

Diehl-Wolf, Eva-Maria

Article

Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken

WISTA – Wirtschaft und Statistik

Provided in Cooperation with:

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Suggested Citation: Diehl-Wolf, Eva-Maria (2021) : Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken, WISTA – Wirtschaft und Statistik, ISSN 1619-2907, Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden, Vol. 73, Iss. 4, pp. 87-95

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/237403>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

NEUKONZEPTION DER BODENMARKTSTATISTIKEN

Eva-Maria Diehl-Wolf

↳ **Schlüsselwörter:** Preisstatistik – Bodenmarkt – Bauland – Landwirtschaftliche Grundstücke – Kaufwerte

ZUSAMMENFASSUNG

Die Bodenmarktstatistiken – das sind die Statistiken der Kaufwerte für Bauland und der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke – bestehen seit mehreren Jahrzehnten. Neue europäische Anforderungen im Agrarstatistiksektor haben zu einer Überarbeitung sowohl der Abgrenzungen als auch der Merkmalskataloge beider Statistiken geführt. Ab dem Berichtsjahr 2021 erfolgt die Meldung der Transaktionsfälle von Grundstücken zudem erstmals über ein Onlineverfahren. Die gemeldeten Fälle werden standardisiert in einem gemeinsamen Fachverfahren aufbereitet, anschließend die Geheimhaltung maschinell durchgeführt und schließlich automatisiert in Veröffentlichungstabellen überführt. Der vorliegende Aufsatz beschreibt die Überarbeitung der beiden Statistiken und beleuchtet die sich daraus ergebenden Informationspotenziale.

↳ **Keywords:** price statistics – land market – building land – agricultural land – purchase values

ABSTRACT

Land market statistics, i. e. the statistics of purchase values of building land and purchase values of agricultural land, have existed for several decades. New European requirements for the sector of agricultural statistics have now led to a revision of both the delimitations and the lists of variables of the two sets of statistics. From the reference year 2021 onwards, transactions of land will be reported for the first time via an online procedure. The transactions reported will be processed in a standardised way, using a specialised IT application for all the statistical offices. Automatic processes will then be implemented to ensure data confidentiality and to transfer the data into publication tables. This article describes the revision of the two sets of statistics and highlights the resulting information potential.



Eva-Maria Diehl-Wolf

ist Diplom-Sozialwissenschaftlerin und seit 2015 Referentin im Referat „Agrar-, Bau- und Immobilienpreise“ des Statistischen Bundesamtes. Sie befasst sich vor allem mit der Weiterentwicklung verschiedener zentraler und dezentraler Preisstatistiken, aktuell in den Bereichen Bodenmarkt und Landwirtschaft.

1

Neue Anforderungen an die Bodenmarktstatistiken

Fast täglich berichten die Medien von steigenden Immobilienpreisen und beziehen sich dabei häufig auf Daten des Statistischen Bundesamtes. Das Interesse an solchen Daten besteht schon seit Jahrzehnten, wengleich nicht immer so stark ausgeprägt wie heute. Zwei Statistiken mit einer weit zurückreichenden Geschichte sind die Statistik der Kaufwerte für Bauland (KWB-Statistik) und die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (KWL-Statistik). Sie geben als eine Art „Grundstückswechselstatistiken“ einen Überblick über den Markt für Bauland beziehungsweise landwirtschaftliche Grundstücke in Deutschland. Die Statistischen Ämter der Länder weisen die Merkmale und Strukturen der im Berichtszeitraum vollzogenen Transaktionen zu den entsprechenden Grundstücken für die jeweiligen Bundesländer und für tiefer regionalisierte Ebenen aus. Das Statistische Bundesamt erstellt das Bundesergebnis.

Bis zum Jahr 1960 gab es im früheren Bundesgebiet eine Preisbindung für Baulandgrundstücke. Nach Aufhebung dieser Regelung entstand schnell Bedarf an einer Statistik über Baulandpreise (Statistisches Bundesamt, 1963). Um auch die Preisentwicklungen bei Käufen landwirtschaftlicher Flächen zu erfassen, wurde im Jahr 1973 die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke eingeführt.

In beiden Statistiken erfolgten in unregelmäßigen Abständen kleinere Anpassungen, beispielsweise um neue Veröffentlichungspositionen, jedoch keine grundlegenden Überarbeitungen. Eine neue europäische Rechtsverordnung zu Statistiken über landwirtschaftliche Betriebsmittel und die landwirtschaftliche Erzeugung (SAIO: Statistics on Agricultural Input and Output) soll auch Landwirtschaftspreise – und damit Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke – regeln. Sie legt sowohl die definitorische Grundlage der Flächen als auch die Kauffallabgrenzung neu fest und soll noch 2021 in Kraft treten. Daher ist die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke an die neuen europäischen Vorgaben anzupassen. In diesem Zusammenhang haben die Statistischen Ämter des Bundes

und der Länder ebenfalls eine Überarbeitung der KWB-Statistik angestoßen.

Die Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken spiegelt sich auch im novellierten Preisstatistikgesetz wider, das in § 7 Nr. 1 wichtige Merkmale dieser Statistiken rechtlich regelt:

«Die Statistik nach § 2 Nr. 5 [Preise für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen] erfasst

1. die Preise für nach Arten und Merkmalen bezeichnete Grundstücke, Gebäude und Wohnungen,
2. Angaben darüber, ob es sich bei den Käuferinnen und Käufern sowie den Verkäuferinnen und Verkäufern jeweils um natürliche Personen, juristische Personen des öffentlichen und des Privatrechts handelt,
3. die Angabe über das Vorhandensein einer familiären Beziehung zwischen den Käuferinnen und Käufern und den Verkäuferinnen und Verkäufern sowie
4. für die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke zusätzlich die Angabe darüber, ob es sich bei den Käuferinnen und Käufern sowie bei den Verkäuferinnen und Verkäufern um eine Landwirtin oder einen Landwirt oder eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt handelt.»

Bis das novellierte Preisstatistikgesetz Anfang 2020 in dieser Form in Kraft trat, war in § 7 Nr. 1 Preisstatistikgesetz lediglich geregelt, dass die Statistiken über Grundstücke die Preise für nach Arten und Merkmalen bezeichnete Grundstücke erfassen.

Der folgende Beitrag stellt die Neuerungen der Kaufwertestatistiken vor: Kapitel 2 beschreibt die Neukonzeption im Einzelnen, Kapitel 3 stellt die künftige Datenbereitstellung und potenzielle Auswertungsmöglichkeiten dar. Das letzte Kapitel gibt einen Ausblick auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten der Bodenmarktstatistiken.

2

Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken

Bereits im Jahr 2003 hat der Statistische Verbund¹ die Entscheidung getroffen, den Produktionsprozess der amtlichen Statistik in Deutschland zu standardisieren (Blumöhr und andere, 2017). Demnach sind die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder angehalten, bestimmte IT-Werkzeuge und Schnittstellen zu nutzen, wo immer dies möglich ist (Standardisierung der Prozesse, kurz: SteP). Diese Werkzeuge stellen die einheitliche Bearbeitung in allen statistischen Ämtern sicher. So erfolgte auch bei der Neukonzeption der Kaufwertstatistiken eine Prüfung, ob und wie die zur Verfügung stehenden SteP-Werkzeuge implementiert werden konnten – ein wichtiger Schritt in Richtung Vereinheitlichung der beiden Statistiken. Neben den notwendigen inhaltlichen Anpassungen sollte eine Online-Erhebung etabliert, ein gemeinsames Fachverfahren entwickelt und eine koordinierte maschinelle Geheimhaltung wie auch Tabellierung mit abgestimmtem Veröffentlichungsprogramm umgesetzt werden. Einen Überblick über den neuen Ablauf der Bodenmarktstatistiken gibt [Grafik 1](#).

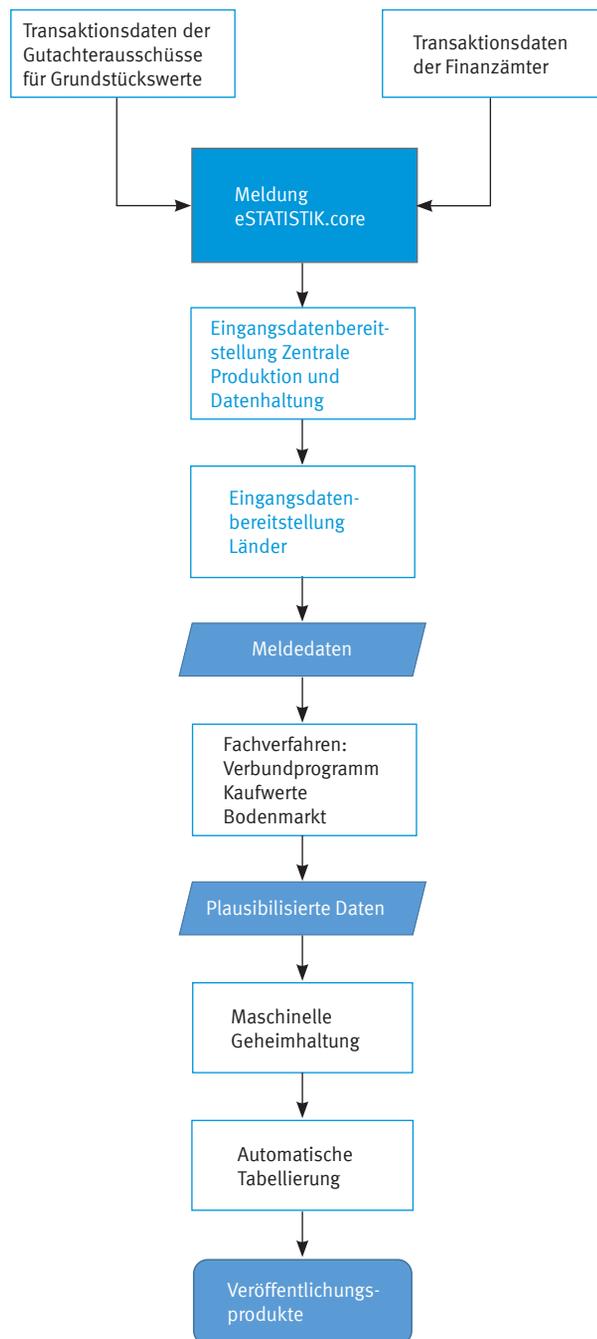
2.1 Einführung einer Online-Erhebung

Jeder Kaufakt einer Immobilie muss laut §311b des Bürgerlichen Gesetzbuchs mittels eines Kaufvertrags notariell beurkundet werden. Diese Kaufverträge werden durch die Notare in Kopie an das zuständige Finanzamt zur Feststellung der Grunderwerbsteuer übermittelt. Darüber hinaus erhält auch der am Ort des veräußerten Grundstücks ansässige Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kopie des Vertrags. Die Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen und werten diese für die Festlegung von Bodenrichtwerten und als Grundlage für gutachterliche Wertermittlungen sowie allgemein für die Dokumentation wesentlicher Entwicklungen am Grundstücksmarkt aus. Beide Institutionen stellen die Berichtsstellen der Bodenmarktstatistiken dar.

1 Der Begriff Statistischer Verbund bezeichnet die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

Grafik 1

Ablauf der Statistikproduktion der Bodenmarktstatistiken ab dem Berichtsjahr 2021



2021 - 0288

Die Hauptanforderung an eine standardisierte Online-Erhebung bei den Kaufwertestatistiken war, den Umstellungsprozess, der teilweise noch die Ablösung von Papiermeldungen enthielt, überschaubar zu halten,

um die Berichtspflichtigen möglichst wenig zusätzlich zu belasten beziehungsweise bestenfalls zu entlasten. Auch die künftige Datenabgabe sollte einfach möglich sein. Ab dem Berichtsjahr 2021 werden hauptsächlich Gutachterausschüsse als Meldestellen herangezogen. Diese sind seit einigen Jahren bereits für die zentrale Statistik des Häuserpreisindex berichtspflichtig (siehe unter anderem Schöneich/Teske, 2020). Bei dieser Statistik kommt für die Datenabgabe das Meldeverfahren eSTATISTIK.core zum Einsatz, das sollte nach Möglichkeit auch für die Kaufwertestatistiken genutzt werden (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014). Hier erstellen die Berichtsstellen entweder eine CSV-Datei nach einer festen Datensatzbeschreibung und laden diese über eine bereitstehende Webanwendung hoch oder sie nutzen eine Schnittstelle, die aus den digital vorliegenden Daten automatisch eine XML-Datei erstellt und automatisiert übermittelt. Aufgrund der Struktur der Transaktionen, die die Basis der Bodenmarktstatistiken bilden, sollten die Gutachterausschüsse und Finanzämter nicht jeden einzelnen Kauffall in einen Online-Fragebogen eintragen müssen, was den Ausschlag für .CORE gab. Seit dem Beginn des Berichtsjahres 2021 übermitteln die Berichtsstellen nun auf diesem Weg.

2.2 Neue Abgrenzungen und Merkmale

Grund für die Überarbeitung der KWL-Statistik war die Vorbereitung auf die mit der europäischen SAIO-Rahmenverordnung entstehenden Lieferverpflichtungen. Diese Rahmenverordnung wird nicht nur den landwirtschaftlichen Bodenmarkt, sondern alle Agrarstatistiken umfassen. Daher findet künftig die in diesen Statistiken übliche Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) auch bei der KWL-Statistik Anwendung. Im Unterschied zur bisher genutzten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung umfasst die LF auch Gartenbauflächen. Entsprechende Grundstücke werden also bei der KWL-Statistik künftig ebenfalls einbezogen. Bei Gartenbauflächen ist aufgrund ihrer besonderen Beschaffenheit eine andere Preissetzung als beim klassischen Acker- oder Grünland zu erwarten.

Um die Preisverhältnisse der verschiedenen Flächenarten später darstellen zu können, wurde der Merkmalskatalog neben der Gesamtfläche um die Darunterpositionen der Flächen des Ackerlands, Grünlands und der sonstigen LF erweitert. Darüber hinaus wurde die

Erhebung von Informationen über Verkäuferin/Verkäufer und Erwerberin/Erwerber um den Status Landwirtin/Landwirt beziehungsweise Nichtlandwirtin/-landwirt ergänzt. Hierdurch soll es möglich sein, außersektorale Veräußerungsfälle zu identifizieren. Der rechtliche Status wird weiterhin unterteilt nach Privatpersonen, juristischen Personen des privaten sowie des öffentlichen Rechts erfasst. Neu erfragte Merkmale sind das Vorhandensein einer familiären Beziehung zwischen den Vertragsparteien sowie die geplante künftige landwirtschaftliche Nutzung. Zudem sollen die Meldenden ab dem Berichtsjahr 2021 angeben, ob es sich bei der Transaktion um einen ungewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt. Dieser kann beispielsweise bei besonderen Zuschnitten des Grundstücks, aber auch aufgrund der bislang nicht zu erfassenden Eigentumsübergänge aufgrund eines Tauschs, einer Schenkung, Vererbung, Flurbereinigung, Enteignung oder Zwangsversteigerung vorliegen. Bisher wurden diese Fälle von den Gutachterausschüssen beziehungsweise den Finanzämtern als solche eingestuft und nicht an die zuständigen Statistischen Landesämter übermittelt. Künftig sollen auch diese entsprechend gekennzeichneten Transaktionen gemeldet werden, um ihre Bedeutung für den Gesamtmarkt beurteilen zu können. Einen Überblick über die bisherigen und neuen Merkmale gibt [Übersicht 1](#).² Die bisher auszuschließenden Grundstücke³ sollen auch nach der neuen Abgrenzung nicht in die Statistik einfließen. Nach wie vor soll die Größe des veräußerten Grundstücks mindestens 0,1 Hektar umfassen.

Bei der KWB-Statistik wurden vorrangig begriffliche Anpassungen vorgenommen beziehungsweise Merkmalsausprägungen vereinfacht. So wurden die Rechtsformen von Veräußerin/Veräußerer beziehungsweise Erwerberin/Erwerber auf natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts zusammengefasst. Das Vorhandensein eines Verwandtschaftsverhältnisses wurde um die Ehepartnerin/den Ehepartner erweitert und entspricht damit der familiären

2 Die genauen Merkmalsbezeichnungen können sich unterscheiden und werden in den Übersichten 1 und 2 allgemeiner beziehungsweise vereinfacht dargestellt.

3 Bei der bisherigen KWL-Statistik ausgeschlossen waren Transaktionen von Baulandgrundstücken, Verkäufe von landwirtschaftlichen Hofstellen, Verkäufe von lebendem oder totem Inventar, Eigentumsübergänge aufgrund eines Tauschs, einer Schenkung, Vererbung, Flurbereinigung, Enteignung oder Zwangsversteigerung, Grundstückserwerbe unter besonderen Bedingungen entsprechend dem Grunderwerbsteuergesetz sowie preisbegünstigte Grundstücksveräußerungen im Sinne der Flächenerwerbsverordnung.

Übersicht 1

Merkmalkatalog der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (KWL-Statistik)

Bis Berichtsjahr 2020	Ab Berichtsjahr 2021
Regionalangaben	
Kaufdatum	
Rechtsform Veräußerer/Veräußerin	
Rechtsform Erwerber/Erwerberin	
	Status Landwirt Veräußerer/Veräußerin
	Status Landwirt Erwerber/Erwerberin
	Familiäre Beziehung
Art des veräußerten Grundstücks	
Gesamtfläche	
	Fläche Ackerland
	Fläche Grünland
Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche
Geldleistung	Kaufpreis
Übernommene Hypotheken usw.	
Wert Tauschgrundstück	
Sonstige Leistungen	
Summe Gegenleistungen	
	Gesamtpreis für mehrere Flurstücke ja/nein
	Umfang Transaktion
	Künftige landwirtschaftliche Nutzung
Ertragsmesszahl	
	Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr

Beziehung. Bei der Art des Grundstücks fallen baureifes Land und Rohbauland nun unter den Oberbegriff Wohnbauland. Das Industrieland wurde umbenannt in „Wirtschaftlich genutztes Bauland“, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen werden gemeinsam mit allen Baugrundstücksarten, die nicht unter die vorgegebenen Kategorien fallen, subsumiert. Auf den ersten Blick scheint das Merkmal Art der Baufläche neu zu sein. Hierunter verbirgt sich die ehemalige Art des Baugebiets. Das Merkmal entspricht somit nun den Begrifflichkeiten der Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke). Die Grundstücksfläche wird auch weiterhin erhoben. Der Kaufpreis kann künftig auf zwei Arten übermittelt werden: als Vertragspreis, der dem Kaufvertrag entstammt, und/oder als bereinigter Preis. Während der Vertragspreis einen Gesamtpreis für das Grundstück einschließlich weiterer Wertgegenstände, Rechte und/oder Pflichten darstellt, ist im berei-

nigten Preis ausschließlich der reine Grundstückspreis enthalten. Weisen Preise eine ungewöhnliche Struktur auf, können ab dem Berichtsjahr 2021 der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie der Bodenrichtwert als Plausibilisierungsmerkmale herangezogen werden. Wie auch bei der KWL-Statistik sollen bei der KWB-Statistik ungewöhnliche Geschäftsverkehre künftig durch die Berichtsstellen gemeldet werden, jedoch als solche gekennzeichnet. An den bisherigen Erhebungsabgrenzungen ändert sich nichts. Die Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Erhebungsmerkmalen fasst [Übersicht 2](#) zusammen.

Übersicht 2

Merkmalkatalog der Statistik der Kaufwerte für Bauland (KWB-Statistik)

Bis Berichtsjahr 2020	Ab Berichtsjahr 2021
Regionalangaben	
Kaufdatum	
Rechtsform Veräußerer/Veräußerin	
Rechtsform Erwerber/Erwerberin	
Verwandtschaftsverhältnis	Familiäre Beziehung
Art des Grundstücks	
Art des Baugebiets	Art der Baufläche
Kaufpreis	Vertragspreis
	Bereinigter Preis
Grundstücksfläche	
	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
	Bodenrichtwert
	Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr

Mit der Überarbeitung der Kaufwertestatistiken wurden zum einen die Begrifflichkeiten dieser beiden Erhebungen angeglichen. Zum anderen wurde – wo sinnvoll – auch die Begrifflichkeit beim Häuserpreisindex berücksichtigt, der oft gemeinsam mit der KWB-Statistik für die Beurteilung des Immobilienmarkts durch Nutzerinnen und Nutzer verwendet wird.

2.3 Neuentwicklung eines Fachverfahrens

Bereits zu Beginn der Arbeiten zur Neukonzeption der Kaufwertestatistiken stand fest, dass ein gemeinsames Fachverfahren entwickelt werden sollte, um die Melde-daten so effizient wie möglich zu verarbeiten und im Verbund nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Zudem wurde eine Standardisierung der Plausibilitätsprüfungen angestrebt.

Das Verbundprogramm „Kaufwerte Bodenmarkt“, kurz KWBo, wurde als Anwendung mit je einem Programmteil für die beiden Kaufwertestatistiken entwickelt. Die Bearbeiterinnen und Bearbeiter in den Statistischen Landesämtern arbeiten dabei auf der gleichen Oberfläche, die mit statistikspezifischen Aufbereitungsschritten ausgestattet ist.

Die Daten der Gutachterausschüsse und Finanzämter gehen über das Online-Meldeverfahren eSTATISIK.core ein und werden von dort an die zentrale Eingangsdatenbank des Landes weitergeleitet, das für die Bodenmarktstatistiken die Produktion und Datenhaltung zentral hostet (ZPD). Von dort gelangen sie in die Eingangsdatenbanken der einzelnen Statistischen Landesämter (siehe Grafik 1). Über eine Importschnittstelle werden die Kauffälle sodann in das KWBo-Programm geladen. Hier startet die Aufbereitung der Einzeldaten. Zur Prüfung auf Plausibilität wurden weitgehend verbundweit gültige Parameter definiert. Darunter fallen Prüfungen auf formale Korrektheit, beispielsweise Datumsangaben oder die Existenz des Gemeindeschlüssels. Darüber hinaus werden die Merkmalsausprägungen auf Sinnhaftigkeit geprüft. Dies umfasst unter anderem die Kombination bestimmter Merkmale, beispielsweise ob die Erwerberin/der Erwerber Landwirtin/Landwirt ist, aber künftig keine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche vorgesehen ist. Um auf regionale Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen einzugehen, werden zudem jährlich Ober- und Untergrenzen der Quadratmeter- (KWB) beziehungsweise Hektarpreise (KWL) auf Kreisebene ermittelt und im Programm hinterlegt. Das Statistische Bundesamt verwaltet die benötigten Metadaten (Plausibilitätsprüfungen, Gemeindeverzeichnis, Ober- und Untergrenzen sowie Gemeindeschlüssel-Berichtsstellenlisten) als Leitdateien. So wird sichergestellt, dass alle Statistischen Landesämter mit einem identischen Stand arbeiten. Sofern vordefinierte Fehler der Plausibilitätsprüfungen erkannt werden, obliegt es den Bearbei-

terinnen und Bearbeitern, den Fall durch Rückfragen bei den Berichtsstellen zu klären oder den Fehler auf Basis der vorliegenden Informationen zu bereinigen.

Ist die Datenaufbereitung abgeschlossen, exportiert das Statistische Bundesamt die plausibilisierten Einzeldaten, um sie für den nächsten Verarbeitungsschritt, die statistische Geheimhaltung, bereitzustellen.

3

Künftige Datenbereitstellung und potenzielle Auswertungsmöglichkeiten

3.1 Einführung einer koordinierten Geheimhaltung

Die Geheimhaltungspflicht in der Bundesstatistik ist in §16 Bundesstatistikgesetz geregelt. Demnach sind Einzelangaben, die zu statistischen Ergebnissen zusammengefasst werden, geheim zu halten. Es darf nicht möglich sein, auf Werte einzelner Unternehmen oder Personen zu schließen. Bei den Kaufwertestatistiken sollen auch die Daten einzelner Transaktionen geheim gehalten werden.

Bei der Überarbeitung der Bodenmarktstatistiken hat der Statistische Verbund beschlossen, künftig ein einheitliches Geheimhaltungsverfahren anzuwenden und dieses zu automatisieren. Nach dem Abschluss der Aufbereitung in den Ländern werden die Einzeldaten ab dem Berichtsjahr 2021 mittels der Zellspernung mit p%-Regel primär und sekundär geheim gehalten (Giessing/Dittrich, 2006). Eine Geheimhaltung wird durchgeführt, wenn die Differenz zwischen dem Tabellenwert und dem nächstkleineren Einzelwert den größten Einzelwert – in diesem Fall – um weniger als 5 % übersteigt (p%-Regel). Außerdem greift die Mindestfallzahlregel, wenn weniger als drei Transaktionen zum Ergebnis beitragen. Auf diese Art primär gesperrte Werte benötigen eine Gegen-sperrung, um Rückrechnungen auf Einzelfälle auszu-schließen. Das gewählte Verfahren wird automatisiert mithilfe des Softwarepakets τ -ARGUS zentral für alle Länderdaten durchgeführt. Dazu ist es notwendig, alle Einzeldaten zeitgleich verarbeiten zu können. Eine nach-trägliche Integration weiterer Daten ist nicht möglich.

Grundvoraussetzung für die Entwicklung der Geheimhaltung war ein abgestimmtes Veröffentlichungsprogramm. Nach dessen Struktur werden die Einzeldaten zu den zu veröffentlichenden Ergebnissen aggregiert und können so in Veröffentlichungsprodukte überführt werden. Auch dieser Schritt erfolgt nach der Überarbeitung der Kaufwertestatistiken automatisiert.

3.2 Neues Veröffentlichungsprogramm

Bislang galt für die KWL-Statistik keine verpflichtende Datenlieferung an das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat). Mit dem Inkrafttreten der SAIO-Rahmenverordnung wird sich dies ändern. Das Statistische Bundesamt wird ab dem Berichtsjahr 2021 jährlich Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen, unterteilt nach Ackerland und (Dauer)Grünland, ab NUTS2-Ebene (Regierungsbezirke und ehemalige Regierungsbezirke) bereitstellen (Statistisches Bundesamt, 2021). Diese Kaufwerte werden gemäß den europäischen Vorgaben flächengewichtet und national als europäisch harmonisierte Kaufwerte veröffentlicht. Von der Ergebniserstellung ausgeschlossen sind Kaufakte zwischen Personen mit einer familiären Beziehung, solche, bei denen die öffentliche Hand beteiligt war, und solche, bei denen für die Flächen keine weitere landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Die Berechnung der nationalen Kaufwerte durch die Statistischen Ämter der Länder und das Statistische Bundesamt folgt weiterhin der Methodik der einfachen Durchschnitte auf ihrer jeweiligen regionalen Ebene. Wo bislang jedoch nur Ergebnisse für die Gesamtfläche und die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung vorlagen, sollen die Veröffentlichungstabellen ab dem Berichtsjahr 2021 jeweils nach Gesamtfläche, Ackerland, (Dauer)Grünland, landwirtschaftlich genutzter Fläche und sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen unterschieden werden. Da es zu dieser detaillierten Abgrenzung bislang nur sehr wenige Erfahrungswerte gibt, muss sich im Berichtsjahr 2021 zeigen, ob eine Veröffentlichung tatsächlich für alle Flächenarten infrage kommt, oder ob aufgrund von zu geringen Fallzahlen darauf verzichtet werden muss. Als maximales Veröffentlichungsprogramm sollen Informationen zu den Veräußerungsfällen, veräußerten Flächen, Kaufsummen, Kaufwerten, Flächen je Veräußerungsfall sowie Ertragsmesszahlen je Hektar zur Verfügung gestellt werden. Diese werden gegliedert in Verkäufe zum Verkehrs-

wert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (teilweise nach Ertragsmesszahlen und Größenklassen aufgeschlüsselt) sowie mit weiteren Gegenständen, Rechten und Pflichten. Auch Zeitreihen sind vorgesehen, jedoch erst sinnvoll, wenn die überarbeitete Statistik bereits längere Zeit produziert worden ist. Schließlich soll es einen Überblick über die Struktur der ungewöhnlichen Geschäftsverkehre (siehe Abschnitt 2.2) geben. Erstmals sollen die neuen Veröffentlichungstabellen zum 30. Juni 2022 für das Berichtsjahr 2021 verfügbar sein, mehr als zwei Monate schneller im Vergleich zum bisherigen Vorgehen.

Bis zum Berichtsjahr 2020 wurden auch für Quartalsergebnisse der KWB-Statistik ausführliche Veröffentlichungstabellen erzeugt. Ab dem Berichtsjahr 2021 werden diese in einer Übersichtstabelle zusammengefasst, die die wichtigsten Merkmale Kauffälle, Kaufflächen, Kaufsummen und Kaufwerte untergliedert nach Art des Grundstücks und Art der Baufläche enthält. Die Quartalsergebnisse sollen 125 Tage nach dem Quartalsabschluss und somit etwa zwei Wochen früher als bisher zur Verfügung stehen. Sie werden nur die Transaktionen enthalten, die tatsächlich für das entsprechende Quartal durch die Gutachterausschüsse beziehungsweise Finanzämter gemeldet wurden. Diese vorläufigen Ergebnisse werden im Folgejahr zum 30. Juni um nachträglich gelieferte Kauffälle aktualisiert und zeitgleich mit dem Jahresergebnis sowie dem Jahresergebnis der KWL-Statistik bereitgestellt. Die Jahrestabellen⁴ informieren umfassender über die stattgefundenen Transaktionen als die Übersichtstabelle mit den Quartalsergebnissen. Die Kauffälle, Kaufflächen, Kaufsummen und Kaufwerte werden jeweils gegliedert nach Art des Grundstücks beziehungsweise Art der Baufläche sowie unterteilt nach Gemeindegrößenklassen, Grundstücksgrößenklassen sowie Preisklassen. Darüber hinaus sind gesonderte Tabellen für die Kombinationen Grundstücksgrößenklassen und Gemeindegrößenklassen sowie Preisklassen und Gemeindegrößenklassen vorgesehen. Zusätzlich findet weiterhin eine Befüllung der Regionaldatenbank statt. Auch die bislang bei der KWB-Statistik vorliegenden langen Reihen sollen fortgesetzt werden. Ob und in welchem Umfang dies möglich ist, ist noch nicht abschließend geprüft.

4 Prinzipiell stellen die dargestellten Tabellen den maximalen Veröffentlichungsrahmen dar, auf dem die Geheimhaltungsroutinen beruhen.

Über welche Medien es die Ergebnisse verbreitet, entscheidet jedes statistische Amt selbst. Das Statistische Bundesamt wird weiterhin vor allem die Datenbank GENESIS-Online nutzen.

4

Fazit und Ausblick

Die Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken erfüllt nicht nur rechtliche Vorgaben und europäische Datenanforderungen. Sowohl für die Meldenden als auch die Nutzerinnen und Nutzer der Statistiken ergeben sich weitere Vorteile. Vor allem bei der KWL-Statistik bietet das neue Merkmalsprogramm zusätzliches Informationspotenzial, beispielsweise über die verschiedenen Flächenarten Ackerland, Grünland und landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das eingesetzte Online-Meldevorgang ermöglicht es, Transaktionsdaten schneller, standardisiert und sicher zu übermitteln. Die zentrale Geheimhaltung und automatisierte Tabellierung führen zu einem einheitlichen Veröffentlichungsprogramm und damit zur Vergleichbarkeit der bundesweit veröffentlichten regionalen Daten. Durch den zusätzlichen Einsatz des neuen Verbundprogramms liegen die Quartalsergebnisse der KWB-Statistik künftig zwei Wochen und die Jahresergebnisse beider Statistiken sogar über zwei Monate schneller vor.

Auch nach der generellen Überarbeitung in allen Bereichen der Statistikproduktion besteht bei beiden Bodenmarktstatistiken nach wie vor Entwicklungspotenzial. Bei der KWL-Statistik ist es durch die Erhebung des Status der Landwirtin/des Landwirts beispielsweise künftig theoretisch möglich, eine Aussage über außersektorale Verkäufe zu tätigen. Konkrete Pläne zur tiefergehenden Auswertung der Merkmale bestehen derzeit jedoch noch nicht. Sicher wird es auch einige Zeit benötigen, bis die Berichtsstellen die neuen Merkmalskataloge weitgehend vollständig umsetzen können und somit das gesamte Veröffentlichungspotenzial ausgeschöpft werden kann. Die mit der KWB-Statistik erhaltenen Informationen sollen später für Testrechnungen zu einem hedonischen Baulandindex genutzt werden. Damit könnten die Immobilienpreisstatistiken um eine weitere Statistik ergänzt werden.

Anfang Mai 2021 wurde das Fachverfahren KWBo erfolgreich eingeführt. Wie bei allen neuen Systemen ist auch hier eine Evaluationsphase vorgesehen mit dem Ziel zu klären, wie die Bearbeitung in den Statistischen Landesämtern noch komfortabler und einheitlicher gestaltet werden kann. 

LITERATURVERZEICHNIS

- Blumöhr, Torsten/Teichmann, Corina/Noack, Anke. [Standardisierung der Prozesse: 14 Jahre AG SteP](#). In: WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 5/2017, Seite 58 ff.
- Giessing, Sarah/Dittrich, Stefan. [Tabellengeheimhaltung im statistischen Verbund – ein Verfahrensvergleich am Beispiel der Umsatzsteuerstatistik](#). In: Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 8/2006, Seite 805 ff.
- Schöneich, Cordula/Teske, Markus. [Regionalisierung des Häuserpreisindex](#). In: WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 1/2020, Seite 32 ff.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder. *Melden über .CORE*. 2014. [Zugriff am 21. Juni 2021]. Verfügbar unter: erhebungsportal.estatistik.de
- Statistisches Bundesamt. *Fachserie M Preise, Löhne, Wirtschaftsrechnungen – Reihe 5 Preise und Preisindices für Bauwerke und Bauland – II. Baulandpreise 3. und 4. Vierteljahr 1961 und Jahr 1962*. Wiesbaden 1963.
- Statistisches Bundesamt. *Fachserie B Land- und Forstwirtschaft, Fischerei – Reihe 5 Betriebe, Arbeitskräfte und technische Betriebsmittel – IV. Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe und Stückländereien 1961-1971*. Wiesbaden 1973.
- Statistisches Bundesamt. *Fachserie B Land- und Forstwirtschaft, Fischerei – Reihe 5 Betriebe, Arbeitskräfte und technische Betriebsmittel – IV. Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz 1974*. Wiesbaden 1976.
- Statistisches Bundesamt. *NUTS-Klassifikation. Die Einteilung der Europäischen Union in EU-Regionen*. 2021. [Zugriff am 28. Juni 2021]. Verfügbar unter: www.destatis.de

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I Seite 42, 2909; 2003 I Seite 738), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1666) geändert worden ist.
- Gesetz über die Preisstatistik (PreisStatG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Februar 2021 (BGBl. I Seite 266) geändert worden ist.
- Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I Seite 2394), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1751) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist.

Herausgeber
Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Schriftleitung
Dr. Daniel Vorgrimler
Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns
www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge
zweimonatlich, erschienen im August 2021
Ältere Ausgaben finden Sie unter www.destatis.de sowie in der [Statistischen Bibliothek](#).

Artikelnummer: 1010200-21004-4, ISSN 1619-2907

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