

# Statistischer Bericht



## Preise und Preisindizes

### Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

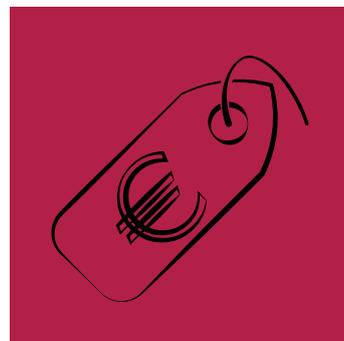
Jahr 2019





# Statistischer Bericht

---



Preise und  
Preisindizes

Kaufwerte  
landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2019

Land Sachsen-Anhalt

---

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
<b>Abbildungen</b>	
Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2019 in Sachsen-Anhalt	
• Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) im Jahr 2019 nach Kreisen	5
• Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2019 nach Kreisen	5
<b>Tabellenteil</b>	
1. Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar	
1.1 Sachsen-Anhalt im Zeitvergleich	6
1.2 Nach Kreisen im Jahr 2019	6
1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2019	7

## Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2019 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 8. 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 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:

- 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, Nachlassteilung 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.

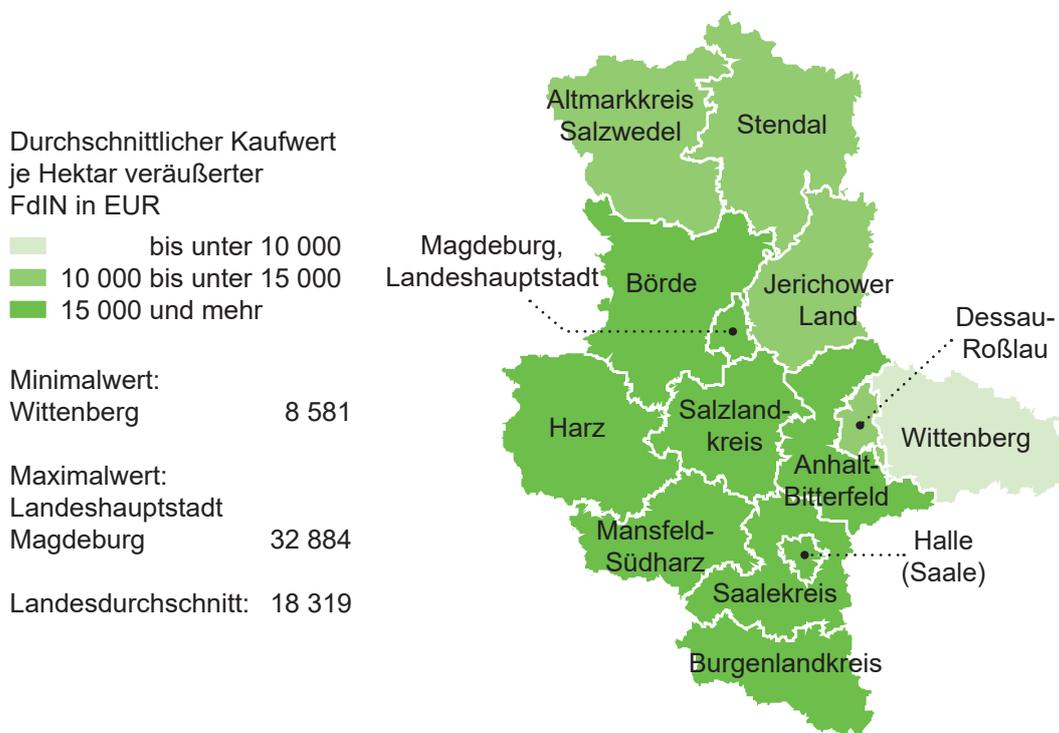
#### **Maßeinheit**

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

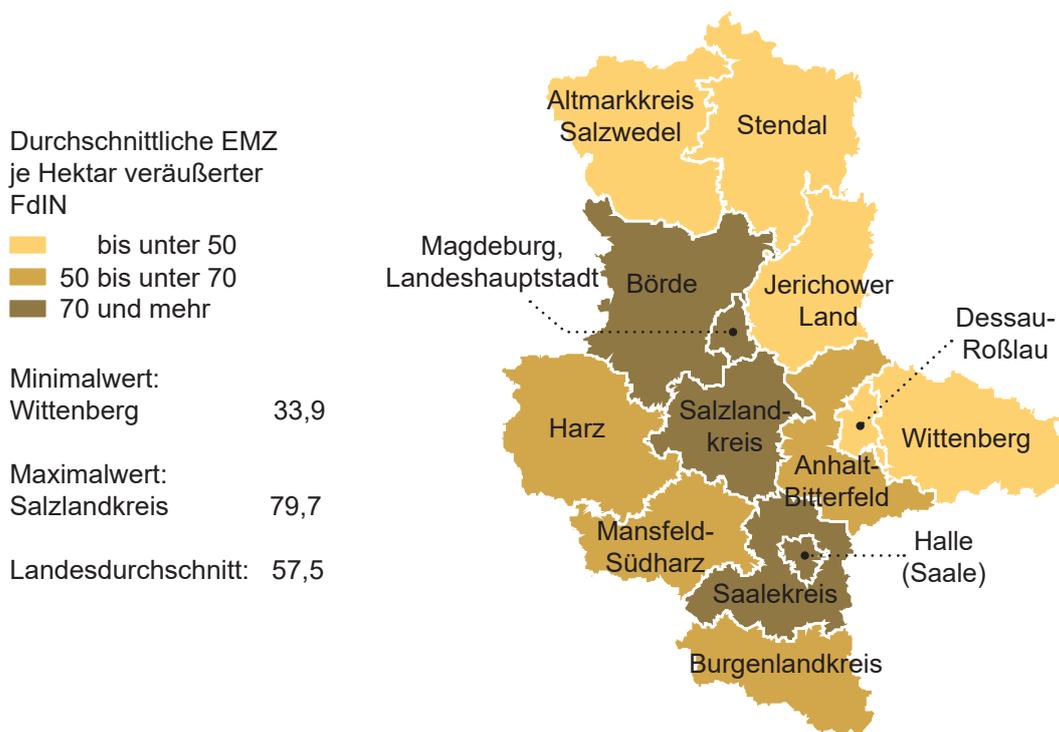
#### **Abkürzungen**

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

### Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2019 nach Kreisen



### Durchschnittliche Ertragsmesszahl je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2019 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		
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
2019	3 160	12 290	12 170	222 951	18 140	18 319	3,85	57,5

### 1.2 Nach Kreisen im Jahr 2019

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	97	97	1 040	10 723	10 723	3,13	35,4
Halle (Saale), Stadt	14	50	50	1 046	21 091	21 091	3,54	70,8
Magdeburg, Landeshauptstadt	11	41	41	1 364	32 884	32 884	3,77	70,8
Altmarkkreis Salzwedel	280	1 419	1 408	15 984	11 265	11 352	5,03	39,5
Anhalt-Bitterfeld	236	838	832	12 981	15 491	15 593	3,53	55,4
Börde	377	1 841	1 825	48 877	26 542	26 782	4,84	72,1
Burgenlandkreis	296	1 003	1 003	18 809	18 759	18 759	3,39	68,4
Harz	366	843	833	17 835	21 145	21 418	2,28	69,4
Jerichower Land	147	1 067	1 020	15 182	14 222	14 886	6,94	41,9
Mansfeld-Südharz	420	810	810	12 389	15 295	15 295	1,93	63,4
Saalekreis	218	950	950	24 710	26 014	26 014	4,36	75,3
Salzlandkreis	256	730	724	19 510	26 729	26 952	2,83	79,7
Stendal	261	1 926	1 925	27 619	14 339	14 351	7,37	43,9
Wittenberg	247	674	653	5 606	8 313	8 581	2,64	33,9
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>3 160</b>	<b>12 290</b>	<b>12 170</b>	<b>222 951</b>	<b>18 140</b>	<b>18 319</b>	<b>3,85</b>	<b>57,5</b>

**1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung  
sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2019**

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	329	58	58	883	15 145	15 250	0,18	61,5
0,25 - 1	1 069	579	576	8 627	14 891	14 967	0,54	60,6
1 - 2	509	737	735	11 009	14 928	14 986	1,44	56,9
2 - 5	564	1 826	1 812	29 565	16 192	16 318	3,21	57,0
5 - 10	421	3 034	3 020	57 745	19 033	19 033	7,17	59,8
10 - 20	198	2 629	2 604	47 613	18 111	18 288	13,15	54,4
20 - 50	52	1 548	1 531	29 689	19 176	19 396	29,44	56,8
50 und mehr	18	1 878	1 836	37 819	20 136	20 599	102,00	58,1
<b>Insgesamt</b>	<b>3 160</b>	<b>12 290</b>	<b>12 170</b>	<b>222 951</b>	<b>18 140</b>	<b>18 319</b>	<b>3,85</b>	<b>57,5</b>
von...bis      unter ...	EMZ in 100 je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung							
unter 30	261	876	866	9 207	10 513	10 630	3,32	25,6
30 - 40	520	2 615	2 537	28 737	10 988	11 329	4,88	35,6
40 - 50	495	2 110	2 099	28 513	13 515	13 587	4,24	44,8
50 - 60	398	1 534	1 529	26 355	17 180	17 238	3,84	54,8
60 - 70	375	1 142	1 135	22 856	20 013	20 134	3,03	64,9
70 und mehr	1 111	4 013	4 005	107 282	26 732	26 787	3,60	83,8
<b>Insgesamt</b>	<b>3 160</b>	<b>12 290</b>	<b>12 170</b>	<b>222 951</b>	<b>18 140</b>	<b>18 319</b>	<b>3,85</b>	<b>57,5</b>

# Veröffentlichungen im Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt

Im Monat Dezember 2021 erschienen

Bestell-Nr.	Kennziffer/Periodizität	Titel	Preis Print (in EUR)
1 Z 0 01	Z	Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2021	30,00 <sup>1</sup>
1 Z 0 03	Z	Statistisches Monatsheft 12/2021	5,50
3 E 1 02	E I m-09/21	Tätige Personen, Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bergbau und der Gewinnung von Steinen und Erden September 2021: vorläufige Ergebnisse Betriebe mit 50 und mehr tätigen Personen	5,00
3 E 2 01	E II m-09/21	Umsatz, Tätige Personen, Auftragseingang und Auftragsbestand im Baugewerbe September 2021	2,50
3 G 1 01	G I m-09/21	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Einzelhandel September 2021, vorläufige Ergebnisse	2,00
3 G 4 01	G IV m-08/21	Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität August 2021, Januar bis August 2021, vorläufige Ergebnisse	6,00
3 G 4 01	G IV m-09/21	Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität September 2021, Januar bis September 2021, vorläufige Ergebnisse	6,00
3 G 4 02	G IV m-09/21	Entwicklung von Umsatz und Beschäftigten im Gastgewerbe September 2021, vorläufige Ergebnisse	2,00
3 H 1 01	H I m-02/21	Straßenverkehrsunfälle Februar 2021: vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I m-03/21	Straßenverkehrsunfälle März 2021: vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 1 01	H I m-04/21	Straßenverkehrsunfälle April 2021: vorläufige Ergebnisse	6,00
3 H 2 01	H II m-08/21	Binnenschifffahrt August 2021	4,00
3 K 5 01	K V j/2020	Jugendhilfe: Erzieherische Hilfen, Eingliederungshilfe für seelisch behinderte junge Menschen, Hilfe für junge Volljährige, Auszahlungen und Einzahlungen Jahr 2020	8,00
3 L 2 01	L II vj-03/21	Gemeindefinanzen: Einzahlungen und Auszahlungen, Schuldenstände; Kassenstatistik 01.01.2021 - 30.09.2021, Schuldenstatistik 30.09.2021	15,50
3 P 1 02	P I j/2020	Entstehung und Verwendung des Bruttoinlandsprodukts sowie Einkommen der privaten Haushalte 1991 - 2020 bezogen auf den Stand der Bundesrechnung August 2020/Februar 2021	7,00
3 P 1 06	P I j/19	Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2000 - 2019: bezogen auf den Stand der Bundesrechnung August 2020	12,00
3 Q 2 01	Q II j/19	Abfallwirtschaft Jahr 2019	10,00
3 Q 3 02	Q III j/19	Waren, Bau- und Dienstleistungen für den Umweltschutz Jahr 2019	3,00
3 Q 4 02	Q IV j/2020	Unfälle beim Umgang mit und bei der Beförderung von wassergefährdenden Stoffen Jahr 2020	3,50

<sup>1</sup> zuzügl. Versandkosten



Bestellnummer: 3M103

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



MI  
j/19