



Heterogene Entwicklung auf dem Baulandmarkt

Dr. Anette Hartmann

Das in den letzten Jahren gesunkene Interesse am Kauf von Bauland in Baden-Württemberg setzte sich im Jahr 2003 vorerst nicht fort, sondern stagnierte im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings war dies bei näherer Betrachtung im Wesentlichen auf die Nachfrage nach baureifem Land zurückzuführen. In diesem Marktsegment zogen die Preise zudem merklich an. Dagegen hatten Rohbauland, also noch nicht erschlossene Flächen, und Industrielandfläche auch 2003 mit geringeren Verkaufszahlen und teilweise sinkenden Preisen zu kämpfen.

Interesse an Industrieland stark gesunken

Im Jahr 2003 wechselten in Baden-Württemberg insgesamt 700 ha Bauland den Besitzer für einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 139 Euro. Damit blieb nach den kontinuierlichen Rückgängen in den Vorjahren die insgesamt veräußerte Fläche zwar stabil, aber die strukturelle Veränderung in der Zusammensetzung der verschiedenen Arten von Bauland setzte sich weiter fort. Mit 536 ha verkaufter Grundfläche nimmt das baureife Land inzwischen 77 % an der gesamten verkauften Fläche ein, womit die dominierende Stellung in der Statistik der Kaufwerte für Bauland weiter ausgebaut wurde (*Schaubild 1*). Die Ursache des gestiegenen Anteils war im Jahr 2003 unter anderem nicht eine Zunahme im Verkauf von baureifem Land, sondern eine nach 2002 abermals gesunkene Verkaufsfläche bei Industrieland. Nur noch 68 ha industrieller Fläche wechselten den Besitzer, fast ein Viertel weniger als im Vorjahr, womit dessen Anteil an der gesamten veräußerten Fläche von 13 % im Jahr 2002 auf etwa 10 % im Jahr 2003 deutlich schrumpfte. Die Größe des Segmentes Rohbauland blieb dagegen mit 12 % und 85 ha im Vergleich zum Vorjahr weit gehend stabil, ebenso die beiden übrigen Kategorien, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen mit einem Anteil von weniger als 1 %. Letztere werden allerdings nur von der öffentlichen Hand gekauft, weshalb aufgrund der angespannten Haushaltslage der Kommunen in diesem Bereich auch keine größeren Veränderungen zu erwarten waren.

Baureifes Land teurer

Wer sich im letzten Jahr dazu entschloss, ein baureifes Grundstück zu erwerben, musste dafür im Schnitt 164 Euro ausgeben und damit fast 10 Euro mehr als im Vorjahr. Dieser deutliche Preissprung war nach den geringen Veränderungen in den beiden Vorjahren eventuell auch eine Auswirkung des bereits im Jahr 2002 festgestellten Preisanstieges bei Rohbauland. Trotz der verteuerten Bodenpreise wurde in der Kategorie baureifes Land ein Zuwachs von über 600 Kaufabschlüssen gegenüber dem Jahr 2002 verzeichnet. Das könnte ein positives Zeichen für die wieder anziehende Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus sein, da 2003 auch fast 15 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen erteilt wurden.

Da ungeachtet der höheren Zahl der Kauffälle bei baureifem Land die übereignete Fläche konstant blieb, verringerte sich 2003 die durchschnittliche Grundstücksgröße weiter. Die von den



Dr. Anette Hartmann ist Referentin im Referat „Preise, Löhne und Gehälter, Wirtschaftsrechnungen“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

i Baulandarten

Die Baugrundstücke werden je nach Erschließungsgrad und bauplanungsrechtlicher Situation in fünf Kategorien eingeteilt:

Rohbauland: Noch nicht erschlossene Flächen, die als Bauland vorgesehen sind.

Baureifes Land: Eine Bebauung der Parzellen ist sofort möglich.

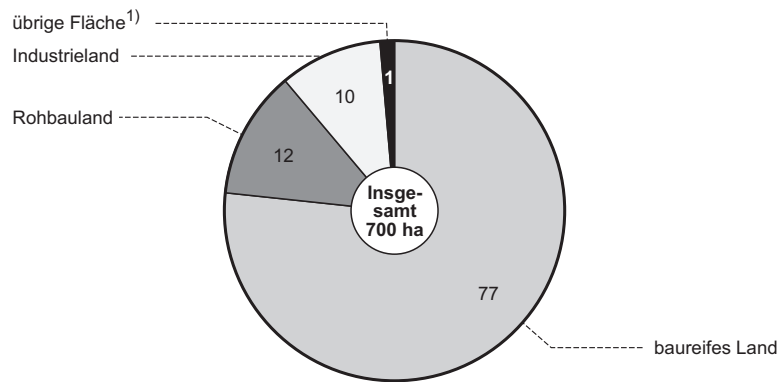
Industrieland: Industriebebauung oder überwiegend industriell genutzte Bebauung ist möglich.

Land für Verkehrszwecke: Nutzung der Flächen durch die öffentliche Hand für Wege, Straßen, Brücken.

Freiflächen: Nutzung der Flächen als Grünflächen, Spielplätze etc.

S1

Anteile der Baulandarten an der übereigneten Fläche
in Baden-Württemberg 2003
Anteile in %



1) Land für Verkehrszwecke und Freiflächen.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

614.04

Häuslebauern im Land erworbenen Grundstücke waren im Mittel 638 m² groß. Der Vergleichswert aus dem Vorjahr lag noch bei 670 m².

Die Region Stuttgart und die nördlich angrenzende Region Heilbronn-Franken waren im letzten Jahr besonders attraktive Gegenden, um Bauland zu erwerben. Ungefähr ein Drittel des gesamten baureifen Landes, das 2003 in Baden-Württemberg den Besitzer wechselte, befand sich allein in diesen beiden Regionen. Beim Industrieland traf dies sogar auf 42 % der übereigneten Fläche zu. Allerdings waren die Grundstücke nicht unbedingt günstig zu haben. Stuttgart war mit 585 Euro je m² baureifen Landes landesweit mit Abstand der Spitzenreiter, auch in den umliegenden Kreisen mussten im Schnitt noch 278 Euro und damit immer noch beträchtlich mehr als im Landesdurchschnitt bezahlt werden. Die größten Flächen baureifen Landes wechselten im Landkreis Heilbronn (37 ha) zu dem wesentlich moderateren Preis von 177 Euro/m² den Besitzer:

Stuttgart, Landeshauptstadt	585
Karlsruhe (SKR)	359
Esslingen	356
Ludwigsburg	349
Freiburg im Breisgau	310
Mannheim	308
Heilbronn (SKR)	264
Pforzheim	261
Baden-Baden	260
Böblingen	248
Karlsruhe (LKR)	239
Rems-Murr-Kreis	231
Rhein-Neckar-Kreis	219
Emmendingen	215
Tübingen	204
Göppingen	202

Enzkreis	198
Breisgau-Hochschwarzwald	191
Bodenseekreis	181
Heilbronn (LKR)	177
Ulm	172
Landesdurchschnitt	164
Reutlingen	163
Lörrach	160
Rastatt	157
Calw	143
Konstanz	125
Ravensburg	121
Ortenaukreis	116
Ostalbkreis	115
Waldshut	113
Schwarzwald-Baar-Kreis	102
Hohenlohekreis	101
Freudenstadt	94
Heidenheim	92
Rottweil	89
Alb-Donau-Kreis	88
Zollernalbkreis	85
Schwäbisch Hall	82
Biberach	72
Main-Tauber-Kreis	71
Tuttlingen	67
Sigmaringen	66
Neckar-Odenwald-Kreis	56
Heidelberg	–

Starke Preisunterschiede bei Industrieland

Entsprechend ihren Anteilen an der verkauften Fläche spielten die Kategorien Rohbau- und Industrieland auch bei der Zahl der Übereignungen keine große Rolle. Nachdem bereits 92 % der abgeschlossenen Verträge durch baureifes Land gestellt wurde, verteilten sich die verbleibenden Fälle mit 5 % auf das Rohbauland und 2 % auf das Industrieland. In diesem Sektor wurde mit nur noch 202 verkauften Grundstücken ein neuer Tiefstand erreicht.

Mit der immer kleiner werdenden Anzahl der Kauffälle und der verkauften Fläche in den Bereichen Industrieland und Rohbauland verringert sich allerdings die Aussagekraft der Durchschnittswerte. Einzelne große Flächen, die zu extrem hohen oder niedrigen Preisen veräußert werden, erhalten ein größeres Gewicht und beeinflussen damit sogar den Landesdurchschnitt.

So verteuerte sich im Berichtsjahr der Quadratmeter Industrieland gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 23 Euro auf einen Kaufwert von 84 Euro/m² – ein vergleichsweise hoher Anstieg, nachdem im Vorjahr der Preis um 14 Euro gesunken war. Preistreibend wirkten dabei 2003

die Verkäufe in Stuttgart, wo allein 10 % der Industrielandfläche mit einem weit überdurchschnittlichen Preis von 408 Euro/m² veräußert wurden. Dies wirkte sich umso gravierender aus, als in den übrigen Regionen die Preise im Vergleich zum Vorjahr teilweise stark zurückgingen. Der Landesdurchschnittspreis spiegelte also nicht unbedingt die Situation im Land wider.

Rohbauland für Bauwillige derzeit günstiger

In der Kategorie Rohbauland war die Preisentwicklung im Jahr 2003 im Gegensatz zum baureifen Land rückläufig. Ein Quadratmeter war im Mittel um 6 Euro günstiger als im Vorjahr und erreichte nach dem Anstieg im Jahr 2002 einen Stand von 31 Euro/m². Je nach Region fiel der Preisabschlag jedoch sehr unterschiedlich aus. Am stärksten war der Regierungsbezirk Stuttgart betroffen, in dem der Preis für einen Quadratmeter sogar um 11 Euro zurückging, wobei vor allem Verkäufe im Main-Tauber-Kreis den Durchschnittspreis drückten. Dort wechselten 7 % der gesamten verkauften Rohbaulandfläche den Besitzer zu einem weit unterdurchschnittlichen Preis von 9 Euro/m². Einen großen Teil der Übereignungen in der Kategorie Rohbauland stellte landesweit aber auch der Landkreis Tuttlingen. Etwa 21 % der gesamten verkauften Rohbaulandfläche zu sehr moderaten 14 Euro/m² wurden dort veräußert.

Stärkste Verkäufersgruppe sind die Kommunen

Die größten Anbieter auf dem Grundstücksmarkt waren auch 2003 wieder die Kommunen. Ungefähr 50 % des zum Verkauf gekommenen baureifen Landes befand sich 2003 in deren Hand, womit diese auch wesentlich das Preisniveau bestimmten. Fast die Hälfte der Fläche verkauften die Gemeinden dabei an Privatpersonen, die auf diese Weise mit durchschnittlich 124 Euro/m² wesentlich günstiger Bauland erwerben konnten, als wenn sie von Privatpersonen (188 Euro/m²) oder Wohnungsunternehmen (240 Euro/m²) Land zur Bebauung erworben hätten. Damit wird es vor allem auch Familien oder bereits ortsansässigen Bürgern ermöglicht, ein Grundstück zu erschwinglichen Preisen zu erwerben.

Kleine Städte sind bei Käufern beliebt

Die größte Anziehungskraft auf die Käufer von sofort bebauungsfähigem Land übten kleinere Gemeinden und Städte aus. Ungefähr zwei

Drittel der verkauften Fläche befanden sich in Kommunen mit einer Einwohnerzahl von 2 000 bis 20 000. Dabei wurden besonders Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1 000 m² nachgefragt.

Unabhängig von der Größe der Gemeinden verringerte sich der Quadratmeterpreis des baureifen Landes mit der Grundstücksgröße. Während für 100 bis 300 m² große Bauplätze im Mittel 290 Euro/m² investiert werden mussten, lag der Preis für eine Fläche von 500 bis 1 000 m² nur noch bei 139 Euro/m².

Umfeld der Städte wird teurer

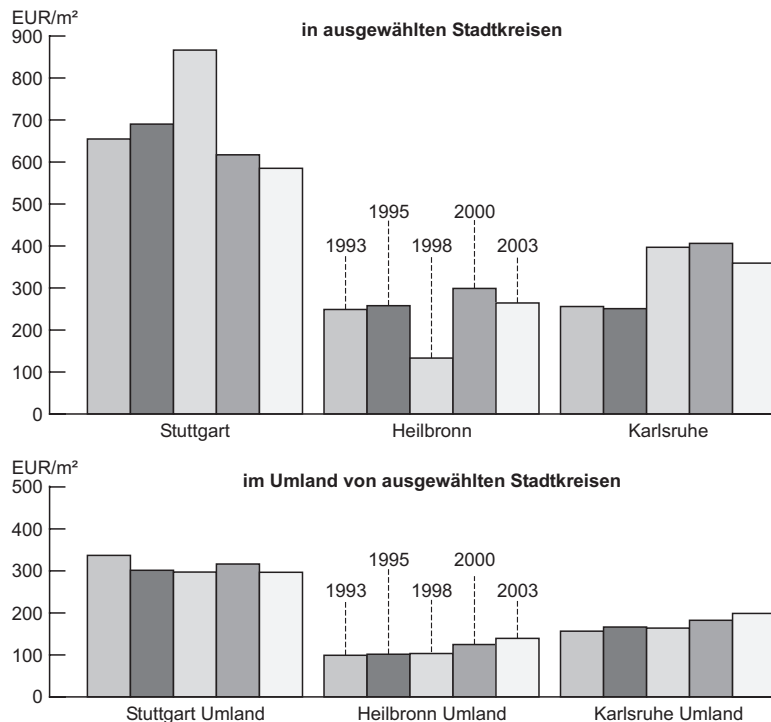
Stuttgart und Umgebung ist eine teure Region zum Wohnen und lag in den letzten Jahren bei den Baulandpreisen deutlich über den übrigen

i Die **Statistik der Kaufwerte für Bauland** enthält alle Käufe und Verkäufe von unbebauten Grundstücken über 100 m², die in Baden-Württemberg im Erhebungsjahr getätigt wurden. Rechtsgrundlage der Erhebung ist das Preisstatistikgesetz von 1958. Grundstücke mit bereits abgerissenen oder abbruchreifen Gebäuden werden bei dieser Totalerhebung nicht erfasst. Ein reiner Vergleich zwischen den Jahren ist nur sehr eingeschränkt möglich, da einerseits die Zahl der Verkaufsfälle von Jahr zu Jahr schwankt, andererseits auch die Größe und Lage der veräußerten Grundstücke nicht einheitlich ist. Die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufwerte ergeben sich daher nicht nur durch reine Preisänderungen, sondern auch durch die Veränderung in der Zusammensetzung der eingegangenen Kauffälle. Die Erschließung eines attraktiven Baugebietes kann beispielsweise die durchschnittlichen Kaufwerte in einer Gemeinde kurzfristig über den üblichen Wert anheben, genauso wie eine große Anzahl an günstigen Parzellen den Preis drücken kann. Entscheidend für den Preis eines Grundstückes sind neben der Marktsituation, der Lage und Größe auch die nach dem örtlichen Bebauungsplan zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten des Baulandes.

Die jährlichen Ergebnisse der Kaufwertestatistik liegen jeweils zur Jahresmitte des Folgejahres vor, weshalb sich die hier vorgestellten Ergebnisse auf das Jahr 2003 beziehen.

S2

**Preisentwicklung des baureifen Landes
in ausgewählten Stadtkreisen Baden-Württembergs
und deren Umland 1993 bis 2003**



Berücksichtigte Kreise im Umland:

Stuttgart Umland Landkreise Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen und Rems-Murr-Kreis
 Heilbronn Umland Landkreis Heilbronn und Hohenlohekreis
 Karlsruhe Umland Landkreise Karlsruhe und Rastatt

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

615 04

Stadtkreisen und deren Einzugsgebieten in Baden-Württemberg. Allerdings ließ sich in den vergangenen Jahren weder in den Stadtkreisen noch im Umfeld von Stuttgart das hohe Preisniveau des baureifen Landes halten. Es entwickelte sich vielmehr entgegen dem Landestrend nach unten (*Schaubild 2*). Davon profitierten die preisgünstigeren Landkreise in der Umgebung der großen Oberzentren – mit der nachteiligen Folge, dass deren Preise kontinuierlich anstiegen. Flächenmäßig konnte jedoch nur im Heilbronner Raum deutlich mehr baureifes Land verkauft werden, dagegen nahmen die verkauften Flächen im Bereich um Freiburg und Karlsruhe im letzten Jahrzehnt ab.

Es bleibt abzuwarten, ob der Verkauf von baureifem Land in den nächsten Jahren zulegen wird und in diesem Zusammenhang auch wieder mehr Interesse für den Erwerb von Rohbauland besteht. Eine Zunahme der Veräußerungen bei Industrieland dürfte dagegen hauptsächlich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung abhängen. ■

Weitere Auskünfte erteilt

Dr. Anette Hartmann, Telefon 0711/641-2887

E-Mail: Anette.Hartmann@stala.bwl.de

kurz notiert ...

**„Bautätigkeitsstatistik-Online“ spart
Zeit und Geld**

Im Zuge der Bautätigkeitsstatistik müssen Bauherren bzw. ihre Architekten zusammen mit den im Genehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren erforderlichen Bauvorlagen auch einen „Erhebungsbogen für Baugenehmigung“ einreichen. Seit Anfang 2003 bietet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg nunmehr mit „Bautätigkeitsstatistik-Online“ unter www.statistik-bw.de/baut/html/index.htm den Bauherren und Architekten hierfür eine moderne Internetlösung an, mit der sie die Erhebungsbogen jederzeit und komfortabel online am Bildschirm ausfüllen und anschließend ausdrucken können. Dieses Angebot wird inzwischen in beachtlichem Umfang genutzt.

Ab jetzt gibt es noch einen weiteren Grund, „Bautätigkeitsstatistik-Online“ zu nutzen: Aufgrund der erfreulichen Resonanz hat das Statistische Landesamt das Verfahren in Richtung

medienbruchfreie Datenlieferung weiterentwickelt. So werden ab sofort die Daten aus dem per Internet ausgefüllten Erhebungsbogen für Baugenehmigung verschlüsselt über eine sichere Verbindung elektronisch an das Statistische Landesamt übermittelt. Dadurch entfällt die erneute manuelle Erfassung dieser Daten im Landesamt. Da die Angaben bereits bei der Internet-Ausfüllung weitgehend auf Vollständigkeit und Fehlerfreiheit kontrolliert werden, wird ein Großteil der aufwändigen Prüf- und Rückfragevorgänge im Statistischen Landesamt überflüssig – eine Zeit- und Kostenersparnis, die letztlich dem Steuerzahler zugute kommt.

Vorläufig müssen die online ausgefüllten Erhebungsbogen weiterhin beim Ausfüllenden ausgedruckt und in Papierform den Bauvorlagen beigelegt werden. Sobald es möglich sein wird, die Bauvorlagen elektronisch zu übermitteln, wird auch das Statistische Landesamt sein Verfahren „Bautätigkeitsstatistik-Online“ entsprechend erweitern. ■