



## Statistische Berichte

Kennziffer  
M I 6 vj  
1/2013

# Kaufwerte für Bauland in Bayern 1. Vierteljahr 2013





Alle Veröffentlichungen im Internet unter  
**[www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen](http://www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen)**

Diesen Code einfach mit der entsprechenden App scannen, um zum angegebenen Link zu gelangen.

#### **Kostenlos**

ist der Download von allen Statistischen Berichten (meist PDF- und Excel-Format) sowie von ausgewählten anderen Publikationen (Informationelle Grundversorgung).

#### **Kostenpflichtig**

sind die links genannten Veröffentlichungen in gedruckter Form sowie die Druck- und Dateiausgaben (auch auf Datenträger) aller anderen Veröffentlichungen. Bestellung direkt beim Vertrieb, per E-Mail oder Fax.

## **Impressum**

#### **Statistische Berichte**

bieten in tabellarischer Form neuestes Zahlenmaterial der jeweiligen Erhebung. Dieses wird, soweit erforderlich, methodisch erläutert und kurz kommentiert.

#### **Herausgeber, Druck und Vertrieb**

Bayerisches Landesamt für  
Statistik und Datenverarbeitung  
St.-Martin-Str. 47  
81541 München

#### **Vertrieb**

E-Mail [vertrieb@statistik.bayern.de](mailto:vertrieb@statistik.bayern.de)  
Telefon 089 2119-3205  
Telefax 089 2119-3457  
Internet [www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen](http://www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen)

#### **Auskunftsdienst**

E-Mail [info@statistik.bayern.de](mailto:info@statistik.bayern.de)  
Telefon 089 2119-3218  
Telefax 089 2119-3580

#### **© Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München 2013**

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

## **Zeichenerklärung**

- 0 mehr als nichts, aber weniger als die Hälfte der kleinsten in der Tabelle nachgewiesenen Einheit
- nichts vorhanden oder keine Veränderung
- / keine Angabe, da Zahl nicht sicher genug
- Zahlenwert unbekannt, geheimzuhalten oder nicht rechenbar
- ... Angabe fällt später an
- x Tabellenfach gesperrt, da Aussage nicht sinnvoll
- ( ) Nachweis unter dem Vorbehalt, dass der Zahlenwert erhebliche Fehler aufweisen kann
- p vorläufiges Ergebnis
- r berichtigtes Ergebnis
- s geschätztes Ergebnis
- D Durchschnitt
- ≙ entspricht

## **Auf- und Abrundungen**

Im Allgemeinen ist ohne Rücksicht auf die Endsummen auf- bzw. abgerundet worden. Deshalb können sich bei der Summierung von Einzelangaben geringfügige Abweichungen zu den ausgewiesenen Endsummen ergeben. Bei der Aufgliederung der Gesamtheit in Prozent kann die Summe der Einzelwerte wegen Rundens vom Wert 100 % abweichen. Eine Abstimmung auf 100 % erfolgt im Allgemeinen nicht.

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen.....	4
Abbildungen und Tabellen	
Abb. 1 Kaufwerte für Bauland in Bayern seit 2010.....	7
1. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten.....	8

## 1. Rechtsgrundlage

Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246), Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Preisstatistik vom 29. Mai 1959 (BAnz. Nr. 104 S. 1), zuletzt geändert durch Art. 5 der Verordnung vom 20. November 1996 (BGBl. I S. 1804). Das Gesetz über die Preisstatistik sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erhebung von Preisen für Grundstücke vor. Auskunftspflichtig sind gemäß § 7 Abs. 2 die Finanzämter und Gutachterausschüsse.

## 2. Erhebungsweg

Frühere Vergleichsuntersuchungen haben gezeigt, dass die Finanzämter deutlich weniger Verkaufsfälle melden als die Gutachterausschüsse. Im Jahr 2003 wurde deshalb mit der Umstellung des Berichtswegs von den Finanzämtern auf die Gutachterausschüsse begonnen. Dabei wurden 2003 bereits 80% der Finanzämter durch Gutachterausschüsse ersetzt. Die Umstellung wurde in den Folgejahren fortgeführt und 2009 abgeschlossen. Somit werden ab 2010 die Kaufwerte für Bauland ausschließlich bei den Gutachterausschüssen erhoben.

Die 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 aufgenommen und von dort dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zum Zwecke der Statistikerstellung zugeleitet.

## 3. Methodische Hinweise

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat die Verkäufe von unbebauten Grundstücken 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. Sie liegen im Allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und sind in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt. Hierunter fallen in erster Linie Baulücken und städtebautechnisch aufgeschlossener Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstückes bebaut werden kann.

**Rohbauland** ist eine Fläche, die nach dem Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung vorgesehen, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist. Das Rohbauland ist im Allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Baulandarten, 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 unaufgeschlossene 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.

**Sonstiges Bauland** kann seinem Charakter nach baureifes Land wie auch Rohbauland sein, unterscheidet sich aber von beiden durch seine feststehende bisherige Nutzung.

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 als Gelände für Industriezwecke anzusehen sind.

**Land für Verkehrszwecke** ist Gelände, das Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden für Straßen, Parkplätze, Flugplätze, Eisenbahnen und ähnliche Zwecke dient oder dafür vorgesehen ist. Straßenland, das gewerblich oder privat genutzt wird (z.B. zur Aufstellung von Zeitungskiosken und Verkaufsständen, private Verkehrsflächen usw.), wird wie baureifes Land behandelt.

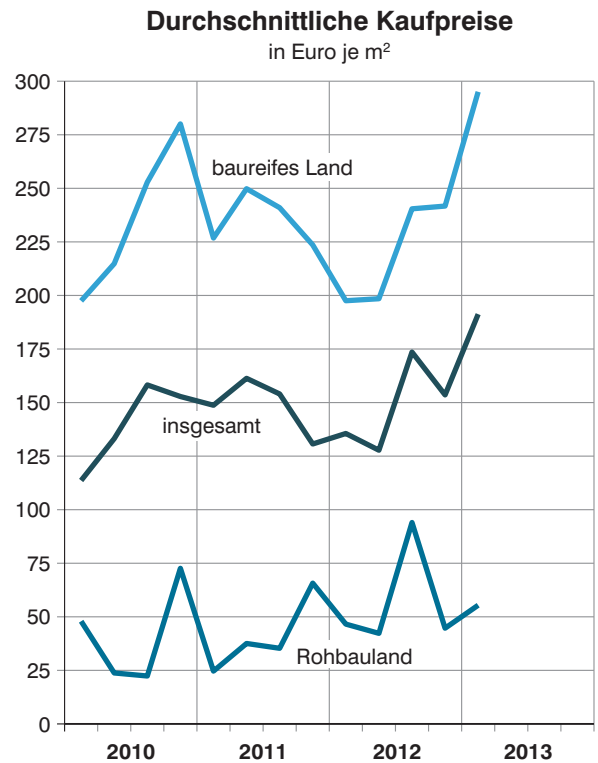
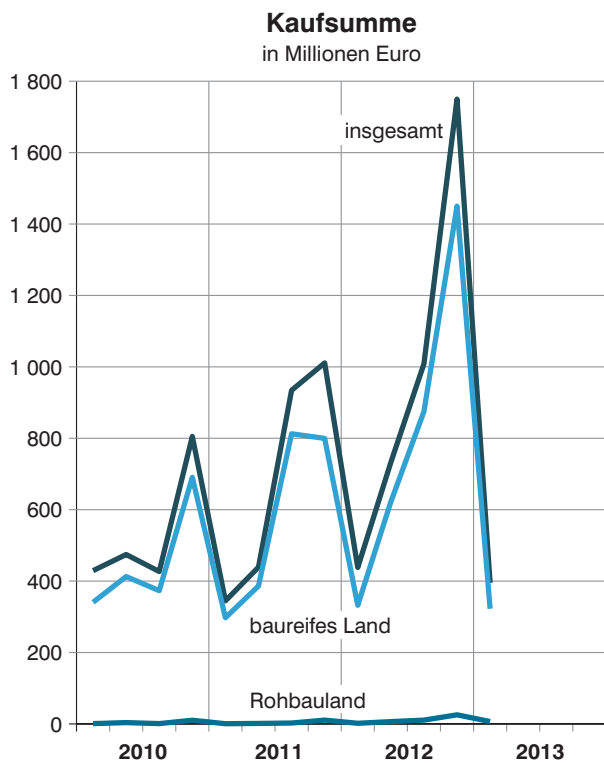
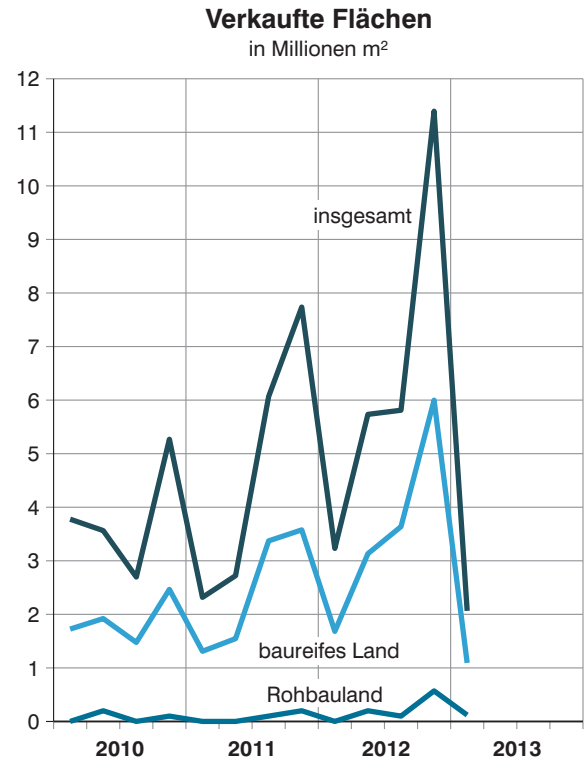
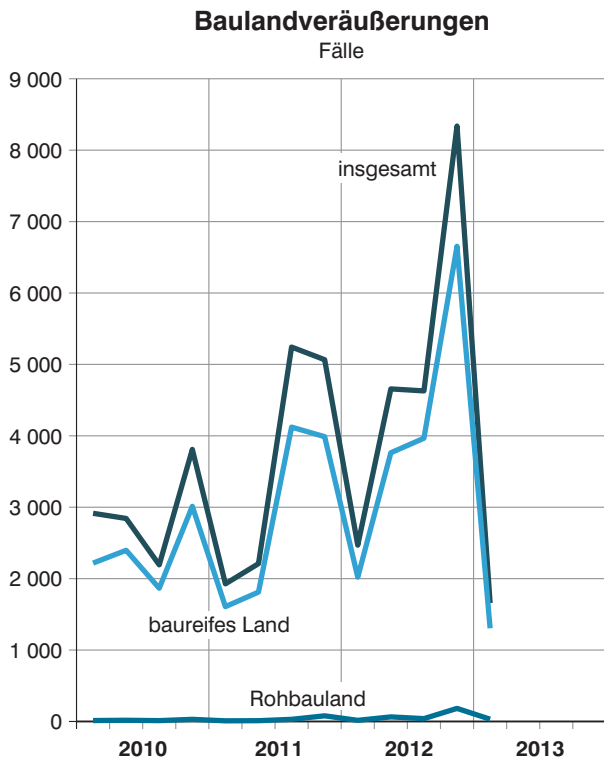
Als **Freiflächen** gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze und Ähnliches dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche von den Gemeinden ausgewiesen sind. Werden Flächen, die bisher zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, als Freiflächen ausgewiesen, aber weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt, so werden diese Flächen in der Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse 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 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 für 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 für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine 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 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.



Abb. 1  
**Kaufwerte für Bauland in Bayern seit 2010**



## 1. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten

Jahr Viertel- Jahr	Baulandveräußerungen insgesamt				Baureifes Land			
	Fälle	Fläche	Kaufpreis		Fälle	Fläche	Kaufpreis	
	Zahl	1000m <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>
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 2 Punkt 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. Vj.	3 352	4 131	635 169	153,76	2 568	2 190	515 649	235,42
4. Vj.	4 042	6 094	906 331	148,72	3 182	2 766	709 139	256,36
2007								
1. Vj.	2 344	3 039	446 770	147,02	1 784	1 514	368 666	243,46
2. Vj.	3 007	4 136	661 697	159,98	2 370	2 016	542 231	268,93
3. Vj.	2 845	3 835	623 039	162,46	2 250	1 901	477 319	251,14
4. Vj.	3 403	5 032	766 379	152,31	2 552	2 230	567 682	254,52
2008								
1. Vj.	2 398	3 322	463 382	139,49	1 798	1 563	359 389	229,89
2. Vj.	3 232	4 173	571 430	136,95	2 542	2 086	431 549	206,85
3. Vj.	3 256	4 259	657 774	154,43	2 523	2 076	536 162	258,27
4. Vj.	3 505	4 587	613 993	133,85	2 763	2 289	488 283	213,33
2009								
1. Vj.	2 195	2 926	313 223	107,05	1 779	1 533	263 068	171,56
2. Vj.	3 357	3 844	548 679	142,72	2 787	2 253	475 458	211,06
3. Vj.	3 265	3 753	537 323	143,16	2 733	2 195	454 011	206,85
4. Vj.	3 645	4 828	681 134	141,07	2 905	2 355	546 667	232,15
2010								
1. Vj.	2 915	3 777	429 153	113,63	2 218	1 725	340 725	197,47
2. Vj.	2 843	3 564	474 535	133,16	2 397	1 921	412 710	214,82
3. Vj.	2 193	2 697	426 838	158,24	1 866	1 476	373 271	252,87
4. Vj.	3 810	5 269	805 247	152,83	3 013	2 466	690 705	280,07
2011								
1. Vj.	1 927	2 317	344 694	148,75	1 608	1 311	297 359	226,80
2. Vj.	2 210	2 722	439 108	161,31	1 812	1 547	386 384	249,83
3. Vj.	5 243	6 067	934 412	154,02	4 122	3 372	812 579	240,96
4. Vj.	5 066	7 737	1 011 032	130,67	3 988	3 577	799 720	223,58
2012								
1. Vj.	2 469	3 231	438 056	135,57	2 021	1 682	332 289	197,54
2. Vj.	4 657	5 734	732 506	127,76	3 763	3 133	621 773	198,47
3. Vj.	4 629	5 811	1 008 499	173,56	3 966	3 638	874 771	240,44
4. Vj.	8 338	11 394	1 749 890	153,58	6 654	5 999	1 450 072	241,72
2013								
1. Vj.	1 658	2 065	394 958	191,27	1 305	1 093	322 571	295,07
2. Vj.								
3. Vj.								
4. Vj.								



1. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten

Rohbauland				Sonstiges Bauland				Jahr
Fälle	Fläche	Kaufpreis		Fälle	Fläche	Kaufpreis		Viertel-
Zahl	1000m <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>	Jahr
								2002
130	174	7 789	44,84	33	91	5 915	65,25	1. Vj.
129	134	7 340	54,60	28	106	4 735	44,74	2. Vj.
122	216	6 426	29,81	36	190	9 785	51,49	3. Vj.
130	170	6 941	40,78	35	144	9 060	62,95	4. Vj.
Mit Beginn des Jahres 2003 erfolgte eine Änderung des Berichtskreises (vgl. Seite 2 Punkt 2)								
								2003
141	376	14 291	37,97	260	603	34 991	58,00	1. Vj.
148	273	10 864	39,80	403	1 054	86 322	81,90	2. Vj.
126	301	20 781	69,03	439	1 155	69 669	60,34	3. Vj.
160	208	16 317	78,45	562	1 746	198 127	113,50	4. Vj.
								2004
33	68	2 941	42,97	385	1 016	64 243	63,21	1. Vj.
54	85	4 755	56,27	424	1 116	100 969	90,44	2. Vj.
115	276	16 122	58,52	507	1 106	84 363	76,31	3. Vj.
88	155	9 916	63,83	548	1 337	86 819	64,92	4. Vj.
								2005
21	85	6 413	75,10	287	879	46 586	52,98	1. Vj.
61	155	6 189	39,92	444	1 152	67 817	58,86	2. Vj.
85	245	13 340	54,46	421	1 100	68 278	62,07	3. Vj.
136	198	16 533	83,46	478	1 795	145 513	81,05	4. Vj.
								2006
16	69	7 181	103,59	318	777	95 627	123,02	1. Vj.
53	105	5 524	52,83	543	1 548	94 688	61,18	2. Vj.
76	267	10 085	37,77	708	1 674	109 435	65,39	3. Vj.
70	181	13 975	77,21	790	3 147	183 217	58,22	4. Vj.
								2007
34	128	6 600	51,69	526	1 397	71 504	51,19	1. Vj.
21	26	1 871	71,96	616	2 094	117 596	56,16	2. Vj.
30	74	4 920	66,28	565	1 860	140 799	75,69	3. Vj.
38	96	10 600	109,89	813	2 705	188 097	69,54	4. Vj.
								2008
32	129	7 428	57,67	568	1 630	96 564	59,24	1. Vj.
31	91	3 189	34,91	659	1 995	136 692	68,51	2. Vj.
55	127	8 010	63,29	678	2 057	113 602	55,23	3. Vj.
35	117	7 689	65,83	707	2 181	118 022	54,10	4. Vj.
								2009
15	48	2 871	59,60	401	1 344	47 285	35,18	1. Vj.
57	111	5 073	45,58	513	1 480	68 148	46,04	2. Vj.
24	195	5 739	29,49	508	1 364	77 573	56,88	3. Vj.
36	280	9 865	35,22	704	2 194	124 602	56,80	4. Vj.
								2010
13	19	899	47,93	684	2 033	87 529	43,06	1. Vj.
17	158	3 748	23,79	429	1 485	58 077	39,11	2. Vj.
12	41	911	22,37	315	1 181	52 656	44,60	3. Vj.
30	141	10 263	72,64	767	2 661	104 280	39,18	4. Vj.
								2011
9	23	558	24,65	310	984	46 776	47,56	1. Vj.
11	38	1 440	37,55	387	1 137	51 284	45,09	2. Vj.
30	70	2 456	35,30	1 091	2 625	119 377	45,48	3. Vj.
79	164	10 748	65,72	999	3 997	200 564	50,18	4. Vj.
								2012
16	39	1 803	46,59	432	1 511	103 964	68,83	1. Vj.
64	154	6 519	42,28	830	2 447	104 215	42,60	2. Vj.
40	114	10 691	94,02	623	2 059	123 037	59,67	3. Vj.
183	571	25 492	44,68	1 501	4 824	274 325	56,86	4. Vj.
								2013
32	120	6 657	55,41	321	852	65 730	77,18	1. Vj.
								2. Vj.
								3. Vj.
								4. Vj.