



**Bodenpreis- /
Bodenrichtwertentwicklung
im Bereich der kreisfreien Stadt
Erlangen**



Index und Bodenrichtwerte ableiten

- Basis:
 1. Preise von unbebauten (baureifen) Grundstücken
 2. auch Preise von „Abbruchgrundstücken“ unter Berücksichtigung der Freimachungskosten
- Normierung der Kaufpreise:

Lage, Grundstückgrößen und WGFZ werden für alle Kauffälle normiert
- Ergebnisse:
 1. Indexreihen für die Preisentwicklung
 2. Vorschläge für Richtwerte
- Bodenrichtwertsitzung:
 1. für jede einzelne Zone werden Vorschläge der Geschäftsstelle im Gremium erörtert und beschlossen
 2. in Zonen ohne Verkäufe findet i.d.R. der Index Anwendung



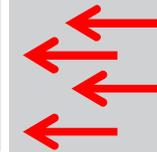
Kurzüberblick

- Die Preise für Bauland steigen spürbar seit 2010 in allen Teilmärkten
 - seit 2014 liegt der jährliche Preisanstieg für Wohnbauland bei 10% – 15%
 - Tendenz 2018:
weitere Steigerung für Wohnbauflächen,
Gewerbeflächenpreise stagnieren
 - Hauptgrund: hohe Nachfrage bei geringem Angebot
-
- Baulandpreise erreichten 2017 das 1,8-fache des Niveaus von 1995
 - extrem hohe Grundstückspreise, die erzielt wurden, sind im Index nicht enthalten/ersichtlich

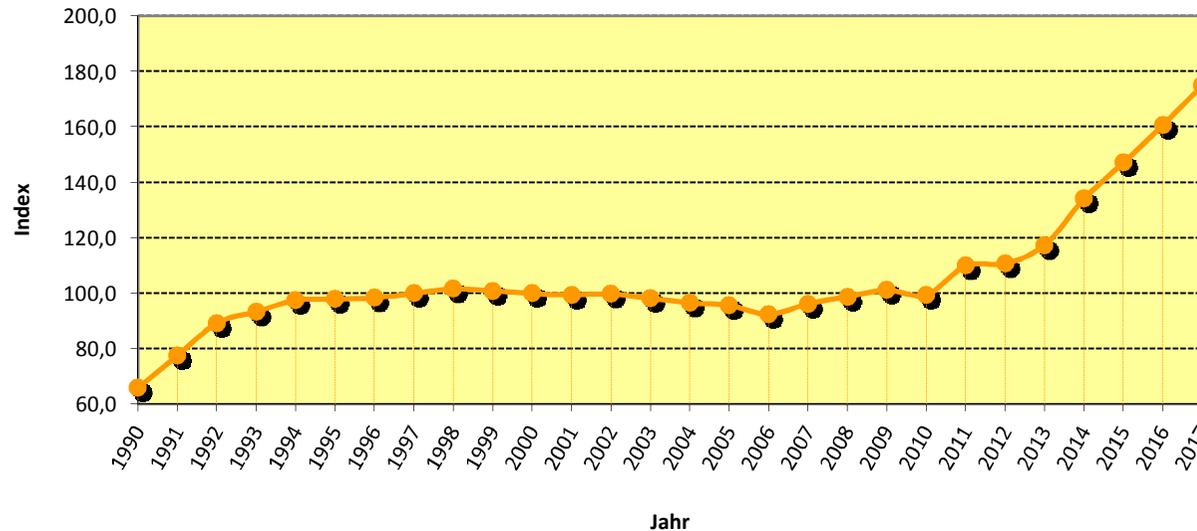


BPI: indiv. Wohnbauland

Stichtag	Index Basis 2000=100	Änderung zum Vorjahr	Stichtag	Index Basis 2000=100	Änderung zum Vorjahr
31.12.1990	65,8*		31.12.2004	96,6	- 1,5 %
31.12.1991	77,5**	+ 17,8%	31.12.2005	95,6	- 1,0 %
31.12.1992	89,2*	+ 15,1%	31.12.2006	92,4	- 3,3 %
31.12.1993	93,3**	+ 4,6 %	31.12.2007	96,2	+ 4,1 %
31.12.1994	97,4*	+ 4,4 %	31.12.2008	98,8	+ 2,7 %
31.12.1995	97,9**	+ 0,5 %	31.12.2009	101,1	+ 2,3 %
31.12.1996	98,4*	+ 0,5 %	31.12.2010	99,4	- 1,7 %
31.12.1997	100,0**	+ 1,6 %	31.12.2011	109,9	+10,6%
31.12.1998	101,6*	+ 1,6 %	31.12.2012	110,7	+ 0,7 %
31.12.1999	100,8**	- 0,8 %	31.12.2013	117,3	+ 6,0 %
31.12.2000	100,0	- 0,8 %	31.12.2014	134,1	+14,3%
31.12.2001	99,3	- 0,7 %	31.12.2015	147,2	+ 9,8 %
31.12.2002	99,7	+ 0,4 %	31.12.2016	160,7	+ 9,2 %
31.12.2003	98,1	- 1,6 %	31.12.2017	175,1	+ 9,0 %



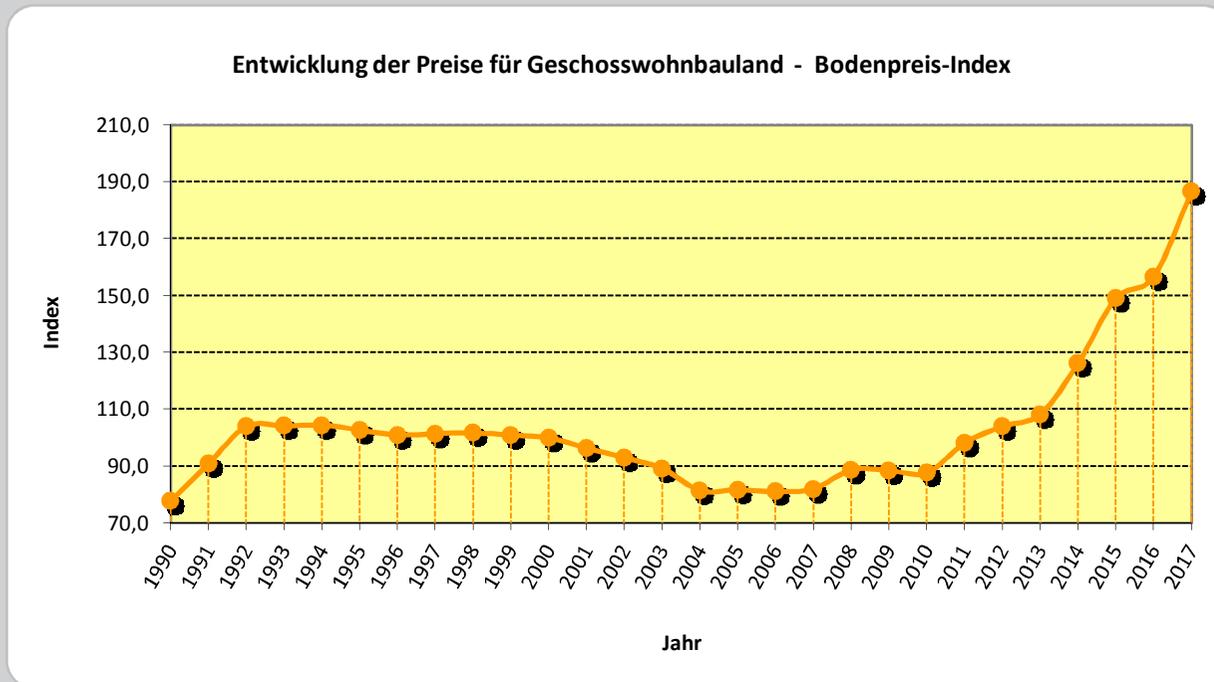
Entwicklung der Preise für individuelles Wohnbauland - Bodenpreis-Index





BPI: Geschosswohnbauland

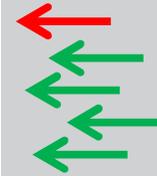
Stichtag	Index Basis 2000=100	Änderung zum Vorjahr	Stichtag	Index Basis 2000=100	Änderung zum Vorjahr
31.12.1990	77,8*		31.12.2004	81,4	- 8,7%
31.12.1991	90,9**	+ 16,8%	31.12.2005	81,6	+ 0,2%
31.12.1992	104,0*	+ 14,4%	31.12.2006	81,1	- 0,6%
31.12.1993	104,2**	+ 0,2%	31.12.2007	81,9	+ 1,0%
31.12.1994	104,4*	+ 0,2%	31.12.2008	88,8	+ 8,4%
31.12.1995	102,7**	- 1,6%	31.12.2009	88,4	- 0,5%
31.12.1996	101,0*	- 1,7%	31.12.2010	87,7	- 0,8%
31.12.1997	101,4**	+ 0,4%	31.12.2011	98,2	+ 12,0%
31.12.1998	101,7*	+ 0,3%	31.12.2012	104,0	+ 5,9%
31.12.1999	100,9**	- 0,8%	31.12.2013	108,2	+ 4,0%
31.12.2000	100,0	- 0,9%	31.12.2014	126,2	+ 16,6%
31.12.2001	96,3	- 3,7%	31.12.2015	149,0	+ 18,1%
31.12.2002	93,0	- 3,4%	31.12.2016	156,7	+ 5,2%
31.12.2003	89,2	- 4,1%	31.12.2017	186,7	+ 19,1%



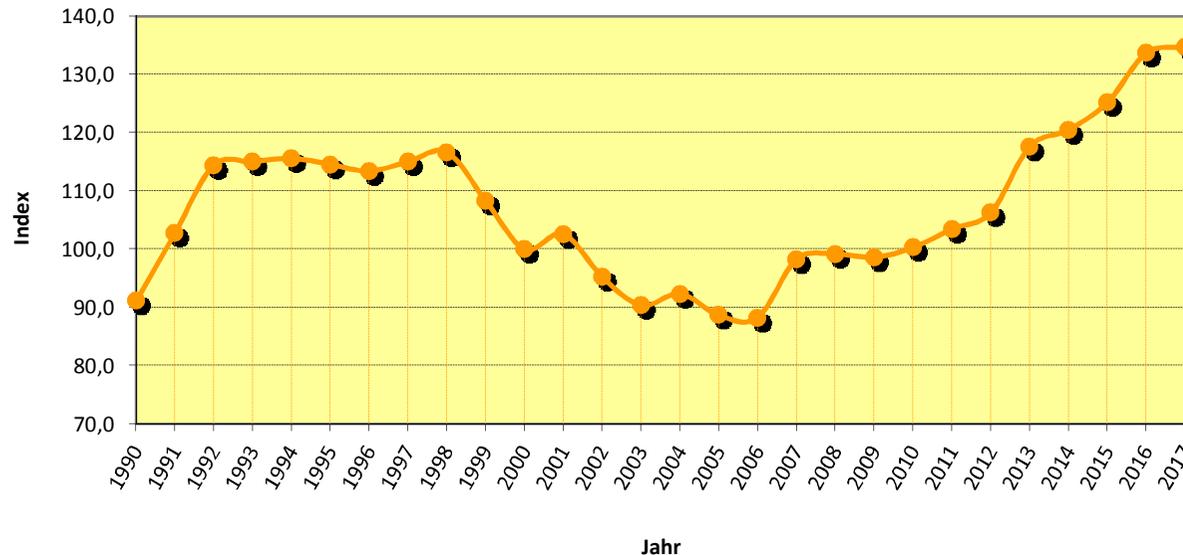


BPI: gewerbliche Bauflächen

Stichtag	Index Basis 2000=100	Änderung zum Vorjahr	Stichtag	Index Basis 2000=100	Änderung zum Vorjahr
31.12.1990	91,1*		31.12.2004	92,3	+ 2,2%
31.12.1991	102,8**	+ 12,8%	31.12.2005	88,7	- 3,9%
31.12.1992	114,4*	+ 11,3%	31.12.2006	88,2	- 0,6%
31.12.1993	115,0**	+ 0,5%	31.12.2007	98,2	+ 11,3%
31.12.1994	115,6*	+ 0,5%	31.12.2008	99,1	+ 0,9%
31.12.1995	114,5**	- 1,0%	31.12.2009	98,6	- 0,5%
31.12.1996	113,4*	- 1,0%	31.12.2010	100,3	+ 1,7%
31.12.1997	115,0**	+ 1,4%	31.12.2011	103,4	+ 3,1%
31.12.1998	116,6*	+ 1,4%	31.12.2012	106,3	+ 2,8%
31.12.1999	108,3**	- 7,1%	31.12.2013	117,6	+ 10,6%
31.12.2000	100,0	- 7,7%	31.12.2014	120,5	+ 2,5%
31.12.2001	102,6	+ 2,6%	31.12.2015	125,2	+ 3,9%
31.12.2002	95,2	- 7,2%	31.12.2016	133,7	+ 6,8%
31.12.2003	90,3	- 5,1%	31.12.2017	134,7	+ 0,8%

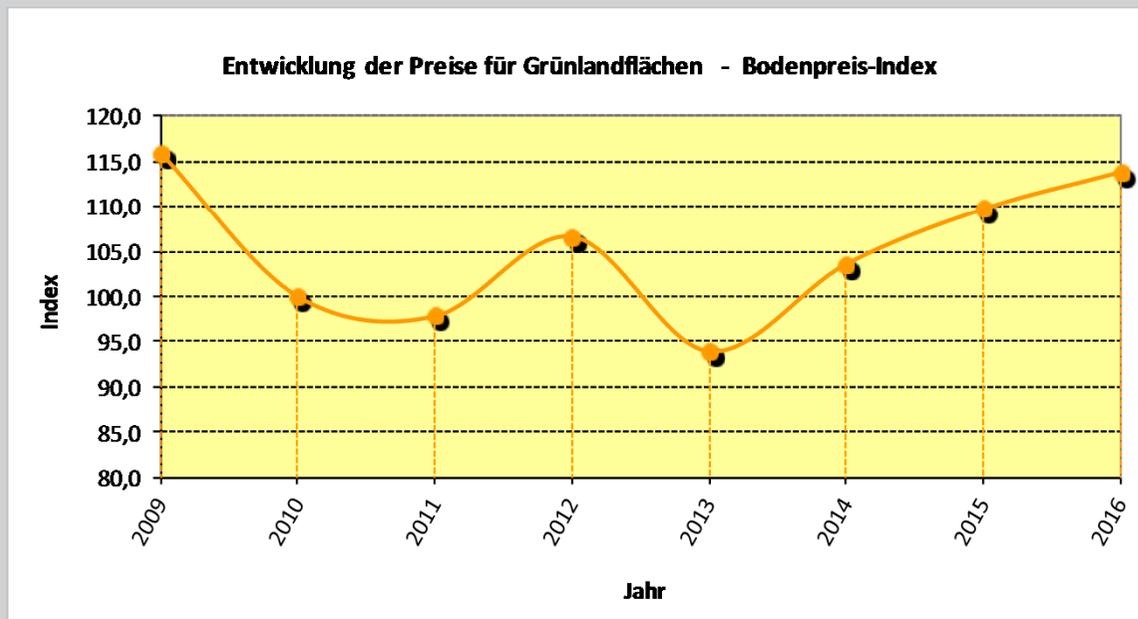
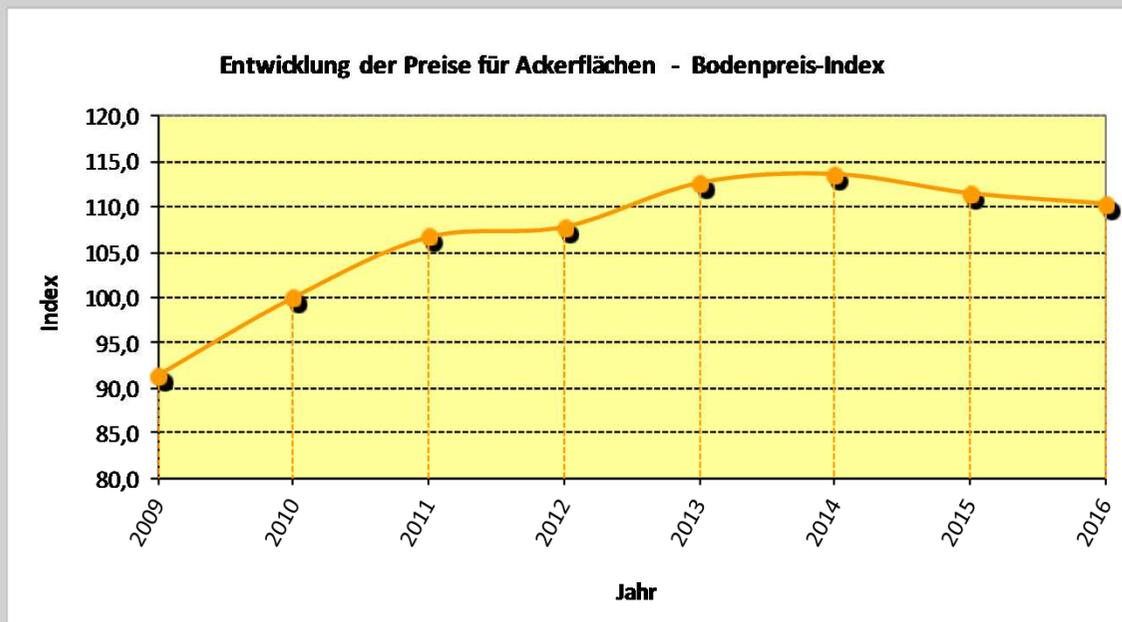


Entwicklung der Preise für gewerbliche Bauflächen - Bodenpreis-Index





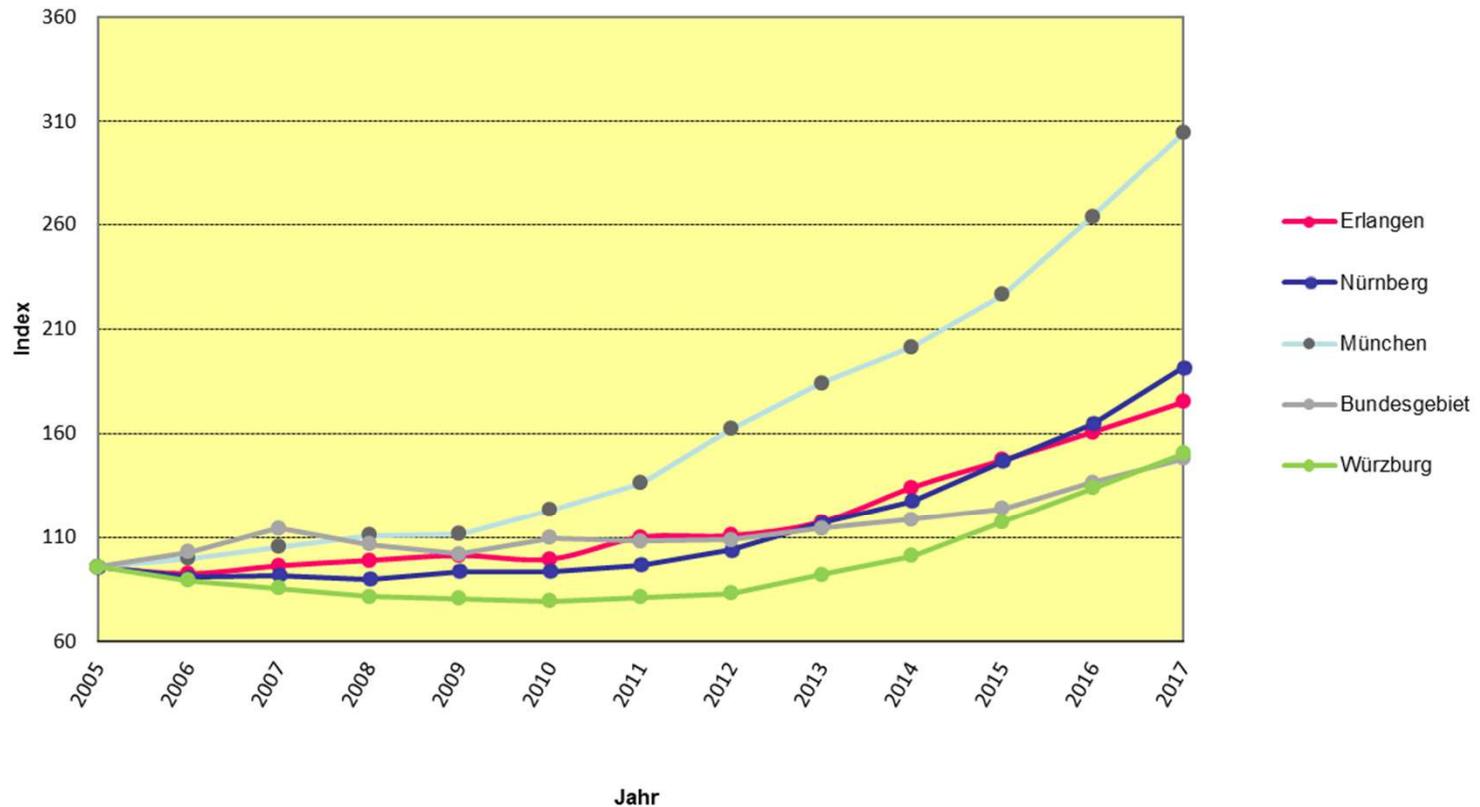
BPI: Ackerflächen und Grünlandflächen





Vergleich der Bodenpreisentwicklung in Erlangen, Würzburg, Nürnberg, München und im Bundesgebiet

Preisentwicklung Wohnbauland im Vergleich, normiert auf 2005



*BPI München - individuelles Wohnbauland und Geschosswohnbauland

