

Statistischer Bericht

M I 6 – j/11

Kaufwerte für Bauland
in **Berlin 2011**

Impressum

Statistischer Bericht
M I 6 – j/11

Erscheinungsfolge: jährlich
Erschienen im **Juli 2012**

Preis

pdf-Version: kostenlos
Excel-Version: kostenlos
Druck-Version: 6,– EUR

Herausgeber

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Behlertstr. 3 a
14467 Potsdam
info@statistik-bbb.de
www.statistik-berlin-brandenburg.de

Tel. 0331 8173 - 1777
Fax 030 9028 - 4091

© **Amt für Statistik** Berlin-Brandenburg,
Potsdam, 2012
*Auszugsweise Vervielfältigung und
Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.*

Zeichenerklärung

0 weniger als die Hälfte von 1
in der letzten besetzten Stelle,
jedoch mehr als nichts
– nichts vorhanden
... Angabe fällt später an
() Aussagewert ist eingeschränkt
/ Zahlenwert nicht sicher genug
• Zahlenwert unbekannt oder
geheim zu halten
x Tabellenfach gesperrt
p vorläufige Zahl
r berichtigte Zahl
s geschätzte Zahl

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorbemerkungen

5

Tabellen

1 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011..... 7

2 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011 nach Baugebieten..... 8

3 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011 nach Stadtbezirken 9

Vorbemerkungen

Allgemeine Angaben zur Statistik

- **Bezeichnung der Statistik**

Statistik der Kaufwerte für Bauland

- **Berichtszeitraum**

Berichtsquartale und Berichtsjahr (mit Nachmeldungen)

- **Erhebungstermin**

Beginn des Folgequartals zum Berichtsquartal

- **Periodizität**

vierteljährlich bzw. jährlich

- **Regionaler Erhebungsbereich**

Land Brandenburg

- **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 Landes Brandenburg liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen. Die Statistik ist als Totalerhebung konzipiert.

- **Erhebungseinheiten**

Erhebungseinheit sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

- **Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Empfehlungen**

Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246), 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 3 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246).

Grunderwerbssteuergesetz (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 S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2081).

- **Geheimhaltung**

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Die Namen und Adressen der Befragten werden in keinem Fall an Dritte weitergegeben.

Zweck und Ziele der Statistik

- **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.

- **Zweck der Statistik**

Die Statistik soll einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg geben, indem wichtige Informationen hinsichtlich Anzahl der veräußerten Kauffälle, veräußerten Fläche, Kaufsumme und des durchschnittlichen Kaufwertes für verschiedene Baulandarten, Gemeindegroßenklassen und Baugebiete in tabellarischer Darstellung angeboten werden.

- **Hauptnutzer der Statistik**

Hauptnutzer der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind auf nationaler Ebene verschiedene Ressorts, insbesondere das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, die jeweiligen Landesressorts und die Deutsche Bundesbank. Daneben zählen auch Wirtschaftsverbände und Interessenverbände zu den Nutzern der Statistik.

- **Einbeziehung der Nutzer**

Eine Einbeziehung der Nutzer erfolgt nicht in planmäßiger Weise.

Erhebungsmethodik

- **Art der Datengewinnung**

siehe Erhebungsinstrumente und Berichtsweg

- **Stichprobenverfahren**

Entfällt, da die Statistik als Totalerhebung konzipiert ist.

- **Stichprobenumfang**

entfällt

- **Schichtung**

entfällt

- **Hochrechnung**

entfällt

- **Erhebungsinstrumente und Berichtsweg**

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhalten auf der Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes bzw. des Baugesetzbuches Kenntnis über die Grundstücksverkäufe durch die beurkundenden Stellen (in der Regel Notare). Bis 1995 erfolgte die Erfassung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Land Brandenburg über die Bewertungsstellen der Finanzämter auf der Grundlage der Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare. Ab 1996 werden für die Datengewinnung die Angaben der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geführten automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) genutzt.

Für jeden Kauffall eines unbebauten Grundstücks werden aus der AKS bundeseinheitliche Merkmale an das Statistische Landesamt übersandt. 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.

• **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 Gutachterausschüsse für eigene Zwecke erhoben haben. Die Gutachterausschüsse arbeiten computergestützt. Sie liefern die erforderlichen Informationen an das Statistische Landesamt elektronisch.

• **Dokumentation des Fragebogens**

Die elektronische Datenlieferung erfolgt auf der Grundlage eines bundeseinheitlichen Fragebogens.

Merkmale

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 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 Bau-parzellen 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 den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für die bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach 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 Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist 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 den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriebetriebe 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 von den Gemeinden ausgewiesen sind. Werden Flächen, die bisher zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, als Freiflächen ausgewiesen, aber weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind diese Flächen als land- und forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen.

Ergebnisse

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für Bauland sind hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen und Kaufsummen summarische Zusammenfassungen und hinsichtlich der Kaufwerte flächengewogene Durchschnitte.

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.

Bei Zeitreihen für Kreis- und Gebietsangaben gilt der Gebietsstand des jeweiligen Jahres.

Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Runden der Zahlen.

Für das Land Brandenburg werden jährlich Landesergebnisse veröffentlicht.

1 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011

Jahr	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²
2008	1 850	3 028	199,79	1 692	1 859	274,07	23	78	64,57
2009	1 583	2 559	171,13	1 415	1 883	199,93	42	53	86,52
2010	1 750	2 263	236,13	1 601	1 770	241,32	38	109	114,39
2011	1 892	2 471	286,17	1 754	1 922	335,90	26	34	63,80

2 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011 nach Baugebieten

Jahr	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²
Geschäftsgebiet									
2008	24	54	3 097,66	24	54	3 097,66	–	–	–
2009	17	28	1 527,01	17	28	1 527,01	–	–	–
2010	10	41	1 942,17	8	18	2 462,77	–	–	–
2011	28	82	2 345,87	27	81	2 366,76	–	–	–
Geschäftsgebiet und Wohngebiet gemischt									
2008	24	40	1 047,38	24	40	1 047,38	–	–	–
2009	4	12	464,67	4	12	464,67	–	–	–
2010	14	26	976,49	14	26	976,49	–	–	–
2011	22	50	870,67	21	49	876,06	–	–	–
Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
2008	339	496	247,40	324	437	268,91	7	54	77,59
2009	297	529	212,42	284	518	209,24	3	•	•
2010	343	546	336,92	333	510	341,25	2	•	•
2011	343	580	367,79	338	578	367,92	1	•	•
Wohngebiet in offener Bauweise									
2008	1 332	1 321	136,52	1 316	1 300	137,93	15	20	40,46
2009	1 153	1 377	161,88	1 110	1 324	165,73	39	49	55,09
2010	1 285	1 296	145,33	1 246	1 216	150,75	36	79	57,17
2011	1 392	1 244	161,04	1 367	1 210	163,74	25	34	64,68
Industriegebiet									
2008	131	1 117	82,63	4	28	109,70	1	•	•
2009	112	613	88,32	–	–	–	–	–	–
2010	98	354	162,84	–	–	–	–	–	–
2011	107	516	114,04	1	•	•	–	–	–

3 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011 nach Stadtbezirken

Jahr	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²
Mitte									
2008	84	162	1 279,85	73	97	1 996,16	–	–	–
2009	75	95	648,51	60	75	766,13	1	•	•
2010	78	102	1 545,94	64	70	1 681,91	–	–	–
2011	72	144	1 712,09	67	138	1 768,07	–	–	–
Friedrichshain-Kreuzberg									
2008	39	75	531,22	34	64	618,22	–	–	–
2009	45	37	384,87	37	31	432,61	–	–	–
2010	52	96	343,68	48	64	386,32	1	•	•
2011	54	111	573,51	52	108	586,70	–	–	–
Pankow									
2008	386	473	134,39	373	331	166,49	3	•	•
2009	313	357	151,26	273	302	156,13	29	21	66,68
2010	305	294	198,85	282	253	211,70	12	8	79,30
2011	369	378	215,54	347	351	226,84	13	8	76,84
Charlottenburg-Wilmersdorf									
2008	32	67	449,01	23	36	607,95	1	•	•
2009	40	89	755,89	37	77	776,77	–	–	–
2010	48	89	479,62	41	46	615,41	–	–	–
2011	71	91	669,20	70	83	697,43	–	–	–
Spandau									
2008	145	297	101,12	130	123	133,49	–	–	–
2009	132	199	88,33	124	103	132,01	–	–	–
2010	169	180	123,49	158	145	143,92	–	–	–
2011	159	245	125,47	151	162	141,52	1	•	•
Steglitz-Zehlendorf									
2008	88	232	290,70	81	184	335,69	–	–	–
2009	99	410	217,52	93	388	226,11	–	–	–
2010	121	170	261,64	112	152	281,75	–	–	–
2011	99	208	254,73	87	132	303,80	–	–	–
Tempelhof-Schöneberg									
2008	52	185	106,86	45	144	105,84	–	–	–
2009	51	110	150,51	39	37	310,59	–	–	–
2010	68	134	271,77	58	94	338,06	–	–	–
2011	64	127	183,13	49	59	291,42	–	–	–
Neukölln									
2008	85	356	69,76	68	69	121,54	1	•	•
2009	89	96	83,12	80	91	82,18	–	–	–
2010	105	199	179,04	95	136	129,72	–	–	–
2011	52	48	169,59	48	43	176,77	–	–	–
Treptow-Köpenick									
2008	320	387	126,83	289	286	146,78	14	25	46,38
2009	270	454	85,93	243	255	96,26	10	13	57,56
2010	295	361	97,97	258	261	107,11	21	68	51,07
2011	319	400	122,63	301	305	135,03	2	•	•

3 Kaufwerte für Bauland 2008 bis 2011 nach Stadtbezirken

Jahr	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²	Anzahl	1000 m²	EUR/m²
Marzahn-Hellersdorf									
2008	415	445	88,58	409	338	97,37	–	–	–
2009	282	355	78,42	274	296	82,51	1	•	•
2010	267	289	98,63	263	273	98,54	–	–	–
2011	361	389	98,43	338	320	106,01	10	8	47,76
Lichtenberg									
2008	128	215	85,73	105	100	113,22	3	•	•
2009	115	293	103,76	90	171	103,79	–	–	–
2010	142	253	93,02	128	193	104,20	4	3	124,02
2011	133	199	145,87	116	121	147,45	–	–	–
Reinickendorf									
2008	76	132	107,56	62	86	130,78	1	•	•
2009	72	64	184,40	65	55	200,40	1	•	•
2010	100	96	169,47	94	83	181,56	–	–	–
2011	139	131	181,45	128	100	193,25	–	–	–
Berlin									
2008	1 850	3 028	199,79	1 692	1 859	274,07	23	78	64,57
2009	1 583	2 559	171,13	1 415	1 883	199,93	42	53	86,52
2010	1 750	2 263	236,13	1 601	1 770	241,32	38	109	114,39
2011	1 892	2 471	286,17	1 754	1 922	335,90	26	34	63,80

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 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 Erhebungsergebnisse.

Produkte und Dienstleistungen

Informationsservice

info@statistik-bbb.de
mit statistischen Informationen für jedermann und Beratung sowie maßgeschneiderte Aufbereitungen von Daten über Berlin und Brandenburg.
Auskunft, Beratung, Pressedienst sowie Fachbibliothek.

Standort Potsdam

Behlertstraße 3a, 14467 Potsdam
Tel. 0331 8173 - 1777
Fax 030 9028 - 4091
Mo – Do 9 – 15 Uhr, Fr 9 – 14 Uhr

Standort Berlin

Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

Bibliothek
Tel. 030 9021 - 3540
Mo – Do 9 – 15 Uhr, Fr 9 – 14 Uhr

Internet-Angebot

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

Statistische Jahrbücher

mit einer Vielzahl von Tabellen aus nahezu allen Arbeitsgebieten der amtlichen Statistik.

Statistische Berichte

mit Ergebnissen der einzelnen Statistiken in Tabellen in tiefer sachlicher Gliederung und Grafiken zur Veranschaulichung von Entwicklungen und Strukturen.
Mit dieser Reihe werden die bisherigen Veröffentlichungen Statistischer Berichte aus dem Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg sowie dem Statistischen Landesamt Berlin fortgesetzt.

Datenangebot aus dem Sachgebiet

Informationen zu dieser Veröffentlichung

Referat 45
Tel. 030 9021-3280
Fax 030 9028-4026
preise.brandenburg@statistik-bbb.de

Weitere Veröffentlichungen zum Thema

Statistische Berichte:

- Verbraucherpreisindex
M I 2
- Preisindizes für Bauwerke
M I 4
- Kaufwerte für Bauland
M I 6