

Die Baulandveräußerungen in München von 1980 bis 1994

Über dieses Thema wird zum ersten Mal in dieser Schriftenreihe berichtet. Den gesetzlichen Regelungen und der Erfassungsmethode Rechnung tragend werden weitgehend die Erläuterungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Statistische Berichte, M I 6. wiedergegeben.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Statistik der Kaufwerte von Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 26. März 1991 (BGBl. I S. 846), Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Preisstatistik vom 29. Mai 1959 (BAnz Nr. 104 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2555), i.V.m. dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 6 Abs. 36 des Gesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 1994 I S. 2439). Das Gesetz über die Preisstatistik sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erhebung von Preisen für Grundstücke vor. Voraussetzung für den Beginn dieser

Statistik war die Aufhebung der Preisbindung für unbebaute Grundstücke – sie bestand seit dem 26. November 1936 – mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 durch das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

Erhebungsweg

Im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen übergeben die zuständigen Gerichte, Notare und Behörden den Finanzämtern Veräußerungsanzeigen mit einer Abschrift der beurkundeten Kaufverträge. Innerhalb der Finanzbehörde wird eine Durchschrift der Veräußerungsanzeige von der Grunderwerbsteuerstelle an die Bewertungsstelle weitergeleitet. Hier erfolgt die steuerliche Auswertung und die Übernahme in die Kaufpreissammlung. Die Veräußerungsanzeigen bilden demnach die Grundlage für die Statistik der Kaufwerte von Bauland.

Für jeden Kauffall eines unbebauten Grundstückes wird in der Bewertungsstelle des Finanzamtes ein Erhebungsbogen ausgefüllt. Dieser Bogen ist bundeseinheitlich aufgebaut und wird dem jeweiligen Statistischen Landesamt – in München dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung – zugesandt. Die Ausfüllung der Erhebungsbögen erfolgt nach den Grundsätzen der Richtlinien für die Finanzämter zur Ermittlung der Bodenwerte („Bodenwert-Richtlinien“) und anhand der Bauleitpläne und Bebauungspläne, die den Finanzämtern von den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Die Baulandveräußerungen und -preise

Jahr	Baulandveräußerungen insgesamt					darunter baureifes Land				
	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Fläche je Kauffall	Preis	Fälle	Fläche	Kaufsumme	Fläche je Kauffall	Preis
	Zahl	1 000 m ²	1 000 DM	m ²	DM je m ²	Zahl	1 000 m ²	1 000 DM	m ²	DM je m ²
1980	127	274	143 307	2 157	522,60	104	219	130 814	2 105	597,60
1981	109	276	192 393	2 535	696,25	92	200	178 906	2 177	893,37
1982	124	181	135 672	1 460	748,09	113	127	120 334	1 120	951,05
1983	141	498	315 138	3 532	632,19	129	211	201 449	1 638	953,30
1984	78	231	129 947	2 962	562,39	73	112	103 263	1 530	924,75
1985	55	214	108 406	3 887	507,12	52	82	84 718	1 578	1 032,68
1986	49	115	93 580	2 337	817,27	47	85	.	1 812	.
1987	31	40	39 198	1 302	971,04	31	40	39 198	1 302	971,04
1988	42	53	67 378	1 255	1 278,29	41	52	.	1 266	.
1989	15	20	16 988	1 301	870,55	14	14	.	980	.
1990	12	104	.	8 663	.	9	7	7 295	743	1 090,76
1991	11	18	25 915	1 667	1 413,65	9	14	.	1 539	.
1992	9	13	.	1 492	.	9	13	.	1 492	.
1993	9	10	14 925	1 164	1 424,82	9	10	14 925	1 164	1 424,82
1994	10	13	16 814	1 277	1 316,96	10	13	16 814	1 277	1 316,96

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte M I 6.

Methodik

Die vorliegende Statistik der Kaufwerte von Bauland hat die Verkäufe von unbebauten Grundstücken in München mit mehr als 100 m² zum Gegenstand.

Die Aufbereitung erfolgt vierteljährlich und jährlich. Da sich die Bearbeitung der einzelnen Kauffälle bei den Finanzämtern durch Rückfragen für die Einheitswertfeststellung stark verzögern kann, können die vierteljährlichen Zahlen von den insgesamt getätigten Verkäufen nach unten abweichen. Die Jahreszahlen sind wegen der in ihnen enthaltenen Nachmeldungen in der Regel größer als die Summe aus den Kauffällen der vier Quartale.

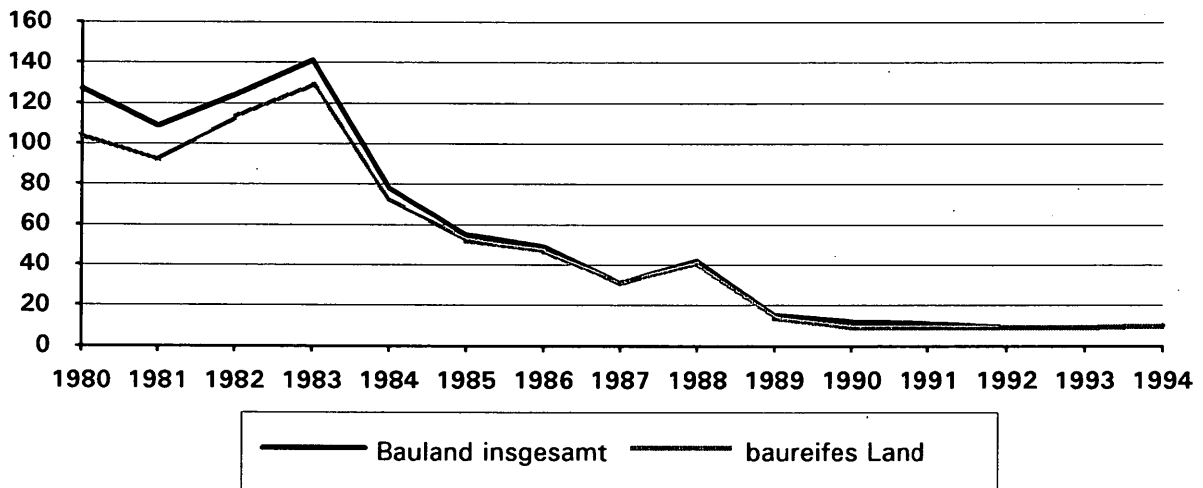
Die Vierteljahresergebnisse der Statistik der Kaufwerte von Bauland sind hinsichtlich der Zahl der Abschlüsse, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Quadrat-

meterpreise flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückerschließung, Aufwuchs u. dgl. ein, nicht aber die Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u. a.). Im Gegensatz zu den eigentlichen Preisstatistiken stellt die Statistik der Kaufwerte von Bauland in Wirklichkeit eine Statistik von durchschnittlichen Verkaufswerten dar.

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich in jedem Vierteljahr bzw. Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Kaufwerte von Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine

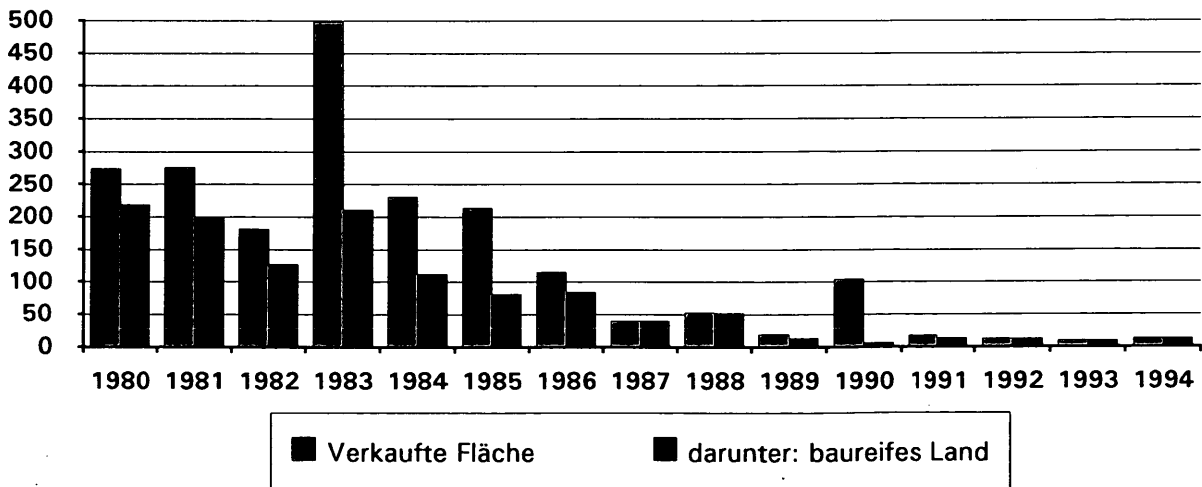
Baulandverkehr in München

Verkaufsfälle



Fläche in 1000 m²

Verkaufte Fläche



prozentualen Veränderungen veröffentlicht. Da es sehr schwierig ist, die einzelnen Baugrundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten eindeutig abzugrenzen, empfiehlt es sich – für die Beurteilung von Einzelfällen –, die von den Gutachterausschüssen (§§ 192 ff. BauGB) festgestellten „Richtwerte“, bei denen die ursprünglichen Kaufwerte nach gewissen Gesichtspunkten zur besseren Vergleichbarkeit abgeändert wurden, zum Vergleich heranzuziehen. Der Sitz der Gutachterausschüsse ist durch Rechtsverordnung der Länder festgelegt und kann bei den kreisfreien Städten oder Landkreisen erfragt werden.

Definition von Bauland

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Es liegt im allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt.

Ergebnisse im Jahr 1994

Wie weiter vorne bereits angeführt, ist ein zeitlicher Vergleich der statistischen Daten nicht uneingeschränkt möglich. Im Jahr 1994 wurden in München 13 000 m² Bauland für eine Kaufsumme von 16,8 Mio. DM verkauft. Die durchschnittliche Fläche je Kauffall betrug somit 1277 m² und der mittlere Kaufpreis je m² 1316,96 DM. Wie aus der tabellarischen Zusammenstellung her-

vorgeht, bezogen sich die Baulandveräußerungen ausschließlich auf baureife Flächen. Schon in den drei letzten Jahren und 1987 wurde nur baureifes Land umgesetzt. Sehr anschaulich ist diese Entwicklung aus der Grafik „Baulandverkehr in München“ abzuleiten. Betrachtet man dagegen frühere Jahre, so sieht man, daß die Fallzahlen von Baulandveräußerungen noch erheblich höher lagen als während der letzten sechs Jahre. Ein sehr ähnliches Bild ergibt sich aus der Grafik „Verkaufte Fläche“. Von 1980 bis 1986 und im Jahr 1990 überstieg die verkaufte Baulandfläche die von baureifem Grund. In den übrigen Jahren waren die übertragenen Flächen nahezu ausschließlich baureifes Bauland. Neben baureifen Flächen waren in der Vergangenheit in den Jahreszahlen auch Grundstücke mit anderer Qualität enthalten. Für Städte werden diese Unterschiede nicht explizit ausgewiesen. Es kann sich hierbei um Rohbauland handeln, das für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, oder das nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist. In der Regel sind es größere unerschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben. In den Differenzen von der gesamten jährlichen Fallzahl zu jener von baureifem Land kann auch sonstiges Bauland enthalten sein. Sonstiges Bauland kann seinem Charakter nach baureifes Land wie auch Rohbauland sein; es unterscheidet sich aber von beiden durch seine feststehende bisherige Nutzung. Es handelt sich im wesentlichen um Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen.

Dipl.-Volkswirt Gundolf Glaser