

Qualitätsbericht

Statistik der Kaufwerte für Bauland

Stand: September 2005

Fachliche Informationen zu dieser Veröffentlichung können Sie direkt beim Statistischen Bundesamt erfragen:

Gruppe V A Telefon: 06 11 / 75 2441, Fax: 06 11 / 72 4000 oder E-Mail: bodenmarkt@destatis.de

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 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 vorbehalten.

Kurzbeschreibung

Allgemeine Angaben zur Statistik

Statistik der Kaufwerte für Bauland • vierteljährliche Statistik

- *Berichtstermin*: Kalendervierteljahre
- *Erhebungsgesamtheit*: Finanzämter und Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- *Rechtsgrundlage*: Preisstatistikgesetz

Zweck und Ziele der Statistik

- *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*: Bundesministerien, Deutsche Bundesbank, Wirtschaftsverbände

Erhebungsmethodik

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

Genauigkeit

- *Gesamtbewertung*: 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

Aktualität

- *Veröffentlichung erster Ergebnisse*: bis spätestens 20 Wochen nach Ablauf des Berichtsquartals bzw. 31 Wochen nach Ablauf des Berichtsjahres

Zeitliche und räumliche Vergleichbarkeit

- *Zeitlich*: langfristige Vergleichbarkeit wegen feststehender Merkmale
- *Räumlich*: ab 1991 Angaben für Deutschland insgesamt, davor ausschließlich für das frühere Bundesgebiet. Regionaler Vergleich durch unterschiedlichen Erfassungsgrad gestört.

Bezüge zu anderen Erhebungen

- *Preisstatistik*: Bestandteil des deutschen preisstatistischen Systems

Weitere Informationsquellen

- *Gedruckte Veröffentlichung*: Fachserie 17, Reihe 5
- *Statistik-Shop* (www.destatis.de/shop): Fachserie 17, Reihe 5 (Produktnummer 21705)
- *GENESIS-Online* (www.destatis.de/genesis)

1 Allgemeine Angaben zur Statistik

- 1.1 **Bezeichnung der Statistik:** Statistik der Kaufwerte für Bauland
- 1.2 **Berichtszeitraum:** Berichtsquartale und Berichtsjahr (mit Nachmeldungen)
- 1.3 **Erhebungstermin:** Beginn des Folgequartals zum Berichtsquartal
- 1.4 **Periodizität:** vierteljährlich bzw. jährlich
- 1.5 **Regionaler Erhebungsbereich:** Bundesgebiet (Daten für Hamburg liegen nicht vor.)
- 1.6 **Erhebungsgesamtheit, 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 m² 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, Verordnungen, Empfehlungen:**

Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158), 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 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2005 (BGBl. I S. 1534).

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3548).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I 1988, 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, 2081).
- 1.9 **Geheimhaltung und Datenschutz:** Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheimgehalten. 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. Die Ent-

wicklung der Kaufwerte je m² Bauland über die Zeit gibt – bei starker Aggregation – Hinweise über die langfristige Preisentwicklung für Baulandgrundstücke.

2.3 Hauptnutzer 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: Eine Einbeziehung der Nutzer erfolgt nicht in planmäßiger Weise.

3 Erhebungsmethodik

3.1 Art der Datengewinnung: siehe 3.6.

3.2 Stichprobenverfahren: Entfällt, da die Statistik als Totalerhebung konzipiert ist.

3.3 Stichprobenumfang, Auswahlatz: entfällt (siehe 3.2).

3.4 Schichtung: entfällt (siehe 3.2).

3.5 Hochrechnung: entfällt (siehe 3.2).

3.6 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 Landesämtern aggregiert und in dieser Form an das Statistische Bundesamt übermittelt, wo sie dann zu Bundesergebnissen zusammengefasst werden.

Für die Erhebung besteht Auskunftspflicht.

3.7 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 Landesämter auch elektronisch liefern.

3.8 Dokumentation des Fragebogens: Ein bundeseinheitlicher Fragebogen befindet sich in Vorbereitung. Zurzeit wird – je nach Bundesland – eine Variation des Fragebogens in der Anlage verwendet.

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).

4.3 Nicht-stichprobenbedingte Fehler: 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 Datenplausibi-

lisierungen und Rückfragen durch die Statistischen Landesämter 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 m² als Grundstücks"preise" oder gar Verkehrswerte interpretiert werden. Diese Werte können jedoch für die jeweilige ausgewiesene Merkmalskombination aufgrund anderer, nicht dargestellter Merkmale ganz untypisch sein (vgl. 6.).

5 Aktualität

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.

6 Zeitliche und räumliche 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.

Zurzeit besteht eine weitere Einschränkung der zeitlichen Vergleichbarkeit, da 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. Die räumliche Vergleichbarkeit der für Deutschland insgesamt erstellten Statistik der Kaufwerte für Bauland ist ab 1991 gegeben. Davor liegen nur Ergebnisse für das frühere Bundesgebiet vor.

7 Bezüge zu anderen Erhebungen

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 hat als den einer echten Preisstatistik hat. Einzig die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, die ebenfalls keine echte Preisstatistik ist, da auch hier keine prozentualen Veränderungen (Preisindizes) berechnet werden, 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 Ausprägung.

8 Weitere Informationsquellen

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland werden nur elektronisch veröffentlicht.

Statistik-Shop: Im Statistik-Shop (www.destatis.de/shop) kann die vierteljährlich (jährlich) erscheinende Fachserie 17, Reihe 5 als pdf-Datei kostenfrei bezogen werden.

Genesis-Online: Über das Datenbanksystem GENESIS-Online (www.destatis.de/genesis → 6 → 61 → 615 → 61511 → Tabellen) können ausführliche Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland in unterschiedlichen Datenformaten (.xls, .html, .csv) direkt geladen werden. Der Zugang auf den Grunddatenbestand ist kostenfrei (Gastnutzer). Tiefer gegliederte Ergebnisse sowie erweiterte Funktionalitäten stehen registrierten Nutzern gegen eine Jahrespauschale von EUR 50,00 zur Verfü-

gung.

Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter:

In der Regel veröffentlicht jedes Statistische Landesamt seine Daten eigenständig. Im **Statistik-Portal** (www.statistik-portal.de) steht unter "Veröffentlichungen" das gemeinsame Verzeichnis der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zur Verfügung ("Download" im ersten Absatz). Hier sind auch die verfügbaren Veröffentlichungen zur Statistik der Kaufwerte für Bauland aufgeführt.

Unter "Kontakte" sind verschiedene Möglichkeiten angegeben, mit den Statistischen Ämtern Kontakt aufzunehmen.

Weitere Informationen:

"Die neue Statistik der Baulandpreise" in Wirtschaft und Statistik 8/1962, S. 457 - 459.

Ansprechpartner im Statistischen Bundesamt:

Hubert Vorholt, Mathias Gross (Tel. +49 (0) 611 75 2440, E-Mail: bodenmarkt@destatis.de)

Anhang:

- Erhebungsvordruck (Entwurf)

