



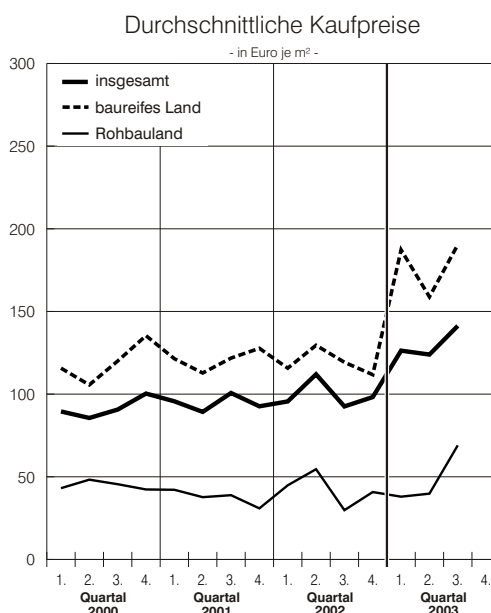
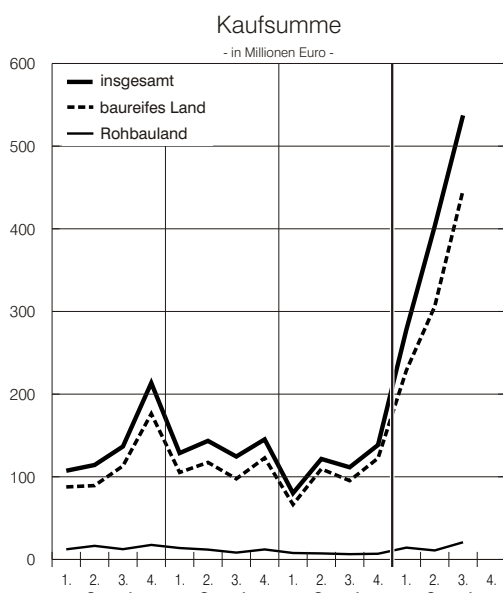
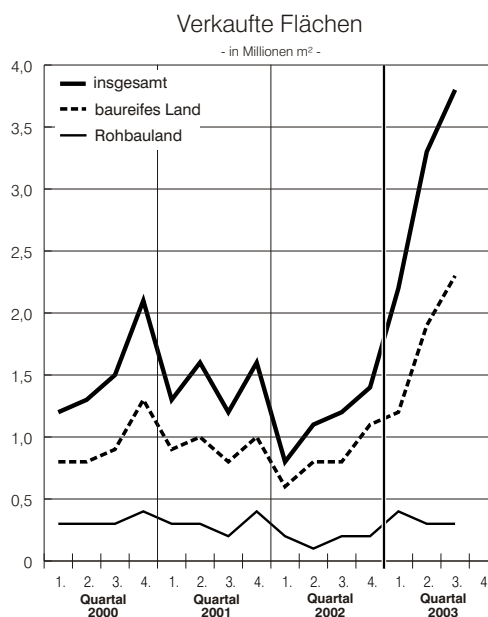
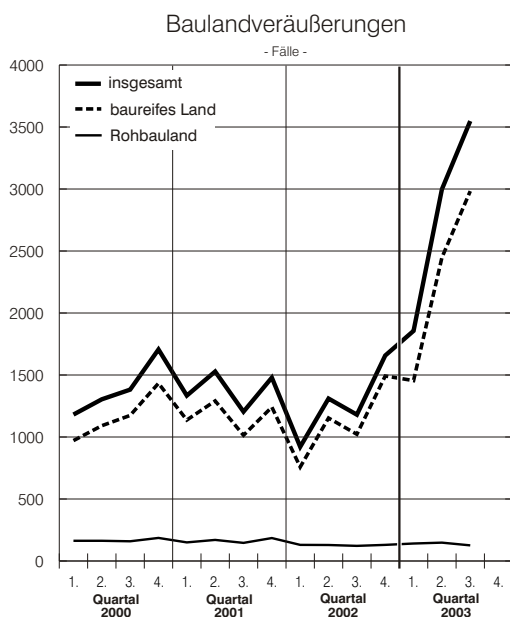
Kennziffer  
M I 6 - vj  
3/03

## Statistische Berichte

# Kaufwerte für Bauland in Bayern

## 3. Vierteljahr 2003

Ausgegeben im Februar 2004



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

CD 9904

Bestellnummer:  
M16013 200343  
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](http://www.statistik.bayern.de)

© Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2004

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 Viertel- jahr	Baulandveräußerungen insgesamt				Baureifes Land			
	Fälle	Fläche	Kaufpreis		Fälle	Fläche	Kaufpreis	
	Zahl	1000 m²	1000 EUR	EUR je m²	Zahl	1000 m²	1000 EUR	EUR je m²
	1	2	3	4	5	6	7	8
1992								
1. Vj.	2 490	3 273	235 393	71,91	2 033	2 048	184 877	90,27
2. Vj.	2 460	3 182	207 694	65,28	1 981	1 980	165 162	83,41
3. Vj.	2 591	3 759	276 875	73,66	2 139	2 183	210 354	96,35
4. Vj.	2 752	3 612	226 194	62,63	2 165	2 041	179 325	87,88
1993								
1. Vj.	2 355	3 369	260 486	77,33	1 874	2 033	216 298	106,40
2. Vj.	2 173	2 759	213 027	77,21	1 677	1 572	151 984	96,71
3. Vj.	2 634	3 350	257 197	76,79	2 118	1 941	192 193	99,00
4. Vj.	2 502	3 126	244 924	78,35	1 972	1 906	209 288	109,78
1994								
1. Vj.	2 146	2 696	221 931	82,32	1 587	1 572	176 578	112,36
2. Vj.	2 076	2 764	202 609	73,30	1 605	1 527	158 006	103,51
3. Vj.	2 200	2 930	236 656	80,78	1 732	1 684	180 690	107,33
4. Vj.	2 230	2 977	231 585	77,79	1 529	1 437	165 262	114,97
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

Rohbau land				Sonstiges Bau land				Jahr Viertel- jahr
Fälle	Fläche	Kaufpreis		Fälle	Fläche	Kaufpreis		
Zahl	1000 m²	1000 EUR	EUR je m²	Zahl	1000 m²	1000 EUR	EUR je m²	
9	10	11	12	13	14	15	16	
381	890	38 504	43,27	76	336	12 012	35,79	1992
363	620	17 582	28,36	116	582	24 951	42,90	1. Vj.
347	966	45 954	47,56	105	609	20 567	33,75	2. Vj.
474	1 122	34 168	30,45	113	449	12 701	28,28	3. Vj.
								4. Vj.
385	1 047	36 473	34,83	96	289	7 714	26,73	1993
422	913	50 476	55,28	74	274	10 567	38,52	1. Vj.
402	864	30 090	34,84	114	544	34 915	64,13	2. Vj.
450	951	26 274	27,61	80	268	9 362	34,88	3. Vj.
								4. Vj.
493	897	34 312	38,23	66	227	11 041	48,62	1994
397	838	29 216	34,86	74	400	15 387	38,51	1. Vj.
390	919	37 514	40,81	78	327	18 453	56,44	2. Vj.
584	1 099	44 388	40,38	117	440	21 934	49,80	3. Vj.
								4. Vj.
333	846	29 516	34,88	57	295	10 654	36,08	1995
347	581	23 961	41,22	64	269	8 678	32,25	1. Vj.
290	497	21 704	43,69	52	219	8 154	37,23	2. Vj.
343	542	25 120	46,38	81	445	29 496	66,29	3. Vj.
								4. Vj.
326	521	21 785	41,79	38	137	5 623	41,00	1996
276	425	25 089	59,03	63	280	14 375	51,36	1. Vj.
223	335	15 046	44,93	57	200	7 791	38,90	2. Vj.
331	515	23 075	44,80	56	269	18 719	69,57	3. Vj.
								4. Vj.
138	198	6 000	30,27	25	44	2 600	59,65	1997
241	343	16 786	49,01	58	275	8 352	30,38	1. Vj.
311	479	25 102	52,40	69	268	10 858	40,58	2. Vj.
310	513	27 683	53,94	69	328	18 821	57,35	3. Vj.
								4. Vj.
239	459	24 250	52,88	48	110	5 984	54,49	1998
273	361	19 929	55,15	65	345	11 467	33,25	1. Vj.
223	369	14 757	40,02	102	335	13 863	41,40	2. Vj.
244	745	29 738	39,91	89	389	17 954	46,11	3. Vj.
								4. Vj.
180	247	11 265	45,65	53	209	8 675	41,52	1999
218	343	15 179	44,22	54	205	10 425	50,82	1. Vj.
212	278	14 014	50,47	45	128	7 115	55,52	2. Vj.
191	264	12 327	46,74	64	291	17 662	60,70	3. Vj.
								4. Vj.
163	284	12 262	43,11	47	156	7 344	46,97	2000
163	341	16 442	48,26	50	148	8 447	57,01	1. Vj.
159	273	12 431	45,52	49	292	11 075	37,98	2. Vj.
186	415	17 581	42,33	87	410	19 612	47,85	3. Vj.
								4. Vj.
150	327	13 787	42,14	47	151	9 599	63,62	2001
170	316	11 893	37,68	67	251	14 182	56,48	1. Vj.
146	213	8 277	38,88	44	223	18 650	83,80	2. Vj.
185	393	12 137	30,90	53	214	10 308	48,23	3. Vj.
								4. Vj.
130	174	7 789	44,84	33	91	5 915	65,25	2002
129	134	7 340	54,60	28	106	4 735	44,74	1. Vj.
122	216	6 426	29,81	36	190	9 785	51,49	2. Vj.
130	170	6 941	40,78	35	144	9 060	62,95	3. Vj.
								4. Vj.
Mit Beginn des Jahres 2003 erfolgte eine Änderung des Berichtskreises (vgl. Seite 4 Punkt 3.2)								
141	376	14 291	37,97	260	603	34 991	58,00	2003
148	273	10 864	39,80	403	1 054	86 322	81,90	1. Vj.
126	301	20 781	69,03	439	1 155	69 669	60,34	2. Vj.
								3. Vj.

### 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 16 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. S. 3322).

#### 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** = berichtigtes Ergebnis  
**D** = Durchschnitt

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