



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 4125 06004

Preise

M I 6 - vj 4/06

09.05.2007

Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg*) im 4. Vierteljahr 2006

1. Kaufwerte für Bauland in den Regierungsbezirken Baden-Württembergs im 4. Quartal 2006 nach Baulandarten

Land Regierungsbezirk	Baulandarten insgesamt	Davon					
		baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen	
Baden-Württemberg	A	1 858	1 594	155	101	6	2
	F	1 814	1 188	345	275	3	3
	D	142,26	186,94	44,90	72,01	154,56	.
Regierungsbezirk Stuttgart	A	739	628	63	43	5	–
	F	632	415	110	104	3	–
	D	207,97	269,63	78,53	100,79	163,82	–
Regierungsbezirk Karlsruhe	A	288	277	5	6	–	–
	F	216	173	20	23	–	–
	D	172,64	195,45	19,21	134,21	–	–
Regierungsbezirk Freiburg	A	448	354	59	32	1	2
	F	614	360	153	98	0	3
	D	91,88	131,81	31,60	40,03	.	.
Regierungsbezirk Tübingen	A	383	335	28	20	–	–
	F	352	241	62	49	–	–
	D	93,64	120,85	26,25	46,00	–	–

Zeichenerklärung:

- . = Angabe ist geheim zu halten
- = nichts vorhanden
- 0 = Flächen unter 500 m² werden auf 0 abgerundet
- A = Anzahl der Kauffälle
- F = Übereignete Fläche in 1 000 m²
- D = Durchschnittspreis in EUR je m²

*) 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 4. Quartal 2006

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Baureifes Land	
	Übereignete Fläche in 1 000 m ²	Durchschnittspreis in EUR je m ²
Stadtkreis Stuttgart, Landeshauptstadt	60	641,69
Landkreise		
Böblingen	13	303,28
Esslingen	25	340,08
Göppingen	33	193,38
Ludwigsburg	63	362,23
Rems-Murr-Kreis	35	223,25
Region Stuttgart	229	384,68
Stadtkreis Heilbronn	3	232,19
Landkreise		
Heilbronn	50	180,48
Hohenlohekreis	13	95,70
Schwäbisch Hall	50	87,38
Main-Tauber-Kreis	23	88,38
Region Heilbronn-Franken	139	124,98
Landkreise		
Heidenheim	7	99,73
Ostalbkreis	39	143,83
Region Ostwürttemberg	46	136,88
Regierungsbezirk Stuttgart	415	269,63
Stadtkreise		
Baden-Baden	1	.
Karlsruhe	9	329,67
Landkreise		
Karlsruhe	27	272,07
Rastatt	5	191,31
Region Mittlerer Oberrhein	41	274,53
Stadtkreise		
Heidelberg	–	–
Mannheim	–	–
Landkreise		
Neckar-Odenwald-Kreis	14	38,62
Rhein-Neckar-Kreis	61	191,18
Region Rhein-Neckar ¹⁾	75	163,46
Stadtkreis Pforzheim	–	–
Landkreise		
Calw	11	133,70
Enzkreis	42	200,35
Freudenstadt	4	95,78
Region Nordschwarzwald	57	180,10
Regierungsbezirk Karlsruhe	173	195,45

Noch: 2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 4. Quartal 2006

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Baureifes Land	
	Übereignete Fläche in 1 000 m ²	Durchschnittspreis in EUR je m ²
Stadtkreis		
Freiburg im Breisgau	28	239,89
Landkreise		
Breisgau-Hochschwarzwald	56	135,21
Emmendingen	3	196,76
Ortenaukreis	88	107,26
Region Südlicher Oberrhein	175	139,09
Landkreise		
Rottweil	15	58,32
Schwarzwald-Baar-Kreis	5	107,01
Tuttlingen	31	80,29
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	51	76,16
Landkreise		
Konstanz	15	137,15
Lörrach	29	199,80
Waldshut	90	126,20
Region Hochrhein-Bodensee	134	143,35
Regierungsbezirk Freiburg	360	131,81
Landkreise		
Reutlingen	12	229,87
Tübingen	20	176,05
Zollernalbkreis	55	87,46
Region Neckar-Alb	86	127,12
Stadtkreis		
Ulm	2	146,76
Landkreise		
Alb-Donau-Kreis	11	104,31
Biberach	45	90,96
Region Donau-Iller ¹⁾	59	95,82
Landkreise		
Bodenseekreis	33	205,27
Ravensburg	49	99,68
Sigmaringen	13	63,15
Region Bodensee-Oberschwaben	95	130,62
Regierungsbezirk Tübingen	241	120,85
Baden-Württemberg	1 188	186,94

1) Soweit Land Baden-Württemberg.

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 unstabiler 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.