

GRUND UND BODEN ALS BESTANDTEIL DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN VERMÖGENSBILANZEN

Dr. Oda Schmalwasser, Sascha Brede

↳ **Schlüsselwörter:** Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Vermögensbilanzen – Grund und Boden – Bodenrichtwert – Umbewertungsgewinne/-verluste – BIP

ZUSAMMENFASSUNG

Grund und Boden ist eine ökonomisch bedeutsame natürliche Ressource, deren Quantifizierung schwierig ist. Daher war in den deutschen volkswirtschaftlichen Vermögensbilanzen bisher nur eine Schätzung für das bebaute Land enthalten. Für den Nachweis des Gesamtwertes des Grund und Bodens in den volkswirtschaftlichen Vermögensbilanzen wurden im Statistischen Bundesamt Methoden entwickelt, deren Datengrundlage die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung und die durchschnittlichen Bodenrichtwerte sind. Die neuen Ergebnisse werden erstmals in der Gemeinschaftsveröffentlichung mit der Deutschen Bundesbank „Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999 bis 2014“ nachgewiesen.

↳ **Keywords:** National accounts – balance sheets – land – standard land value – holding gains and losses – GDP

ABSTRACT

Land is an economically significant natural resource that is difficult to quantify. Therefore the balance sheets for the German economy only included estimates for land underlying buildings and structures in the past. Recently, the Federal Statistical Office has developed methods based on data from the survey of areas by type of actual use and average standard land values to show the total value of land in the balance sheets for the total economy. The new results have for the first time been released in the “Balance sheets for institutional sectors and the total economy, 1999 – 2014”, a joint publication of the Federal Statistical Office and the Deutsche Bundesbank.



Dr. Oda Schmalwasser

ist promovierte Diplomwirtin und nach einigen Jahren an einem Wirtschaftsforschungsinstitut seit 1992 im Statistischen Bundesamt tätig. Sie hat in verschiedenen Bereichen der VGR gearbeitet und leitet das Referat „Vermögensrechnung, Bauinvestitionen, Investorenrechnung“. Ihre Schwerpunkte liegen in der Weiterentwicklung und praktischen Umsetzung der Vermögensrechnung auf nationaler und internationaler Ebene.



Sascha Brede

ist Diplom-Volkswirt und M.Sc. der Empirischen Ökonomik und Politikberatung und seit 2013 im Statistischen Bundesamt in verschiedenen Bereichen der VGR tätig. Aktuell setzt er sich schwerpunktmäßig mit der Berechnung der Aufkommens- und Verwendungstabelle in Vorjahrespreisen auseinander. Zuvor arbeitete er im Referat „Vermögensrechnung, Bauinvestitionen, Investorenrechnung“.

1

Einleitung

Der Grund und Boden ist eine wichtige natürliche Lebensgrundlage menschlicher Existenz. Er dient vielfältigen Zwecken, unter anderem der Produktion von Nahrung und Rohstoffen, wie Holz und Kork, als Bauplatz für Wohngebäude, Transportwege und andere Gebäude mit vielfältigen Nutzungen, als Grundlage für Parks und Gärten zur Erbauung und Erholung, um nur einige zu nennen. Dabei wird er auch in vielfältiger Weise verändert – urbar gemacht, bepflanzt, bebaut und so weiter. Alle diese Tätigkeiten des Menschen werden im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) als Produktion erfasst und gehen in das Bruttoinlandsprodukt ein. So wird beispielsweise die Errichtung von Bauten mit allen zugehörigen Arbeiten als Bruttoanlageinvestitionen erfasst und die Bauten sind dann Teil des volkswirtschaftlichen Anlagevermögens. Die zugehörigen Grundstücke, die zusammen mit den Bauten die Immobilien bilden, sind jedoch nicht Bestandteil des volkswirtschaftlichen Anlagevermögens. Ihre Käufe und Verkäufe saldieren sich innerhalb einer Volkswirtschaft. Sie können nicht durch Produktion geschaffen werden und gehören daher zu den nichtproduzierten Vermögensgütern.

Gemäß dem Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 2010 sind nichtproduzierte Vermögensgüter wirtschaftliche Vermögenswerte, die nicht durch einen Produktionsprozess entstanden sind. Dazu zählen natürliche Ressourcen, Nutzungsrechte sowie Firmenwert und einzeln veräußerbare Marketing-Vermögenswerte. Der Grund und Boden gehört zu den natürlichen Ressourcen (ESVG 2010, Ziffer 7.24 und Tabelle 7.1). Alle (nichtfinanziellen) Vermögensgüter – produzierte und nichtproduzierte – bilden das Sachvermögen oder Realvermögen und werden mit dem Geldvermögen in der Vermögensbilanz zusammengefasst. Die Vermögensbilanz schließt das Kontensystem der VGR ab.

Eine Vermögensbilanz ist eine Aufstellung der wirtschaftlichen Vermögenswerte (Aktiva) und der ausstehenden Verbindlichkeiten (Passiva) von institutionellen Einheiten, Sektoren und der Volkswirtschaft insgesamt zu einem bestimmten Zeitpunkt. In die Vermögensbilanz

sind prinzipiell alle Aktiva einzubeziehen, die die Definition für wirtschaftliche Vermögenswerte erfüllen, das heißt an denen Eigentumsrechte bestehen und die ihren Eigentümern wirtschaftliche Vorteile bringen. Diese Vermögensgrenze der VGR (asset boundary) ist insbesondere für die Abgrenzung der natürlichen Ressourcen vom Naturvermögen wichtig. Das bedeutet, dass auch nur der Teil des Grund und Bodens eines Landes in die gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanz einzubeziehen ist, der diese beiden Bedingungen – Existenz eines Eigentümers (der auch der Staat sein kann) und Erbringen wirtschaftlicher Vorteile – erfüllt (ESVG 2010, Ziffern 7.01, 7.15 und 7.26).

Praktisch ist die Umsetzung dieser methodischen Vorgaben allerdings nicht so einfach, sowohl, was die Trennung von Grund und Boden von den auf ihm befindlichen Bauwerken, Bäumen und Ähnlichem, als auch die Bewertung des Grund und Bodens anbelangt. Deshalb gab es bisher auch nur eine Schätzung der Deutschen Bundesbank zum Bauland beziehungsweise bebauten Land auf der Basis der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung und der Statistik der Kaufwerte für Bauland (Deutsche Bundesbank, 2008, hier: Seite 42). Für alle anderen Teile des Grund und Bodens, insbesondere für land- und forstwirtschaftliche Flächen, lagen bisher keine aktuellen Schätzungen vor.¹ Seit 2010 werden vom Statistischen Bundesamt in enger Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesbank sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen der Bundesrepublik Deutschland veröffentlicht (Statistisches Bundesamt/Deutsche Bundesbank, 2014). Darin wurden alle verfügbaren Daten der beiden Institutionen zum gesamtwirtschaftlichen und sektoralen Vermögen nutzerfreundlich in einer Darstellung zusammengefasst. Auch diese Schätzungen zum bebauten Land wurden aufgenommen und mit der Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche als Volumenkomponente und dem zwischenzeitlich entwickelten Preisindex für Bauland als Preiskomponente bis zum jeweils aktuellen Berichtsjahr fortgeschrieben. Weitere nichtproduzierte Vermögensgüter konnten nicht nachgewiesen werden.²

1 Erste Schätzungen des Wertes des Grund und Bodens für das frühere Bundesgebiet gab es im Rahmen der Erstellung von volkswirtschaftlichen Vermögensbilanzen für das Jahr 1980 (Lützel, 1984, Seite 147).

2 Zur Datenverfügbarkeit und den Problemen bei der Erfassung der produzierten und nichtproduzierten Vermögensgüter siehe Schmalwasser/Müller, 2009, insbesondere Seite 140 f.

Da der Grund und Boden eine ökonomisch bedeutsame natürliche Ressource ist, sollte er auch in der Vermögensbilanz dargestellt werden. Dies wird seit längerem von verschiedenen Institutionen, darunter der Europäischen Zentralbank, gefordert und fand schließlich nach umfangreichen Diskussionen mit den Mitgliedsländern der Europäischen Union seinen Niederschlag im neuen Lieferprogramm des ESVG. Demnach sind als Minimalforderung Daten zum Grund und Boden der privaten Haushalte und privaten Organisationen ohne Erwerbszweck ab 2017 an das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) zu liefern (Europäische Union, 2014b, Tabelle 26). Deshalb wurde im Statistischen Bundesamt ein durch Eurostat gefördertes Forschungsprojekt „Ermittlung und Bewertung von Möglichkeiten zur Einbeziehung von Land/Immobilien in die Vermögensbilanz (Tabelle 26)“ bearbeitet. Die Ergebnisse dieses Projekts sind in die im November 2015 veröffentlichte überarbeitete Gemeinschaftsveröffentlichung „Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999 bis 2014“ (Statistisches Bundesamt/Deutsche Bundesbank, 2015) eingeflossen. Sie werden in diesem Aufsatz zusammen mit den relevanten Methoden, Datengrundlagen und angewandten Berechnungsverfahren dargestellt. Übersicht 1 zeigt die in der Veröffentlichung enthaltenen Positionen, ergänzt um die Zuordnung zu den produzierten und nichtproduzierten Vermögensgütern. [↪ Übersicht 1](#)

Übersicht 1

Erfasste Bilanzpositionen in den Vermögensbilanzen

AKTIVA	PASSIVA
Sachvermögen	Fremdkapital
<i>Produzierte Vermögensgüter</i>	Kredite und sonstige Verbindlichkeiten
Alle Anlagegüter	
Sachanlagen	
Nutztiere und Nutzpflanzen	
Ausrüstungen	
Bauten	
Wohnbauten	
Nichtwohnbauten	
Geistiges Eigentum	
<i>Nichtproduzierte Vermögensgüter</i>	
Grund und Boden	
Bebautes Land	
Geldvermögen	Eigenkapital
Bargeld und Einlagen	Anteilsrechte
Wertpapiere	Reinvermögen
Übrige Forderungen	

Parallel zur Arbeit an dem Forschungsprojekt haben die Autoren auch aktiv in der Task Force zu Grund und Boden und anderen Vermögensgütern (Task Force on Land and other non-financial assets) mitgearbeitet, die von Eurostat und der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) gemeinsam geleitet wurde. Hier haben über einen Zeitraum von zwei Jahren Expertinnen und Experten von Eurostat, der OECD, der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie statistischer Institutionen der Mitgliedsländer dieser Organisationen einen Leitfaden zur Ermittlung des Gesamtwertes von Grund und Boden (Eurostat-OECD compilation guide on land estimation) erarbeitet (Europäische Union/OECD, 2015). Der Leitfaden setzt sich mit den vielfältigen Aspekten der Ermittlung des Wertes von Grund und Boden im Rahmen der VGR auseinander und stellt verschiedene Vorgehensweisen detailliert vor.¹³ Die Veröffentlichung eines solchen Leitfadens verdeutlicht die wachsende Bedeutung einer angemessenen Einbeziehung von Grund und Boden in die Vermögensbilanzen im Rahmen der VGR.

2

Methodische Grundlagen

Bei der Ermittlung des Gesamtwertes von Grund und Boden ist generell zwischen der indirekten und der direkten Methode zu unterscheiden. Welche Methode anzuwenden ist, wird primär durch die zur Verfügung stehenden Daten bestimmt. Darüber hinaus sind methodische Überlegungen bezüglich der Vollständigkeit der zu bewertenden Vermögensgüter zu beachten. Die Datenlage in Deutschland wurde unter Berücksichtigung dieser Aspekte hinsichtlich der anzuwendenden Methode analysiert und die Ergebnisse werden im anschließenden Kapitel 3 dargestellt.

Indirekte Methode

Zentral für die Anwendung der indirekten Methode – manchmal auch Immobilienansatz genannt – ist das

³ Kenntnisse und Erfahrungen der teilnehmenden Fachleute in den jeweils betrachteten Bereichen dienten als Basis für die Erstellung des Leitfadens. Das Statistische Bundesamt konnte hier insbesondere für die Aspekte Klassifikation und direkte Bewertung von Grund und Boden einen wichtigen Beitrag leisten.

Vorliegen eines kombinierten Gesamtwertes für den Immobilienbestand eines Landes. Gesamtwert bedeutet in diesem Zusammenhang, dass für die Immobilien ein Wert bestehend aus Bauten (Gebäuden und baulichen Anlagen) und dem dazugehörigen Grund und Boden (den gesamten zu den Bauten gehörigen Grundstücken) zur Verfügung steht beziehungsweise ermittelt werden kann. Dann kann durch Subtraktion des im Rahmen der VGR auf Basis der Perpetual Inventory Method (PIM) (Schmalwasser/Schidlowski, 2006) ermittelten Gesamtwertes der Bauten als Differenz der Gesamtwert des bebauten Landes ermittelt werden. Ein analoges Verfahren ist auch für Wald und mit Nutzpflanzungen (Dauerkulturen) bewachsenen Boden, wie Weinbergen und Obstplantagen, anwendbar, sofern ein Vermögenswert für den Bewuchs aus den VGR bereits vorhanden ist.

Aus dieser Beschreibung der indirekten Methode lässt sich leicht ablesen, dass sie für einige Landnutzungsarten nicht anwendbar ist, beispielsweise für das Gros der landwirtschaftlichen Flächen, bei denen kein kombiniertes Vermögensgut vorliegt. Der Wert dieser Flächen muss durch alternative Ansätze ermittelt werden, um Vollständigkeit zu garantieren. Auf eine ausführlichere Darstellung der indirekten Methode mit ihren drei Varianten wird an dieser Stelle verzichtet. Sie findet sich in dem internationalen Leitfaden (Europäische Union/OECD, 2015, Chapter 6).

Direkte Methode

Bestimmend für die direkte Methode ist, dass allen Grundstücken beziehungsweise Bodennutzungsarten ein Preis für den reinen Grund und Boden ohne Bestand oder Bewuchs zugeordnet werden kann. Durch Multiplikation der Preise (je Flächeneinheit) mit den zugehörigen Flächen und Summation kann dann der Gesamtwert des Grund und Bodens ermittelt werden. Da die gesamte Fläche erfasst wird, die in die Vermögensbilanzen einzubeziehen ist, kann auf diesem Wege auch Vollständigkeit gesichert werden. Demzufolge handelt es sich bei der direkten Methode nicht nur um eine Alternative, sondern zumindest für Teile des Grund und Bodens um eine notwendige Ergänzung zur indirekten Methode. Diese Tatsache in enger Verbindung mit der Datenlage in Deutschland (siehe Kapitel 3 Datengrundlagen) führt dazu, dass für die Bundesrepublik Deutschland die direkte Methode angewendet wird, um den Gesamtwert

des Grund und Bodens zu ermitteln. Aus diesem Grund wird sie hier in ihren Grundzügen dargestellt:

Ausgehend von der Tatsache, dass die jeweilige Nutzung⁴ einer Fläche unmittelbaren Einfluss auf den Preis hat, ist es notwendig, dass für jede verfügbare Landnutzungsart ein Preis (je Quadratmeter) vorhanden ist beziehungsweise ermittelt werden kann. So hat beispielsweise eine landwirtschaftliche Fläche einen deutlich niedrigeren Quadratmeterpreis als eine entsprechende Fläche für Wohngebäude. Dieser Preis wird dann mit der zugehörigen Fläche multipliziert und so der Wert für die jeweilige Nutzungsart ermittelt. Das der direkten Methode zugrunde liegende Modell für die Volkswirtschaft insgesamt kann für den Zeitpunkt t zusammenfassend mit dem folgenden mathematischen Ausdruck beschrieben werden:

$$(1) \text{WGB}_t = \sum_{i=1}^n p_{i,t} \cdot x_{i,t}$$

Dabei ist WGB_t der Gesamtwert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt t , $p_{i,t}$ der Durchschnittspreis (beispielsweise EUR je m²) der Landnutzungsart i zum Zeitpunkt t und $x_{i,t}$ die dazugehörige Fläche (beispielsweise m²) der Nutzungsart i zum Zeitpunkt t . Dabei ist wesentlich, dass der verwendete Durchschnittspreis auch tatsächlich repräsentativ für die gesamte Fläche der jeweiligen Nutzungsart ist. Wegen des starken Einflusses der Lage auf den Grundstückspreis bedeutet das, dass die Berechnungen entweder in tiefer regionaler Gliederung durchgeführt werden müssen oder dass der verwendete Preis flächengewichtet ermittelt wird, sodass den jeweiligen lokalen Gegebenheiten ausreichend Genüge getan wird.

Trennung von Preis- und Volumenentwicklung

In den VGR spielt die Darstellung der preisbereinigten oder realen Entwicklung eine große Rolle. Dazu ist die Trennung der Preisentwicklung von der Volumenentwicklung notwendig. Wenn sich aber die gesamtwirtschaftliche Fläche als Volumenkomponente nicht ändert,

4 Zu beachten ist an dieser Stelle der Unterschied zwischen Landnutzung und Landbedeckung. So wird eine Fläche beispielsweise für forstwirtschaftliche Zwecke genutzt, bedeckt ist sie aber mit Laubbäumen. Für die Ermittlung des Gesamtwertes von Grund und Boden steht die Landnutzung im Fokus der Betrachtung.

resultiert dann nicht jede Wertänderung nur aus Preisänderungen? Hier muss berücksichtigt werden, dass es neben Volumenänderungen durch Transaktionen für produzierte und nichtproduzierte Vermögensgüter auch sonstige reale Vermögensänderungen gibt. Dazu zählen auch die erstmalige wirtschaftliche Nutzung sowie qualitative Änderungen von Naturvermögensgütern infolge von Änderungen der wirtschaftlichen Nutzung, wie beispielsweise die Umwidmung von Ackerland zu Bauland [ESVG 2010, Ziffern 6.06e) und f)]. Volumenänderung wird in diesem Zusammenhang so verstanden, dass sich die Landnutzungsart beziehungsweise Klassifikation (auch „Qualität“) einer Fläche ändert. Wird beispielsweise eine Fläche x im Jahr t nicht bewertet, weil als Öd- oder Brachland wirtschaftlich nicht genutzt, im Jahr $t+1$ aber in wirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt und damit in die Bewertung einbezogen, so ist der dadurch entstandene Wertzuwachs als eine Änderung des Volumens zu betrachten. Gleiches gilt für den – für Deutschland sicher eher typischen – Fall, dass zwischen den Jahren t und $t+1$ eine Fläche von beispielsweise Grünland in Ackerland oder Ackerland in Bauland umgewandelt wird. Mithilfe dieser Betrachtungsweise ist es möglich, die Änderungen im Wert des Landes zu quantifizieren, welche als Folge einer „reinen“ Preisbewegung Umbewertungsgewinne beziehungsweise -verluste oder als Folge einer Volumenbewegung sonstige reale Vermögensänderungen sind.

Die Anwendung der direkten Methode ermöglicht neben der Ermittlung des Gesamtwertes des Grund und Bodens eine Betrachtung der Ergebnisse unterteilt nach diesen beiden Komponenten. Im Leitfaden zur Bewertung von Grund und Boden wird dazu folgendes Vorgehen vorgeschlagen (Europäische Union/OECD, 2015, Ziffer 5.1 ff.): Ausgangspunkt ist die bereits dargestellte Formel (1) zur Ermittlung des Gesamtwertes von Grund und Boden. Für die einzelnen Landnutzungsarten i lässt sich gemäß dieser Formel die absolute Wertänderung ΔWGB zwischen den Zeitpunkten t und $t+1$, also für das Jahr $t+1$, ermitteln:

$$(2) \Delta WGB_{i,t+1} = WGB_{i,t+1} - WGB_{i,t} = p_{i,t+1} \cdot x_{i,t+1} - p_{i,t} \cdot x_{i,t}$$

Ausgehend von der ermittelten absoluten Wertänderung lässt sich diese dann in Umbewertungsgewinne/-verluste einerseits sowie Volumenänderungen ande-

rerseits für die jeweilige Nutzungsart i aufteilen. Umbewertungsgewinne/-verluste UGV für die Landnutzungsart i im Jahr $t+1$ können gemäß dem folgenden Ausdruck abgeleitet werden:

$$(3) UGV_{i,t+1} = x_{i,t} \cdot (p_{i,t+1} - p_{i,t})$$

Das heißt, die Umbewertungsgewinne beziehungsweise -verluste (holding gains/losses) werden ermittelt, indem die („reine“) Preisänderung der jeweiligen Landnutzungsart zwischen den Jahren t und $t+1$ auf die Fläche des Jahres t angewandt wird. Damit ergibt sich die Wertänderung für den Fall, dass das Vermögensgut mit unveränderter Nutzung im Bestand verbleibt, also „gehalten“ wird (holding gain/loss). Ist dieser Wert ermittelt worden, ergibt sich die Volumenänderung ΔVol als Differenz von totaler Wertänderung abzüglich Umbewertungsgewinnen/-verlusten:

$$(4) \Delta Vol_{i,t+1} = \Delta WGB_{i,t+1} - UGV_{i,t+1}$$

Eine Berechnung der Umbewertungsgewinne/-verluste als Differenz ist ebenfalls möglich, falls die Volumenänderungen zuerst berechnet werden (Europäische Union/OECD, 2015, Ziffer 5.25 ff.). Das Vorgehen sowie die Datenanforderungen sind analog.

Institutionelle Sektoren

Vermögensbilanzen sollen im Rahmen der VGR nicht nur für die Volkswirtschaft insgesamt, sondern auch für die institutionellen Sektoren finanzielle und nicht-finanzielle Kapitalgesellschaften, Staat sowie private Haushalte und private Organisationen ohne Erwerbszweck aufgestellt werden. Einige Länder gehen sogar noch weiter und ermitteln auch für Wirtschaftsbereiche Vermögensbilanzen. Deshalb wird dem Thema sektorale Untergliederung und Kreuztabellen auch im internationalen Leitfaden ein eigenes Kapitel gewidmet (Europäische Union/OECD, 2015, Chapter 7). Ideal wäre natürlich die integrierte Berechnung des Wertes des Grund und Bodens für die Volkswirtschaft insgesamt und die Sektoren mit der gleichen Methode. Lassen das die verfügbaren Datenquellen nicht zu, können die ermittelten Gesamtwerte für die einzelnen Landnutzungsarten auch erst in einem zweiten Schritt auf die Sektoren aufgeteilt werden. Das ist in Deutschland der Fall.

Dafür kommen – abhängig von den vorhandenen Daten – verschiedene Methoden infrage, direkte und verschiedene Varianten der indirekten Methode – auch in Kombination. Liegen beispielsweise Flächendaten aus anderen Quellen nach Eigentümern vor, so kann die direkte Methode weitgehend genutzt werden. Eine Abwandlung des “land to structure ratio approach” (Europäische Union/OECD, 2015, Chapter 6.3 und Ziffern 7.45 bis 7.49) bietet sich an, wenn im Falle von Immobilien keine Eigentümerangaben zu den Grundstücken vorhanden sind. Dann kann hilfsweise die sektorale Zuordnung der Bauten aus der Anlagevermögensrechnung genutzt werden, um das zugehörige bebaute Land auf die Sektoren aufzuteilen, indem die gesamtwirtschaftliche Relation von Land zu Bauten für alle Sektoren unterstellt wird. Gibt es darüber hinaus noch verlässliche Daten, wie diese Relationen für einzelne Sektoren von der gesamtwirtschaftlichen abweichen, so können auch diese entsprechend genutzt werden.

3

Datengrundlagen

Die Analyse der Datenlage in Deutschland ergab, dass ein kombinierter Gesamtwert für Immobilien nicht flächendeckend vorhanden ist und auch die vorliegenden Einzeldaten zu Immobilienpreisen und Objekten nicht ausreichen, um einen solchen Gesamtwert verlässlich zu bestimmen. Das liegt insbesondere an der im Verhältnis zu den Gesamtobjekten geringen Zahl der jährlichen Verkaufsfälle sowie an der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der den Immobilienpreis bestimmenden Merkmale, sowohl was die Charakteristika und das Alter der Bauten als auch was die Lage und Größe der Grundstücke betrifft. Deshalb ist die indirekte Methode derzeit kein geeigneter Ansatz, um den Gesamtwert des bebauten Landes in Deutschland zu ermitteln. Das könnte sich in Zukunft ändern, falls sich bei den Diskussionen zur Grundsteuerreform das „Verkehrswertmodell“ durchsetzt. Dann würden für die rund 30 Millionen Grundsteuerobjekte Basisdaten geschaffen werden, die auch für die VGR verwertbar wären, weil sie den Bewertungsvorschriften genügen dürften. Das ist aber offensichtlich noch in weiter Ferne, weil bisher nur Testrechnungen auf der Basis von 24 500 Objekten durchgeführt wurden (Schwabe/Krause, 2012, und Billanitsch, 2013).

Für die Anwendung der direkten Methode werden Daten zu Preisen und Flächen benötigt. Ideal wäre es, wenn diese sehr detailliert in regionaler Tiefe nach Landnutzungsarten und gleichzeitig auch nach Eigentümern beziehungsweise Gruppen von Eigentümern entsprechend den institutionellen Sektoren vorlägen. Die für die Anwendung der direkten Methode benötigten Flächen- und Preisangaben werden in Deutschland hauptsächlich aus zwei Datenquellen gewonnen. Angaben zum Eigentümer sind darin aber nicht enthalten.

Flächenangaben

Die benötigten Flächenangaben werden durch das Datenangebot der amtlichen Statistik zur Verfügung gestellt. Quelle dafür ist die nationale Flächenstatistik, genauer die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Bei dieser handelt es sich um eine Sekundärstatistik, welche vorliegende Registerdaten auswertet (Arnold, 2015, Seite 70). Die Daten veröffentlicht das Statistische Bundesamt auf Bundeslandebene (Statistisches Bundesamt, 2014a). Seit 2009 wird diese Statistik jährlich aktualisiert, davor alle vier Jahre (Statistisches Bundesamt, 2014a, Seite 4). Auf Bundesebene werden in dieser Statistik nur Merkmale in Übereinstimmung mit dem sogenannten Mindestveröffentlichungsprogramm des Nutzungsartenverzeichnisses des Amtlichen Deutschen Vermessungswesens (AdV) dargestellt.

↳ Übersicht 2

Übersicht 2

Mindestveröffentlichungsprogramm

Gebäude- und Freifläche (GF)

- GF Wohnen
- GF Gewerbe und Industrie

Betriebsfläche (BF)

- BF Abbauland

Erholungsfläche

- Grünanlage

Verkehrsfläche

- Straße, Weg, Platz

Landwirtschaftsfläche

- Moor
- Heide

Waldfläche

Wasserfläche

Flächen anderer Nutzung

- Friedhof
- Unland

Nachrichtlich: Siedlungs- und Verkehrsfläche

Exkurs

Durch eine Umstellung von den Automatisierten Liegenschaftsbüchern (ALB) zum Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) ergab sich eine Neuordnung des Nutzungsartenverzeichnisses. Der neue Nutzungsartenkatalog weicht vom bisherigen Nutzungsartenverzeichnis ab und umfasst 28 Nutzungsartenkategorien, die zwingend zu führen sind. Zum Zeitpunkt der Berechnungen war ein flächendeckender Zugang zu diesen umgestellten Daten nicht möglich, sodass mit den bisher erhobenen Daten auf Basis des Nutzungsartenverzeichnisses der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV, 1991) gearbeitet wurde.

Die Anteile der Landnutzungsarten des Mindestveröffentlichungsprogramms an der wirtschaftlich genutzten Fläche der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2013 zeigt die Grafik 1. Dabei wird bereits die Vermögensgrenze der VGR berücksichtigt, indem die Landnutzungsart Unland aus der Gesamtfläche ausgeklammert wurde. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass Unland keine wirtschaftlichen Vorteile bringt und daher nicht die Kriterien für ein volkswirtschaftliches Vermögensgut erfüllt.

Es wird deutlich, dass zwischen den jeweiligen Landnutzungsarten erhebliche Unterschiede in ihrem jeweiligen Anteil an der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland bestehen. So ist über die Hälfte Deutsch-

lands von Landwirtschaftsfläche bedeckt, fast ein Drittel durch Waldflächen. Einen vergleichsweise geringen Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands haben die Komponenten der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie die restlichen Landnutzungsarten – wie beispielsweise Wasserflächen. [Grafik 1](#)

Die Veröffentlichung auf der Ebene der Bundesländer ist allerdings für die Bewertung von Grund und Boden nicht detailliert genug, da regional erhebliche Unterschiede bei den anzusetzenden Preisen auftreten. Aus diesem Grund wird eine tiefer disaggregierte Untergliederung der Flächendaten als Basis herangezogen. Flächendaten nach Art der tatsächlichen Nutzung untergliedert nach Kreisen und Gemeinden stehen in der Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zur Verfügung (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015a).

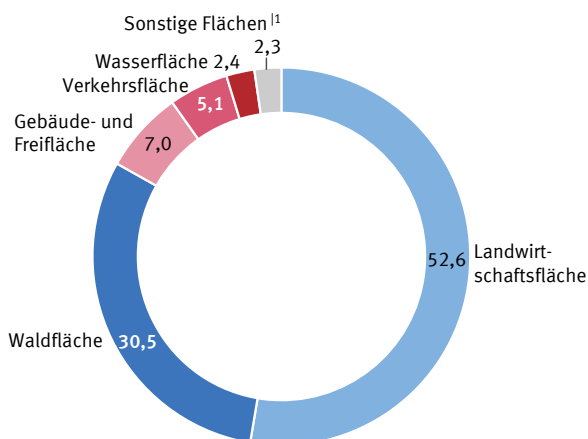
Preisangaben

Als zweiter Bestandteil zur Bewertung von Grund und Boden musste eine geeignete Datenquelle für die Preisangaben ermittelt werden. Die in der Vermögensbilanz ausgewiesenen Größen sind auf der Aktiv- sowie Passivseite mit den zum Bilanzstichtag geltenden Marktpreisen zu bewerten. Sind Marktpreise nicht verfügbar – beispielsweise bedingt durch zu wenige Transaktionen –, sind Äquivalente zu diesen als Bewertungsansätze anzuwenden (ESVG 2010, Ziffern 7.33 und 7.34). Der Leitfaden zur Bewertung von Grund und Boden stützt sich in großen Teilen auf das System of National Accounts der Vereinten Nationen (SNA 2008) und das ESGV 2010 und schlägt eine solche Herangehensweise bei der Preiswahl für Grund und Boden ebenfalls vor (Europäische Union/OECD, 2015, Ziffer 2.68).

Bei der Prüfung der verschiedenen Datenquellen zu Kaufwerten und Preisen für einzelne Landnutzungsarten und Immobilien wurde schnell klar, dass die Bodenrichtwerte Marktpreisäquivalenten entsprechen und damit die am besten geeignete Datenquelle darstellen. Die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise – also echter Marktpreise – ermittelten Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens je Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche (EUR je m²) in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsbedingungen zu verstehen. Sie werden nahezu

Grafik 1

Anteil der Landnutzungsarten an der Gesamtfläche 2013
in %



¹ Betriebsfläche (einschließlich Abbauand): 0,7 %; Erholungsfläche: 1,2 %; Flächen anderer Nutzung (ohne Unland): 0,4 %.

2015 - 01 - 0652

flächendeckend nach der Erfahrung mit früheren Bodenrichtwerten und nach der Marktkenntnis der Mitglieder der Gutachterausschüsse abgeleitet.

Gutachterausschüsse

Jede Transaktion von Grundstücken in der Bundesrepublik Deutschland muss durch ein Notariat abgewickelt werden. Diese melden die jeweiligen Verkaufsfälle an den lokalen Gutachterausschuss. Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es insbesondere, den Grundstücksmarkt transparent zu gestalten, indem Bürgern, Behörden und Unternehmen durch Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten wichtige Informationen über die Werte unbebauter und bebauter Grundstücke und über Marktzusammenhänge vermittelt werden. Zu diesem Zweck werden sogenannte Kaufpreissammlungen geführt. Darüber hinaus existieren in den meisten Bundesländern Obere Gutachterausschüsse, welche als Ansprechpartner für Datenanfragen dienen.

Eine flächenmäßig vollständige Abdeckung Deutschlands mit Durchschnittspreisen für verschiedene Landnutzungsarten konnte in enger Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) erreicht werden. Dieser Arbeitskreis ist unter anderem für den Inhalt und die Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts Deutschlands verantwortlich (AK OGA, 2014). In dieser alle zwei Jahre erscheinenden Veröffentlichung wird der Immobilienmarkt unter Nutzung der Fachexpertise der Gutachterausschüsse vielfältigen Analysen unterzogen. Der AK OGA stellte dem Statistischen Bundesamt für die Jahre 2011 und 2012 einen Datensatz mit den durchschnittlichen Bodenrichtwerten in folgender Untergliederung nach Kreisen und Subkreisen⁵ zur Verfügung:

- › Individueller Wohnungsbau
- › Geschosswohnungsbau
- › Gewerbliche Nutzung
- › Ackerland
- › Grünland
- › Wald (ohne Bestand)

⁵ Bei einem Subkreis handelt es sich um die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden eines Landkreises, in dem aufgrund der Heterogenität des Immobilienmarktes erhebliche Unterschiede in den Bodenrichtwerten ermittelt wurden. Gemeinden mit ähnlichem Bodenrichtwert wurden zu einem Subkreis zusammengefasst.

Daten nach Eigentümern/ institutionellen Sektoren

Während für die Ermittlung des Gesamtwertes des Grund und Bodens methodisch zufriedenstellende Daten für Flächen und Preise ermittelt werden konnten, ist die Datenlage für eine sektorale Aufteilung wesentlich schlechter. Insbesondere für den wirtschaftlich bedeutendsten Teil, das bebaute Land, konnte keine zuverlässige Datenquelle gefunden werden. Bei der Aufteilung des gesamtwirtschaftlichen Wertes einzelner Landnutzungsarten werden deshalb ersatzweise folgende Informationen genutzt:

Flächen mit einer relativ eindeutigen Eigentümerstruktur werden den entsprechenden Sektoren direkt zugeordnet. Dabei handelt es sich um die Nutzungsart Straße, Weg, Platz bei den Verkehrsflächen, die dem Sektor Staat zugeordnet wird. Ebenfalls dem Staat zugeordnet werden die Nutzungsarten Wasserflächen und sonstige Flächen anderer Nutzung (bestehend aus Truppenübungsplatz, historische Anlagen und so weiter). Die Nutzungsart Abbauand dürfte vollständig von den nichtfinanziellen Kapitalgesellschaften genutzt werden, sodass der Wert der Flächen anderer Nutzung vollständig aufgeteilt ist.

Für Land- und Forstwirtschaftsflächen können Informationen zur Eigentümerstruktur aus der zweiten und dritten Bundeswaldinventur (www.bundeswaldinventur.de) und den Statistischen Jahrbüchern über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BMEL, verschiedene Jahrgänge) genutzt werden. Allerdings ist die Zuordnung der dort ausgewiesenen Eigentümerstruktur zu den volkswirtschaftlichen Sektoren nicht ganz vollständig, weil die privaten Organisationen ohne Erwerbzweck nicht extra ausgewiesen sind. Hier dürfte insbesondere der Waldbesitz der Kirchen von Bedeutung sein, der diesem Sektor zuzurechnen wäre. Sofern er im Körperschaftswald enthalten ist, ist er dem Staat zugeordnet.

4

Berechnungsverfahren

Im Rahmen des Projektes wurden für die Jahre 2011 und 2012 detaillierte Berechnungen durchgeführt. Auf Basis dieser detaillierten Daten und Erkenntnisse wurden für weitere Berichtsjahre Fortschreibungs- und Rückschreibungsmethoden entwickelt, die den Aufbau einer konsistenten Zeitreihe von 1999 bis zum aktuellen Rand im Rahmen der VGR ermöglichen.

Die detaillierten Berechnungen für 2011 und 2012 sind auf Kreis- und Subkreisebene für alle relevanten Landnutzungsarten – unter Berücksichtigung der Vermögensgrenze der VGR ohne Unland – separat durchgeführt worden. Ein hoher Grad der Detailliertheit ist notwendig, um die vorhandenen Unterschiede in der Bewertung so gut wie möglich zu erfassen, weil sich die unterschiedlichen Charakteristika der Flächenarten in den Preisen beziehungsweise Bewertungsansätzen widerspiegeln. Die Preise für Grund und Boden, der für Wohnbauten genutzt wird, unterscheiden sich signifikant von denen des Grund und Bodens für Gewerbebauten, diese wiederum von den Preisen für Ackerland und so weiter. Auch bei den Arbeiten an dem internationalen Leitfaden wurde diesem Problemkomplex große Bedeutung beigegeben, denn für die (internationale) Harmonisierung und Vergleichbarkeit ist es ebenfalls von Vorteil, zumindest eine minimale Disaggregationsebene zu definieren, auf der die Berechnungen stattfinden sollten. Mit einer solchen Minimalklassifikation soll erreicht werden, dass die Unterschiede in den Preisen der Landnutzungsarten zumindest auf dieser Ebene erfasst werden. Dabei ist davon auszugehen, dass eine tiefere Disaggregation bessere Ergebnisse erzeugen wird. Der Leitfaden zur

Übersicht 3

Vorgeschlagene Minimalklassifikation von Grund und Boden

Grund und Boden

1. Bebautes Land
 - 1.1 Bebautes Land zu Wohnbauten
 - 1.2 Bebautes Land zu Nichtwohnbauten
2. Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche
 - 2.1 Landwirtschaftsfläche
 - 2.2 Forstwirtschaftsfläche
 - 2.3 Oberflächengewässer für Aquakulturen
3. Erholungsfläche
4. Sonstige Flächen

Bewertung von Grund und Boden schlägt eine solche Minimalklassifikation vor (Europäische Union/OECD, 2015, Ziffer 3.1 ff.). [↘ Übersicht 3](#)

Für die Berechnungen in Deutschland wurden folgende Modifikationen vorgenommen: Zum einen werden Oberflächengewässer für Aquakulturen in der Flächenstatistik nicht separat ausgewiesen. Deshalb kann der Wert für diese Unterklasse auch nicht separat ermittelt werden. Zum Zweiten sind Erholungsflächen im Sinne der VGR auch als bebautes Land anzusehen und wurden dementsprechend in diese Kategorie eingeordnet. Damit stimmt die Abgrenzung für bebautes Land mit der bekannten Position Siedlungs- und Verkehrsfläche überein, die sich aus der Gebäude- und Freifläche, der Betriebsfläche (ohne Abbauland), der Erholungsfläche, der Verkehrsfläche und der Fläche für Friedhöfe zusammensetzt (Statistisches Bundesamt, 2014a, Seite 17).

Die Landnutzungsarten, für die die detaillierten Berechnungen für 2011 und 2012 durchgeführt wurden, sowie ihre Zuordnung zu den Kategorien der in Deutschland angewendeten Klassifikation sind in Übersicht 4 darge-

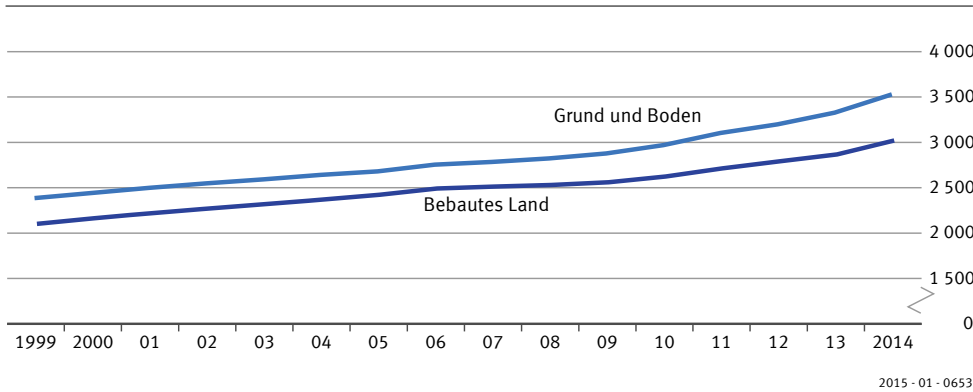
Übersicht 4

Zuordnung der Landnutzungsarten zu den Kategorien der angewendeten Minimalklassifikation

Minimalklassifikation		Landnutzungsarten (Rechenebene)
Oberkategorien	Unterkategorien	
Bebautes Land	Bebautes Land zu Wohnbauten	Gebäude- und Freifläche (GF) Wohnen, GF Mischnutzung mit Wohnen
	Bebautes Land zu Nichtwohnbauten	GF Öffentliche Zwecke, GF Handel und Dienstleistungen, GF Gewerbe und Industrie, GF Verkehrsanlagen, GF Versorgungsanlagen, GF Entsorgungsanlagen, GF Land- und Forstwirtschaft, GF Erholung, GF nicht weiter untergliedert, Verkehrsfläche (Straße, Weg, Platz), Verkehrsfläche nicht weiter untergliedert, Friedhofsfläche, Betriebsfläche (BF) Halde, BF Ver-/Entsorgung, BF nicht weiter untergliedert, Grünanlagen, Erholungsfläche nicht weiter untergliedert
Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche	Landwirtschaftsfläche	Ackerland, Grünland, Moor, Heide, Landwirtschaftsfläche nicht weiter untergliedert
	Forstwirtschaftsfläche	Waldfläche
Sonstige Flächen	–	Wasserfläche, Abbauland, Sonstige Flächen nicht weiter untergliedert

Grafik 2

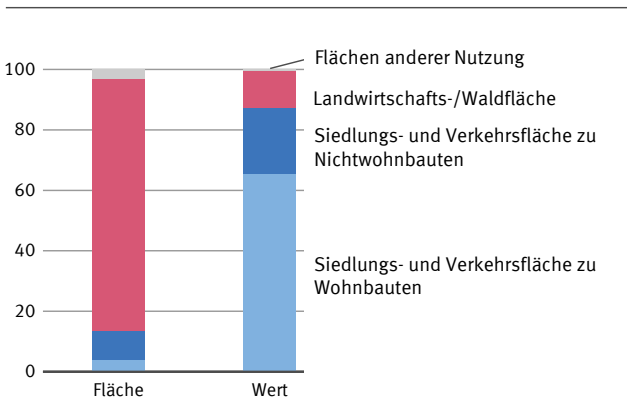
Entwicklung des Wertes von Grund und Boden und bebautem Land
Mrd. EUR



Die Bedeutung der Siedlungs- und Verkehrsfläche als wertbestimmende Variable für den Gesamtwert des Grund und Bodens in Deutschland wird deutlich, wenn die Verteilung des Gesamtwertes auf die Landnutzungsarten mit den Anteilen der jeweiligen Flächen an der Gesamtfläche verglichen wird. Während flächenmäßig die Landwirtschafts- und Waldflächen mit 83% an der Gesamtfläche dominieren, hat wertmäßig die Siedlungs- und Verkehrsfläche – mit den Bestandteilen Siedlungs- und Verkehrsfläche zu Wohnbauten und Nichtwohnbauten – mit 87% des Gesamtwertes des Grund und Bodens den höchsten Anteil. [↘ Grafik 3](#)

Grafik 3

Bedeutung der Landnutzungsarten 2012
in %



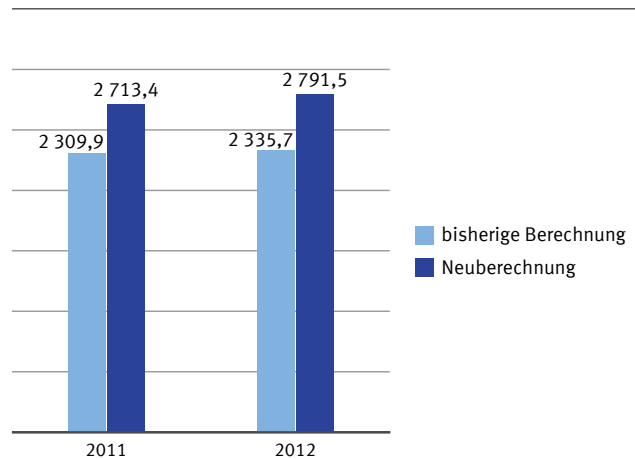
2015 - 01 - 0654

Werden die ermittelten Werte für die Siedlungs- und Verkehrsfläche mit den bisher in der Vermögensbilanz enthaltenen Werten verglichen, zeigt sich folgendes Bild:

im Jahr 2012 übersteigen diese Werte deutlich, und zwar um 17% im Jahr 2011 und um 20% im Jahr 2012. Damit wird die Eigeneinschätzung der Deutschen Bundesbank bestätigt, dass mit dem bisher angewendeten Verfahren eher eine Untergrenze für den Wert des bebauten Landes geschätzt wird (Deutsche Bundesbank, 2008, Seite 42). [↘ Grafik 4](#)

Grafik 4

Wert des bebauten Landes
Mrd. EUR



2015 - 01 - 0655

Im Rahmen der detaillierten Berechnungen ergeben sich auch flächengewichtete Durchschnittspreise für die verschiedenen Landnutzungsarten für Deutschland. Für die zu den Wohnbauten gehörenden Flächen liegt der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter bei 148,96 Euro im Jahr 2011 und 152,51 Euro im Jahr

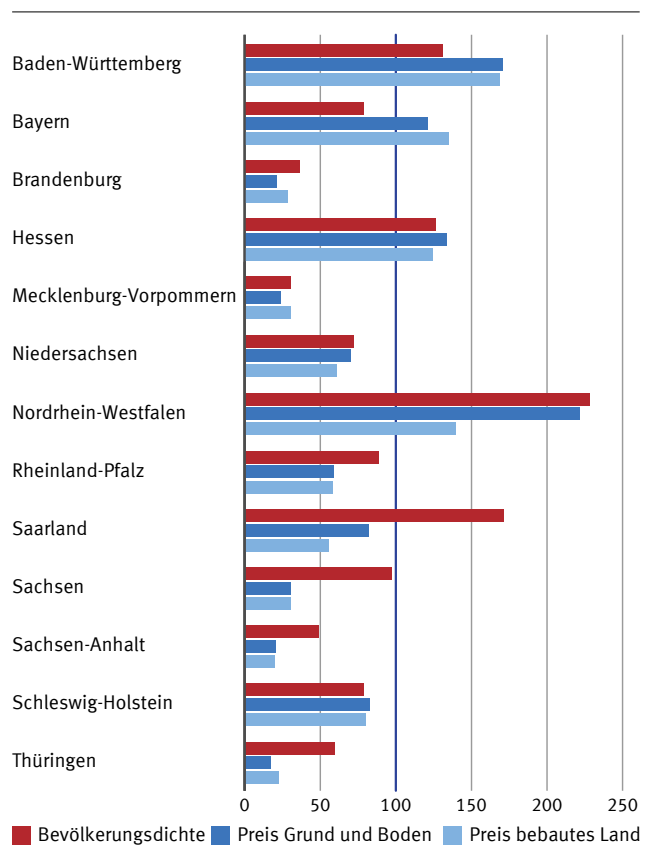
2012; wie zu erwarten war, ist dies der höchste festgestellte Quadratmeterpreis. Für die Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt errechnen sich Quadratmeterpreise von 56,57 Euro im Jahr 2011 und 57,89 Euro im Jahr 2012. Demgegenüber haben Landwirtschafts- und Forstflächen sowie Flächen anderer Nutzung wesentlich geringere Durchschnittspreise mit nur wenig über einem Euro je Quadratmeter. Da diese Flächen einen großen Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands haben (siehe Grafik 1), nehmen sie auch beträchtlichen Einfluss auf den durchschnittlichen Preis des gesamten Grund und Bodens: Dieser ist mit 8,77 Euro je Quadratmeter im Jahr 2011 und 9,04 Euro je Quadratmeter im Jahr 2012 im Vergleich zum durchschnittlichen Preis der Siedlungs- und Verkehrsfläche relativ gering. [↘ Tabelle 2](#)

Tabelle 2
Durchschnittspreise für die verschiedenen Landnutzungsarten

	2011	2012
	EUR/m ²	
Grund und Boden insgesamt	8,77	9,04
Siedlungs- und Verkehrsfläche	56,57	57,89
zu Wohnbauten	148,96	152,51
zu Nichtwohnbauten	19,81	20,16
Landwirtschafts-/Waldfläche	1,29	1,34
Flächen anderer Nutzung	1,02	1,05

Auf regionaler Ebene streuen die Durchschnittspreise je Landnutzungsart stark, auf Bundesländerebene insbesondere zwischen Stadtstaaten und Flächenländern, aber auch innerhalb dieser beiden Ländergruppen. Sowohl aus analytischer Sicht als auch aus Plausibilisierungsgründen wurde deshalb der Zusammenhang zwischen ausgesuchten Merkmalen und den ermittelten Quadratmeterpreisen untersucht. Als Vergleichsvariable wurden die Bevölkerungsdichte und das BIP je Einwohner herangezogen, weil hier aus ökonomischer Sicht ein enger Zusammenhang zu vermuten ist. Um die verschieden dimensionierten Merkmale miteinander vergleichen zu können, wurden die Daten für die einzelnen Bundesländer jeweils auf den Durchschnitt für Deutschland bezogen. Die Balken in den Grafiken 5 und 6 zeigen, inwieweit die jeweiligen Merkmale vom gesamtdeutschen Durchschnitt abweichen. Hier ist ein enger Zusammenhang zwischen den Durchschnittspreisen sowohl für den Grund und Boden insgesamt als auch

Grafik 5
Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Preisen für Grund und Boden in den Flächenländern 2012
Deutschland = 100



2015 - 01 - 0656

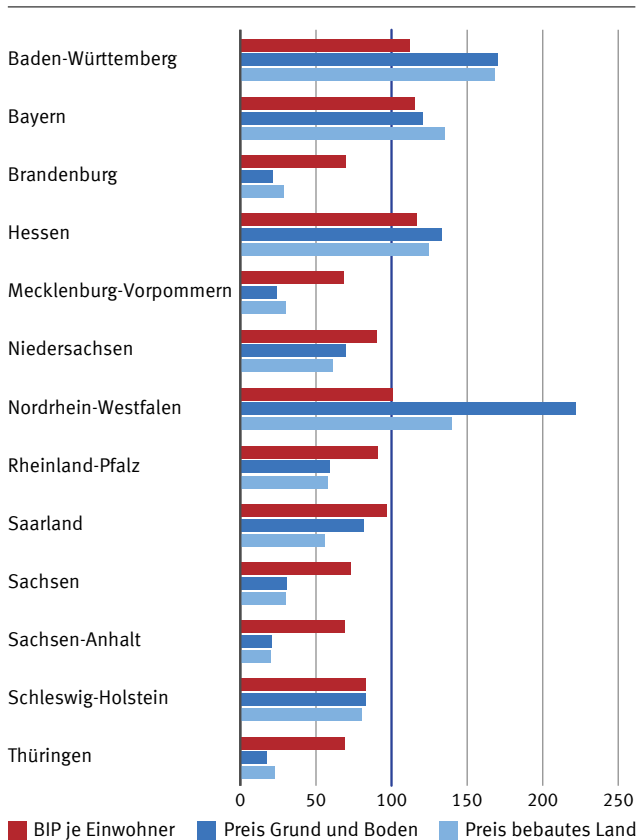
für das bebaute Land mit beiden Vergleichsvariablen zu sehen.¹⁶ [↘ Grafik 5, Grafik 6](#)

Es bestätigt sich die Vermutung, dass Bundesländer mit einer hohen Bevölkerungsdichte auch hohe Preise für Grund und Boden aufweisen, während die Bodenpreise in Bundesländern mit geringerer Bevölkerungsdichte geringer sind. Dabei liegt die Abweichung der Bodenpreise vom Durchschnitt Deutschlands mal für die eine und mal für die andere Landnutzungsart näher am Vergleichsmaßstab Bevölkerungsdichte des jeweiligen Bundeslandes. Auch der ökonomische Zusammenhang zwischen Bodenpreisen und der Wirtschaftskraft, gemessen am BIP je Einwohner, ist deutlich zu erkennen.

⁶ Auf die Darstellung der Stadtstaaten wurde verzichtet, weil sonst ein Maßstab notwendig wäre, bei dem die Darstellung der Flächenländer zu klein wäre.

Grafik 6

Zusammenhang zwischen BIP je Einwohner und Preisen für Grund und Boden in den Flächenländern 2012
Deutschland = 100



2015 - 01 - 0657

Preis- und Volumenänderung

Durch die Anwendung der in Kapitel 2 erläuterten Formeln lässt sich die in Tabelle 1 dargestellte Gesamtwertänderung des Grund und Bodens von 2011 auf 2012 in Umbewertungsgewinne/-verluste und Volumenänderungen zerlegen. Auf Basis der ermittelten Preise des den Wohnbauten zuzuordnenden Teils des bebauten Landes sind 48,4 Milliarden Euro als Umbewertungsgewinne zu deklarieren. Das entspricht einem Anteil von 77,0% der Wertänderung von 62,9 Milliarden Euro dieser Landnutzungsart. Zusammen mit dem den Nichtwohnbauten zuzurechnenden Teil ergeben sich für das bebaute Land Umbewertungsgewinne in Höhe von 60,4 Milliarden Euro, die 77,4% der Wertänderung ausmachen. Mit anderen Worten: Fast vier Fünftel der Wertänderung des bebauten Landes resultieren aus den höheren Quadratmeterpreisen. Aus der Zunahme der Siedlungs- und Ver-

kehrfläche ergibt sich eine Volumenänderung von 17,7 Milliarden Euro. Das entspricht den restlichen 22,6% der Gesamtwertänderung des bebauten Landes.

Im Gegenzug nahmen die anderen Flächen ab, weil sich deren Nutzung beispielsweise durch Umwandlung in Bauland geändert hat.¹⁷ Daher ist auch das Volumen dieser Landnutzungsarten um 0,5 Milliarden Euro für Landwirtschafts- und Waldflächen und um 0,1 Milliarden Euro für sonstige Flächen zurückgegangen. Diese Volumenänderungen werden durch die ermittelten Preisänderungen mehr als kompensiert. Dem Rückgang von 0,5 Milliarden Euro stehen Umbewertungsgewinne in Höhe von 16,4 Milliarden Euro gegenüber,¹⁸ sodass sich der Wert der Landwirtschafts- und Waldflächen um 15,9 Milliarden Euro erhöht hat, obwohl die Fläche kleiner wurde. Die sonstigen Flächen hatten Umbewertungsgewinne von 0,4 Milliarden Euro zu verzeichnen, was zu einer Wertänderung von 0,3 Milliarden Euro führt.

Aus den ermittelten Umbewertungsgewinnen/-verlusten sowie Volumenänderungen je betrachteter Landnutzungsart ergibt sich für den gesamten Grund und Boden der Bundesrepublik Deutschland, dass 81,8% oder 77,2 Milliarden Euro der Gesamtwertänderung von 94,3 Milliarden Euro auf Umbewertungen entfallen. Nur 18,2% beziehungsweise 17,1 Milliarden Euro sind auf Volumenänderungen zurückzuführen. [↪ Tabelle 3](#)

6

Fazit und Ausblick

Mit den dargestellten Berechnungsmethoden konnte der Wert des Grund und Bodens für Deutschland insgesamt für die Vermögensbilanz so ermittelt werden, dass die Ergebnisse den Bewertungsvorschriften der VGR weitgehend entsprechen. Das gilt insbesondere für die gesamtwirtschaftlichen Werte nach Landnutzungsarten. Für die Aufteilung nach den institutionellen Sektoren der VGR stehen demgegenüber nicht ausreichend direkte Daten zur Verfügung, sodass hier mit indirekten Methoden gearbeitet werden musste.


7 Austritte aus der Vermögensabgrenzung der VGR oder Eintritte in diese sind beim Vermögensgut Grund und Boden die Ausnahme.

8 Die Berechnungen erfolgten auch hier getrennt für Landwirtschaftsflächen und Waldflächen, also gemäß den Unterkategorien der angewendeten Minimalklassifikation.

Tabelle 3

Umbewertungsgewinne/-verluste und Volumenänderungen 2012

	Bebautes Land			Landwirtschafts-/ Waldfläche	Flächen anderer Nutzung	Grund und Boden
	zusammen	zu Wohnbauten	zu Nichtwohn- bauten			
	Mrd. EUR					
Wertänderung	78,1	62,9	15,2	15,9	0,3	94,3
Umbewertungsgewinne/-verluste	60,4	48,4	12,0	16,4	0,4	77,2
Volumenänderungen	17,7	14,5	3,2	- 0,5	- 0,1	17,1
	%					
Anteil der Umbewertungsgewinne/-verluste an der Wertänderung	77,4	77,0	78,9	103,0	118,5	81,8
Anteil der Volumenänderungen an der Wertänderung	22,6	23,0	21,1	- 3,0	- 18,5	18,2

Die Ergebnisse für den Grund und Boden insgesamt sowie für das bebaute Land haben Eingang in die Gemeinschaftsveröffentlichung mit der Deutschen Bundesbank zu sektoralen und gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen gefunden. Wie in den VGR üblich werden auch diese Bilanzen jährlich überarbeitet. Dabei sollen künftig die Fortschreibungen am aktuellen Rand nach Vorliegen aktuellerer Bodenrichtwerte durch detailliertere Rechnungen ersetzt werden. Dieses Vorgehen ist im zweijährlichen Rhythmus gemäß Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts möglich, soweit die detaillierten durchschnittlichen Bodenrichtwerte vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse weiterhin zur Verfügung gestellt werden. 

LITERATURVERZEICHNIS

Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV). *Verzeichnis der flächenbezogenen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster und ihrer Begriffsbestimmungen*. 1991.

Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV). *ALKIS®- Grunddatenbestand und länderspezifische Inhalte*. 2015 [Zugriff am 29. Oktober 2015]. Verfügbar unter: www.adv-online.de

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA). *Immobilienmarktbericht Deutschland 2013*. Oldenburg 2014.

Arnold, Stephan. *Bereitstellung harmonisierter Landnutzungs- und Landbedeckungsstatistiken*. In: WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 2/2015, Seite 67 ff.

Billanitsch, Karin. *Ohne Grund und Boden. Die Länder wollen und müssen das veraltete Grundsteuermodell reformieren – doch bei der Frage nach einer einheitlichen Erhebungsgrundlage konkurrieren derzeit noch unterschiedliche Ansätze*. In: Berliner Zeitung vom 30. März 2013, Seite I02.

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL). *Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland*. Verschiedene Jahrgänge.

Bundeswaldinventur [Zugriff am 30. Oktober 2015]. Verfügbar unter: www.bundeswaldinventur.de

Deutsche Bundesbank. *Integrierte sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen für Deutschland*. In: Monatsbericht Januar 2008, Seite 31 ff., Frankfurt am Main.

Europäische Union. *Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen ESVG 2010*. Luxemburg 2014.

Europäische Union. *ESVG2010 – Lieferprogramm der Daten*. Luxemburg 2014.

European Union/OECD. *Eurostat-OECD compilation guide on land estimation*. Luxemburg 2015.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland, 2015. *Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)* [Zugriff am 30. Oktober 2015]. Verfügbar unter: www.gutachterausschuesse-online.de

Lützel, Heinrich. *Inflationsrechnung und Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen*. In: Statistische Information, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Seite 144 ff., Stuttgart 1984.

Schmalwasser, Oda/Schidlowski, Michael. *Kapitalstockrechnung in Deutschland*. In: Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 11/2006, Seite 1107 ff.

LITERATURVERZEICHNIS

Schmalwasser, Oda/Müller, Aloysius. *Gesamtwirtschaftliche und sektorale nichtfinanzielle Vermögensbilanzen*. In: *Wirtschaft und Statistik*. Ausgabe 2/2009, Seite 137 ff.

Schwabe, Sandra/Krause, Ingo. *Grundsteuer im Umbruch*. In: *Der Bezirk* 3/4 2012, Seite 6 ff.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. *Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung*. 2015a. [Zugriff am 30. Oktober 2015]. Verfügbar unter: www.regionalstatistik.de

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. *Regionalatlas Deutschland – Indikatoren des Themenbereichs ‚Bevölkerung‘*. 2015b. [Zugriff am 30. Oktober 2015]. Verfügbar unter: www.regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt/Deutsche Bundesbank. *Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999 – 2013*. Wiesbaden/Frankfurt am Main 2014.

Statistisches Bundesamt/Deutsche Bundesbank. *Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999 – 2014*. Wiesbaden/Frankfurt am Main 2015.

Statistisches Bundesamt. *Preisindizes für Wohnimmobilien*. 2015. [Zugriff am 30. Oktober 2015]. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Fachserie 3 Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Reihe 5.1 Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2013*. 2014a.

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Fachserie 17 Preise, Reihe 5 Kaufwerte für Bauland*. 2014b.

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Fachserie 17 Preise, Reihe 2.4 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke*. 2014c.

Vereinte Nationen/Europäische Kommission/Internationaler Währungsfonds/OECD/Weltbank. *System of National Accounts (2008)*. New York 2009.

Herausgeber

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

www.destatis.de

Schriftleitung

Dieter Sarreither, Präsident des Statistischen Bundesamtes

Redaktionsleitung: Kerstin Hänsel

Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns

www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge

zweimonatlich, erschienen im Dezember 2015

Das Archiv aller Ausgaben ab Januar 2001 finden Sie unter www.destatis.de/publikationen

Print

Einzelpreis: EUR 18,- (zzgl. Versand)

Jahresbezugspreis: EUR 108,- (zzgl. Versand)

Bestellnummer: 1010200-15006-1

ISSN 0043-6143

ISBN 978-3-8246-1035-8

Download (PDF)

Artikelnummer: 1010200-15006-4, ISSN 1619-2907

Vertriebspartner

IBRo Versandservice GmbH

Bereich Statistisches Bundesamt

Kastanienweg 1

D-18184 Roggentin

Telefon: +49 (0) 382 04 / 6 65 43

Telefax: +49 (0) 382 04 / 6 69 19

destatis@ibro.de

Papier: Metapaper Smooth, FSC-zertifiziert, klimaneutral, zu 61% aus regenerativen Energien

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.