



Statistische Berichte

# Kaufwerte für Bauland in Bayern 1. Vierteljahr 2019



M I 6 vj 1/2019  
Hrsg. im August 2019  
Bestellnr. M1601C 201941

## Zeichenerklärung

- 0 mehr als nichts, aber weniger als die Hälfte der kleinsten in der Tabelle nachgewiesenen Einheit
- nichts vorhanden oder keine Veränderung
- / keine Angaben, da Zahlen 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 Abrunden

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.

## Publikationsservice

Das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht jährlich über 400 Publikationen. Das aktuelle Veröffentlichungsverzeichnis ist im Internet als Datei verfügbar, kann aber auch als Druckversion kostenlos zugesandt werden.


### Kostenlos

ist der Download der meisten Veröffentlichungen, z.B. von Statistischen Berichten (PDF- oder Excel-Format).

### Kostenpflichtig

sind alle Printversionen (auch von Statistischen Berichten), Datenträger und ausgewählte Dateien (z.B. von Verzeichnissen, von Beiträgen, vom Jahrbuch).

### Publikationsservice

 Alle Veröffentlichungen sind im Internet verfügbar unter [www.statistik.bayern.de/produkte](http://www.statistik.bayern.de/produkte)

## 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  
Nürnberger Straße 95  
90762 Fürth

### Papier

Gedruckt auf umweltfreundlichem Papier, chlorfrei gebleicht.

### Vertrieb

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

### Auskunftsdienst

E-Mail [info@statistik.bayern.de](mailto:info@statistik.bayern.de)  
Telefon 0911 98208-6563  
Telefax 0911 98208-6573

© **Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019**  
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

**Hinweis:** Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen.....	4
Abbildungen und Tabellen	
Abb. 1 Kaufwerte für Bauland in Bayern seit 2016.....	7
1. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten.....	8

# Vorbemerkungen

## 1. Rechtsgrundlage

Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 71 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (BGBl. I S. 1594), 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 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 Industriebetriebe 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.

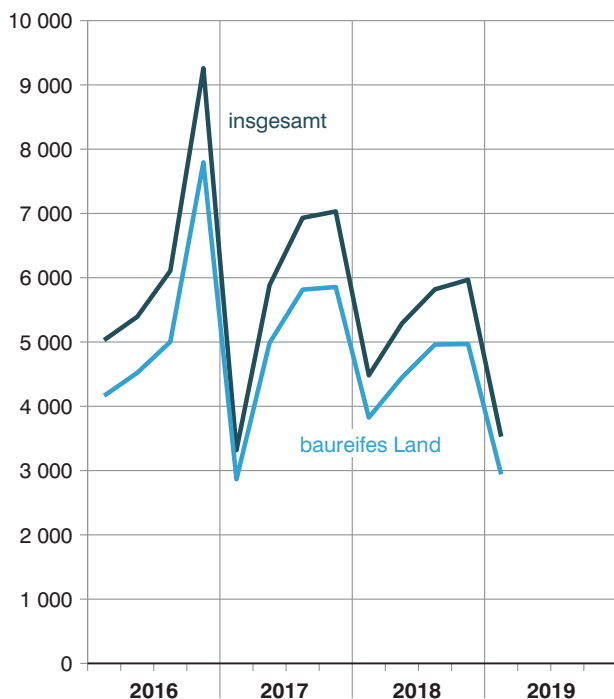
Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind hinsichtlich der Zahl der Abschlüsse, der veräußerten Flächen und der Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Quadratmeterpreise flächengewogene Durchschnitte. Kaufsummen und Durchschnittswerte schließen ggf. Beträge für 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.

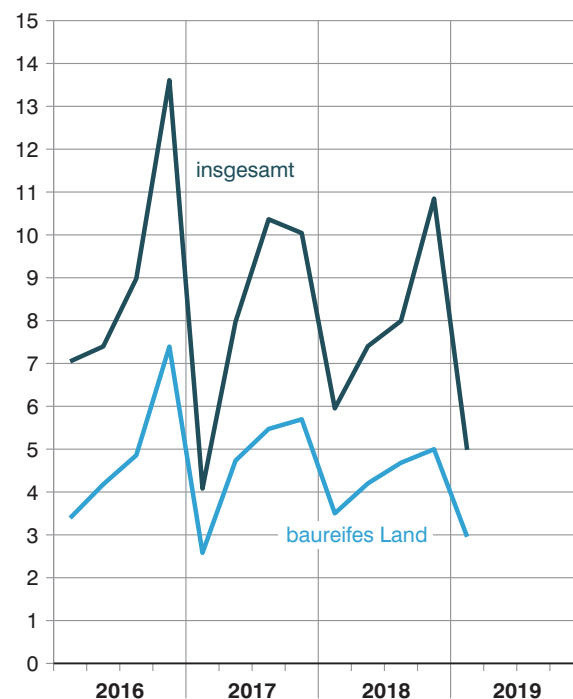


Abb. 1  
Kaufwerte für Bauland in Bayern seit 2016

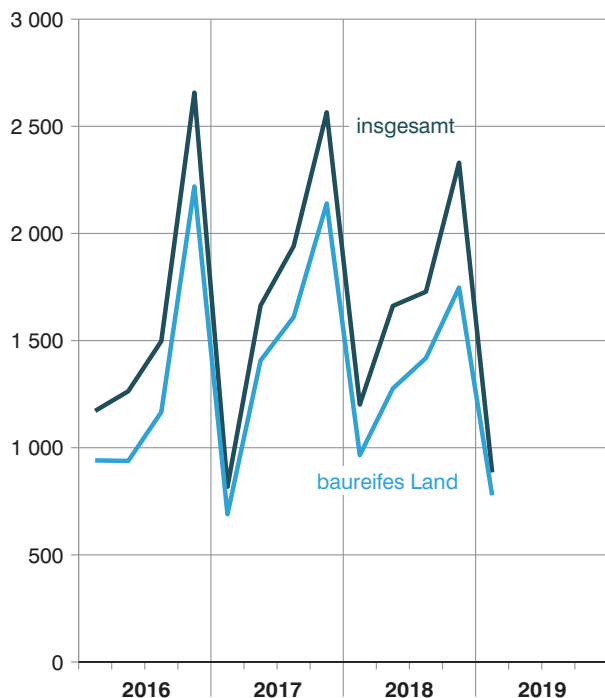
**Baulandveräußerungen**  
Fälle



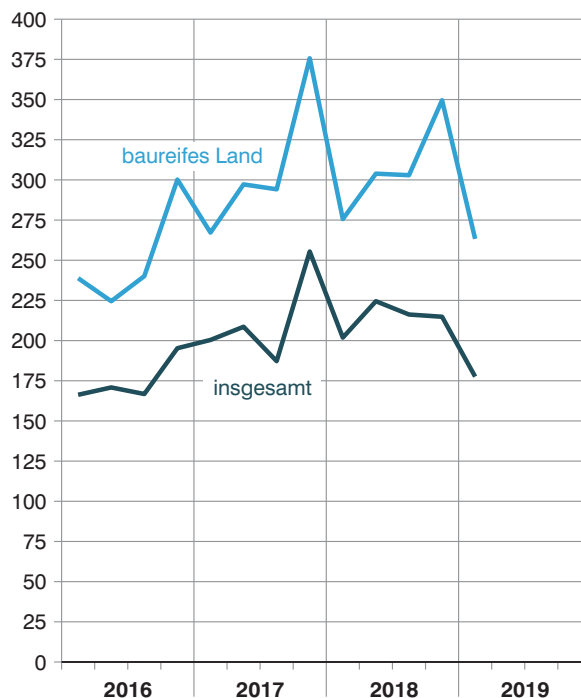
**Verkaufte Flächen**  
in Millionen m<sup>2</sup>



**Kaufsumme**  
in Millionen Euro



**Durchschnittliche Kaufpreise**  
in Euro je m<sup>2</sup>



## 1. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten

Jahr Viertel- Jahr	Baulandveräußerungen insgesamt				Baureifes Land			
	Fälle	Fläche	Kaufpreis		Fälle	Fläche	Kaufpreis	
	Zahl	1000m²	1000 EUR	EUR je m²	Zahl	1000 m²	1000 EUR	EUR je m²
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.	3 141	4 271	773 619	181,13	2 615	2 332	641 578	275,08
3. Vj.	6 253	9 455	1 043 885	110,41	5 151	4 544	807 254	177,67
4. Vj.	7 417	10 817	1 618 717	149,65	6 096	5 665	1 267 926	223,81
2014								
1. Vj.	4 814	6 482	1 009 609	155,76	3 932	3 374	806 597	239,06
2. Vj.	5 003	6 100	951 674	156,02	4 129	3 728	769 773	206,48
3. Vj.	4 964	6 965	1 034 094	148,47	4 052	3 630	867 909	239,07
4. Vj.	5 729	7 990	1 493 840	186,96	4 743	4 432	1 229 790	277,46
2015								
1. Vj.	3 034	4 536	692 422	152,66	2 546	2 340	558 472	238,69
2. Vj.	4 548	6 572	958 226	145,82	3 795	3 362	768 580	228,64
3. Vj.	5 824	8 643	1 467 400	169,77	4 822	4 969	1 192 354	239,98
4. Vj.	7 223	10 559	1 686 504	159,72	6 000	6 108	1 384 184	226,62
2016								
1. Vj.	5 030	7 048	1 171 969	166,28	4 164	3 939	940 814	238,82
2. Vj.	5 393	7 396	1 263 480	170,84	4 521	4 179	938 203	224,51
3. Vj.	6 107	8 980	1 497 465	166,76	5 003	4 858	1 166 468	240,11
4. Vj.	9 260	13 609	2 657 238	195,25	7 794	7 393	2 219 138	300,19
2017								
1. Vj.	3 318	4 081	817 799	200,40	2 865	2 580	689 399	267,22
2. Vj.	5 885	7 975	1 663 664	208,60	4 986	4 733	1 406 705	297,21
3. Vj.	6 932	10 364	1 940 302	187,22	5 815	5 472	1 609 557	294,15
4. Vj.	7 031	10 043	2 565 269	255,42	5 856	5 696	2 140 073	375,69
2018								
1. Vj.	4 482	5 952	1 201 494	201,85	3 824	3 502	965 342	275,62
2. Vj.	5 288	7 403	1 661 940	224,50	4 447	4 201	1 276 695	303,88
3. Vj.	5 820	7 992	1 728 154	216,23	4 961	4 682	1 418 414	302,92
4. Vj.	5 968	10 846	2 330 179	214,83	4 969	4 998	1 747 233	349,57
2019								
1. Vj.	3 528	4 982	884 775	177,59	2 941	2 956	778 283	263,30
2. Vj.								
3. Vj.								
4. Vj.								



## 1. Baulandveräußerungen in Bayern nach Baulandarten

Rohbauland				Sonstiges Bauland				Jahr
Fälle	Fläche	Kaufpreis		Fälle	Fläche	Kaufpreis		Viertel-
Zahl	1000m²	1000 EUR	EUR je m²	Zahl	1000 m²	1000 EUR	EUR je m²	Jahr
								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.
63	274	12 096	44,21	463	1 665	119 944	72,04	2. Vj.
74	194	12 608	65,00	1 028	4 717	224 023	47,49	3. Vj.
102	307	24 541	79,97	1 219	4 845	326 250	67,34	4. Vj.
								2014
70	345	13 304	38,57	812	2 763	189 708	68,67	1. Vj.
91	147	9 464	64,56	783	2 225	172 438	77,50	2. Vj.
85	308	17 049	55,32	827	3 027	149 135	49,28	3. Vj.
50	183	10 416	57,05	936	3 375	253 634	75,15	4. Vj.
								2015
20	60	2 185	36,69	468	2 136	131 765	61,68	1. Vj.
35	175	6 003	34,39	718	3 035	183 643	60,50	2. Vj.
50	321	25 730	80,26	952	3 354	249 316	74,33	3. Vj.
80	383	13 502	35,27	1 143	4 068	288 818	70,99	4. Vj.
								2016
62	263	18 707	71,04	804	2 845	212 447	74,67	1. Vj.
50	247	8 202	33,25	822	2 970	317 075	106,75	2. Vj.
92	378	22 423	59,31	1 012	3 744	308 575	82,43	3. Vj.
107	578	33 439	57,90	1 359	5 639	404 660	71,76	4. Vj.
								2017
11	69	3 694	53,34	443	1 432	124 706	87,11	1. Vj.
8	47	4 115	87,64	891	3 195	252 844	79,13	2. Vj.
6	250	19 538	78,10	1 111	4 642	311 206	67,05	3. Vj.
16	38	2 754	72,13	1 159	4 309	422 442	98,04	4. Vj.
								2018
4	12	440	36,39	654	2 438	235 712	96,69	1. Vj.
4	9	351	37,71	837	3 192	384 894	120,57	2. Vj.
3	28	10 002	350,96	856	3 281	299 738	91,35	3. Vj.
8	28	1 551	56,25	991	5 821	581 395	99,89	4. Vj.
								2019
•	•	•	•	586	2 026	106 253	52,45	1. Vj.
								2. Vj.
								3. Vj.
								4. Vj.

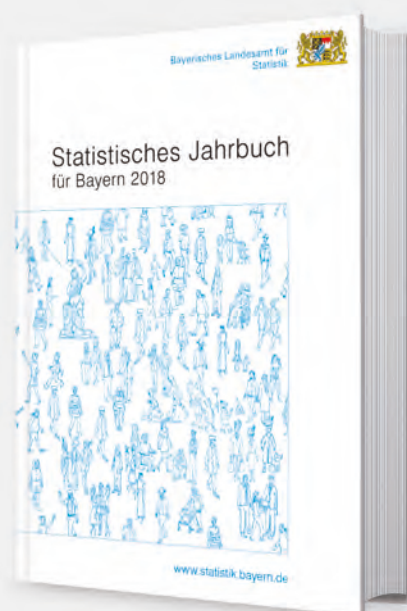
Aktuelle  
Veröffentlichungen  
unter  
[q.bayern.de/produkte](http://q.bayern.de/produkte)



## Statistisches Jahrbuch für Bayern 2018

Das Statistische Jahrbuch für Bayern ist das Standardwerk der amtlichen Statistik in Bayern seit 1894. Umfassend und informativ bietet es jährlich die aktuellsten Statistikdaten über Land, Leben, Leute, Politik, Wissenschaft und Wirtschaft in Bayern an.

Auf über 600 Seiten enthält es die wichtigsten Ergebnisse aller amtlichen Statistiken – in Form von Tabellen, Graphiken oder Karten – zum Teil mit langjährigen Vergleichsdaten und Zeitreihen. Ebenso werden ausgewählte wichtige Strukturdaten für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Landkreise sowie Regionen Bayerns, aber auch für alle Bundesländer und die EU-Mitgliedstaaten dargestellt. Daten aus Statistiken anderer Dienststellen und Organisationen vervollständigen das Angebot.



### Preise

Buch 39,00 € | DVD (PDF) 12,00 € | Buch+DVD 46,00 € | Datei (PDF) 12,00 €



## Bayern Daten 2018

Die Bayern Daten sind ein kleiner Auszug aus dem Statistischen Jahrbuch. Auf ca. 30 Seiten sind die wichtigsten bayerischen Strukturdaten aus Wirtschaft, Gesellschaft und Politik in Tabellen und Grafiken dargestellt.

### Preise

Heft 0,55 € | Datei kostenlos

**Bayerisches Landesamt für Statistik – Vertrieb**, St.-Martin-Straße 47, 81541 München  
Telefon 089 2119-3205 | Telefax 089 2119-3457 | [vertrieb@statistik.bayern.de](mailto:vertrieb@statistik.bayern.de)