

**PREISE**

**FACHSERIE**

**17**

**Reihe 5**

## **Kaufwerte für Bauland**

### **1. Vierteljahr 1977**

**Statistisches Bundesamt**  
Bibliothek - Dokumentation - Archiv

**Hinweis:** Dieser Bericht erschien bisher in Fachserie M: Preise, Löhne, Wirtschaftsrechnungen,  
Reihe 5/II (Kennziffer: 310520)



**HERAUSGEBER: STATISTISCHES BUNDESAMT WIESBADEN**

**VERLAG: W. KOHLHAMMER GMBH STUTTGART UND MAINZ**

**Bestellnummer: 2170500 – 77321**

Erschienen im Oktober 1977

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet

Preis: DM 3,20

## Inhalt

Textteil	Seite
Erläuterungen .....	5
Schaubild .....	8
Tabelleteil	
1 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Ländern bzw. Stadtstaaten und Gemeindegrößenklassen .....	9
2 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Ländern und Baugebieten .....	14
3 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten vom 3. Vierteljahr 1961 bis zur Gegenwart .....	18

**Die Angaben beziehen sich auf das Bundesgebiet; sie schließen Berlin (West) ein.**

Gebietsstand und Wohnbevölkerung am 31. 12. 1976

### Zeichenerklärung

- 0 = unter 500 m<sup>2</sup> bzw. 500 DM
- = nicht vorhanden bzw. kein Nachweis vorhanden oder aus Gründen der Geheimhaltung nicht ausgewiesen (in Gesamtsumme jedoch enthalten)

### Abkürzungen

- A = Zahl der Fälle
- B = Fläche in 1 000 m<sup>2</sup>
- C = Kaufsumme in 1 000 DM
- D = Durchschnittlicher Kaufwert DM/m<sup>2</sup>
- E = Niedrigster Kaufwert DM/m<sup>2</sup>
- F = Höchster Kaufwert DM/m<sup>2</sup>



# Erläuterungen

## 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 auskunftspflichtigen 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. Okt. 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 Reichs vom Statistischen Reichsamts veröffentlichten Ergebnisse über den Grundbesitzwechsel in etwa 50 Groß- und Mittelstädten für 1927 bis 1938 angesehen werden. Siehe 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 beiglaubigte Abschrift der Kaufverträge Kenntnis von allen notariell zu beurkundenden Grundstückskaufverträgen.

Die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes teilt den Inhalt dieser Anzeigen ihrerseits durch Veräußerungsmittelungen 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 Veräußerungsmittelungen der Grunderwerbsteuerstellen bilden die formalen Unterlagen für die Statistik der Kaufwerte von Bauland.

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.

Danach wird in dieser Statistik nach folgenden Baulandarten unterschieden:

### 3.1 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 Erschließungsgrad 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 Bauflächen 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.

### 3.2 Rohbauland

Das Rohbauland ist im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbewohnten 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.

### 3.3 Sonstiges Bauland

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

#### 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 Verkehrsrauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

#### 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).

#### Freiflächen

Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit oder Volksunterhaltung 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" Heft 8 und 11/1962 dargestellt und in den Vierteljahresberichten der Fachserie M, Reihe 5/II, 3/61, 2/62, 3/62, 4/62 wiederholt.

Bis 1964 enthalten die Veröffentlichungen Anzahl der Fälle, Flächen in 1 000 m<sup>2</sup> sowie flächengewogene Durchschnittswerte nach verschiedenen Gliederungsmerkmalen.

Ab 1965 werden auch noch die Kaufsummen in 1 000 DM für die aufgeführten fünf Baulandarten veröffentlicht.

Die Jahreshefte gliedern sich in:

Textteil

Erläuterungen

Schaubild

Tabellenteil

- 1 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Baugebieten und Gemeindegrößenklassen
- 2 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Ländern und Baugebieten

- 3 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten und Baugebieten in ausgewählten Stadtkreisen
- 4 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen
- 5 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Veräußerern und Erwerbern
- 6 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Verwandtschaftsverhältnissen
- 7 Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Preisgruppen

#### Anhang

Verzeichnis der in Tabelle 3 aufgeführten ausgewählten Stadtkreise nach Ländern in alphabetischer Reihenfolge

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte 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 Kaufwerte für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen 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) feststellten "Richtwerte", bei denen die ursprünglichen Kaufwerte nach gewissen Gesichtspunkten zur besseren Vergleichbarkeit abgeändert wurden, zum Vergleich heranzuziehen.

## Ergebnisse

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat die Verkäufe von unbebauten Grundstücken zum Gegenstand, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und Bau- landeigenschaft besitzen.

Die Vierteljahresergebnisse sind hinsichtlich der Zahl der Abschlüsse, der veräußerten Flächen und der Kaufsumme summarische Zusammenfassungen, hinsichtlich der Kaufwerte in DM/m<sup>2</sup> flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, Aufwuchs u.dgl. ein, nicht aber die Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u.a.).

Da sich der für einen Berichtszeitraum ausgewiesene Durchschnittswert auf andere Grundstücke bezieht als die entsprechenden Durchschnittswerte früherer Zeiträume (von den relativ wenigen Fällen wiederholt verkaufter Grundstücke abgesehen), lassen die Durchschnittswerte nicht die echte Preisentwicklung beim Bauland erkennen. Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird auf die Berechnung und Veröffentlichung von prozentualen Veränderungen verzichtet. Benutzer, die dennoch die Durchschnittswerte verschiedener Berichtszeiträume vergleichen wollen, sollten

zum Beispiel bedenken, daß sich die Verkäufe in späteren Zeiträumen in stärkerem Maße auf weniger begehrte Grundstücke beziehen können als die Verkäufe in früheren Zeiträumen.

Der nachstehenden Tabelle kann entnommen werden, daß im 1. Vj 1977 (4. Vj 1976) eine als Bauland ausgewiesene Gesamtfläche von 25,8 (28,7) km<sup>2</sup> mit einer Kaufsumme von 1 030 (1 177) Mill. DM umgesetzt worden ist. Auf "Baureifes Land", an der Gesamtfläche mit 68,1 (64,0) % beteiligt, entfielen 83,8 (80,0) % der Kaufsumme. Dagegen lag bei "Rohbauland" und "Sonstigem Bauland" der Anteil der Kaufsumme mit 11,8 (13,0) % und 4,4 (7,0) % deutlich unter den zugehörigen Flächenanteilen, die 18,7 (20,8) % bzw. 13,2 (15,2) % betragen haben.

Bemerkenswert ist auch die Beziehung zwischen Preis und Grundstücksgröße bei den verschiedenen Baulandarten. So wurde für "Baureifes Land" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 914(942) m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 49,23(51,24) DM/m<sup>2</sup>, für "Rohbauland" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1 473 (1 721) m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 25,17(25,56) DM/m<sup>2</sup> und für "Sonstiges Bauland" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 2 058(2 179) m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 13,29 (18,78) DM/m<sup>2</sup> gezahlt.

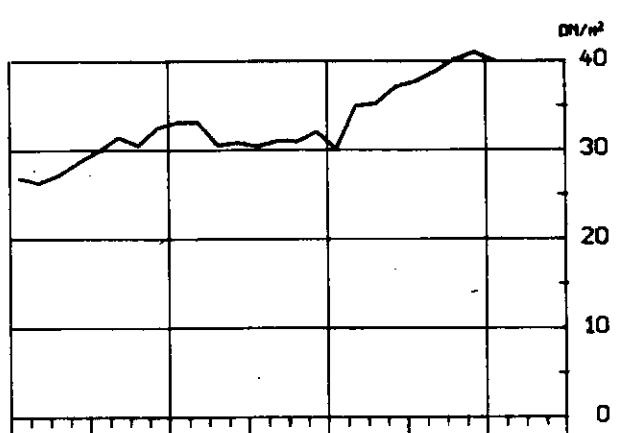
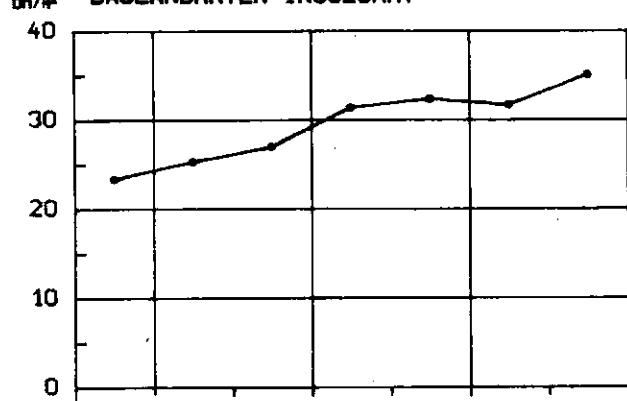
Baulandveräußerungen im Bundesgebiet 1. Vj 1977 nach ausgewählten Baulandarten,  
Gemeindegrößenklassen und Baugebieten

Gemeindegrößen- klassen von ... bis unter ... Einwohner	Baulandarten											
	Baugebiet	Insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland			Sonst. Bauland	
		Zahl der Fälle	Fläche in ha	Umsatz in Mill.DM	Kauf- wert DM/m <sup>2</sup>	Flächen- anteil 1) in %	Umsatz- anteil 1) in %	Kauf- wert DM/m <sup>2</sup>	Flächen- anteil 1) in %	Umsatz- anteil 1) in %	Kauf- wert DM/m <sup>2</sup>	
Insgesamt		24 124	2 576	1 030	39,99	68,1	83,8	49,23	18,7	11,8	25,17	13,29
nach Gemeindegrößenklassen												
unter - 10 000	13 438	1 354	389	28,71	69,3	83,3	34,51	21,1	14,0	19,14	7,97	
10 000 - 100 000	8 869	995	450	45,21	66,5	83,7	56,92	16,3	11,2	30,86	13,55	
100 000 und mehr	1 817	226	191	84,50	68,2	85,4	105,73	14,7	8,6	48,96	30,08	
nach Baugebieten												
Wohngebiet 2)	16 201	1 633	786	48,13	74,3	86,5	56,04	19,3	12,0	29,87	11,27	
Gesch.u.Wohng.	263	26	25	97,37	91,0	95,0	101,69	2,0	1,1	54,20	53,67	
Dorfgebiet	7 274	745	185	24,80	68,5	84,7	30,65	21,1	13,3	15,65	4,88	
Industriegebiet	386	172	35	20,11	4,2	10,7	50,47	5,3	6,7	25,42	18,37	

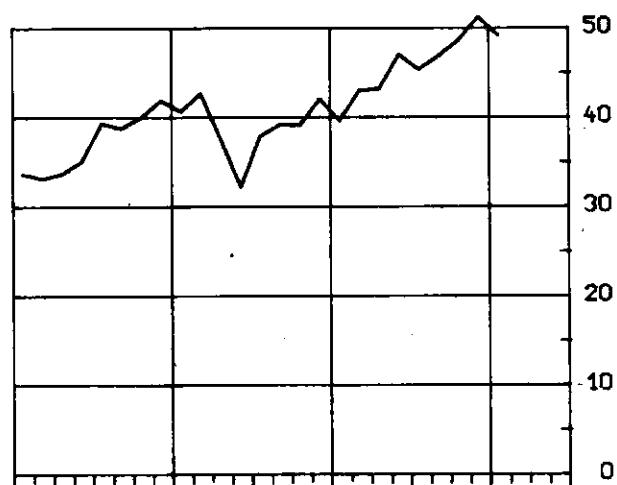
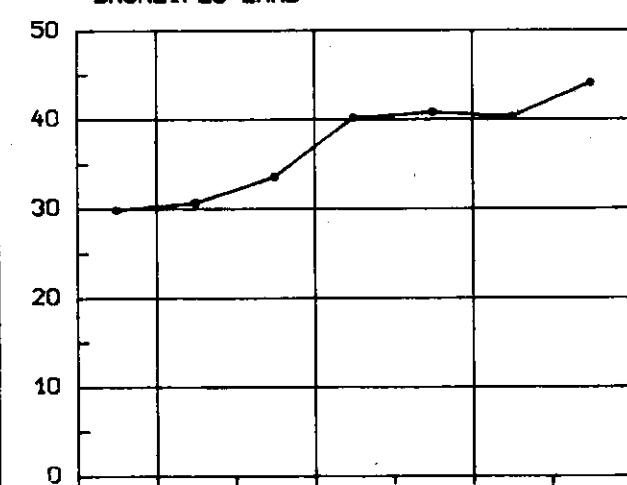
1) Gemessen an der Zahl in der betreffenden Insgesamt-Spalte. -2) Zusammenfassung aus "Geschäfts- und Wohngebiet gemischt" und "Geschäftsgebiet".

**KAUFWERTE FUER BAULAND NACH BAULANDARTEN**  
**VON 1969 BIS ZUR GEGENWART**

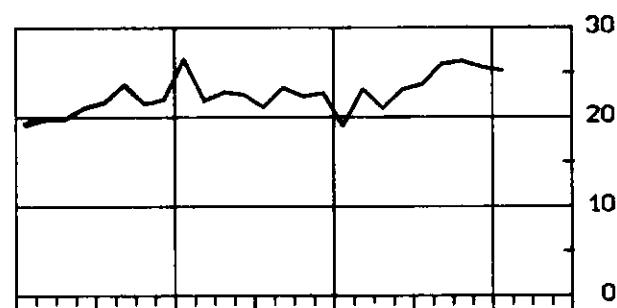
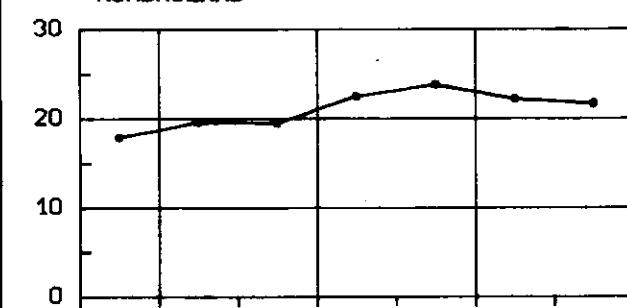
**BAULANDARTEN INSGESAMT**



**BAUREIFES LAND**



**ROHBAULAND**



**SONSTIGES BAULAND  
 (INDUSTRIELAND, LAND F. VERKEHRSZWECKE U. FREIFLAECHEN)**

