

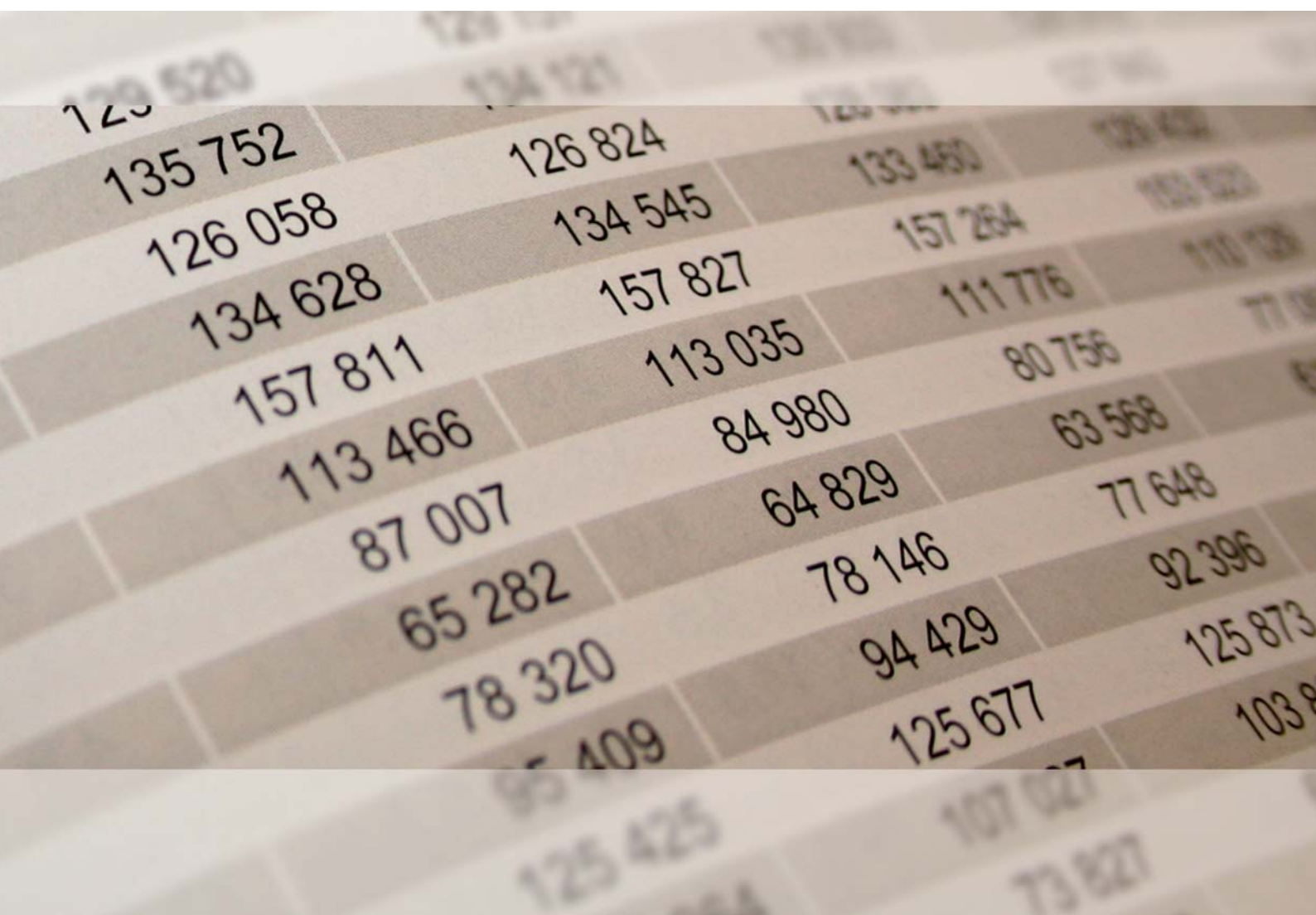


Rheinland-Pfalz

STATISTISCHES LANDESAMT

2012

STATISTISCHE BERICHTE



Kaufwerte für Bauland 2011

Kennziffer: M I - j/11 · Bestellnr.: M1063 201100 · ISSN: 1430-516X

Inhalt

Seite

Vorbemerkungen.....	3
Definitionen	3
Ergebnisse	
1. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 nach Baugebieten	4
2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 und 2011 nach Grundstücksarten	4
3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 nach Grundstücksgrößenklassen.....	4
4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen	5
5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 nach Verwaltungsbezirken	6
6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 - 2011 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 2011 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 2011 dargestellt (Tabelle 2 mit Vergleichszahlen 2010). Die Tabelle 6 zeigt die Entwicklung der Baulandverkäufe von 1962 bis 2011.

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 2011 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	5	3	1 716	536	-	-	-	-
Wohngebiet in geschl. Bauweise	54	25	4 547	183	1	.	.	.
Wohngebiet in offener Bauweise	5 412	3 546	443 572	125	223	337	14 084	42
Industriegebiet	-	-	-	-	39	117	1 594	14
Dorfgebiet	636	483	24 768	51	21	.	.	.
I n s g e s a m t	6 107	4 058	474 602	117	284	468	15 976	34

2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2010 und 2011 nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Kauffälle		Fläche		Kaufsumme		Kaufwert je m ²	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
	Anzahl		1 000 m ²		1 000 EUR		EUR	
Baureifes Land	5 470	6 107	3 670	4 058	423 699	474 602	115	117
Rohbauland	133	284	223	468	5 655	15 976	25	34
Industrieland	489	587	2 354	2 619	88 272	112 462	38	43
Land für Verkehrszwecke	23	16	10	6	580	325	60	52
Freiflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
I n s g e s a m t	6 115	6 994	6 256	7 152	518 205	603 365	83	84

3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 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	630	136	21 395	531	116	179	75	15	27
300 - 500	1 568	656	113 397	1 494	627	179	42	17	25
500 - 1 000	3 647	2 487	257 666	3 504	2 377	106	57	43	30
1 000 - 3 000	853	1 306	83 618	541	750	81	77	133	29
3 000 und mehr	296	2 567	127 288	37	188	154	33	260	38
I n s g e s a m t	6 994	7 152	603 365	6 107	4 058	117	284	468	34

4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen

Grundstücks- größenklasse 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	155	30	1 511	129	25	57
300 - 500	342	145	14 458	332	141	102
500 - 1 000	1 670	1 169	80 109	1 637	1 143	70
1 000 - 3 000	358	519	19 270	282	385	44
3 000 und mehr	79	633	11 452	14	63	21
Zusammen	2 604	2 497	126 800	2 394	1 758	65

2 000 bis unter 5 000 Einwohner

100 - 300	91	19	2 252	68	15	144
300 - 500	383	162	25 325	356	151	165
500 - 1 000	750	498	53 135	713	470	110
1 000 - 3 000	166	260	15 177	80	103	81
3 000 und mehr	68	518	15 311	6	26	69
Zusammen	1 458	1 458	111 199	1 223	765	116

5 000 bis unter 10 000 Einwohner

100 - 300	101	22	3 840	86	20	188
300 - 500	286	120	22 762	279	118	193
500 - 1 000	488	327	46 219	466	310	146
1 000 - 3 000	124	199	12 774	66	96	80
3 000 und mehr	56	497	24 136	3	12	230
Zusammen	1 055	1 165	109 731	900	555	148

10 000 bis unter 20 000 Einwohner

100 - 300	81	17	2 645	55	12	202
300 - 500	208	86	15 033	189	78	188
500 - 1 000	384	257	32 404	358	237	133
1 000 - 3 000	95	152	11 759	40	.	.
3 000 und mehr	36	226	7 952	1	.	.
Zusammen	804	738	69 794	643	387	147

20 000 bis unter 50 000 Einwohner

100 - 300	50	12	2 080	42	10	195
300 - 500	149	64	12 239	142	61	195
500 - 1 000	206	136	20 362	195	128	156
1 000 - 3 000	57	88	8 700	33	.	.
3 000 und mehr	22	229	13 064	2	.	.
Zusammen	484	529	56 446	414	254	160

50 000 bis unter 100 000 Einwohner

100 - 300	33	7	1 459	33	7	201
300 - 500	69	29	6 563	67	28	236
500 - 1 000	72	48	9 765	67	44	216
1 000 - 3 000	31	52	8 494	23	.	.
3 000 und mehr	18	218	11 393	2	.	.
Zusammen	223	353	37 674	192	120	224

100 000 und mehr Einwohner

100 - 300	119	28	7 608	118	27	279
300 - 500	131	50	17 018	129	49	342
500 - 1 000	77	51	15 672	68	44	331
1 000 - 3 000	22	37	7 444	17	27	228
3 000 und mehr	17	245	43 980	9	70	286
Zusammen	366	411	91 721	341	219	299

5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2011 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.	34	32	4 530	28	16	206
Kaiserslautern, St.	68	120	12 800	63	.	.
Koblenz, St.	23	21	3 192	18	.	.
Landau i. d. Pfalz, St.	52	52	6 879	45	26	187
Ludwigshafen a. Rh., St.	136	59	16 385	133	54	293
Mainz, St.	168	301	66 248	154	127	330
Neustadt a. d. Weinstr., St.	56	45	7 038	44	.	.
Pirmasens, St.	34	45	1 786	27	19	80
Speyer, St.	18	113	8 528	11	7	226
Trier, St.	39	29	5 896	36	27	209
Worms, St.	51	115	10 856	45	.	.
Zweibrücken, St.	33	35	1 885	27	20	64
Ahrweiler	304	301	17 631	231	158	85
Altenkirchen (Ww)	64	72	2 683	60	48	47
Alzey-Worms	296	220	23 129	265	152	124
Bad Dürkheim	191	133	20 129	171	.	.
Bad Kreuznach	278	214	20 811	260	170	112
Bernkastel-Wittlich	298	299	13 546	263	195	58
Birkenfeld	86	93	2 736	70	61	33
Cochem-Zell	176	186	5 382	150	110	41
Donnersbergkreis	142	96	7 993	129	79	93
Eifelkreis Bittburg-Prüm	403	441	19 353	381	356	52
Germersheim	240	177	24 033	215	115	178
Kaiserslautern	311	266	22 377	281	179	109
Kusel	67	49	2 303	60	45	51
Mainz-Bingen	454	511	65 361	388	207	218
Mayen-Koblenz	541	747	44 957	465	.	.
Neuwied	251	310	20 227	216	158	94
Rhein-Hunsrück-Kreis	204	379	12 105	174	134	57
Rhein-Lahn-Kreis	138	134	7 963	123	91	79
Rhein-Pfalz-Kreis	329	173	36 931	304	138	246
Südliche Weinstraße	228	146	19 849	215	124	152
Südwestpfalz	142	108	4 919	134	101	47
Trier-Saarburg	603	581	38 351	447	320	102
Vulkaneifel	138	157	4 034	127	106	33
Westerwaldkreis	398	392	20 541	347	255	69
Rheinland-Pfalz	6 994	7 152	603 365	6 107	4 058	117
Kreisfreie Städte	712	967	146 021	631	403	251
Landkreise	6 282	6 184	457 344	5 476	3 655	102

6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 bis 2011 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
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	-
2011	6 994	14,4	6 107	284	587	16	-
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
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	-
2011	7 152	14,3	4 058	468	2 619	6	-
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
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	-
2011	84	1,2	117	34	43	52	-

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 · 2012

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.