

PREISE

FACHSERIE

17

Reihe 5

Kaufwerte für Bauland

4. Vierteljahr 1981

Statistisches Bundesamt
Bibliothek - Dokumentation - Archiv



HERAUSGEBER: STATISTISCHES BUNDESAMT WIESBADEN

VERLAG: W. KOHLHAMMER GMBH STUTTGART UND MAINZ

Bestellnummer: 2170500 – 81324

Erschienen im Juni 1982

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet

Preis: DM 4,-

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: 31.12.1980

Zeichenerklärung

0 = unter 500 m² bzw. 500 DM
 . = nichts vorhanden bzw. kein Nachweis vorhanden oder aus Gründen der Geheimhaltung nicht ausgewiesen (in Gesamtsumme jedoch enthalten)

Abkürzungen

BGBl. = Bundesgesetzblatt
 RGBl. = Reichsgesetzblatt
 RStBl. = Reichssteuerblatt
 BBauG = Bundesbaugesetz

A = Zahl der Fälle	Vj = Vierteljahr
B = Fläche in 1 000 m ²	Mill. = Million
C = Kaufsumme in 1 000 DM	m ² = Quadratmeter
D = Durchschnittlicher Kaufwert DM/m ²	km ² = Quadratkilometer
E = Niedrigster Kaufwert DM/m ²	ha = Hektar
F = Höchster Kaufwert DM/m ²	

1 Allgemeine und methodische Erläuterungen

Grundlagen

1.1 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 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. Diese wird seit 1974 um die Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz ergänzt, deren Ergebnisse in der Fachserie 3, Reihe 2.4 (Kennziffer 2030240) veröffentlicht werden.

1.2 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 bis 1937 und 1955 bis 1962.

1.3 Erhebungsvorgang

Die Finanzämter erhalten durch die Veräußerungsanzeigen der Notare gem. § 2 der Durchführungsverordnung zum Grunderwerbsteuer gesetz (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 Veräußerungsmitteilungen der Bewertungs stelle des Finanzamtes mit, welche gem. § 43 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz vom 5. Februar 1935 (RGBl. I S. 90) und § 166 Abs. 3 der Reichsabgabenordnung (Stand: 1. Mai 1962) eine Kaufpreissammlung führt. Diese Veräußerungsmitteilungen 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 den Finanzämtern von den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Danach wird in dieser Statistik nach folgenden Baulandarten unterschieden:

1.3.1 Baureifes Land

Zum baureifen Land gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die bau rechtlichen 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.

1.3.2 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.

1.3.3 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. (Reichsfinanzhof Urteil vom 19. Januar 1939 - RStBl. 1939 S. 596).

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.

1.4 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.

1.5 Methodische Hinweise

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, 3/62, 4/62 dargestellt.

Bis 1964 enthalten die Veröffentlichungen Anzahl der Fälle, Flächen in 1 000 m² sowie flächengewogene Durchschnittswerte nach verschiedenen Gliederungsmerkmalen.

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

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) festgestellten "Richtwerte", bei denen die ursprünglichen Kaufwerte nach gewissen Gesichtspunkten zur besseren Vergleichbarkeit abgeändert wurden, zum Vergleich heranzuziehen.

1.6 Veröffentlichungen

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland erscheinen in den Vierteljahres- und Jahresheften der Fachserie 17: Preise, Reihe 5 "Kaufwerte für Bauland" (Preise z.Z. DM 4,- bzw. DM 7,20).

Diese Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes können vom

Verlag W. Kohlhammer GmbH
Abt. Veröffentlichungen des
Statistischen Bundesamtes
Philipp-Reis-Straße 3, Postfach 42 11 20,
6500 Mainz 42 (Hechtsheim)
Tel. (06131) 59094/95 Telex 4187768 DGV
(Geschäftszeit: 7.30 bis 16.15 Uhr)

oder über den Buchhandel bezogen werden.

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^2 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 verschie-

dener 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 4. Vj 1981 (3. Vj 1981) ein Baulandumsatz mit einer Gesamtfläche von 20,5 (18,8) km^2 und einer Kaufsumme von 1 522 (1 377) Mill. DM gemeldet worden ist. Auf "Baureifes Land", an der Gesamtfläche mit 58,0 (63,2) % beteiligt, entfielen 81,2 (84,2) % der Kaufsumme. Dagegen lag bei "Rohbauland" und "Sonstigem Bauland" der Anteil der Kaufsumme mit 12,1 (10,6) % und 6,7 (5,2) % deutlich unter den zugehörigen Flächenanteilen, die 24,6 (23,1) % bzw. 17,4 (13,7) % betragen haben.

Für "Baureifes Land" wurde bei einer mittleren Grundstücksgröße von 892 (927) m^2 ein Durchschnittswert von 103,67 (97,29) DM/m^2 , für "Rohbauland" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 2 120 (1 854) m^2 ein Durchschnittswert von 36,43 (33,76) DM/m^2 und für "Sonstiges Bauland" bei einer mittleren Grundstücksgröße von 2 014 (1 671) m^2 ein Durchschnittswert von 28,75 (27,70) DM/m^2 gezahlt.

Baulandveräußerungen im Bundesgebiet 4. Vj 1981 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 1)	Umsatz- anteil 1)	Kauf- wert	Flächen- anteil 1)	Umsatz- anteil 1)	Kauf- wert	DM/m ²	DM/m ²	
Baugebiet	Anzahl	ha	Mill.DM	DM/m ²	%	%	DM/m ²	%	%	DM/m ²	DM/m ²		
Insgesamt	17 520	2 054	1 522	74,12	58,0	81,2	103,67	24,6	12,1	36,43	28,75		
nach Gemeindegrößenklassen													
unter 10 000 ...	9 219	987	498	50,46	59,3	81,2	69,20	28,9	14,7	25,55	17,64		
10 000 - 100 000 ...	7 027	860	706	82,09	58,9	81,7	113,90	21,5	12,6	47,91	23,88		
100 000 und mehr	1 274	207	318	154,00	48,7	79,9	252,83	16,6	7,0	65,25	58,29		
nach Baugebieten													
Wohngebiet	12 343	1 265	1 118	88,39	69,2	85,6	109,37	27,8	13,5	42,77	27,22		
Gesch. und Wohng. ²⁾	370	46	103	224,72	85,8	98,5	257,96	5,7	.	.	35,32		
Dorfgebiet	4 310	471	212	44,94	57,1	81,9	64,42	30,3	14,5	21,52	12,78		
Industriegebiet	497	272	90	32,93	3,0	4,0	44,12	3,0	3,0	32,56	32,58		

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 1974

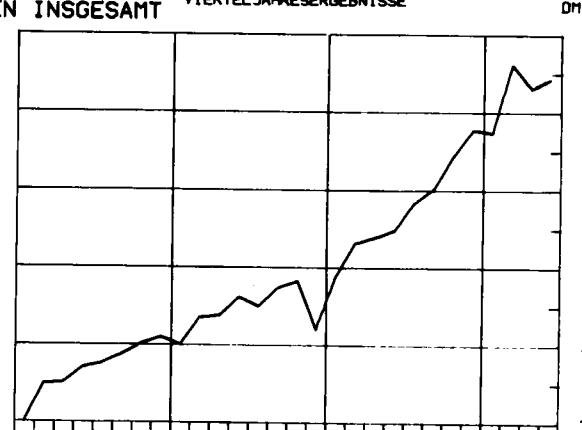
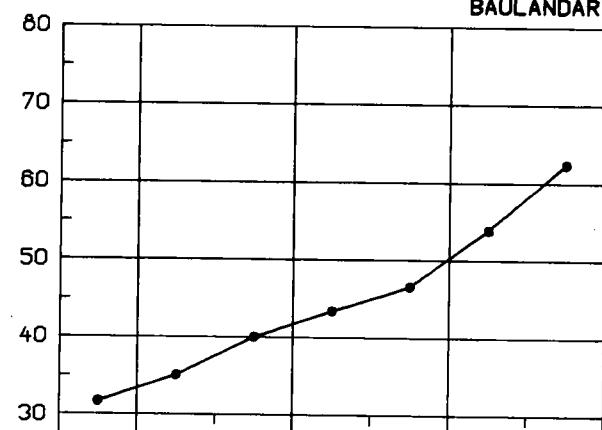
DM m²

JAHRESERGEWINN

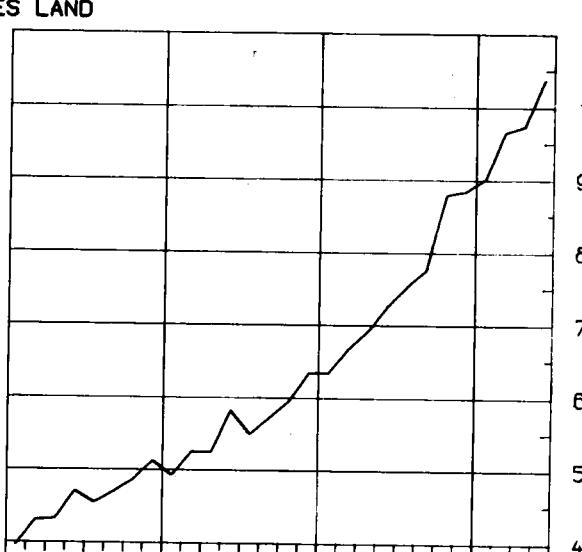
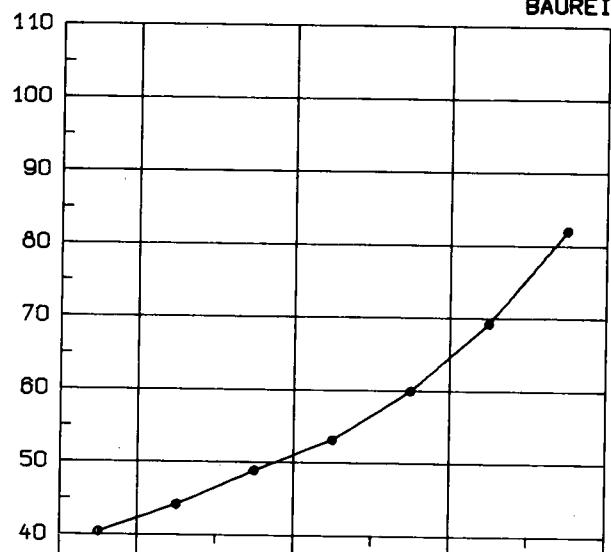
BAULANDARTEN INSGESAMT

VIERTELJAHRESERGEWINN

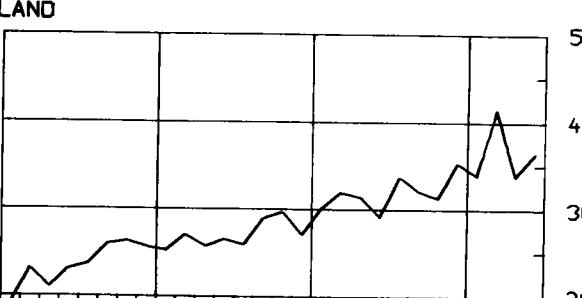
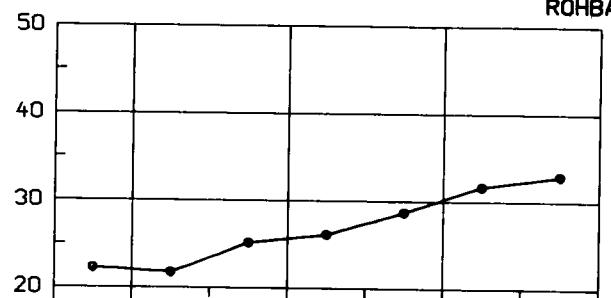
DM m²



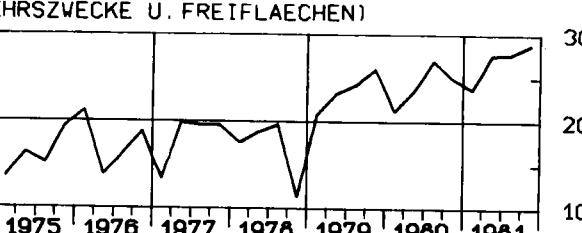
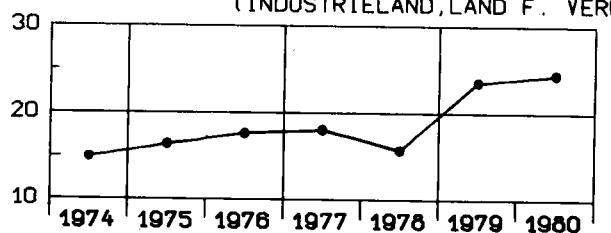
BAUREIFES LAND



ROHBAULAND



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



1 KAUFWERTE FUER BAULAND NACH BAULANDARTEN, LAENDERN BZW. STADTSTAATEN UND GEMEINDEGROESSENKLASSEN

BAU- LAND ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	BAU- BAU- LAND LAND	ROH- BAU- BAULAND ZUSAMMEN	SONST. BAU- LAND	INDU- STRIE- LAND	LAND KEHRS- ZWECKE	BAU- FUER VER- FLAE- CHEN	BAU- LAND ARTEN INS- GESAMT	BAU- REIFES LAND	BAU- BAU- BAULAND LAND	ROH- BAU- BAULAND ZUSAMMEN	INDU- STRIE- LAND	LAND FUER VER- 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														
RHEINLAND-PFALZ														
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														
GEMEINDEN MIT 50 000 EINWOHNERN UND MEHR														
INSGESAMT														

