

Statistischer Bericht



Preise und Preisindizes

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2018

2017

2018

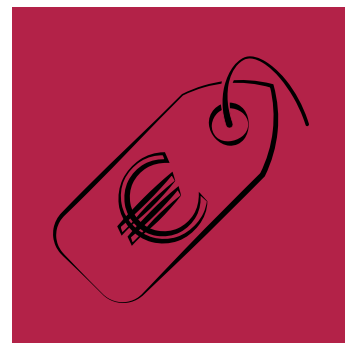
2019



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt

Statistischer Bericht



Preise und
Preisindizes

Kaufwerte
landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2018

Land Sachsen-Anhalt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
Schaubilder	
Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2018 in Sachsen-Anhalt	
• Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) im Jahr 2018 nach Kreisen	5
• Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2018 nach Kreisen	5
Tabellenteil	
1. Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar	
1.1 Sachsen-Anhalt im Zeitvergleich	6
1.2 Nach Kreisen im Jahr 2018	6
1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2018	7

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2018 erfolgten Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken dargestellt. Diese werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geliefert.

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 (Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichte bereinigte Fassung, zuletzt durch Artikel 71 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (BGBl. I S. 1594) geändert in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618)) sieht 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.

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. Bis zum Jahr 2016 wurden diese Daten durch Belege der Finanzämter erhoben und im Statistischen Landesamt ausgewertet.

Erhebungsgegenstand sind die Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken, deren Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) mindestens 0,1 Hektar (= 10 a = 1 000 m²) 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:

- 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 (a) 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;
- 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. Parkanlagen, 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 ausgegeben). Die Zahlen sind für den jeweiligen Berichtszeitraum endgültig. In den Kaufsummen und Durchschnittswerten sind die Grunderwerbnebenkosten (Vermesungskosten, 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 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.

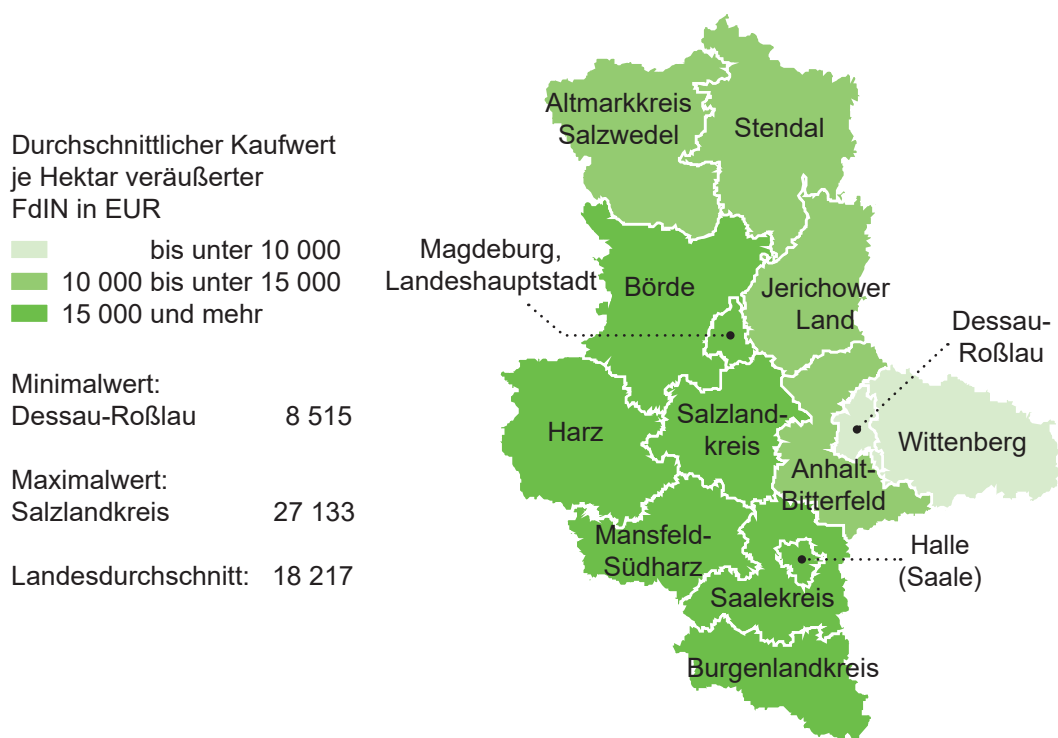
Maßeinheit

ha	Hektar
EMZ	Ertragsmesszahl
Mill.	Millionen
a	Ar
m ²	Quadratmeter
EUR	Euro

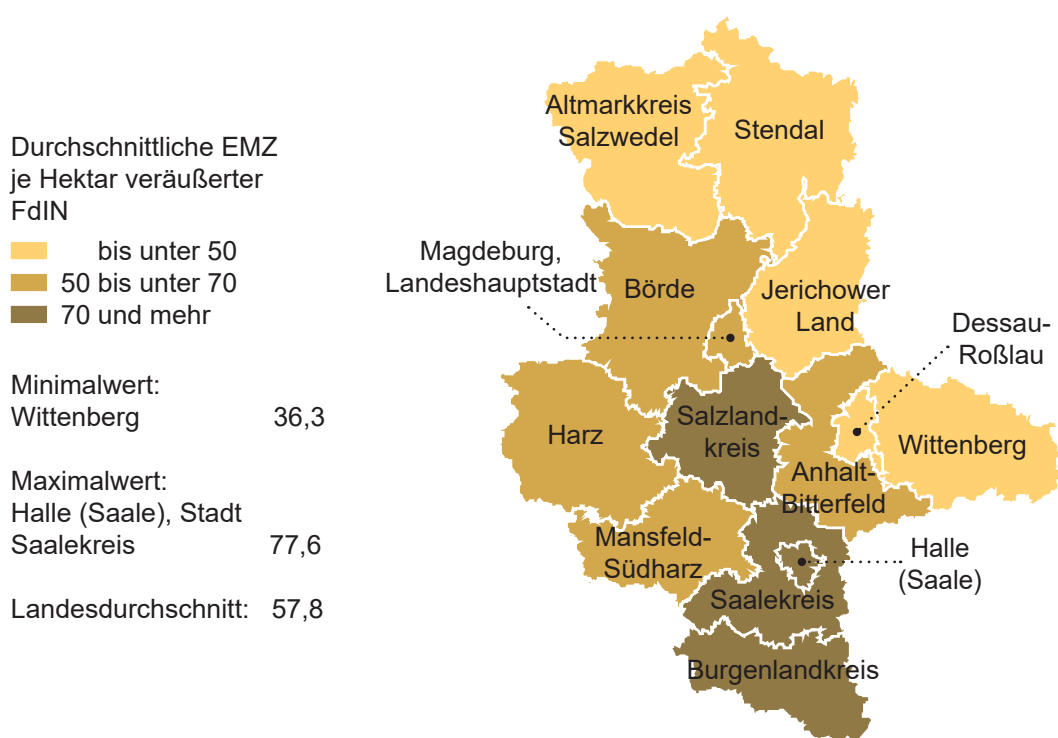
Abkürzungen

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

Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2018 nach Kreisen



Durchschnittliche Ertragsmesszahl je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2018 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	
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
2018	3 190	11 838	11 789	214 768	18 143	18 217	3,70	57,8

1.2 Nach Kreisen im Jahr 2018

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	25	61	61	519	8 515	8 515	2,44	40,9
Halle (Saale), Stadt	13	18	18	452	25 446	25 446	1,37	77,6
Magdeburg, Landeshauptstadt	20	105	105	2 485	23 652	23 652	5,25	69,7
Altmarkkreis Salzwedel	275	1 576	1 576	16 953	10 758	10 758	5,73	40,1
Anhalt-Bitterfeld	193	678	678	10 063	14 839	14 851	3,51	50,5
Börde	347	1 262	1 247	29 691	23 522	23 801	3,59	66,3
Burgenlandkreis	282	1 150	1 150	24 399	21 225	21 225	4,08	71,2
Harz	363	865	854	17 888	20 688	20 936	2,35	64,0
Jerichower Land	210	930	914	12 010	12 916	13 141	4,35	42,6
Mansfeld-Südharz	431	1 495	1 495	35 149	23 513	23 513	3,47	68,9
Saalekreis	231	779	779	19 362	24 845	24 845	3,37	77,6
Salzlandkreis	262	876	875	23 733	27 101	27 133	3,34	77,3
Stendal	269	1 304	1 304	15 326	11 753	11 753	4,85	43,7
Wittenberg	269	740	734	6 737	9 107	9 182	2,73	36,3
Sachsen-Anhalt	3 190	11 838	11 789	214 768	18 143	18 217	3,70	57,8

1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2018

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	357	63	63	966	15 221	15 238	0,18	61,2	
0 ,25 - 1	1 091	587	585	8 570	14 601	14 640	0,54	59,7	
1 - 2	489	694	693	9 408	13 549	13 570	1,42	55,3	
2 - 5	566	1 872	1 862	30 345	16 209	16 299	3,29	57,3	
5 - 10	436	3 146	3 137	57 620	18 317	18 370	7,19	59,3	
10 - 20	178	2 361	2 344	45 259	19 166	19 311	13,17	55,8	
20 - 50	61	1 791	1 787	31 073	17 348	17 389	29,29	51,6	
50 und mehr	12	1 323	1 318	31 526	23 838	23 922	109,82	67,2	
Insgesamt	3 190	11 838	11 789	214 768	18 143	18 217	3,70	57,8	
von...bis unter ...	EMZ in 100 je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung								
unter 30	283	928	923	8 450	9 104	9 157	3,26	26,2	
30 - 40	487	2 151	2 133	21 196	9 856	9 938	4,38	36,0	
40 - 50	541	2 244	2 230	28 605	12 746	12 828	4,12	44,6	
50 - 60	429	1 268	1 266	20 823	16 422	16 448	2,95	54,9	
60 - 70	356	1 432	1 427	34 604	24 160	24 256	4,01	65,9	
70 und mehr	1 094	3 814	3 811	101 089	26 501	26 527	3,48	83,2	
Insgesamt	3 190	11 838	11 789	214 768	18 143	18 217	3,70	57,8	

Veröffentlichungen im Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt

Im Monat September 2019 erschienen

Bestell-Nr.	Kennziffer/Periodizität	Titel	Preis Print (in EUR)
1 Z 0 03	Z	Statistisches Monatsheft 08/2019	5,50
3 A 4 02	A IV j/17	Gestorbene nach Todesursachen, Geschlecht und Altersgruppen Jahr 2017	7,50
3 A 6 04	A VI j/17	Erwerbstätige am Arbeitsort und Standard-Arbeitsvolumen nach Kreisen 1991 - 2017 Jahresdurchschnittsberechnungen bezogen auf den Stand der Bundesrechnung August 2018	10,50
3 A 6 05	A VI j/18	Arbeitsmarkt Jahr 2018	4,50
3 B 2 01	B II	Berufsbildende Schulen und Schulen für Berufe im Gesundheitswesen Schuljahr 2018/19	9,50
3 B 3 03	B III j/18	Akademische, staatliche und kirchliche Abschlussprüfungen Prüfungsjahr 2018	6,00
3 E 1 02	E I m-6/19	Tätige Personen, Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden Juni 2019: Vorläufige Ergebnisse Betriebe mit 50 und mehr tätigen Personen	5,00
3 E 1 03	E I j/18	Tätige Personen, Umsatz, Produktion im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden Jahr 2018	10,50
3 E 2 01	E II m-6/19	Umsatz, Tätige Personen, Auftragseingang und Auftragsbestand im Baugewerbe Juni 2019	2,50
3 G 1 01	G I m-6/19	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Einzelhandel vorläufige Ergebnisse	2,00
3 G 4 02	G IV m-6/19	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Gastgewerbe vorläufige Ergebnisse	2,00
3 H 1 01	H I m-4/19	Straßenverkehrsunfälle April 2019: Vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 05	H I vj-1/19	Fahrgäste und Beförderungsleistungen im Schienennahverkehr und im gewerblichen Omnibuslinienverkehr I. Quartal 2019	1,50
3 H 1 06	H I j/17	Personenbeförderung im Nahverkehr auf Schienen und Straßen sowie Fernverkehr mit Omnibussen	2,50
3 H 2 01	H II m-3/19	Binnenschifffahrt März 2019	4,00
3 K 5 04	K V j/19	Tageseinrichtungen für Kinder und öffentlich geförderte Kindertagespflege Stichtag: 1. März 2019	4,00
3 K 7 01	K VII j/18	Wohngeld Jahr 2018	2,50
3 L 2 01	L II vj-2/19	Gemeindefinanzen; Einzahlungen und Auszahlungen, Schuldenstände - Kassenstatistik 01.01.2019 bis 30.06.2019, Schuldenstatistik 30.06.2019	14,50
3 P 1 04	P I j/17	Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2000 - 2017: bezogen auf den Stand der Bundesrechnung August 2018	7,50
3 P 1 06	P I j/17	Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2000 - 2017; bezogen auf den Stand der Bundesrechnung August 2018	14,50

Alle Veröffentlichungen stehen kostenfrei als PDF-Datei zum Download unter <https://statistik.sachsen-anhalt.de> zur Verfügung, bei einer Bestellung ersetzen Sie bitte die erste Stelle der Bestellnummer durch eine „6“.



<https://statistik.sachsen-anhalt.de>

Bestellnummer: 3M103



MI
j/18