



## STATISTISCHER BERICHT

MI-j/19

# Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Thüringen 2019

Bestell-Nr. 12 104

### **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

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,  
Bautätigkeit, Energie, Handwerk,

Telefon: 0361 57331-9225

Herausgegeben im September 2020

Heft-Nr.: 170/20

Preis: 2,50 Euro

© Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2020

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

## **Inhaltverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	2
<b>Grafik</b>	
Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 2009 bis 2019 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 2019 nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	6
3. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2019 nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen	6
4. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2019 nach Kreisen	7

## **Vorbemerkungen**

### **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen sind das Gesetz über die Preisstatistik und die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Preisstatistik in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz.

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.

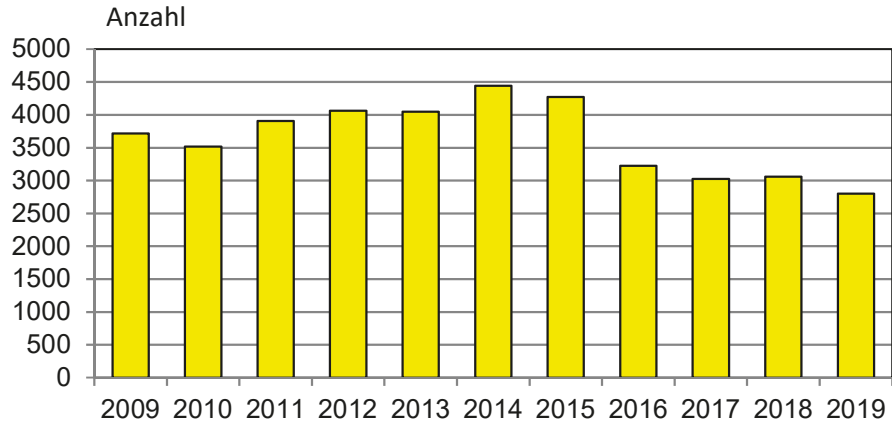
Wegen der geringen Zahl an Fällen sind in dieser Veröffentlichung keine weiteren Angaben zu preisbegünstigten Verkäufen nach dem EALG enthalten. Diese können nur in der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erfragt werden.

---

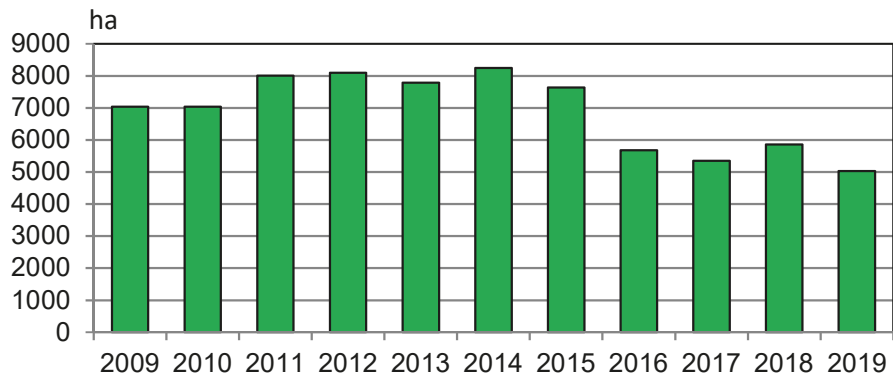
1) Flächenerwerbsverordnung (FIErV) vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072)

## Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke 2009 bis 2019 (ohne Gebäude und ohne Inventar)

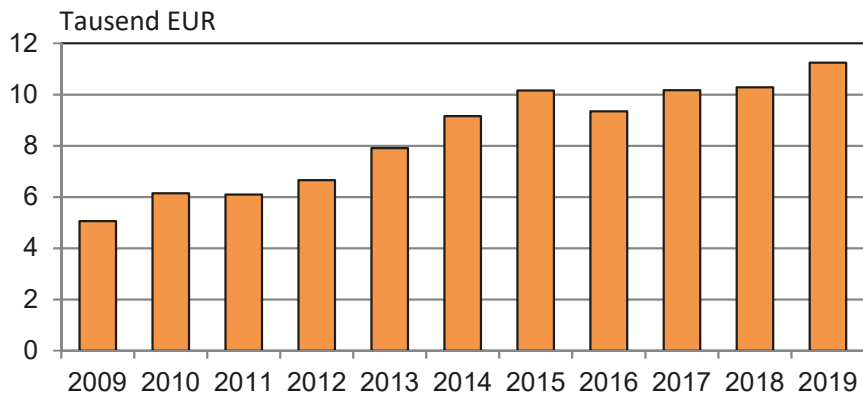
### Veräußerungsfälle



### Verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)



### Durchschnittliche Kaufwerte je ha FdIN



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

Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
	Anzahl	ha		1000 EUR	EUR		ha	100
1993	770	1 700	1 692	9 151	5 383	5 408	2,20	53,2
1994	844	2 082	2 070	10 577	5 080	5 110	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	4 951	4 961	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	4 602	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	4 510	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
2007	2 829	5 866	5 734	25 051	4 271	4 369	2,03	47,3
2008	4 005	8 580	8 363	39 762	4 634	4 755	2,09	46,5
2009	3 716	7 218	7 040	36 512	5 058	5 186	1,89	46,8
2010	3 518	7 270	7 039	44 697	6 148	6 350	2,00	45,9
2011	3 909	8 263	8 006	50 340	6 092	6 288	2,05	44,9
2012	4 062	8 347	8 096	55 617	6 663	6 870	1,99	44,3
2013	4 048	8 070	7 791	63 817	7 908	8 191	1,92	44,1
2014	4 445	8 494	8 246	77 764	9 155	9 430	1,86	44,4
2015	4 271	7 854	7 636	79 797	10 160	10 450	1,79	43,4
2016	3 225	5 888	5 683	55 041	9 348	9 684	1,76	44,5
2017	3 027	5 550	5 349	56 442	10 170	10 552	1,77	46,7
2018	3 058	6 093	5 862	62 686	10 287	10 693	1,92	43,5
<b>2019</b>	<b>2 801</b>	<b>5 212</b>	<b>5 030</b>	<b>58 627</b>	<b>11 249</b>	<b>11 656</b>	<b>1,80</b>	<b>46,2</b>

**2. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2019  
nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung**

Größenklassen FdIN von...bis unter...ha	Veräußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertragsmess- zahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
0,1 - 0,25	434	78	77	688	8 776	8 903	0,18	40,7
0,25 - 1	1 194	658	640	5 816	8 836	9 087	0,54	43,6
1 - 2	488	731	703	7 213	9 863	10 256	1,44	44,1
2 - 5	451	1 497	1 436	15 997	10 685	11 144	3,18	45,6
5 und mehr	234	2 247	2 174	28 912	12 868	13 301	9,29	48,3
<b>Thüringen</b>	<b>2 801</b>	<b>5 212</b>	<b>5 030</b>	<b>58 627</b>	<b>11 249</b>	<b>11 656</b>	<b>1,8</b>	<b>46,2</b>

**3. Veräußerungen landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2019  
nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen**

Größenklasse EMZ in 100 von...bis unter...je ha FdIN	Veräußerungs- fälle	Gesamt- fläche	Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Ver- äußerungs- fall	Ertragsmess- zahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamt- fläche	FdIN		
Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha	100			
unter 30	655	787	743	4 726	6 007	6 360	1,13	25,4
30 - 40	740	1 541	1 463	14 009	9 093	9 573	1,98	34,9
40 - 50	490	962	938	11 888	12 360	12 677	1,91	44,5
50 - 60	355	716	699	10 119	14 141	14 473	1,97	54,9
über 60	561	1 207	1 186	17 885	14 814	15 074	2,11	69,4
60 - 70	276	662	650	9 981	15 088	15 347	2,36	64,1
über 70	285	546	536	7 903	14 483	14 742	1,88	75,8
<b>Thüringen</b>	<b>2 801</b>	<b>5 212</b>	<b>5 030</b>	<b>58 627</b>	<b>11 249</b>	<b>11 656</b>	<b>1,8</b>	<b>46,2</b>



4. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar 2019 nach Kreisen

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmesszahl (EMZ) je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
				Anzahl	ha	1000 EUR	EUR	ha
Stadt Erfurt	40	73	73	951	12 986	13 039	1,82	62,9
Stadt Gera	14	36	35	673	18 713	19 157	2,51	40,6
Stadt Jena	10	37	36	372	10 132	10 308	3,61	40,7
Stadt Suhl	30	11	11	56	5 074	5 122	0,36	23,3
Stadt Weimar	13	12	12	171	13 728	14 178	0,93	60,4
Stadt Eisenach	11	24	23	164	6 784	7 137	2,09	46,9
Eichsfeld	263	305	298	2 830	9 291	9 481	1,13	39,2
Nordhausen	90	275	267	4 108	14 931	15 415	2,96	49,2
Wartburgkreis	142	227	214	1 491	6 552	6 963	1,51	38,7
Unstrut-Hainich-Kreis	335	636	630	10 896	17 137	17 290	1,88	56,9
Kyffhäuserkreis	186	422	418	5 238	12 400	12 544	2,24	54,8
Schmalkalden-Meiningen	348	434	421	2 664	6 138	6 333	1,21	32,5
Gotha	200	443	424	4 998	11 279	11 781	2,12	57,8
Sömmerda	158	305	303	4 542	14 908	15 001	1,92	63,0
Hildburghausen	238	392	383	2 536	6 468	6 628	1,61	31,8
Ilm-Kreis	116	153	143	1 184	7 761	8 279	1,23	38,4
Weimarer Land	150	375	371	4 774	12 715	12 877	2,47	51,5
Sonneberg	53	50	48	461	9 147	9 707	0,90	34,8
Saalfeld-Rudolstadt	115	215	190	1 215	5 663	6 398	1,65	28,8
Saale-Holzland-Kreis	66	182	162	1 353	7 423	8 356	2,45	36,3
Saale-Orla-Kreis	97	223	200	2 254	10 110	11 281	2,06	34,6
Greiz	91	219	211	2 659	12 125	12 623	2,31	39,1
Altenburger Land	35	161	159	3 036	18 813	19 094	4,54	56,2
<b>Thüringen</b>	<b>2 801</b>	<b>5 212</b>	<b>5 030</b>	<b>58 627</b>	<b>11 249</b>	<b>11 656</b>	<b>1,80</b>	<b>46,2</b>





