



Rheinland-Pfalz

STATISTISCHES LANDESAMT

2010

# STATISTISCHE BERICHTE



## Kaufwerte für Bauland 2009

Kennziffer: M I - j/09 · Bestellnr.: M1063 200900 · ISSN: 1430-516X

# Inhalt

Seite

Vorbemerkungen .....	3
Definitionen .....	3
Ergebnisse	
1. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Baugebieten .....	4
2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 und 2009 nach Grundstücksarten .....	4
3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Grundstücksgrößenklassen .....	4
4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen .....	5
5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Verwaltungsbezirken .....	6
6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 - 2009 nach Baulandarten .....	7

## Zeichenerklärungen

-	= nichts vorhanden	D	= Durchschnitt
0	= Zahl ist vorhanden, aber kleiner als die Hälfte der kleinsten in der betreffenden Tabelle gewählten Stelleneinheit	p	= vorläufige Angabe
.	= kein Nachweis vorhanden / Angabe nicht möglich	r	= berichtigte Angabe
...	= Angabe fällt später an	s	= geschätzte Angabe
( )	= Angabe, deren Aussagewert infolge geringer Felddbesetzung gemindert ist		

Bei Abgrenzung von Größenklassen wird im Allgemeinen anstelle einer ausführlichen Beschreibung wie „von 50 bis unter 100“ die Kurzform „50 - 100“ verwendet. Differenzen in den Summen sind durch Runden der Zahlen bedingt.

# Vorbemerkungen

In diesem Bericht werden die im Jahr 2009 veräußerten **unbebauten** Grundstücke ausgewiesen, die im Baugebiet einer Gemeinde liegen und deren Größe 100 m<sup>2</sup> und mehr beträgt. Bis einschließlich 1984 wurden alle Grundstücke erfasst, deren Kaufsumme 200 DM und mehr betrug. Einer Einbeziehung auch der **bebauten** Grundstücke steht die Schwierigkeit entgegen, dass die Kaufverträge in der Regel keine Aufteilung zwischen dem für Grund und Boden einerseits und dem für Gebäude bzw. Gebäudereste andererseits gezahlten anteiligen Kaufpreis enthalten. Nicht erfasst sind auch Parzellen, die einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die aufgeführten Grundstückspreise verstehen sich ohne Nebenkosten, wie z. B. Vermessungskosten, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer und ohne Erschließungskosten, sofern diese nicht bereits Bestandteil des Kaufpreises sind. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport und des Ministeriums der Finanzen vom 29.11.1993 (Min. Bl. 1993, S. 533) melden die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Kataster- und Stadtvermessungsämtern die Verkäufe von Grundstücken dem Statistischen Landesamt, und zwar aufgrund der ihnen von den Notaren zugeleiteten Veräußerungsanzeigen.

Grundsätzlich sind die ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich in jedem Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen. Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer Preisstatistik. Weil jedes Grundstück sich nach Größe, Lage, Verkehrsanbindung usw. von jedem anderen Grundstück unterscheidet und alle kauffallspezifischen Eigenschaften sich auf den jeweiligen Preis auswirken, darüber hinaus die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt dem Angebot und der Nachfrage unterliegen, die örtlich und regional sehr unterschiedlich sein können, werden aus methodischen Gründen nur durchschnittliche Kaufwerte, nicht jedoch Indizes wie bei den Preisstatistiken errechnet und nachgewiesen. Die Ergebnisse lassen daher nicht die echten Preisveränderungen im Zeitablauf erkennen.

In den Tabellen 1 bis 5 werden die gesamten Veräußerungen des Jahres 2009 dargestellt (Tabelle 2 mit Vergleichszahlen 2008). Die Tabelle 6 zeigt die Entwicklung der Baulandverkäufe von 1962 bis 2009.

## Definitionen

### Baureifes Land

Dies sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind. Es muss durch Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sein, so dass eine Bebauung **sofort** möglich ist. Soweit ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, gelten Grundstücke als baureif, wenn sie durch Verkehrsanlagen und durch Versorgungseinrichtungen für die Bebauung in ortsüblicher Weise erschlossen, nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung unmittelbar anstehen.

### Freiflächen

Dies sind unbebaute Grundstücke, die sich im Baugebiet der Gemeinde befinden, ohne dass eine Bebauung im üblichen Sinne vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei nicht um „freie“ oder „grüne“ Flächen schlechthin, sondern um Parkanlagen, „Grünflächen“, Lager-, Sport-, Spiel- und Zeltplätze usw., die dem **öffentlichen** Gebrauch dienen. Zu den Freiflächen rechnen hingegen nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die zwar bereits als Grundvermögen gelten, aber noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden.

### Industrieland

Dies sind unbebaute Grundstücke, die im Bebauungsplan als reines Industriegebiet oder Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Soweit ein Bebauungsplan noch nicht vorliegt, ist für die

Einstufung als Industrieland die überwiegende Nutzungsabsicht ausschlaggebend.

### Land für Verkehrszwecke

Dies sind unbebaute Grundstücke, die nur für den **öffentlichen** Verkehr (Autobahnen, Straßen, Wege, Brücken) genutzt werden sollen. Grundstücke für private Wege, private Parkplätze usw. hingegen rechnen nicht als Land für Verkehrszwecke im Sinne dieser Statistik, sondern sind je nach der Erschließung als baureifes Land oder Rohbauland bzw. bei überwiegend industrieller oder gewerblicher Nutzung als Industrieland anzusehen.

### Rohbauland

Dies sind unbebaute Grundstücke, die noch nicht in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind, aber im Baugebiet liegen und in **absehbarer** Zeit bei einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Erschließung und Bebauung anstehen. Als Rohbauland sind auch land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen anzusehen, sofern sie nach § 69 BewG 1974 dem Grundvermögen zuzurechnen sind und anzunehmen ist, dass es in absehbarer Zeit anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke dienen wird.

### 1. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Baugebieten

Baugebiet	Baureifes Land				Rohbauland			
	Kauf-fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert je m <sup>2</sup>	Kauf-fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert je m <sup>2</sup>
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 EUR	EUR	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 EUR	EUR
Geschäftsgebiet	–	–	–	–	–	–	–	–
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet	–	–	–	–	–	–	–	–
Wohngebiet in geschl. Bauweise	40	.	.	.	1	.	.	.
Wohngebiet in offener Bauweise	4 055	2 726	313 380	115	88	111	3 569	32
Industriegebiet	1	.	.	.	37	.	.	.
Dorfgebiet	439	314	16 102	51	19	18	362	20
<b>I n s g e s a m t</b>	<b>4 535</b>	<b>3 065</b>	<b>334 374</b>	<b>109</b>	<b>145</b>	<b>242</b>	<b>5 995</b>	<b>25</b>

### 2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 und 2009 nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Kauffälle		Fläche		Kaufsumme		Kaufwert je m <sup>2</sup>	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
	Anzahl		1 000 m <sup>2</sup>		1000 EUR		EUR	
Baureifes Land	4 396	4 535	3 062	3 065	328 262	334 374	107	109
Rohbauland	175	145	529	242	10 659	5 995	20	25
Industrieland	540	458	3 420	1 457	129 181	54 890	38	38
Land für Verkehrszwecke	24	25	9	10	274	410	30	41
Freiflächen	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>I n s g e s a m t</b>	<b>5 135</b>	<b>5 163</b>	<b>7 020</b>	<b>4 773</b>	<b>468 375</b>	<b>395 669</b>	<b>67</b>	<b>83</b>

### 3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Grundstücksgrößenklassen

Grundstücks-größenklasse nach m <sup>2</sup>	Insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-summe	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m <sup>2</sup>	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m <sup>2</sup>
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 EUR	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	EUR	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	EUR
100 - 300	470	96	13 873	400	84	159	27	5	32
300 - 500	1 104	456	73 208	1 053	436	166	26	10	26
500 - 1 000	2 740	1 868	177 937	2 643	1 798	97	35	23	28
1 000 - 3 000	640	1 008	63 665	408	565	78	34	59	26
3 000 und mehr	209	1 345	66 985	31	182	164	23	145	23
<b>I n s g e s a m t</b>	<b>5 163</b>	<b>4 773</b>	<b>395 669</b>	<b>4 535</b>	<b>3 065</b>	<b>109</b>	<b>145</b>	<b>242</b>	<b>25</b>

#### 4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen

Grundstücks- größenklasse nach m <sup>2</sup>	Insgesamt			Baureifes Land		
	Kauf- fälle	Fläche	Kauf- summe	Kauf- fälle	Fläche	Kauf- wert je m <sup>2</sup>
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 EUR	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	EUR

##### unter 2 000 Einwohner

100 - 300	120	24	1 211	104	21	55
300 - 500	243	101	9 531	224	94	100
500 - 1 000	1 270	894	55 196	1 233	868	63
1 000 - 3 000	311	469	16 580	230	314	43
3 000 und mehr	69	454	7 418	6	23	27
Zusammen	2 013	1 943	89 936	1 797	1 319	60

##### 2 000 bis unter 5 000 Einwohner

100 - 300	70	13	1 740	59	.	.
300 - 500	225	95	14 814	221	94	157
500 - 1 000	535	357	35 218	514	341	100
1 000 - 3 000	95	148	7 556	56	76	66
3 000 und mehr	39	258	6 929	2	.	.
Zusammen	964	872	66 256	852	532	105

##### 5 000 bis unter 10 000 Einwohner

100 - 300	89	18	3 018	76	16	188
300 - 500	175	72	12 583	162	67	186
500 - 1 000	403	272	33 091	393	264	124
1 000 - 3 000	83	132	10 174	46	65	113
3 000 und mehr	34	213	10 102	4	24	91
Zusammen	784	707	68 968	681	435	132

##### 10 000 bis unter 20 000 Einwohner

100 - 300	62	13	2 053	47	.	.
300 - 500	170	70	12 095	166	68	177
500 - 1 000	226	148	18 090	212	138	129
1 000 - 3 000	50	84	5 396	20	26	110
3 000 und mehr	25	156	5 822	2	.	.
Zusammen	533	471	43 457	447	257	137

##### 20 000 bis unter 50 000 Einwohner

100 - 300	37	7	1 266	29	6	197
300 - 500	99	40	6 917	95	39	176
500 - 1 000	124	81	12 392	120	78	157
1 000 - 3 000	49	82	7 298	26	36	116
3 000 und mehr	19	110	12 276	8	44	217
Zusammen	328	320	40 148	278	203	168

##### 50 000 bis unter 100 000 Einwohner

100 - 300	29	6	979	23	5	163
300 - 500	108	45	7 647	102	43	175
500 - 1 000	106	68	10 900	99	63	165
1 000 - 3 000	15	28	3 154	9	14	140
3 000 und mehr	7	56	4 042	3	18	175
Zusammen	265	203	26 721	236	143	167

##### 100 000 und mehr Einwohner

100 - 300	63	14	3 607	62	14	257
300 - 500	84	33	9 621	83	32	298
500 - 1 000	76	48	13 051	72	45	281
1 000 - 3 000	37	65	13 507	21	34	277
3 000 und mehr	16	98	20 397	6	50	263
Zusammen	276	257	60 183	244	175	276

## 5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Insgesamt			Baureifes Land		
	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-summe	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m²
	Anzahl	1 000 m²	1 000 EUR	Anzahl	1 000 m²	EUR
Frankenthal (Pfalz), St.	31	24	3 572	29	.	.
Kaiserslautern, St.	82	74	7 556	74	42	150
Koblenz, St.	45	32	5 757	39	17	233
Landau i. d. Pfalz, St.	43	33	4 425	39	25	163
Ludwigshafen a. Rh., St.	89	52	10 677	84	37	247
Mainz, St.	102	131	36 694	83	84	341
Neustadt a. d. Weinstr., St.	29	24	3 888	24	15	226
Pirmasens, St.	23	43	1 766	21	.	.
Speyer, St.	22	30	6 351	9	17	291
Trier, St.	40	42	7 055	38	.	.
Worms, St.	86	61	10 248	80	55	179
Zweibrücken, St.	25	20	1 342	22	13	78
Ahrweiler	235	242	12 050	176	124	83
Altenkirchen (Ww)	170	165	5 873	144	107	43
Alzey-Worms	165	123	13 004	154	85	130
Bad Dürkheim	149	84	14 659	142	75	190
Bad Kreuznach	172	163	12 020	146	92	98
Bernkastel-Wittlich	220	201	8 588	200	154	50
Birkenfeld	54	52	1 480	53	.	.
Cochem-Zell	119	112	5 318	107	74	44
Donnersbergkreis	85	104	5 235	66	49	86
Eifelkreis Bitburg-Prüm	286	387	11 602	255	.	.
Germersheim	163	129	14 546	123	61	157
Kaiserslautern	154	196	11 005	131	86	107
Kusel	52	39	1 868	45	33	55
Mainz-Bingen	261	178	33 502	230	143	212
Mayen-Koblenz	261	210	15 723	237	133	101
Neuwied	180	162	11 390	160	103	95
Rhein-Hunsrück-Kreis	274	282	13 666	250	187	61
Rhein-Lahn-Kreis	146	111	5 939	117	.	.
Rhein-Pfalz-Kreis	237	127	25 630	226	98	232
Südliche Weinstraße	192	150	15 485	170	92	132
Südwestpfalz	112	160	5 575	95	81	51
Trier-Saarburg	484	427	35 908	449	315	108
Vulkaneifel	125	109	2 564	116	87	28
Westerwaldkreis	250	295	13 708	201	142	69
Rheinland-Pfalz	5 163	4 773	395 669	4 535	3 065	109
Kreisfreie Städte	617	566	99 329	542	379	218
Landkreise	4 546	4 207	296 339	3 993	2 686	94

## 6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 bis 2009 nach Baulandarten

Jahr	Insgesamt	Veränderung in % <sup>1)</sup>	Baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrs- zwecke	Freiflächen
Zahl der Fälle							
1962	12 787	.	7 474	4 297	395	509	112
1965	12 480	-1,7	8 115	3 244	452	532	137
1970	12 409	4,4	8 446	2 278	670	805	210
1975	12 674	2,4	8 694	2 042	310	1 206	422
1980	14 381	-8,3	9 823	2 366	451	1 459	282
1985	10 438	-32,0	6 233	1 170	672	2 110	253
1988	10 830	6,6	7 426	817	1 024	1 183	380
1989	11 196	3,4	7 843	803	1 143	1 154	253
1990	14 152	26,4	9 847	1 252	1 373	1 266	414
1991	13 324	-5,9	9 015	1 264	1 368	1 249	428
1992	14 093	5,8	10 104	1 239	1 296	1 189	265
1993	15 465	9,7	11 418	1 622	1 157	1 048	220
1994	16 418	6,2	11 800	2 494	754	1 252	118
1995	14 006	-14,7	9 322	2 252	787	1 520	125
1996	13 470	-3,8	9 164	1 970	782	1 436	118
1997	13 561	0,7	9 590	2 085	710	1 049	127
1998	12 175	-10,2	8 851	2 062	746	448	68
1999	13 862	13,9	10 340	2 152	891	414	65
2000	10 602	-23,5	7 843	1 883	749	111	16
2001	11 741	10,7	8 693	2 131	780	112	25
2002	10 646	-9,3	8 621	1 405	575	38	7
2003	10 726	0,8	8 955	1 151	527	87	6
2004	7 382	-31,2	6 416	420	517	28	1
2005	8 191	11,0	7 351	322	480	37	1
2006	7 079	-13,6	6 064	386	599	30	-
2007	5 523	-22,0	4 796	101	594	32	-
2008	5 135	-7,1	4 396	175	540	24	-
2009	5 163	0,5	4 535	145	458	25	-
Fläche in 1000 m²							
1962	15 706	.	6 273	6 475	2 201	597	160
1965	15 411	5,0	7 131	5 695	2 012	367	206
1970	14 632	2,7	7 181	3 946	2 298	732	475
1975	12 915	-3,9	6 884	2 768	953	1 635	675
1980	15 169	-4,9	8 630	3 676	1 904	499	460
1985	11 470	-3,8	4 645	1 838	2 374	2 107	506
1988	13 312	2,6	5 516	1 145	4 043	1 627	982
1989	13 314	0,0	5 951	1 019	4 254	1 485	605
1990	19 269	44,7	7 777	1 774	5 610	3 250	857
1991	19 718	2,3	7 305	2 053	6 180	3 119	1 062
1992	19 869	0,8	8 254	2 404	5 626	2 971	615
1993	21 200	6,7	9 364	3 741	6 120	1 650	324
1994	21 519	1,5	9 693	7 196	2 582	1 841	208
1995	19 384	-9,9	7 520	5 181	3 282	3 065	336
1996	18 622	-3,9	7 130	5 955	2 662	2 567	308
1997	18 569	-0,3	7 561	5 811	3 074	1 916	207
1998	16 291	-12,3	7 027	5 478	3 023	628	136
1999	17 203	5,6	7 700	5 357	3 491	535	120
2000	14 051	-18,3	5 882	4 961	3 017	127	65
2001	16 029	14,1	6 286	5 980	3 631	87	45
2002	12 189	-24,0	5 955	4 123	2 071	31	10
2003	10 657	-12,6	6 215	2 465	1 910	62	5
2004	7 560	-29,1	4 324	954	2 266	.	.
2005	7 165	-5,2	4 782	639	1 614	.	.
2006	7 598	6,0	4 105	1 114	2 367	12	-
2007	7 374	-2,9	3 358	754	3 202	60	-
2008	7 020	-4,8	3 062	529	3 420	9	-
2009	4 773	-32,0	3 065	242	1 457	10	-
Kaufwerte in EUR je m²							
1962	4	.	6	4	3	3	3
1965	6	14,3	8	6	3	5	3
1970	9	7,6	11	8	5	6	4
1975	14	8,7	17	12	9	7	6
1980	23	5,2	30	17	10	8	10
1985	22	-11,0	39	14	13	4	8
1988	27	12,9	48	19	14	4	5
1989	29	8,1	48	19	16	5	6
1990	28	-2,9	50	19	19	3	6
1991	27	-4,1	50	21	17	3	7
1992	28	5,9	48	27	16	3	7
1993	32	11,8	54	17	15	5	8
1994	36	12,2	59	16	27	4	9
1995	31	-12,2	56	18	25	4	5
1996	36	16,6	68	17	31	4	4
1997	38	3,5	64	22	24	4	7
1998	44	16,5	74	17	31	10	10
1999	47	7,1	77	21	31	7	9
2000	47	0,7	80	21	29	20	3
2001	43	-10,1	79	15	27	25	6
2002	55	28,6	86	20	36	26	9
2003	62	12,7	87	20	34	17	59
2004	66	6,5	92	21	36	.	.
2005	75	14,3	97	16	34	.	.
2006	67	-10,6	100	19	33	27	-
2007	63	-6,5	102	8	35	26	-
2008	67	6,3	107	20	38	30	-
2009	83	23,9	109	25	38	41	-

1) Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

## Impressum

---

Herausgeber:  
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz  
Mainzer Straße 14-16  
56130 Bad Ems

Telefon: 02603 71-0  
Telefax: 02603 71-3150

E-Mail: [poststelle@statistik.rlp.de](mailto:poststelle@statistik.rlp.de)  
Internet: [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

Kostenfreier Download im Internet: <http://www.statistik.rlp.de/verlag/gesamt/index.html>

---

© Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz · Bad Ems · 2010

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.