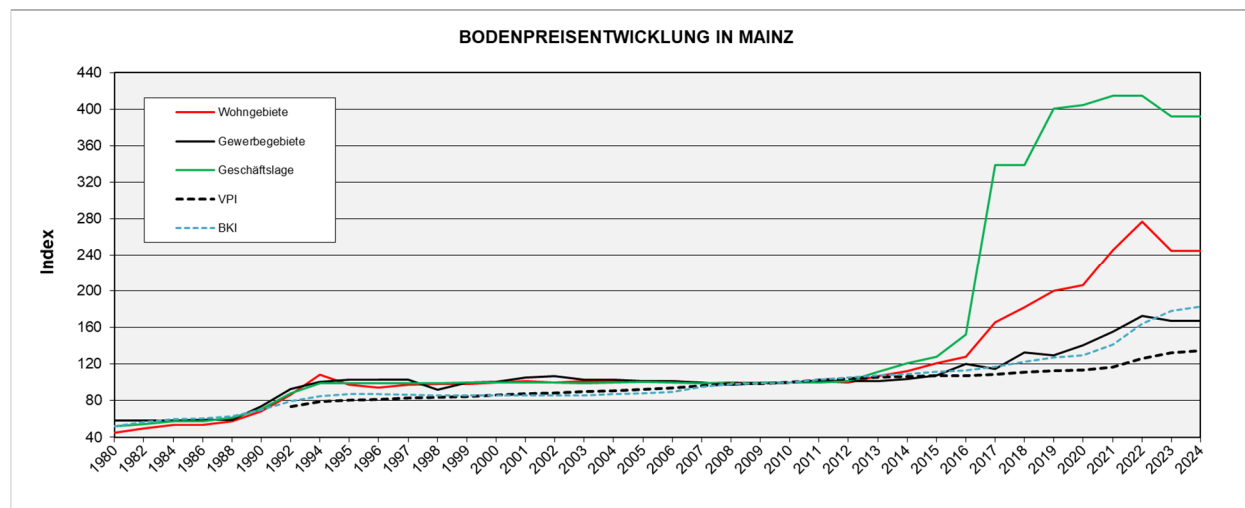


## Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. In Anlehnung an die Tabelle der Normalherstellungskosten wurde als Basisjahr 2010 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Verbraucherpreisindex“ (früherer Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Stichtag ist jeweils der 31.12.20xx.

| Jahr | Wohngebiete  | Gewerbegebiete | Innenstadt (Geschäftslage) | Landwirtschaft | Verbraucherpreisindex (VPI) | Baupreisindex (Wohngebäude) |
|------|--------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 2000 | 99,9         | 100,8          | 99,6                       | 104,9          | 85,7                        | 85,9                        |
| 2001 | 101,2        | 105,4          | 99,7                       | 114,4          | 87,4                        | 85,9                        |
| 2002 | 99,5         | 106,9          | 99,7                       | 114,1          | 88,6                        | 85,9                        |
| 2003 | 101,4        | 102,7          | 99,3                       | 112,7          | 89,6                        | 85,9                        |
| 2004 | 100,9        | 102,7          | 99,7                       | 112,5          | 91,0                        | 87,0                        |
| 2005 | 101,3        | 101,6          | 100,2                      | 105,8          | 92,5                        | 87,8                        |
| 2006 | 101,0        | 101,4          | 100,1                      | 104,8          | 93,9                        | 89,5                        |
| 2007 | 99,2         | 100,1          | 99,2                       | 105,1          | 96,1                        | 95,4                        |
| 2008 | 99,8         | 97,5           | 99,2                       | 105,5          | 98,6                        | 98,2                        |
| 2009 | 98,7         | 99,0           | 99,5                       | 101,6          | 98,9                        | 99,0                        |
| 2010 | <b>100,0</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>               | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>                | <b>100,0</b>                |
| 2011 | 101,0        | 102,0          | 100,0                      | 103,5          | 102,1                       | 102,8                       |
| 2012 | 99,6         | 101,5          | 101,6                      | 102,6          | 104,1                       | 105,4                       |
| 2013 | 106,4        | 101,1          | 111,7                      | 98,0           | 105,7                       | 107,5                       |
| 2014 | 112,6        | 103,5          | 120,9                      | 102,4          | 106,6                       | 109,4                       |
| 2015 | 121,0        | 107,8          | 127,8                      | 112,0          | 106,9                       | 111,1                       |
| 2016 | 127,8        | 120,4          | 152,0                      | 119,9          | 107,4                       | 113,4                       |
| 2017 | 165,6        | 114,8          | 338,7                      | 125,6          | 109,0                       | 117,0                       |
| 2018 | 182,1        | 132,4          | 338,7                      | 124,2          | 111,0                       | 122,1                       |
| 2019 | 200,2        | 129,8          | 400,2                      | 122,5          | 112,6                       | 127,3                       |
| 2020 | 206,2        | 140,2          | 404,2                      | 134,8          | 113,1                       | 129,3                       |
| 2021 | <b>245,3</b> | <b>155,5</b>   | <b>414,3</b>               | <b>132,3</b>   | <b>116,6</b>                | <b>141,1</b>                |
| 2022 | <b>276,4</b> | <b>172,3</b>   | <b>414,3</b>               | <b>129,0</b>   | <b>125,8</b>                | <b>164,2</b>                |
| 2023 | <b>245,0</b> | <b>167,3</b>   | <b>392,0</b>               | <b>128,3</b>   | <b>132,0</b>                | <b>178,1</b>                |
| 2024 | <b>245,0</b> | <b>167,3</b>   | <b>392,0</b>               | <b>126,2</b>   | <b>134,9</b>                | <b>183,0</b>                |



## **Bodenpreise für Gartenland**

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 114 Kauffälle aus den Jahren 2007-2024 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (68 Kauffälle) bei durchschnittlich 31% des Bodenrichtwertes (BRW), die Standardabweichung (STABW) betrug rd. 15%.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (77) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (47) einen Mittelwert von durchschnittlich 29% des BRW (STABW 14%).

Eine Flächenabhängigkeit war damit nur bedingt feststellbar.

## **Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden BRW durch. Die Auswertung umfasste 125 Kauffälle aus den Jahren 2007-2024.

Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (75 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 67% des BRW (STABW 17%).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>30$  und  $<100 \text{ m}^2$  (38) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (22) einen Mittelwert von durchschnittlich 66% des BRW (STABW 15%). Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (46) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (28) einen Mittelwert von durchschnittlich 60% des BRW (STABW 23%).

Kaufpreise für Einzelstellplätze werden in einem der nachfolgenden Abschnitte (siehe Kfz-Abstellplätze) ausgewertet.

## **Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich**

Für Agrarflächen, die mit der Absicht zur Errichtung von Gebäuden im Außenbereich erworben wurden, oder an diese Grundstücke unmittelbar anschließen, wurden in der Vergangenheit Kaufpreise erzielt, die vom Marktwert reiner Agrarflächen abwichen. Aufgrund des eingeschränkten Marktes umfasste die Recherche Kauffälle der Jahre 1996-2022. In den Jahren 2023 und 2024 wurden keine Kauffälle gesichtet.

Die Auswertung umfasste insgesamt 34 Kauffälle. Die Grundstücke waren zwischen 441 und 33.071  $\text{m}^2$  groß. Die Spanne ging aus von 153% des BRW (Minimum) und 977% des BRW (Maximum). Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (20 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 351% des BRW (STABW 32%).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>1.000$  und  $<5.000 \text{ m}^2$  (19) ergab, nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (11), einen Mittelwert von durchschnittlich 368% des BRW (STABW 28%). Die Analyse von Kauffällen  $>5.000 \text{ m}^2$  (4) ergab, nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (2), einen Mittelwert von durchschnittlich 327% des BRW (STABW 50%).

Eine Flächenabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise war somit nur bedingt feststellbar.