart, Stadt           | F | 23             | Baden-Baden, Stadt               | F | -              |
|                            | D | 700,31         |                                  | D | -              |
| Landkreise                 |   |                | Landkreise                       |   |                |
| Böblingen                  | F | 9              | Karlsruhe, Stadt                 | F | 2              |
|                            | D | 311,03         |                                  | D | 365,62         |
| Esslingen                  | F | 4              | Karlsruhe                        | F | 8              |
|                            | D | 377,46         |                                  | D | 256,71         |
| Göppingen                  | F | 16             | Rastatt                          | F | 5              |
|                            | D | 221,13         |                                  | D | 188,13         |
| Ludwigsburg                | F | 33             |                                  |   |                |
|                            | D | 322,20         |                                  |   |                |
| Rems - Murr - Kreis        | F | 11             |                                  |   |                |
|                            | D | 235,72         |                                  |   |                |
|                            |   |                | Region Rhein - Neckar - Odenwald | F | 36             |
|                            |   |                |                                  | D | 222,50         |
|                            |   |                | Stadtkreise                      |   |                |
| Region Heilbronn - Franken | F | 188            | Heidelberg, Stadt                | F | -              |
|                            | D | 96,68          |                                  | D | -              |
| Stadtkreise                |   |                | Mannheim, Stadt                  | F | -              |
| Heilbronn, Stadt           | F | 8              |                                  | D | -              |
|                            | D | 128,50         | Landkreise                       |   |                |
| Landkreise                 |   |                | Neckar - Odenwald - Kreis        | F | 11             |
| Heilbronn                  | F | 54             |                                  | D | 76,39          |
|                            | D | 165,71         | Rhein - Neckar - Kreis           | F | 25             |
| Hohenlohekreis             | F | 75             |                                  | D | 285,11         |
|                            | D | 56,36          |                                  |   |                |
| Schwäbisch Hall            | F | 25             |                                  |   |                |
|                            | D | 79,68          |                                  |   |                |
| Main - Tauber - Kreis      | F | 26             |                                  |   |                |
|                            | D | 73,77          |                                  |   |                |
|                            |   |                | Region Nordschwarzwald           | F | 30             |
|                            |   |                |                                  | D | 188,42         |
|                            |   |                | Stadtkreise                      |   |                |
| Region Ostwürttemberg      | F | 34             | Pforzheim, Stadt                 | F | 0              |
|                            | D | 130,58         |                                  | D | .              |
| Landkreise                 |   |                | Landkreise                       |   |                |
| Heidenheim                 | F | 6              | Calw                             | F | 15             |
|                            | D | 131,74         |                                  | D | 168,34         |
| Ostalbkreis                | F | 28             | Enzkreis                         | F | 13             |
|                            | D | 130,32         |                                  | D | 218,33         |
|                            |   |                | Freudenstadt                     | F | 1              |
|                            |   |                |                                  | D | .              |

F = Übereignete Fläche in 1 000 m<sup>2</sup>, D = Durchschnittspreis in EUR je m<sup>2</sup>.

Noch: 2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen, sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 1. Quartal 2004

| Region / Kreis                      |   | Baureifes Land | Region / Kreis                 |   | Baureifes Land |
|-------------------------------------|---|----------------|--------------------------------|---|----------------|
| Regierungsbezirk Freiburg           |   |                | Regierungsbezirk Tübingen      |   |                |
| Region Südlicher Oberrhein          | F | 93             | Region Neckar - Alb            | F | 59             |
|                                     | D | 174,55         |                                | D | 167,55         |
| Stadtkreise                         |   |                | Landkreise                     |   |                |
| Freiburg i. Br., Stadt              | F | 11             | Reutlingen                     | F | 8              |
|                                     | D | 388,37         |                                | D | 190,35         |
| Landkreise                          |   |                | Tübingen                       | F | 31             |
| Breisgau - Hochschwarzwald          | F | 22             |                                | D | 209,98         |
|                                     | D | 184,69         | Zollernalbkreis                | F | 20             |
| Emmendingen                         | F | 5              |                                | D | 91,20          |
|                                     | D | 229,98         |                                |   |                |
| Ortenaukreis                        | F | 55             |                                |   |                |
|                                     | D | 121,89         |                                |   |                |
|                                     |   |                | Region Donau - Iller 1)        | F | 103            |
|                                     |   |                |                                | D | 67,93          |
|                                     |   |                | Stadtkreise                    |   |                |
| Region Schwarzwald - Baar - Heuberg | F | 51             | Ulm, Stadt                     | F | 3              |
|                                     | D | 92,99          |                                | D | 107,91         |
| Landkreise                          |   |                | Landkreise                     |   |                |
| Rottweil                            | F | 11             | Alb - Donau - Kreis            | F | 32             |
|                                     | D | 91,04          |                                | D | 68,74          |
| Schwarzwald - Baar - Kreis          | F | 4              | Biberach                       | F | 68             |
|                                     | D | 142,30         |                                | D | 65,72          |
| Tuttlingen                          | F | 36             |                                |   |                |
|                                     | D | 88,19          |                                |   |                |
|                                     |   |                | Region Bodensee - Oberschwaben | F | 73             |
|                                     |   |                |                                | D | 123,52         |
|                                     |   |                | Landkreise                     |   |                |
| Region Hochrhein - Bodensee         | F | 50             | Bodenseekreis                  | F | 24             |
|                                     | D | 117,35         |                                | D | 144,56         |
| Landkreise                          |   |                | Ravensburg                     | F | 31             |
| Konstanz                            | F | 22             |                                | D | 144,39         |
|                                     | D | 120,97         | Sigmaringen                    | F | 18             |
| Lörrach                             | F | 7              |                                | D | 59,09          |
|                                     | D | 162,72         |                                |   |                |
| Waldshut                            | F | 21             |                                |   |                |
|                                     | D | 98,55          |                                |   |                |

1) Soweit Land Baden - Württemberg

F = Übereignete Fläche in 1 000 m<sup>2</sup>, D = Durchschnittspreis in EUR je m<sup>2</sup>.

# Erläuterungen zur Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte von Bauland

## 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 den §§ 2 Nr. 5 und 7 des preisstatistischen Gesetzes erstreckt sich die als Bundesstatistik durchzuführende Preisstatistik auf die Preise für nach Arten und Merkmalen bezeichneten Grundstücke. Auskunftspflichtig sind die Finanzämter. Sie erhalten von den Notaren zu Steuerzwecken Kenntnis über alle Grundstückskaufverträge und fertigen auf dieser Grundlage die Meldungen an das Statistische Landesamt.

## Umfang der Erhebung und zeitliche Zuordnung

In die Erhebung einbezogen werden durch Kauf erworbene, unbebaute Grundstücke, die im Baugebiet der Gemeinde liegen und eine Fläche von 100 qm und mehr haben (bis 1984 betrug die Abschneidegrenze 200 DM je Kauffall). Nicht in die Aufbereitung einbezogen werden:

- Ruinengrundstücke sowie Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden
- 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.

Die Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz werden in einer eigenen Erhebung erfasst. Von diesen Ausnahmen abgesehen, stellt die Statistik der Baulandpreise eine Totalerhebung dar. Für die zeitliche Zuordnung der Veräußerungsfälle ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend.

## Kaufwerte und Flächen der übereigneten Grundstücke

Die entscheidenden Erhebungsmerkmale sind Kaufwert und Fläche des veräußerten Grundstücks. Der Kaufwert enthält keine Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer und andere), er beinhaltet jedoch auch Kapitalwerte für Leibrenten sowie Erschließungskosten, soweit sie aus den Vertragsunterlagen hervorgehen.

## Begriffsbestimmungen

Nachfolgend werden die Begriffsbestimmungen soweit erläutert, wie sie zum Verständnis der Zahlen erforderlich sind.

### Grundstücksart

Das veräußerte Grundstück wird anhand des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde einer der fünf Arten von unbebauten Grundstücken zugeordnet, die entweder nach dem Unterschied in der Erschließung (baureifes Land und Rohbauland) oder nach dem besonderen Verwendungszweck (Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen) zu bestimmen sind.

**Baureifes Land:** Eine Bebauung des Grundstücks ist sofort möglich. Das Land muss nach der baulichen Ordnung in der Gemeinde zur Bebauung anstehen.

**Rohbauland:** Das Grundstück befindet sich im Baugebiet der Gemeinde und steht im Zuge der baulichen Entwicklung der Gemeinde in absehbarer Zeit zur Erschließung an.

**Industrieland:** Das Grundstück ist im Bebauungsplan als reines Industriegebiet ausgewiesen oder ist für eine überwiegend industrielle Nutzung vorgesehen.

**Land für Verkehrszwecke:** Das Grundstück soll für den öffentlichen Verkehr (Wege, Straßen, Brücken) verwendet werden. Als Erwerber kommt daher nur die öffentliche Hand in Frage. Land für private Verkehrsanlagen (Privatwege und Privatparkplätze) wird dieser Position nicht zugeordnet, vielmehr gehören diese Grundstücke zum baureifen Land, Rohbau- oder Industrieland.

**Freiflächen:** Das Grundstück befindet sich im Baugebiet der Gemeinde, ohne dass eine Bebauung im üblichen Sinne vorgesehen ist. Vielmehr handelt es sich um Grünflächen, Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zeltplätze und ähnliches, die z.B. zur Erholungszwecken dem öffentlichen Gebrauch dienen.

Die starke Differenzierung der durchschnittlichen Kaufwerte in regionaler Aufgliederung unter Einwirkung einer Vielzahl von preisbestimmenden individuellen Merkmalen und insbesondere auch die geringen Fallzahlen lassen eine Veröffentlichung von Regionalergebnissen unterhalb der Ebene der Regierungsbezirke für Land für Verkehrszwecke und Freiflächen nicht zu.

## Baugebietsart

Für die Bezeichnung der Art des Baugebiets gilt die überwiegende Verwendungsart bzw. die Lage des veräußerten Grundstücks nach dem Flächennutzungsplan, ersatzweise die ortsübliche Auffassung. Im „**Wohngebiet**“ (in offener oder geschlossener Bauweise) können auch einzelne Betriebe, im „**Geschäftsgebiet**“ auch Wohnungen in kleiner Zahl vorhanden sein. Ist der Bestand an Gebäuden mit Gewerbebetrieben und an Wohnungen in etwa gleich, dann handelt es sich um ein „**Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt**“. Eine genaue Abgrenzung zwischen reinem und gemischtem Geschäftsgebiet sowie Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise ist vielfach nicht möglich. Daher werden folgende Zusammenfassungen verwendet:

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Geschäftsgebiet, auch mit | Wohngebiet, offene und |
| Wohngebiet gemischt       | geschlossene Bauweise  |

**Dorfgebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Zulässig sind auch Handels- und Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen, soziale, kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke.

**Industriegebiete** dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise zulässig sind aber auch Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke.

## Veräußerer- und Erwerbsgruppe

Personengesellschaften zählen im Sinne dieser Statistik zu den „juristischen Personen“; Erbengemeinschaften erscheinen hingegen bei den „natürlichen Personen“.

## Aussage der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Baulandstatistik, die als Totalerhebung durchgeführt wird, stellen **Summen beziehungsweise Durchschnitte hinsichtlich der Zahl der Veräußerungsfälle, der übereigneten Flächen und des erzielten Preises innerhalb des Baugebiets der Gemeinde dar und zwar für den jeweils nachgewiesenen Zeitabschnitt. Je tiefer das Material gegliedert ist, um so stärker kann das Ergebnis für das Tabellenfeld von einzelnen Kaufabschlüssen bestimmt sein.** Bei der Baulandstatistik handelt es sich somit um eine **Umsatzstatistik**. Die nachgewiesenen Zahlen können demzufolge nur bedingt einen Anhalt hinsichtlich des allgemeinen Baulandpreisniveaus vermitteln. Entsprechendes gilt bei der Beurteilung der Entwicklung der Kaufwerte. Der Kaufwert hängt in jedem Veräußerungsfall von bestimmten Einzelkomponenten wie Lage, Beschaffenheit, Erschließungsgrad, Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks und anderen ab, die sich in den Zusammenfassungen vielfältig überlagern. In der zeitlichen Folge muss mit ständigen Verschiebungen in der Struktur der den Preis bestimmenden Faktoren gerechnet werden, sodass die Kurve der Durchschnittspreise umso unetwiger wird, je weniger Veräußerungsfälle in den Mittelwert eingegangen sind. Auch bei stark besetzten Tabellenfeldern, wie etwa bei den Landesergebnissen, zeigt der kurzfristige Vergleich nicht grundsätzlich die Preistendenzen an.

Ergebnisse der Baulandstatistik werden jährlich und vierteljährlich veröffentlicht. Die Vierteljahresergebnisse sind durchweg als vorläufig zu betrachten. In den Jahresergebnissen sind auch die verspätet eingegangenen Meldungen enthalten, so daß die Summe der Vierteljahre i. d. R. nicht identisch mit dem Jahresergebnis ist. Auch rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.