

# Statistischer Bericht



## Preise und Preisindizes

### Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2016

2015

2016

2017



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	2
Verkäufe zum Verkehrswert	3
 <u>Schaubilder</u>	
Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2016 in Sachsen-Anhalt	
• Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	4
• Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	4
 <u>Tabellenteil</u>	
1 Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar	
1.1 Sachsen-Anhalt im Zeitvergleich	5
1.2 Nach Kreisen im Jahr 2016	5
1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen im Jahr 2016	6

## Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2016 erfolgten Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken dargestellt.

Bis Mitte der 1990er Jahre erfolgten die Verkäufe ausschließlich unter Marktbedingungen (*Verkäufe zum Verkehrswert*); die Verkaufsbedingungen regelten sich nach Angebot und Nachfrage.

Ende 1995 traten die rechtlichen Grundlagen für den Verkauf von ehemals volkseigenen Landwirtschaftsflächen auf dem Gebiet der früheren DDR, die bis dahin Eigentum der Treuhandanstalt bzw. Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben waren, in Kraft. Es begann der Verkauf dieser Flächen zu den in den Rechtsgrundlagen festgelegten besonderen Konditionen bezüglich des berechtigten Erwerberkreises, der Größe der zu erwerbenden Fläche sowie des Kaufpreises (*preisbegünstigte Verkäufe*).

## Verkäufe zum Verkehrswert

### *Rechtsgrundlage/Erhebungsgegenstand/ Erhebungsweg*

Das Gesetz über die Preisstatistik<sup>1)</sup> sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erfassung von Preisen für Grundstücke, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind, vor.

Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der amtlichen Statistik Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke erfasst<sup>2)</sup>.

Auskunftspflichtig für diese Statistik sind in Sachsen-Anhalt die Finanzämter. Diese erhalten auf der Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes bzw. des Baugesetzes Kenntnis über die Grundstücksverkäufe durch die beurkundenden Stellen (in der Regel Notare).

Diese Informationen bilden die formale Grundlage für die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

Für jeden Kauffall eines landwirtschaftlichen Grundstücks wird vom Auskunftspflichtigen ein

Fragebogen mit bundeseinheitlichen Merkmalen ausgefüllt und an das jeweilige Statistische Landesamt übersandt.

Erhebungsgegenstand sind die Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken, deren Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) mindestens 0,1 Hektar (= 10 a = 1 000 m<sup>2</sup>) beträgt und von der angenommen wird, dass sie in absehbarer Zeit weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt. Auch Kauffälle von Betriebsgrundstücken im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes sind in diese Statistik einbezogen. Das ist der Grundbesitz von gewerblichen Betrieben, soweit er - losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb einen Betrieb der Land- oder Forstwirtschaft bilden würde (Beispiel: landwirtschaftliche Versuchsbetriebe von Industrieunternehmen).

Kauffälle, die neben der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung auch Flächen anderer Nutzungen bzw. anderer Nutzungsteile oder anderer Vermögensarten umfassen, werden nur dann in diese Statistik einbezogen, wenn von dem Kaufpreis mehr als 90 % auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

### *Methodische Hinweise*

In die amtliche statistische Auswertung der Verkäufe zum Verkehrswert werden folgende Merkmale einbezogen:

- Bei den Veräußerungs-/Kauffällen<sup>3)</sup> von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung wird zwischen folgenden **Arten des veräußerten Grundstücks** unterschieden:

Veräußerung von Flächen **ohne** Gebäude und **ohne** Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe); Diesen Veräußerungsfällen werden auch die wenigen Fälle, bei denen neben den Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auch Inventar mitveräußert wird, zugeordnet.

Veräußerung von Flächen **mit** Gebäuden und **mit** Inventar;  
Veräußerung von Flächen **mit** Gebäuden und **ohne** Inventar.

1) Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3158) i.V.m. dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), in seiner jeweils gültigen Fassung

2) Auf gleicher gesetzlicher Grundlage erfolgt im Rahmen einer weiteren Statistik die Erfassung der Kaufwerte für Bauland.

3) Die Begriffe „Veräußerungsfall“ und „Kauffall“ werden nachstehend synonym verwendet.

- Die **Gesamtfläche** umfasst die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Kauffalls unabhängig von deren Nutzung.
- Die **Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung** (FdIN) umfasst nur diejenigen Flächen, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen, im Wesentlichen also die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes. Die Abgrenzung der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung deckt sich nicht voll mit der in der Agrarstatistik üblichen landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF).  
So zählen z. B. diejenigen Flächen, die bei der Einheitsbewertung einer Sonderbewertung unterliegen (u. a. garten- und weinbaulich genutzte Flächen) zur LF, nicht aber zur FdIN.
- Die **Ertragsmesszahl** (EMZ) kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse. Sie wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet und bildet eine der Grundlagen für die Einheitsbewertung und damit für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. In Sachsen-Anhalt erfolgt die Einheitsbewertung durch die Finanzverwaltungen aus Vereinfachungsgründen sowie aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse gegenwärtig z. T. noch anhand gemeindedurchschnittlicher Ertragsmesszahlen.  
Sie errechnen die volle EMZ für jedes in die Kaufwertstatistik aufzunehmende Grundstück. In Veröffentlichungen werden jedoch nicht die vollen auf Ar bezogenen EMZ, sondern die auf Hektar (ha) umgerechneten EMZ verwendet und in 100 angegeben.

In die Statistik nicht einbezogen sind:

- Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen; Enteignungen und Zwangsversteigerungen;

#### Maßeinheit

ha	Hektar
EMZ	Ertragsmesszahl
Mill.	Millionen
a	Ar

- Grundstückserwerbe durch Todesfall oder Schenkung, Nachlassteilung, Änderung des ehelichen Güterstandes, Erwerb von Verwandten in gerader Linie;
- Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes eines Flächennutzungs- und Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen (z. B. Parkanlagen, Spielplätze) verkauft werden. Die Angaben über derartige Grundstücke werden in die Statistik der Kaufwerte für Bauland einbezogen.

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

In den Kaufsummen und Durchschnittswerten sind die Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notariats- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer u. a.) nicht enthalten.

Dabei ist zu beachten, dass die nachgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar sind, weil die ermittelten Ergebnisse sich von Jahr zu Jahr aus anders garteten Einzelfällen zusammensetzen.

Jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück unterscheidet sich nach Größe, Bodengüte, Lage, Nähe zu Verkehrswegen usw. voneinander, und all diese kauffallspezifischen Eigenschaften sowie auch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wirken sich auf den jeweiligen Preis aus.

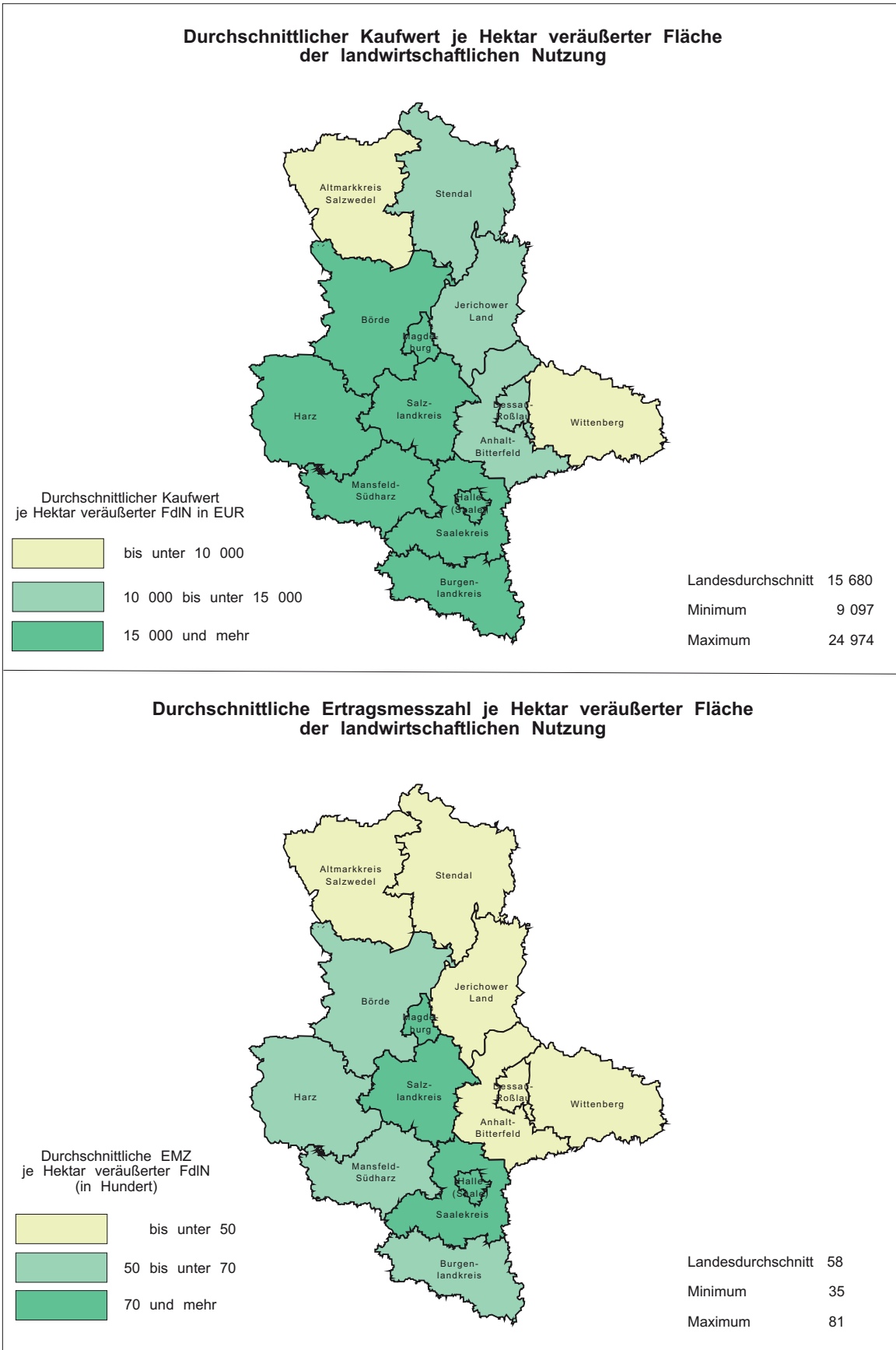
Die Ergebnisse stellen daher nicht die echten Preisveränderungen im Zeitablauf dar, sodass die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz mehr den Charakter einer Eigentumswechselstatistik als den einer Preisstatistik hat.

Aus diesem Grunde werden auch keine prozentualen Veränderungen (Indizes) veröffentlicht.

#### Abkürzungen

BGBI.	Bundesgesetzblatt
FdIN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
LF	landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude  
und ohne Inventar im Jahr 2016 nach Kreisen**



# 1 Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar

## 1.1 Sachsen-Anhalt im Zeitvergleich

Jahr	Veräußerungsfälle	Veräußerte Gesamtfläche	Darunter	Kaufsumme	Kaufwert je Hektar		Durchschnittliche	
			veräußerte FdIN		veräußerter Gesamtfläche	veräußerter FdIN	FdIN je Veräußerungsfall	EMZ je ha veräußerter FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR	EUR	ha	in 100		
1992	1 493	6 064	6 058	35 418	5 841	5 846	4,06	62,2
1993	1 262	5 972	5 972	30 774	5 153	5 153	4,73	58,7
1994	1 308	5 884	5 878	31 654	5 379	5 385	4,49	59,4
1995	1 066	4 266	4 243	25 211	5 909	5 942	3,98	64,2
1996	1 211	5 105	5 098	24 757	4 850	4 856	4,21	63,9
1997	1 555	7 679	7 679	29 994	3 906	3 906	4,94	58,4
1998	2 147	10 637	10 621	39 468	3 710	3 716	4,95	56,2
1999	2 285	12 063	12 063	45 900	3 805	3 805	5,28	53,9
2000	2 269	10 784	10 776	41 654	3 862	3 865	4,75	50,6
2001	2 566	11 746	11 636	50 083	4 264	4 304	4,53	55,6
2002	2 485	14 731	14 420	62 577	4 248	4 339	5,80	58,7
2003	1 971	10 752	10 669	50 140	4 663	4 700	5,41	59,6
2004	2 240	12 117	12 030	55 923	4 615	4 648	5,37	57,0
2005	2 855	12 940	12 871	68 795	5 316	5 345	4,51	63,9
2006	2 360	9 870	9 832	51 107	5 178	5 198	4,17	61,1
2007	2 436	9 222	9 153	46 268	5 017	5 055	3,76	58,9
2008	3 380	13 762	13 706	88 480	6 429	6 456	4,05	61,4
2009	3 371	13 515	13 487	98 208	7 266	7 281	4,00	60,3
2010	2 958	11 483	11 440	94 539	8 233	8 264	3,87	59,2
2011	3 125	11 361	11 279	109 816	9 666	9 736	3,61	61,2
2012	3 167	13 140	13 049	143 083	10 889	10 965	4,12	59,8
2013	2 954	10 115	10 024	111 891	11 062	11 162	3,39	62,5
2014	3 488	12 419	12 289	159 526	12 845	12 982	3,52	59,3
2015	3 537	13 249	13 110	200 357	15 123	15 283	3,71	61,0
<b>2016</b>	<b>3 252</b>	<b>11 137</b>	<b>11 043</b>	<b>173 164</b>	<b>15 549</b>	<b>15 680</b>	<b>3,40</b>	<b>58,0</b>

## 1.2 Nach Kreisen im Jahr 2016

Kreisfreie Stadt Landkreis  Land	Veräußerungsfälle	Veräußerte Gesamtfläche	Darunter	Kaufsumme	Kaufwert je Hektar		Durchschnittliche	
			veräußerte FdIN		veräußerter Gesamtfläche	veräußerter FdIN	FdIN je Veräußerungsfall	EMZ je ha veräußerter FdIN
	Anzahl	ha	1 000 EUR	EUR	ha	in 100		
Dessau-Roßlau, Stadt	38	222	221	3 160	14 261	14 320	5,81	34,9
Halle (Saale), Stadt	8	14	14	284	20 092	20 092	1,77	79,4
Magdeburg, Stadt	15	70	70	1 065	15 184	15 184	4,68	70,4
Altmarkkreis Salzwedel	146	424	420	4 152	9 802	9 886	2,88	38,0
Anhalt-Bitterfeld	283	1 675	1 663	20 121	12 014	12 103	5,87	48,8
Börde	385	1 359	1 359	24 465	18 001	18 001	3,53	58,9
Burgenlandkreis	240	749	747	14 574	19 455	19 520	3,11	68,8
Harz	539	1 426	1 425	26 353	18 480	18 494	2,64	65,0
Jerichower Land	65	144	144	1 591	11 056	11 061	2,21	39,7
Mansfeld-Südharz	432	1 164	1 162	17 607	15 129	15 154	2,69	67,2
Saalekreis	276	1 041	1 041	20 511	19 696	19 696	3,77	76,0
Salzlandkreis	290	779	779	19 445	24 973	24 974	2,68	80,6
Stendal	251	1 046	992	10 672	10 199	10 755	3,95	43,8
Wittenberg	284	1 024	1 007	9 163	8 945	9 097	3,55	35,9
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>3 252</b>	<b>11 137</b>	<b>11 043</b>	<b>173 164</b>	<b>15 549</b>	<b>15 680</b>	<b>3,40</b>	<b>58,0</b>

**Noch 1 Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar**  
**1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung**  
**sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2016**

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ----- Ertragsmesszahl	Veräußerungsfälle	Veräußerte Gesamtfläche	Darunter	Kaufsumme	Kaufwert je Hektar		Durchschnittliche	
			veräußerte FdIN		veräußerter Gesamtfläche	veräußerter FdIN	FdIN je Veräußerungsfall	EMZ je ha veräußerter FdIN
	Anzahl	ha		1 000 EUR	EUR		ha	in 100
Veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha								
0,1 - 0,25	340	61	61	1 216	19 990	20 055	0,18	61,8
0,25 - 1	1 221	656	652	10 141	15 459	15 548	0,53	60,3
1 - 2	507	723	719	10 795	14 936	15 024	1,42	57,7
2 - 5	585	1 890	1 872	28 079	14 859	14 996	3,20	58,0
5 - 10	373	2 669	2 641	44 534	16 687	16 863	7,08	61,1
10 - 20	155	2 124	2 099	35 984	16 945	17 141	13,54	58,4
20 - 50	54	1 586	1 578	24 276	15 308	15 384	29,22	56,8
50 und mehr	17	1 429	1 421	18 140	12 690	12 762	83,61	51,8
<b>Insgesamt</b>	<b>3 252</b>	<b>11 137</b>	<b>11 043</b>	<b>173 164</b>	<b>15 549</b>	<b>15 680</b>	<b>3,40</b>	<b>58,0</b>
EMZ in 100 von ... bis unter ... je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftl. Nutzung								
unter 30	184	614	602	5 099	8 302	8 470	3,27	25,0
30 - 40	532	2 455	2 409	23 250	9 470	9 650	4,53	35,0
40 - 50	489	1 781	1 762	19 845	11 144	11 266	3,60	44,7
50 - 60	389	1 003	991	12 408	12 375	12 519	2,55	54,2
60 - 70	404	1 320	1 318	20 317	15 396	15 410	3,26	65,2
70 und mehr	1 254	3 965	3 961	92 246	23 267	23 289	3,16	81,2
<b>Insgesamt</b>	<b>3 252</b>	<b>11 137</b>	<b>11 043</b>	<b>173 164</b>	<b>15 549</b>	<b>15 680</b>	<b>3,40</b>	<b>58,0</b>



# Veröffentlichungen im Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt

Im Monat Juli 2017 erschienen

Bestell-Nr. <sup>1</sup>	Kennziffer/Periodizität	Titel	Preis (in EUR)
1 Z 0 03	Z	Statistisches Monatsheft 7/2017	5,50
3 E 1 02	E I - m-3/17	Beschäftigte, Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden - März 2017 - Vorläufige Ergebnisse Betriebe mit 50 und mehr tätigen Personen	5,00
3 E 2 01	E II - m-4/17	Umsatz, Tätige Personen, Auftragsseingang und Auftragsbestand im Baugewerbe April 2017	2,50
3 G 4 01	G IV - m-3/17	Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität März 2017 - Januar bis März 2017 -Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-6/17	Straßenverkehrsunfälle - Juni 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-7/17	Straßenverkehrsunfälle - Juli 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-8/17	Straßenverkehrsunfälle - August 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-9/17	Straßenverkehrsunfälle - September 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-10/17	Straßenverkehrsunfälle - Oktober 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-11/17	Straßenverkehrsunfälle - November 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I - m-12/17	Straßenverkehrsunfälle - Dezember 2017 - Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 06	H I - j/15	Personenbeförderung im Nahverkehr auf Schienen und Straßen sowie Fernverkehr mit Omnibussen - Jahr 2015	2,50
3 L 2 01	L II - vj-1/17	Gemeindefinanzen - Einzahlungen und Auszahlungen - Schuldenstände - Kassenstatistik - 01.01.2017 - 31.03.2017 - Schuldenstatistik 31.03.2017	14,50
3 L 3 02	L III - j/16	Personal im öffentlichen Dienst - Stand: 30.06.2016	6,50
3 M 1 02	M I - vj-2/17	Preisindizes für Bauwerke - Mai 2017	3,00

<sup>1</sup> Veröffentlichung als PDF-Datei kostenfrei erhältlich - bei Bestellung bitte die erste Stelle der Bestellnummer durch eine „6“ ersetzen



Bestellnummer: 3M103

