

Statistischer Bericht



Preise und Preisindizes

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grund- stücke

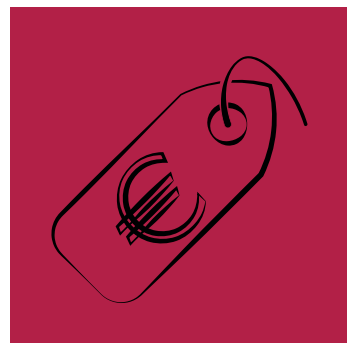
Jahr 2020



SACHSEN-ANHALT

Statistisches Landesamt

Statistischer Bericht



Preise und
Preisindizes

Kaufwerte
landwirtschaftlicher Grundstücke

Jahr 2020

Land Sachsen-Anhalt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
Abbildungen	
Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2020 in Sachsen-Anhalt	
• Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) im Jahr 2020 nach Kreisen	5
• Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2020 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 2020	6
1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2020	7

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Statistik über die 2020 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 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.

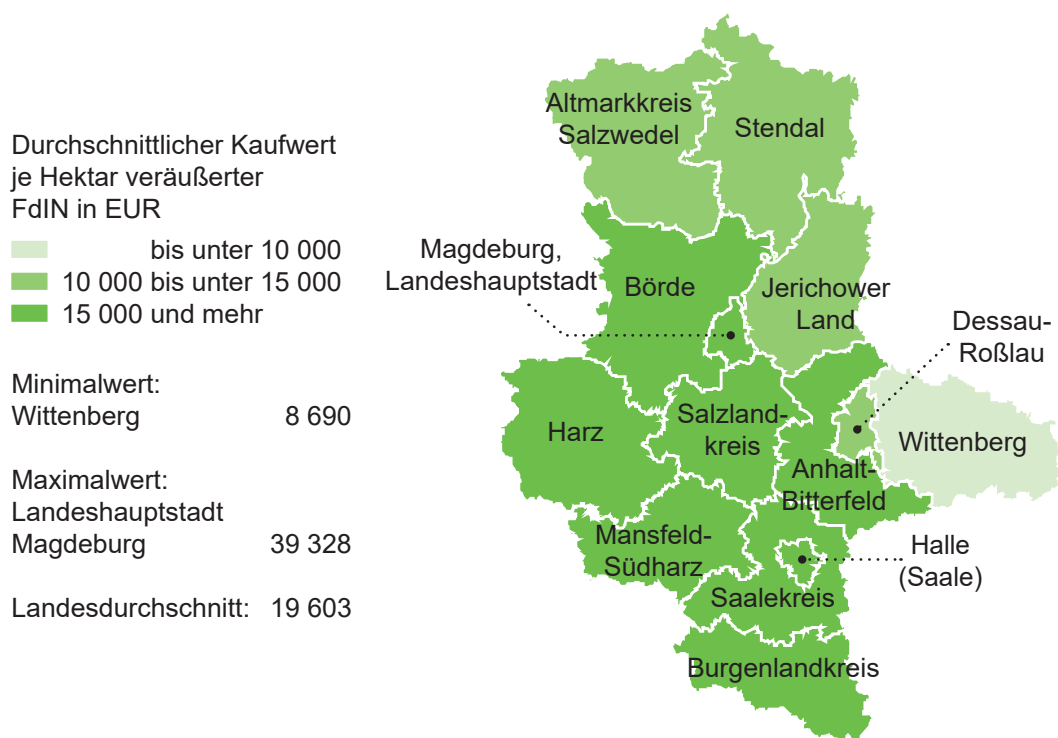
Maßeinheit

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

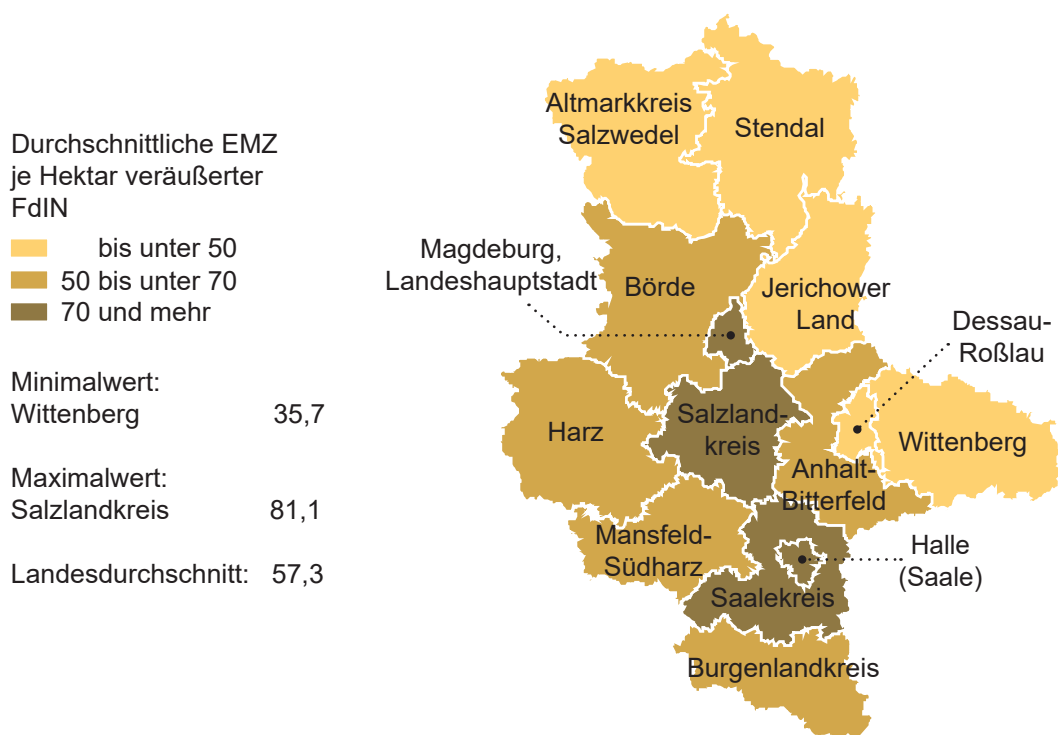
Abkürzungen

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

Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2020 nach Kreisen



Durchschnittliche Ertragsmesszahl je Hektar veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2020 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		
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
2020	2 957	12 997	12 929	253 445	19 500	19 603	4,37	57,3

1.2 Nach Kreisen im Jahr 2020

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	21	91	91	939	10 297	10 297	4,34	37,1
Halle (Saale), Stadt	6	36	36	813	22 386	22 386	6,05	72,6
Magdeburg, Landeshauptstadt	15	69	68	2 691	38 833	39 328	4,56	78,5
Altmarkkreis Salzwedel	304	1 770	1 770	23 086	13 047	13 047	5,82	38,2
Anhalt-Bitterfeld	235	1 445	1 441	32 760	22 675	22 741	6,13	57,2
Börde	334	1 366	1 338	31 481	23 039	23 528	4,01	64,4
Burgenlandkreis	242	907	907	19 210	21 191	21 191	3,75	69,4
Harz	377	934	924	22 169	23 738	23 995	2,45	68,2
Jerichower Land	134	905	895	12 669	13 998	14 163	6,68	38,3
Mansfeld-Südharz	345	1 142	1 142	20 874	18 272	18 272	3,31	62,9
Saalekreis	194	1 258	1 258	32 941	26 189	26 189	6,48	79,4
Salzlandkreis	253	930	924	28 068	30 196	30 368	3,65	81,1
Stendal	276	1 506	1 506	20 277	13 463	13 463	5,46	42,7
Wittenberg	221	638	629	5 467	8 564	8 690	2,85	35,7
Sachsen-Anhalt	2 957	12 997	12 929	253 445	19 500	19 603	4,37	57,3

**1.3 Nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
sowie der Ertragsmesszahlen im Jahr 2020**

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	283	51	51	839	16 396	16 441	0,18	61,3
0,25 - 1	955	514	512	7 592	14 773	14 819	0,54	59,1
1 - 2	517	733	730	10 748	14 664	14 720	1,41	54,7
2 - 5	521	1 720	1 711	27 827	16 174	16 263	3,28	57,3
5 - 10	403	2 908	2 891	50 291	17 293	17 397	7,17	56,0
10 - 20	188	2 546	2 526	50 052	19 659	19 813	13,44	54,9
20 - 50	69	1 993	1 977	43 364	21 759	21 935	28,65	54,8
50 und mehr	21	2 531	2 530	62 731	24 780	24 795	120,48	63,7
Insgesamt	2 957	12 997	12 929	253 445	19 500	19 603	4,37	57,3
von...bis unter ...	EMZ in 100 je ha veräußerter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung							
unter 30	266	1 202	1 187	13 730	11 423	11 568	4,46	26,3
30 - 40	559	2 723	2 693	33 295	12 230	12 362	4,82	35,2
40 - 50	460	2 099	2 095	26 784	12 760	12 788	4,55	44,2
50 - 60	390	1 415	1 412	24 595	17 387	17 424	3,62	55,2
60 - 70	342	1 320	1 316	29 449	22 305	22 374	3,85	65,7
70 und mehr	940	4 239	4 226	125 591	29 629	29 717	4,50	84,7
Insgesamt	2 957	12 997	12 929	253 445	19 500	19 603	4,37	57,3

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 ¹
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

¹ zuzügl. Versandkosten



Bestellnummer: 3M103

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



MI
j/20