

STATISTISCHE BERICHTE

* M 16 - j/70

Sozialstatistik

20/7/71

Übereignungen von Bauland und Baulandpreise 1970

I n h a l t

Seite
2Textteil
Tabellenteil:

Tabelle	Aussage	Gliederungsmerkmale		Seite
		sachlich	regional	
1 A *	Übereignungen ¹⁾	Grundstücksarten - Übersicht für die letzten 4 Jahre	Land und Regierungsbezirke	4
1 B *	"	Grundstücksarten	Stadt- und Landkreise	5
2 A *	"	Grundstücksarten Gemeinde - } Grundstücks - } größenklassen	Land	8
2 B *	"	Grundstücksarten und -größenklassen, Baugebietsarten	Land	11
2 C	"	Grundstücksarten und Baugebietsarten	Land und Regierungsbezirke	12
3 *	"	Veräußerer- und Erwerbergruppen sowie ausgewählte Grundstücksarten	Land	13
3 A	"	wie oben	Nordwürttemberg	14
3 B	"	"	Nordbaden	15
3 C	"	"	Südbaden	16
3 D	"	"	Südwürtt.-Hohenzollern	17
4 *	Streuung ²⁾ mit Flächenanteilen in Prozent	Gemeindegrößenklassen	Land	18
5	wie oben	Ausgewählte Grundstücksarten	Land und Regierungsbezirke	19
6	Übereignungen ¹⁾	Gemeindegrößenklassen, ausgewählte Grundstücksarten	Regierungsbezirke	20
7	"	Lage der Grundstücke, ausgewählte Grundstücksarten	Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern	20

Anmerkungen: 1) Übereignungen nach der Zahl der Fälle, der übereigneten Fläche und dem Durchschnittspreis je qm.

2) Streuung innerhalb von ausgewählten Preisgruppen nach der Zahl der Fälle und der übereigneten Fläche.

*) Unter dieser Kennnummer werden Ergebnisse dieser Statistik von allen Statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

Statistik der Baulandpreise

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Preisstatistik vom 9.8.1958 (BGBl. I S. 605) ist im Bundesgebiet zum 1.7.1961 die Statistik der Baulandpreise angefallen. Die Ergebnisse für Baden-Württemberg sind bis einschließlich 1965 halbjährlich veröffentlicht worden, ab 1966 erscheinen sie in Angleichung an die Verfahrensweise des Statistischen Bundesamtes und der meisten Statistischen Landesämter in vierteljährlicher Folge. Das vierteljährliche Veröffentlichungsprogramm ist gegenüber dem halbjährlichen gekürzt worden, weil die Vierteljahresergebnisse durchweg als *vorläufig* zu betrachten sind. Die endgültigen Ergebnisse werden ab 1966 in Form eines zusätzlichen Jahresberichtes veröffentlicht. In den Jahresergebnissen sind auch die Nachzügler enthalten, so daß die Summe der vier Vierteljahre nicht in allen Fällen identisch mit dem Jahresergebnis ist. Das Programm für den Jahresbericht wurde in Anpassung an das Mindestveröffentlichungsprogramm der Länder erstellt und gegenüber dem Halbjahresbericht wesentlich erweitert. Die entsprechenden Jahresergebnisse für 1962 bis 1965 sind in den Heften 3/66 und 11/66 der *Statistischen Monatshefte Baden-Württemberg* erschienen. Dort wird auch, wie schon in dem Beitrag "Die Veräußerung von Bauland und die Baulandpreise in Baden-Württemberg" im Heft 9/63 derselben Zeitschrift, auf die besonderen Probleme der Baulandpreisstatistik eingegangen.

Umfang der Erhebung

Für die Statistik der Baulandpreise sind die Finanzämter auskunftspflichtig, die für jeden zu erfassenden Übereignungsfall einen Erhebungsbogen auszufüllen und dem Statistischen Landesamt einzusenden haben. In die Erhebung einbezogen werden durch Kauf erworbene, unbebaute Grundstücke, die im Baugebiet der Gemeinde liegen und einen Kaufwert von 200.- DM und mehr haben. Nicht einbezogen werden Verkaufsfälle von Trümmergrundstücken sowie von Grundstücken mit abbruchreifen Gebäuden. Es ist Vorsorge getroffen, daß die Baulandpreisstatistik zu gegebener Zeit um diese Grundstücksarten erweitert werden kann. Schließlich ist für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bei Veräußerung einer Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde bedürfen, auch dann keine Meldung abzugeben, wenn sie rings von Baugebiet umgeben sind. Von diesen Ausnahmen abgesehen, stellt die Statistik der Baulandpreise eine Totalerhebung dar.

Preis und Flächen der übereigneten Grundstücke

Die entscheidenden Erhebungsgegenstände sind Preis und Fläche des veräußerten Grundstücks; sie ergeben sich aus dem Inhalt der Verträge, wie sie den Finanzämtern vorgelegt werden. Der Verkaufspreis enthält keine Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbssteuer und andere), er beinhaltet jedoch auch besonders vereinbarte Beträge für Aufwuchs und dergleichen, ferner den Kapitalwert für Leibrenten sowie die Erschließungskosten, soweit sie aus den Vertragsunterlagen hervorgehen.

Zeitliche Zuordnung der Veräußerungsfälle

Für die zeitliche Zuordnung der Veräußerungsfälle ist der *Zeitpunkt des Vertragsabschlusses* maßgebend. Gehen Meldungen erst nach Abschluß der Aufbereitungsarbeiten für den vierteljährlichen Berichtszeitraum ein, dann können diese Fälle nur nachträglich bei der Erstellung des jährlichen Gesamtergebnisses berücksichtigt werden. Die Zahl der Meldungen, die erst nach diesem letzten Aufbereitungstermin eingehen, ist erfahrungsgemäß so gering, daß sie ohne Beeinträchtigung des Ergebnisses vernachlässigt werden kann.

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 Aufschließung (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 (vgl. §§ 12a und 12b GrStG). 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) darf dieser Position nicht zugeordnet werden, vielmehr gehört dieses mit zum baureifen, 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 aus Gründen der Volksgesundheit oder Volkserholung dem öffentlichen Gebrauch dienen.

Baugebietsart

Für die Bezeichnung der Art des Baugebiets gilt die überwiegende Verwendungsart bzw. die Lage des veräußerten Grundstücks nach dem Flächennutzungsplan bzw. 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, Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise sowie Industriegebiet ist vielfach nicht möglich. In den Tabellen mit Aufgliederung nach Baugebietsarten (Tab. 2B * und 2C des Jahresprogramms) werden daher folgende Zusammenfassungen verwendet:

Geschäftsgebiet, auch mit Wohngebiet gemischt	Industriegebiet
Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise	Dorfgebiet

Ein Grundstück wird dem Dorfgebiet zugeordnet, wenn es von ländlichen Anwesen (Bauernhäusern, Scheunen und Ställen) umgeben ist oder an solche angrenzt.

Veräußerer- und Erwerbgruppe

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

Gemeindegrößenklasse

Die Einstufung der Gemeinden in die zugehörige Größenklasse wird jährlich zur Erstellung des ersten Vierteljahresberichts mit Hilfe der Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung überprüft. Innerhalb eines Jahres kann eine Gemeinde die Größenklasse nicht wechseln.

Bei Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern wird bezüglich der Lage des Grundstücks unterschieden zwischen "engerem Stadtgebiet" und "Randbezirk".

Unter "engerem Stadtgebiet" sind die frühere Altstadt und die mit dieser eng zusammengewachsenen Gemeindeteile und früher selbständigen Gemeinden zu verstehen. Unter "Randbezirk" sollen die restlichen Gemeindeteile, das heißt die abseits liegenden Vororte oder äußeren Siedlungsgebiete verstanden werden, die vom engeren Stadtgebiet durch unbebaute, meist land- und forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen getrennt sind.

Aussagefähigkeit der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Baulandpreisstatistik, die eingeschränkt 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. Die nachgewiesenen Zahlen können demzufolge nur bedingt einen Anhalt hinsichtlich des allgemeinen Baulandpreisniveaus vermitteln. Die entsprechenden Überlegungen müssen bei der Beurteilung der Preisentwicklung angestellt werden. Der Preis hängt in jedem Veräußerungsfall von bestimmten, undurchdringbaren Einzelkomponenten wie Lage, Beschaffenheit, Erschließungsgrad, Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks und anderen ab, die sich in den Zusammenfassungen mannigfaltig überlagern. In der zeitlichen Folge muß mit ständigen Verschiebungen in der Struktur der den Preis bestimmenden Faktoren gerechnet werden, so daß 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.

Hinweise zum Verständnis der Tabellen

Sind in einem Tabellenfeld nur ein oder zwei Veräußerungsfälle ausgewiesen, so ist anstelle des Durchschnittspreises ein Punkt vermerkt. Erscheint in einem Tabellenfeld ein Strich, so ist hierfür keine Angabe vorhanden. Jahrestabellen, die mit einem Stern gekennzeichnet sind, gehören zum Mindestveröffentlichungsprogramm der Länder.

Baulandpreise der Grundstücksarten für Land und Regierungsbezirke

Tabelle 1 A*

A = Zahl der Fälle - B = Übereignete Fläche in qm - D = Durchschnittspreis je qm in DM

Jahr		Bauland insgesamt	davon				Freifläche
			Baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	
BADEN-WÜRTTEMBERG							
1967	A	20 765	15 727	4 106	217	629	86
	B	22 055 307	14 497 347	6 228 623	706 591	442 041	180 705
	D	27,28	30,74	20,98	19,03	19,26	18,80
1968	A	22 198	17 030	4 176	417	514	61
	B	23 155 088	15 252 453	6 210 181	1 260 292	309 541	122 621
	D	30,62	35,43	21,47	19,26	30,15	12,93
1969	A	26 440	19 913	5 378	624	475	50
	B	30 660 560	18 130 461	9 364 641	2 657 977	419 139	88 342
	D	30,03	35,52	24,15	15,68	17,75	16,67
1970	A	27 605	20 574	5 975	558	436	62
	B	33 604 692	20 357 371	10 409 511	2 390 186	332 372	115 252
	D	32,44	37,25	25,89	23,06	15,35	18,00
REGIERUNGSBEZIRKE							
NORDWÜRTTEMBERG							
1967	A	7 410	5 416	1 544	110	278	62
	B	7 104 058	4 541 481	1 963 394	298 287	189 949	110 947
	D	34,37	38,83	26,82	28,21	23,98	19,96
1968	A	8 477	6 278	1 734	229	197	39
	B	7 943 125	5 008 580	2 137 613	604 953	121 557	70 422
	D	43,84	51,10	33,31	25,04	42,50	11,05
1969	A	10 595	7 789	2 244	359	174	29
	B	11 325 299	6 360 952	3 733 897	986 158	190 489	53 803
	D	41,54	48,51	35,08	26,71	19,50	15,09
1970	A	10 696	7 722	2 450	280	219	25
	B	12 719 889	7 131 777	4 179 776	1 205 681	148 293	54 362
	D	42,69	48,48	37,52	30,58	19,41	13,68
NORDBADEN							
1967	A	4 266	3 327	887	27	24	1
	B	4 465 943	3 187 241	1 162 099	88 081	26 777	1 745
	D	33,50	37,13	25,60	15,53	5,04	.
1968	A	4 494	3 623	811	35	22	3
	B	4 089 387	3 136 227	860 605	68 695	18 011	5 849
	D	30,73	33,37	22,62	16,33	20,23	10,75
1969	A	5 245	4 138	1 055	38	12	2
	B	4 641 848	3 321 548	1 212 099	97 272	8 281	2 648
	D	32,20	34,92	25,33	26,04	24,99	.
1970	A	5 353	4 257	1 048	30	6	12
	B	5 323 529	3 719 892	1 472 508	107 156	6 734	17 239
	D	31,53	36,97	18,39	24,83	17,79	28,39
SUEDBADEN							
1967	A	4 533	3 437	829	46	213	8
	B	5 262 159	3 404 771	1 490 274	158 993	173 383	34 738
	D	21,11	24,00	15,92	11,20	18,15	20,14
1968	A	4 536	3 456	777	98	191	14
	B	5 414 535	3 648 922	1 270 086	363 053	100 406	32 068
	D	22,83	26,99	14,32	12,87	18,04	14,64
1969	A	5 494	4 120	1 001	136	218	19
	B	8 068 142	4 521 312	2 230 079	1 110 799	174 061	31 891
	D	20,85	27,15	15,19	7,16	17,47	19,17
1970	A	5 898	4 300	1 243	144	192	19
	B	7 829 469	4 578 579	2 447 238	629 827	146 446	27 379
	D	24,64	29,57	19,31	12,63	11,52	21,01
SUEDWÜRTTEMBERG-HOHENZOLLERN							
1967	A	4 556	3 547	846	34	114	15
	B	5 223 147	3 363 854	1 612 856	161 230	51 932	33 275
	D	18,54	20,59	15,23	11,69	13,03	14,40
1968	A	4 691	3 673	854	55	104	5
	B	5 708 041	3 458 724	1 941 877	223 591	69 567	14 282
	D	19,52	23,52	12,60	14,92	28,63	19,30
1969	A	5 106	3 806	1 078	91	71	-
	B	6 625 271	3 926 649	2 188 566	463 748	46 308	-
	D	20,02	24,63	13,97	10,48	10,35	-
1970	A	5 658	4 295	1 234	104	19	6
	B	7 731 805	4 927 123	2 309 989	447 522	30 899	16 272
	D	24,09	28,33	16,62	17,03	13,44	16,38

Baulandpreise der Grundstücksarten für Land und Regierungsbezirke

Tabella 1 A*

A = Zahl der Fälle - B = Übereignete Fläche in qm - D = Durchschnittspreis je qm in DM

Jahr		Bauland insgesamt	davon				Freifläche
			Baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	
BADEN-WÜERTTEMBERG							
1967	A	20 765	15 727	4 106	217	629	86
	B	22 055 307	14 497 347	6 228 623	706 591	442 041	180 705
	D	27,28	30,74	20,98	19,03	19,26	18,80
1968	A	22 198	17 030	4 176	417	514	61
	B	23 155 088	15 252 453	6 210 181	1 260 292	309 541	122 621
	D	30,62	35,43	21,47	19,26	30,15	12,93
1969	A	26 440	19 913	5 378	624	475	50
	B	30 660 560	18 130 461	9 364 641	2 657 977	419 139	88 342
	D	30,03	35,52	24,15	15,68	17,75	16,67
1970	A	27 605	20 574	5 975	558	436	62
	B	33 604 692	20 357 371	10 409 511	2 390 186	332 372	115 252
	D	32,44	37,25	25,89	23,06	15,35	18,00
REGIERUNGSBEZIRKE							
NORDWÜERTTEMBERG							
1967	A	7 410	5 416	1 544	110	278	62
	B	7 104 058	4 541 481	1 963 394	298 287	189 949	110 947
	D	34,37	38,83	26,82	28,21	23,98	19,96
1968	A	8 477	6 278	1 734	229	197	39
	B	7 943 125	5 008 580	2 137 613	604 953	121 557	70 422
	D	43,84	51,10	33,31	25,04	42,50	11,05
1969	A	10 595	7 789	2 244	359	174	29
	B	11 325 299	6 360 952	3 733 897	986 158	190 489	53 803
	D	41,54	48,51	35,08	26,71	19,50	15,09
1970	A	10 696	7 722	2 450	280	219	25
	B	12 719 889	7 131 777	4 179 776	1 205 681	148 293	54 362
	D	42,69	48,48	37,52	30,58	19,41	13,68
NORDBADEN							
1967	A	4 266	3 327	887	27	24	1
	B	4 465 943	3 187 241	1 162 099	88 081	26 777	1 745
	D	33,50	37,13	25,60	15,53	5,04	.
1968	A	4 494	3 623	811	35	22	3
	B	4 089 387	3 136 227	860 605	68 695	18 011	5 849
	D	30,73	33,37	22,62	16,33	20,23	10,75
1969	A	5 245	4 138	1 055	38	12	2
	B	4 641 848	3 321 548	1 212 099	97 272	8 281	2 648
	D	32,20	34,92	25,33	26,04	24,99	.
1970	A	5 353	4 257	1 048	30	6	12
	B	5 323 529	3 719 892	1 472 508	107 156	6 734	17 239
	D	31,53	36,97	18,39	24,83	17,79	28,39
SÜEDBADEN							
1967	A	4 533	3 437	829	46	213	8
	B	5 262 159	3 404 771	1 490 274	158 993	173 383	34 738
	D	21,11	24,00	15,92	11,20	18,15	20,14
1968	A	4 536	3 456	777	98	191	14
	B	5 414 535	3 648 922	1 270 086	363 053	100 406	32 068
	D	22,83	26,99	14,32	12,87	18,04	14,64
1969	A	5 494	4 120	1 001	136	218	19
	B	8 068 142	4 521 312	2 230 079	1 110 799	174 061	31 891
	D	20,85	27,15	15,19	7,16	17,47	19,17
1970	A	5 898	4 300	1 243	144	192	19
	B	7 829 469	4 578 579	2 447 238	629 827	146 446	27 379
	D	24,64	29,57	19,31	12,63	11,52	21,01
SÜEDWÜERTTEMBERG-HOHENZOLLERN							
1967	A	4 556	3 547	846	34	114	15
	B	5 223 147	3 363 854	1 612 856	161 230	51 932	33 275
	D	18,54	20,59	15,23	11,69	13,03	14,40
1968	A	4 691	3 673	854	55	104	5
	B	5 708 041	3 458 724	1 941 877	223 591	69 567	14 282
	D	19,52	23,52	12,60	14,92	28,63	19,30
1969	A	5 106	3 806	1 078	91	71	-
	B	6 625 271	3 926 649	2 188 566	463 748	46 308	
	D	20,02	24,63	13,97	10,48	10,35	
1970	A	5 658	4 295	1 234	104	19	6
	B	7 731 805	4 927 123	2 309 949	447 522	30 899	16 272
	D	24,09	28,33	16,62	17,03	13,44	16,38