



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 1 – j /07
Bestellnr.: M1063 200700

Juni 2008

Kaufwerte für Bauland 2007

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 2007 nach Baugebieten	5
2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2006 und 2007 nach Grundstücksarten	5
3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 nach Grundstücksgrößenklassen	5
4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 nach Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen	6
5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 nach Verwaltungsbezirken	7
6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 - 2007 nach Baulandarten	8

Vorbemerkungen

In diesem Bericht werden die im Jahr 2007 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 2007 dargestellt (Tabelle 2 mit Vergleichszahlen 2006). Die Tabelle 6 zeigt die Entwicklung der Baulandverkäufe von 1962 bis 2007.

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 2007 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	8	104	27 088	260	-	-	-	-
Wohngebiet in geschl. Bauweise	66	.	.	.	1	.	.	.
Wohngebiet in offener Bauweise	4 204	2 813	291 751	104	61	109	2 712	25
Industriegebiet	-	-	-	-	21	591	2 964	5
Dorfgebiet	518	408	19 599	48	18	.	.	.
I n s g e s a m t	4 796	3 358	343 064	102	101	754	5 977	8

2. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2006 und 2007 nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Kauffälle		Fläche		Kaufsumme		Kaufwert je m ²	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
	Anzahl		1 000 m ²		1000 EUR		EUR	
Baureifes Land	6 064	4 796	4 105	3 358	411 562	343 064	100	102
Rohbauland	386	101	1 114	754	21 646	5 977	19	8
Industrieland	599	594	2 367	3 202	77 430	113 302	33	35
Land für Verkehrszwecke	30	32	12	60	318	1 580	27	26
Freiflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
I n s g e s a m t	7 079	5 523	7 598	7 374	510 956	463 923	67	63

3. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 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	527	111	16 782	457	98	165	26	5	37
300 - 500	1 073	446	69 815	1 041	433	160	10	4	18
500 - 1 000	2 874	1 972	176 867	2 796	1 912	91	16	12	45
1 000 - 3 000	752	1 168	71 888	472	666	73	32	56	27
3 000 und mehr	297	3 678	128 572	30	248	141	17	677	5
I n s g e s a m t	5 523	7 374	463 923	4 796	3 358	102	101	754	8

4. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 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	118	23	1 070	88	18	56
300 - 500	283	120	11 942	272	115	103
500 - 1 000	1 439	1 013	59 874	1 421	1 000	60
1 000 - 3 000	350	535	16 506	270	379	37
3 000 und mehr	93	791	10 299	11	44	21
Zusammen	2 283	2 481	99 692	2 062	1 555	56
2 000 bis unter 5 000 Einwohner						
100 - 300	95	21	2 844	86	19	147
300 - 500	228	96	13 369	222	94	142
500 - 1 000	581	389	37 815	563	375	100
1 000 - 3 000	130	207	9 112	62	88	59
3 000 und mehr	51	877	10 459	4	18	99
Zusammen	1 085	1 590	73 599	937	593	102
5 000 bis unter 10 000 Einwohner						
100 - 300	67	14	1 934	58	12	154
300 - 500	139	58	9 678	135	56	171
500 - 1 000	308	213	20 976	286	195	102
1 000 - 3 000	97	145	10 573	54	76	104
3 000 und mehr	53	859	19 171	6	31	74
Zusammen	664	1 288	62 332	539	369	112
10 000 bis unter 20 000 Einwohner						
100 - 300	82	17	3 177	70	15	208
300 - 500	161	67	11 087	159	66	167
500 - 1 000	218	142	17 977	215	140	128
1 000 - 3 000	60	93	7 789	34	.	.
3 000 und mehr	35	261	9 585	1	.	.
Zusammen	556	580	49 615	479	272	140
20 000 bis unter 50 000 Einwohner						
100 - 300	36	8	1 228	33	8	156
300 - 500	75	31	5 298	70	29	178
500 - 1 000	133	87	10 657	127	82	127
1 000 - 3 000	41	67	4 535	20	.	.
3 000 und mehr	24	227	8 875	2	.	.
Zusammen	309	421	30 593	252	170	115
50 000 bis unter 100 000 Einwohner						
100 - 300	50	11	1 812	44	10	171
300 - 500	66	27	5 078	63	26	192
500 - 1 000	91	61	11 449	85	56	196
1 000 - 3 000	37	60	7 776	16	24	174
3 000 und mehr	26	401	18 632	3	18	165
Zusammen	270	561	44 746	211	134	185
100 000 und mehr Einwohner						
100 - 300	79	18	4 716	78	17	268
300 - 500	121	47	13 363	120	46	287
500 - 1 000	104	67	18 120	99	63	274
1 000 - 3 000	37	60	15 596	16	25	393
3 000 und mehr	15	262	51 552	3	112	235
Zusammen	356	454	103 347	316	264	270

5. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 2007 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	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
Kreisfreie Stadt Koblenz	48	39	7 537	45	25	257
Landkreise						
Ahrweiler	274	310	16 409	204	131	92
Altenkirchen (Ww)	210	227	7 800	170	139	43
Bad Kreuznach	169	264	13 336	149	95	99
Birkenfeld	70	97	2 784	61	75	33
Cochem-Zell	145	227	4 825	127	90	40
Mayen-Koblenz	293	829	23 330	256	148	113
Neuwied	202	241	14 030	168	111	87
Rhein-Hunsrück-Kreis	135	202	5 708	107	79	51
Rhein-Lahn-Kreis	153	134	6 964	122	79	78
Westerwaldkreis	287	375	18 542	258	195	65
Kreisfreie Stadt Trier	109	70	10 622	106	55	173
Landkreise						
Bernkastel-Wittlich	168	188	6 344	141	105	50
Eifelkreis Bitburg-Prüm	361	509	13 296	322	312	38
Vulkaneifel	123	194	3 365	113	94	28
Trier-Saarburg	624	661	38 010	579	439	79
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	42	61	5 488	31	15	177
Kaiserslautern	96	147	13 545	78	58	166
Landau i. d. Pfalz	32	37	3 946	26	14	193
Ludwigshafen a. Rhein	88	256	52 492	72	125	235
Mainz	135	118	36 196	115	74	386
Neustadt a. d. Weinstr.	41	54	5 810	29	18	229
Pirmasens	24	31	1 260	20	12	80
Speyer	15	227	11 186	6	4	323
Worms	60	75	7 851	46	25	206
Zweibrücken	49	46	2 753	41	26	71
Landkreise						
Alzey-Worms	88	68	7 084	82	47	137
Bad Dürkheim	193	143	21 305	175	89	192
Donnersbergkreis	103	162	8 577	84	53	87
Germersheim	167	180	15 698	140	67	166
Kaiserslautern	290	696	21 181	253	175	83
Kusel	64	46	1 885	64	46	41
Südliche Weinstraße	225	184	19 260	203	120	130
Rhein-Pfalz-Kreis	255	130	25 956	236	102	231
Mainz-Bingen	58	32	4 691	51	25	162
Südwestpfalz	127	115	4 858	116	91	50
Rheinland-Pfalz	5 523	7 374	463 923	4 796	3 358	102
Kreisfreie Städte	739	1 160	158 687	615	453	226
Landkreise	4 784	6 214	305 236	4 181	2 905	83

6. Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland 1962 bis 2007 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
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
2006	7 079	-13,6	6 064	386	599	30	-
2007	5 523	-22,0	4 796	101	594	32	-
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
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	.	.
2006	7 598	6,0	4 105	1 114	2 367	12	-
2007	7 374	-2,9	3 358	754	3 202	60	-
Kaufwerte in EUR je m ²							
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
1986	22	2,3	43	12	12	3	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	-

1) Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.