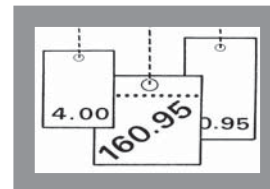


STATISTISCHE BERICHTE

MI
i/15

Bestellnummer:
3M103



Preise und Preisindizes

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2015



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2015 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 ¹⁾ 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 ²⁾.

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 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:

- Bei den Veräußerungs-/Kauffällen ³⁾ 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 Gerichtskosten, 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 2015 wechselten bei 3 537 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 13 110 ha veräußert. Die dabei realisierte Kaufsumme betrug 200,3 Millionen EUR, was einem durchschnittlichen Kaufwert je Hektar von 15 283 EUR ergab.

Die Zahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %, die veräußerte Fläche um 6,68 %.

Der 2015 durchschnittlich erzielte Kaufwert (15 283 EUR je ha) liegt seit nunmehr elf Jahren über 5 000 EUR je ha. Der Vorjahreswert wurde um 2 301 EUR überschritten. Dabei handelt es sich bei der Mehrheit 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 20 044 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.

Zeichenerklärung

. Zahlenwert unbekannt
oder geheim zu halten

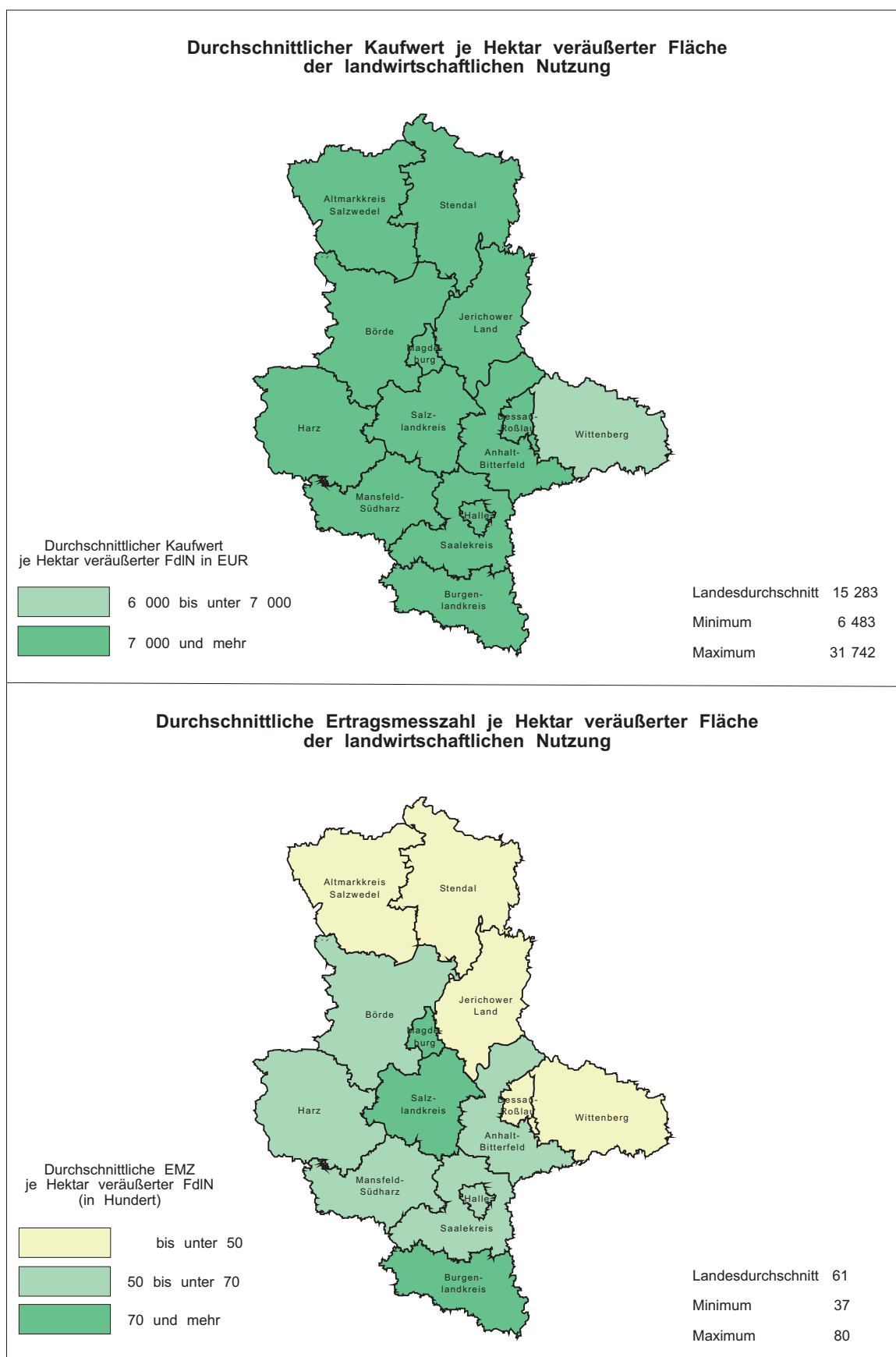
Maßeinheit

ha Hektar
EMZ Ertragsmesszahl
Mill. Millionen

Abkürzungen

BewG Bewertungsgesetz
BGBl. Bundesgesetzblatt
BVS Bundesanstalt für vereinigungs-
bedingte 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 2015 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

1.2 Nach Kreisen im Jahr 2015

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	39	243	235	1 803	7 423	7 683	6,02	36,2
Halle (Saale), Stadt
Magdeburg, Stadt	25	88	88	2 798	31 742	31 742	3,53	75,5
Altmarkkreis Salzwedel	191	575	568	5 044	8 766	8 879	2,97	38,8
Anhalt-Bitterfeld	372	1 930	1 923	26 253	13 606	13 650	5,17	56,4
Börde	490	1 931	1 931	34 654	17 946	17 949	3,94	64,1
Burgenlandkreis	336	955	954	18 413	19 287	19 308	2,84	70,0
Harz	410	1 368	1 368	20 630	15 076	15 076	3,34	67,9
Jerichower Land	82	96	94	842	8 748	8 919	1,15	44,1
Mansfeld-Südharz	411	1 350	1 349	21 509	15 937	15 944	3,28	64,4
Saalekreis	257	1 433	1 433	25 424	17 737	17 737	5,58	68,4
Salzlandkreis	343	1 260	1 260	26 269	20 853	20 853	3,67	79,6
Stendal	254	1 163	1 068	11 287	9 706	10 565	4,21	42,7
Wittenberg	327	857	838	5 433	6 341	6 483	2,56	37,4
Sachsen-Anhalt	3 537	13 249	13 110	200 357	15 123	15 283	3,71	61,0

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 2015

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-äußerungsfall	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	329	60	60	761	12 645	12 688	0,18	63,3
0,25 - 1	1 234	681	678	8 156	11 974	12 026	0,55	60,0
1 - 2	574	817	814	9 559	11 693	11 749	1,42	57,5
2 - 5	646	2 105	2 093	28 697	13 632	13 712	3,24	58,2
5 - 10	512	3 653	3 620	55 045	15 067	15 205	7,07	60,7
10 - 20	155	2 096	2 060	33 906	16 177	16 461	13,29	63,9
20 - 50	65	1 841	1 832	29 973	16 285	16 365	28,18	66,0
50 und mehr	22	1 995	1 954	34 260	17 173	17 536	88,80	58,5
Insgesamt	3 537	13 249	13 110	200 357	15 123	15 283	3,71	61,0
EMZ in 100 von ... bis unter ... je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftl. Nutzung								
unter 30	201	908	876	4 536	4 993	5 179	4,36	19,5
30 - 40	582	1 953	1 921	16 000	8 193	8 330	3,30	35,4
40 - 50	521	1 824	1 772	17 510	9 602	9 880	3,40	44,1
50 - 60	425	1 445	1 425	19 688	13 623	13 813	3,35	54,5
60 - 70	458	1 491	1 489	26 728	17 922	17 946	3,25	65,4
70 und mehr	1 350	5 627	5 626	115 895	20 595	20 599	4,17	82,0
Insgesamt	3 537	13 249	13 110	200 357	15 123	15 283	3,71	61,0

=====

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

Druck: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2016

Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit
Quellenangabe gestattet.

Vertrieb:

Tel.: 0345 2318-718
E-Mail: shop@stala.mi.sachsen-anhalt.de

Bibliothek und Besucherdienst (Merseburger Straße 2):

Montag bis Freitag: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr - möglichst nach Vereinbarung

Tel.: 0345 2318-714
E-Mail: bibliothek@stala.mi.sachsen-anhalt.de

Herausgabe: August 2016

www.sachsen-anhalt.de