

# Statistischer Bericht



## Preise und Preisindizes

Kaufwerte  
landwirtschaftlicher  
Grundstücke

Jahr 2017

2016

2017

2018



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	2
<u>Schaubilder</u>	
Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2017 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 2017	5
1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen im Jahr 2017	6

## Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2017 erfolgten Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken dargestellt, die erstmals nicht mehr durch Belege der Finanzämter erhoben, sondern durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geliefert werden.

Bis Mitte der 1990er Jahre erfolgten die Verkäufe aus schließlich 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 ab dem Berichtsjahr **2017** die Gutachterausschüsse. 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.

Erhebungsgegenstand sind die Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken, deren Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) mindestens 0,1 Hektar (= 10 a = 10 000 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 **mit** Gebäuden und **mit** Inventar.

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

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 werden (Abverkäufe).

Diesen Veräußerungsfällen werden auch die wenigen Fälle, bei denen neben den Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auch Inventar mitveräußert wird, zugeordnet.

<sup>1</sup> Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 71 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (BGBl. I S. 1594) geändert wurde i. V. m. dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) i. d. F. d. Bek. vom 22. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618).

<sup>2</sup> Auf gleicher gesetzlicher Grundlage erfolgt im Rahmen einer weiteren Statistik die Erfassung der Kaufwerte für Bauland.

<sup>3</sup> Die Begriffe „Veräußerungsfall“ und „Kauffall“ werden nachstehend synonym verwendet.

- Die **Gesamtfläche** umfasst die volle Flächechengröße des Grundstückes (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 natürliche 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 ungeläuterter 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 (a) bezogenen EMZ, sondern die auf Hektar (ha) umgerechneten EMZ verwendet und in 100 angegeben.

In die Statistik nicht einbezogen sind:

- Eigentumsübergänge auf Grund von Flurbereinigungen; Enteignungen und Zwangsversteigerungen;
- Grundstückserwerbe von Todes wegen, oder durch Schenkung, Nachlassenteilung und Änderung des ehelichen Güterstandes 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. Parkan-

lagen, Spielplätze) verkauft werden. Die Angaben über derartige Grundstücke werden in die Statistik der Kaufwerte für Bauland einbezogen.

Die Ausweisung der summarischen Zusammenfassungen und hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen sowie der Kaufsummen, erfolgt jeweils als ganze Zahl (die Kaufsummen werden gerundet in 1 000 Euro ausgedrückt). Die Zahlen sind für den jeweiligen Berichtszeitraum endgültig.

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 gearteten Einzelfällen zusammensetzen.

Jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück unterscheidet sich nach Größe, Bodengüte, Lage, Nähe zu Verkehrswegen usw. voneinander, und all diese auffallspezifischen 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.

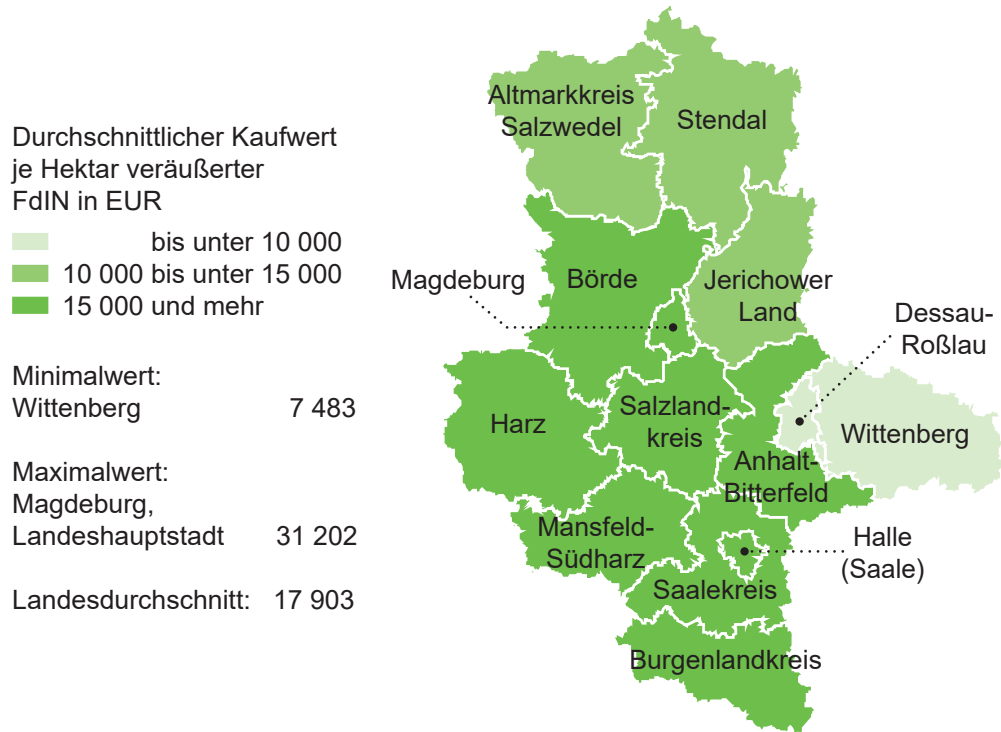
#### Maßeinheit

ha	Hektar
EMZ	Ertragsmesszahl
Mill.	Millionen
a	Ar
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
EUR	Euro

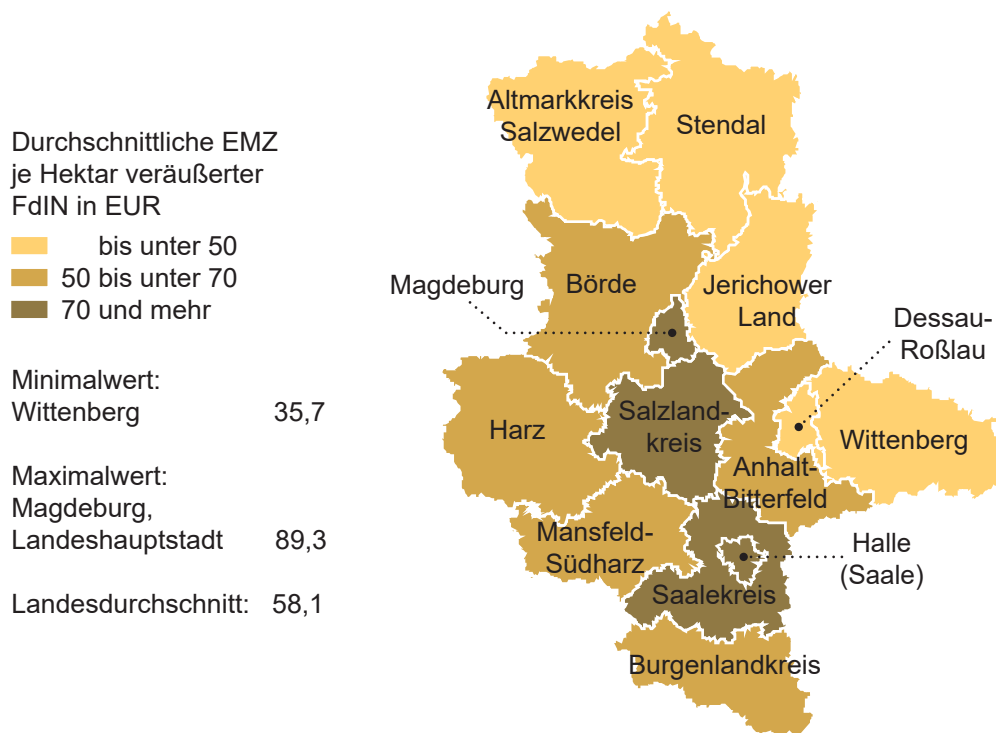
#### Abkürzungen

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

### Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2017 nach Kreisen



### Durchschnittliche Ertragsmesszahl je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2017 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		
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
2016	3 252	11 137	11 043	173 164	15 549	15 680	3,40	58,0
2017	3 418	11 471	11 426	204 566	17 834	17 903	3,34	58,1

### 1.2 Nach Kreisen im Jahr 2017

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	31	91	91	859	9 459	9 459	2,93	36,2
Halle (Saale), Stadt	7	20	20	379	19 322	19 322	2,80	76,7
Magdeburg, Landeshauptstadt	19	56	56	1 735	31 202	31 202	2,93	89,3
Altmarkkreis Salzwedel	288	1 529	1 527	19 341	12 651	12 663	5,30	39,8
Anhalt-Bitterfeld	199	701	698	14 304	20 410	20 496	3,51	59,9
Börde	405	1 418	1 404	31 873	22 475	22 699	3,47	60,2
Burgenlandkreis	280	956	956	20 150	21 084	21 084	3,41	70,0
Harz	373	838	829	17 544	20 948	21 172	2,22	65,6
Jerichower Land	247	936	929	12 738	13 604	13 714	3,76	41,7
Mansfeld-Südharz	471	948	848	14 764	15 582	15 582	1,80	64,0
Saalekreis	243	991	991	21 627	21 819	21 819	4,08	81,9
Salzlandkreis	313	1 012	1 007	27 316	26 981	27 129	3,22	82,0
Stendal	280	1 348	1 348	17 265	12 809	12 810	4,81	44,9
Wittenberg	262	628	624	4 669	7 433	7 483	2,38	35,7
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>3 418</b>	<b>11 471</b>	<b>11 426</b>	<b>204 566</b>	<b>17 834</b>	<b>17 903</b>	<b>3,31</b>	<b>58,1</b>

**1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung  
sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2017**

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
von ... bis unter ... ha	Veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung							
0,1 - 0,25	351	64	64	922	14 425	14 447	0,18	61,8
0,25 - 1	1 209	646	644	9 004	13 940	13 975	0,53	59,7
1 - 2	516	737	732	10 041	13 625	13 708	1,42	55,8
2 - 5	647	2 095	2 087	31 830	15 191	15 249	3,23	56,3
5 - 10	467	3 376	3 359	63 543	18 824	18 918	7,19	59,9
10 - 20	161	2 157	2 144	43 871	20 340	20 461	13,32	57,9
20 - 50	57	1 704	1 703	32 275	18 940	18 950	29,88	57,4
50 und mehr	10	692	692	13 077	18 900	18 900	69,19	58,1
<b>Insgesamt</b>	<b>3 418</b>	<b>11 471</b>	<b>11 426</b>	<b>204 566</b>	<b>17 834</b>	<b>17 903</b>	<b>3,34</b>	<b>58,1</b>
von ... bis unter ... ha	EMZ in 100 je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung							
unter 30	325	907	903	9 141	10 075	10 127	2,78	26,0
30 - 40	563	2 102	2 079	21 532	10 242	10 357	3,69	35,8
40 - 50	533	2 200	2 195	29 686	13 492	13 526	4,12	44,9
50 - 60	451	1 424	1 423	21 517	15 110	15 125	3,15	54,8
60 - 70	384	1 126	1 124	22 962	20 393	20 423	2,93	65,2
70 und mehr	1 162	3 711	3 703	99 728	26 875	26 933	3,19	85,4
<b>Insgesamt</b>	<b>3 418</b>	<b>11 471</b>	<b>11 426</b>	<b>204 566</b>	<b>17 834</b>	<b>17 903</b>	<b>3,34</b>	<b>58,1</b>



# Veröffentlichungen<sup>1</sup> im Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt

Im Monat Juli 2018 erschienen

Bestell-Nr. <sup>1</sup>	Kennziffer/Periodizität	Titel	Preis (in EUR)
1 Z 0 03	Z	Statistisches Monatsheft 07/2018	5,50
3 A 2 01	A II /14-16	Sterbetafeln 2014/16	3,50
3 A 6 01	A VI j/17	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Stichtag: 30.06.2017	7,50
3 A 6 06	A VI j/17	Pendlerströme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stichtag 30.06.2017	3,00
3 E 1 02	E I m-4/18	Tätige Personen, Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden April 2018: Vorläufige Ergebnisse Betriebe mit 50 und mehr tätigen Personen	5,00
3 E 1 03	E I j/17	Tätige Personen, Umsatz, Produktion im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden Jahr 2017	10,50
3 E 1 10	E I j/16	Investitionen im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden Jahr 2016	7,00
3 E 2 01	E II m-4/18	Umsatz, Tätige Personen, Auftragseingang und Auftragsbestand im Baugewerbe April 2018	2,50
3 F 1 02	F I, II j/17	Baufertigstellungen, Bauabgang und Wohnungsbestand im Wohn- und Nichtwohnbau Jahr 2017	3,50
3 G 1 01	G I m-1/18	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Einzelhandel Januar 2018 Vorläufige Ergebnisse	2,00
3 G 1 01	G I m-2/18	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Einzelhandel Februar 2018 Vorläufige Ergebnisse	2,00
3 G 1 01	G I m-3/18	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Einzelhandel März 2018 Vorläufige Ergebnisse	2,00
3 G 1 01	G I m-4/18	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Einzelhandel April 2018 Vorläufige Ergebnisse	2,00
3 G 4 01	G IV m-3/18	Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität März 2018, Januar bis März 2018: Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I m-9/17	Straßenverkehrsunfälle September 2017	6,00
3 H 2 01	H II m-1/18	Binnenschifffahrt Januar 2018	4,00
3 M 1 01	M I vj-2/18	Verbraucherpreisindex Juni 2018	5,00
3 P 1 02	P I j/17	Entstehung und Verwendung des Bruttoinlandsprodukts sowie Einkommen der privaten Haushalte 1991 - 2017; Stand: Frühjahr 2018	8,50

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



© Thorben Wengert / pixelio.de

Bestellnummer: 3M103

