



Rheinland-Pfalz

STATISTISCHES LANDESAMT

2011

STATISTISCHE BERICHTE



Kaufwerte für Bauland 2010

Kennziffer: M I - j/10 · Bestellnr.: M1063 201000 · ISSN: 1430-516X

Inhalt

Seite

Vorbemerkungen.....	3
Definitionen	3
Ergebnisse	
1. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 nach Baugebieten	4
2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 und 2010 nach Grundstücksarten	4
3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 nach Grundstücksgrößenklassen.....	4
4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen	5
5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 nach Verwaltungsbezirken	6
6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 - 2010 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 2010 veräußerten **unbebauten** Grundstücke ausgewiesen, die im Baugebiet einer Gemeinde liegen und deren Größe 100 m² 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 2010 dargestellt (Tabelle 2 mit Vergleichszahlen 2009). Die Tabelle 6 zeigt die Entwicklung der Baulandverkäufe von 1962 bis 2010.

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 2010 nach Baugebieten

Baugebiet	Baureifes Land				Rohbauland			
	Kauf-fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert je m ²	Kauf-fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert je m ²
	Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR	Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR
Geschäftsgebiet	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet	2	.	.	.	1	.	.	.
Wohngebiet in geschl. Bauweise	52	.	.	.	3	.	.	.
Wohngebiet in offener Bauweise	4 850	3 207	392 203	122	69	64	2 409	37
Industriegebiet	-	-	-	-	39	135	2 710	20
Dorfgebiet	566	438	24 788	57	21	20	359	18
I n s g e s a m t	5 470	3 670	423 699	115	133	223	5 655	25

2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2009 und 2010 nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Kauffälle		Fläche		Kaufsumme		Kaufwert je m ²	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
	Anzahl		1 000 m ²		1000 EUR		EUR	
Baureifes Land	4 535	5 470	3 065	3 670	334 374	423 699	109	115
Rohbauland	145	133	242	223	5 995	5 655	25	25
Industrieland	458	489	1 457	2 354	54 890	88 272	38	38
Land für Verkehrszwecke	25	23	10	10	410	580	41	60
Freiflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
I n s g e s a m t	5 163	6 115	4 773	6 256	395 669	518 205	83	83

3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 nach Grundstücksgrößenklassen

Grundstücks-größenklasse nach m ²	Insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-summe	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m ²	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m ²
	Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	Anzahl	1 000 m ²	EUR	Anzahl	1 000 m ²	EUR
100 - 300	587	128	21 240	510	113	179	41	7	80
300 - 500	1 341	561	96 075	1 312	550	174	9	3	25
500 - 1 000	3 181	2 163	221 571	3 106	2 107	104	24	17	44
1 000 - 3 000	764	1 179	82 452	516	727	87	34	64	31
3 000 und mehr	242	2 226	96 868	26	173	151	25	131	17
I n s g e s a m t	6 115	6 256	518 205	5 470	3 670	115	133	223	25

4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen

Grundstücksgrößenklasse nach m ²	Insgesamt			Baureifes Land		
	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-summe	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m ²
	Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	Anzahl	1 000 m ²	EUR

unter 2 000 Einwohner

100 - 300	132	27	1 569	110	23	64
300 - 500	283	121	11 736	279	120	98
500 - 1 000	1 468	1 029	67 772	1 443	1 011	67
1 000 - 3 000	333	489	17 018	273	376	40
3 000 und mehr	82	635	12 952	6	21	15
Zusammen	2 298	2 301	111 048	2 111	1 550	62

2 000 bis unter 5 000 Einwohner

100 - 300	86	18	2 354	70	15	143
300 - 500	307	131	21 216	301	128	165
500 - 1 000	631	420	44 735	614	406	109
1 000 - 3 000	151	247	11 578	71	.	.
3 000 und mehr	54	520	12 949	2	.	.
Zusammen	1 229	1 335	92 832	1 058	664	113

5 000 bis unter 10 000 Einwohner

100 - 300	90	20	3 391	78	18	183
300 - 500	247	102	18 775	242	100	186
500 - 1 000	472	316	42 165	459	306	136
1 000 - 3 000	98	154	14 019	56	78	123
3 000 und mehr	20	161	7 034	4	15	89
Zusammen	927	754	85 383	839	518	144

10 000 bis unter 20 000 Einwohner

100 - 300	57	12	2 002	45	10	178
300 - 500	189	79	13 368	185	77	173
500 - 1 000	268	178	22 970	256	169	133
1 000 - 3 000	61	93	8 568	42	.	.
3 000 und mehr	31	436	18 425	1	.	.
Zusammen	606	798	65 333	529	320	143

20 000 bis unter 50 000 Einwohner

100 - 300	61	13	2 406	51	12	194
300 - 500	125	53	10 140	119	50	200
500 - 1 000	157	101	15 064	156	100	150
1 000 - 3 000	58	98	7 724	32	49	97
3 000 und mehr	29	248	17 143	5	29	216
Zusammen	430	513	52 477	363	239	160

50 000 bis unter 100 000 Einwohner

100 - 300	47	10	1 794	45	10	179
300 - 500	77	31	5 703	75	30	186
500 - 1 000	89	59	10 796	85	56	186
1 000 - 3 000	23	34	4 612	15	22	163
3 000 und mehr	12	140	10 538	3	58	98
Zusammen	248	274	33 443	223	176	154

100 000 und mehr Einwohner

100 - 300	114	26	7 724	111	26	294
300 - 500	113	45	15 137	111	44	342
500 - 1 000	96	61	18 068	93	59	300
1 000 - 3 000	40	63	18 933	27	43	382
3 000 und mehr	14	86	17 827	5	32	341
Zusammen	377	281	77 689	347	203	332

5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 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.	44	33	4 716	39	.	.
Kaiserslautern, St.	82	105	13 313	78	102	127
Koblenz, St.	31	30	6 655	27	18	309
Landau i. d. Pfalz, St.	57	51	7 033	52	37	167
Ludwigshafen a. Rhein, St.	140	70	17 835	133	54	303
Mainz, St.	158	151	48 132	142	105	389
Neustadt a. d. Weinstr., St.	62	33	6 655	56	27	224
Pirmasens, St.	31	26	1 599	29	.	.
Speyer, St.	22	55	6 723	11	11	177
Trier, St.	48	29	5 067	45	26	181
Worms, St.	59	80	8 894	51	24	210
Zweibrücken, St.	55	148	6 151	36	25	83
Ahrweiler	294	268	16 353	228	150	91
Altenkirchen (Ww)	93	95	3 446	85	63	46
Alzey-Worms	229	205	18 924	207	127	126
Bad Dürkheim	221	148	23 559	206	117	181
Bad Kreuznach	204	171	16 027	193	129	112
Bernkastel-Wittlich	238	255	8 902	208	160	46
Birkenfeld	46	45	1 246	44	.	.
Cochem-Zell	124	139	4 382	104	81	47
Donnersbergkreis	120	99	7 510	105	63	93
Eifelkreis Bitburg-Prüm	320	370	13 353	294	266	45
Germersheim	227	434	35 083	202	110	166
Kaiserslautern	260	250	17 963	231	146	106
Kusel	67	55	2 815	64	53	52
Mainz-Bingen	357	271	41 187	327	178	206
Mayen-Koblenz	302	212	18 228	285	154	106
Neuwied	215	244	15 494	185	141	86
Rhein-Hunsrück-Kreis	165	306	10 410	147	111	59
Rhein-Lahn-Kreis	163	191	7 654	134	.	.
Rhein-Pfalz-Kreis	294	194	31 392	266	118	230
Südliche Weinstraße	226	217	20 913	208	122	139
Südwestpfalz	188	188	7 351	163	125	47
Trier-Saarburg	496	436	38 432	467	343	107
Vulkaneifel	150	180	3 924	137	114	31
Westerwaldkreis	327	472	20 884	281	195	74
Rheinland-Pfalz	6 115	6 256	518 205	5 470	3 670	115
Kreisfreie Städte	789	810	132 774	699	471	227
Landkreise	5 326	5 446	385 432	4 771	3 198	99

6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 bis 2010 nach Baulandarten

Jahr	Insgesamt	Veränderung in % ¹⁾	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
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	-
2010	6 115	18,4	5 470	133	489	23	-
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
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	-
2010	6 256	31,1	3 670	223	2 354	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
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	-
2010	83	-	115	25	38	60	-

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
Internet: www.statistik.rlp.de

Kostenfreier Download im Internet: <http://www.statistik.rlp.de/veroeffentlichungen/statistische-berichte>

© Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz · Bad Ems · 2011

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.