

# Statistischer Bericht

MI-j/15

## **Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Thüringen 2015**

---

Bestell-Nr. 12104

### **Zeichenerklärung**

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

Anmerkung: Abweichungen in den Summen, auch im Vergleich zu anderen Veröffentlichungen, erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

### **Herausgeber:**

Thüringer Landesamt für Statistik

Europaplatz 3, 99091 Erfurt

Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt

Telefon: 03 61 37-84 642 / 84 647

Telefax 03 61 37-84 699

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, Dienstleistungen

Telefon: 0361 37-84225

Herausgegeben im August 2016

Heft-Nr.: 150/16

Preis: 0,00 Euro

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2016

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

## **Inhaltverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	2
<b>Grafik</b>	
Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 2005 bis 2015 ohne Gebäude und ohne Inventar	4
<b>Tabellen</b>	
1. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar im Zeitvergleich	5
2. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2015 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	6
3. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2015 nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen	6
4. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2015 nach Kreisen	7

## **Vorbemerkungen**

### **Rechtsgrundlage**

- Das Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 07. September 2007 (BGBl. I S. 2246), 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 3 des Gesetzes vom 07. September 2007 (BGBl. I S. 2246).

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 Grunderwerbsnebenkosten (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 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.

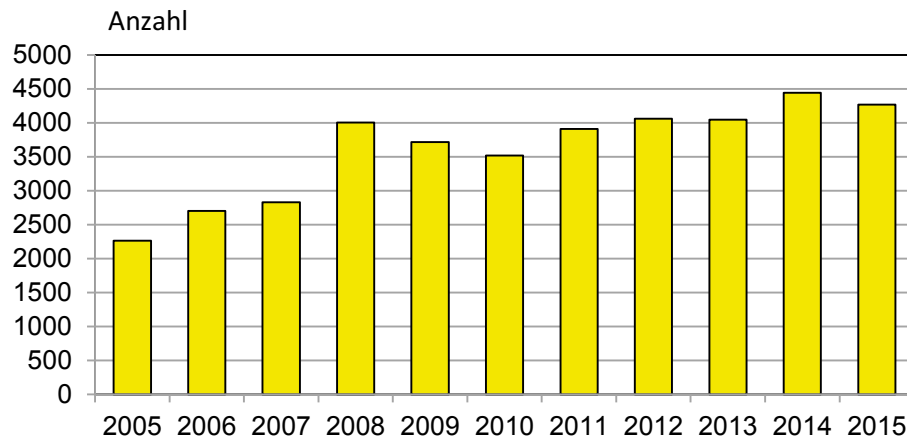
Wegen der geringen Zahl an Fällen sind in dieser Veröffentlichung keine weiteren Angaben zu preisbegünstigten Verkäufen nach dem EALG enthalten. Diese können nur in der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erfragt werden.

---

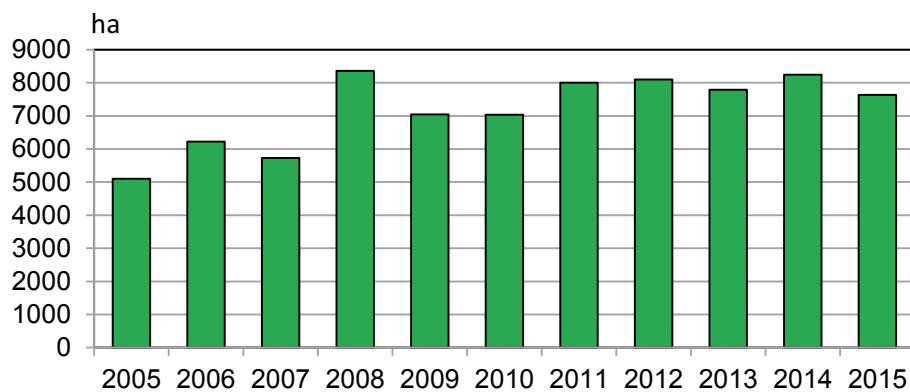
1) Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072)

## Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 2005 bis 2015 (ohne Gebäude und ohne Inventar)

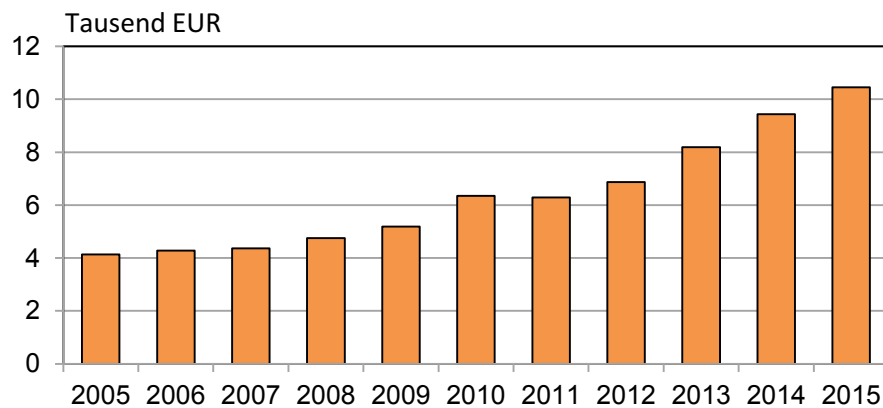
### Veräußerungsfälle



### Verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)



### Durchschnittliche Kaufwerte je ha FdIN



1. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar im Zeitvergleich

Jahr	Ver- äußer- ungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungsfall	Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
	Anzahl	ha		1000 EUR	EUR		ha	100
1993	770	1700	1692	9151	5383	5408	2,20	53,2
1994	844	2082	2070	10577	5080	5110	2,45	53,5
1995	1176	2799	2785	14031	5013	5038	2,37	57,2
1996	1271	2956	2950	14635	4951	4961	2,32	55,3
1997	1639	3862	3806	17912	4638	4706	2,32	55,4
1998	2134	4807	4748	22124	4602	4660	2,22	53,4
1999	2324	5378	5333	25688	4776	4817	2,29	53,8
2000	2673	6084	5992	28424	4672	4744	2,24	51,3
2001	2920	6638	6521	29838	4495	4576	2,23	51,4
2002	2946	6477	6355	30081	4644	4733	2,16	49,4
2003	2479	5376	5285	24248	4510	4588	2,13	49,2
2004	2802	6195	6087	25711	4150	4224	2,17	46,3
2005	2267	5272	5104	21104	4003	4135	2,25	46,8
2006	2705	6304	6218	26607	4221	4279	2,30	47,3
2007	2829	5866	5734	25051	4271	4369	2,03	47,3
2008	4005	8580	8363	39762	4634	4755	2,09	46,5
2009	3716	7218	7040	36512	5058	5186	1,89	46,8
2010	3518	7270	7039	44697	6148	6350	2,00	45,9
2011	3909	8263	8006	50340	6092	6288	2,05	44,9
2012	4062	8347	8096	55617	6663	6870	1,99	44,3
2013	4048	8070	7791	63817	7908	8191	1,92	44,1
2014	4445	8494	8246	77764	9155	9430	1,86	44,4
<b>2015</b>	<b>4271</b>	<b>7854</b>	<b>7637</b>	<b>79797</b>	<b>10160</b>	<b>10450</b>	<b>1,79</b>	<b>43,4</b>

**2. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2015  
nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung**

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Ver- äußer- ungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungsfall	Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
0,1 - 0,25	693	123	122	869	7039	7164	0,17	41,0
0,25 - 1	1778	975	957	7040	7219	7354	0,54	41,1
1 - 2	760	1106	1077	9102	8232	8452	1,42	42,8
2 - 5	677	2190	2124	19497	8904	9179	3,14	43,4
5 und mehr	363	3460	3357	43290	12513	12896	9,25	44,4
<b>Thüringen</b>	<b>4271</b>	<b>7854</b>	<b>7637</b>	<b>79797</b>	<b>10160</b>	<b>10450</b>	<b>1,79</b>	<b>43,4</b>

**3. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2015  
nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen**

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Ver- äußer- ungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
unter 30	995	1379	1304	8026	5818	6155	1,31	25,9
30 - 40	1308	2569	2485	19381	7544	7800	1,90	34,5
40 - 50	862	1647	1612	20519	12462	12728	1,87	44,5
50 - 60	422	1013	1001	14314	14129	14306	2,37	54,7
über 60	684	1246	1235	17557	14095	14218	1,81	69,5
60 - 70	331	665	662	9340	14046	14114	2,00	64,5
über 70	353	581	573	8217	14150	14337	1,62	75,4
<b>Thüringen</b>	<b>4271</b>	<b>7854</b>	<b>7637</b>	<b>79797</b>	<b>10160</b>	<b>10450</b>	<b>1,79</b>	<b>43,4</b>



4. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2015 nach Kreisen

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Ver- äußer- ungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungs- fall	Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
Stadt Erfurt	42	68	68	779	11416	11525	1,61	56,0
Stadt Gera	29	30	29	328	10814	11147	1,01	41,0
Stadt Jena	7	14	13	102	7297	7541	1,94	31,4
Stadt Suhl	8	3	3	13	4747	5096	0,33	26,4
Stadt Weimar	17	42	42	454	10793	10820	2,47	54,0
Stadt Eisenach	12	34	33	178	5292	5430	2,73	49,9
Eichsfeld	393	553	542	7015	12691	12947	1,38	38,9
Nordhausen	213	366	363	5108	13950	14079	1,70	50,4
Wartburgkreis	273	542	527	2937	5418	5573	1,93	37,4
Unstrut-Hainich-Kreis	406	665	658	8232	12373	12517	1,62	54,2
Kyffhäuserkreis	213	475	473	6460	13593	13663	2,22	59,5
Schmalkalden-Meiningen	379	757	731	4838	6388	6620	1,93	33,4
Gotha	260	343	336	3560	10389	10611	1,29	54,1
Sömmerda	146	284	280	3895	13730	13896	1,92	65,4
Hildburghausen	313	419	407	2244	5354	5510	1,30	31,5
Ilm-Kreis	332	281	274	1471	5236	5360	0,83	30,6
Weimarer Land	121	318	313	3126	9846	9990	2,59	54,4
Sonneberg	85	116	109	855	7353	7880	1,28	30,3
Saalfeld-Rudolstadt	159	296	269	1747	5895	6488	1,69	30,9
Saale-Holzland-Kreis	156	411	393	3525	8580	8964	2,52	37,0
Saale-Orla-Kreis	395	798	776	8085	10132	10419	1,96	35,0
Greiz	190	617	582	5994	9721	10305	3,06	41,0
Altenburger Land	122	422	416	8849	20983	21250	3,41	55,6
<b>Thüringen</b>	<b>4271</b>	<b>7854</b>	<b>7637</b>	<b>79797</b>	<b>10160</b>	<b>10450</b>	<b>1,79</b>	<b>43,4</b>





