



Kaufwerte für Bauland 2005

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 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 2005 nach Baugebieten	5
2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2004 und 2005 nach Grundstücksarten	5
3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2005 nach Grundstücksgrößenklassen	5
4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2005 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen	6
5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2005 nach Verwaltungsbezirken	7
6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 - 2005 nach Baulandarten	8

Vorbemerkungen

In diesem Bericht werden die im Jahr 2005 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 2005 dargestellt (Tabelle 2 mit Vergleichszahlen 2004). Die Tabelle 6 zeigt die Entwicklung der Baulandverkäufe von 1962 bis 2005.

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 2005 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	81	66	11 894	180,31	-	-	-	-
Wohngebiet in geschl. Bauweise	68	32	5 502	173,52	1	.	.	.
Wohngebiet in offener Bauweise	6 496	4 158	421 828	101,46	205	423	6 362	15,05
Industriegebiet	13	8	213	27,09	65	182	3 099	17,01
Dorfgebiet	693	519	26 162	50,38	51	.	.	.
I n s g e s a m t	7 351	4 782	465 599	97,36	322	639	9 908	15,50

2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2004 und 2005 nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Kauffälle		Fläche		Kaufsumme		Kaufwert je m ²	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
	Anzahl		1 000 m ²		1000 EUR		EUR	
Baureifes Land	6 416	7 351	4 324	4 782	396 955	465 599	91,79	97,36
Rohbauland	420	322	954	639	19 678	9 908	20,63	15,50
Industrieland	517	480	2 266	1 614	80 567	55 144	35,55	34,17
Land für Verkehrszwecke	28	.	.	.	.	.	.	.
Freiflächen	1	.	.	.	.	.	.	.
I n s g e s a m t	7 382	8 191	7 560	7 165	497 747	539 248	65,84	75,26

3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2005 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	876	188	32 155	756	166	189,01	68	13	32,55
300 - 500	1 780	741	109 960	1 714	714	152,71	39	16	23,34
500 - 1 000	4 390	2 995	247 368	4 251	2 892	83,96	93	69	26,66
1 000 - 3 000	891	1 363	72 980	591	818	66,55	77	146	18,90
3 000 und mehr	254	1 879	76 785	39	192	145,28	45	395	11,43
I n s g e s a m t	8 191	7 165	539 248	7 351	4 782	97,36	322	639	15,50

4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2005 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen

Grundstücksgrößenklasse 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
unter 2 000 Einwohner									
100 - 300	186	38	2 570	147	30	80,73	25	5	16,43
300 - 500	539	230	22 437	508	217	102,25	19	8	10,51
500 - 1 000	2 318	1 622	87 188	2 262	1 583	54,54	47	33	13,75
1 000 - 3 000	447	660	19 479	349	477	35,12	50	94	11,19
3 000 und mehr	87	624	8 521	15	65	21,29	22	139	10,01
Zusammen	3 577	3 174	140 195	3 281	2 372	54,42	163	279	10,98
2 000 bis unter 5 000 Einwohner									
100 - 300	124	27	3 240	100	23	137,03	16	3	15,58
300 - 500	391	164	23 107	382	161	143,31	8	3	21,51
500 - 1 000	876	582	55 619	851	564	97,66	18	14	28,44
1 000 - 3 000	158	241	11 570	86	117	68,36	6	12	15,76
3 000 und mehr	44	367	9 802	5	29	112,95	6	92	7,64
Zusammen	1 593	1 381	103 339	1 424	894	103,53	54	123	11,26
5 000 bis unter 10 000 Einwohner									
100 - 300	119	25	4 346	99	21	193,94	11	2	91,21
300 - 500	271	114	18 567	263	111	166,78	5	2	33,17
500 - 1 000	492	328	33 328	461	303	104,69	20	16	45,25
1 000 - 3 000	98	160	9 206	48	.	.	13	26	21,43
3 000 und mehr	42	333	8 113	2	.	.	14	149	13,58
Zusammen	1 022	959	73 560	873	511	119,64	63	195	18,22
10 000 bis unter 20 000 Einwohner									
100 - 300	116	25	3 932	95	21	181,88	13	2	41,29
300 - 500	219	90	15 662	215	88	176,34	-	-	-
500 - 1 000	321	208	25 124	313	201	123,29	4	3	24,83
1 000 - 3 000	62	98	7 025	34	.	.	2	.	.
3 000 und mehr	23	127	4 252	1	.	.	1	.	.
Zusammen	741	547	55 994	658	362	136,08	20	13	40,30
20 000 bis unter 50 000 Einwohner									
100 - 300	70	16	3 098	61	15	208,06	1	.	.
300 - 500	116	48	9 072	112	46	193,27	2	.	.
500 - 1 000	180	119	15 700	175	115	133,58	2	.	.
1 000 - 3 000	47	75	5 340	22	.	.	4	7	55,71
3 000 und mehr	16	78	5 803	2	.	.	2	.	.
Zusammen	429	337	39 013	372	216	150,61	11	21	34,79
50 000 bis unter 100 000 Einwohner									
100 - 300	71	15	2 640	67	15	179,26	2	.	.
300 - 500	106	43	7 673	99	40	187,48	3	1	20,59
500 - 1 000	107	71	13 365	99	65	198,37	1	.	.
1 000 - 3 000	40	67	8 896	22	34	177,47	1	.	.
3 000 und mehr	27	139	12 335	5	18	284,06	-	-	-
Zusammen	351	335	44 910	292	171	198,91	7	4	26,64
100 000 und mehr Einwohner									
100 - 300	190	42	12 331	187	42	294,12	-	-	-
300 - 500	138	52	13 441	135	51	260,79	2	.	.
500 - 1 000	96	64	17 044	90	60	275,76	1	.	.
1 000 - 3 000	39	62	11 464	30	46	219,12	1	.	.
3 000 und mehr	15	211	27 959	9	58	255,91	-	-	-
Zusammen	478	432	82 238	451	257	261,09	4	3	151,54

5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2005 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	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
Kreisfreie Stadt Koblenz	83	43	9 580	81	40	227,79	2	.	.
Landkreise									
Ahrweiler	347	282	17 069	271	165	90,25	45	29	24,92
Altenkirchen (Ww)	194	159	7 047	173	131	50,27	10	14	13,78
Bad Kreuznach	369	374	22 612	331	214	88,93	12	75	9,67
Bad Kreuznach, St	55	40	5 810	45	28	173,10	-	-	-
Birkenfeld	107	100	3 026	98	77	35,16	2	.	.
Idar-Oberstein, St	24	21	808	22	16	41,58	-	-	-
Cochem-Zell	223	184	5 852	212	147	36,98	3	4	13,83
Mayen-Koblenz	531	522	32 388	489	275	99,35	6	67	6,84
Andernach, St	61	36	4 125	61	36	113,68	-	-	-
Mayen, St	53	41	3 242	48	27	83,45	-	-	-
Neuwied	367	448	20 844	305	218	79,27	6	7	5,74
Neuwied, St	71	57	4 893	53	23	164,38	2	.	.
Rhein-Hunsrück-Kreis	175	187	7 155	151	108	53,23	21	71	16,82
Rhein-Lahn-Kreis	253	232	10 425	221	148	59,25	5	14	10,24
Lahnstein, St	20	22	1 692	12	6	181,54	-	-	-
Westerwaldkreis	423	391	20 218	382	265	64,63	13	28	12,08
Kreisfreie Stadt Trier	85	69	13 213	79	63	205,75	-	-	-
Landkreise									
Bernkastel-Wittlich	302	302	9 344	240	182	42,31	48	69	14,58
Bitburg-Prüm	401	384	12 707	382	357	34,53	6	5	6,65
Daun	134	181	2 847	122	93	24,65	6	59	5,96
Trier-Saarburg	958	873	42 345	860	635	61,33	70	93	16,19
Kreisfreie Städte									
Frankenthal (Pfalz)	22	27	4 240	16	14	212,11	1	.	.
Kaiserslautern	107	109	12 350	94	56	156,03	-	-	-
Landau i. d. Pfalz	42	29	3 842	38	16	203,15	1	.	.
Ludwigshafen a. Rhein	176	114	21 044	165	65	234,62	2	.	.
Mainz	134	206	38 402	126	89	334,11	-	-	-
Neustadt a. d. Weinstr.	61	71	10 248	49	33	244,03	5	3	35,44
Pirmasens	38	45	2 220	30	22	78,85	4	13	18,24
Speyer	23	37	7 443	15	21	277,68	-	-	-
Worms	89	62	9 976	81	38	200,47	-	-	-
Zweibrücken	37	38	2 745	28	20	84,07	1	.	.
Landkreise									
Alzey-Worms	261	182	21 197	246	141	136,18	2	.	.
Bad Dürkheim	220	116	20 868	213	101	193,93	-	-	-
Donnersbergkreis	145	143	8 449	129	81	84,07	8	14	8,37
Germersheim	259	174	21 245	236	125	151,87	2	.	.
Kaiserslautern	430	330	25 942	406	266	93,94	5	9	22,42
Kusel	133	105	4 612	130	94	47,44	-	-	-
Südliche Weinstraße	221	135	14 760	205	111	121,07	3	3	77,30
Rhein-Pfalz-Kreis	272	154	26 726	238	100	231,38	21	21	41,03
Mainz-Bingen	411	241	40 833	367	179	205,48	10	13	19,80
Bingen, St	21	12	2 518	17	11	217,46	-	-	-
Ingelheim am Rhein, St	29	28	3 264	23	8	255,61	-	-	-
Südwestpfalz	158	117	5 434	142	94	55,01	2	.	.
Rheinland-Pfalz	8 191	7 165	539 248	7 351	4 782	97,36	322	639	15,50
Kreisfreie Städte	897	850	135 302	802	477	224,23	16	25	51,11
Landkreise	7 294	6 315	403 946	6 549	4 306	83,30	306	614	14,06

6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 bis 2005 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
1983	16 768	3,5	9 547	1 692	759	4 536	234
1984	15 340	-8,5	8 125	1 497	841	4 639	238
1985	10 438	-32,0	6 233	1 170	672	2 110	253
1986	10 762	3,1	6 765	993	734	2 034	236
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
Fläche in 1000 m ²							
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
1983	14 292	15,7	6 671	1 755	2 725	2 739	402
1984	11 920	-16,6	5 395	1 579	2 586	1 945	415
1985	11 470	-3,8	4 645	1 838	2 374	2 107	506
1986	12 387	8,0	5 029	1 495	2 504	2 872	488
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	.	.
Kaufwerte in EUR je m ²							
1962	4,31	.	5,51	3,84	2,57	3,47	3,05
1965	6,38	14,3	8,01	5,73	3,12	4,68	2,85
1970	9,13	7,6	11,42	8,47	5,04	6,23	4,20
1975	13,74	8,7	17,22	12,40	9,14	7,19	6,13
1980	22,98	5,2	29,95	16,89	10,40	7,72	9,58
1983	25,39	12,3	42,39	18,12	13,16	3,95	3,90
1984	24,66	-2,9	41,67	16,43	12,03	4,75	7,08
1985	21,95	-11,0	38,99	14,30	13,10	4,41	8,11
1986	22,45	2,3	43,09	12,38	11,85	3,26	7,90
1987	23,61	5,2	45,37	18,14	15,31	3,32	5,44
1988	26,65	12,9	48,12	18,94	13,79	4,13	5,35
1989	28,82	8,1	47,88	19,28	16,06	4,61	6,46
1990	27,97	-2,9	49,66	18,83	18,80	2,67	6,18
1991	26,83	-4,1	49,89	21,34	16,66	3,16	7,40
1992	28,41	5,9	48,23	26,65	15,99	2,68	7,20
1993	31,75	11,8	53,72	17,42	15,42	4,83	7,67
1994	35,62	12,2	59,06	15,86	27,33	4,03	8,85
1995	31,29	-12,2	56,10	17,56	24,67	3,60	5,10
1996	36,48	16,6	67,92	17,09	30,67	3,99	4,43
1997	37,77	3,5	64,48	22,44	24,49	3,54	6,83
1998	43,99	16,5	73,88	17,36	31,41	9,62	10,42
1999	47,12	7,1	76,50	20,59	30,50	6,90	8,52
2000	47,43	0,7	79,81	21,43	29,18	19,67	2,74
2001	42,65	-10,1	78,86	14,76	26,75	24,98	6,24
2002	54,85	28,6	85,89	19,85	35,89	25,96	9,03
2003	61,82	12,7	87,15	20,48	34,22	16,74	58,64
2004	65,84	6,5	91,79	20,62	35,55	.	.
2005	75,26	14,3	97,36	15,50	34,17	.	.

1) Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.