

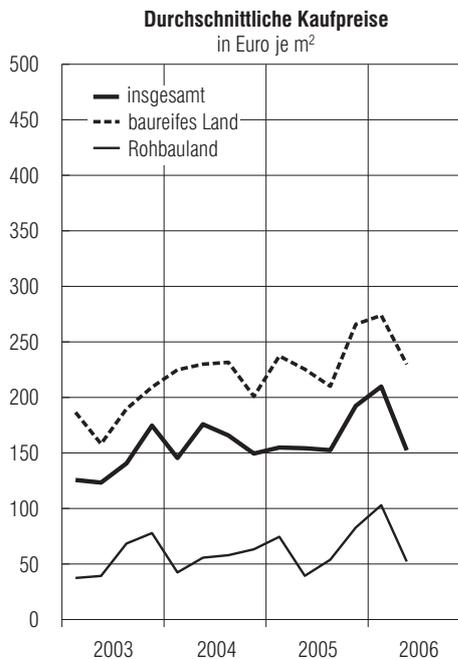
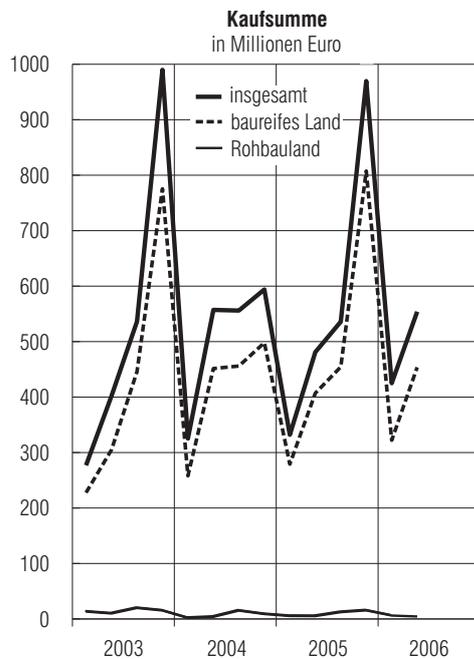
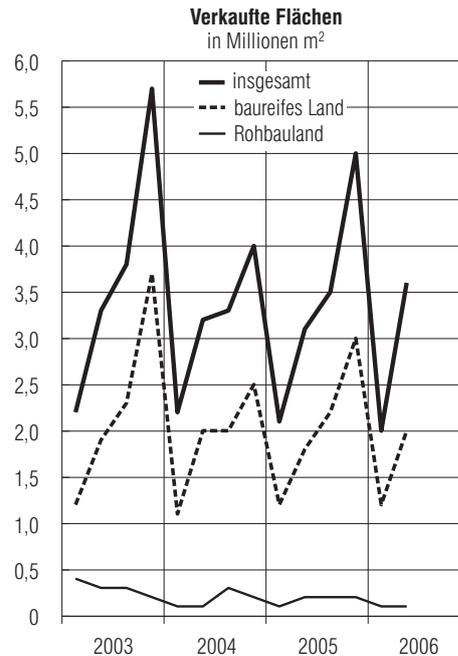
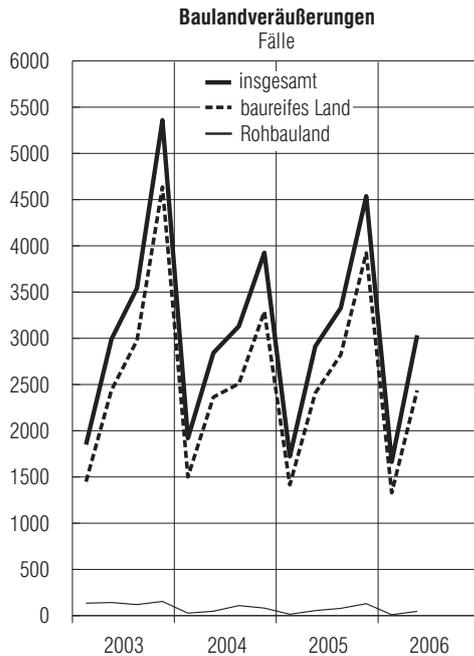


Kennziffer  
M16 vj  
2/06

## Statistische Berichte

# Kaufwerte für Bauland in Bayern 2. Vierteljahr 2006

Ausgegeben im November 2006



Wichtiger Hinweis: Mit Beginn des Jahres 2003 erfolgte eine Änderung des Berichtskreises (vgl. Seite 4 Punkt 3.2)

Bestellnummer:  
M16013 200642  
Einzelpreis:  
2,50 €

Herausgeber und Vertrieb: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 80331 München, Neuhauser Straße 8  
Telefon: 089 2119-205 Telefax: 089 2119-457 Internet: www.statistik.bayern.de



© Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2006

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.  
Die Verbreitung auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Umweltfreundliches Papier.  
Hergestellt aus 100% Altpapier.

## 2. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten

| Jahr<br>Viertel-<br>Jahr   | Baulandveräußerungen insgesamt |                     |           |                       | Baureifes Land |                     |           |                       |
|--|--------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|-----------|-----------------------|
|  | Fälle                          | Fläche              | Kaufpreis |                       | Fälle          | Fläche              | Kaufpreis |                       |
|  | Zahl                           | 1000 m <sup>2</sup> | 1000 EUR  | EUR je m <sup>2</sup> | Zahl           | 1000 m <sup>2</sup> | 1000 EUR  | EUR je m <sup>2</sup> |
|  | 1                              | 2                   | 3         | 4                     | 5              | 6                   | 7         | 8                     |
| 1995   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 805                          | 2 391               | 179 044   | 74,88                 | 1 415          | 1 250               | 138 874   | 111,13                |
| 2. Vj.   | 1 587                          | 1 884               | 149 392   | 79,32                 | 1 176          | 1 033               | 116 754   | 113,02                |
| 3. Vj.   | 1 611                          | 1 830               | 146 051   | 79,80                 | 1 269          | 1 114               | 116 193   | 104,26                |
| 4. Vj.   | 1 995                          | 2 344               | 199 535   | 85,14                 | 1 571          | 1 357               | 144 919   | 106,79                |
| 1996   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 637                          | 1 722               | 138 053   | 80,18                 | 1 273          | 1 063               | 110 646   | 104,05                |
| 2. Vj.   | 1 673                          | 1 855               | 159 462   | 85,95                 | 1 334          | 1 150               | 119 997   | 104,32                |
| 3. Vj.   | 1 631                          | 1 671               | 143 570   | 85,93                 | 1 351          | 1 136               | 120 733   | 106,32                |
| 4. Vj.   | 2 332                          | 2 445               | 216 421   | 88,53                 | 1 945          | 1 660               | 174 628   | 105,17                |
| 1997   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 124                          | 1 006               | 92 306    | 91,76                 | 961            | 764                 | 83 706    | 109,54                |
| 2. Vj.   | 1 973                          | 1 964               | 176 524   | 89,88                 | 1 674          | 1 346               | 151 385   | 112,43                |
| 3. Vj.   | 1 883                          | 1 977               | 164 613   | 83,25                 | 1 503          | 1 231               | 128 654   | 104,53                |
| 4. Vj.   | 1 801                          | 1 984               | 170 349   | 85,88                 | 1 422          | 1 142               | 123 845   | 108,42                |
| 1998   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 786                          | 1 738               | 158 508   | 91,18                 | 1 499          | 1 170               | 128 275   | 109,64                |
| 2. Vj.   | 2 105                          | 2 153               | 180 172   | 83,70                 | 1 767          | 1 446               | 148 776   | 102,86                |
| 3. Vj.   | 1 997                          | 2 063               | 190 736   | 92,44                 | 1 672          | 1 360               | 162 116   | 119,22                |
| 4. Vj.   | 2 099                          | 2 581               | 217 957   | 84,46                 | 1 766          | 1 446               | 170 265   | 117,74                |
| 1999   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 472                          | 1 399               | 126 213   | 90,20                 | 1 239          | 944                 | 106 273   | 112,62                |
| 2. Vj.   | 1 856                          | 1 805               | 159 476   | 88,38                 | 1 584          | 1 256               | 133 872   | 106,58                |
| 3. Vj.   | 1 617                          | 1 479               | 143 772   | 97,22                 | 1 360          | 1 073               | 122 643   | 114,29                |
| 4. Vj.   | 1 646                          | 1 726               | 171 654   | 99,46                 | 1 391          | 1 171               | 141 666   | 120,95                |
| 2000   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 181                          | 1 199               | 107 319   | 89,52                 | 971            | 758                 | 87 713    | 115,71                |
| 2. Vj.   | 1 304                          | 1 335               | 114 274   | 85,58                 | 1 091          | 846                 | 89 385    | 105,60                |
| 3. Vj.   | 1 382                          | 1 508               | 136 673   | 90,66                 | 1 174          | 943                 | 113 168   | 120,02                |
| 4. Vj.   | 1 706                          | 2 128               | 213 506   | 100,35                | 1 433          | 1 303               | 176 313   | 135,36                |
| 2001   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 334                          | 1 345               | 128 683   | 95,66                 | 1 137          | 867                 | 105 296   | 121,44                |
| 2. Vj.   | 1 528                          | 1 608               | 143 493   | 89,25                 | 1 291          | 1 041               | 117 418   | 112,79                |
| 3. Vj.   | 1 204                          | 1 237               | 124 498   | 100,68                | 1 014          | 801                 | 97 572    | 121,79                |
| 4. Vj.   | 1 479                          | 1 568               | 145 241   | 92,63                 | 1 241          | 961                 | 122 795   | 127,72                |
| 2002   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 921                            | 839                 | 80 155    | 95,58                 | 758            | 574                 | 66 451    | 115,72                |
| 2. Vj.   | 1 310                          | 1 086               | 121 587   | 112,00                | 1 153          | 845                 | 109 512   | 129,55                |
| 3. Vj.   | 1 180                          | 1 204               | 111 463   | 92,56                 | 1 022          | 799                 | 95 252    | 119,27                |
| 4. Vj.   | 1 657                          | 1 410               | 138 491   | 98,22                 | 1 492          | 1 096               | 122 489   | 111,77                |
| Mit Beginn des Jahres 2003 erfolgte eine Änderung des Berichtskreises (vgl. Seite 4 Punkt 3.2) |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 2003   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 856                          | 2 201               | 277 975   | 126,30                | 1 455          | 1 221               | 228 693   | 187,26                |
| 2. Vj.   | 2 998                          | 3 253               | 403 143   | 123,94                | 2 447          | 1 926               | 305 957   | 158,88                |
| 3. Vj.   | 3 548                          | 3 803               | 537 226   | 141,28                | 2 983          | 2 347               | 446 776   | 190,36                |
| 4. Vj.   | 5 365                          | 5 652               | 990 957   | 175,34                | 4 643          | 3 698               | 776 513   | 209,98                |
| 2004   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 925                          | 2 233               | 326 256   | 146,10                | 1 507          | 1 148               | 259 072   | 225,62                |
| 2. Vj.   | 2 848                          | 3 162               | 558 187   | 176,52                | 2 370          | 1 961               | 452 463   | 230,69                |
| 3. Vj.   | 3 137                          | 3 346               | 557 015   | 166,48                | 2 515          | 1 965               | 456 530   | 232,37                |
| 4. Vj.   | 3 932                          | 3 966               | 595 380   | 150,13                | 3 296          | 2 473               | 498 646   | 201,63                |
| 2005   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 729                          | 2 141               | 333 096   | 155,55                | 1 421          | 1 177               | 280 097   | 238,04                |
| 2. Vj.   | 2 920                          | 3 112               | 482 083   | 154,92                | 2 415          | 1 805               | 408 077   | 226,13                |
| 3. Vj.   | 3 334                          | 3 506               | 537 041   | 153,19                | 2 828          | 2 161               | 455 423   | 210,78                |
| 4. Vj.   | 4 543                          | 5 026               | 970 695   | 193,13                | 3 929          | 3 033               | 808 649   | 266,66                |
| 2006   |                                |                     |           |                       |                |                     |           |                       |
| 1. Vj.   | 1 669                          | 2 023               | 425 971   | 210,53                | 1 335          | 1 177               | 323 163   | 274,65                |
| 2. Vj.   | 3 039                          | 3 625               | 554 908   | 153,10                | 2 443          | 1 972               | 454 696   | 230,53                |



### 3. Erläuterungen zur Statistik der Kaufwerte für Bauland

#### 3.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158), in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2005 (BGBl. S. 1534).

#### 3.2 Erhebungsweg

**Ab dem ersten Quartal 2003 werden die Daten zur Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht mehr ausschließlich bei den Finanzämtern, sondern teilweise auch bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Sitz bei den kreisfreien Städten bzw. bei den Landkreisen erhoben. Daher ist eine temporäre Vergleichbarkeit der Daten mit Ergebnissen vorhergehender Quartale, die im Rahmen der Statistik der Kaufwerte für Bauland ohnehin stark eingeschränkt ist, nicht gegeben.**

Finanzämter und Gutachterausschüsse erhalten durch die Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare, denen jeweils eine Abschrift der beurkundeten Kaufverträge beizufügen ist, Kenntnis von den Grundstücksverkäufen. Die entsprechenden Daten werden in die Kaufpreissammlungen der jeweiligen Behörden aufgenommen und von dort dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zum Zwecke der Statistikerstellung zugeleitet.

#### 3.3 Methodische Hinweise

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat die Verkäufe von unbebauten Grundstücken mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und mehr zum Gegenstand, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden liegen und somit Baulandeigenschaften besitzen. Danach wird in dieser Statistik nach folgenden Baulandarten unterschieden:

**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.

Das **Rohbauland** ist im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbebauten Grundstücke, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unerschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

Zum **sonstigen Bauland** gehören Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen.

Als **Industrieland** gelten unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Gewerbe dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes vorrätig gehalten werden, sowie Flächen, die nach der Verkehrsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

Zum **Land für Verkehrszwecke** zählen Straßen, Parkplätze, Flugplätze sowie Gelände, das ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist.

Als **Freiflächen** gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze usw. dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche ausgewiesen sind.

Die Vierteljahresergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind hinsichtlich der Zahl der Abschlüsse, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Quadratmeterpreise flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, Aufwuchs u. dgl. ein, nicht aber die Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u.a.). **Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, da die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich in jedem Vierteljahr bzw. Jahr aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können.**

#### 3.4 Umfang der Aufbereitung

Die Aufbereitung erfolgt vierteljährlich und jährlich. Die Bearbeitung einzelner Kauffälle bei den Finanzämtern oder den Gutachterausschüssen kann sich durch Rückfragetätigkeiten verzögern; daher können die vierteljährlich veröffentlichten Zahlen von den insgesamt getätigten Verkäufen nach unten abweichen. Die Jahreszahlen können wegen der in ihnen enthaltenen Nachmeldungen größer als die Summe aus den Kauffällen der vier Quartale sein.

#### **Zeichenerklärung**

**p** = vorläufiges Ergebnis  
**r** = berichtiges Ergebnis  
**D** = Durchschnitt

... = Angabe fällt später an  
. = Zahlenwert unbekannt  
oder geheimzuhalten  
- = nichts vorhanden