



# Statistischer Bericht



## Kaufwerte für Bauland im Freistaat Sachsen

2021

M I 6 – j/21

## Zeichenerklärung

- Nichts vorhanden (genau Null)
- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- () Aussagewert ist eingeschränkt
- p vorläufige Zahl
- r berichtigte Zahl
- s geschätzte Zahl

Allen Rechnungen liegen die ungerundeten Werte zugrunde. In einzelnen Fällen können bei der Summenbildung geringe Abweichungen entstehen, die in Abbildungen und Tabellen auf ab- bzw. aufgerundete Einzelangaben zurückzuführen sind.

**Herausgeber, Redaktion, Gestaltung, Satz**

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen  
Macherstraße 63, 01917 Kamenz  
Telefon +49 3578 33-1913  
Telefax +49 3578 33-1921  
E-Mail [info@statistik.sachsen.de](mailto:info@statistik.sachsen.de)

**Druck**

Diese Veröffentlichung steht ausschließlich in elektronischer Form bereit.

**Redaktionsschluss**

November 2022

**Bezug**

Download im Internet kostenfrei unter  
[www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)

**Erscheinungsfolge**

jährlich

**Verteilerhinweis**

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinarbeit des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

**Copyright**

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022  
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

**Statistischer Bericht M I 6 - j/21  
Kaufwerte für Bauland im Freistaat Sachsen  
2021**

[Titel](#)

[Impressum](#)

**Inhalt**

[Vorbemerkungen \(Verweis auf Qualitätsbericht\)](#)

**Tabellen**

1. [Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes sowie Kreisfreien Städten und Landkreisen](#)
2. [Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes und Art der Baufläche](#)
3. [Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes und Gemeindegrößenklassen](#)
4. [Kaufwerte für Bauland 2021 nach Baulandarten und Grundstücksgößenklassen](#)
5. [Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes und Preisklassen](#)

**Abbildungen**

1. [Kauffälle für Bauland in Sachsen 1998 bis 2021 nach Art des Grundstückes](#)
2. [Kaufwerte für baureifes Land in Sachsen 2021 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen](#)

Die in diesem Statistischen Bericht verarbeiteten Ergebnisse stehen gleichfalls in der GENESIS-Datenbank zum Abruf <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?language=de&sequenz=statistikTabellen&selectionname=61511>

[Inhalt](#)

### **Vorbemerkungen**

Die in den Vorbemerkungen enthaltenen Erläuterungen zur fachstatistischen Erhebung incl. Definitionen sind in den bundeseinheitlichen Qualitätsberichten hinterlegt.

Über folgenden Link gelangen Sie zum Qualitätsbericht:

[Qualitätsbericht Kaufwerte für Bauland](#)

URL:

<https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Preise/kaufwerte-bauland.pdf>

Stand: 17.09.2021

### **Zusätzliche Erläuterungen**

Hinweis: Öffnen der Datei durch Doppelklick auf das Symbol. Falls Ihr Betriebssystem das Öffnen der nachfolgend eingebetteten PDF-Datei nicht unterstützt, ist dieser Inhalt in der zur Langzeitarchivierung erstellten PDF-Datei des gesamten Statistischen Berichts enthalten. Diese ist in der gemeinsamen Publikationsdatenbank (Statistische Bibliothek) des Bundes und der Länder abgelegt.



## Vorbemerkungen

### Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen der Statistik der Kaufwerte für Bauland bilden das Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Februar 2021 (BGBl. I S. 266), in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1751) geändert worden ist. Gemäß den §§ 2 Nr. 5 und 7 des Preisstatistikgesetzes ist die Erfassung von Preisen für Grundstücke, die nach Arten und Merkmalen genau zu bezeichnen sind, vorgesehen.

### Aussage der Kaufwerte für Bauland

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist neben der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz ein Teil der Bodenmarktstatistiken. Sie gibt Auskunft über Verkaufszahlen, die Art des veräußerten Grundstückes sowie zur Kaufsumme und dokumentiert so u. a. die städtebauliche Entwicklung.

Die ausgewiesenen Kaufwerte lassen sich allerdings nur bedingt für einen zeitlichen Vergleich nutzen, da sie auf jeweils anders gearteten Einzelfällen basieren. Aus diesem Grund ist die Statistik der Kaufwerte für Bauland vielmehr eine Art Grundeigentumswechselstatistik. Bei der Beurteilung von speziellen Grundstücken ist es günstiger, auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückzugreifen.

### Neukonzeption 2021

Durch eine Veränderung des Nutzerbedarfs der Europäischen Union erfolgte eine Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken, welche eine Abgrenzung der Erhebungsmerkmale, einen neuen Meldeweg per eSTATISTIK.core sowie die Nutzung eines einheitlichen Verbundprogramms mit der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke umfasst. Eine länderübergreifende Geheimhaltung der erzeugten Ergebnisse für alle Bundesländer und gemeinsame Veröffentlichungstabellen gehören ebenfalls dazu. Eine Revision zurückliegender Ergebnisse findet nicht statt.

Im Mittelpunkt der Überarbeitung der Kaufwerte für Bauland standen vor allem begriffliche Anpassungen sowie Standardisierungen von Merkmalsausprägungen:

- Die Art des Grundstücks wird nun entsprechend der Baunutzungsverordnung in Wohnbauland – baureifes Land oder Rohbauland –, wirtschaftliches Bauland und Sonderbauflächen unterteilt. Bis zum Berichtsjahr 2021 wurde zwischen baureifem Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke sowie Freiflächen unterschieden.

- Entsprechend des Verwendungszwecks wird die Art der Baufläche in Wohnbaufläche – offene oder geschlossene Bauweise –, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche unterschieden. Mit dem Berichtsjahr 2021 wird damit das Merkmal der Art des Baugebiets abgelöst. Dieses wurde bis einschließlich 2020 unterteilt in Geschäftsgebiet, Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt, Wohngebiet in geschlossener Bauweise, Wohngebiet in offener Bauweise, Industriegebiet sowie Dorfgebiet.
- Die Rechtsformen von Erwerbberin/Erwerbber und Veräußerin/Veräußerer wurden zusammengefasst in natürliche Personen, juristische Personen des privaten Rechts und juristische Personen des öffentlichen Rechts. Damit wird eine Vereinheitlichung zu der ebenfalls überarbeiteten Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke hergestellt. Die bisherige Untergliederung der juristischen Personen in Bund, Land, Gemeinde oder Gemeindeverband sowie Wohnungsunternehmen und sonstige juristische Personen entfällt.
- Das Merkmal "Familiäre Beziehung" enthält das bisherige Verwandtschaftsverhältnis, wird jedoch um die Ausprägung Ehe- und Lebenspartner/in erweitert. Die Abgrenzung findet sich ebenfalls bei der neukonzipierten Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

### Berichtskreis und Merkmale

Diese Bodenmarktstatistik ist eine vierteljährliche Sekundärerhebung, deren Ergebnisse jährlich veröffentlicht werden. Die erforderlichen Angaben liefern die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

Bezug genommen wird dabei nur auf durch Kauf erworbene unbebaute Grundstücke, die eine Mindestfläche von 100 Quadratmetern umfassen, in den Baugebieten der Gemeinden liegen sowie Baulandeigenschaften besitzen. Die für die statistische Auswertung der Verkäufe relevanten Merkmale definieren sich wie folgt:

Mit der Neukonzeption der Statistik kann der Kaufpreis nun als Vertragspreis analog des Kaufvertrags und/oder als bereinigter Preis erhoben werden. Der *Vertragspreis* ist der im Kaufvertrag angegebene Gesamtpreis des Grundstücks, inklusive mitveräußerter Wertgegenstände sowie Rechte und/oder Pflichten. Der Vertragspreis beinhaltet zudem auch Erschließungsbeiträge (nach BauGB und KAG), sofern diese aus den Vertragsunterlagen hervorgehen und das Grundstück erschließungsbeitragsfrei erworben wird. Der Vertragspreis beinhaltet keine Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbssteuer u. a.). Der *bereinigte Preis* wird aus dem Vertragspreis abgeleitet. Er enthält anders als der Vertragspreis lediglich den Preis für das unbebaute Grundstück ohne weitere Wertgegenstände (z.B. Aufwuchs, Zäune, Aufbauten, Gartenhütten). Rechte und Pflichten werden nicht bereinigt.

Bereinigter Preis = Vertragspreis – Wertgegenstände + ggf. noch anfallende Erschließungsbeiträge + ggf. berücksichtigte Rabatte/Förderungen [+ ggf. Abbruchkosten]

Sollten die Preise eine außerordentliche Struktur aufweisen, zum Beispiel extrem niedrig oder auffällig hoch sein, können der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand und der Bodenrichtwert als zusätzliche Merkmale einbezogen werden, die jetzt ebenfalls erfasst werden.

#### **Methodische Hinweise**

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland stellen hinsichtlich der in den Tabellen aufgelisteten Kauffälle, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen in der

jeweiligen Gliederung Summen dar. Bezüglich der Kaufwerte werden flächenbezogene Durchschnitte für den relevanten Zeitabschnitt aufgezeigt. Es ist zu beachten, dass es vereinzelt aufgrund von Rundungen zu Abweichungen in den Summen kommen kann.

Die ausgewiesenen Zahlen können jedoch nur bedingt einen Anhaltspunkt für das allgemeine Preisniveau der unbebauten Grundstücke vermitteln, da weitere Einflussfaktoren (z. B. Standort, Lage, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeiten) eine wesentliche Rolle spielen.

Für die zeitliche Zuordnung der Kauffälle ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend. Die Darstellung der Daten erfolgt zum Gebietsstand 1. Januar 2022.

[Inhalt](#)**1. Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes sowie Kreisfreien Städten und Landkreisen**

Merkmal	Einheit	Baulandart				
		insgesamt	davon			
			baureifes Land	Rohbau-land	wirtschaftlich genutztes Bauland	sonstiges Bauland
<b>Insgesamt</b>						
<b>Kauffälle</b>	<b>Anzahl</b>	<b>4 507</b>	<b>3 932</b>	<b>145</b>	<b>250</b>	<b>180</b>
<b>Fläche</b>	<b>1 000 m<sup>2</sup></b>	<b>8 586</b>	<b>5 015</b>	<b>1 264</b>	<b>1 941</b>	<b>366</b>
<b>Kaufsumme</b>	<b>1 000 €</b>	<b>698 562</b>	<b>510 613</b>	<b>48 037</b>	<b>83 093</b>	<b>56 820</b>
<b>Durchschnittlicher Preis</b>	<b>€ je m<sup>2</sup></b>	<b>81,36</b>	<b>101,82</b>	<b>38,01</b>	<b>42,81</b>	<b>155,07</b>
<b>Chemnitz NUTS 2-Region</b>						
Kauffälle	Anzahl	1 743	1 487	78	159	19
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	3 240	1 665	.	1 095	.
Kaufsumme	1 000 €	129 514	96 737	.	24 625	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	39,97	58,10	17,05	22,50	16,06
<b>Chemnitz, Stadt</b>						
Kauffälle	Anzahl	213	174	6	24	9
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	389	156	119	105	10
Kaufsumme	1 000 €	29 111	19 834	3 645	5 373	259
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	74,77	127,33	30,68	51,24	26,19
<b>Erzgebirgskreis</b>						
Kauffälle	Anzahl	470	403	16	51	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	770	424	141	205	-
Kaufsumme	1 000 €	32 061	24 254	1 321	6 486	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	41,62	57,20	9,37	31,59	-
<b>Mittelsachsen</b>						
Kauffälle	Anzahl	449	347	37	61	4
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 019	347	97	564	10
Kaufsumme	1 000 €	27 485	15 914	1 407	10 004	160
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	26,97	45,81	14,49	17,74	15,48
<b>Vogtlandkreis</b>						
Kauffälle	Anzahl	231	183	19	23	6
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	519	195	.	220	.
Kaufsumme	1 000 €	13 221	9 100	.	2 762	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	25,49	46,61	13,65	12,53	11,17
<b>Zwickau</b>						
Kauffälle	Anzahl	380	380	-	-	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	543	543	-	-	-
Kaufsumme	1 000 €	27 635	27 635	-	-	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	50,93	50,93	-	-	-
<b>Dresden NUTS 2-Region</b>						
Kauffälle	Anzahl	1 531	1 463	1	39	28
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	2 836	2 184	.	405	.
Kaufsumme	1 000 €	282 591	210 806	.	19 113	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	99,66	96,54	.	47,16	213,54

Merkmal	Einheit	Baulandart				
		insgesamt	davon			
			baureifes Land	Rohbau-land	wirtschaftlich genutztes Bauland	sonstiges Bauland
<b>Dresden, Stadt</b>						
Kauffälle	Anzahl	135	109	1	1	24
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	377	.	.	.	234
Kaufsumme	1 000 €	117 564	.	.	.	52 344
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	311,84	508,49	.	.	223,79
<b>Bautzen</b>						
Kauffälle	Anzahl	161	161	-	-	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	213	213	-	-	-
Kaufsumme	1 000 €	8 821	8 821	-	-	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	41,51	41,51	-	-	-
<b>Görlitz</b>						
Kauffälle	Anzahl	432	432	-	-	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	637	637	-	-	-
Kaufsumme	1 000 €	25 019	25 019	-	-	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	39,28	39,28	-	-	-
<b>Meißen</b>						
Kauffälle	Anzahl	474	432	-	38	4
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 218	.	-	.	.
Kaufsumme	1 000 €	70 407	.	-	.	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	57,83	67,87	-	37,52	13,63
<b>Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</b>						
Kauffälle	Anzahl	329	329	-	-	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	392	392	-	-	-
Kaufsumme	1 000 €	60 781	60 781	-	-	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	155,22	155,22	-	-	-
<b>Leipzig NUTS 2-Region</b>						
Kauffälle	Anzahl	1 233	982	66	52	133
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	2 511	1 166	822	441	81
Kaufsumme	1 000 €	286 457	203 069	40 356	39 355	3 677
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	114,09	174,11	49,08	89,19	45,41
<b>Leipzig, Stadt</b>						
Kauffälle	Anzahl	218	185	3	26	4
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	481	217	.	231	.
Kaufsumme	1 000 €	165 563	104 930	.	33 194	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	344,05	483,08	925,46	143,42	450,30
<b>Leipzig</b>						
Kauffälle	Anzahl	528	487	41	-	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	971	550	420	-	-
Kaufsumme	1 000 €	82 579	73 269	9 310	-	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	85,06	133,12	22,14	-	-
<b>Nordsachsen</b>						
Kauffälle	Anzahl	487	310	22	26	129
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 059	399	.	210	.
Kaufsumme	1 000 €	38 315	24 871	.	6 161	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	36,19	62,37	16,45	29,37	14,85



[Inhalt](#)**2. Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes und Art der Baufläche**

Merkmal	Einheit	Baulandart				
		insgesamt	davon			
			baureifes Land	Rohbau-land	wirtschaftlich genutztes Bauland	sonstiges Bauland
<b>Gewerbliche Baufläche</b>						
Kauffälle	Anzahl	241	3	3	220	15
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 996	12	11	1 874	99
Kaufsumme	1 000 €	103 218	5 249	165	70 194	27 610
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	51,71	439,28	15,23	37,46	277,75
<b>Gemischte Baufläche<sup>1)</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	1 485	1 241	89	26	129
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	2 729	1 686	882	56	105
Kaufsumme	1 000 €	183 043	120 666	38 453	12 044	11 880
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	67,08	71,58	43,61	214,44	113,17
<b>Wohnbaufläche</b>						
Kauffälle	Anzahl	2 766	2 683	53	1	29
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	3 823	3 308	371	.	.
Kaufsumme	1 000 €	406 396	379 551	9 419	.	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	106,31	114,74	25,37	.	120,45
<b>Sonderbaufläche<sup>2)</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	15	5	-	3	7
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	39	9	-	.	.
Kaufsumme	1 000 €	5 905	5 147	-	.	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	151,55	550,02	-	45,50	17,90

1) Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete.

2) Baugebiet für zweckgebundene Bauvorhaben.

[Inhalt](#)**3. Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstücks und Gemeindegrößenklassen**

Merkmal	Einheit	Baulandart				
		insgesamt	davon			
			baureifes Land	Rohbau-land	wirtschaftlich genutztes Bauland	sonstiges Bauland
<b>Gemeinden bis unter 2 000 Einwohner</b>						
Kauffälle	Anzahl	262	247	6	7	2
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	376	.	10	.	.
Kaufsumme	1 000 €	12 167	.	273	.	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	32,39	35,44	26,20	13,19	.
<b>Gemeinden mit 2 000 bis unter 5 000 Einwohnern</b>						
Kauffälle	Anzahl	1 043	908	39	35	61
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 628	1 173	252	.	.
Kaufsumme	1 000 €	63 919	57 996	2 887	.	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	39,27	49,45	11,48	16,15	12,20
<b>Gemeinden mit 5 000 bis unter 10 000 Einwohnern</b>						
Kauffälle	Anzahl	1 119	971	47	71	30
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	2 099	1 126	231	716	26
Kaufsumme	1 000 €	112 567	91 041	6 761	14 473	292
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	53,62	80,83	29,26	20,22	11,19
<b>Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern</b>						
Kauffälle	Anzahl	849	733	24	51	41
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 732	1 013	279	420	20
Kaufsumme	1 000 €	97 498	78 869	5 493	12 658	477
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	56,30	77,86	19,69	30,16	23,65
<b>Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern</b>						
Kauffälle	Anzahl	522	464	17	32	9
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 269	719	340	.	.
Kaufsumme	1 000 €	84 580	71 336	3 791	.	.
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	66,66	99,27	11,16	45,93	16,40
<b>Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern</b>						
Kauffälle	Anzahl	146	141	2	3	-
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	236	.	.	.	-
Kaufsumme	1 000 €	15 594	.	.	.	-
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	66,18	86,43	.	6,93	-
<b>Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohnern</b>						
Kauffälle	Anzahl	213	174	6	24	9
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	389	.	.	105	10
Kaufsumme	1 000 €	29 111	.	.	5 373	259
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	74,77	127,33	30,68	51,24	26,19
<b>Gemeinden mit 500 000 Einwohnern und mehr</b>						
Kauffälle	Anzahl	353	294	4	27	28
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	858	.	.	255	240
Kaufsumme	1 000 €	283 127	.	.	37 994	54 904
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	329,90	492,05	903,98	148,86	229,17

[Inhalt](#)**4. Kaufwerte für Bauland 2021 nach Baulandarten und Grundstücksgrößenklassen**

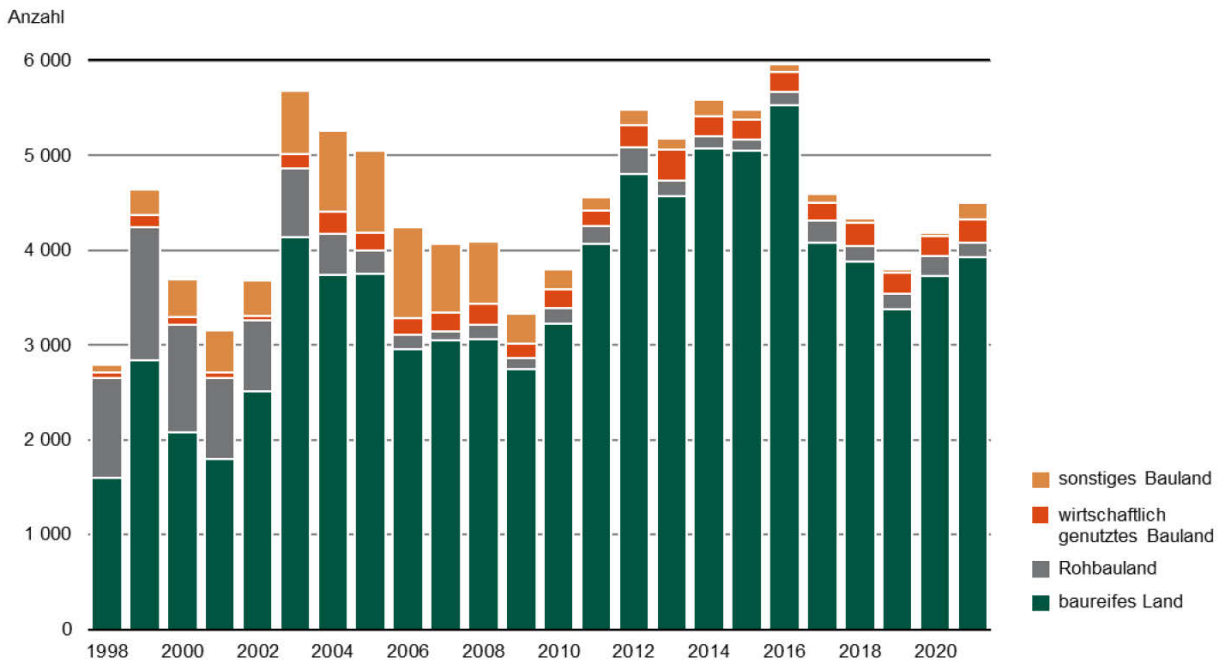
Merkmal	Einheit	Baulandart				
		insgesamt	davon			
			baureifes Land	Rohbau-land	wirtschaftlich genutztes Bauland	sonstiges Bauland
<b>Grundstücksgröße 100 bis unter 300 m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	421	339	2	17	63
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	81	.	.	3	12
Kaufsumme	1 000 €	14 441	.	.	154	385
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	179,11	213,77	.	45,82	32,56
<b>Grundstücksgröße 300 bis unter 500 m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	422	382	2	7	31
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	172	.	.	3	12
Kaufsumme	1 000 €	36 014	.	.	66	346
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	209,57	227,78	.	22,87	28,16
<b>Grundstücksgröße 500 bis unter 1 000 m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	1 866	1 783	26	18	39
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 367	1 305	20	13	29
Kaufsumme	1 000 €	187 999	184 820	1 501	585	1 093
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	137,58	141,68	75,49	45,18	37,49
<b>Grundstücksgröße 1 000 bis unter 3 000 m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	1 370	1 217	46	85	22
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	2 112	1 839	76	156	40
Kaufsumme	1 000 €	179 171	157 822	2 679	16 098	2 573
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	84,84	85,80	35,07	102,92	64,83
<b>Grundstücksgröße 3 000 m<sup>2</sup> und mehr</b>						
Kauffälle	Anzahl	428	211	69	123	25
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	4 856	1 650	1 166	1 766	273
Kaufsumme	1 000 €	280 938	118 576	43 749	66 191	52 422
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	57,86	71,85	37,51	37,49	191,72

[Inhalt](#)**5. Kaufwerte für Bauland 2021 nach Art des Grundstückes und Preisklassen**

Merkmal	Einheit	Baulandart				
		insgesamt	davon			
			baureifes Land	Rohbau-land	wirtschaftlich genutztes Bauland	sonstiges Bauland
<b>Preis unter 5 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	184	116	15	18	35
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	694	.	.	255	36
Kaufsumme	1 000 €	1 785	.	.	700	85
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	2,57	2,51	2,46	2,74	2,38
<b>Preis 5 € bis unter 10 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	230	155	22	28	25
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	839	311	288	214	26
Kaufsumme	1 000 €	6 226	2 396	2 117	1 544	169
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	7,42	7,71	7,34	7,23	6,52
<b>Preis 10 € bis unter 20 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	544	401	37	78	28
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 766	835	382	517	33
Kaufsumme	1 000 €	25 338	12 426	5 144	7 314	453
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	14,35	14,89	13,48	14,16	13,83
<b>Preis 20 € bis unter 30 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	439	352	21	41	25
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	964	544	147	255	18
Kaufsumme	1 000 €	23 208	13 397	3 358	6 031	422
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	24,08	24,61	22,91	23,66	23,59
<b>Preis 30 € bis unter 50 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	674	596	23	40	15
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 273	780	176	310	7
Kaufsumme	1 000 €	50 070	30 515	7 392	11 893	270
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	39,34	39,11	42,03	38,40	38,06
<b>Preis 50 € bis unter 100 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	941	874	10	27	30
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	1 353	992	29	280	52
Kaufsumme	1 000 €	91 967	69 040	1 765	17 150	4 012
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	67,95	69,58	61,11	61,27	76,61
<b>Preis 100 € bis unter 200 € je m<sup>2</sup></b>						
Kauffälle	Anzahl	781	751	10	9	11
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	910	728	17	45	119
Kaufsumme	1 000 €	124 764	102 227	2 116	5 708	14 712
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	137,10	140,38	121,34	127,01	123,22
<b>Preis 200 € je m<sup>2</sup> und mehr</b>						
Kauffälle	Anzahl	714	687	7	9	11
Fläche	1 000 m <sup>2</sup>	788	.	.	66	75
Kaufsumme	1 000 €	375 205	.	.	32 754	36 696
Durchschnittlicher Preis	€ je m <sup>2</sup>	475,94	453,75	863,49	494,85	488,24

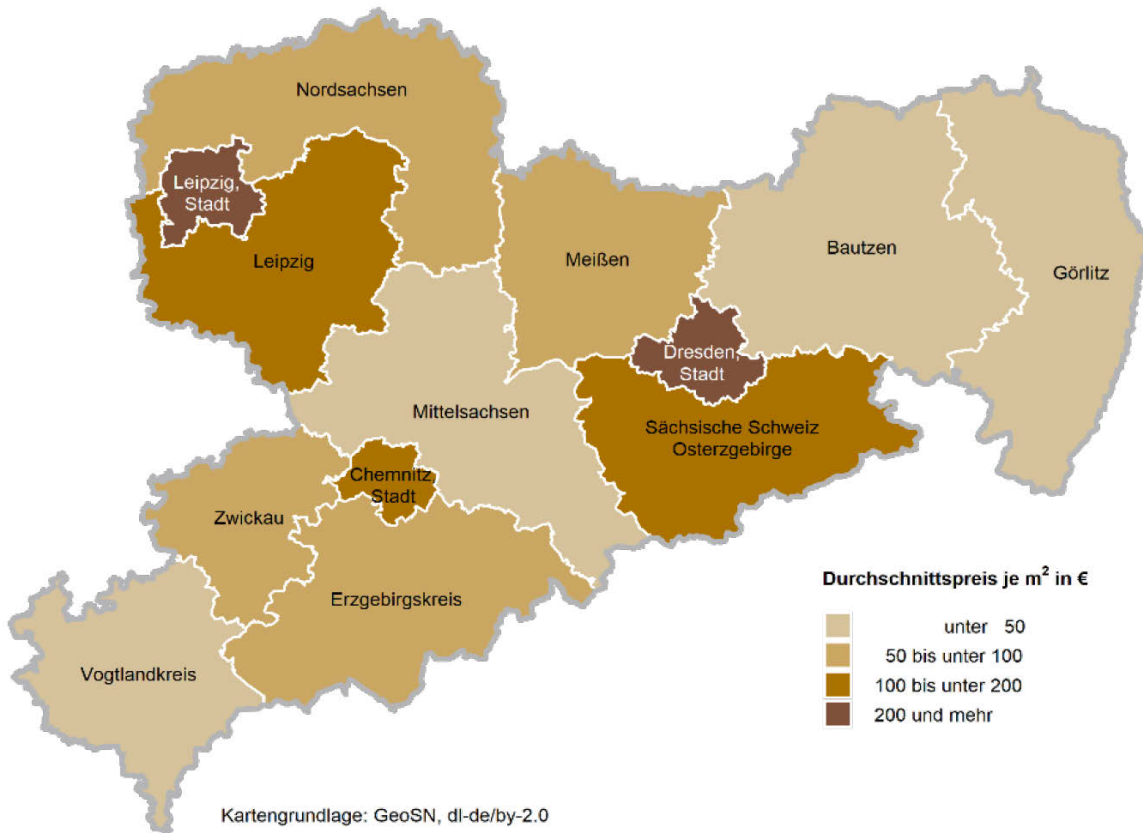
[Inhalt](#)

**Abb. 1 Kauffälle für Bauland in Sachsen 1998 bis 2021 nach Art des Grundstücks**



[Inhalt](#)

**Abb. 2 Kaufwerte für baureifes Land 2021 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen**  
Gebietsstand: 1. Januar 2022



# Statistik der Kaufwerte für Bauland



Erscheinungsfolge: unregelmäßig  
Erschienen am 24.08.2012

Weitere Informationen zur Thematik dieser Publikation unter:  
Telefon: +49 (0) 611 / 75 2440; Fax: +49 (0) 3018 10644 2440;  
[www.destatis.de/kontakt](http://www.destatis.de/kontakt)

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Vervielfältigungen und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

# Kurzfassung

## 1 Allgemeine Angaben zur Statistik

Seite 3

- *Bezeichnung der Statistik:* Statistik der Kaufwerte für Bauland.
- *Erhebungstermin:* Beginn des Folgequartals zum Berichtsquartal.
- *Periodizität und Zeitraum, für den eine Zeitreihe ohne Bruch vorliegt:* Kalendervierteljahre.
- *Erhebungsgesamtheit und Zuordnungsprinzip der Erhebungseinheiten:* Finanzämter und Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.
- *Rechtsgrundlagen:* Preisstatistikgesetz.

## 2 Zweck und Ziele der Statistik

Seite 3

- *Erhebungsinhalte:* Preise und andere Merkmale von ver- bzw. gekauften unbebauten Baugrundstücken.
- *Zweck der Statistik:* Darstellung der Häufigkeit des Grundstückswechsels und Merkmale der ver- bzw. gekauften Grundstücke als Indikatoren für Inflationstendenzen und Baukonjunktur.
- *Hauptnutzer/-innen der Statistik:* Bundesministerien, Deutsche Bundesbank, Wirtschaftsverbände.

## 3 Erhebungsmethodik

Seite 4

- *Art der Datengewinnung:* schriftliche Befragung sowie Bezug von elektronischen Daten.
- *Stichprobenverfahren:* entfällt, da Totalerhebung.
- *Erhebungsinstrumente und Berichtsweg:* Entwurf für Erhebungsvordruck im Anhang des Dokuments, Berichtsweg geht über das zuständige Statistische Landesamt an das Statistische Bundesamt.

## 4 Genauigkeit

Seite 4

- *Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit:* Darstellung in Form von Klassen in Tabellen, Ergebnisse sind mit der Erstveröffentlichung endgültig. Jahresbericht schließt Nachmeldungen ein.
- *Stichprobenbedingte Fehler:* entfällt, da Totalerhebung.
- *Nicht-stichprobenbedingte Fehler* falsche oder ungenaue Angaben werden im Rahmen von Plausibilitätskontrollen korrigiert, Untererfassung, Bodenwerte durch Strukturverschiebungen in den Klassen beeinflusst.

## 5 Aktualität und Pünktlichkeit

Seite 5

- *Aktualität endgültiger Ergebnisse:* bis spätestens 20 Wochen nach Ablauf des Berichtsquartals bzw. 31 Wochen nach Ablauf des Berichtsjahres.
- *Pünktlichkeit:* Veröffentlichungstermine können aus organisatorischen Gründen nicht immer eingehalten werden.

## 6 Zeitliche und räumliche Vergleichbarkeit

Seite 6

- *Qualitative Bewertung der Vergleichbarkeit:* Langfristige Vergleichbarkeit wegen feststehender Merkmale gegeben, aber zeitlicher Vergleich durch Umstellungen bei den Erhebungseinheiten gestört.
- *Änderungen, die Auswirkungen auf die zeitliche Vergleichbarkeit haben:* Ab 1991 Angaben für Deutschland insgesamt, davor ausschließlich für das frühere Bundesgebiet, regionaler Vergleich durch unterschiedlichen Erfassungsgrad gestört.

## 7 Bezüge zu anderen Erhebungen

Seite 6

- *Input für andere Statistiken:* Preisindex für Bauland.
- *Unterschiede zu vergleichbaren Statistiken oder Ergebnissen:* keine Preisstatistik, sondern eher Grundeigentumswechselstatistik.

## 8 Weitere Informationsquellen

Seite 6

- *Publikationswege, Bezugsadresse:*  
[www.destatis.de](http://www.destatis.de) › Publikationen › Thematische Veröffentlichungen › Preise  
[www.destatis.de](http://www.destatis.de) › Zahlen & Fakten › Datenbanken › Genesis-Online
- *Kontaktinformation:* [www.destatis.de/kontakt](http://www.destatis.de/kontakt) (Stichwort: Bodenmarkt)



# 1 Allgemeine Angaben zur Statistik

## 1.1 Bezeichnung der Statistik (gem. EVAS)

Kaufwerte für Bauland, EVAS-Nr.: 61511.

## 1.2 Berichtszeitraum

Berichts quartale und Berichtsjahr (mit Nachmeldungen).

## 1.3 Erhebungstermin

Beginn des Folgequartals zum Berichtsquartal.

## 1.4 Periodizität und Zeitraum, für den eine Zeitreihe ohne Bruch vorliegt

Vierteljährlich und jährlich. Siehe 6.2.

## 1.5 Regionale Gliederung

Deutschland, Bundesländer, teilweise Regierungsbezirke, ausgewählte Städte.

## 1.6 Erhebungsgesamtheit und Zuordnungsprinzip der Erhebungseinheiten

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland bezieht sich auf den Kauf bzw. Verkauf von unbebauten Grundstücken (i. f. Verkauf von Grundstücken) mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und mehr, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen. Die Statistik ist als Totalerhebung konzipiert.

## 1.7 Erhebungseinheiten

Erhebungseinheit sind die Finanzämter oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

## 1.8 Rechtsgrundlagen

### 1.8.1 EU-Recht

Keine Rechtsgrundlage aus EU-Recht.

### 1.8.2 Bundesrecht

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), in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246).

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

### 1.8.3 Landesrecht

Keine Rechtsgrundlage aus Landesrecht.

### 1.8.4 Sonstige Grundlagen

Keine sonstige Rechtsgrundlage.

## 1.9 Geheimhaltung und Datenschutz

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Die Namen und Adressen der Befragten werden in keinem Fall an Dritte weitergegeben. Nach § 16 Abs. 6 BStatG ist es zulässig, den Hochschulen oder sonstigen Einrichtungen mit der Aufgabe unabhängiger wissenschaftlicher Forschung für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben Einzelangaben dann zur Verfügung zu stellen, wenn diese so anonymisiert sind, dass sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft dem Befragten oder Betroffenen zugeordnet werden können. Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für Personen, die Empfänger von Einzelangaben sind.

# 2 Zweck und Ziele der Statistik

## 2.1 Erhebungsinhalte

Es werden Preise und Merkmale der verkauften Grundstücke (Fläche, Lage, Art des Grundstücks und des Baugebietes) sowie Eigenschaften der Erwerber bzw. Veräußerer (Rechtsform, verwandtschaftliches Verhältnis) erhoben. Die Preisangaben sollen sich auf im Berichtsquartal verkaufte Grundstücke beziehen.

## 2.2 Zweck der Statistik

Die Statistik soll einen Überblick über den Grundstücksmarkt in Deutschland geben, indem wichtige Informationen hinsichtlich Anzahl der veräußerten Kauffälle, veräußerten Fläche, Kaufsumme und des durchschnittlichen Kaufwertes für verschiedene Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Baugebiete in tabellarischer Darstellung angeboten werden.

## 2.3 Hauptnutzer/-innen der Statistik

Hauptnutzer der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind auf nationaler Ebene verschiedene Ressorts, insbesondere das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, das Bundesministerium für Finanzen, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie die jeweiligen Länderressorts und die Deutsche Bundesbank. Daneben zählen auch Wirtschaftsverbände und Interessenverbände zu den Nutzern der Statistik.

## 2.4 Einbeziehung der Nutzer/-innen

Eine Einbeziehung der Nutzer erfolgt nicht in planmäßiger Weise.

# 3 Erhebungsmethodik

## 3.1 Art der Datengewinnung

Siehe 3.4 und 3.6

## 3.2 Stichprobenverfahren

Entfällt, da die Statistik als Totalerhebung konzipiert ist.

### 3.2.1 Stichprobendesign

Entfällt (siehe 3.2).

### 3.2.2 Stichprobenumfang, Auswahlsatz und Auswahlinheit

Entfällt (siehe 3.2).

### 3.2.3 Schichtung der Stichprobe

Entfällt (siehe 3.2).

### 3.2.4 Hochrechnung

Entfällt (siehe 3.2).

## 3.3 Saisonbereinigungsverfahren

Es werden keine Saisonbereinigungsverfahren angewendet.

## 3.4 Erhebungsinstrumente und Berichtsweg

Die Auskunftspflichtigen erhalten auf der Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes bzw. des Baugesetzbuches Kenntnis über die Grundstücksverkäufe durch die beurkundenden Stellen (in der Regel Notare). Für jeden Kauffall eines unbebauten Grundstücks wird vom Auskunftspflichtigen ein Erhebungsvordruck mit bundeseinheitlichen Merkmalen ausgefüllt und an das jeweilige Statistische Landesamt übersandt. Die Datenübergabe erfolgt zunehmend auch auf maschinenlesbaren Datenträgern. Die erhobenen Daten werden von den Statistischen Ämtern der Länder aggregiert und in dieser Form an das Statistische Bundesamt übermittelt, wo sie dann zu Bundesergebnissen zusammengefasst werden. Für die Erhebung besteht Auskunftspflicht.

## 3.5 Belastung der Auskunftspflichtigen

Bei der Statistik der Kaufwerte für Bauland erfolgt keine zusätzliche Erhebung beim Bürger oder bei Unternehmen. Vielmehr werden der Statistik bestehende Verwaltungsdaten zu Grunde gelegt, die die befragten Finanzämter bzw. Gutachterausschüsse für eigene Zwecke erhoben haben. Vor allem größere Gutachterausschüsse arbeiten computergestützt. Sie können in diesem Fall die erforderlichen Informationen an die Statistischen Ämter der Länder auch elektronisch liefern.

## 3.6 Dokumentation des Fragebogens

Die Druckversion des Fragebogens befindet sich in der Anlage.

# 4 Genauigkeit

## 4.1 Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit

Die Ausweisung der summarischen Zusammenfassungen hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen sowie der Kaufsummen erfolgt jeweils in Form von Klassen. Die Zahlen sind für den jeweiligen Berichtszeitraum endgültig. Eventuelle Nachmeldungen werden lediglich bei der Ausweisung der Jahresergebnisse berücksichtigt.

## 4.2 Stichprobenbedingte Fehler

Entfällt (siehe 3.2).

### 4.2.1 Standardfehler

Entfällt (siehe 3.2).

### 4.2.2 Ergebnisverzerrungen durch das Hochrechnungsverfahren

Entfällt, da kein Hochrechnungsverfahren angewendet wird.

## 4.3 Nicht-stichprobenbedingte Fehler

### 4.3.1 Fehler durch die Erfassungsgrundlage

Nicht-stichprobenbedingte Fehler bestehen vor allem dadurch, dass die auf unterschiedlichen Berichtswegen basierende Erhebung faktisch keine Totalerhebung ist, obwohl sie als solche konzipiert ist. Vergleiche der von den Finanzämtern gemeldeten Kauffälle mit Angaben in Berichten von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte haben gezeigt, dass beim Berichtsweg über die Finanzämter oft eine erhebliche Untererfassung vorliegt.

Bei dem Berichtsweg über die Gutachterausschüsse besteht als Fehlerquelle, dass die Merkmale und Merkmalsabgrenzungen der Gutachterausschüsse nicht ganz mit denen der Statistik der Kaufwerte für Bauland übereinstimmen.

Falsche oder ungenaue Angaben der Auskunftspflichtigen werden in der Regel durch Datenplausibilisierungen und Rückfragen durch die Statistischen Ämter der Länder noch im Berichtsquartal korrigiert.

Ein Fehler in der Nutzung der Statistik der Kaufwerte für Bauland ergibt sich oft aus der Tatsache, dass die in der Statistik ausgewiesenen Kaufwerte pro m<sup>2</sup> als Grundstücks"preise" bzw. Verkehrswerte interpretiert werden. Diese Werte können jedoch für die jeweilige ausgewiesene Merkmalskombination aufgrund anderer, nicht dargestellter Merkmale ganz untypisch sein (vgl. 6.1, 6.2, 7.1 und 7.2.)

### 4.3.2 Antwortausfälle auf Ebene der Einheiten (Unit-Non-Response)

Entfällt.

### 4.3.3 Antwortausfälle auf Ebene wichtiger Merkmale (Item-Non-Response)

Entfällt.

### 4.3.4 Imputationsmethoden

Entfällt.

### 4.3.5 Weiterführende Analysen zum systematischen Fehler

Weiterführende Analysen des systematischen Fehlers werden nicht erstellt.

## 4.4 Laufende Revisionen

Es werden keine Revisionen vorgenommen.

### 4.4.1 Umfang des Revisionsbedarfs

Entfällt (siehe 4.4).

### 4.4.2 Gründe für Revisionen

Entfälle (siehe 4.4).

## 4.5 Außergewöhnliche Fehlerquellen

Unter außergewöhnlichen Fehlerquellen sind Ereignisse zu verstehen, die unvorhergesehen eintraten und die Nutzung von vorläufigen oder endgültigen Ergebnissen stark beeinträchtigten und deshalb besonders hervorzuheben sind. Dazu zählen zum Beispiel besonders wichtige fehlerhafte oder verspätete Meldungen sowie (Natur)Ereignisse, die unmittelbar nach der Erhebung den Erhebungsgegenstand deutlich veränderten und somit die Aussagekraft der Statistik schwächten.

Ein solches Ereignis trat nicht ein.

## 5 Aktualität und Pünktlichkeit

### 5.1 Aktualität vorläufiger Ergebnisse

Für die Statistik der Kaufwerte für Bauland werden keine vorläufigen Ergebnisse berechnet.

### 5.2 Aktualität endgültiger Ergebnisse

Die erfragten Preise beziehen sich nicht auf einen bestimmten Stichtag, sondern auf den Berichtszeitraum als Ganzes. Die Bundesergebnisse werden bis spätestens 20 Wochen nach Ablauf des Berichtsquartals (30 bis 31 Wochen nach Ablauf des Berichtsjahres) veröffentlicht.

Ergebnisse für die Bundesländer sind in der Regel einige Wochen früher verfügbar.

### 5.3 Pünktlichkeit

Veröffentlichungstermine können aus organisatorischen Gründen nicht immer eingehalten werden.

## 6 Zeitliche und räumliche Vergleichbarkeit

### 6.1 Qualitative Bewertung der Vergleichbarkeit

Durch die langfristig feststehenden Erhebungsmerkmale ist die zeitliche Vergleichbarkeit im Prinzip gegeben. Kurz- bis mittelfristig sind die ausgewiesenen Durchschnittswerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, in der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Baulandpreisindizes) veröffentlicht. Darüber hinaus ist es sehr schwierig, die einzelnen Baugrundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten eindeutig abzugrenzen, so dass auch die Möglichkeit einer räumlichen Vergleichbarkeit nur bedingt gegeben ist.

Die räumliche Vergleichbarkeit der für Deutschland insgesamt erstellten Statistik der Kaufwerte für Bauland ist ab dem 3. Vierteljahr 2005 bzw. ab dem Jahr 2005 gegeben. Daten für den Zeitraum 1. Vierteljahr 1991 bis 2. Vierteljahr 2005 bzw. bis zum Jahr 2004 beinhalten keine Ergebnisse für Hamburg. Davor liegen nur Ergebnisse für das frühere Bundesgebiet insgesamt vor, Daten für den Zeitraum vor 1965 schließen Berlin nicht ein.

### 6.2 Änderungen, die Auswirkungen auf die zeitliche Vergleichbarkeit haben

Zurzeit besteht eine Einschränkung der zeitlichen Vergleichbarkeit darin, dass zur Verbesserung der Statistik ein allmählicher Übergang des Berichtsweges von den Finanzämtern zu den Gutachterausschüssen stattfindet. Da bei den Meldungen durch die Finanzämter teilweise eine Untererfassung bestehen dürfte, führt dieser Übergang zu einem unechten Anstieg der Grundstücksveräußerungen. Solche Umstellungen haben zuletzt im Jahr 2003 in Bayern und im Jahr 2008 in Berlin stattgefunden.

## 7 Bezüge zu anderen Erhebungen

### 7.1 Input für andere Statistiken

Der Preisindex für Bauland (veröffentlicht in der Fachserie 17, Reihe 4 - Preisindizes für die Bauwirtschaft) stützt sich auf die (aggregierten) Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland. Bei diesem Index werden Auswirkungen einer veränderten Zusammensetzung bei der Berechnung der Durchschnittspreise weitgehend kontrolliert.

### 7.2 Unterschiede zu vergleichbaren Statistiken oder Ergebnissen

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist Bestandteil des deutschen preisstatistischen Systems, das die Preisentwicklung auf allen wesentlichen Wirtschaftsstufen abbildet. Die Statistik stellt jedoch in diesem System einen Sonderfall dar, da sie mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik hat. Einzig die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, die ebenfalls keine echte Preisstatistik ist, ist mit der Statistik der Kaufwerte für Bauland vergleichbar. Auch der Erhebungsgegenstand ist bei der Statistik für landwirtschaftliche Grundstücke ähnlich; hier werden ebenfalls Merkmale verkaufter Grundstücke erhoben, allerdings von Grundstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung.

## 8 Weitere Informationsquellen

### 8.1 Publikationswege, Bezugsadresse

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland werden ausschließlich in elektronischer Form angeboten.

Unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Publikationen > Thematische Veröffentlichungen > Preise kann die Fachserie 17, Reihe 5 kostenfrei als PDF-Datei bezogen werden. Ergebnisse für den Preisindex für die Bauwirtschaft erscheinen in der Fachserie 17, Reihe 4, siehe hierzu auch den gleichnamigen Qualitätsbericht.

Über das Datenbanksystem GENESIS-Online ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Zahlen & Fakten > Datenbanken > Genesis-Online > 61 > 615 > 61511 > Tabellen) können ausführliche Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland in unterschiedlichen Dateiformaten (.xls, .html und .csv) direkt geladen werden.

Länderergebnisse können über die Homepage des jeweiligen Landesamtes abgerufen werden. Diese erreichen Sie z.B. über die Homepage des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Presse & Service > Statistisches Adressbuch).

### 8.2 Kontaktinformation

Statistisches Bundesamt  
Gustav-Stresemann-Ring 11  
65189 Wiesbaden

Telefon: +49 (0) 611 / 75 24 40  
Fax: +49 (0) 3018 10 644 24 40  
[www.destatis.de/kontakt](http://www.destatis.de/kontakt) (Stichwort: Bodenmarkt)

### 8.3 Weiterführende Veröffentlichungen

Aufsätze zur Statistik der Kaufwerte für Bauland finden Sie in der Querschnittsveröffentlichung „Wirtschaft und Statistik“ ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) › Publikationen › Wirtschaft und Statistik), z.B.:

Vorholt, Hubert: „Entwicklung eines Preisindex für Bauland“, 2/2008, S. 142 ff

Weitere Informationen zur Baupreisstatistik sind unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) › Zahlen & Fakten › Preise zu finden.

Anhang:

- Unterrichtung nach §17 Bundesstatistikgesetz
- Erhebungsvordruck
- Hinweise zum Ausfüllen

## Statistik der Kaufwerte für Bauland

# KWB

 Ansprechpartner/-in für Rückfragen  
(freiwillige Angabe)

 Name des Amtes  
Org. Einheit  
Straße + Hausnummer  
PLZ, Ort

Name:

Datum:

Telefon :

E-Mail:

Sie erreichen uns über

 Telefon: Herr Muster 0611 75-XXXX  
 Frau Beispiel 0611 75-XXXX

Telefax: 0611 75-XXXX

E-Mail: vorname.nachname@firma.de

Rechtsgrundlage und weitere rechtliche Hinweise stehen unten auf dieser Seite des Fragebogens. Bitte beachten Sie bei der Beantwortung der Fragen die Erläuterungen zu [1] bis [9] auf der beigefügten Unterlage, die Bestandteil des Fragebogens ist.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

## Unterrichtung nach § 17 Bundesstatistikgesetz

### Zweck, Art und Umfang der Erhebung

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland gibt einen Überblick über den Markt von Baugrundstücken in Deutschland, indem wichtige Informationen hinsichtlich Anzahl der Kauffälle, veräußerter Fläche, Kaufsumme und durchschnittlicher Kaufwerte für verschiedene Baulandarten, Gemeindegrößenklassen und Baugebiete veröffentlicht werden. Die Statistik erfasst die vertraglich vereinbarten Preise bei Veräußerung und Erwerb unbebauter Grundstücke mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und mehr, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebiets liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen. Sie erfolgt als Totalerhebung in vierteljährlicher und jährlicher Periodizität.

### Rechtsgrundlagen

Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720–9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 5 der Verordnung vom 20. November 1996 (BGBl. I S. 1804), in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462,565), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246).

Erhoben werden Angaben zu § 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Preisstatistik.

### Auskunftspflicht

Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Preisstatistik in Verbindung mit

§§ 15, 26 Abs. 4 Satz 1 BStatG. Hiernach sind die Finanzämter oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auskunftspflichtig. Nach § 15 Abs. 6 BStatG haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung keine aufschiebende Wirkung.

### Geheimhaltung

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Die Namen und Adressen der Befragten werden in keinem Fall an Dritte weitergegeben. Nach § 16 Abs. 6 BStatG ist es zulässig, den Hochschulen oder sonstigen Einrichtungen mit der Aufgabe unabhängiger wissenschaftlicher Forschung für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben Einzelangaben dann zur Verfügung zu stellen, wenn diese so anonymisiert sind, dass sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft dem Befragten oder Betroffenen zugeordnet werden können. Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für Personen, die Empfänger von Einzelangaben sind.

### Hilfsmerkmale, Löschung

Name und Anschrift des Finanzamtes oder Gutachterausschusses sowie Name und Telefonnummer der für eventuelle Rückfragen zur Verfügung stehenden Person sind Hilfsmerkmale, die lediglich der technischen Durchführung der Erhebung dienen. Die Fragebogen mit den Hilfsmerkmalen werden spätestens nach Abschluss der maschinellen Aufbereitung vernichtet.

Bitte füllen Sie nur die weißunterlegten Felder aus bzw. kreuzen Sie diese an.

1 Melder-Schlüssel [1]

Bezirk

Sst 1-2    
Nr.

Melder

Bezeichnung

3-4    
Nr.

2 Kennnummer der Grunderwerbsteuerliste [2]

5-24

3 Kaufabschluss-Datum

25-32      
TT MM JJ JJ

4 Kaufpreis des Grundstücks (volle Euro) [3]

33-41

5 Fläche des Grundstücks (volle m<sup>2</sup>)

42-48

6 Lage des Grundstücks [4]

Postleitzahl und Gemeindename

Gemeindegemeinschaftsnummer

49-56

(wird vom Statistischen Amt ausgefüllt)

7 Art des Grundstücks [5]

- Baureifes Land ..... Sst 57  1
- Rohbauland .....  2
- Industrieland .....  3
- Land für Verkehrszwecke .....  4
- Freifläche .....  5

8 Art des Baugebiets [6]

- Geschäftsgebiet ..... Sst 58  1
- Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt .....  2
- Wohngebiet in geschlossener Bauweise .....  3
- Wohngebiet in offener Bauweise .....  4
- Industriegebiet .....  5
- Dorfgebiet .....  6

9 Veräußerer/in [7]

Natürliche Person(en) ..... Sst 59-60  10

Juristische Person(en)

- Bund .....  20
- Land .....  21
- Gemeinde oder Gemeindeverband (einschl. Kreis) .....  22
- Wohnungsunternehmen .....  24
- Sonstige juristische Person(en) .....  25

10 Erwerber/in [7] [8]

Natürliche Person(en) ..... Sst 61-62  10

Juristische Person(en)

- Bund .....  20
- Land .....  21
- Gemeinde oder Gemeindeverband (einschl. Kreis) .....  22
- Wohnungsunternehmen .....  24
- Sonstige juristische Person(en) .....  25

11 Verwandtschaftsverhältnis [9]

- Nein ..... Sst 63  1
- Ja .....  2
- Unbekannt .....  3

## Statistik der Kaufwerte für Bauland



### Hinweise zum Ausfüllen

Für jeden Kauffall ist ein gesonderter statistischer Fragebogen auszufüllen. Zu erfassen sind nur die durch Kauf erworbenen unbebauten Grundstücke von 100 m<sup>2</sup> und mehr, die im Baugebiet einer Gemeinde liegen.

Nicht erfasst werden:

- a) Eigentumsübergänge auf Grund eines Tausches, einer Schenkung, Vererbung oder Flurbereinigung;
- b) Eigentumsübergänge auf Grund einer Enteignung oder Zwangsversteigerung;
- c) Grundstücke, auf denen ein Bauverbot liegt;
- d) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke;
- e) Ruinen- und Trümmergrundstücke;
- f) Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden.

### Erläuterungen zum Fragebogen

[1] Finanzämter tragen als „Bezirk“ die Schlüsselnummer der Oberfinanzdirektion und als „Melder“ die Nummer ihres Finanzamtes ein. Gutachterausschüsse geben in die Satzstellen 1–3 die Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an.

[2] **Kennummer der Grunderwerbsteuerliste**

Die Kennummer der Grunderwerbsteuerliste ist als Suchmerkmal bei Rückfragen erforderlich. In Ausnahmefällen können auch die Nummer des Einheitswertbogens oder eine andere Kennummer als Suchmerkmal verwendet werden.

[3] **Kaufpreis des Grundstücks**

Der Kaufpreis ist ohne Beträge für Grunderwerbsnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u. a.) in vollen Euro anzugeben.

[4] **Lage des Grundstücks**

Die Lage des Grundstücks (Gemeindenname) ist in Klartext anzugeben, die Gemeindegeschlüsselnummer wird vom Statistischen Amt eingetragen.

[5] **Art des Grundstücks**

Bei der Art des Baugrundstücks ist zunächst der Verwendungszweck (Industrie, Verkehr, Freifläche) zu prüfen. Grundstücke, die diesem Verwendungszweck entsprechen, können nach ihrem Entwicklungszustand baureifes Land wie auch Rohbauland sein. Bei allen anderen Verwendungszwecken ist der Entwicklungszustand (baureifes Land, Rohbauland) anzugeben.

Als „**baureifes Land**“ sind Flächen anzugeben, 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 städtebau-

technisch aufgeschlossener Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks 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.

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.

**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.), soll wie baureifes Land behandelt werden.

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 sind diese Flächen nicht zu berücksichtigen.



[6] **Art des Baugebiets (Art der baulichen Nutzung)**

**Geschäftsgebiete** dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben einschließlich Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen, die der Wirtschaft und der Verwaltung dienen. In Geschäftsgebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

**Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt** sind Gebiete, die dem Wohnen dienen und in denen sich zugleich Gewerbebetriebe befinden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt stehen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte Gebäude. Dazu gehören zum Beispiel auch Gebäude, in denen sich Einzelhandelsbetriebe, Restaurants- und Beherbergungsbetriebe befinden.

Als **Wohngebiet** werden Gebiete bezeichnet, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

In der **geschlossenen Bauweise** werden nach dem Bebauungsplan die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In der **offenen Bauweise** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Eine nach dem Bebauungsplan abweichende Bauweise ist der nach ortsüblicher Auffassung geschlossenen oder offenen Bauweise zuzuordnen.

**Industriegebiete** sind Gebiete, die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Als **Dorfgebiet** werden Gebiete bezeichnet, die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe zur Versorgung der Bewohner/innen des Gebiets dienen.

Für die Angabe der Art des Baugebiets gilt die Lage des Grundstücks nach dem Flächennutzungsplan bzw. die überwiegende Verwendungsart nach ortsüblicher Auffassung.

[7] **Veräußerer/in/Erwerber/in**

**Wohnungsunternehmen** sind Unternehmen der Wohnungswirtschaft, deren primäre Aktivitäten darin bestehen, Wohnimmobilien zu erwerben bzw. zu erstellen und durch Vermietung zu vermarkten.

[8] **Erwerber/in**

Wenn bei der Frage 7 als Art des Grundstücks „Land für Verkehrszwecke“ oder „Freifläche“ angegeben wurde, kommen als Erwerber/in nur Bund, Land, Gemeinde oder Gemeindeverband in Frage.

[9] **Verwandtschaftsverhältnis**

Ein Verwandtschaftsverhältnis besteht infolge Abstammung von gemeinsamen Voreltern(-teilen).