



Statistische Berichte Baden-Württemberg

2.-6. 11. 09

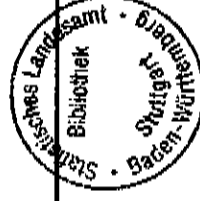
Artikel-Nr. 4125 09002

Preise

M I 6 - vj 2/09

Fachauskünfte: (0711) 641-25 33

11.11.2009



Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg*) im 2. Vierteljahr 2009

1. Kaufwerte für Bauland in den Regierungsbezirken Baden-Württembergs im 2. Quartal 2009 nach Baulandarten

Land Regierungsbezirk	Baulandarten insgesamt	Davon					Freiflächen
		baureifes Land	Rohbauland	Industrie- land	Land für Verkehrszwecke		
Baden-Württemberg	A	1 417	1 313	50	54	-	-
	F	1 237	957	120	159	-	-
	D	141,07	170,06	34,07	47,37	-	-
Regierungsbezirk Stuttgart	A	548	522	6	20	-	-
	F	470	386	23	61	-	-
	D	183,72	210,59	27,17	71,78	-	-
Regierungsbezirk Karlsruhe	A	207	195	4	8	-	-
	F	122	104	2	16	-	-
	D	190,95	215,47	164,82	33,99	-	-
Regierungsbezirk Freiburg	A	312	270	27	15	-	-
	F	331	227	76	28	-	-
	D	103,22	132,65	35,16	47,63	-	-
Regierungsbezirk Tübingen	A	350	326	13	11	-	-
	F	313	239	19	56	-	-
	D	97,60	120,47	22,27	24,04	-	-

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 2. Quartal 2009

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Baureifes Land	
	Übereignete Fläche in 1 000 m ²	Durchschnittspreis in EUR je m ²
Stadtkreis		
Stuttgart, Landeshauptstadt	44	523,28
Landkreise		
Böblingen	13	313,57
Esslingen	15	264,21
Göppingen	17	211,71
Ludwigsburg	50	298,23
Reims-Murr-Kreis	19	340,71
Region Stuttgart	158	354,34
Stadtkreis		
Heilbronn	1	255,26
Landkreise		
Heilbronn	62	160,46
Hohenlohekreis	43	75,67
Schwäbisch Hall	50	95,05
Main-Tauber-Kreis	16	66,25
Region Heilbronn-Franken	172	122,49
Landkreise		
Heidenheim	9	65,19
Ostalbkreis	47	114,02
Region Ostwürttemberg	56	106,08
Regierungsbezirk Stuttgart	470	183,72
Stadtkreise		
Baden-Baden	1	.
Karlsruhe	5	.
Landkreise		
Karlsruhe	18	236,48
Rastatt	6	190,40
Region Mittlerer Oberrhein	30	253,55
Stadtkreise		
Heidelberg	-	-
Mannheim	0	.
Landkreise		
Neckar-Odenwald-Kreis	5	.
Rhein-Neckar-Kreis	29	271,65
Region Rhein-Neckar ¹⁾	34	246,81
Stadtkreis		
Pforzheim	1	.
Landkreise		
Calw	16	141,85
Enzkreis	15	201,07
Freudenstadt	8	.
Region Nordschwarzwald	40	161,23
Regierungsbezirk Karlsruhe	122	190,95

Noch: 2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 2. Quartal 2009

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Baureifes Land	
	Übereignete Fläche in 1.000 m ²	Durchschnittspreis in EUR je m ²
Stadtkreis Freiburg im Breisgau	10	363,94
Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald	47	132,27
Emmendingen	8	236,59
Ortenaukreis	55	125,93
Region Südlicher Oberrhein	120	157,44
Landkreise Rottweil	15	73,08
Schwarzwald-Baar-Kreis	4	237,30
Tuttlingen	16	88,99
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	34	97,23
Landkreise Konstanz	31	100,10
Lörrach	9	191,27
Waldshut	33	92,62
Region Hochrhein-Bodensee	73	108,41
Regierungsbezirk Freiburg	331	103,22
Landkreise Reutlingen	10	146,96
Tübingen	20	237,40
Zollernalbkreis	44	55,81
Region Neckar-Alb	75	117,84
Stadtkreis Ulrm	2	260,87
Landkreise Alb-Donau-Kreis	7	96,38
Biberach	76	86,39
Region Donau-Iller ¹⁾	85	90,78
Landkreise Bodenseekreis	28	265,98
Ravensburg	40	103,07
Sigmaringen	12	64,62
Region Bodensee-Oberschwaben	80	154,41
Regierungsbezirk Tübingen	313	97,60
Baden-Württemberg	1 237	141,07

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. Auskunftsspflichtig 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:

- Ruinegrundstücke 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 Grunderwerbskosten (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 bebauten Grundstücken zugeordnet, die entweder nach dem Unterschied in der Erschließung (baureifes Land und Rohbauland) oder nach dem besonderen Verwendungszweck (Industrie- und 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.

Industrie- und Land für Verkehrszwecke: 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 Industrie- und Land.

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-, Zeitplätze 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 Regionaleergebnissen 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 örtliche 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 gemischt	Wohngebiet, offene und 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 Zeitschnitt. 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 Baulandpreinsniveaus 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 rundergebnisbedingte Abweichungen sind möglich.