



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Artikel-Nr. 4125 09003

Preise

MI 6 - vj 3/09

Fachauskünfte: (0711) 641-25 33

19.02.2010

Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland in Baden-Württemberg*) im 3. Vierteljahr 2009

1. Kaufwerte für Bauland in den Regierungsbezirken Baden-Württembergs im 3. Quartal 2009 nach Baulandarten

Land Regierungsbezirk		Baulandarten insgesamt	Davon				
			baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	Freiflächen
Baden-Württemberg	A	1 552	1 456	.	61	.	-
	F	1 222	956	.	199	.	-
	D	146,79	174,70	.	49,51	.	-
Regierungsbezirk Stuttgart	A	542	518	.	16	.	-
	F	406	333	.	55	.	-
	D	186,06	211,38	.	72,92	.	-
Regierungsbezirk Karlsruhe	A	251	242	3	6	-	-
	F	156	133	2	21	-	-
	D	199,42	223,86	135,40	50,85	-	-
Regierungsbezirk Freiburg	A	309	271	13	25	-	-
	F	304	189	24	92	-	-
	D	103,15	145,63	28,61	34,92	-	-
Regierungsbezirk Tübingen	A	450	425	11	14	-	-
	F	355	301	24	31	-	-
	D	116,22	130,62	19,67	49,98	-	-

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 3. Quartal 2009

Kreis Region Regierungsbezirk Land	Baureifes Land	
	Übereignete Fläche in 1 000 m ²	Durchschnittspreis in EUR je m ²
Stadtkreis		
Stuttgart, Landeshauptstadt	34	460,89
Landkreise		
Böblingen	15	376,20
Esslingen	5	305,89
Göppingen	39	174,35
Ludwigsburg	38	308,49
Rems-Murr-Kreis	12	302,06
Region Stuttgart	144	314,28
Stadtkreis		
Heilbronn	4	287,00
Landkreise		
Heilbronn	47	198,32
Hohenlohekreis	27	98,65
Schwäbisch Hall	49	104,27
Main-Tauber-Kreis	17	68,17
Region Heilbronn-Franken	145	135,01
Landkreise		
Heidenheim	9	117,62
Ostalbkreis	35	131,02
Region Ostwürttemberg	44	128,24
Regierungsbezirk Stuttgart	333	211,38
Stadtkreise		
Baden-Baden	2	236,20
Karlsruhe	4	331,26
Landkreise		
Karlsruhe	26	266,30
Rastatt	10	161,14
Region Mittlerer Oberrhein	42	245,27
Stadtkreise		
Heidelberg	–	–
Mannheim	.	.
Landkreise		
Neckar-Odenwald-Kreis	.	.
Rhein-Neckar-Kreis	39	296,61
Region Rhein-Neckar ¹⁾	55	238,28
Stadtkreis		
Pforzheim	3	272,67
Landkreise		
Calw	18	134,09
Enzkreis	14	222,09
Freudenstadt	2	88,76
Region Nordschwarzwald	36	177,66
Regierungsbezirk Karlsruhe	133	223,86

Noch: 2. Kaufwerte für baureifes Land in den Regionen sowie Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs im 3. 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	2	422,93
Landkreise		
Breisgau-Hochschwarzwald	37	183,67
Emmendingen	5	204,78
Ortenaukreis	40	132,73
Region Südlicher Oberrhein	84	165,27
Landkreise		
Rottweil	.	.
Schwarzwald-Baar-Kreis	.	.
Tuttlingen	20	92,36
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	34	97,04
Landkreise		
Konstanz	32	168,54
Lörrach	13	188,55
Waldshut	27	96,97
Region Hochrhein-Bodensee	72	145,45
Regierungsbezirk Freiburg	189	145,63
Landkreise		
Reutlingen	22	226,73
Tübingen	36	158,67
Zollernalbkreis	36	68,39
Region Neckar-Alb	95	139,92
Stadtkreis		
Ulm	.	.
Landkreise		
Alb-Donau-Kreis	.	.
Biberach	85	91,16
Region Donau-Iller ¹⁾	95	92,79
Landkreise		
Bodenseekreis	40	217,99
Ravensburg	49	144,89
Sigmaringen	23	66,81
Region Bodensee-Oberschwaben	112	154,75
Regierungsbezirk Tübingen	301	130,62
Baden-Württemberg	956	174,70

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 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.