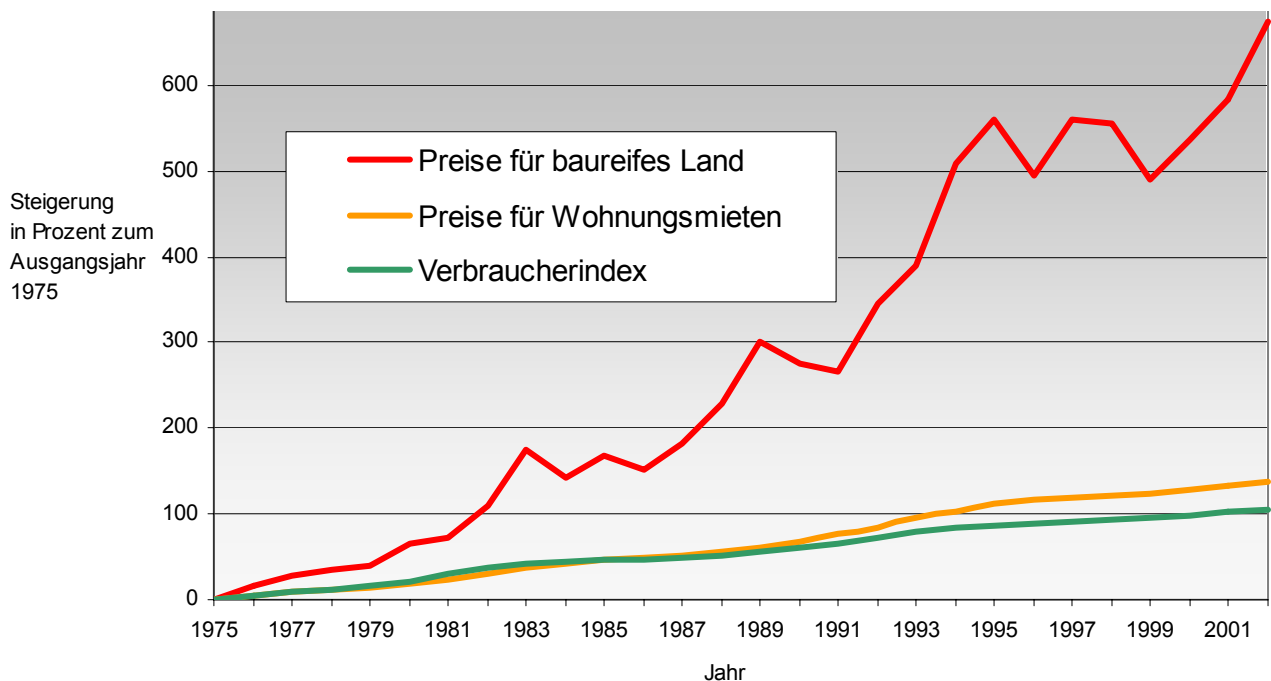


Bericht über Regionale Wohnbauflächenpreise

September 2003

Wie die nachfolgende Grafik¹ aufzeigt, stiegen die Preise für baureifes Land² seit 1975 in Ostwürttemberg überdurchschnittlich gegenüber den Durchschnittspreisen für Wohnungsmieten und dem Verbraucherpreisindex³ in Baden-Württemberg.

Vergleich der prozentualen Steigerung der Preise für baureifes Land in Ostwürttemberg, Wohnungsmieten (incl. Nebenkosten) und dem Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg von 1975 bis 2002



Hauptgrund ist die immer knapper werdende Ressource Boden, aber auch die Kosten für Planung und Genehmigung sowie die Erschließung sind angestiegen. Das Bauland ist heute mehr denn je der entscheidende Faktor in der Anschaffung eines Eigenheims. Es gibt erhebliche regionale Unterschiede beim Preisniveau, jedoch auch Disparitäten innerhalb einer Region. Neben persönlichen Gründen ist gerade dieser Preisunterschied einer der Hauptgründe für das Festlegen des zukünftigen Lebensstandortes der Eigenheimbauherren.

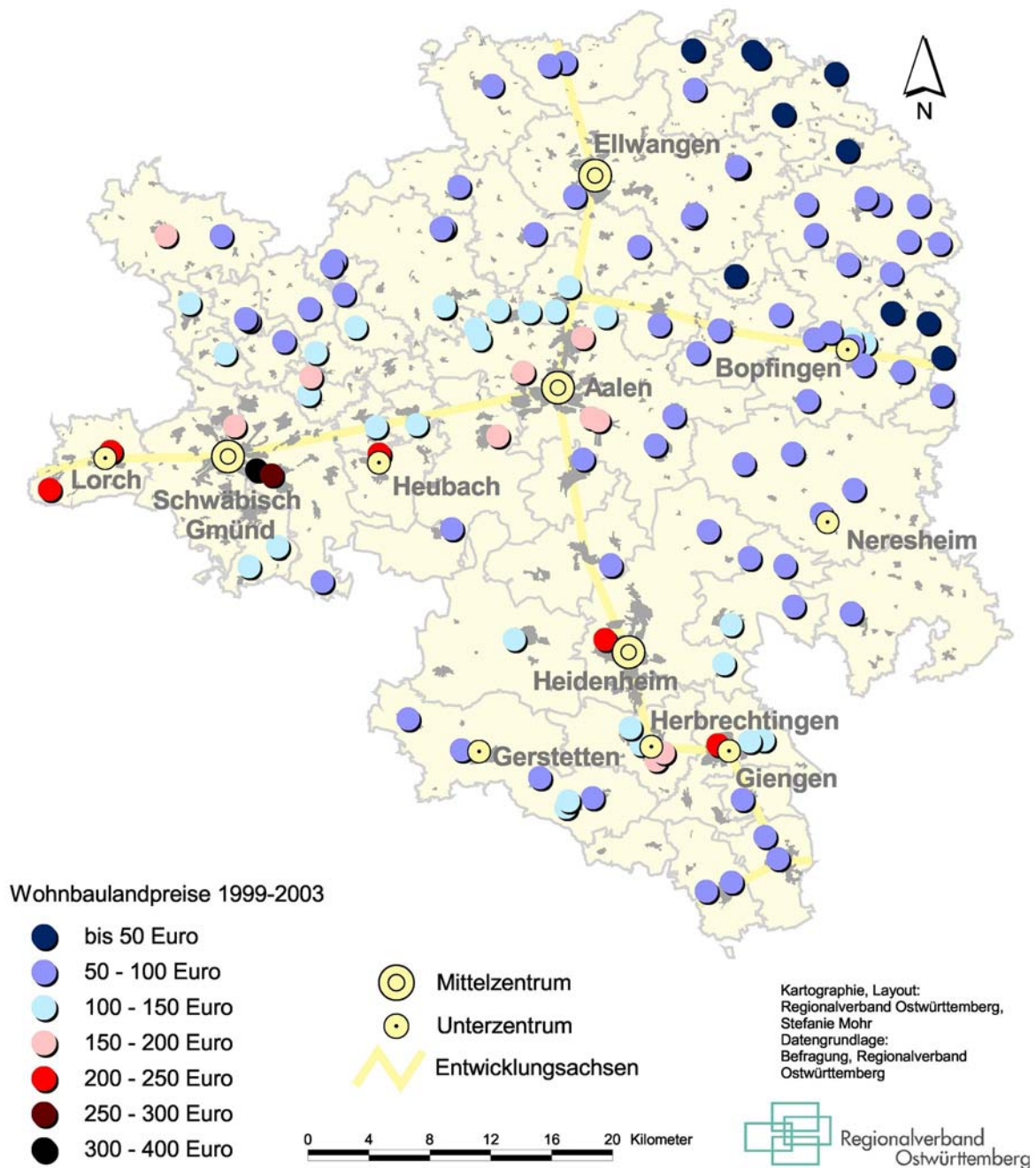
Der Regionalverband hat dies zum Anlass genommen, bei allen 54 Kommunen der Region die Wohnbaulandpreise für Einfamilienhäuser und Kriterien für die Baulandvergabe abzufragen, die im Zeitraum von 1999 bis 2002 öffentlich vermarktet wurden.

¹ Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

² Unbebaute Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben, der Erschließungsgrad gestattet die sofortige Bebauung.

³ Der Verbraucherpreisindex (VPI, früher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bekleidung), für Mieten und langlebige Gebrauchsgüter (z.B. Kraftfahrzeuge, Kühlschränke), aber auch für Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung, Versicherungen) umfassend abgebildet.

Preise öffentlich vermarkteter Grundstücke für Einfamilienhäuser (inkl. Erschließung) in Ostwürttemberg im Zeitraum 1999 - 2003



Nach Angaben der Kommunen lag die Preisspanne der Wohnbaulandpreise (erschlossen) 1999 bis 2002 zwischen 40 Euro und 400 Euro pro m², im Durchschnitt bei genau 100 Euro. Der Begriff „erschlossen“ wird jedoch dabei nicht immer gleich definiert.

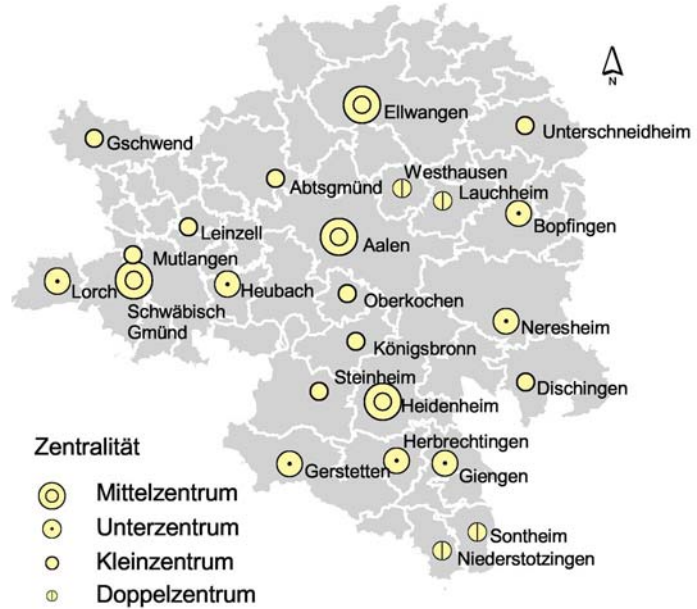
Vergleich der Wohnbaulandpreise pro m² nach Zentralität und Raumkategorie in Ostwürttemberg

Vergleich der Wohnbaulandpreise nach der Einordnung in das System der Zentralen Orte:

Durchschnittspreise pro m²:

Mittelzentren: (ohne Hauptort)	220 Euro (123 Euro)
Unterkentren: (ohne Hauptort)	130 Euro (120 Euro)
Kleinentren:	107 Euro
Nicht Zentrale Orte:	82 Euro

Zentrale Orte nach dem Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan 2010 in Ostwürttemberg



Vergleich der Wohnbaulandpreise nach der Einordnung in die Raumkategorien der Raumordnung:

Durchschnittspreise pro m²:

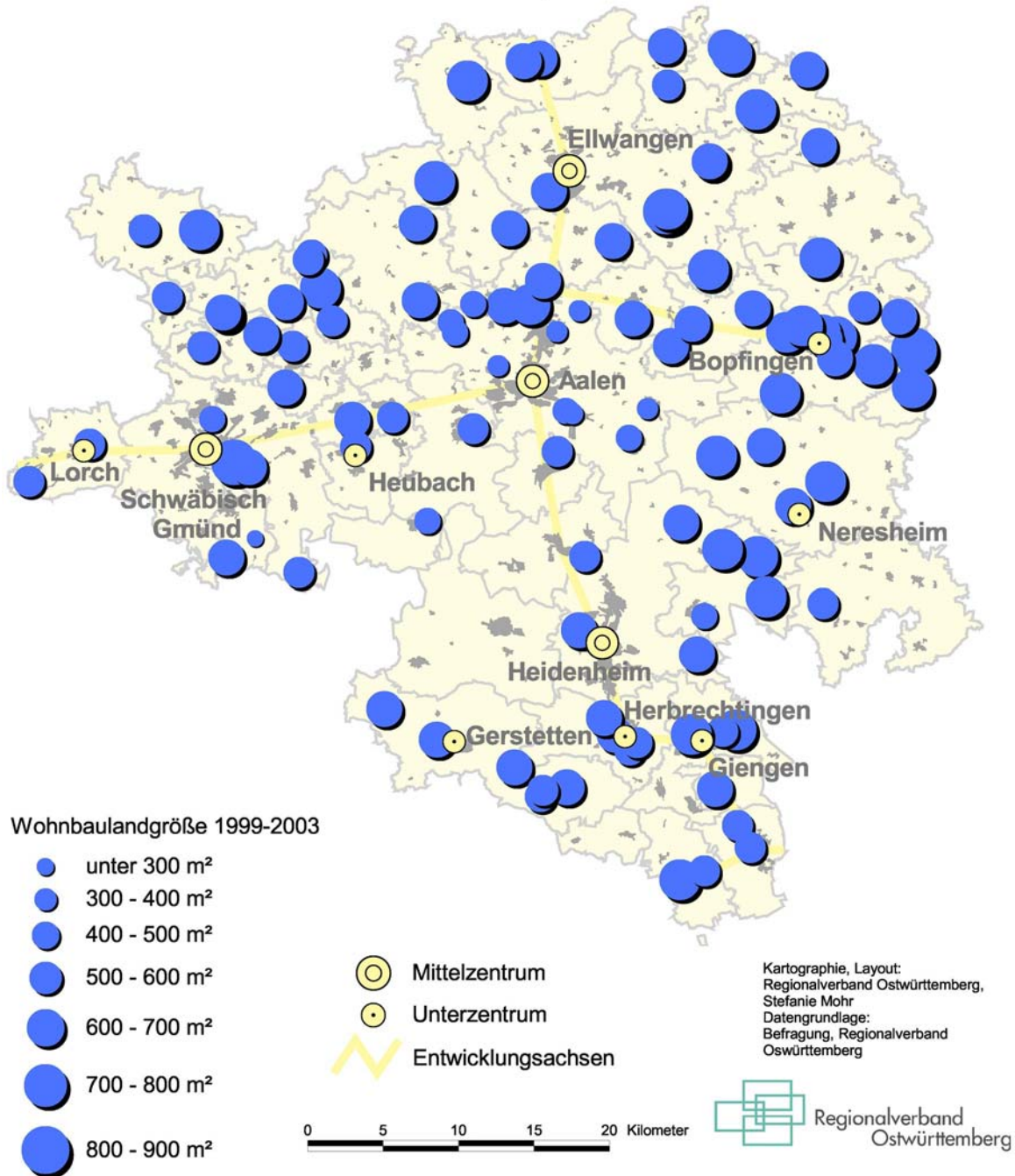
Randzone um den Verdichtungsbereich:	172 Euro
Verdichtungsbereich im ländlichen Raum:	114 Euro
Ländlicher Raum:	81 Euro

Raumkategorien nach Landesentwicklungsplan 2002 in Ostwürttemberg



Neben der großräumigen Lage des Bauplatzes ist insbesondere bei größeren Ortslagen auch die kleinräumige Lage für die Preisgestaltung entscheidend.

Durchschnittliche Größe öffentlich vermarkteter Grundstücke für Einfamilienhäuser in Ostwürttemberg im Zeitraum 1999 - 2003



Die Kommunen gaben an, dass die durchschnittliche Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser in den Jahren 1999 bis 2002 bei ca. 640 m² lag.

Bauplatzvergabe in den Kommunen Ostwürttembergs

Die Umfrage des Regionalverbandes ergab hinsichtlich der Bauplatzvergabe, dass 8 Kommunen nur eigene Einwohner berücksichtigt haben. Auswärtige kamen nicht zum Zug.

Preisstaffelung in den Kommunen Ostwürttembergs

Folgendes Bild spiegelt nach der Umfrage die Preisgestaltung der Wohnbauflächen wieder:

- 8 Kommunen gaben an, die Quadratmeterpreise eines Baugebietes nach Lage und Größe des Grundstücks zu unterscheiden.
- 7 Kommunen gaben an, eine Preisstaffelung nach Herkunft (eigene Einwohner / Auswärtige) anzuwenden.
- 3 Kommunen gaben an, eine soziale Preisstaffelung (z.B. Kinderanzahl) anzuwenden.