

# Statistischer Bericht

MI-j/17

## **Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Thüringen 2017**

---

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: 0361 57331-9642/9647

Telefax: 0361 57331-9699

Internet: [statistik.thueringen.de](http://statistik.thueringen.de)

E-Mail: [auskunft@statistik.thueringen.de](mailto:auskunft@statistik.thueringen.de)

### **Auskunft erteilt:**

Referat: Preise, Verdienste,  
Arbeitskosten, Verkehr

Telefon: 0361 57331-9225

Herausgegeben im Juli 2018

Heft-Nr.: 142/18

Preis: 2,50 Euro

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2018

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

## **Inhaltverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	2
<b>Grafik</b>	
Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 2007 bis 2017 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 2017 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	6
3. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2017 nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen	6
4. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2017 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 71 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (BGBl. I S. 1954),
- Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (BGBl. I S. 1768).

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.

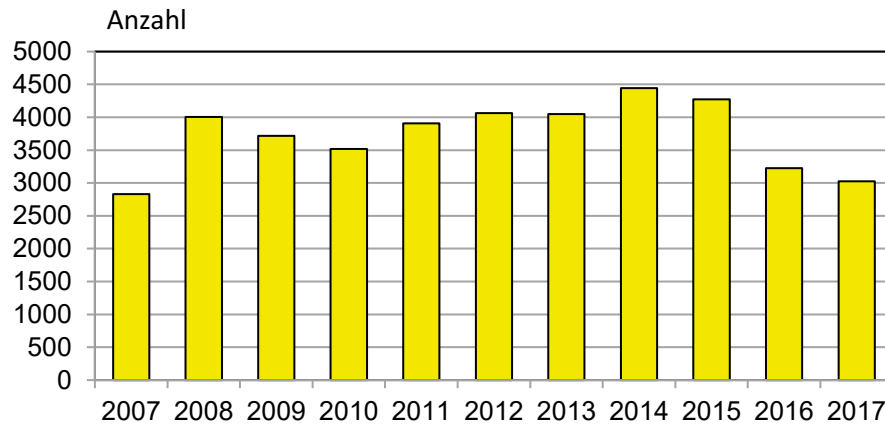
Wegen der geringen Zahl an Fällen sind in dieser Veröffentlichung keine weiteren Angaben zu preisbegünstigten Verkäufen nach dem EALG enthalten. Diese können nur in der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erfragt werden.

---

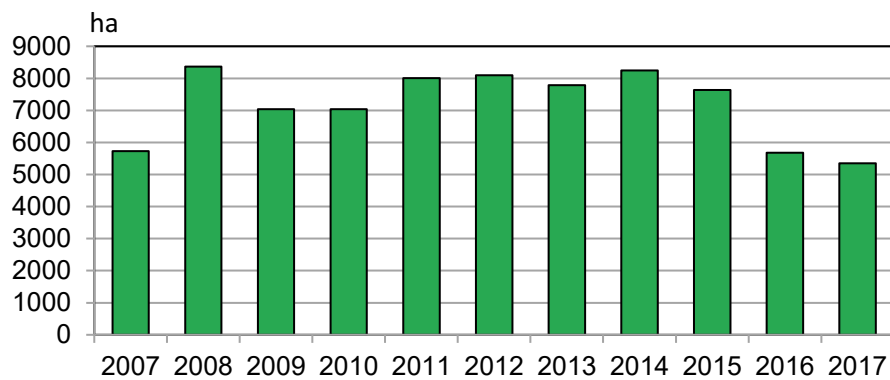
1) Flächenerwerbsverordnung (FIErV) vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072)

## Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 2007 bis 2017 (ohne Gebäude und ohne Inventar)

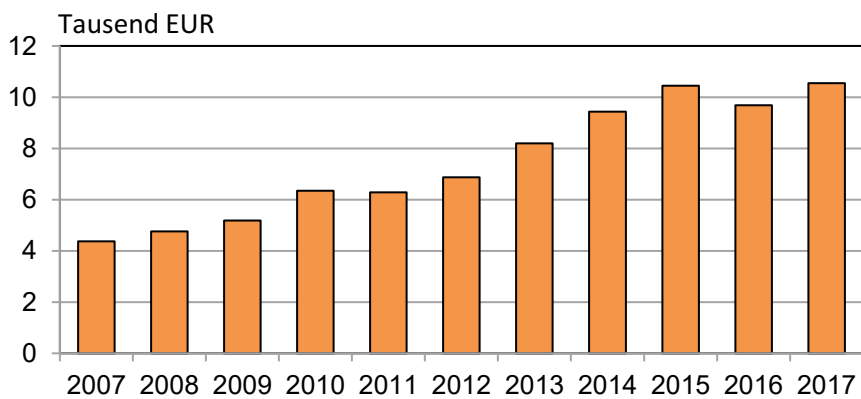
### Veräußerungsfälle



### 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- äußerungs- fall	Ertragsmess- zahl (EMZ) je Hektor 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
2015	4271	7854	7636	79797	10160	10450	1,79	43,4
2016	3225	5888	5683	55041	9348	9684	1,76	44,5
<b>2017</b>	<b>3027</b>	<b>5550</b>	<b>5349</b>	<b>56442</b>	<b>10170</b>	<b>10552</b>	<b>1,77</b>	<b>46,7</b>

**2. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2017  
nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung**

Größenklassen FdIN von...bis unter...ha	Ver- äußer- ungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertragsmess- zahl (EMZ) je Hektor FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
0,1 - 0,25	511	90	89	657	7294	7374	0,17	42,2
0,25 - 1	1300	709	691	5538	7808	8016	0,53	43,4
1 - 2	474	686	668	6010	8766	8994	1,41	44,7
2 - 5	497	1644	1579	15870	9652	10054	3,18	46,4
5 und mehr	245	2421	2323	28367	11718	12214	9,48	48,6
<b>Thüringen</b>	<b>3027</b>	<b>5550</b>	<b>5350</b>	<b>56442</b>	<b>10170</b>	<b>10552</b>	<b>1,77</b>	<b>46,7</b>

**3. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2017  
nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen**

Größenklasse EMZ in 100 von...bis unter...je ha FdIN	Ver- äußer- ungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertragsmess- zahl (EMZ) je Hektor FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
unter 30	602	794	750	4236	5336	5651	1,25	25,9
30 - 40	921	1659	1577	13684	8250	8677	1,71	34,8
40 - 50	520	969	940	10489	10826	11164	1,81	44,9
50 - 60	405	880	861	10773	12236	12506	2,13	55,1
über 60	579	1248	1221	17259	13830	14130	2,11	70,4
60 - 70	270	610	594	8344	13679	14037	2,20	64,3
über 70	309	638	627	8916	13975	14218	2,03	76,1
<b>Thüringen</b>	<b>3027</b>	<b>5550</b>	<b>5349</b>	<b>56442</b>	<b>10170</b>	<b>10552</b>	<b>1,77</b>	<b>46,7</b>



4. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2017 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 Ver- äußerungs- fall	Ertragsmess- zahl (EMZ) je Hektor FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
Stadt Erfurt	34	45	45	545	12034	12231	1,31	64,7
Stadt Gera	28	74	71	1117	15187	15677	2,55	43,7
Stadt Jena	3	17	16	269	15562	17210	5,21	48,7
Stadt Suhl	16	7	6	33	4920	5306	0,39	27,4
Stadt Weimar	14	28	28	336	12061	12173	1,97	53,0
Stadt Eisenach	7	13	12	96	7532	7960	1,72	42,3
Eichsfeld	234	347	341	3467	9987	10173	1,46	37,7
Nordhausen	119	210	206	2448	11668	11894	1,73	50,8
Wartburgkreis	141	191	180	1140	5966	6319	1,28	38,9
Unstrut-Hainich-Kreis	281	632	620	8055	12755	13002	2,20	53,0
Kyffhäuserkreis	181	330	325	3949	11977	12154	1,80	55,5
Schmalkalden-Meiningen	487	555	530	2797	5040	5274	1,09	33,6
Gotha	311	552	529	6580	11918	12427	1,70	61,6
Sömmerda	169	481	473	6494	13498	13724	2,80	61,8
Hildburghausen	248	415	401	2421	5836	6043	1,62	31,7
Ilm-Kreis	147	293	271	2686	9165	9910	1,84	39,3
Weimarer Land	122	290	287	3378	11652	11782	2,35	59,4
Sonneberg	43	44	39	403	9184	10204	0,92	32,4
Saalfeld-Rudolstadt	100	130	118	643	4949	5428	1,18	30,3
Saale-Holzland-Kreis	69	162	156	1267	7801	8138	2,26	39,5
Saale-Orla-Kreis	113	240	226	1738	7255	7695	2,00	34,2
Greiz	118	303	283	3294	10858	11629	2,40	38,2
Altenburger Land	42	192	186	3287	17094	17629	4,44	54,0
<b>Thüringen</b>	<b>3027</b>	<b>5551</b>	<b>5349</b>	<b>56442</b>	<b>10170</b>	<b>10552</b>	<b>1,77</b>	<b>46,7</b>





