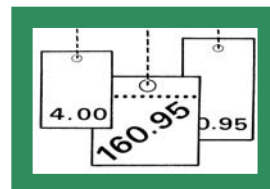


# STATISTISCHE BERICHTE

MI  
i/11

Bestellnummer:  
3M103



## Preise und Preisindizes

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2011



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt

## Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2011 erfolgten Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken dargestellt.

Bis Mitte der 90er 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*).

Ab dem Berichtsjahr 2010 entfällt die Berichterstattung über EALG-Verkäufe aufgrund von Geringfügigkeit.

## 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 Ar = 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 Kauffalles 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;
- Grundstückserwerbe durch Todesfall oder Schenkung, Nachlassenteilung, 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 An-

gaben 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 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, so dass 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.

## Anmerkungen zu den Ergebnissen

### *Verkäufe zum Verkehrswert*

Im Jahr 2011 wechselten bei 3 125 Kauffällen landwirtschaftliche Grundstücke ihren Besitzer. Dabei handelte es sich ausschließlich um reine Flächenverkäufe.

Bei diesen Kauffällen (ohne Gebäude und ohne Inventar) wurde eine Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) von 11 279 ha veräußert.

Die dabei realisierte Kaufsumme betrug 109,8 Mill. EUR, was einem durchschnittlichen Kaufwert je Hektar von 9 736 EUR ergab.

Die Zahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,6 %, wobei die veräußerte Fläche um 1,06 % sank.

Der 2011 durchschnittlich erzielte Kaufwert (9 736 EUR je ha) lag wie in den sechs Vorjahren wieder über 5 000 EUR je ha. Der Vorjahreswert wurde um 1 472 EUR überschritten. Dabei handelt es sich bei der Hälfte der Kauffälle um Grundstücke mit guten bis sehr guten Böden, d. h. mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) von 60 und mehr. Hierfür wurde ein durchschnittlicher Kaufwert von 13 226 EUR erzielt.

Auch in der Darstellung der Ergebnisse nach Kreisen (Tabelle 1.2) und nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen (Tabelle 1.3) wird deutlich, dass die ermittelten Kaufwerte im Wesentlichen durch die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen beeinflusst werden, wobei die Bodenqualität nicht das alleinige Kriterium der Preisbildung ist.

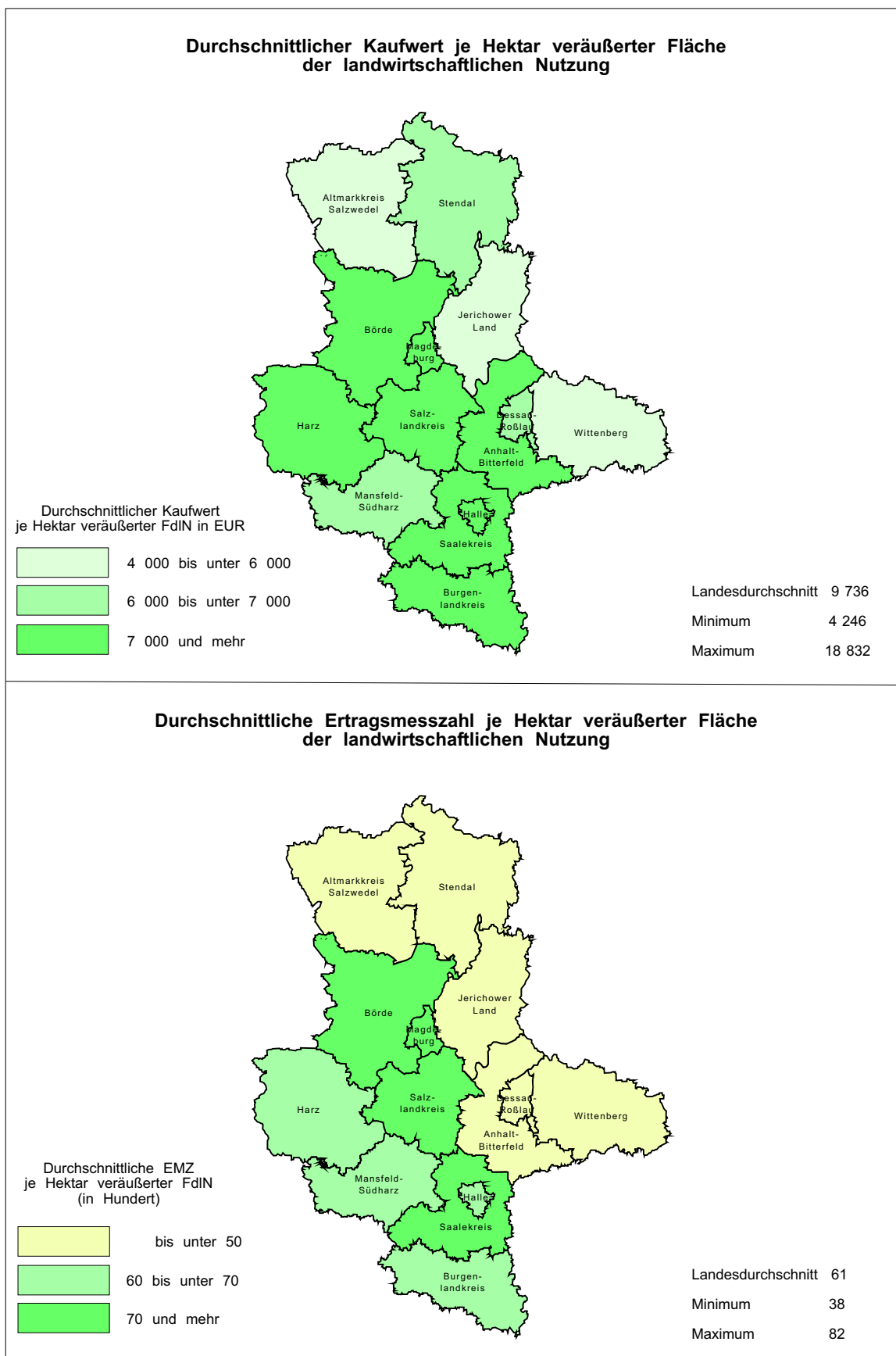
#### Maßeinheit

ha	Hektar
EMZ	Ertragsmesszahl
Mill.	Millionen

#### Abkürzungen

BewG	Bewertungsgesetz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BVS	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
FdIN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
LF	landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2011 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		
1991	1 196	4 232	4 229	19 256	4 550	4 554	3,54	64,3
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
<b>2011</b>	<b>3 125</b>	<b>11 361</b>	<b>11 279</b>	<b>109 816</b>	<b>9 666</b>	<b>9 736</b>	<b>3,61</b>	<b>61,2</b>

### 1.2 Sachsen-Anhalt nach Kreisen im Jahr 2011

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	35	140	140	958	6 837	6 837	4,00	37,9
Halle (Saale), Stadt	10	35	35	473 719	13 688	13 688	3,46	65,2
Magdeburg, Stadt	25	263	263	4 956	18 832	18 832	10,53	75,5
Altmarkkreis Salzwedel	196	645	644	3 033	4 702	4 707	3,29	39,6
Anhalt-Bitterfeld	304	1 451	1 451	12 281	8 463	8 463	4,77	49,6
Börde	533	2 275	2 272	31 278	13 746	13 764	4,26	71,3
Burgenlandkreis	12	32	32	247	7 688	7 688	2,68	61,5
Harz	483	904	904	8 108	8 965	8 965	1,87	63,5
Jerichower Land	51	61	61	247	4 042	4 045	1,20	40,9
Mansfeld-Südharz	346	781	781	4 742	6 073	6 073	2,26	62,7
Saalekreis	262	1 757	1 757	20 234	11 515	11 515	6,71	76,7
Salzlandkreis	284	880	880	11 110	12 628	12 628	3,10	82,1
Stendal	323	1 502	1 430	9 484	6 316	6 634	4,43	42,6
Wittenberg	261	634	628	2 665	4 202	4 246	2,41	38,6
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>3 125</b>	<b>11 361</b>	<b>11 279</b>	<b>109 816</b>	<b>9 666</b>	<b>9 736</b>	<b>3,61</b>	<b>61,2</b>

**Noch 1 Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar**
**1.3 Sachsen-Anhalt nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2011**

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ----- Ertragsmesszahl	Veräußerungs-fälle	Veräußerte Gesamt-fläche	Darunter	Kauf-summe	Kaufwert je Hektar		Durchschnittliche	
			ver-äußerte FdIN		ver-äußerter Gesamt-fläche	ver-äußerter FdIN	FdIN je Ver-äuße-rungsfall	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	294	54	54	485	8 953	8 987	0,18	62,3
0,25 - 1	1 113	601	599	4 326	7 194	7 216	0,54	60,2
1 - 2	585	837	833	6 332	7 564	7 600	1,42	58,2
2 - 5	569	1 832	1 821	14 472	7 899	7 946	3,20	58,0
5 - 10	371	2 628	2 609	22 465	8 547	8 610	7,03	60,2
10 - 20	110	1 463	1 451	14 100	9 641	9 714	13,20	57,2
20 - 50	63	1 867	1 846	18 063	9 673	9 785	29,30	58,4
50 und mehr	20	2 078	2 065	29 575	14 235	14 324	103,23	72,1
<b>Insgesamt</b>	<b>3 125</b>	<b>11 361</b>	<b>11 279</b>	<b>109 816</b>	<b>9 666</b>	<b>9 736</b>	<b>3,61</b>	<b>61,2</b>
EMZ in 100 von ... bis unter ... je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftl. Nutzung								
unter 30	145	563	560	2 827	5 024	5 050	3,86	24,0
30 - 40	620	2 069	2 034	9 626	4 653	4 733	3,28	35,1
40 - 50	509	1 864	1 835	12 012	6 444	6 547	3,60	44,2
50 - 60	341	1 032	1 019	8 232	7 975	8 075	2,99	55,0
60 - 70	303	1 060	1 058	8 210	7 748	7 763	3,49	65,6
70 und mehr	1 207	4 773	4 773	68 909	14 436	14 436	3,95	83,6
<b>Insgesamt</b>	<b>3 125</b>	<b>11 361</b>	<b>11 279</b>	<b>109 816</b>	<b>9 666</b>	<b>9 736</b>	<b>3,61</b>	<b>61,2</b>

-----  
**Zu beziehen durch das**  
Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt  
Dezernat Öffentlichkeitsarbeit  
Postfach 20 11 56  
06012 Halle (Saale)

**Inhaltliche Verantwortung:**

Dezernat: Land- und Forstwirtschaft  
Herr Block  
Tel.: 0345 2318-403

**Preis:** 1,50 EUR (kostenfrei als PDF-Datei verfügbar-  
Bestellnummer: 6M103)

**Auskünfte erhalten Sie unter:**

Tel.: 0345 2318-777      Telefax: 0345 2318-913  
Tel.: 0345 2318-715      Internet: <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de>  
Tel.: 0345 2318-716      E-Mail: [info@stala.mi.sachsen-anhalt.de](mailto:info@stala.mi.sachsen-anhalt.de)

**Druck:** Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2012

**Vertrieb:**

Tel.: 0345 2318-718  
E-Mail: [shop@stala.mi.sachsen-anhalt.de](mailto:shop@stala.mi.sachsen-anhalt.de)

Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit  
Quellenangabe gestattet.

**Bibliothek und Besucherdienst (Merseburger Straße 2):**

Montag bis Donnerstag 9.00 Uhr - 15.30 Uhr } möglichst nach  
Freitag 9.00 Uhr - 13.00 Uhr } Vereinbarung

Tel.: 0345 2318-714  
E-Mail: [bibliothek@stala.mi.sachsen-anhalt.de](mailto:bibliothek@stala.mi.sachsen-anhalt.de)

Herausgabe: April 2012

[www.sachsen-anhalt.de](http://www.sachsen-anhalt.de)