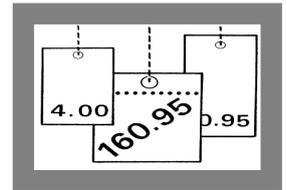


# STATISTISCHE BERICHTE

M I  
j/12

Bestellnummer:  
3M103



## Preise und Preisindizes

### Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2012



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt

## Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2012 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*).

## 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 2012 wechselten bei 3 167 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 13 140 ha veräußert.

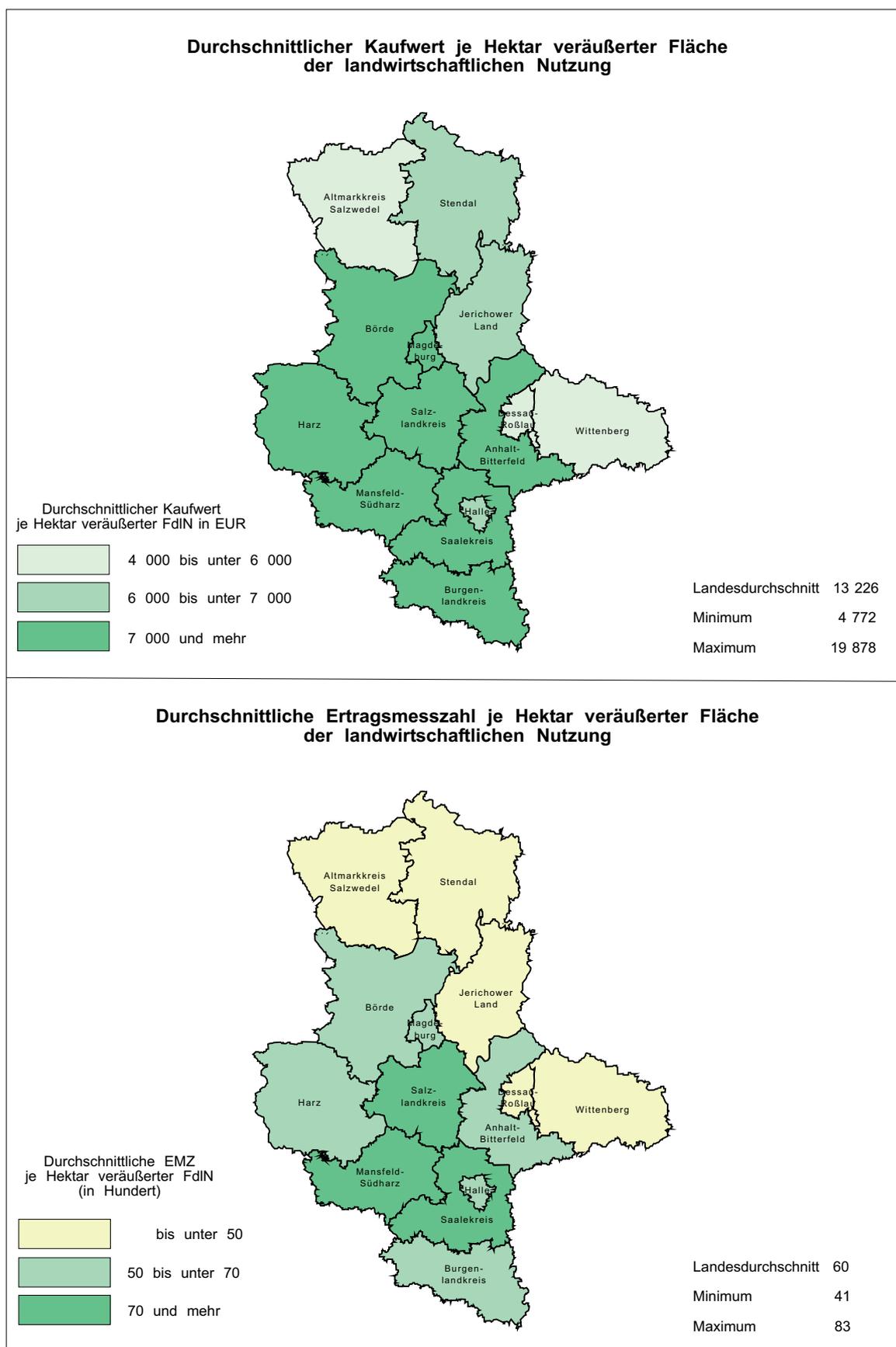
Die dabei realisierte Kaufsumme betrug 143,1 Mill. EUR, was einem durchschnittlichen Kaufwert je Hektar von 10 965 EUR ergab.

Die Zahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,3 %, die veräußerte Fläche um 15,66 %.

Der 2012 durchschnittlich erzielte Kaufwert (10 965 EUR je ha) liegt seit sieben Jahren über 5 000 EUR je ha. Der Vorjahreswert wurde um 1 229 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 50 und mehr. Hierfür wurde ein durchschnittlicher Kaufwert von 14 924 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.

## Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2012 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
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
2011	3 125	11 361	11 279	109 816	9 666	9 736	3,61	61,2
<b>2012</b>	<b>3 167</b>	<b>13 140</b>	<b>13 049</b>	<b>143 083</b>	<b>10 889</b>	<b>10 965</b>	<b>4,12</b>	<b>59,8</b>

## 1.2 Nach Kreisen im Jahr 2012

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
Dessau-Roßlau, Stadt	26	96	96	460	4 772	4 772	3,71	36,8
Halle (Saale), Stadt	7	28	28	175 798	6 176	6 176	4,07	65,2
Magdeburg, Stadt	23	73	73	1 443	19 878	19 878	3,16	69,8
Altmarkkreis Salzwedel	169	615	614	3 046	4 954	4 962	3,63	41,6
Anhalt-Bitterfeld	280	1 680	1 680	19 193	11 428	11 428	6,00	60,0
Börde	475	2 483	2 476	31 574	12 718	12 750	5,21	56,5
Burgenlandkreis	13	29	29	236	8 237	8 237	2,20	59,1
Harz	450	1 365	1 365	14 528	10 644	10 644	3,03	55,1
Jerichower Land	43	97	96	609	6 273	6 363	2,23	41,4
Mansfeld-Südharz	333	1 198	1 197	13 640	11 389	11 399	3,59	70,2
Saalekreis	326	1 441	1 441	19 624	13 621	13 621	4,42	77,6
Salzlandkreis	342	1 551	1 551	24 278	15 651	15 651	4,54	83,0
Stendal	370	1 641	1 566	9 852	6 003	6 290	4,23	42,9
Wittenberg	310	844	838	4 424	5 241	5 279	2,70	36,5
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>3 167</b>	<b>13 140</b>	<b>13 049</b>	<b>143 083</b>	<b>10 889</b>	<b>10 965</b>	<b>4,12</b>	<b>59,8</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 2012**

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	322	57	57	530	9 304	9 316	0,18	61,6
0,25 - 1	1 082	584	582	4 792	8 199	8 233	0,54	60,3
1 - 2	523	739	735	5 971	8 079	8 123	1,41	56,9
2 - 5	582	1 907	1 896	16 687	8 749	8 802	3,26	57,9
5 - 10	428	3 076	3 038	28 150	9 152	9 267	7,10	59,8
10 - 20	138	1 881	1 863	18 403	9 782	9 879	13,50	57,7
20 - 50	67	2 061	2 054	23 048	11 183	11 220	30,66	64,6
50 und mehr	25	2 834	2 825	45 502	16 057	16 107	113,00	59,4
<b>Insgesamt</b>	<b>3 167</b>	<b>13 140</b>	<b>13 049</b>	<b>143 083</b>	<b>10 889</b>	<b>10 965</b>	<b>4,12</b>	<b>59,8</b>
EMZ in 100 von ... bis unter ... je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftl. Nutzung								
unter 30	173	970	960	7 800	8 037	8 129	5,55	17,0
30 - 40	560	2 626	2 587	13 697	5 217	5 294	4,62	35,2
40 - 50	558	2 017	1 989	16 096	7 980	8 091	3,57	44,5
50 - 60	340	1 007	994	7 128	7 076	7 168	2,92	53,9
60 - 70	287	861	861	9 911	11 506	11 509	3,00	65,4
70 und mehr	1 249	5 658	5 658	88 451	15 633	15 633	4,53	83,8
<b>Insgesamt</b>	<b>3 167</b>	<b>13 140</b>	<b>13 049</b>	<b>143 083</b>	<b>10 889</b>	<b>10 965</b>	<b>4,12</b>	<b>59,8</b>

=====

**Zu beziehen durch das**

Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt  
Dezernat Öffentlichkeitsarbeit  
Postfach 20 11 56  
06012 Halle (Saale)

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

**Druck:** Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2013

Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit  
Quellenangabe gestattet.

**Inhaltliche Verantwortung:**

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

**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)

**Vertrieb:**

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

**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 2013

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