

STATISTISCHES
BUNDESAMT
WIESBADEN

FACHSERIE M

PREISE LÖHNE WIRTSCHAFTSRECHNUNGEN

Reihe 5

Preise und Preisindices für Bauwerke und Bauland

II. Baulandpreise

1. Vierteljahr 1971

Hinweis: Wegen Veränderung des Umfangs aufgrund technischer
Umstellungen beträgt der Bezugspreis der Vierteljahreshefte ab
1. Vj. 1971 DM 2,-; der Jahresbezugspreis DM 7,-.



Bestellnummer: 310520 – 710301

VERLAG W. KOHLHAMMER, STUTTGART UND MAINZ

Inhalt

Textteil	Seite
Erläuterungen	4
Tabellenteil	
1. Baulandpreise nach Baulandarten, Ländern bzw. Stadtstaaten und Gemeindegroßenklassen	7
2. Baulandpreise nach Baulandarten, Ländern und Baugebieten	12
3. Baulandpreise nach Baulandarten vom 3. Vierteljahr 1961 bis zur Gegenwart	16
Schaubild	18

Die Angaben beziehen sich auf das Bundesgebiet. Falls Berlin (West)
nicht einbezogen ist, wird dies besonders vermerkt.

Zeichenerklärung

- Q = unter 500 qm bzw. unter 500 DM
- = nichts vorhanden
- . = kein Nachweis vorhanden oder aus Gründen
der Geheimhaltung nicht ausgewiesen, in
der Gesamtsumme jedoch enthalten.

Schlüssel zu den Abkürzungen

- A = Zahl der Fälle
- B = Fläche in 1 000 qm
- C = Kaufsumme in 1 000 DM
- D = Durchschnittspreis je qm
- E = Niedrigster Preis je qm
- F = Höchster Preis je qm

Erschienen im Oktober 1971
Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet.
Preis: DM 2,-

Erläuterungen

A. Ergebnisse

Im 1. Vierteljahr 1971 wurden in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes 29 149 unbebaute Grundstücke veräußert 31 423 im 4. Vierteljahr 1970). Dabei wechselte eine Gesamtfläche von 4 263 (4 568) ha mit einer Gesamtkaufsumme von 1 143 (1 168) Mill.DM und einem Durchschnittspreis von 26,81 (25,58) DM/qm den Eigentümer. Der Hauptanteil aller Veräußerungsfälle nach Baulandarten lag mit rd. 72 (72) % bei "Baureifem Land" und mit rd. 21 (21) % bei "Rohbauland". Nur 7 (7) % entfielen auf "Sonstiges Bauland". "Baureifes Land" wurde im Bundesdurchschnitt für 33,71 (31,79) DM/qm, "Rohbauland" für 19,32 (19,10) DM/qm und "Sonstiges Bauland" für 19,05 (15,68) DM/qm abgegeben.

Die Aufgliederung nach Gemeindegrößenklassen zeigt, daß im Berichtsvierteljahr 30 (32) % der insgesamt veräußerten Baulandflächen auf die Gemeinden unter 2 000 Einwohnern entfielen, während nur 9 (7) % aus Gemeinden mit 200 000 und mehr Einwohnern gemeldet wurden. In den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern wechselte "Baureifes Land" für 15,02 (14,89) DM/qm, "Rohbauland" für 10,94 (11,74) DM/qm und "Sonstiges Bauland" für 6,47 (5,64) DM/qm den Eigentümer. In den Gemeinden mit 200 000 und mehr Einwohnern lagen die Preise - wie im Vorvierteljahr - z.T. um mehr als das Vierfache höher.

Die Darstellung nach Baugebieten läßt erkennen, daß 61 (62) % aller Fälle mit einem Preis von 31,80 (31,42) DM/qm auf Verkäufe in Wohngebieten und 35 (35) % mit einem Preis von 14,74 (14,33) DM/qm auf Veräußerungen in Dorfgebieten entfielen. Zum Erwerb von Grundstücken in den Wohngebieten mußten für "Baureifes Land" 38,04 (37,89) DM/qm, für "Rohbauland" 23,22 (21,79) DM/qm und für "Sonstiges Bauland" 16,67 (16,69) DM/qm bezahlt werden. Auf die anderen nachgewiesenen Baugebiete, wie Geschäftsgebiete, Geschäftsgebiete mit Wohngebieten gemischt und Industriegebiete, entfielen nur rd. 4 (3) % aller Baulandveräußerungen.

B. Grundlagen

1. Rechtsgrundlage

Das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605) sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erhebung von Preisen für Grundstücke vor. Die Erfassung der bebauten und der land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurde zunächst zurückgestellt und mit der Erhebung der Kauffälle von unbebautem Bauland innerhalb der Baugebiete der Gemeinden durch die Statistischen Landesämter bei den auskunfts-pflichtigen Finanzämtern ab 3. Vierteljahr 1961 als Statistik der Baulandpreise begonnen.

2. Geschichtlicher Rückblick

Voraussetzung für den Beginn dieser Statistik war die Aufhebung der Preisbindung für unbebaute Grundstücke - sie bestand seit dem 26. November 1936 - mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 durch das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

Als Vorläuferin dieser Statistik können die in den Vierteljahresheften zur Statistik des Deutschen Reiches vom Statistischen Reichsamts veröffentlichten Ergebnisse über den Grundbesitzwechsel in etwa 50 Groß- und Mittelstädten für 1927 bis 1938 angesehen werden. Vgl. außerdem "Hamburg in Zahlen", Sonderheft 1, Jahrgang 1963, mit Baulandpreisen in Hamburg 1903 - 1937 und 1955 - 1962.

3. Erhebungsvorgang

Die Finanzämter erhalten durch die Veräußerungsanzeigen der Notare gem. § 2 der Durchführungsverordnung zum Grunderwerbsteuergesetz (GrEStDV) vom 30. März 1940 (RGBl. I S. 595) und durch eine beglaubigte Abschrift der Kaufverträge Kenntnis von allen notariell zu beurkundenden Grundstückskaufverträgen.

Die Grunderwerbstelle des Finanzamtes teilt den Inhalt dieser Anzeigen ihrerseits durch Veräußerungsmitteilungen der Bewertungsstelle des Finanzamtes mit, welche gem. § 43 Abs. 4 der DVO zum Bewertungsgesetz vom 5. Februar 1935 (RGBl. I S. 90) und § 166 Abs. 3 der RAO (Stand: 1. Mai 1962) eine Kaufpreissammlung führt. Diese Veräußerungsmitteilungen der Grunderwerbstellen bilden die formalen Unterlagen für die Baulandpreisstatistik.

Für jeden Kauffall muß von den Finanzämtern ein Erhebungsbogen mit bundeseinheitlichen Merkmalen ausgefüllt und an das betreffende Statistische Landesamt übersandt werden. Die Ausfüllung der Bogen erfolgt anhand der "Bodenwert-Richtlinien" - d.h. der Richtlinien für die Finanzämter zur Ermittlung der Bodenwerte, herausgegeben vom Bundesminister der Finanzen, Bonn 1957 - und anhand der Bauleitpläne, die dem Finanzamt gem. § 172 BBauG von den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

In dieser Statistik wird nach folgenden Baulandarten unterschieden:

a) Baureifes Land

Zum baureifen Land gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Er-schließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Es liegt im allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt. Es fallen hierunter in erster Linie Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auf die Größe des Grundstücks kommt es nicht an. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

b) Rohbauland

Das Rohbauland ist im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbebauten Grundstücke, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

c) Sonstiges Bauland

Zum sonstigen Bauland gehören Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen.

ca) Industrieland

Als Industrieland gelten unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Gewerbe dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes vorrätig gehalten werden, sowie Flächen, die nach der Verkehrsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

cb) Land für Verkehrszwecke

Land für Verkehrszwecke ist Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist. Straßenland, das gewerblich genutzt wird (z.B. zur Aufstellung von Zeitungskiosken und Verkaufsständen usw.), soll wie baureifes Land behandelt werden. (RFH-Urteil vom 19. Januar 1939 - RStBl. 1939 S. 596).

cc) Freiflächen

Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit oder Volkserholung dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche ausgewiesen sind. Welche Flächen im einzelnen als Freiflächen ausgewiesen sind, ist bei der Gemeinde zu erfragen. Werden Flächen, die bisher zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, als Freiflächen ausgewiesen, aber weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind diese Flächen als land- und forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen.

4. Umfang der Aufbereitung

Die Aufbereitung erfolgt vierteljährlich und jährlich. Da sich die Bearbeitung der einzelnen Kauffälle bei den Finanzämtern durch Rückfragen für die Einheitswertfeststellung stark verzögern kann, können die vierteljährlichen Zahlen nur als vorläufig angesehen werden, während die Jahreszahlen durch die in ihnen enthaltenen Nachmeldungen praktisch das Ergebnis einer Totalerhebung sind.

5. Methodische Grundlagen

Die Methode dieser Statistik wurde in "Wirtschaft und Statistik" 1962/8 und 11 dargestellt und in den beiden Heften der Fachserie M, Reihe 5/II, - Vj 3/61 - Vj 2/62 sowie - Vj 3 u. 4/62 wiederholt. Bis 1964 enthalten die Hefte:

Anzahl der Fälle, Flächen in 1000 qm sowie flächengewogene Durchschnittspreise nach verschiedenen Gliederungsmerkmalen.

Ab 1965 werden auch noch die Kaufsummen in 1000 DM für die aufgeführten fünf Baulandarten veröffentlicht.

Die Vierteljahreshefte gliedern sich in:

Textteil

- Erläuterungen
- A. Ergebnisse
- B. Grundlagen

Tabellenteil

1. Baulandpreise nach Baulandarten, Ländern bzw. Stadtstaaten und Gemeindegrößenklassen
2. Baulandpreise nach Baulandarten, Ländern und Baugebieten
3. Baulandpreise nach Baulandarten vom 3. Vierteljahr 1961 bis zur Gegenwart

Schaubild

Die Jahreshefte gliedern sich in:

Textteil

- Erläuterungen
- A. Ergebnisse
- B. Grundlagen

Gliederung der in Tabelle 3 aufgeführten ausgewählten kreisfreien Städte nach Ländern in alphabetischer Reihenfolge

Tabellenteil

1. Baulandpreise nach Baulandarten, Baugebieten und Gemeindegrößenklassen
2. Baulandpreise nach Baulandarten, Ländern und Baugebieten
3. Baulandpreise nach Baulandarten, ausgewählten kreisfreien Städten sowie nach Baugebieten
4. Baulandpreise nach Baulandarten, Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen
5. Baulandpreise nach Baulandarten, Veräußerern und Erwerbern
6. Baulandpreise nach Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Verwandschaftsverhältnissen
7. Baulandpreise nach Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Preisgruppen

Schaubild

Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind für einen zeitlichen Vergleich jedoch nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich in jedem Vierteljahr bzw. Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Baulandpreise hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch prozentuale Veränderungen veröffentlicht. Da es sehr schwierig ist, die einzelnen Baugrundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit eindeutig abzugrenzen, empfiehlt es sich, - für die Beurteilung von Einzelfällen - die von den Gutachterausschüssen (§§ 136 ff BBauG) festgestellten "Richtwerte", bei denen die ursprünglichen Kaufpreise nach gewissen Gesichtspunkten zur besseren Vergleichbarkeit abgeändert wurden, zum Vergleich heranzuziehen.

6. Bezug der Vierteljahrs- und Jahreshefte

Die Ergebnisse der Statistik der Baulandpreise erscheinen vierteljährlich vom 3. Vierteljahr 1961 an und jährlich ab 1962 in den Heften der Fachserie M, Reihe 5, II. Baulandpreise. Diese Hefte können vom Verlag W. Kohlhammer GmbH, Abteilung Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, 65 Mainz 42, Siemensstraße 3, Postfach 120 oder über den Buchhandel bezogen werden.

1. BAULANDPREISE NACH BAULANDARTEN, LAENDERN BZW. STADTSTAATEN UND GEMEINDEGROESSENKLASSEN

BAU- LAND- ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- BAULAND LAND ZUSAMMEN	SONST. BAULAND	INDU- STRIE- LAND	LAND FUER VER- KEHRS- ZWECKE	FREI- FLAE- CHEN	BAU- LAND- ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- BAULAND LAND ZUSAMMEN	SONST. BAULAND	INDU- STRIE- LAND	LAND FUER VER- KEHRS- ZWECKE	FREI- FLAE- CHEN
NIEDERSACHSEN													
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 50 000 BIS UNTER 100 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 100 000 BIS UNTER 200 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 200 000 BIS UNTER 500 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 50 000 UND MEHR EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN													
INSGESAMT													
NORDRHEIN-WESTFALEN													
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 50 000 BIS UNTER 100 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 100 000 BIS UNTER 200 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 200 000 BIS UNTER 500 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 50 000 UND MEHR EINWOHNERN													
INSGESAMT													

1. BAULANDPREISE NACH BAULANDARTEN, LAENDERN BZW. STADTSTAATEN UND GEMEINDEGROESSENKLASSEN

BAU- LAND ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- BAULAND LAND ZUSAMMEN	SONST. BAU- LAND ZUSAMMEN	INDU- STRIE- LAND	LAND FUEP VER- KEHRS- ZWECKE	FREI- FLAE- CHEN	BAU- LAND- ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- BAULAND LAND ZUSAMMEN	SONST. BAU- LAND ZUSAMMEN	INDU- STRIE- LAND	LAND FUEP VER- KEHRS- ZWECKE	FREI- FLAE- CHEN
HESSEN													
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN													
INSGESAMT													
RHEINLAND-PFALZ													
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN													
INSGESAMT													
GERMANY													
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN													
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN													
INSGESAMT													

I. BAULANDPREISE NACH BAULANDARTEN, LAENDERN BWZ. STADTSTAATEN UND GEMEINDEGROESSENKLASSEN

BAU- LAND ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- LAND	SONST.- BAULAND ZUSAMMEN	INDU- STRIE- LAND	LAND FUER VER- KEHRS- ZWECKE	BAU- LAND- ARTEN INS- GFSAMT	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- LAND	SONST.- BAULAND ZUSAMMEN	INDU- STRIE- LAND	LAND FUER VER- KEHRS- ZWECKE	FREI- FLAE- CHEN
BADEN-WUERTTEMBERG												
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN												
BAYERN												
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN												
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN												
INSGESAMT												

**BAULANDPREISE NACH BAULANDARTEN
VOM 3. VIERTELJAHR 1961 BIS ZUR GEGENWART¹⁾**





