

Der neue Preisindex für Bauland – tauglich für die Wertermittlung?

■ von Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig und Dr.-Ing. (Assessor) Jürgen Gante

DESTATIS hat einen neuen Preisindex für Bauland entwickelt und vorgestellt. Dieser stellt die Preisentwicklung von unbebauten, baureifen Grundstücken mit einer Größe von mindestens 100 m² dar, die in den Baugebieten der Gemeinden liegen und die Baulandeigenschaft besitzen. Der Index wird auf seine Verwendbarkeit in der Wertermittlung analysiert.

1 Der neue Preisindex für Bauland

1.1 Vorbemerkungen

Zur Abdeckung der Ausgaben für das Wohnen im eigenen Heim („selbst genutztes Wohneigentum“) beim Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) hat das Statistische Bundesamt (DESTATIS) den Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten und bestehende Wohngebäude entwickelt.¹⁾ Dabei wurde u.a. auch für das Marktsegment des Kaufs schlüsselfertiger Häuser eine Erhebung bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte (GAA) aufgebaut und aus diesen Daten ein Preisindex gebildet.

In der Regel werden in den Kaufverträgen keine separaten Preise für Gebäude sowie Grund und Boden ausgewiesen, so dass die erhobenen Preise für das schlüsselfertige Bauen auch den Wert des zugehörigen Baulands enthalten. Der auf dieser Datengrundlage zunächst berechnete Preisindex schloss daher die Preisentwicklung des Baulands mit ein. Das (europäische) Konzept des HVPI sieht für die Berechnung eines Häuserpreisindex hingegen vor, die Preisentwicklung für schlüsselfertige Häuser ohne Baulandanteil zu ermitteln. Um diese Vorgabe einzuhalten, sollte ein Preisindex für Bauland aufgebaut werden, mit dem der Häuserpreisindex um die

Baulandkomponente analog einer Deflationierung bereinigt werden kann.²⁾

1.2 Datengrundlage

Der Preisindex für Bauland fußt auf den Kaufwerten für baureifes Land der amtlichen Statistik der Kaufwerte für Bauland (Fachserie 17, Reihe 5)³⁾. Dies erfolgt aufgrund der Überlegung, dass baureifes Land zum einen den Hauptteil der Verkäufe von Bauland darstellt und zum anderen die relevante Baulandart für das Ziel ist, die Preisentwicklung für das Wohnen im eigenen Heim darzustellen. Bei der bestehenden Kaufwertestatistik handelt es sich bekanntermaßen um sog. „Unit Values“, d.h. es wird die Summe der Preise aller Verkäufe von Bauland bestimmter Merkmalskombinationen durch die Summe der verkauften Flächen geteilt. Dies ergibt den durchschnittlichen Preis je Quadratmeter für die jeweilige Merkmalskombination. Da die statistischen Massen, aus denen die durchschnittlichen Kaufwerte ermittelt werden, sich von Jahr zu Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können, hat die Statistik der Kaufwerte für Bauland mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik.⁴⁾

Bei der Statistik der Kaufwerte für Bau-

land werden die Preisveränderungen durch Struktureffekte überlagert, die dann in der Statistik scheinbare Preisveränderungen bewirken, die tatsächlich nicht gegeben sind. Dies soll an einem vereinfachten Beispiel erläutert werden. 2005 wurden in der Gemeinde A 10 ha baureife Grundstücke mit einem durchschnittlichen Kaufwert von 100 €/m² gehandelt. Im Folgejahr wurden nur 5 ha verkauft. Der Kaufwert ist gegenüber 2005 um 10 % auf 110 €/m² gestiegen. In der Gemeinde B haben 2005 ebenfalls 10 ha baureifes Land den Eigentümer gewechselt. Der durchschnittliche Kaufwert dieser Flächen ist jedoch deutlich höher als in der Gemeinde A. Er beträgt 200 €/m². Auch in der Gemeinde B sind die Kaufwerte von 2005 nach 2006 um 10 % gestiegen. Allerdings hat – anders als in der Gemeinde A – der Flächenumsatz deutlich zugenommen. Bildet man nun einen durchschnittlichen Kaufwert für beide Gemeinden, so bewirkt der durch die Geldumsatzverschiebung bewirkte Struktureffekt einen scheinbaren Preisanstieg in der Kaufwertestatistik von 28,3 %. Tatsächlich sind in beiden Gemeinden die Kaufwerte nur um 10 % gestiegen (siehe Tab. 1 auf Folgeseite).

So belegt die Analyse der Kaufwerte für baureifes Land nach Bundesländern von Vorholt, dass der Anstieg der Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland in den letzten Jahren durch die Entwicklung in Bayern dominiert wurde.⁵⁾ In Bayern war das Preisniveau von baureifem Land bereits im Jahr 2000 vergleichsweise hoch und nahm bis zum Jahr 2006 noch weiter zu (um rd. 68 %). Zur gleichen Zeit verdoppelte sich die verkaufte Fläche von baureifem Land in Bayern nahezu. In den anderen Bundesländern nahmen die Kaufwerte weniger stark zu oder sanken sogar und dies war zugleich – mit Ausnahme von Sachsen und Bremen – mit einem flächenmäßigen Rückgang des verkauften Baulands verbunden. Dadurch nahm der Anteil Bayerns an der Kaufsumme von baureifem Land in Deutschland von 14,4 % im Jahr 2000 auf 40,9 % im Jahr 2006 zu. Dies zeigt, dass die rasante Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland zwischen 2000 und 2006 von + 61,2 %

1) Zur Methodik des Häuserpreisindex siehe Sauerborn in [3] und Sauerborn/Gante in [4]. Aktuelle Ergebnisse sind abgedruckt in *immobilien & bewerten* 2008, S. 40.

2) Vgl. Vorholt in [6].

3) Vgl. Sprengnetter, *Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien*, Kap. 4.06 Abschnitt 2 (ab 85. Aktualisierung).

4) Vgl. DESTATIS in [2].

5) Vgl. Vorholt in [6].

sehr stark von regionalen Strukturänderungen hervorgerufen wurde, da sich die Struktur der Verkäufe (nach Bundesländern) zugunsten der (teuren) Grundstücke in Bayern verlagerte.

1.3 Methodik

Unit Value-Zeitreihen sind umso weniger von Strukturänderungen betroffen, je homogener die zugrunde liegende Gesamtheit ist, d.h. in diesem Fall, je vergleichbarer die in der Gesamtheit zusammengefassten Bodentypen sind. Auf der anderen Seite kann eine Gesamtheit begrifflich nicht zu eng gefasst werden, da sonst keine Werte für diese Gesamtheit vorliegen und diese somit geschätzt werden müssten. Das bedeutet aus Sicht der Statistik, dass ein gewisser Grad von Strukturänderungen innerhalb einer Gesamtheit in Kauf genommen werden muss, während der Effekt der Strukturänderung in Bezug auf die Variable(n), die den Aufbau der Tabelle bildet (bilden), kontrolliert wird. Je größer der Einfluss der Strukturvariable(n) auf die Baulandpreise ist, desto homogener sind die Fälle (in Bezug auf die Baulandpreise) in den Tabellenzellen und desto besser wird die Strukturänderung beim Zeitvergleich der Baulandpreise auf Basis von Unit Value-Zeitreihen kontrolliert bzw. ausgeschaltet.

Für den Preisindex für Bauland wurden deshalb aus den Kaufwertestatistiken auf Kreisebene insgesamt 440 elementare Kaufwerte-Indexreihen gebildet. Um die Auswirkungen von Ausreißern zu begrenzen, wurden die elementaren Indexreihen durch Bildung gleitender Durchschnitte geglättet.

Zur Berechnung des Preisindex für Deutschland wurden die Elementarindizes zu einer einzigen Zahl mit Gewichten entsprechend der Bedeutung der jeweiligen Elementarindizes gemittelt. Die in der Statistik der Kaufwerte für Bauland angegebenen Kaufsummen konnten für diese Gewichtung nicht direkt genutzt werden, da es – wie die Erfahrungen bei der Statistik der Kaufwerte für Bauland gezeigt haben – bei den Meldungen durch die Finanzämter zum

	2005	2006	Veränd. [%]	
Gem. A	Kaufwert [€/m²]	100	110	+ 10 %
	Fläche [ha]	10	5	
Gem. B	Kaufwert [€/m²]	200	220	+ 10 %
	Gewicht [ha]	10	15	
Ø Kaufwert für die Gemeinden A und B [€/m²]		150	192,5	+ 28,3 %

Tab. 1: Beispiel zur Verdeutlichung eines Struktureffekts

Jahr	Preisindex für Bauland		Kaufwerte baureifes Land	
	Index ¹⁾	Veränderung zur Vorjahresperiode [%]	Kaufwerte [€/m²]	Veränderung zur Vorjahresperiode [%]
2000	100,0	–	76,21	7,9
2001	101,5	1,5	75,20	– 1,3
2002	102,9	1,4	80,44	7,0
2003	104,3	1,4	99,89	24,2
2004	105,5	1,2	103,47	3,6
2005	106,7	1,1	115,80	11,9
2006	108,3 (v)	1,5 (v)	122,85	6,0

Tab. 2: Vergleich des Baulandpreisindex mit den Kaufwerten für baureifes Land, Deutschland (DESTATIS, Fachserie 17, Reihe 5) und deren Entwicklung

Teil erhebliche Meldeausfälle gibt. Die entsprechenden Elementarindizes würden dadurch ein zu geringes Gewicht erhalten. Deshalb wurden mit dem baugewerblichem Umsatz und der Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen zwei zusätzliche Variablen in die Gewichtung einbezogen, die mit der Bautätigkeit und damit dem Kauf von Bauland in Verbindung stehen. Aus diesen drei Variablen wurde ein Mittelwert berechnet, der das Gewicht für die Preisindizes für Bauland der einzelnen Bundesländer bildet. Für die Gewichtung der Elementarindizes zu einem Bundesland-Ergebnis wurden dagegen nur die Anteile der Kaufsummen zugrunde gelegt.

Die Zusammenfassung dieser Reihen zu einem Preisindex ergab für den Zeitraum 2000 bis 2006 im Bundesdurchschnitt einen Anstieg der Preise für baureifes Land um 8,3 % – gegenüber einem Anstieg des einfachen durchschnittlichen Kaufwertes um 61,2 % (siehe Tab. 2).

Interessanterweise ergibt die Zusammenfassung für Bayern im Zeitraum 2000 bis 2006 nach Angaben von Vorholt einen noch geringeren Preisanstieg

von nur 1,6 % – gegenüber einem Anstieg des einfachen durchschnittlichen Kaufwertes um 68,3 %. Dies zeigt, dass es im Zeitraum 2000 bis 2006 auch eine große regionale Strukturänderung beim Verkauf von baureifem Land innerhalb Bayerns gab.

Eine wichtige Voraussetzung für das o.g. Konzept eines Preisindex für Bauland ist, dass die Variablen – in diesem Fall die regionale Differenzierung nach Kreisen –, die den Aufbau der ausgewerteten Tabelle festlegen, einen deutlichen Einfluss auf die Struktur der Baulandpreise haben. Nach Vorholt deutet der große Unterschied in der Entwicklung des Index der Kaufwerte und des Preisindex darauf hin, dass dies der Fall ist. Dies könne auch ökonomisch begründet werden, da die regionale Nachfrage nach Bauland abhängig von der Bevölkerungszahl bzw. von der Bevölkerungsdichte und von der Kaufkraft sei. Ein Schlüsselfaktor für diese Nachfragefaktoren sei jedoch der Zustand der regionalen Wirtschaft, der sich regional sehr unterschiedlich darstellen kann. Außerdem beeinflusse die Bevölkerungsdichte auch das Angebot von Bauland entscheidend.

1) Bis einschl. 2004 ohne Hamburg; (v): vorläufige Werte.

1.4 Aktuelle Zahlenwerte

Der Preisindex für Bauland zeigt im Zeitraum 2000 bis 2006 einen Preisanstieg von 8,3 % – gegenüber einem Anstieg von + 61,2 % des einfachen Durchschnittspreises für baureifes Bauland in Deutschland (vgl. Tab. 2). Dieser immense Unterschied erklärt sich nach Angaben von Vorholt ganz überwiegend dadurch, dass der Anteil Bayerns beim Verkauf von (baureifem) Bauland in Deutschland – gemessen an der Kaufsumme – von 14,4 % im Jahr 2000 auf 40,9 % im Jahr 2006 gestiegen ist.¹⁾ Dieser Struktureffekt wirkte sich beim neuen Preisindex für Bauland nicht aus.

Der Vergleich der Entwicklung des Preisindex für Bauland mit der Entwicklung der einfachen durchschnittlichen Kaufwerte im Zeitraum 2000 bis 2006 (+ 8,3 % gegenüber + 61,2 %) lässt den Schluss zu, dass es nunmehr deutlich bessere Informationen über die Entwicklung der Baulandpreise gibt. Im Gegensatz zu den in der Kaufwertestatistik ausgewiesenen Zeitreihen wirken sich beim Preisindex für Bauland Strukturänderungen beim Kauf von baureifem Land kaum aus.

Anzumerken ist, dass die Ergebnisse für den Zeitraum nach dem dritten Quartal 2006 derzeit noch als vorläufig gekennzeichnet sind, da sie mit dem Erscheinen der Jahresergebnisse der Kaufwertetabelle für Kreise neu „justiert“ werden.

Veröffentlicht wird der neue Preisindex für Bauland künftig vierteljährlich in der Fachserie 17 „Preise“, Reihe 4 „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ [1]. Er ist etwas mehr als sechs Monate nach Ende des Berichtsquartals verfügbar.

1.5 Ausblick/Weiterentwicklung

Mittelfristig beabsichtigt DESTATIS eine Weiterentwicklung des Preisindex für Bauland derart, dass – anstelle zusammengefasster Daten – Einzeldaten der Statistik der Kaufwerte für Bauland als Datengrundlage dienen. Die Statistischen Landesämter werden dazu DESTATIS in Zukunft Einzeldaten zur

1) Vgl. Vorholt in [6].

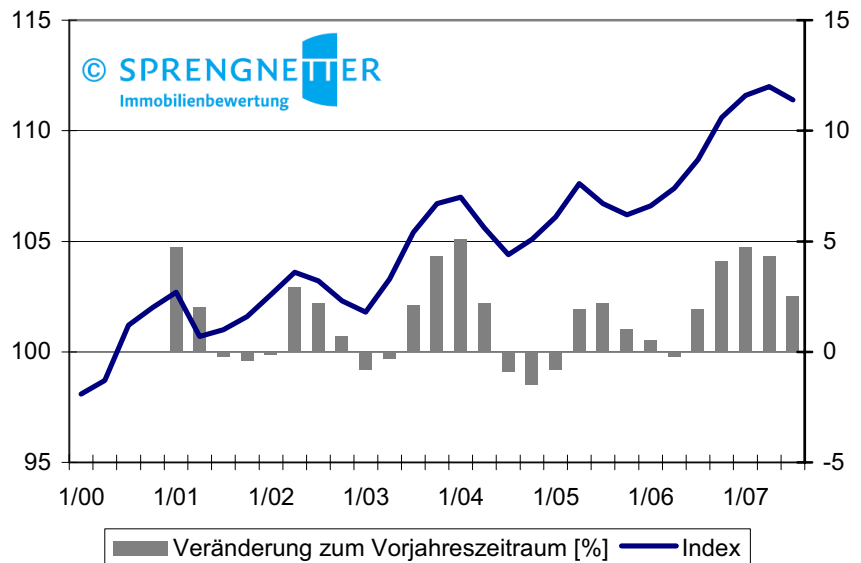


Abb. 1: Baulandpreisindex und dessen Entwicklung (Datenquelle: DESTATIS)

Verfügung stellen. Diese sollen unter Einsatz hedonischer Methoden ausgewertet werden. Die Umstellung auf Originärdaten soll Aussagen über die Qualität der Ergebnisse erlauben und die Qualität der Ergebnisse selbst noch weiter verbessern.

2 Verwendbarkeit des Preisindex für Bauland in der Wertermittlung

2.1 Zur Berücksichtigung von Struktureffekten in dem Preisindex für Bauland

In dem Preisindex für Bauland sind Struktureffekte, die durch unterschiedliche Kaufsummenvolumina in unterschiedlich preisigen Gebieten bedingt sind, durch das in Abschnitt 1 vorgestellte Verfahren berücksichtigt.

Nicht erfasst sind dabei die Struktureffekte, die durch den Verkauf unterschiedlicher Baulandqualitäten innerhalb eines Kreises entstehen: So kann es beispielsweise sein, dass in einem Kreis in einem Jahr nur Baugrundstücke in dem mittelpreisigen Segment, in dem folgenden Jahr überwiegend Baugrundstücke in dem hochpreisigen Segment und in dem darauf folgenden Jahr wiederum nur Baugrundstücke in dem niedrigpreisigen Segment veräußert werden. Die Indexaussagen wären dann beispielsweise für das Folgejahr eine Zunahme von 10 % und für das

darauf folgende Jahr eine Abnahme von – 25 %. Der Einfluss dieser „falschen“ Aussage auf das Bundesergebnis wird durch die Konstruktion des Index wesentlich beeinflusst: Durch die (zusätzliche) Gewichtung der Landesindizes mit dem baugewerblichen Umsatz und der Anzahl der Baugenehmigungen wird der Einfluss bei kleinem Gewicht für das Bundesland abgeschwächt oder gar verstärkt (bei großem Gewicht für das Bundesland).

Der Einfluss der Berücksichtigung einer „falschen“ Elementar-Indexreihe auf das Bundesergebnis wird als eher gering eingeschätzt. Erst das (eher unwahrscheinliche) Zusammentreffen einer Vielzahl „falscher“ Elementar-Indexreihen könnte das Bundesergebnis verzerren. Dies insbesondere dann, wenn diese „falschen“ Elementar-Indexreihen verstärkt in einzelnen Bundesländern auftreten, in die gleiche Richtung wirken und das Bundesland ein großes Gewicht in dem Bundesindex hat.

Auch DESTATIS vermutet in diesem Zusammenhang, dass die Auswirkungen von Änderungen der (aus statistischer Sicht unbeobachtbaren) Struktur der verkauften Baulandgrundstücke nur gering sind.²⁾

2) Vgl. Vorholt in [6].

Sprengnetter Immobilienbewertung (vormals WertermittlungsForum) wurde 2003 in einem staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren beauftragt, für das gesamte Bundesgebiet auf Kreisebene Bodenpreisindizes für die Baulandarten Wohnen (differenziert nach Ein- und Zweifamilienwohnhaus- sowie Mehrfamilienwohnhausgrundstücken) und Gewerbe (differenziert nach Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken) abzuleiten. Grundlage der Bodenpreisindizes für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke bildeten die von den GAA abgeleiteten Bodenpreisindexreihen sowie Bodenrichtwertreihen. Anders als bei dem von DESTATIS ermittelten Baulandpreisindex wurden so die hier skizzierten Strukturänderungen (Wechsel der Kauffälle innerhalb der verschiedenen Preissegmente auf Kreisebene) nahezu eliminiert. Die Bodenpreisindexreihen der GAA beruhen ebenfalls auf tatsächlich gezahlten Kaufpreisen, allerdings werden die Kaufpreise im Rahmen der Indexbildung von den GAA hinsichtlich der Qualität des Baulandes genau analysiert.

Zudem werden von den meisten GAA Bodenpreisindexreihen speziell für unbebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke ermittelt. Dies entspricht einer weiteren Normierung des baureifen Landes, da der Index nicht von der Entwicklung der Preise für unbebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke oder unbebaute Grundstücke in Mischgebieten beeinträchtigt wird. Diese Normierung erfüllt die oben skizzierte Zielsetzung des Preisindex für Bauland in vollem Umfang.

In dem v.g. Gutachten wurde die Bodenwertentwicklung der unbebauten Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Deutschland anhand der Bodenpreisindexreihen der GAA empirisch analysiert.¹⁾ Dabei zeigte sich u.a., dass ■ die Bodenwertentwicklungen in den Städten und Kreisen bezogen auf Bundeslandgruppen sehr dicht beieinander verlaufen, ■ sich die Bodenwertentwicklung zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern signifikant unterscheidet und

■ ein bundesdurchschnittlicher Index nicht geeignet sein kann, die Marktverhältnisse vor Ort für die Anforderungen der Wertermittlung zutreffend widerzuspiegeln.

2.2 Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung von Bodenpreisindexreihen

Ein Vergleich des Preisindex für Bauland von DESTATIS mit den Bodenpreisindexreihen für unbebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke der örtlichen GAA lässt vermuten, dass der deutschlandweite Trend mit einem Anstieg von + 8,3 % in dem Zeitraum 2000 bis 2006 plausibel ist (vgl. Tab. 3 auf Folgeseite).

Allerdings ergeben sich zu den örtlichen Entwicklungen teils immense Abweichungen von in Einzelfällen mehr als 30 % nach oben bzw. unten. Die größten Abweichungen der hier untersuchten Regionen zu dem Bundesindex sind in der Stadt Lünen mit + 38,5 % und in der Stadt Bocholt mit – 26,4 % zu verzeichnen.

2.3 Zur Verwendbarkeit des Preisindex für Bauland in Wertermittlungsgutachten

Wie die Bodenpreisindexreihen der örtlichen GAA beziehen sich die Aussagen des Preisindex für Bauland auf unbebaute Grundstücke, da nur diese in der Statistik der Kaufwerte für Bauland beobachtet werden. Somit sind beide Indexreihen grundsätzlich geeignet, die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse darzustellen. Dies insbesondere deshalb, weil keine wesentlichen Effekte durch überlagernde Strukturveränderungen zu erwarten sind.

Der Vergleich des neuen Bundesindex mit den örtlichen Bodenpreisindexreihen der GAA in Abschnitt 2.2 belegt, dass der Preisindex für Bauland die Entwicklung der Bodenpreise in Deutschland als Durchschnitt zutreffend widerspiegelt. Die Bodenpreisentwicklung verläuft regional allerdings sehr unterschiedlich; die Abweichungen sind in Einzelfällen gravierend.

Aus diesem Grund und weil die GAA ihre Indizes noch stärker normieren als DESTATIS, sollte in Wertermittlungsgutachten vorrangig auf die örtlichen Daten der GAA zurückgegriffen werden. Allenfalls hilfsweise kann der Preisindex für Bauland (ggf. ergänzend zu weiteren Informationen) verwendet werden, wenn

■ der örtliche GAA keine Bodenpreisindexreihen ableitet und

■ geeignete Indikatoren, die der unterschiedlichen Entwicklung vor Ort und des Bundesindex Rechnung tragen, wie z.B. die Eingruppierung in die BBR-Bodenmarkttypen wachsende/schrumpfende Märkte, belastbar abgeleitet werden können.

Die vorangegangenen Ausführungen machen zudem deutlich, dass die Kaufwerte für baureifes Land für die Ermittlung von durchschnittlichen Bodenwertänderungen vollkommen ungeeignet sind. Es wird deshalb empfohlen, diese auch nicht hilfsweise bei Wertermittlungen zu verwenden. Dies gilt grundsätzlich sowohl für die bundesdurchschnittlichen Kaufwerte als auch für die, die Landesämter ermitteln. Denn auch hier bewirken Strukturveränderungen scheinbare Preisveränderungen, wie das Beispiel Bayern verdeutlicht (siehe Abschnitt 1.2).

Bislang ist man auf der Grundlage der Kaufwertestatistik davon ausgegangen, dass die Bodenwerte in Deutschland im langfristigen Mittel um jährlich rd. 5 % gestiegen sind. Der neue Baulandpreisindex zeigt, dass dies zumindest für den Zeitraum 2000 bis 2006 nicht zutrifft. Im Schnitt betrug in diesem Zeitraum die jährliche Veränderungsrate rd. 1,4 %. Demnach entspricht die durchschnittliche Bodenwertdynamik in etwa der Veränderung der Verbraucherpreise.

3 Literaturverzeichnis:

- [1] DESTATIS: Preisindizes für die Bauwirtschaft, Februar 2008
- [2] DESTATIS: Qualitätsbericht – Statistik der Kaufwerte für Bauland, Sept. 2005
- [3] Sauerborn: Statistisches Bundesamt entwickelt einen „Häuserpreisindex“, WFA 2005, S. 68

1) Vgl. Sauerborn in [5].

[4] Sauerborn/Gante: Aktuelle Informationen zum Häuserpreisindex (HPI) des Statistischen Bundesamts, WFA 2007, S. 87

[5] Sauerborn: Die Bodenwertentwicklung in Deutschland – Allgemein anwendbare Indexsysteme, veröffentlicht in der Tagungsmappe zum 13. Jahreskongress „Immobilienbewertung“, 2005

[6] Vorholt: Entwicklung eines Preisindex für Bauland, Wirtschaft und Statistik, 2008, S. 142

Ort	Indexwert 2000	Indexwert 2006	Entwicklung 2000 bis 2006
Lünen	109,0	160,0	+ 46,8 %
Kreis Kleve	137,0	175,0	+ 27,7 %
Kreis Siegen-Wittgenstein	165,0	209,0	+ 26,7 %
Kreis Düren	137,0	167,0	+ 21,9 %
Neuss	112,7	133,1 (v)	+ 18,1 %
Oberbergischer Kreis	130,0	152,0	+ 16,9 %
Kreis Olpe	154,0	179,0	+ 16,2 %
Paderborn	149,0	173,0	+ 16,1 %
Witten	119,0	137,0	+ 15,1 %
Solingen	115,0	130,0	+ 13,0 %
Hamburg ¹⁾			+ 12,0 %
Hochsauerlandkreis	117,0	130,0	+ 11,1 %
Leverkusen	114,0	126,0	+ 10,5 %
Kreis Mettmann ²⁾			+ 10,3 %
Köln ²⁾			+ 9,8 %
Düsseldorf	230,0	252,0	+ 9,6 %
Aachen ²⁾			+ 8,6 %
Preisindex für Bauland	100,0	108,3	+ 8,3 %
Ratingen ²⁾			+ 8,2 %
Hagen	149,0	161,0	+ 8,1 %
Bonn	100,0	108,0	+ 8,0 %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	100,0	108,0	+ 8,0 %

Ort	Indexwert 2000	Indexwert 2006	Entwicklung 2000 bis 2006
Trier	100,0	107,0	+ 7,0 %
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	100,0	106,0	+ 6,0 %
Ennepe-Ruhr-Kreis	100,0	105,9	+ 5,9 %
Rhein-Sieg-Kreis	201,0	212,0	+ 5,5 %
Landkreis Verden	100,0	104,0	+ 4,0 %
Duisburg	195,0	201,0	+ 3,1 %
Kreis Coesfeld ²⁾			+ 1,6 %
Mainz	100,0	101,1	+ 1,1 %
Dortmund	100,0	101,0	+ 1,0 %
Frankfurt am Main	98,6	99,0	+ 0,4 %
Mannheim	225,0	224,0	+ 0,4 %
Essen	120,0	120,0	± 0,0 %
Wuppertal	120,0	120,0	± 0,0 %
Bühl	126,0	125,0	- 0,8 %
Kreis Viersen	1094,0	1079,0	- 1,4 %
Mülheim an der Ruhr	1740,0	1707,0	- 1,9 %
Hannover	100,0	98,0 (v)	- 2,0 %
Bottrop	124,0	121,0	- 2,4 %
Bochum	127,0	121,0	- 4,7 %
Gelsenkirchen	108,0	101,0	- 6,5 %
Bocholt	116,0	95,0	- 18,1 %

Tab. 3: Entwicklung der Bodenpreise in verschiedenen Regionen Deutschlands (Quelle: Grundstücksmarktberichte der (Oberen) Gutachterausschüsse)

- 1) In Hamburg werden Bodenpreisindexreihen für einzelne Lagequalitäten ermittelt. Der hier angegebene Wert für die Entwicklung von 2000 bis 2006 ist das arithmetische Mittel aller angegebenen Bodenpreisindexreihen.
- 2) In diesen Städten/Kreisen werden Bodenpreisindexreihen für einzelne Stadt- bzw. Kreisgebiete ermittelt. Der hier angegebene Wert für die Entwicklung von 2000 bis 2006 ist das arithmetische Mittel aller angegebenen Bodenpreisindexreihen.

Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig und
Dr.-Ing. (Assessor) Jürgen Gante
Sprengnetter Immobilienbewertung
Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig ■