

**Landesamt für
Datenverarbeitung und Statistik**



Statistische Berichte

M 17 - j / 97

**Kaufwerte
landwirtschaftlicher
Grundstücke
im Land Brandenburg**

1997

Erarbeitet:

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
Dezernat Preise, Wirtschaftsrechnungen, Löhne und Gehälter

Herausgeber:

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
Dezernat Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 60 10 52
14410 Potsdam

Telefon: (0331) 39 403 - 405
Fax: (0331) 39 418
Internet: <http://www.brandenburg.de/lds/>
E-Mail: Info@lds.brandenburg.de

Erschienen im Juli 1997
Preis: 3,50 DM

Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet!

Inhalt

	Seite
Vorbemerkungen	5
Haupttendenzen	7
1. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1991 - 1997	8
2. Veräußerungen 1991 - 1997 nach Veräußerungsarten	9
3. Veräußerungen (ohne Gebäude und Inventar) 1991 - 1997 nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	10
4. Veräußerungen (ohne Gebäude und Inventar) 1991 - 1997 nach Größenklassen und Ertragsmeßzahlen	11
5. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1997 nach kreisfreien Städten und Landkreisen	12

Zeichenerklärung (nach DIN 55 301)

- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- nichts vorhanden (genau null)
- ... Angabe fällt später an
- / keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug
- . Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Statistik der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ist 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). Das Gesetz sieht im § 2 Nr. 5 und § 7 die Erfassung von Preisen für Grundstücke, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind, vor.

Erfassungsbereich

In die Kaufwertestatistik werden alle Kauffälle einbezogen, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 0,1 ha (=10 Ar =1000 m²) groß ist.

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

Nicht einbezogen werden:

- a) Eigentumsübergänge auf Grund von Flurbereinigungen, Enteignungen, Zwangsversteigerungen;
- b) Grundstückserwerbe von Todes wegen oder durch Schenkung, Nachlaßteilung, durch Änderung des ehelichen Güterstandes, Erwerb von Verwandten in gerader Linie;
- c) 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.

Begriffsbestimmungen

Gesamtfläche

Die Gesamtfläche umfaßt die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Kauffalles ohne Rücksicht auf die Nutzung.

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)

Die FdIN umfaßt diejenigen Flächen eines Kauffalles, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören, im wesentlichen also die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes.

Kaufwert

Die durchschnittlichen Kaufwerte werden aus den Preisen ermittelt, die für jeden einzelnen Kauffall erfaßt werden. Die Preise je Kauffall umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in DM ausgedrückten Wert aller vom Käufer zugunsten des Veräußerers vertraglich aufzubringenden grundstücksbezogenen Leistungen (Restwert von übernommenen, noch nicht getilgten Hypotheken und Wert eines etwaigen Tauschgrundstücks). Bei wiederkehrenden Leistungen (Renten, Altenteil, Wohnrecht) ist deren Kapitalwert, bei übernommenen Lastenausgleichsabgaben deren Zeitwert angesetzt.

Die kraft Gesetzes auf der Veräußerungsfläche ruhenden Ausgaben und Leistungen sind in den Angaben über den Preis nicht enthalten, es sei denn, daß der Käufer Zahlungsrückstände des Veräußerers übernommen hat. Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten, Genehmigungsgebühren oder Maklerlohn werden nicht in die Preisangaben zu dieser Statistik übernommen.

Ertragsmeßzahl (EMZ)

Die 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.

Art des veräußerten Grundstücks

Bei den Kauffällen wird zwischen folgenden Arten unterschieden:

- a) 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);
- b) Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- c) Flächen mit Gebäuden, aber ohne Inventar.

Methodischer Hinweis

Die Veröffentlichung der Ergebnisse über den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen für das Berichtsjahr 1996 erfolgt vereinbarungsgemäß ohne Angaben über die Verkäufe auf der Grundlage der Flächenerwerbsverordnung vom 20.12.1995 (EALG-Verkäufe).

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

Diese Verkäufe erfolgen - bezogen auf den Kaufpreis - zu begünstigten Konditionen. Deshalb wird der statistische Nachweis dieser Verkäufe gesondert von den (bisher üblichen) Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert im Rahmen der jährlichen Informationen vorgenommen.

Für das Jahr 1996 liegt nur eine sehr geringe Anzahl von Verkäufen vor. Daher erfolgt der Nachweis erstmals mit den Ergebnissen für das Jahr 1997.

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

Haupttendenzen

Wie das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg mitteilt, wurden im Jahr 1997 565 Veräußerungsfälle für landwirtschaftlichen Grundbesitz registriert.

3104 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche wechselten mit einem Kaufwert von 5003 DM je Hektar den Besitzer.

Gegenüber 1996 war ein Rückgang in der Zahl der Veräußerungsfälle, in der veräußerten Fläche und im erzielten Kaufwert zu verzeichnen. Ebenfalls rückläufig war die durchschnittliche landwirtschaftliche Fläche je Veräußerungsfall.

Überwiegend wurden Grundstücke ohne Gebäude und Inventar veräußert.

Rund die Hälfte der Veräußerungsfälle- und -flächen konzentrierten sich auf die Landkreise Uckermark, Märkisch-Oderland, Prignitz und Ostprignitz-Ruppin.

Der erzielte Kaufpreis je Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche lag in der Uckermark und in Märkisch-Oderland über dem Landesdurchschnitt, in der Prignitz und Ostprignitz-Ruppin aber weit darunter.

Durch die BVVG wurden 1997 34 begünstigte Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen ohne Gebäude und Inventar getätigt. 1008 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche mit einem Kaufwert von 2418 DM je Hektar wurden im Rahmen der EALG - Verkäufe auf der Grundlage der Flächenerwerbsverordnung vom 20.12.1995 (EALG-Verkäufe) veräußert.

1. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes von 1991 bis 1997

Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmaßzahl je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
Anzahl	ha	1 000 DM	DM	ha	100			
1991	291	1 929	1 821	13 968	7 240	7 669	6,26	34
1992	401	2 540	2 440	24 072	9 479	9 864	6,09	34
1993	1 156	5 916	5 897	62 376	10 544	10 577	5,10	35
1994	494	2 604	2 588	24 482	9 400	9 460	5,24	34
1995	788	4 821	4 782	33 432	6 935	6 991	6,07	36
1996	659	4 358	4 233	24 444	5 608	5 774	6,42	35
1997	565	3 167	3 104	15 528	4 904	5 003	5,49	35

2. Veräußerungen 1991 bis 1997 nach Veräußerungsarten

Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmaßzahl je Hektar FdIN
					Gesamtfläche	FdIN		
Anzahl	ha	1 000 DM	DM	ha	100-			
mit Gebäuden und mit Inventar								
1991	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	60	53	4 108	68 548	77 865	-	22
1993	3	16	15	204	12 450	13 369	5,09	38
1994	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	-	14	12	20	1 476	1 737	-	26
1996	-	-	-	-	-	-	-	-
1997	-	-	-	-	-	-	-	-
mit Gebäuden, aber ohne Inventar								
1991	7	44	39	529	12 120	13 703	5,52	38
1992	14	226	202	1 862	8 222	9 216	14,43	41
1993	10	93	87	892	9 610	10 264	8,69	33
1994	6	95	91	479	5 052	5 272	15,16	29
1995	9	230	221	2 055	8 949	9 277	24,61	45
1996	7	378	335	1 990	5 263	5 938	47,87	41
1997	.	10	9	210	21 890	23 520	.	30
ohne Gebäude und ohne Inventar								
1991	284	1 886	1 783	13 438	7 127	7 538	6,28	34
1992	385	2 253	2 186	18 102	8 034	8 282	5,68	34
1993	1 143	5 807	5 795	61 279	10 553	10 575	5,07	35
1994	488	2 510	2 497	24 003	9 565	9 613	5,12	34
1995	778	4 578	4 549	31 357	6 850	6 893	5,85	35
1996	652	3 980	3 898	22 454	5 641	5 760	5,98	35
1997	563	3 157	3 095	15 318	4 852	4 949	5,50	35

3. Veräußerungen *) 1991 bis 1997 nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha		Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
					insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmaßzahl je Hektar FdIN
						Gesamtfläche	FdIN			ha	100
Jahr	Anzahl	ha	1 000 DM	DM	ha	100			
0,1 - 0,25	1991	12	2	2	538	251 020	251 020	0,18	30
	1992	28	5	5	392	82 679	82 679	0,17	30
	1993	62	10	10	529	50 424	50 424	0,17	31
	1994	21	4	4	130	31 842	31 842	0,19	31
	1995	34	6	6	192	31 861	31 862	0,18	31
	1996	22	4	4	71	17 050	17 050	0,19	32
	1997	20	3	3	60	18 798	18 798	0,16	33
0,25 - 1	1991	44	26	26	1 122	42 399	42 885	0,59	30
	1992	93	55	55	1 963	35 638	35 686	0,59	32
	1993	266	158	158	4 268	27 054	27 066	0,59	31
	1994	90	54	54	1 148	21 097	21 097	0,60	32
	1995	134	79	79	1 497	18 873	19 012	0,59	32
	1996	122	77	77	868	11 300	11 302	0,63	32
	1997	102	62	62	450	7 301	7 317	0,60	32
1 - 2	1991	35	53	52	1 189	22 587	22 928	1,48	30
	1992	69	101	100	2 412	23 874	24 039	1,45	31
	1993	222	314	313	6 695	21 303	21 379	1,41	32
	1994	74	106	106	1 889	17 785	17 851	1,43	31
	1995	127	181	180	2 819	15 567	15 640	1,42	31
	1996	97	141	141	1 101	7 811	7 814	1,45	32
	1997	86	116	116	842	7 258	7 271	1,35	31
2 - 5	1991	63	218	212	3 350	15 332	15 824	3,36	31
	1992	70	269	248	3 344	12 415	13 487	3,54	31
	1993	251	796	792	9 769	12 272	12 335	3,16	33
	1994	139	459	456	4 791	10 434	10 504	3,28	33
	1995	178	584	582	5 047	8 647	8 676	3,27	33
	1996	161	533	532	3 878	7 274	7 289	3,30	33
	1997	127	432	429	2 591	6 005	6 037	3,38	33
5 und mehr	1991	130	1 586	1 491	7 240	4 566	4 856	11,47	34
	1992	125	1 823	1 778	9 991	5 481	5 620	14,22	34
	1993	342	4 528	4 522	40 018	8 838	8 850	13,22	36
	1994	164	1 886	1 877	16 046	8 509	8 551	11,44	34
	1995	305	3 728	3 702	21 803	5 849	5 889	12,14	36
	1996	250	3 225	3 144	16 537	5 127	5 259	12,58	35
	1997	228	2 544	2 485	11 374	4 670	4 576	10,90	35

*) ohne Gebäude und Inventar

4. Veräußerungen *) 1991 bis 1997 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahlen

Größenklassen der Ertragsmeßzahlen in 100 Ertragsmeßzahl von ... bis unter ... je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung		Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durchschnittliche		
					insgesamt	je Hektar		Fd1N je Veräußerungsfall	Ertragsmeßzahl je Hektar Fd1N
						Gesamtfläche	Fd1N		
Jahr	Anzahl	ha	1 000 DM	DM	ha	100			
unter 20	1991	1	.	.	.	.	.	.	.
	1992	1	.	.	.	.	.	.	.
	1993	15	47	47	303	6 432	6 432	3,14	17
	1994	8	19	19	88	4 513	4 580	2,39	19
	1995	5	14	13	89	6 515	6 673	2,68	19
	1996	2	.	.	.	.	.	.	.
	1997	8	69	69	211	3 060	3 060	8,62	17
20 - 30	1991	108	635	620	6 861	10 806	11 069	5,74	27
	1992	174	863	822	7 602	8 812	9 248	4,72	27
	1993	380	1 489	1 484	18 023	12 107	12 146	3,91	27
	1994	165	744	744	7 454	10 016	10 020	4,51	28
	1995	273	1 144	1 133	9 927	8 680	8 765	4,15	27
	1996	243	1 292	1 263	7 323	5 667	5 800	5,20	27
	1997	186	838	821	3 427	4 088	4 173	4,42	26
30 - 40	1991	152	1 022	936	4 948	4 841	5 285	6,16	35
	1992	176	970	946	7 530	7 764	7 962	5,37	34
	1993	593	2 846	2 840	32 675	11 482	11 507	4,79	34
	1994	252	1 283	1 276	11 869	9 248	9 299	5,07	34
	1995	368	2 251	2 234	13 867	6 160	6 207	6,07	34
	1996	277	1 770	1 723	9 116	5 151	5 292	6,22	34
	1997	284	1 523	1 485	7 470	4 906	5 031	5,23	35
40 - 50	1991	21	219	218	1 473	6 716	6 770	10,36	46
	1992	33	399	396	2 862	7 178	7 228	12,00	44
	1993	149	1 300	1 299	9 488	7 297	7 302	8,72	44
	1994	58	442	437	4 466	10 096	10 213	7,54	43
	1995	119	1 035	1 035	6 479	6 259	6 259	8,70	45
	1996	113	825	819	5 375	6 517	6 561	7,25	45
	1997	75	593	587	3 373	5 685	5 745	7,83	44
50 - 60	1991	2	.	.	.	.	.	.	.
	1992	1	.	.	.	.	.	.	.
	1993	6	125	125	790	6 330	6 330	20,79	53
	1994	5	20	20	125	6 230	6 230	4,03	54
	1995	13	134	134	995	7 427	7 427	10,30	53
	1996	16	85	85	616	7 249	7 249	5,31	56
	1997	10	134	133	836	6 263	6 302	13,27	53
60 und mehr	1991	-	-	-	-	-	-	-	-
	1992	-	-	-	-	-	-	-	-
	1993	-	-	-	-	-	-	-	-
	1994	-	-	-	-	-	-	-	-
	1995	-	-	-	-	-	-	-	-
	1996	1	.	.	.	.	.	.	.
	1997	-	-	-	-	-	-	-	-

*) ohne Gebäude und Inventar

5. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1997 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

Verwaltungsbezirk	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmaßzahl je Hektar FdIN
					1 000 DM	Gesamtfläche			FdIN
Anzahl	ha	1 000 DM	DM	ha	100	ha	100	
Kreisfreie Städte								
Brandenburg	-	-	-	-	-	-	-	-
Cottbus	-	-	-	-	-	-	-	-
Frankfurt (Oder)	1	.	.	.	.	.	.	.
Potsdam	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreise								
Barnim	8	53	53	401	7 593	7 593	6,60	33
Dahme-Spreewald	9	116	116	404	3 493	3 495	12,84	23
Elbe-Elster	13	74	74	214	2 892	2 892	5,70	37
Havelland	38	171	162	881	5 167	5 439	4,26	36
Märkisch-Oderland	49	503	502	2 803	5 569	5 587	10,24	42
Oberhavel	47	283	274	1 625	5 734	5 930	5,83	31
Oberspreewald-Lausitz	45	101	100	538	5 348	5 358	2,23	25
Oder-Spree	23	119	101	370	3 111	3 660	4,40	31
Ostprignitz-Ruppin	75	400	397	1 545	3 863	3 893	5,29	29
Potsdam-Mittelmark	27	59	59	686	11 581	11 616	2,19	31
Prignitz	83	475	475	1 484	3 127	3 127	5,72	34
Spree-Neiße	4	14	14	115	8 523	8 523	3,38	24
Teltow-Fläming	13	53	45	193	3 661	4 244	3,49	35
Uckermark	130	745	731	4 264	5 722	5 834	5,62	38

