

# Veräußerung von Bauland in Baden-Württemberg im Jahre 1965

In den früheren Veröffentlichungen über die Baulandveräußerungen<sup>1</sup> ist die besondere Problematik dieser Statistik eingehend dargelegt worden. Vor allem ist gezeigt worden, daß die Baulandpreisstatistik nicht die Anforderungen erfüllen kann, die an eine echte Preisstatistik zu stellen sind, da es nicht möglich ist, die einzelnen Grundstücke mit einem allgemein und dauernd gültigen Qualitätsmerkmal hinsichtlich der Lage, der Beschaffenheit, des Erschließungsgrades und der Nutzungsmöglichkeit auszustatten. Sind daher an die hauptsächlich interessierende Größe des durchschnittlichen Quadratmeterpreises und seine zeitliche Entwicklung erhebliche Vorbehalte geknüpft, so gestattet die Statistik als Totalerhebung doch eine Beobachtung des Umfangs und der Struktur der Baulandveräußerungen, die in ihren zeitlichen Veränderungen allein schon wichtige Erkenntnisse zu erarbeiten gestatten.

## Landesergebnisse

Im Jahre 1965 wurden 26 227 Übereignungsfälle gemeldet, wobei insgesamt rund 30,2 qkm an Bauflächen ihren Besitzer wechselten. Damit ist der Umfang der Baulandübergewinnungen von 1964 zu 1965 leicht zurückgegangen. Gleichzeitig haben sich beachtliche Verschiebungen in der Zusammensetzung der übereigneten Bauflächen nach Grundstücksarten ergeben. Hierbei ist weniger von Bedeutung, daß der Flächenanteil des sonstigen Baulandes (Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen) von 6,3% im Jahre 1964 auf 8,0% im Jahre 1965 zugenommen hat, denn bei der verhältnismäßig geringen Anzahl der Veräußerungsfälle bei diesen Grundstücksarten ist immer mit Entwicklungssprüngen zu rechnen. Wesentlich hingegen erscheint, daß, wie die nachfolgende Übersicht zeigt, der Anteil der übereigneten Rohbauflächen zugunsten des baureifen Landes abgenommen hat.

<sup>1</sup> Statistische Monatshefte Baden-Württemberg, Heft 9/1963 S. 265 ff. und Heft 3/1966 S. 62 ff.

Die Übersicht weist auch eine erhebliche Zunahme der durchschnittlichen Fläche je Veräußerungsfall vor allem beim Rohbauland aus und zeigt insbesondere eine beachtliche Angleichung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für die beiden wichtigsten Grundstücksarten. Bedenkt man, daß mit

Grundstücksart	Flächenanteil an der insgesamt übereigneten Baufläche in %		Durchschnittliche Fläche je Veräußerungsfall in qm		Durchschnittlicher Preis je qm in DM		Preisänderung 1965 gegen 1964 %
	1964	1965	1964	1965	1964	1965	
Baureifes Land .....	59,3	61,4	942	961	23,20	24,66	+ 6,3
Rohbauland .....	34,3	30,6	1 419	1 509	16,17	18,40	+ 13,8

dem Erwerb von Rohbauland in erhöhtem Maße noch ungewisse Wartezeiten, Erschließungskosten und unter Umständen auch Landabtretungen bis zum Baubeginn verbunden sind, so wird verständlich, daß der gesamte flächenmäßige Umsatzrückgang allein beim Rohbauland aufgetreten ist und daß darüber hinaus alle anderen Grundstücksarten mit der nicht ins Gewicht fallenden Ausnahme der Freifläche an Umsatzbedeutung gewonnen haben (Tabelle 1).

Die geringe Aussagekraft der Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises für Bauland insgesamt (+ 7,9%) wird diesmal allein schon dadurch deutlich, als die Ausgangswerte für 1964 (20,26 DM) und 1965 (21,86 DM) von den verschiedenen Flächenanteilen des baureifen Landes und des Rohbaulandes beeinflusst sind. Tabelle 2 soll von der Breite der Preisstreuung einen Eindruck vermitteln und zugleich die Schwerpunkte aufzeigen. Berücksichtigt man die unterschiedlichen Spannweiten der einzelnen Preisgruppen, so sind im Jahre 1965 über ein Drittel (35,7%) der übereigneten Rohbaufläche zu einem Quadratmeterpreis unter 10 DM abgegeben worden. Mit 31,0% des übereigneten baureifen Landes lag

Tabelle 1

## Übereignung von Bauland nach Grundstücksarten und Regierungsbezirken

Grundstücksart	Baden-Württemberg insgesamt		Nordwürttemberg		Nordbaden		Südbaden		Südwestfalen-Lippe	
	1964	1965	1964	1965	1964	1965	1964	1965	1964	1965
<b>Zahl der Veräußerungsfälle</b>										
Baureifes Land .....	19 117	19 298	7 055	6 648	3 818	3 823	4 074	4 331	4 170	4 496
Rohbauland .....	7 353	6 129	3 226	2 629	1 511	1 087	1 268	1 168	1 348	1 245
Industrieland .....	397	302	197	114	31	27	135	129	34	32
Land für Verkehrszwecke .....	519	429	241	260	62	32	176	115	40	22
Freifläche .....	110	69	50	42	3	—	32	16	25	11
<b>Insgesamt .....</b>	<b>27 496</b>	<b>26 227</b>	<b>10 769</b>	<b>9 693</b>	<b>5 425</b>	<b>4 969</b>	<b>5 685</b>	<b>5 759</b>	<b>5 617</b>	<b>5 806</b>
<b>Übereignete Fläche (1000 qm)</b>										
Baureifes Land .....	18 017,1	18 543,6	6 073,4	5 830,1	3 212,2	3 240,4	4 260,0	4 559,5	4 471,5	4 913,6
Rohbauland .....	10 431,4	9 248,3	4 204,8	3 711,3	1 653,2	1 243,2	2 085,7	1 967,4	2 487,7	2 326,5
Industrieland .....	1 379,5	1 919,0	454,1	489,6	72,6	93,8	772,6	1 233,3	80,2	102,3
Land für Verkehrszwecke .....	277,6	351,5	107,1	242,6	49,9	11,7	75,0	81,0	45,6	16,3
Freifläche .....	269,4	132,3	106,8	76,3	3,0	—	103,0	35,9	56,7	20,1
<b>Insgesamt .....</b>	<b>30 375,1</b>	<b>30 194,6</b>	<b>10 946,3</b>	<b>10 349,8</b>	<b>4 990,9</b>	<b>4 589,0</b>	<b>7 296,2</b>	<b>7 877,2</b>	<b>7 141,7</b>	<b>7 378,7</b>
<b>Kaufpreissumme (1000 DM)</b>										
Baureifes Land .....	418 077,3	457 243,3	212 034,8	210 532,6	69 892,7	74 310,3	68 694,7	92 251,6	67 455,1	80 148,9
Rohbauland .....	168 722,4	170 196,6	83 418,7	85 587,6	26 483,9	20 817,2	27 772,9	32 261,5	31 046,9	31 530,3
Industrieland .....	16 915,4	23 007,5	9 808,1	11 538,7	1 208,8	1 952,1	4 832,7	8 178,9	1 065,8	1 337,9
Land für Verkehrszwecke .....	6 928,6	7 099,6	5 462,2	5 887,8	301,7	265,2	804,8	726,4	359,9	220,2
Freifläche .....	4 666,5	2 361,6	2 917,4	1 360,9	12,3	—	1 241,2	726,1	495,5	274,6
<b>Insgesamt .....</b>	<b>615 310,1</b>	<b>659 908,5</b>	<b>313 641,2</b>	<b>314 907,5</b>	<b>97 899,4</b>	<b>97 344,7</b>	<b>103 346,4</b>	<b>134 144,5</b>	<b>100 423,2</b>	<b>113 511,8</b>
<b>Durchschnittspreise (DM je qm)</b>										
Baureifes Land .....	23,20	24,66	34,91	36,11	21,76	22,93	16,13	20,23	15,09	16,31
Rohbauland .....	16,17	18,40	19,84	23,06	16,02	16,75	13,32	16,40	12,48	13,55
Industrieland .....	12,26	11,99	21,60	23,57	16,65	20,82	6,26	6,63	13,28	13,08
Land für Verkehrszwecke .....	24,96	20,20	51,00	24,27	6,04	22,73	10,73	8,97	7,90	13,51
Freifläche .....	17,32	17,86	27,32	17,84	4,08	—	12,06	20,22	8,74	13,68
<b>Insgesamt .....</b>	<b>20,26</b>	<b>21,86</b>	<b>28,65</b>	<b>30,43</b>	<b>19,62</b>	<b>21,21</b>	<b>14,16</b>	<b>17,03</b>	<b>14,06</b>	<b>15,38</b>

Tabelle 2 **Übereignete Baulandflächen nach Preisgruppen**  
Flächenanteil je Preisgruppe in % der jeweiligen Gesamtfläche

Preis je qm von ... bis unter ... DM	Bauland insgesamt		Davon					
			Baureifes Land		Rohbauland		übrige Grund- stücksarten	
	1964	1965	1964	1965	1964	1965	1964	1965
unter 2	2,9	1,0	1,6	0,6	3,4	1,3	12,0	2,5
2 bis unter 5	10,6	8,1	8,6	6,1	10,8	11,0	28,5	11,6
5 " " 10	24,7	23,4	24,1	21,1	27,7	23,4	15,2	41,9
10 " " 20	28,5	29,7	28,1	31,0	30,2	31,1	22,0	14,8
20 " " 30	14,0	15,6	13,8	15,9	14,4	14,1	12,5	19,7
30 " " 40	7,5	8,4	8,3	8,7	6,5	8,6	6,1	4,8
40 " " 50	4,0	4,8	4,7	4,7	3,2	5,4	2,2	3,4
50 " " 60	2,3	2,7	3,0	3,5	1,4	1,8	0,2	0,4
60 " " 70	1,5	1,7	1,9	2,0	1,0	1,4	0,4	0,2
70 " " 80	1,0	1,1	1,3	1,4	0,7	0,7	0,1	0,3
80 " " 100	1,5	1,5	2,3	2,1	0,4	0,7	0,1	0,1
100 " " 120	0,6	0,7	0,9	1,0	0,2	0,2	0,2	0,1
120 " " 140	0,4	0,5	0,6	0,8	0,1	0,1	0,1	0,0
140 " " 160	0,2	0,2	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1
160 " " 200	0,1	0,3	0,2	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1
200 " " 500	0,1	0,2	0,2	0,3	0,0	0,0	0,2	0,0
500 und mehr	0,1	0,1	0,1	0,2	—	—	0,2	—
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

hier der Schwerpunkt in der Preisgruppe zwischen 10 DM bis unter 20 DM. In beiden Fällen war die Preisentwicklung dadurch gekennzeichnet, daß die Flächenanteile in den Preisgruppen oberhalb des Schwerpunktes im allgemeinen zugenommen haben.

In Tabelle 3 sind die Anteile an den übereigneten Bauflächen der beiden wichtigsten Veräußerer- und Erwerbergruppen zusammengestellt. Damit sind für das Jahr 1965 92,6% des veräußerten baureifen Landes und 95,3% des veräußerten Rohbaulandes nachgewiesen. Als nennenswerte Erwerbergruppe kommen außer den natürlichen Personen und den Gemeinden noch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Frage. Ihr Flächenanteil betrug 1965 am Erwerb des baureifen Landes 9,7% und des Rohbaulandes 11,0%. Zwischen 1964 und 1965 sind, wie die Übersicht zeigt, in den übereigneten Flächenanteilen keine großen Veränderungen eingetreten. Zu erwähnen bleibt lediglich, daß die Gemeinden in noch stärkerem Maße die Baureife des von ihnen erworbenen Rohbaulandes bis zur Wiederveräußerung abgewartet haben.

Tabelle 3  
Die Anteile der übereigneten Bauflächen mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen nach ausgewählten Veräußerer- und Erwerbergruppen  
A = Flächenanteile in %; D = DM je qm

Veräußerer bzw. Erwerber	Bauland insgesamt <sup>1)</sup>		Darunter			
			Baureifes Land		Rohbauland	
	1964	1965	1964	1965	1964	1965
<b>Veräußerer</b>						
Natürliche Personen A	67,7	65,4	61,9	61,1	79,8	82,5
D	22,33	24,43	26,47	28,81	17,20	18,55
Gemeinden (Gv) A	26,6	28,3	32,1	31,5	15,9	12,8
D	13,69	14,44	15,07	15,38	11,32	15,83
<b>Erwerber</b>						
Natürliche Personen A	57,8	57,5	69,8	70,7	42,8	42,3
D	20,47	22,19	21,96	23,70	16,98	17,95
Gemeinden (Gv) A	22,0	19,4	12,1	11,8	37,3	35,3
D	13,89	14,59	14,25	15,86	12,34	13,46

<sup>1)</sup> Einschließlich Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freifläche.

Eine wichtige Entwicklungstendenz wird aus Tabelle 4 ersichtlich. Während sich die Rückläufigkeit der übereigneten Rohbaufläche zwischen 1964 und 1965 auf nahezu alle Gemeindegrößenklassen in gleicher Weise verteilte, hat sich die übereignete baureife Fläche zugunsten der unteren Größenklassen sichtbar verschoben. Dieser Vorgang hängt sicher damit

zusammen, daß es immer schwieriger wird, in den größeren Städten geeignetes Bauland zu finden. Die Anpassung erfolgt über den Preis. Offensichtlich sind die Bauwilligen eher bereit, einen längeren Weg in die Stadt und damit höhere Wegekosten auf die Dauer in Kauf zu nehmen als einmalige hohe Grundstückspreise. Inwieweit außerdem die Schaffung neuer Arbeitsmöglichkeiten in kleinen Gemeinden an dieser Entwicklung beteiligt ist, läßt sich allein aus den Ergebnissen der Baulandpreisstatistik nicht ableiten.

### Regionalergebnisse

Hinsichtlich der übereigneten Bauflächen zeigten sich in den einzelnen Regierungsbezirken unterschiedliche Entwicklungen. Während in den beiden nördlichen Landesteilen der Gesamtflächenumsatz im Jahre 1965 kleiner war als 1964, hat er in den südlichen Regierungsbezirken zugenommen. Die übereignete Rohbaufläche war überall rückläufig, der Umsatz an baureifem Land nur in Nordwürttemberg. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Flächenanteile für baureifes Land und Rohbauland sowie die durchschnittlichen Flächen je Veräußerungsfall in den Regierungsbezirken.

Grundstücksart	Flächenanteile an der insgesamt veräußerten Baufläche in %		Durch- schnittliche Fläche je Ver- äußerungsfall in qm		Preis- veränderung 1965 gegen 1964 %
	1964	1965	1964	1965	

#### Nordwürttemberg

Baureifes Land	55,5	56,3	861	877	+ 3,4
Rohbauland	38,4	35,9	1 303	1 412	+ 16,2

#### Nordbaden

Baureifes Land	64,4	70,6	841	848	+ 5,4
Rohbauland	33,1	27,1	1 094	1 144	+ 4,6

#### Südbaden

Baureifes Land	58,4	57,9	1 046	1 053	+ 25,4
Rohbauland	28,6	25,0	1 645	1 684	+ 23,1

#### Südwestwürttemberg-Hohenzollern

Baureifes Land	62,6	66,6	1 072	1 093	+ 8,1
Rohbauland	34,8	31,5	1 845	1 869	+ 8,6

Hierbei wird ein wesentlicher Unterschied in der Struktur des Baulandmarktes zwischen Nordwürttemberg und Nordbaden sichtbar, der sich im Berichtsjahr noch verstärkt hat. Der Flächenanteil des übereigneten baureifen Landes hat von 1964 zu 1965 in Nordbaden von 64,4% auf 70,6% zugenommen, in Nordwürttemberg von 55,5% auf 56,3%. Zweifellos liegt hier auch mit ein Grund für das unterschiedliche Preisniveau. In Nordwürttemberg lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Rohbauland mit 23,06 DM noch um ein wenig höher als der Durchschnittspreis für baureifes Land mit 22,93 DM in Nordbaden.

Die durchschnittlichen Flächen je Veräußerungsfall sind allgemein größer geworden, jedoch hat sich an den Abstufungen innerhalb der Landesteile kaum etwas geändert. Aus dem Rahmen fallen die Preiserhöhungen in Südbaden, dessen Preisniveau sich damit weitgehend an das nordbadische angeglichen hat.

Mit Hilfe der Kreistabelle (Tabelle 5) lassen sich die aus den verhältnismäßig groben Aufgliederungen gewonnenen Entwicklungsvorgänge bis auf die Ebene der Stadt- und Landkreise gut verfolgen. Allerdings muß berücksichtigt werden, daß bei der geringen Zahl der Veräußerungsfälle, die auf einen Kreis entfallen, Zufälligkeiten das Kreisergebnis stark beeinflussen können. Böblingen ist der einzige Kreis Baden-Württembergs, in dem im Jahr 1965 bei mehr als tausend (1042) Kauffällen eine Baufläche von mehr als einer Million Quadratmeter (1 551 300 qm) übereignet wurde. Als Beispiele

Tabelle 4

## Übereignungen und Preise von Bauland nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse von ... bis unter ... Einwohner Jahr	Baden-Württemberg insgesamt		Nordwürttemberg		Nordbaden		Südbaden		Südwestwürttemberg- Hohenzollern		
	Baufreies Land	Rohbau- land	Baufreies Land	Rohbau- land	Baufreies Land	Rohbau- land	Baufreies Land	Rohbau- land	Baufreies Land	Rohbau- land	
<b>Übereignete Fläche (1000 qm)</b>											
unter 2 000	1964	6 626,7	3 682,4	1 900,5	1 605,5	1 068,7	543,0	1 646,7	761,4	2 010,9	772,5
	1965	6 901,4	3 568,9	1 931,7	1 390,4	979,9	514,5	1 905,5	751,5	2 084,3	912,5
2 000 bis unter 5 000	1964	4 477,7	2 458,3	1 498,3	1 095,0	743,8	399,0	1 241,5	397,0	994,2	567,3
	1965	4 753,9	2 256,2	1 397,5	988,8	1 087,4	203,7	1 171,0	584,9	1 098,0	478,9
5 000 bis unter 10 000	1964	2 380,2	1 442,2	674,2	511,5	530,7	214,4	499,0	228,8	676,3	487,5
	1965	2 479,8	1 190,6	702,3	344,4	525,0	150,5	370,1	168,4	882,5	527,2
10 000 bis unter 20 000	1964	1 157,5	888,1	410,2	200,8	169,3	75,4	241,3	360,6	336,7	251,3
	1965	1 235,1	571,2	419,4	191,1	157,7	76,8	268,7	118,1	389,3	185,2
20 000 bis unter 50 000	1964	1 847,6	1 003,3	932,9	544,7	159,1	27,2	449,2	137,6	306,4	293,8
	1965	1 879,9	794,7	879,9	538,0	76,3	42,2	633,0	76,3	290,7	138,3
50 000 bis unter 100 000	1964	503,2	331,9	227,2	90,7	24,5	95,6	104,5	30,4	147,1	115,2
	1965	458,7	340,8	178,6	161,0	26,2	61,4	85,3	34,1	168,7	84,3
100 000 bis unter 200 000	1964	136,4	199,1	—	—	58,6	29,1	77,8	170,0	—	—
	1965	166,3	252,1	—	—	40,3	18,0	126,0	234,1	—	—
200 000 bis unter 500 000	1964	457,6	269,3	—	—	457,6	269,3	—	—	—	—
	1965	347,6	176,1	—	—	347,6	176,1	—	—	—	—
500 000 und mehr	1964	430,3	156,7	430,3	156,7	—	—	—	—	—	—
	1965	320,8	97,5	320,8	97,5	—	—	—	—	—	—
<b>Durchschnittspreise (DM je qm)</b>											
unter 2 000	1964	11,59	9,73	15,12	11,32	9,65	6,57	11,71	10,45	9,19	7,94
	1965	13,55	11,13	16,94	12,92	12,26	6,66	14,14	12,30	10,48	9,95
2 000 bis unter 5 000	1964	18,49	14,54	27,22	18,70	15,45	12,46	13,64	10,30	13,67	10,95
	1965	20,32	16,23	31,02	21,62	16,42	9,97	16,15	12,77	15,01	11,99
5 000 bis unter 10 000	1964	25,54	16,77	44,25	21,67	22,01	20,57	15,57	12,93	17,03	11,76
	1965	27,89	18,31	45,65	27,00	26,36	17,05	18,55	16,89	18,58	13,45
10 000 bis unter 20 000	1964	28,14	15,09	37,36	20,38	30,47	12,41	21,79	11,62	20,30	16,65
	1965	30,33	20,39	38,48	22,41	30,89	14,90	23,15	19,08	26,27	21,43
20 000 bis unter 50 000	1964	32,62	25,01	38,80	30,12	18,36	19,04	25,29	19,10	31,94	18,86
	1965	37,79	28,28	45,52	35,05	33,37	22,47	29,87	20,20	32,78	19,87
50 000 bis unter 100 000	1964	58,93	37,49	72,37	43,94	142,07	39,95	23,87	45,85	49,26	28,17
	1965	63,41	40,28	78,92	44,49	123,34	36,84	71,57	41,09	33,57	34,42
100 000 bis unter 200 000	1964	70,96	32,32	—	—	69,78	64,47	71,85	26,81	—	—
	1965	69,45	35,48	—	—	80,77	80,02	65,84	32,06	—	—
200 000 bis unter 500 000	1964	45,36	23,71	—	—	45,37	23,71	—	—	—	—
	1965	48,05	39,76	—	—	48,05	39,76	—	—	—	—
500 000 und mehr	1964	103,96	58,78	103,96	58,78	—	—	—	—	—	—
	1965	100,16	84,74	100,16	84,74	—	—	—	—	—	—

einer zufälligen Beeinflussung der Ergebnisse seien die Landkreise Emmendingen und Tettnang genannt. Die in diesen Kreisen sichtbar gewordenen starken Verschiebungen der Veräußerungen vom Rohbauland zum baureifen Land können allein dadurch zustande gekommen sein, daß ein großer Teil

der Gemeinden in diesen Kreisen fast gleichzeitig neue Flächennutzungspläne verabschiedet hat. Auch das in einigen wenigen Kreisen festgestellte Ergebnis, daß der Durchschnittspreis für Rohbauland höher lag als der für baureifes Land, hat seine Ursache in der geringen Anzahl der Kauffälle für

Tabelle 5

Baulandpreise nach Stadt- und Landkreisen sowie ausgewählten Grundstücksarten  
Z = Zahl der Fälle F = Übereignete Fläche (1 000 qm) D = Durchschnittspreise DM je qm

Stadt- und Landkreis	Insgesamt		Baufreies Land		Rohbauland		Stadt- und Landkreis	Insgesamt		Baufreies Land		Rohbauland			
	1964	1965	1964	1965	1964	1965		1964	1965	1964	1965	1964	1965		
<b>Nordwürttemberg</b>															
Stuttgart Stadtkreis	Z	702	420	521	318	147	89	Noch: Nordwürttemberg							
	F	620,0	432,3	430,3	320,8	156,7	97,5	Aalen Landkreis	Z	506	461	207	260	298	200
	D	97,52	95,45	103,96	100,16	58,78	84,74		F	385,5	422,0	162,0	228,9	223,3	192,9
Heilbronn ..	Z	122	106	83	51	38	55	Backnang ..	Z	448	520	213	370	235	149
	F	120,4	124,3	82,7	43,8	37,5	80,6		F	455,1	559,2	170,4	288,1	284,7	270,8
	D	53,05	54,49	57,81	78,21	42,21	41,60	D	20,17	22,52	21,51	24,65	19,37	20,27	
Ulm ..	Z	64	44	41	31	21	12	Böblingen ..	Z	1212	1042	678	654	337	256
	F	83,7	121,8	43,1	35,4	23,7	42,2		F	1619,3	1551,3	757,0	623,6	597,8	544,0
	D	44,73	47,88	63,29	83,16	35,10	42,34	D	27,45	29,70	35,11	40,55	22,28	22,96	

Noch : Baulandpreise nach Stadt- und Landkreisen sowie ausgewählten Grundstücksarten  
 Z = Zahl der Fälle F = Übereignete Fläche (1000 qm) D = Durchschnittspreise DM je qm

Stadt- und Landkreis	Insgesamt		Baureifes Land		Rohbauland		Stadt- und Landkreis	Insgesamt		Baureifes Land		Rohbauland			
	1964	1965	1964	1965	1964	1965		1964	1965	1964	1965	1964	1965		
Noch : Nordwürttemberg						Noch : Nordbaden									
Crailsheim Landkreis	Z	317	309	277	279	34	23	Buchen Landkreis	Z	226	221	147	86	72	130
	F	361,1	422,5	262,8	319,3	85,5	99,9		F	300,5	320,7	206,3	126,5	88,4	188,2
	D	7,78	8,97	7,53	8,14	8,59	11,76		D	5,61	6,04	5,90	8,22	4,88	4,57
Esslingen "	Z	399	216	319	181	61	35	Heidelberg "	Z	675	477	491	394	183	83
	F	253,7	149,0	200,3	125,6	49,4	23,4		F	581,4	442,9	439,7	364,9	141,6	78,0
	D	63,62	75,61	67,46	76,97	49,84	68,31		D	21,56	23,09	21,00	23,81	23,29	19,77
Göppingen "	Z	850	765	684	630	135	86	Karlsruhe "	Z	682	611	404	537	269	74
	F	936,1	1010,1	629,3	704,2	253,2	144,3		F	539,4	514,0	289,2	457,0	249,3	57,0
	D	25,91	30,19	28,44	32,12	21,95	20,44		D	16,02	20,21	18,88	20,80	12,72	15,51
Heidenheim "	Z	464	369	280	202	183	167	Mannheim "	Z	800	699	736	666	58	30
	F	595,4	513,6	348,1	254,1	247,2	259,5		F	531,5	520,8	460,0	472,4	52,7	47,2
	D	11,34	13,43	12,31	16,18	9,96	10,73		D	24,76	29,34	24,78	29,53	27,00	27,66
Heilbronn "	Z	818	818	395	509	421	309	Mosbach "	Z	293	187	172	69	121	118
	F	753,9	673,0	368,8	360,7	383,0	312,3		F	265,4	165,4	153,4	56,7	112,0	108,8
	D	18,81	22,97	19,82	25,38	17,86	20,18		D	10,41	10,04	12,51	13,72	7,52	8,13
Künzelsau "	Z	101	136	7	99	129	129	Pforzheim "	Z	369	348	170	231	197	117
	F	118,6	130,1	6,2	116,1	123,9	136,1		F	276,3	275,3	116,3	173,7	154,4	101,6
	D	11,31	13,83	18,27	10,98	13,61	13,61		D	16,46	17,76	18,36	19,07	15,46	15,50
Leonberg "	Z	485	414	309	233	163	176	Sinsheim "	Z	626	585	514	498	112	87
	F	451,2	393,9	253,7	197,7	149,8	185,7		F	666,6	521,3	444,5	399,6	222,1	121,8
	D	44,01	48,28	52,80	62,38	34,36	34,23		D	8,36	10,55	9,59	11,46	5,89	7,58
Ludwigsburg "	Z	1118	1058	826	712	203	218	Tauberbischofsheim	Z	317	439	159	210	149	216
	F	866,0	713,1	513,7	384,5	258,3	284,8		F	292,5	431,1	117,5	183,5	161,5	228,1
	D	43,58	49,72	54,18	64,24	29,46	35,63		D	6,96	8,33	8,81	10,58	5,71	6,69
Mergentheim "	Z	223	205	168	179	18	4	Südbaden							
	F	253,8	287,7	166,1	246,5	55,5	13,6	Freiburg Stadtkreis im Breisgau	Z	187	234	57	105	80	87
	D	13,19	17,50	15,62	19,63	4,97	8,48		F	292,5	449,7	77,8	126,0	170,0	234,1
D	13,19	17,50	15,62	19,63	4,97	8,48	D		38,36	37,83	71,85	65,84	26,81	32,06	
Nürtingen "	Z	494	555	310	370	177	171	Baden-Baden "	Z	142	97	68	52	11	28
	F	442,9	607,1	204,8	316,0	230,0	252,6		F	128,2	89,1	43,4	51,4	9,8	33,3
	D	25,98	30,49	30,15	33,97	21,96	27,37		D	34,48	52,30	62,48	65,96	30,74	34,62
Öhringen "	Z	268	301	188	182	79	118	Bühl Landkreis	Z	443	360	358	310	50	26
	F	384,3	435,6	209,5	198,1	173,0	219,1		F	646,9	1213,7	356,6	308,2	85,3	55,8
	D	9,74	10,88	12,27	12,57	6,61	9,43		D	9,92	7,68	13,84	14,74	8,88	11,63
Schw. Gmünd "	Z	386	373	299	313	77	57	Donaueschingen "	Z	272	265	247	232	7	19
	F	410,4	336,2	247,4	252,3	141,8	81,2		F	394,6	338,6	321,2	250,7	52,2	65,8
	D	13,65	16,77	15,51	17,76	11,42	13,67		D	7,35	8,08	7,70	8,70	4,85	6,22
Schw. Hall "	Z	251	244	200	203	50	35	Emmendingen "	Z	432	421	273	323	133	87
	F	340,5	223,4	225,7	186,5	110,0	32,0		F	684,9	547,5	304,3	360,5	201,4	136,5
	D	7,73	10,77	8,68	11,28	5,99	7,93		D	10,11	13,40	13,61	14,87	10,98	12,76
Ulm "	Z	335	300	149	198	185	101	Freiburg "	Z	219	278	138	203	74	71
	F	338,1	366,0	104,1	175,3	231,5	188,1		F	263,8	379,0	141,1	225,7	109,1	135,4
	D	12,93	14,32	14,40	17,31	12,32	11,67		D	19,91	25,32	23,99	27,36	15,28	24,15
Vaihingen "	Z	463	310	334	243	126	60	Kehl "	Z	72	90	58	82	9	1
	F	439,5	252,8	263,9	183,9	173,5	53,8		F	85,8	109,7	54,7	76,5	17,8	1
	D	13,40	19,05	15,29	20,17	10,43	11,71		D	9,03	11,36	7,65	9,82	11,94	
Waiblingen "	Z	743	727	572	523	139	179	Konstanz "	Z	390	368	360	304	29	64
	F	716,8	624,8	427,3	378,7	222,8	209,2		F	437,9	397,1	375,2	315,0	61,7	82,1
	D	34,92	43,17	43,70	52,22	23,07	29,99		D	27,86	42,69	25,38	45,00	43,04	33,82
Nordbaden															
Karlsruhe Stadtkreis	Z	438	360	251	246	185	111	Lahr "	Z	292	399	199	318	67	49
	F	491,7	441,1	267,9	267,9	223,2	169,6		F	382,4	574,4	264,4	469,8	91,7	79,3
	D	29,55	40,25	34,92	40,53	23,07	40,22		D	11,06	13,62	9,98	14,73	14,99	7,39
Heidelberg "	Z	69	55	44	40	23	15	Lörrach "	Z	429	507	330	426	72	63
	F	92,6	58,3	58,6	40,3	29,1	18,0		F	530,9	673,4	345,0	450,3	121,5	164,0
	D	65,48	80,54	69,78	80,77	64,47	80,02		D	15,51	19,26	17,24	22,19	11,89	9,80
Mannheim "	Z	235	178	169	139	13	4	Müllheim "	Z	116	164	58	98	56	63
	F	301,5	161,4	189,6	82,3	46,1	6,5		F	154,1	185,1	64,8	113,3	68,8	70,7
	D	44,80	49,47	60,44	72,31	26,79	27,57		D	13,27	22,86	15,51	23,64	13,28	21,67
Pforzheim "	Z	113	97	48	44	64	53	Hochschwarzwald "	Z	229	176	165	162	43	8
	F	122,3	87,6	24,5	26,2	95,6	61,4		F	397,1	241,2	213,3	204,4	63,8	17,5
	D	60,23	62,72	142,07	123,34	39,95	36,84		D	8,83	12,42	11,78	12,96	9,44	9,33
Bruchsal Landkreis	Z	582	712	513	663	65	49	Offenburg "	Z	270	247	134	156	130	65
	F	529,2	649,1	444,8	592,0	77,3	57,1		F	342,8	332,6	131,6	159,5	139,6	76,1
	D	10,39	12,24	10,91	12,38	8,06	10,80		D	11,05	13,91	15,29	19,41	10,75	9,82

Noch: Baulandpreise nach Stadt- und Landkreisen sowie ausgewählten Grundstücksarten  
 Z = Zahl der Fälle F = Übereignete Fläche (1000 qm) D = Durchschnittspreise DM je qm

Stadt- und Landkreis			Insgesamt		Baureifes Land		Rohbauland		Stadt- und Landkreis			Insgesamt		Baureifes Land		Rohbauland	
			1964	1965	1964	1965	1964	1965				1964	1965	1964	1965	1964	1965
Noch: Südbaden									Noch: Südwestfalen- Hohenzollern								
Rastatt	Landkreis	Z	802	743	504	470	255	229	Hechingen	Landkreis	Z	179	197	139	170	40	27
		F	665,7	622,3	383,2	347,3	227,1	209,9			F	185,0	187,0	154,4	152,3	30,7	34,7
		D	10,50	13,00	12,02	14,96	9,19	11,68			D	8,73	9,23	9,25	9,99	6,07	5,90
Säckingen	"	Z	181	163	149	124	31	37	Horb	"	Z	68	121	25	80	42	36
		F	213,8	225,5	159,6	141,5	53,9	68,6			F	57,4	191,9	19,5	124,5	37,2	60,5
		D	9,06	9,75	9,51	11,04	7,75	7,62			D	6,22	8,32	5,63	10,25	6,57	4,57
Stockach	"	Z	164	164	152	162	12	2	Münsingen	"	Z	210	171	174	150	34	20
		F	227,5	149,4	197,2	148,2	30,3				F	259,8	189,8	219,0	162,1	39,0	24,7
		D	10,90	11,52	10,83	11,38	11,41				D	8,35	8,45	8,25	8,24	9,10	8,37
Überlingen	"	Z	347	340	211	201	136	139	Ravensburg	"	Z	467	542	442	522	17	8
		F	670,7	452,0	217,2	203,8	453,5	248,2			F	656,2	639,1	540,2	540,2	84,9	51,0
		D	16,88	20,59	27,09	29,53	11,99	13,24			D	13,75	19,56	15,06	20,38	6,90	14,83
Villingen	"	Z	307	304	307	291	-	13	Reutlingen	"	Z	548	541	172	205	340	328
		F	317,6	378,4	317,6	308,6	-	69,8			F	579,2	708,4	140,2	289,2	401,1	406,0
		D	12,98	12,64	12,98	11,88	-	16,00			D	24,45	24,21	34,13	27,12	21,37	22,59
Waldshut	"	Z	287	309	209	188	66	111	Rottweil	"	Z	385	373	322	312	48	39
		F	379,0	414,1	217,2	199,4	122,5	195,5			F	540,2	600,4	290,1	320,8	223,0	247,4
		D	9,76	12,76	10,57	13,55	8,01	12,16			D	10,46	10,51	11,04	13,26	10,25	6,82
Wolfach	"	Z	104	130	97	124	7	6	Saulgau	"	Z	163	307	146	278	17	29
		F	80,0	104,4	74,6	99,4	5,4	5,0			F	273,9	391,4	146,1	297,4	127,8	94,0
		D	11,10	12,11	11,30	12,18	8,39	10,61			D	8,30	10,94	12,79	11,67	3,18	8,61
Südwestfalen- Hohenzollern									Sigmaringen								
Balingen	Landkreis	Z	255	279	76	101	179	178			Z	351	212	328	206	23	6
		F	270,0	295,6	60,9	94,7	209,2	200,9			F	473,4	297,5	400,2	289,7	73,2	7,8
		D	12,06	14,89	20,07	21,43	9,72	11,81			D	7,41	8,71	8,24	8,67	2,86	10,15
Biberach	"	Z	377	448	327	443	48	5	Tettmang	"	Z	278	290	191	224	84	66
		F	399,5	431,6	325,2	374,4	69,3	57,2			F	408,6	344,8	187,7	255,8	216,6	89,0
		D	11,24	14,89	11,70	13,97	9,46	17,14			D	27,86	27,85	36,26	27,89	20,87	27,75
Calw	"	Z	725	736	564	516	148	217	Tübingen	"	Z	449	374	441	368	5	5
		F	885,2	926,1	601,6	587,3	249,4	331,9			F	418,6	334,0	406,3	327,3	7,3	5,4
		D	15,93	16,37	16,45	17,26	15,69	14,62			D	24,09	22,23	24,30	22,44	16,66	11,80
Ehingen	"	Z	192	252	170	232	22	17	Tuttlingen	"	Z	519	543	370	399	143	140
		F	270,3	299,7	181,7	220,6	88,7	67,3			F	810,1	842,1	368,8	452,9	432,7	384,9
		D	9,30	11,49	10,49	11,39	6,89	13,20			D	9,65	12,16	11,70	13,54	7,88	10,49
Freudenstadt	"	Z	161	162	6	50	153	106	Wangen	"	Z	290	258	277	240	5	18
		F	198,8	201,2	3,8	42,8	193,5	147,3			F	455,4	497,9	425,8	381,6	4,1	116,4
		D	15,11	18,43	18,65	32,28	15,09	14,53			D	11,00	11,16	11,57	13,17	3,55	4,55

Rohbauland und ist zufallsbedingt. Sucht man trotz dieser Vorbehalte nach einheitlichen Entwicklungstendenzen, so stellt man fest, daß die Baulandveräußerungen, gemessen an der übereigneten Baufläche, in den Ballungszentren des Stadtkreises Stuttgart und den anliegenden Landkreisen Esslingen, Böblingen, Ludwigsburg und Leonberg sowie der Stadt- und

Landkreise Mannheim, Heidelberg und auch Karlsruhe abgenommen haben, während die Entwicklung in den Erholungsgebieten des Südschwarzwaldes mit den Kreisen Freiburg (Stadt- und Landkreis), Lahr, Lörrach, Waldshut und Müllheim gegenüber dem Vorjahr umgekehrt verlief.

Dipl.-Volkswirt Karl Sauter

## Entwicklung der Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Stadt- und Landkreise 1957-1964

### Ergebnisse der Sozialproduktberechnungen

#### Vorbemerkung

Sozialproduktberechnungen sind im engeren Sinn statistische Ermittlungen, mit denen die wirtschaftliche Leistung eines Landes als Ganzes erfaßt werden soll, und im weiteren Sinn, vor allem in der Form volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen, eine quantitative Beschreibung des gesamten Wirtschaftsablaufs. Immer mehr setzt sich die Erkenntnis durch, daß eine gesunde Wirtschafts- und Konjunkturpolitik sich nicht nur an einem einzelnen Symptom orientieren kann, sondern daß eine Vielzahl makroökonomischer Daten erforderlich ist, um die Zusammenhänge und die Auswirkungen einzelner Maßnahmen zu erkennen. Kein Land möchte deshalb heute auf solche Zahlen verzichten.

Während für die meisten Staaten im allgemeinen bereits volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen in mehr oder weniger tiefer Gliederung erstellt werden, können die Bundesländer, mit wenigen Ausnahmen, im Rahmen der Sozialproduktberechnungen bisher erst das *Inlandsprodukt* in seinen verschiedenen Formen und Gliederungen als wichtiges Kernstück einer Gesamtrechnung berechnen und veröffentlichen<sup>1</sup>. Damit wird es ermöglicht, eine größenmäßige Vorstellung von der wirtschaftlichen Gesamtleistung der Länder zu vermitteln und Aufschluß darüber zu geben, wie sich die Produktion von Waren und Dienstleistungen im einzelnen zusammensetzt und

<sup>1</sup> Vgl. „Die Entwicklung des Inlandsprodukts in Baden-Württemberg 1950 bis 1965“ in *Statistische Monatshefte Baden-Württemberg*, Heft 10/1966.