

**PREISE**

**FACHSERIE**

**17**

**Reihe 5**

## **Kaufwerte für Bauland**

**1. Vierteljahr 1978**

**Statistisches Bundesamt**  
Bibliothek - Dokumentation - Archiv



**HERAUSGEBER: STATISTISCHES BUNDESAMT WIESBADEN**

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

**Bestellnummer: 2170500 – 78321**

Erschienen im Januar 1979

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet

Preis: DM 3,50

## Inhalt

Seite

### Textteil

Erläuterungen .....	5
Schaubild .....	8

### Tabellenteil

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 ab 1962 nach Baulandarten .....	18

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

Gebietsstand und Wohnbevölkerung am 31.12.1977

### Zeichenerklärung

- O = unter 500 m<sup>2</sup> bzw. 500 DM  
· = nichts 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 (BGBI. 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 (BGBI. 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 beglaubigte 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 für 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 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.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Sonstiges Bauland

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

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.

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).

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.

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.

#### 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 Methoden dieser Statistik wurden in "Wirtschaft und Statistik" Heft 8 und 11/1962 sowie in den Vierteljahresberichten der Fachserie M, Reihe 5/II, 3/61, 2/62, 3/62, 4/62 dargestellt.

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.

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 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 Baulandeigenschaft besitzen.

Die Vierteljahresergebnisse sind hinsichtlich der Zahl der Abschlüsse, der veräußerten Flächen und der Kaufsumme summarische Zusammenfassungen, hinsichtlich der Kaufwerte in  $DM/m^2$  flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, Aufwuchs u. dgl. ein, nicht aber die Grunderwerbsnebenkosten (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 1978 (4. Vj 1977) eine als Bauland ausgewiesene Gesamtfläche von 27,3 (29,5)  $km^2$  mit einer Kaufsumme von 1 228 (1 362) Mill. DM umgesetzt worden ist. Auf "Baureifes Land", an der Gesamtfläche mit 68,9 (65,4) % beteiligt, entfielen 84,0 (82,3) % der Kaufsumme. Dagegen lag bei "Rohbauland" und "Sonstigem Bauland" der Anteil der Kaufsumme mit 11,9 (11,6) % und 4,1 (6,0) % deutlich unter den zugehörigen Flächenanteilen, die 20,6 (20,3) % bzw. 10,5 (14,3) % betragen haben.

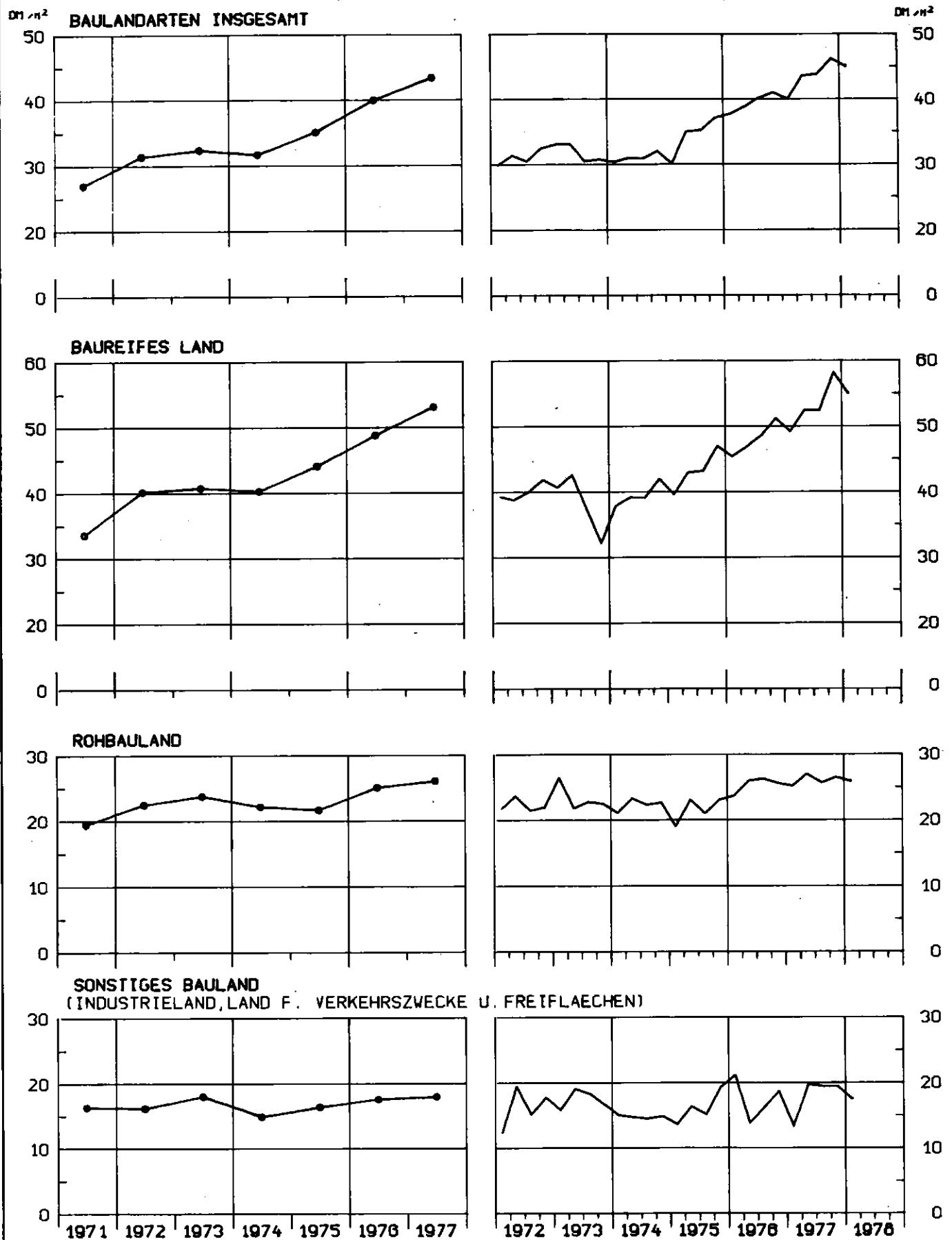
Bemerkenswert ist auch die Beziehung zwischen Preis und Grundstücksgröße bei den verschiedenen Baulandarten. So wurde für "Baureifes Land" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 952 (956)  $m^2$  ein Durchschnittswert von 54,97 (58,15)  $DM/m^2$ , für "Rohbauland" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1 733 (1 811)  $m^2$  ein Durchschnittswert von 25,91 (26,51)  $DM/m^2$  und für "Sonstiges Bauland" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1 928 (2 159)  $m^2$  ein Durchschnittswert von 17,56 (19,51)  $DM/m^2$  gezahlt.

Baulandveräußerungen im Bundesgebiet 1. Vj 1978 nach ausgewählten Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Baugebieten

Gemeindegrößen- klassen von ... bis unter ... Einwohnern	Fälle	Baulandarten									
		insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland			Sonst. Bauland
		Fläche	Umsatz	Kauf- wert	Flächen- anteil <sup>1)</sup>	Umsatz- anteil <sup>1)</sup>	Kauf- wert	Flächen- anteil <sup>1)</sup>	Umsatz- anteil <sup>1)</sup>	Kauf- wert	DM/m <sup>2</sup>
Baugebiet	Anzahl	ha	Mill. DM	DM/m <sup>2</sup>	%	%	DM/m <sup>2</sup>	%	%	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
Insgesamt .....	24 454	2 728	1 228	45,04	68,9	84,0	54,97	20,6	11,9	25,91	17,56
nach Gemeindegrößenklassen											
unter 10 000 ....	13 188	1 450	483	33,28	67,8	82,6	40,55	22,7	14,5	21,25	10,24
10 000 - 100 000 ....	9 437	1 062	543	51,12	72,3	85,2	60,25	17,5	10,1	29,60	23,33
100 000 und mehr ....	1 829	215	203	94,23	59,0	84,3	134,66	22,1	10,3	43,63	27,12
nach Baugebieten											
Wohngebiet .....	16 626	1 705	916	53,76	75,7	86,5	61,40	20,9	12,4	31,93	17,14
Gesch. und Wohng. <sup>2)</sup> ...	247	27	38	140,17	94,4	96,6	143,37	.	.	.	87,57
Dorfgebiet .....	7 166	795	229	28,84	67,4	84,7	36,24	24,1	12,9	15,38	8,32
Industriegebiet .....	415	201	45	22,46	12,9	20,2	35,13	6,8	4,8	16,07	20,96

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

KAUFWERTE FUER BAULAND NACH BAULANDARTEN  
AB 1971











1 KAUFWERTE ZÜR BAULAND NACH BAULANDARTEN, LÄNDERN BZW. STADTSTAATEN UND GEMEINDEGROESSENKLASSEN

BAU- LAND ARTEN INST- GESART	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- LAND	SONST- BAU LAND	INDU- STRIE- LAND	LAND KEHRS- ZWECKE	BAU- FUER VER- ZWECKE	BAU- LAND ARTEN REIFES LAND	BAU- REIFES LAND	ROH- BAU- LAND	SONST- BAU LAND	INDU- STRIE- LAND	LAND KEHRS- ZWECKE	BAU- FUER VER- ZWECKE
SAARLAND													
GEMEINDEN UNTER 2 000 EINWOHNERN							GEMEINDEN MIT 50 000 PIS UNTER 100 000 EINWOHNERN						
A	-	-	-	-	-	-	A	24	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-	B	24	22	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-	C	676	630	-	-	-	-
D	-	-	-	-	-	-	D	28,55	28,75	-	-	-	-
E	-	-	-	-	-	-	E	4,07	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-	-	F	75,00	-	-	-	-	-
GEMEINDEN MIT 2 000 BIS UNTER 5 000 EINWOHNERN							GEMEINDEN MIT 100 000 BIS UNTER 200 000 EINWOHNERN						
A	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-	B	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-
D	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-
E	-	-	-	-	-	-	E	-	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-	-	F	-	-	-	-	-	-
GEMEINDEN MIT 5 000 BIS UNTER 10 000 EINWOHNERN							GEMEINDEN MIT 200 000 BIS UNTER 500 000 EINWOHNERN						
A	37	37	-	-	-	-	A	7	7	-	-	-	-
B	27	27	-	-	-	-	B	6	6	-	-	-	-
C	514	514	-	-	-	-	C	413	413	-	-	-	-
D	19,03	19,03	-	-	-	-	D	74,52	74,52	-	-	-	-
E	3,00	3,00	-	-	-	-	E	15,00	15,00	-	-	-	-
F	103,33	103,33	-	-	-	-	F	152,59	152,59	-	-	-	-
GEMEINDEN MIT 10 000 BIS UNTER 20 000 EINWOHNERN							GEMEINDEN MIT 500 000 UND MEHR EINWOHNERN						
A	131	-	-	-	-	-	A	-	-	-	-	-	-
B	131	116	15	-	-	-	B	-	-	-	-	-	-
C	3264	3111	152	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-
D	24,91	26,92	9,90	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-
E	3,20	-	-	-	-	-	E	-	-	-	-	-	-
F	103,00	-	-	-	-	-	F	-	-	-	-	-	-
GEMEINDEN MIT 20 000 BIS UNTER 50 000 EINWOHNERN							INSGESANT						
A	152	-	-	-	-	-	A	351	332	12	7	-	6
B	121	102	-	-	-	-	B	308	272	21	14	-	2
C	5129	4970	-	-	-	-	C	9997	9657	233	127	-	24
D	42,54	48,58	-	-	-	-	D	32,47	35,39	10,96	8,88	-	12,44
E	1,55	-	-	-	-	-	E	1,55	3,00	5,55	1,55	-	8,00
F	247,52	-	-	-	-	-	F	247,52	247,52	40,00	30,00	-	30,00
STADTSTAATEN													
KREISFREIE STADT BREMEN							HAMBURG						
A	4	-	-	-	-	-	A	101	-	-	-	-	-
B	5	-	-	-	-	-	B	87	87	-	-	-	-
C	403	-	-	-	-	-	C	11270	11237	-	-	-	-
D	84,33	-	-	-	-	-	D	129,48	129,40	-	-	-	-
E	27,97	-	-	-	-	-	E	31,62	-	-	-	-	-
F	160,00	-	-	-	-	-	F	459,77	-	-	-	-	-
KREISFREIE STADT BREMERHAVEN							BERLIN (WEST)						
A	7	-	-	-	-	-	A	15	-	-	-	-	-
B	5	-	-	-	-	-	B	7	7	-	-	-	-
C	249	244	-	-	-	-	C	1871	1855	-	-	-	-
D	52,03	52,61	-	-	-	-	D	257,27	260,20	-	-	-	-
E	18,00	-	-	-	-	-	E	100,00	-	-	-	-	-
F	110,00	-	-	-	-	-	F	350,00	-	-	-	-	-
LAND BREMEN													
A	11	-	-	-	-	-	A	-	-	-	-	-	-
B	10	8	-	-	-	-	B	-	-	-	-	-	-
C	652	605	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-
D	68,17	72,73	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-
E	18,00	-	-	-	-	-	E	-	-	-	-	-	-
F	160,00	-	-	-	-	-	F	-	-	-	-	-	-











