



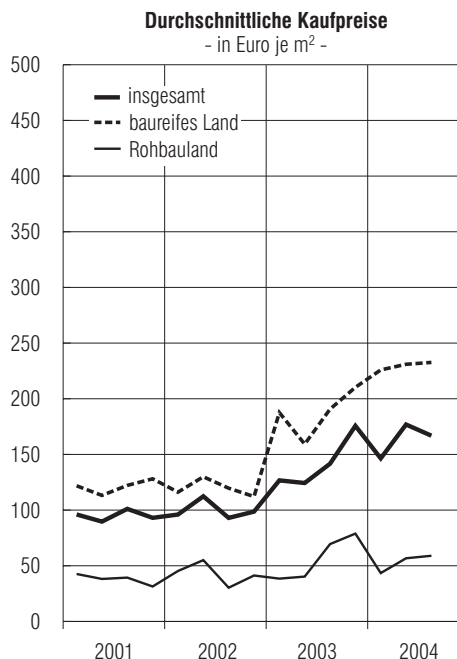
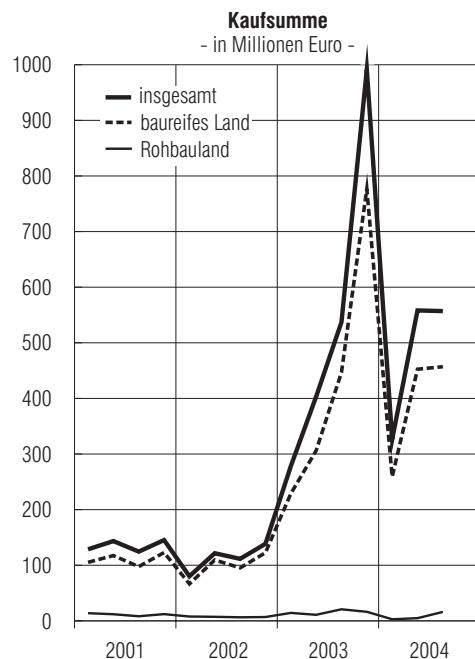
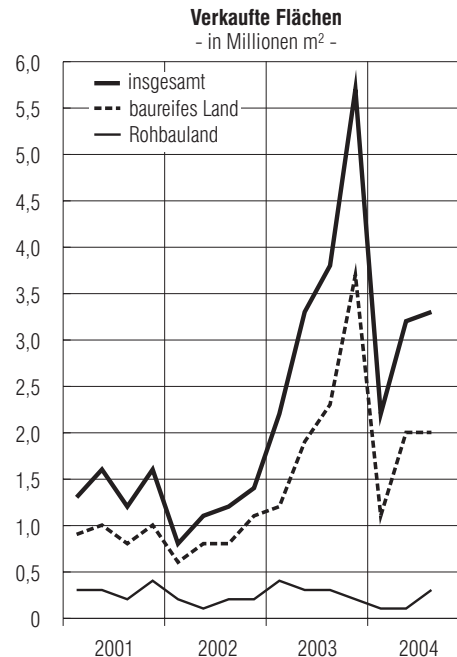
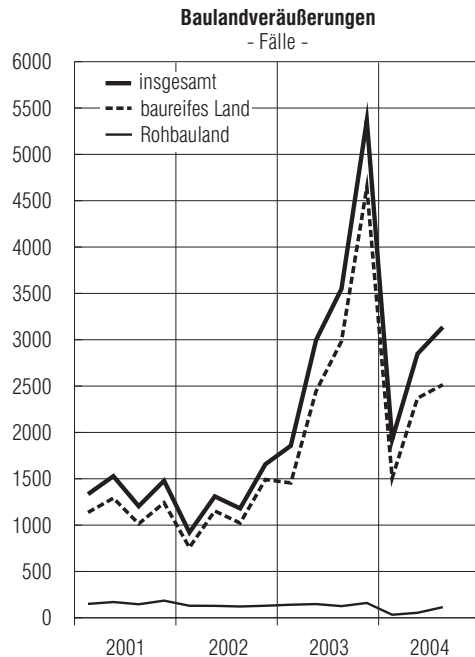
Kennziffer
M16 vj
3/04

Statistische Berichte

Kaufwerte für Bauland in Bayern

3. Vierteljahr 2004

Ausgegeben im Februar 2005



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

Bestellnummer:
M16013 200443
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, 2005

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 Vierteil- 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
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
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

Rohbauland				Sonstiges Bauland				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	
385 422 402 450	1 047 913 864 951	36 473 50 476 30 090 26 274	34,83 55,28 34,84 27,61	96 74 114 80	289 274 544 268	7 714 10 567 34 915 9 362	26,73 38,52 64,13 34,88	1993 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
493 397 390 584	897 838 919 1 099	34 312 29 216 37 514 44 388	38,23 34,86 40,81 40,38	66 74 78 117	227 400 327 440	11 041 15 387 18 453 21 934	48,62 38,51 56,44 49,80	1994 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
333 347 290 343	846 581 497 542	29 516 23 961 21 704 25 120	34,88 41,22 43,69 46,38	57 64 52 81	295 269 219 445	10 654 8 678 8 154 29 496	36,08 32,25 37,23 66,29	1995 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
326 276 223 331	521 425 335 515	21 785 25 089 15 046 23 075	41,79 59,03 44,93 44,80	38 63 57 56	137 280 200 269	5 623 14 375 7 791 18 719	41,00 51,36 38,90 69,57	1996 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
138 241 311 310	198 343 479 513	6 000 16 786 25 102 27 683	30,27 49,01 52,40 53,94	25 58 69 69	44 275 268 328	2 600 8 352 10 858 18 821	59,65 30,38 40,58 57,35	1997 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
239 273 223 244	459 361 369 745	24 250 19 929 14 757 29 738	52,88 55,15 40,02 39,91	48 65 102 89	110 345 335 389	5 984 11 467 13 863 17 954	54,49 33,25 41,40 46,11	1998 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
180 218 212 191	247 343 278 264	11 265 15 179 14 014 12 327	45,65 44,22 50,47 46,74	53 54 45 64	209 205 128 291	8 675 10 425 7 115 17 662	41,52 50,82 55,52 60,70	1999 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
163 163 159 186	284 341 273 415	12 262 16 442 12 431 17 581	43,11 48,26 45,52 42,33	47 50 49 87	156 148 292 410	7 344 8 447 11 075 19 612	46,97 57,01 37,98 47,85	2000 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
150 170 146 185	327 316 213 393	13 787 11 893 8 277 12 137	42,14 37,68 38,88 30,90	47 67 44 53	151 251 223 214	9 599 14 182 18 650 10 308	63,62 56,48 83,80 48,23	2001 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
130 129 122 130	174 134 216 170	7 789 7 340 6 426 6 941	44,84 54,60 29,81 40,78	33 28 36 35	91 106 190 144	5 915 4 735 9 785 9 060	65,25 44,74 51,49 62,95	2002 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
Mit Beginn des Jahres 2003 erfolgte eine Änderung des Berichtskreises (vgl. Seite 4 Punkt 3.2)								
141 148 126 160	376 273 301 208	14 291 10 864 20 781 16 317	37,97 39,80 69,03 78,45	260 403 439 562	603 1 054 1 155 1 746	34 991 86 322 69 669 198 127	58,00 81,90 60,34 113,50	2003 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.
33 54 115	68 85 276	2 941 4 755 16 122	42,97 56,27 58,52	385 424 507	1 016 1 116 1 106	64 243 100 969 84 363	63,21 90,44 76,31	2004 1. Vj. 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 m² 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 Grundstückerschließung, 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