

# Statistischer Bericht

M I - j / 06

**Kaufwerte  
für landwirtschaftliche Grundstücke  
in Thüringen  
2006**

---

Bestell - Nr. 12 104

Thüringer Landesamt für Statistik



## Zeichenerklärung

- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- nichts vorhanden (genau Null)
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- ( ) Aussagewert eingeschränkt
- r berichtigte Zahl
- p vorläufige Zahl

Anmerkung: Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

Herausgeber:

Thüringer Landesamt für Statistik  
Europaplatz 3, 99091 Erfurt  
Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Telefon: 0361 37-84642/84647  
Telefax: 0361 37-84699  
Internet: [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de)  
E-Mail: [auskunft@statistik.thueringen.de](mailto:auskunft@statistik.thueringen.de)

Auskunft erteilt:

Referat: Preise, Verdienste,  
Arbeitskosten, Verkehr

Telefon: 0361 37-84221

Herausgegeben im Juli 2007

Heft-Nr.: 185 / 07  
Preis: 2,50 EUR

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2007

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	2
<b>Grafik</b>	
Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 1994 bis 2006 (ohne Gebäude und ohne Inventar)	4
<b>Tabellen</b>	
1. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 1994 bis 2006 nach Veräußerungsarten	5
2. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 1994 bis 2006 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	6
3. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 1994 bis 2006 nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen	7
4. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2006 nach Kreisen	8

## Vorbemerkungen

### Rechtsgrundlage

- Das 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), sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erfassung von Preisen für Grundstücke, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind, vor.
- Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2005 (BGBl. I S. 1534).

Die auf dieser Grundlage ab 1991 in den neuen Bundesländern durchgeführte Statistik der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung gibt Aufschluss über die Höhe der durchschnittlichen Kaufwerte, über ihre regionalen Unterschiede sowie über ihre Abhängigkeit von den natürlichen Ertragsbedingungen.

Nach dem Erlass des Thüringer Innenministeriums „Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, den Finanzämtern und dem Thüringer Landesamt für Statistik“ vom 19. März 1992 melden ab Juli 1992 nicht mehr die Finanzämter, sondern die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Auftrag der Finanzämter die Veräußerungsfälle.

Ab 1997 werden die Daten aus der automatisierten Kaufpreissammlung dem Thüringer Landesamt für Statistik auf elektronischem Wege übergeben.

### Erhebungsmerkmale

Die Statistik der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke wird als Totalerhebung jährlich einmal durchgeführt. Die Ergebnisse der Jahre 1991 und 1992 für Thüringen wurden erstmalig in dem Statistischen Bericht MI 7-j/92 veröffentlicht.

Erfasst werden die notwendigen Angaben für jeden Kauffall, bei dem die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 0,1 ha (= 10 Ar = 1000 m<sup>2</sup>) groß ist.

Kauffälle, die neben den Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auch Flächen anderer Nutzung bzw. anderer Nutzungsteile oder anderer Vermögensarten umfassen, werden nur dann einbezogen, wenn vom Kaufpreis mehr als 90 % auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

Nicht erfasst werden:

- Eigentumsübergänge auf Grund von Flurbereinigungen, Enteignungen oder Zwangsversteigerungen
- Grundstückserwerbe von Todes wegen oder durch Schenkung, Nachlassenteilung, Änderung des ehelichen Güterstandes, Erwerb von Verwandten in gerader Linie
- Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes eines Flächennutzungs- oder 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.

### Definitionen

#### Gesamtfläche

Die Gesamtfläche umfasst die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Veräußerungsfalles unabhängig von deren Nutzung.

#### Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)

Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung 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. Sie deckt sich damit nicht voll mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) der Agrarstatistik, die u.a. auch die Rebflächen, Obstanlagen sowie die Flächen des Erwerbsgartenbaues umfasst.

### **Kaufwert**

Die Ergebnisse der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke sind hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Flächen und der Kaufsumme 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.

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke hat daher mehr den Charakter einer Eigentumswechselstatistik, als den einer Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Indizes) veröffentlicht.

### **Ertragsmesszahl (EMZ)**

Die EMZ kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse.

Sie ist das Produkt aus der Fläche eines Grundstückes in Ar und der Acker- bzw. Grünlandzahl der amtlichen Bodenschätzung.

### **Art des veräußerten Grundstückes**

Folgende Arten werden unterschieden:

- Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert werden (Abkäufe)
- Flächen mit Gebäuden und mit Inventar
- Flächen mit Gebäuden, aber ohne Inventar

### **Hinweis**

Auf der Grundlage der „Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichleistungsgesetz“<sup>1)</sup> begann im Verlaufe des letzten Vierteljahres 1996 der Verkauf ehemals volkseigener, von der Treuhandanstalt zu privatisierender, landwirtschaftlicher Flächen.

Am 22.12.1998 hat die EU-Kommission nach Abschluss eines Hauptprüfungsverfahrens entschieden, dass der Flächenerwerb nach dem Ausgleichleistungsgesetz und der Flächenerwerbsverordnung teilweise nicht mit dem EU-Recht vereinbar sei.

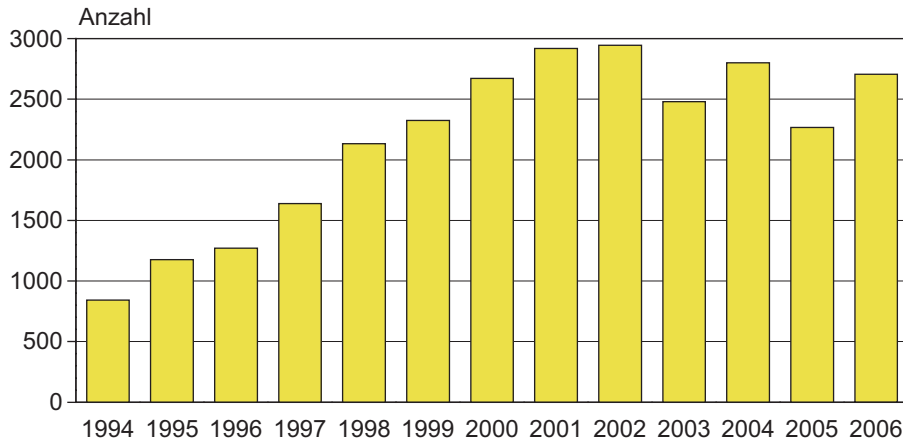
Die Bundesregierung hat daraufhin am 30.12.1998 die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH angewiesen, den begünstigten Flächenerwerb auszusetzen. Nach der Novellierung des Entschädigungs- und Ausgleichsgesetzes (EALG) wurde der begünstigte Flächenverkauf im Oktober 2000 wieder aufgenommen.

Wegen der geringen Zahl an Fällen sind in dieser Veröffentlichung keine weiteren Angaben zu preisbegünstigten Verkäufen nach dem EALG enthalten. Diese können im Thüringer Landesamt für Statistik erfragt werden.

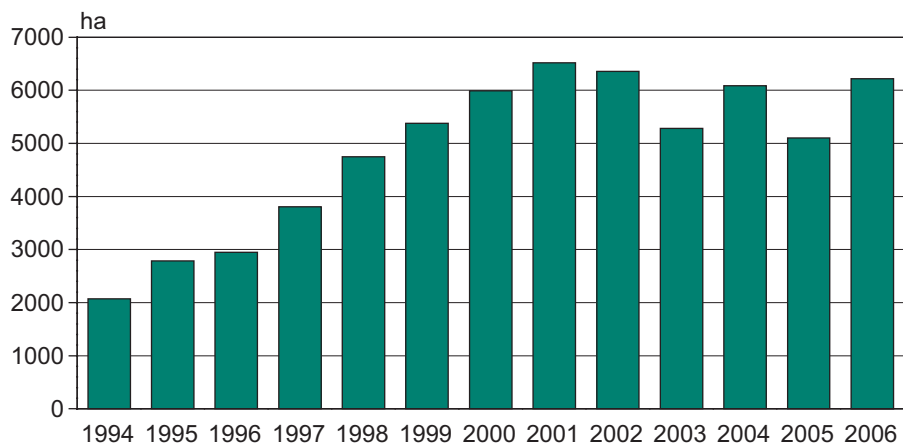
1) Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072)

## Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 1994 bis 2006 (ohne Gebäude und ohne Inventar)

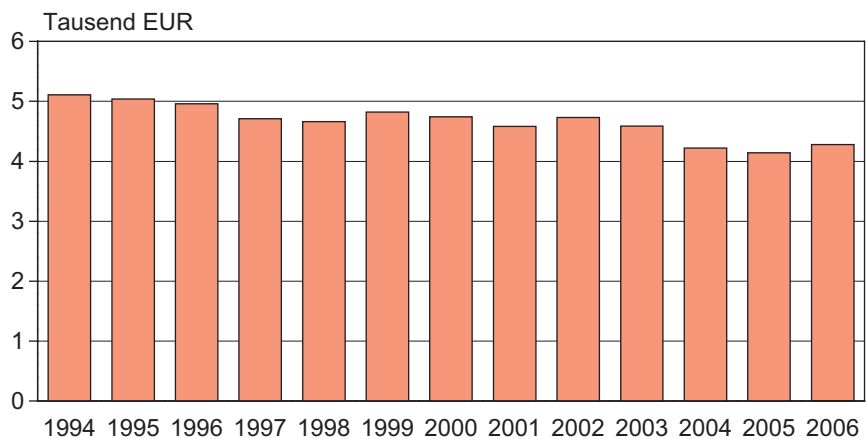
### Veräußerungsfälle



### Verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)



### Durchschnittliche Kaufwerte je ha FdIN



1. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 1994 bis 2006 nach Veräußerungsarten

Jahr	Veräußerungs-fälle	Gesamt-fläche	Fläche der landwirt-schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungs-fall	Ertrags-messzahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
mit Gebäuden und mit Inventar								
1994	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	.	.	.	.	5 369	5 581	3,96	75,3
1996	-	-	-	-	-	-	-	-
1997	-	-	-	-	-	-	-	-
1998	-	-	-	-	-	-	-	-
1999	-	-	-	-	-	-	-	-
2000	.	.	.	.	-	-	-	-
2001	.	.	.	.	5 363	5 829	28,07	59,5
2002	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	-	-	-	-	-	-	-	-
2005	.	.	.	.	3 153	3 394	2,95	44,8
2006	.	.	.	.	4 000	4 171	20,52	40,7
mit Gebäuden und ohne Inventar								
1994	6	65	63	315	4 857	5 014	10,48	59,9
1995	.	.	.	.	10 183	10 540	6,42	66,1
1996	.	.	.	.	12 254	13 037	37,03	49,0
1997	.	.	.	.	2 955	3 079	9,31	57,2
1998	.	.	.	.	5 706	6 325	9,79	63,6
1999	-	-	-	-	-	-	-	-
2000	.	.	.	.	7 338	8 133	0,60	40,3
2001	.	.	.	.	5 293	6 396	3,31	56,9
2002	.	.	.	.	4 429	4 680	0,93	35,9
2003	.	.	.	.	2 573	2 796	22,84	66,6
2004	.	.	.	.	2 783	2 827	31,28	52,8
2005	.	.	.	.	7 586	8 164	6,43	32,7
2006	.	.	.	.	3 013	3 071	4,60	42,8
ohne Gebäude und ohne Inventar								
1994	844	2 082	2 070	10 577	5 080	5 111	2,45	53,5
1995	1 176	2 799	2 785	14 031	5 013	5 038	2,37	57,2
1996	1 271	2 956	2 950	14 635	4 950	4 962	2,32	55,3
1997	1 639	3 862	3 806	17 912	4 638	4 706	2,32	55,4
1998	2 134	4 807	4 748	22 124	4 603	4 660	2,22	53,4
1999	2 324	5 378	5 333	25 688	4 776	4 817	2,29	53,8
2000	2 673	6 084	5 992	28 424	4 672	4 744	2,24	51,3
2001	2 920	6 638	6 521	29 838	4 495	4 576	2,23	51,4
2002	2 946	6 477	6 355	30 081	4 644	4 733	2,16	49,4
2003	2 479	5 376	5 285	24 248	4 511	4 588	2,13	49,2
2004	2 802	6 195	6 087	25 711	4 150	4 224	2,17	46,3
2005	2 267	5 272	5 104	21 104	4 003	4 135	2,25	46,8
2006	2 705	6 304	6 218	26 607	4 221	4 279	2,30	47,3
Insgesamt								
1994	850	2 147	2 132	10 892	5 073	5 108	2,51	53,7
1995	1 183	2 843	2 827	14 459	5 086	5 114	2,39	57,4
1996	.	.	.	.	5 047	5 062	2,35	55,2
1997	.	.	.	.	4 629	4 698	2,33	55,4
1998	.	.	.	.	4 610	4 670	2,24	53,5
1999	2 324	5 378	5 333	25 688	4 776	4 817	2,29	53,8
2000	.	.	.	.	4 672	4 744	2,24	51,3
2001	2 923	6 676	6 555	30 044	4 500	4 583	2,24	51,4
2002	.	.	.	.	4 644	4 733	2,16	49,4
2003	.	.	.	.	4 493	4 573	2,15	49,3
2004	.	.	.	.	4 136	4 210	2,19	46,4
2005	2 271	5 296	5 126	21 271	4 016	4 149	2,26	46,8
2006	2 710	6 344	6 257	26 749	4 217	4 275	2,31	47,3

2. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 1994 bis 2006  
nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

Größen- klasse FdLN von ... bis unter ... ha	Jahr	Veräuße- rungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdLN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
					insgesamt	je Hektar		FdLN je Veräuße- rungs- fall	Ertrags- messzahl (EMZ) je Hektar FdLN
						Gesamt- fläche	FdLN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100				
0,1 - 0,25	1994	111	19	19	170	8 862	8 904	0,17	40,2
	1995	154	26	26	199	7 579	7 590	0,17	44,8
	1996	142	24	24	182	7 430	7 435	0,17	44,2
	1997	191	33	33	219	6 659	6 699	0,17	43,9
	1998	235	43	42	279	6 523	6 564	0,18	46,7
	1999	259	47	47	262	5 585	5 595	0,18	45,5
	2000	325	57	57	337	5 886	5 913	0,18	45,1
	2001	334	60	59	298	4 990	5 044	0,18	43,9
	2002	359	64	63	345	5 405	5 445	0,18	42,1
	2003	359	63	62	326	5 204	5 236	0,17	41,1
	2004	394	69	69	499	7 187	7 227	0,18	45,5
2005	294	52	52	284	5 402	5 487	0,18	45,6	
2006	385	69	68	331	4 814	4 854	0,18	43,4	
0,25 - 1	1994	278	156	155	1 043	6 687	6 712	0,56	46,1
	1995	453	260	259	1 524	5 872	5 886	0,57	47,5
	1996	475	267	266	1 464	5 487	5 499	0,56	47,2
	1997	569	322	320	1 748	5 431	5 468	0,56	51,3
	1998	827	459	456	2 383	5 193	5 230	0,55	49,6
	1999	870	490	487	2 369	4 831	4 859	0,56	49,2
	2000	1 031	576	573	2 785	4 832	4 857	0,56	47,2
	2001	1 148	633	629	2 870	4 535	4 565	0,55	46,5
	2002	1 159	640	635	3 020	4 717	4 759	0,55	46,3
	2003	1 003	563	556	2 510	4 460	4 517	0,55	45,1
	2004	1 086	601	596	2 876	4 785	4 826	0,55	47,2
2005	906	499	493	2 206	4 419	4 478	0,54	44,2	
2006	1 120	615	610	2 634	4 286	4 321	0,54	46,2	
1 - 2	1994	158	222	221	1 434	6 459	6 476	1,40	51,1
	1995	214	301	300	1 601	5 320	5 332	1,40	52,9
	1996	248	360	359	1 653	4 594	4 607	1,45	52,4
	1997	317	458	453	2 208	4 818	4 875	1,43	52,1
	1998	398	563	557	2 685	4 771	4 817	1,40	51,2
	1999	417	606	603	2 910	4 801	4 826	1,45	51,5
	2000	498	707	702	3 177	4 491	4 524	1,41	49,1
	2001	587	854	838	3 747	4 388	4 470	1,43	49,0
	2002	567	813	798	3 617	4 451	4 535	1,41	47,5
	2003	453	646	637	2 767	4 284	4 345	1,41	44,8
	2004	497	716	707	2 997	4 188	4 241	1,42	46,1
2005	379	550	540	2 240	4 074	4 149	1,42	46,5	
2006	461	669	661	2 748	4 109	4 160	1,43	47,3	
2 - 5	1994	168	550	547	2 629	4 779	4 807	3,26	51,4
	1995	218	702	700	3 307	4 713	4 727	3,21	55,5
	1996	250	809	806	3 718	4 597	4 612	3,22	55,7
	1997	350	1 125	1 107	5 260	4 676	4 750	3,16	54,8
	1998	431	1 397	1 378	6 261	4 481	4 544	3,20	52,3
	1999	481	1 528	1 514	7 056	4 619	4 660	3,15	53,6
	2000	502	1 608	1 588	7 317	4 550	4 609	3,16	50,9
	2001	525	1 692	1 660	7 478	4 421	4 505	3,16	50,4
	2002	551	1 800	1 775	8 323	4 625	4 690	3,22	49,7
	2003	426	1 339	1 318	5 842	4 363	4 433	3,09	48,2
	2004	527	1 691	1 668	6 996	4 137	4 195	3,17	45,9
2005	441	1 442	1 400	5 786	4 012	4 134	3,17	46,9	
2006	443	1 415	1 400	5 994	4 236	4 282	3,16	48,1	
5 und mehr	1994	129	1 135	1 126	5 300	4 671	4 705	8,73	56,3
	1995	137	1 510	1 500	7 400	4 899	4 934	10,95	60,8
	1996	156	1 497	1 494	7 619	5 091	5 100	9,58	57,3
	1997	212	1 924	1 894	8 478	4 406	4 477	8,93	57,4
	1998	243	2 345	2 315	10 517	4 484	4 543	9,53	55,4
	1999	297	2 707	2 682	13 091	4 835	4 882	9,03	55,3
	2000	317	3 135	3 072	14 808	4 723	4 821	9,69	52,8
	2001	326	3 400	3 335	15 445	4 543	4 632	10,23	53,6
	2002	310	3 161	3 085	14 777	4 675	4 790	9,95	50,6
	2003	238	2 765	2 713	12 804	4 630	4 720	11,40	51,7
	2004	298	3 118	3 047	12 342	3 959	4 050	10,23	46,4
2005	247	2 729	2 620	10 589	3 881	4 041	10,61	47,4	
2006	296	3 536	3 480	14 900	4 213	4 282	11,76	47,3	
Insgesamt	1994	844	2 082	2 070	10 577	5 080	5 111	2,45	53,5
	1995	1 176	2 799	2 785	14 031	5 013	5 038	2,37	57,2
	1996	1 271	2 956	2 950	14 635	4 950	4 962	2,32	55,3
	1997	1 639	3 862	3 806	17 912	4 638	4 706	2,32	55,4
	1998	2 134	4 807	4 748	22 124	4 603	4 660	2,22	53,4
	1999	2 324	5 378	5 333	25 688	4 776	4 817	2,29	53,8
	2000	2 673	6 084	5 992	28 424	4 672	4 744	2,24	51,3
	2001	2 920	6 638	6 521	29 838	4 495	4 576	2,23	51,4
	2002	2 946	6 477	6 355	30 081	4 644	4 733	2,16	49,4
	2003	2 479	5 376	5 285	24 248	4 511	4 588	2,13	49,2
	2004	2 802	6 195	6 087	25 711	4 150	4 224	2,17	46,3
2005	2 267	5 272	5 104	21 104	4 003	4 135	2,25	46,8	
2006	2 705	6 304	6 218	26 607	4 221	4 279	2,30	47,3	





4. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2006  
nach Kreisen

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Veräuße- rungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräuße- rungs- fall	Ertrags- messzahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
	Anzahl	ha		1000 EUR	EUR			
Stadt Erfurt	31	87	85	523	6 013	6 161	2,74	69,1
Stadt Gera	5	10	9	42	4 446	4 503	1,88	44,2
Stadt Jena	.	.	.	.	5 578	5 578	1,01	49,5
Stadt Suhl	.	.	.	.	3 996	3 996	0,15	26,6
Stadt Weimar	7	9	9	51	5 474	5 474	1,32	61,9
Stadt Eisenach	15	16	16	65	4 003	4 005	1,09	47,2
Eichsfeld	309	642	640	2 661	4 142	4 159	2,07	40,7
Nordhausen	176	380	374	1 660	4 369	4 432	2,13	47,4
Wartburgkreis	138	283	275	901	3 179	3 269	2,00	40,7
Unstrut-Hainich-Kreis	198	315	313	1 357	4 312	4 337	1,58	58,7
Kyffhäuserkreis	215	575	571	2 396	4 164	4 194	2,66	52,9
Schmalkalden-Meiningen	158	260	255	842	3 233	3 305	1,61	32,6
Gotha	197	494	490	2 191	4 438	4 475	2,49	56,5
Sömmerda	190	461	457	2 337	5 073	5 113	2,41	63,8
Hildburghausen	178	384	382	1 108	2 889	2 898	2,15	31,5
Ilm-Kreis	173	361	352	1 261	3 497	3 584	2,03	33,9
Weimarer Land	133	646	635	2 405	3 724	3 786	4,78	56,4
Sonneberg	23	10	10	76	7 299	7 438	0,44	31,0
Saalfeld-Rudolstadt	103	152	148	472	3 108	3 195	1,43	31,6
Saale-Holzland-Kreis	67	159	156	612	3 851	3 919	2,33	40,1
Saale-Orla-Kreis	166	326	322	1 384	4 239	4 291	1,94	35,8
Greiz	141	334	327	1 462	4 376	4 478	2,32	39,9
Altenburger Land	78	397	388	2 788	7 025	7 191	4,97	57,2
Thüringen	2 705	6 304	6 218	26 607	4 221	4 279	2,30	47,3