RheinlandPfalz

STATISTISCHE BERICHTE

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

Kennziffer: M I – j /08
Bestellnr.: M1063 200800

Juni 2009

Kaufwerte für Bauland 2008

© STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ · BAD EMS · 2009
ISSN – 1430 – 516X

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.

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
			r	=	berichtigte Angabe
			s	=	geschätzte Angabe
.	=	kein Nachweis vorhanden / Angabe nicht möglich			
...	=	Angabe fällt später an			
( )	=	Angabe, deren Aussagewert infolge geringer Feldbesetzung 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.

Inhalt

Seite

Vorbemerkungen 4

Begriffe 4

Ergebnisse

1. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 nach Baugebieten 5

2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 und 2008 nach Grundstücksarten 5

3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 nach Grundstücksgrößenklassen 5

4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen 6

5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 nach Verwaltungsbezirken 7

6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 - 2008 nach Baulandarten 8

Vorbemerkungen

In diesem Bericht werden die im Jahr 2008 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 2008 dargestellt (Tabelle 2 mit Vergleichszahlen 2007). Die Tabelle 6 zeigt die Entwicklung der Baulandverkäufe von 1962 bis 2008.

Begriffe

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 2008 nach Baugebieten

Baugebiet	Baureifes Land				Rohbauland			
	Kauf-fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert je m²	Kauf-fälle	Fläche	Kaufsumme	Kaufwert je m²
	Anzahl	1 000 m²	1 000 EUR	EUR	Anzahl	1 000 m²	1 000 EUR	EUR
Geschäftsgebiet	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet	2	.	.	.	-	-	-	-
Wohngebiet in geschl. Bauweise	48	.	.	.	-	-	-	-
Wohngebiet in offener Bauweise	3 825	2 634	301 256	114	88	120	4 839	40
Industriegebiet	-	-	-	-	67	396	5 636	14
Dorfgebiet	521	395	20 185	51	20	13	184	14
I n s g e s a m t	4 396	3 062	328 262	107	175	529	10 659	20

2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 und 2008 nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Kauffälle		Fläche		Kaufsumme		Kaufwert je m²	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
	Anzahl		1 000 m²		1 000 EUR		EUR	
Baureifes Land	4 796	4 396	3 358	3 062	343 064	328 262	102	107
Rohbauland	101	175	754	529	5 977	10 659	8	20
Industrieland	594	540	3 202	3 420	113 302	129 181	35	38
Land für Verkehrszwecke	32	24	60	9	1 580	274	26	30
Freiflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
I n s g e s a m t	5 523	5 135	7 374	7 020	463 923	468 375	63	67

3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 nach Grundstücksgrößenklassen

Grundstücks-größenklasse nach m²	Insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-summe	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m²	Kauf-fälle	Fläche	Kauf-wert je m²
	Anzahl	1 000 m²	1 000 EUR	Anzahl	1 000 m²	EUR	Anzahl	1 000 m²	EUR
100 - 300	478	99	15 875	402	85	180	38	7	37
300 - 500	1 004	417	66 127	968	404	162	18	6	27
500 - 1 000	2 620	1 785	164 832	2 540	1 724	94	30	22	53
1 000 - 3 000	713	1 120	69 449	446	623	79	44	69	35
3 000 und mehr	320	3 599	152 092	40	226	159	45	426	16
I n s g e s a m t	5 135	7 020	468 375	4 396	3 062	107	175	529	20

4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen

Grundstücks-größenklasse nach m²	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
unter 2 000 Einwohner						
100 - 300	114	21	1 037	87	16	55
300 - 500	271	113	11 014	255	108	102
500 - 1 000	1 280	892	54 876	1 251	870	63
1 000 - 3 000	326	483	16 338	251	342	41
3 000 und mehr	90	826	13 059	7	40	37
Zusammen	2 081	2 335	96 324	1 851	1 376	60
2 000 bis unter 5 000 Einwohner						
100 - 300	82	17	2 170	66	13	156
300 - 500	213	91	12 957	210	89	144
500 - 1 000	504	337	32 262	494	329	97
1 000 - 3 000	141	236	11 210	69	99	71
3 000 und mehr	56	568	13 322	4	15	58
Zusammen	996	1 248	71 920	843	546	101
5 000 bis unter 10 000 Einwohner						
100 - 300	74	15	2 389	61	13	176
300 - 500	109	45	7 575	102	42	175
500 - 1 000	314	209	21 187	295	195	105
1 000 - 3 000	97	158	8 635	38	50	81
3 000 und mehr	59	636	24 475	7	34	121
Zusammen	653	1 063	64 263	503	334	114
10 000 bis unter 20 000 Einwohner						
100 - 300	55	11	2 193	45	10	220
300 - 500	159	66	10 837	154	64	168
500 - 1 000	201	135	14 917	195	130	113
1 000 - 3 000	50	77	7 504	25	.	.
3 000 und mehr	34	457	22 055	1	.	.
Zusammen	499	745	57 507	420	245	135
20 000 bis unter 50 000 Einwohner						
100 - 300	33	7	1 012	28	6	159
300 - 500	83	34	5 713	79	33	172
500 - 1 000	124	83	12 097	115	75	154
1 000 - 3 000	30	48	4 570	20	.	.
3 000 und mehr	27	209	12 910	4	.	.
Zusammen	297	381	36 302	246	158	151
50 000 bis unter 100 000 Einwohner						
100 - 300	38	9	1 385	33	8	174
300 - 500	60	24	4 634	60	24	190
500 - 1 000	82	53	9 426	79	51	183
1 000 - 3 000	27	46	5 101	12	16	172
3 000 und mehr	20	557	35 639	6	28	234
Zusammen	227	689	56 184	190	127	194
100 000 und mehr Einwohner						
100 - 300	82	20	5 688	82	20	292
300 - 500	109	44	13 397	108	44	305
500 - 1 000	115	76	20 067	111	74	265
1 000 - 3 000	42	73	16 091	31	53	242
3 000 und mehr	34	347	30 633	11	88	235
Zusammen	382	559	85 876	343	278	259

5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2008 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
Kreisfreie Stadt						
Koblenz	61	61	9 762	52	24	244
Landkreise						
Ahrweiler	246	218	13 808	185	128	82
Altenkirchen (Ww)	195	230	6 638	153	123	39
Bad Kreuznach	175	218	14 342	159	117	99
Birkenfeld	44	50	1 253	40	34	33
Cochem-Zell	130	128	3 986	114	77	45
Mayen-Koblenz	273	569	28 625	227	130	111
Neuwied	192	232	12 723	150	112	87
Rhein-Hunsrück-Kreis	65	79	3 465	53	34	68
Rhein-Lahn-Kreis	136	120	5 950	115	69	71
Westerwaldkreis	314	449	19 007	253	175	64
Kreisfreie Stadt						
Trier	96	75	13 194	92	63	204
Landkreise						
Bernkastel-Wittlich	210	240	9 007	165	118	55
Eifelkreis Bitburg-Prüm	305	545	14 886	265	248	43
Vulkaneifel	110	133	3 055	102	78	31
Trier-Saarburg	556	508	35 745	520	405	83
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	33	53	5 455	23	14	157
Kaiserslautern	63	91	9 231	55	40	173
Landau i. d. Pfalz	73	49	7 771	67	39	181
Ludwigshafen a. Rhein	104	266	19 703	91	78	218
Mainz	121	158	43 216	108	113	322
Neustadt a. d. Weinstr.	43	53	7 354	36	25	224
Pirmasens	24	25	1 158	20	13	72
Speyer	17	473	30 883	9	16	295
Worms	70	41	5 773	63	31	166
Zweibrücken	34	60	2 430	28	20	70
Landkreise						
Alzey-Worms	102	79	8 244	94	52	127
Bad Dürkheim	115	100	13 638	109	54	198
Donnersbergkreis	112	163	8 755	82	60	84
Germersheim	239	652	41 432	169	90	166
Kaiserslautern	165	275	12 388	136	99	91
Kusel	61	79	2 439	56	37	60
Südliche Weinstraße	246	228	23 446	235	146	137
Rhein-Pfalz-Kreis	223	112	21 652	209	89	225
Mainz-Bingen	20	31	1 856	17	8	194
Südwestpfalz	162	180	6 102	144	104	46
Rheinland-Pfalz	5 135	7 020	468 375	4 396	3 062	107
Kreisfreie Städte	739	1 404	155 932	644	476	223
Landkreise	4 396	5 617	312 443	3 752	2 587	86

6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 bis 2008 nach Baulandarten

Jahr	Insgesamt	Veränderung in % [1]	Baureifes Land	Rohbauland	Industrieland	Land für Verkehrszwecke	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
1987	10 164	-5,6	6 648	774	809	1 634	299
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	-
			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
1987	12 977	4,8	4 907	1 258	3 086	3 056	671
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	-
			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
1987	24	5,2	45	18	15	3	5
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	-

1) Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

229/09