Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Metadaten

Bodenmarkt

Kaufwerte für Bauland

EVAS: **61511**

Berichtsjahr: **ab 2021**

Inhaltsverzeichnis

A **Erläuterungen**

B **Qualitätsbericht**

C **Erhebungsbogen**

D **Datensatzbeschreibung**

Impressum

Metadaten
Kaufwerte für Bauland
EVAS: **61511**
Berichtsjahr: **ab 2021**

Erschienen im **November 2022**

Herausgeber
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Steinstraße 104 - 106
14480 Potsdam
info@statistik-bbb.de
www.statistik-berlin-brandenburg.de

Tel. 0331 8173 - 1777
Fax 0331 817330 - 4091

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
Potsdam, **2022**

Dieses Werk ist unter einer Creative Commons Lizenz vom Typ Namensnennung 3.0 Deutschland zugänglich. Um eine Kopie dieser Lizenz einzusehen, konsultieren Sie
http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/

Kaufwerte für Bauland

A Erläuterungen

Allgemeine Angaben

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^2 und mehr, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden und des Landes Brandenburg sowie im Stadtgebiet des Landes Berlin liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen. Die Statistik ist als Totalerhebung konzipiert.
Die Periodizität ist vierteljährlich zum Beginn des Folgequartals sowie jährlich (mit Nachmeldungen) mit dem ersten Quartal des Folgejahres.
Erhebungseinheit sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Länder Berlin und Brandenburg.
Rechtsgrundlagen sind das Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Februar 2021 (BGBl. I S. 266) in Verbindung mit dem 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.
Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BstatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für Personen, die Empfänger von Einzelangaben sind.
Durch eine Veränderung des Nutzerbedarfs der Europäischen Union erfolgte im Erhebungsjahr 2021 eine Neukonzeption der Bodenmarkt-Statistiken. Dabei wurde der Merkmalskatalog komplett überarbeitet und das Veröffentlichungsprogramm angepasst. Durch diese Neukonzeption ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr möglich. Weitergehende Hintergrundinformationen finden Sie auf unserer Website unter www.statistik-berlin-brandenburg.de/fachbeitrag/neukonzeption-bodenmarktstatistik

Zweck und Ziele der Statistik

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. Diese Statistik soll einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Ländern Berlin und Brandenburg geben, indem wichtige Informationen hinsichtlich Anzahl der veräußerten Kauffälle und Fläche, Kaufsumme und des durchschnittlichen Kaufwertes für verschiedene Baulandarten und Baugebiete in tabellarische Darstellung angeboten werden.
Hauptnutzer der Statistik sind:
– auf nationaler Ebene verschiedenen Ressorts, insbesondere das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
– das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
– die jeweiligen Landesressorts,
– die Deutsche Bundesbank,
– Wirtschaftsverbände und Interessenverbände.

Erhebungsmethodik

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhalten auf der Grundlage des Grunderwerbssteuergesetzes bzw. des Baugesetzbuches Kenntnis über die Grundstücksverkäufe durch die beurkundenden Stellen (in der Regel Notare). Bis 1995 erfolgte die Erfassung unbebauter Grundstücke in Brandenburg über die Bewertungsstellen der Finanzämter auf der Grundlage der Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare und in Berlin bis 2007. Ab1996 bzw. 2008 werden für die Datengewinnung die Angaben der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen genutzt. Für jeden Kauffall eines unbebauten Grundstücks werden bundeseinheitliche Merkmale an das Statistische Landesamt in elektronischer Form übersandt. Die erhobenen Daten werden aggregiert und in dieser Form an das Statistische Bundesamt übermittelt, wo sie dann zu Bundesergebnissen zusammengefasst werden.
Für die Erhebung besteht Auskunftspflicht.

Merkmale und Klassifikationen

In der Statistik der Kaufwerte für Bauland wird nach folgenden Baulandarten unterschieden:

Baureifes Land
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Wertermittlungsverordnung-WertV) baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde bzw. dem Stadtteil 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. Hierunter fallen in erster Linie Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene 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
Rohbauland sind Flächen, die nach $$30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (Bau GB) für die bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Rohbauland ist eine Vorstufe für die übrigen Arten unbebauter Grundstücke, insbesondere für baureifes Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaften 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 gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

Sonstiges Bauland
Sonstiges Bauland kann seinem Charakter nach baureifes 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 örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke oder dafür vorgesehen sind.
– Land für Verkehrszwecke ist Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist. Straßenland, das gewerblich genutzt wird, 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 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 als land- und forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen.

Qualitätsbericht

Preise

Kaufwerte für Bauland

Erscheinungsfolge: jährlich
Erschienen am 17.09.2021
Gültig für Veröffentlichungen ab dem 1. Vierteljahr 2021

Ihr Kontakt zu uns:
www.destatis.de/kontakt
Telefon:+49 (0)611 / 75 2440

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Kurzfassung

1 Allgemeine Angaben zur Statistik Seite 3

- *Grundgesamtheit*: Die Statistik der Kaufwerte für Bauland umfasst alle Transaktionen von Baulandgrundstücken in der Berichtsperiode mit einer Mindestgröße von 100 m², soweit diese in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaften besitzen.
- *Statistische Einheiten:* Erhebungseinheit sind Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und Finanzämter. Beobachtungseinheit sind Transaktionspreise und Merkmale (ver)kaufter Grundstücke.
- *Räumliche Abdeckung:* Die Kaufwerte für Bauland werden für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt und für alle Bundesländer berechnet.
- *Periodizität:* Die Erhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen vierteljährlich (vorläufig) und jährlich (endgültig).
- *Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen:* Bundesstatistikgesetz, Preisstatistikgesetz

2 Inhalte und Nutzerbedarf Seite 4

- *Inhalte der Statistik:* Es werden Preise und Merkmale der verkauften Baulandgrundstücke, des Kaufaktes sowie Eigenschaften der Erwerber beziehungsweise Veräußerer erhoben.
- *Statistische Konzepte und Definitionen:* Erfasst wird jeder Kauffall eines unbebauten Grundstücks mit einer Mindestgröße von 100 m².
- *Nutzerbedarf:* Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland werden von verschiedenen Bundes- und Länderressorts, der Deutschen Bundesbank, Verbänden sowie Privatpersonen genutzt.

3 Methodik Seite 4

- *Konzept der Datengewinnung:* Die Datenerhebung findet, je nach Bundesland, durch die Statistischen Landesämter bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder den Finanzämtern statt.
- *Vorbereitung und Durchführung der Datengewinnung:* Für die Datenerhebung kommt das Onlineverfahren eSTATISITK.core zum Einsatz.
- *Datenaufbereitung (einschl. Hochrechnung):* Die Rohdaten werden durch die Statistischen Landesämter nach einheitlichen Vorgaben in einem Verbundverfahren plausibilisiert und aufbereitet.

4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit Seite 5

- *Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit:* Die Qualität der durchschnittlichen Kaufwerte kann insgesamt als gut bewertet werden.

5 Aktualität und Pünktlichkeit Seite 6

- *Aktualität:* Quartalsergebnisse werden planmäßig 125 Tage nach Ablauf des Berichtsquartals veröffentlicht, Jahresergebnisse und aktualisierte Quartalsergebnisse zum 30.06. des Folgejahres.
- *Pünktlichkeit:* Die Veröffentlichungstermine können aus organisatorischen Gründen nicht immer gewährleistet werden.

6 Vergleichbarkeit Seite 6

- *Räumliche Vergleichbarkeit:* Die räumliche Vergleichbarkeit ist ab dem 3. Vierteljahr 2005 beziehungsweise ab dem Jahr 2005 gegeben.
- *Zeitliche Vergleichbarkeit:* Ein zeitlicher Vergleich ist nur bedingt möglich.

7 Kohärenz Seite 6

- *Statistikübergreifende Kohärenz:* Die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist Bestandteil des deutschen preisstatistischen Systems, stellt jedoch einen Sonderfall dar, da sie mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik hat.

8 Verbreitung und Kommunikation Seite 7

- *Verbreitungswege:* Ergebnisse der Kaufwerte für Deutschland werden auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de in einer Pressemitteilung, in Online–Tabellen, in den Veröffentlichungen der Fachserie 17, Reihe 5 und in der GENESIS-Online Datenbank bereitgestellt.

9 Sonstige fachstatistische Hinweise Seite 7

./.

1 Allgemeine Angaben zur Statistik

1.1 Grundgesamtheit

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland umfasst alle Transaktionen von Baulandgrundstücken in der Berichtsperiode mit einer Mindestgröße von 100 m², soweit diese in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaften besitzen.

1.2 Statistische Einheiten (Darstellungs- und Erhebungseinheiten)

Erhebungseinheit: Die Datenerhebung findet durch die Statistischen Landesämter bei Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder Finanzämtern statt.

Beobachtungseinheit: Beobachtet beziehungsweise erhoben werden die Transaktionspreise und weitere Merkmale der Transaktionen der betroffenen Grundstücke.

Darstellungseinheit: Die Ergebnisse werden für Baulandgrundstücke nach unterschiedlichen Differenzierungen ausgewiesen. Die Kaufwerte werden jeweils als einfache Durchschnitte der je m² Fläche gezahlten Kaufsumme berechnet (siehe 3.3).

1.3 Räumliche Abdeckung

Die Kaufwerte für Bauland werden für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt, für alle Bundesländer sowie teilweise für Regierungsbezirke und ausgewählte Städte berechnet und veröffentlicht.

1.4 Berichtszeitraum/-zeitpunkt

Berichtszeitraum ist das jeweilige Kalendervierteljahr beziehungsweise Kalenderjahr.

1.5 Periodizität

Die Erhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen vierteljährlich (vorläufig) und jährlich (endgültig).

1.6 Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen

Auf nationaler Ebene sind die nachfolgend genannten nationalen Rechtsgrundlagen von Bedeutung:

- Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG)
- Gesetz über die Preisstatistik (PreisStatG)

Der Wortlaut der nationalen Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung ist unter https://www.gesetze-im-internet.de zu finden.

1.7 Geheimhaltung

1.7.1 Geheimhaltungsvorschriften

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Nach § 16 Absatz 6 BStatG ist es zulässig, den Hochschulen oder sonstigen Einrichtungen mit der Aufgabe unabhängiger wissenschaftlicher Forschung für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben

- Einzelangaben zu übermitteln, wenn die Einzelangaben so anonymisiert sind, dass sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft den Befragten oder Betroffenen zugeordnet werden können (faktisch anonymisierte Einzelangaben),
- innerhalb speziell abgesicherter Bereiche des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Ämter der Länder Zugang zu Einzelangaben ohne Name und Anschrift (formal anonymisierte Einzelangaben) zu gewähren, wenn wirksame Vorkehrungen zur Wahrung der Geheimhaltung getroffen werden.

Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für Personen, die Einzelangaben erhalten.

1.7.2 Geheimhaltungsverfahren

Es wird das Verfahren der Zellsperrung mit p%-Regel eingesetzt. Die Mindestfallzahlregel greift, wenn weniger als drei Transaktionen zum Ergebnis beitragen. Eine Geheimhaltung wird außerdem durchgeführt, wenn die Differenz zwischen dem Tabellenwert und dem nächstkleineren Einzelwert den größten Einzelwert um weniger als 5 % übersteigt (p%-Regel). Diese Art primär gesperrter Werte bedarf einer Gegensperrung, um Rückrechnungen auszuschließen. Das Verfahren wird automatisiert mit Hilfe des Softwarepakets τ-ARGUS zentral für alle Länderdaten durchgeführt.

1.8 Qualitätsmanagement

1.8.1 Qualitätssicherung

Die Daten der Berichtsstellen werden auf Vollständigkeit und auf Einhaltung der statistischen Konzepte und Definitionen überprüft. Zudem werden durch einheitliche Plausibilitätskontrollen interne Konsistenz und Richtigkeit der Daten kontrolliert. In fragwürdigen Fällen wird Kontakt mit den Datenlieferanten aufgenommen und deren Expertise einbezogen.

1.8.2 Qualitätsbewertung

Die Kaufwerte für Bauland zeichnen sich entsprechend ihrer Konzepte in der Regel durch eine hohe Genauigkeit, Aktualität und Pünktlichkeit aus. Durch die Konzeption als Quasi-Vollerhebung sind die veröffentlichten Ergebnisse als repräsentativ einzustufen. Es kann eine hohe Qualität der Daten vorausgesetzt werden, da die Gutachterausschüsse eine Erfassungspflicht der Kauffälle haben und diese auch für eigene Zwecke benötigen; die Finanzämter benötigen Informationen zu den Kaufakten für Steuerfestsetzungsverfahren. Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder greifen bei der Durchführung der Statistik ausschließlich auf administrative Datenquellen zu und haben damit auf die Qualität der Datenerhebung keinen unmittelbaren Einfluss. Jedoch stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistischen Landesämter in Austausch mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beziehungsweise den Finanzämtern, um eine für die Statistik angemessene Datenqualität zu ermöglichen.

2 Inhalte und Nutzerbedarf

2.1 Inhalte der Statistik

2.1.1 Inhaltliche Schwerpunkte der Statistik

Es werden Preise (Vertragspreis und bereinigter Preis) und Merkmale der verkauften Baulandgrundstücke (Fläche, Lage, Art des Grundstücks und der Baufläche, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Bodenrichtwert), des Kaufaktes (ungewöhnlicher Geschäftsverkehr) sowie Eigenschaften der Erwerber beziehungsweise Veräußerer (Rechtsform, familiäres Verhältnis) erhoben.

2.1.2 Klassifikationssysteme

Die Zuordnung der Fälle zu den Bauflächen erfolgt auf Basis der Gliederung der Baunutzungsverordnung.

2.1.3 Statistische Konzepte und Definitionen

Jeder Kauffall eines unbebauten Grundstücks mit einer Mindestgröße von 100 m² wird vom Auskunftspflichtigen elektronisch erfasst und an das jeweilige statistische Amt mittels eSTATISTIK.core gemeldet. Nicht zu erfassen sind Grundstücke, auf denen ein Bauverbot liegt, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Ruinen- und Trümmergrundstücke sowie Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden.

Aus diesen Daten ermitteln die Statistischen Landesämter mithilfe eines spezifischen Fachverfahrens und einer im Verbund einheitlichen Tabellierung durchschnittliche Kaufwerte für Bauland (zum Beispiel nach Merkmalen wie Baulandarten, Gemeindegrößenklassen). Diese Landesergebnisse werden vom Statistischen Bundesamt zum Bundesergebnis zusammengefasst. Die Ausweisung der Kaufwerte für Bauland findet gegliedert nach Bauflächen und Grundstücksarten jeweils für Gemeindegrößenklassen, Preisklassen und Grundstücksgrößenklassen statt.

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind 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, mit der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Baulandpreisindizes) veröffentlicht.

2.2 Nutzerbedarf

Auf die Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland wird von verschiedenen Nutzergruppen zurückgegriffen. Auf nationaler Ebene sind verschiedene Ressorts Nutzer, 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, Interessenverbände und Privatpersonen zu den Nutzern der Statistik.

Die Kaufwerte für Bauland dienen – zusammen mit weiteren Statistiken wie dem Häuserpreisindex – zur Bewertung des Immobilienmarktes in Deutschland. Sie werden auch als Indikator für die allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland herangezogen. Zudem werden sie als Unterstützung für individuelle Entscheidungen beim Kauf von Grundstücken genutzt.

2.3 Nutzerkonsultation

Eine Einbeziehung wichtiger Nutzerinnen und Nutzer erfolgt anlassbezogen, beispielsweise bei größeren Überarbeitungen.

3 Methodik

3.1 Konzept der Datengewinnung

Die Datenerhebung findet, je nach Bundesland, durch die Statistischen Landesämter bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder den Finanzämtern statt. Jeder Immobilien(ver)kauf muss in Deutschland notariell beurkundet werden. Die Notare übermitteln die zugrundeliegenden Kaufverträge in Kopie sowohl an die Gutachterausschüsse als auch an die Finanzämter. Die Berichtsstellen erfassen die statistikrelevanten Merkmale und übermitteln diese per Online-Erhebung (eSTATISTIK.core) an die Statistischen Landesämter. Die erhobenen Merkmale sind ID der Berichtseinheit, Kennnummer des Kauffalls, Kaufdatum, verschiedene Lagemerkmale des Grundstücks, Rechtsform von Veräußerin/Veräußerer und Erwerberin/Erwerber, Vorhandensein einer familiären Beziehung, Art der Baufläche, Art des Grundstücks, Fläche des Grundstücks, Vertragspreis und bereinigter Preis, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Bodenrichtwert sowie die Angabe darüber, ob es sich bei der Transaktion um einen ungewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt.

3.2 Vorbereitung und Durchführung der Datengewinnung

Die Daten der Gutachterausschüsse beziehungsweise Finanzämter werden vierteljährlich an das jeweils zuständige Statistische Landesamt via eSTATISTIK.core übermittelt. Die Daten werden bei der Übermittlung bereits auf bestimmte Muss-Fehler geprüft, die bei Nichteinhaltung der Vorgaben zu einer Meldungsabweisung führen. Im Falle der Gutachterausschüsse werden in den meisten Fällen spezielle Softwarelösungen zur Erstellung der Meldedateien eingesetzt, aus denen geeignete csv- oder xml-Dateien erzeugt werden.

3.3 Datenaufbereitung (einschl. Hochrechnung)

Nach der Übermittlung der Daten über die verkauften Baulandgrundstücke verarbeiten die Statistischen Landesämter die Meldedaten in einem gemeinsamen Fachverfahren weiter. Hierin werden einheitliche Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Dazu werden aus den gemeldete Merkmalen sogenannte abgeleitete Merkmale gebildet, die für die Beurteilung der Plausibilität wichtige Indikatoren darstellen. Hierunter fällt beispielsweise der Quadratmeterpreis. Die Aufbereitung kann erst dann abgeschlossen werden, wenn alle Muss-Fehler bereinigt, Kann-Fehler bereinigt oder angenommen und Dubletten beziehungsweise Doppelfälle beseitigt sind.

Im Anschluss an die Länderaufbereitung gehen die plausibilisierten Einzeldaten in die maschinelle koordinierte Geheimhaltung ein (siehe 1.7). Hier werden sowohl die Länder- als auch die Bundesaggregate der durchschnittlichen Kaufwerte in unterschiedlicher regionaler Tiefe gebildet. Von dort fließen sie in die automatisierte Tabellierung, auf deren Basis die Veröffentlichungsprodukte von Bund und Ländern erstellt werden.

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 das jeweilige Berichtsquartal vorläufig. Eventuelle Nachmeldungen werden bei der Ausweisung der Jahresergebnisse einbezogen. Hierbei werden auch die veröffentlichten vorläufigen Quartalsergebnisse aktualisiert.

Eine Hochrechnung findet aufgrund der Quasi-Vollerhebung nicht statt.

3.4 Preis- und Saisonbereinigung; andere Analyseverfahren

Für die Kaufwerte für Bauland werden keine kalender- oder saisonbereinigten Reihen bereitgestellt.

3.5 Beantwortungsaufwand

Der Beantwortungsaufwand für die Erhebungseinheiten ist als gering einzustufen, da diese auch unabhängig von der Berechnung der Kaufwerte für Bauland auf die übermittelten Veräußerungsinformationen angewiesen sind.

4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit

4.1 Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit

Da zu jedem Berichtszeitraum die Grundlage der Berechnung unterschiedlich geartete Kauffälle sind, handelt es sich um keine Preisstatistik im klassischen Sinn. Die Qualität der durchschnittlichen Kaufwerte kann insgesamt jedoch als gut bewertet werden. Vergleiche der Anzahl der Meldungen durch die Finanzämter zu den Berichten der Gutachterausschüsse haben aber gezeigt, dass bei den Finanzämtern zum Teil von einer erheblichen Untererfassung auszugehen ist. Daher wurde der Berichtsweg in den Bundesländern nach und nach von den Finanzämtern auf die Gutachterausschüsse umgestellt. Aktuell werden die Daten noch in 2 Ländern von den Finanzämtern zur Verfügung gestellt.

4.2 Stichprobenbedingte Fehler

Die Kaufwerte für Bauland werden durch ihren Charakter als Quasi-Vollerhebung nicht durch Stichprobenfehler verzerrt.

4.3 Nicht-Stichprobenbedingte Fehler

Nicht-stichprobenbedingte Fehler werden bei den Kaufwerten für Bauland nicht quantifiziert. Es können folgende Fehlerarten auftreten:

- Systematische Fehler durch Mängel in der Erfassungs-/Auswahlgrundlage
- Verzerrungen durch Antwortausfälle auf Ebene der Einheiten und Merkmale
- Verzerrungen durch Mess- und Aufbereitungsfehler: Die Aufbereitung findet in einem modernen IT-System statt, das die Aufbereitung und Plausibilitätsprüfungen für alle Statistischen Landesämter vereinheitlicht. So wird die Fehleranfälligkeit durch unterschiedliche Verfahrensweisen so weit wie möglich reduziert. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier in Einzelfällen Fehlentscheidungen getroffen werden.

4.4 Revisionen

4.4.1 Revisionsgrundsätze

Ab dem ersten Berichtsquartal 2021 werden die Quartalsergebnisse der Kaufwerte für Bauland erstmals vorläufig zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses (planmäßig jeweils der 30.06. des Folgejahres) werden diese künftig routinemäßig revidiert. In die aktualisierten Ergebnisse fließen solche Kauffälle ein, die bis zum Aufbereitungsabschluss des entsprechenden Quartals noch nicht vorlagen und erst später bekannt wurden.

Jahresergebnisse werden nur in Ausnahmefällen revidiert, wenn tatsächliche Fehler bekannt werden. Dies sind sogenannte außerplanmäßige Revisionen und stellen einen Sonderfall dar. Diese können daher nicht langfristig im Voraus angekündigt werden.

4.4.2 Revisionsverfahren

Die Quartalsergebnisse der Kaufwerte für Bauland werden für das erste Berichtsquartal 2021 erstmals vorläufig zur Verfügung gestellt und mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses (planmäßig jeweils der 30.06. des Folgejahres) aktualisiert.

4.4.3 Revisionsanalysen

Bis einschließlich Berichtsjahr 2020 fanden keine regelmäßigen Revisionen statt. Revisionsanalysen liegen daher keine vor.

5 Aktualität und Pünktlichkeit

5.1 Aktualität

Ergebnisse zu den Kaufwerten für Bauland werden planmäßig 125 Tage nach Ablauf des Berichtsquartals veröffentlicht. Jahresergebnisse und aktualisierte Quartalsergebnisse sind zum 30.06. des Folgejahres verfügbar.

5.2 Pünktlichkeit

In der Vergangenheit konnten Veröffentlichungstermine aus organisatorischen Gründen nicht immer eingehalten werden. Dies ist auch künftig nicht auszuschließen. Die maschinelle koordinierte Geheimhaltung kann erst dann durchgeführt werden, wenn alle Statistischen Landesämter die Aufbereitung abgeschlossen haben. So kann es zu Verzögerungen bei der Bereitstellung des Bundesergebnisses kommen.

6 Vergleichbarkeit

6.1 Räumliche Vergleichbarkeit

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

6.2 Zeitliche Vergleichbarkeit

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können.

Eine Einschränkung der zeitlichen Vergleichbarkeit besteht außerdem 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 statistisch zu einem unechten Anstieg der Grundstücksveräußerungen.

Die zeitliche Vergleichbarkeit der Merkmale ist bis einschließlich Berichtsjahr 2020 voll gegeben, lange Reihen liegen vor. Ab dem Berichtsjahr 2021 findet ein neuer Merkmalskatalog Anwendung, wodurch die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen für vorhergehende Zeiträume einschränkt ist.

7 Kohärenz

7.1 Statistikübergreifende Kohärenz

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 vergleichbar mit der Statistik der Kaufwerte für Bauland, ist die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, die ebenfalls keine echte Preisstatistik ist. Auch der Erhebungsgegenstand ist bei der Statistik für landwirtschaftliche Grundstücke ähnlich; hier werden ebenfalls Merkmale verkaufter Grundstücke erhoben, allerdings von Grundstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung.

7.2 Statistikinterne Kohärenz

Die Kaufwerte für Bauland sind intern für die unter 6. beschriebenen Zeiträume kohärent.

7.3 Input für andere Statistiken

Der Preisindex für Bauland stützt sich auf die (aggregierten) Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland. Bei diesem Index werden Auswirkungen einer veränderten räumlichen Zusammensetzung der Kauffälle auf die Berechnung der Kaufwerte weitgehend kontrolliert.

8 Verbreitung und Kommunikation

8.1 Verbreitungswege

Pressemitteilungen

Die Veröffentlichung der Ergebnisse wird seit dem Berichtsjahr 2019 von einer Pressemitteilung begleitet. In der Pressemitteilung werden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

Veröffentlichungen

Die wichtigsten aktuellen Ergebnisse zu den Kaufwerten für Bauland sind auf der Themenseite „Bau- und Immobilienpreisindex“ unter www.destatis.de › Themen › Wirtschaft › Preise › Bau- und Immobilienpreisindex im Bereich „Tabellen“ verfügbar.

Unter www.destatis.de › Themen › Wirtschaft › Preise › Bau- und Immobilienpreisindex › Publikationen › Kaufwerte für Bauland steht die Fachserie 17, Reihe 5 zum Download zur Verfügung.

Online-Datenbank

In der GENESIS-Online Datenbank (www.destatis.de › GENESIS-Online Datenbank › 61 › 615 › 61511) können die Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland in unterschiedlichen Dateiformaten abgerufen werden.

Zugang zu Mikrodaten

Mikrodaten sind nicht verfügbar.

Sonstige Verbreitungswege

Länderergebnisse können über den Internetauftritt des jeweiligen Landesamtes abgerufen werden (www.destatis.de › Service › Statistisches Adressbuch).

8.2 Methodenpapiere/Dokumentation der Methodik

Aufsätze zu den Kaufwerten für Bauland erscheinen in unserem Wissenschaftsmagazin „Wirtschaft und Statistik“ (www.destatis.de › Methoden › WISTA – Wirtschaft und Statistik).

8.3 Richtlinien der Verbreitung

Veröffentlichungskalender

./.

Zugriff auf den Veröffentlichungskalender

Veröffentlichungstermine einzelner Statistiken können über die Internetseite des Statistischen Bundesamtes www.destatis.de › Presse & Service › Presse › Jahreskalender eingesehen werden.

Zugangsmöglichkeiten der Nutzer/-innen

Die Ergebnisse der Kaufwerte für Bauland sind für alle Nutzer zum gleichen Zeitpunkt frei zugänglich.

9 Sonstige fachstatistische Hinweise

./.

C Erhebungsbogen

Der Vordruck für die Erhebung der Kaufwerte für Bauland wird in Berlin und Brandenburg nicht als Übertragungsweg genutzt. Die Angaben werden durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse elektronisch aus der Kaufpreissammlung übermittelt.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder	CSV - Datensatzbeschreibung

ErhebungsID	**1023921300199**		
EVAS-Nr.	**61511**	**EVAS – Bezeichnung**	**Statistik der Kaufwerte für Bauland**
Statistik ID	**0239**	**gültig ab BZR**	**2021**
Periodizität	**vierteljährlich**	**Länderkennung**	**00 Statistisches Bundesamt**
Feldtrenner	**;**	**Encoding**	**UTF8**
Dezimalzeichen	**,**		
Bearbeiter	**Diehl-Wolf**	**Statistisches Bundesamt**	**0611-75 2440**

Einstellung .CORE-Webanwendung **Hilfsmerkmale:** **Angaben stehen in den dafür vorgesehenen Positionen der einzelnen Sätze**

Feldbezeichnung / Merkmalsname	Feld		Datentyp	Status	Inhalt Bemerkung
	Position im Satz	max. Länge des Feldes			
BerichtseinheitID	1	7	Zeichenkette	Muss	BerichtseinheitID bei Gutachterausschüssen Satzstellen 1-2: Land Satzstelle 3: Meldertyp (= 1 = Gutachterausschuss) Satzstellen 4-7: Meldernummer Finanzamtsnummer bei Finanzämtern Satzstellen 1-3: 000 Satzstellen 4-7: Finanzamtsnummer
Kennnummer_Kauffall	2	20	Zeichenkette	Muss	Kennnummer des Kauffalls
Kaufdatum	3	10	Datum	Muss	Datum der Beurkundung gemäß Kaufvertrag im Format TT.MM.JJJJ
Gemeindeschluessel	4	8	Zeichenkette	Muss	Amtlicher 8-stelliger Gemeindeschlüssel
Gemarkung	5	4	Zeichenkette	Muss	Gemarkungsschlüssel
Flur	6	3	Zeichenkette	Kann	Nummer der Flur
Flurstueck	7	10	Zeichenkette	Muss	Nummer des Flurstücks
Postleitzahl	8	5	Zeichenkette	Kann	Postleitzahl
Strasse	9	39	Zeichenkette	Kann	Straße
Hausnummer	10	5	Zeichenkette	Kann	Hausnummer
Geokoordinate	11	21	Zeichenkette	Kann	Geokoordinate
Rechtsform_Veraeusserer	12	1	Zeichenkette	Kann	Veräußerer/Veräußerin 1 = Natürliche Person 2 = Juristische Person des privaten Rechts 3 = Juristische Person des öffentlichen Rechts
Rechtsform_Erwerber	13	1	Zeichenkette	Kann	Erwerber/Erwerberin 1 = Natürliche Person 2 = Juristische Person des privaten Rechts 3 = Juristische Person des öffentlichen Rechts
Familiaere_Beziehung	14	1	Zeichenkette	Kann	Familiäre Beziehung 1 = Ja 2 = Nein 3 = Unbekannt
Art_Bauflaeche	15	1	Zeichenkette	Muss	Art der Baufläche 1 = Wohnbaufläche 2 = Gemischte Baufläche 3 = Gewerbliche Baufläche 4 = Sonderbaufläche
Art_Wohnbauflaeche	16	1	Zeichenkette	Kann	Art der Wohnbaufläche 1 = Geschlossene Bauweise 2 = Offene Bauweise
Art_Grundstueck	17	1	Zeichenkette	Muss	Art des Grundstücks 1 = Baureifes Land 2 = Rohbauland 3 = Wirtschaftlich genutztes Bauland 4 = Sonstiges Bauland

Grundstuecksflaeche	18	10	Numerisch (Positive Ganzzahl)	Muss	Fläche des Grundstücks in vollen qm
Vertragspreis	19	10	Numerisch (nicht negative Ganzzahl)	Muss, bedingt	Gesamtpreis der Transaktion in vollen € laut Kaufvertrag
Preis_bereinigt	20	10	Numerisch (nicht negative Ganzzahl)	Muss, bedingt	Preis der Transaktion in vollen € nach Bereinigung um weitere Werte
Rechtlicher_Zustand	21	1	Zeichenkette	Kann	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungs- und/oder Kostenerstattungsbeträge bzw. kommunale Abgaben 1 = müssen nicht mehr geleistet werden 2 = müssen noch teilweise geleistet werden 3 =müssen noch komplett geleistet werden
Bodenrichtwert	22	8	Numerisch (Positive Ganzzahl)	Kann	Bodenrichtwert in vollen Euro pro qm
Ungewoehnlicher_Geschaeftsverkehr	23	1	Zeichenkette	Kann	Transaktion des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs 1 = Ja 2 = Nein
Kommentar	24	250	Zeichenkette	Kann	Freies Kommentarfeld für zusätzliche Eintragungen

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist für beide Länder die zentrale Dienstleistungseinrichtung auf dem Gebiet der amtlichen Statistik. Das Amt erbringt Serviceleistungen im Bereich Information und Analyse für die breite Öffentlichkeit, für alle gesellschaftlichen Gruppen sowie für Kunden aus Verwaltung und Politik, Wirtschaft und Wissenschaft. Kerngeschäft des Amtes ist die Durchführung der gesetzlich angeordneten amtlichen Statistiken für Berlin und Brandenburg. Das Amt erhebt die Daten, bereitet sie auf, interpretiert und analysiert sie und veröffentlicht die Ergebnisse. Die Grundversorgung aller Nutzerinnen und Nutzer mit statistischen Informationen erfolgt unentgeltlich, im Wesentlichen über das Internet und den Informationsservice. Daneben werden nachfrage- und zielgruppenorientierte Standardauswertungen zu Festpreisen angeboten. Kundenspezifische Aufbereitung/Beratung zu kostendeckenden Preisen ergänzt das Spektrum der Informationsbereitstellung.

Amtliche Statistik im Verbund

Die Statistiken werden bundesweit nach einheitlichen Konzepten, Methoden und Verfahren arbeitsteilig erstellt. Die statistischen Ämter der Länder sind dabei grundsätzlich für die Durchführung der Erhebungen, für die Aufbereitung und Veröffentlichung der Länderergebnisse zuständig. Durch diese Kooperation in einem „Statistikverbund“ entstehen für alle Länder vergleichbare und zu einem Bundesergebnis zusammenführbare Erhebungsresultate.

Produkte und Dienstleistungen

Informationsservice

info@statistik-bbb.de
Tel. 0331 8173 -1777
Fax 0331 817330 -4091
Mo–Do 8:00–15:30 Uhr, Fr 8:00–13:30 Uhr
Statistische Informationen für jedermann sowie maßgeschneiderte Aufbereitung von Daten über Berlin und Brandenburg, Auskunft, Beratung, Pressedienst.

Standort Potsdam

Steinstraße 104–106, 14480 Potsdam

Standort Berlin

Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

Internet-Angebot

www.statistik-berlin-brandenburg.de
mit aktuellen Daten, Pressemitteilungen, Fachbeiträgen, Statistischen Berichten zum kostenlosen Herunterladen, regionalstatistischen Informationen, Wahlstatistiken und -analysen sowie einem Überblick über das gesamte Leistungsspektrum des Amtes.

Statistische Berichte

mit Ergebnissen der einzelnen Statistiken in Tabellen in tiefer sachlicher Gliederung und Grafiken zur Veranschaulichung von Entwicklungen und Strukturen.

Statistische Bibliothek

Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin
bibliothek@statistik-bbb.de
Tel. 0331 8173 -3540

Datenangebot aus dem Sachgebiet

Informationen zu dieser Veröffentlichung

Referat 45
Tel. 0331 8173 -3031
Fax 0331 817330 -4026
preise@statistik-bbb.de

Weitere Veröffentlichungen zum Thema

Statistische Berichte:

- Kaufwerte für Bauland
  MI 6