



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 4125 09004

Preise

M I 6 - vj 4/09

Fachauskünfte: (0711) 641-25 33

28.05.2010

Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg*) im 4. Vierteljahr 2009

1. Kaufwerte für Bauland in den Regierungsbezirken Baden-Württembergs im 4. Quartal 2009 nach Baulandarten

Land Regierungsbezirk	Baulandarten insgesamt	Davon					
		baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen	
Baden-Württemberg	A	1 667	1 509	.	83	.	–
	F	1 519	1 075	.	272	.	–
	D	131,45	161,98	.	70,97	.	–
Regierungsbezirk Stuttgart	A	568	519	.	33	.	–
	F	565	365	.	166	.	–
	D	162,98	206,32	.	87,29	.	–
Regierungsbezirk Karlsruhe	A	280	269	6	5	–	–
	F	183	157	15	10	–	–
	D	168,83	189,00	15,55	90,32	–	–
Regierungsbezirk Freiburg	A	372	309	32	31	–	–
	F	386	249	75	62	–	–
	D	96,86	130,18	29,81	44,15	–	–
Regierungsbezirk Tübingen	A	447	412	21	14	–	–
	F	386	304	48	34	–	–
	D	102,14	120,73	32,91	34,13	–	–

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".

Herausgeber und Vertrieb: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Böblinger Str. 68, 70199 Stuttgart,
Telefon (0711) 6 41-28 66, Fax (0711) 641 13 40 62, E-Mail: poststelle@stala.bwl.de, Internet: www.statistik-bw.de

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2010. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 4. Quartal 2009

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Baureifes Land	
	Übereignete Fläche in 1 000 m ²	Durchschnittspreis in EUR je m ²
Stadtkreis		
Stuttgart, Landeshauptstadt	22	592,85
Landkreise		
Böblingen	14	358,05
Esslingen	8	336,23
Göppingen	31	180,45
Ludwigsburg	38	383,62
Rems-Murr-Kreis	51	182,48
Region Stuttgart	164	306,79
Stadtkreis		
Heilbronn	3	227,26
Landkreise		
Heilbronn	70	167,61
Hohenlohekreis	14	135,47
Schwäbisch Hall	32	97,68
Main-Tauber-Kreis	19	74,84
Region Heilbronn-Franken	138	136,48
Landkreise		
Heidenheim	18	46,29
Ostalbkreis	46	117,93
Region Ostwürttemberg	63	97,81
Regierungsbezirk Stuttgart	365	206,32
Stadtkreise		
Baden-Baden	.	.
Karlsruhe	.	.
Landkreise		
Karlsruhe	33	239,80
Rastatt	12	190,00
Region Mittlerer Oberrhein	49	231,43
Stadtkreise		
Heidelberg	–	–
Mannheim	.	.
Landkreise		
Neckar-Odenwald-Kreis	.	.
Rhein-Neckar-Kreis	38	231,28
Region Rhein-Neckar ¹⁾	51	196,72
Stadtkreis		
Pforzheim	5	185,89
Landkreise		
Calw	23	164,23
Enzkreis	18	147,92
Freudenstadt	11	83,12
Region Nordschwarzwald	57	145,65
Regierungsbezirk Karlsruhe	157	189,00

Noch: 2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 4. 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	19	313,15
Landkreise		
Breisgau-Hochschwarzwald	33	169,64
Emmendingen	9	203,90
Ortenaukreis	54	103,40
Region Südlicher Oberrhein	115	164,57
Landkreise		
Rottweil	16	78,05
Schwarzwald-Baar-Kreis	2	121,55
Tuttlingen	34	71,31
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	52	75,45
Landkreise		
Konstanz	39	110,63
Lörrach	11	162,16
Waldshut	32	109,18
Region Hochrhein-Bodensee	82	116,82
Regierungsbezirk Freiburg	249	130,18
Landkreise		
Reutlingen	17	238,55
Tübingen	28	171,20
Zollernalbkreis	44	84,45
Region Neckar-Alb	89	140,91
Stadtkreis		
Ulm	3	281,03
Landkreise		
Alb-Donau-Kreis	6	90,18
Biberach	100	79,48
Region Donau-Iller ¹⁾	110	85,10
Landkreise		
Bodenseekreis	24	245,52
Ravensburg	60	126,00
Sigmaringen	21	65,16
Region Bodensee-Oberschwaben	105	140,79
Regierungsbezirk Tübingen	304	120,73
Baden-Württemberg	1 075	161,98

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 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 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 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 rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.