

STATISTISCHE BERICHTE

M 17 - j/74

Preise

17/10/75

Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz 1974

Ergebnisse der Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz
(Kaufwertstatistik)

Mit dem vorliegenden Statistischen Bericht werden erstmals für Baden-Württemberg Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in tiefer sachlicher Gliederung veröffentlicht. Den Zahlen liegen Angaben der Finanzämter zugrunde, die über die Oberfinanzdirektionen dem Statistischen Landesamt zugeleitet wurden. Gesetzliche Grundlage bilden § 2 Nr. 5 und § 7 des Gesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBI. I S. 605).

In dieser Kaufwertstatistik werden alle Kauffälle erfaßt, bei denen die verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 0,1 Hektar groß ist. Kauffälle, die auch Flächen anderer Nutzung umfassen, sind nur einbezogen, wenn vom Gesamtwert der Gegenleistung mehr als 90% auf die landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Nicht aufgenommen werden unter anderem:

- Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen und Zwangsversteigerungen,
- Grundstücke, die von Todes wegen oder durch Schenkung, durch Nachlaßteilung oder durch Erwerb von Verwandten in gerader Linie übergegangen sind,
- Grundstücksflächen innerhalb des Gebiets eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft wurden oder deren Preis sie als solche kennzeichnet.

Diese Kaufwertstatistik löst die bisherige "Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe und Stückländereien" ab, die zwischen 1961 und 1973 bei der Finanzverwaltung geführt und zentral beim Statistischen Bundesamt aufbereitet wurde - vgl. hierzu Fachserie B, Reihe 5, Heft IV des Statistischen Bundesamtes.

Zum Zwecke einer genauen Untersuchung des Grundstücksmarktes wurden die Veräußerungsfälle im Rahmen der Kaufwertstatistik unter anderem nach Regierungsbezirken, Ertragsmeßzahlen und Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung untersucht. Die Ertragsmeßzahl (EMZ) eines Grundstücks ist das Produkt aus Fläche in Ar und Acker- beziehungsweise Grünlandzahl, das sind Verhältniszahlen der Bodenschätzung, die die relative Ertragsfähigkeit bei ortsüblicher Bewirtschaftung widerspiegeln. Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) umfaßt im wesentlichen die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes, die bei der Einheitsbewertung zum landwirtschaftlichen Vermögen gerechnet werden; ihre Abgrenzung deckt sich nicht voll mit der für die "landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)" in der Agrarstatistik. Insgesamt wurden mit dieser Statistik 5644 Veräußerungen erfaßt, davon 5622 oder 99,6% nur mit landwirtschaftlichen Flächen, also ohne Gebäude und ohne Inventar. Bei diesen Fällen wurde insgesamt ein Kaufpreis von 2,43 DM je Quadratmeter Gesamtfläche erzielt. Regional gesehen ergeben sich allerdings beträchtliche Abweichungen von diesem Durchschnittswert: so war im Regierungsbezirk Stuttgart der Quadratmeterpreis mit 3,32 DM mehr als doppelt so hoch wie im Regierungsbezirk Freiburg (1,47 DM). Besonders hohe Durchschnittspreise wurden außerdem für Flächen mit guter Bodenqualität, also hoher EMZ je FdLN, und interessanterweise auch für kleinere Besitzstücke bezahlt.

Bei Vergleichen mit den Ergebnissen früherer Jahre ist zu beachten, daß in der ehemaligen Kaufpreissammlung nur eine relativ geringe Anzahl genau bestimmter Grundstücke erfaßt wurde, wogegen in die Kaufwertstatistik nach Maßgabe der genannten Einschränkungen alle Kauffälle einzubeziehen sind.

Da diese Kaufwertstatistik quartalsweise weitergeführt wird, besteht die Aussicht, daß zu einem späteren Zeitpunkt auch Vierteljahresergebnisse veröffentlicht werden können.

Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

1. Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz in Baden-Württemberg 1974

Ertragsmeßzahl (EMZ) in 100 je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von bis unter	Veräußerte Fläche		Gesamt- fläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN)	Volle Ertragsmeß- zahl (EMZ)
	Anzahl	%			
I. Veräußerte Flächen mit					
Zusammen	8	100,0	44,94	40,20	173 744
II. Veräußerte Flächen mit					
Zusammen	14	100,0	163,69	155,05	702 249
III. Veräußerte Flächen ohne					
Regierungsbezirk					
unter 20	25	1,1	15,47	15,07	18 578
20 - 30	94	4,3	53,80	53,12	140 392
30 - 40	328	15,0	145,03	142,85	507 878
40 - 50	447	20,4	232,34	230,21	1 030 531
50 - 60	478	21,9	226,52	225,72	1 231 176
60 - 70	324	14,8	131,46	130,79	847 243
70 und mehr	492	22,5	143,32	143,29	1 128 751
Zusammen	2 188	100,0	947,94	941,05	4 904 349
Regierungsbezirk					
unter 20	9	0,8	2,21	2,19	3 671
20 - 30	30	2,5	11,60	11,12	29 532
30 - 40	125	10,5	43,06	41,86	148 830
40 - 50	225	18,9	96,12	95,07	424 029
50 - 60	275	23,1	109,70	109,21	610 825
60 - 70	331	27,8	116,50	115,72	747 027
70 und mehr	195	16,4	56,05	56,01	436 872
Zusammen	1 190	100,0	435,24	431,18	2 400 786
Regierungsbezirk					
unter 20	19	1,6	19,46	19,23	26 780
20 - 30	91	7,7	50,41	49,96	126 321
30 - 40	234	19,8	166,08	165,90	605 312
40 - 50	294	24,9	137,19	137,10	613 693
50 - 60	213	18,0	82,30	81,81	448 744
60 - 70	153	12,9	42,68	42,63	276 556
70 und mehr	179	15,1	47,70	47,66	369 013
Zusammen	1 183	100,0	545,82	544,29	2 466 419
Regierungsbezirk					
unter 20	29	2,7	11,26	11,01	17 272
20 - 30	83	7,8	42,29	41,32	104 204
30 - 40	213	20,1	110,95	110,24	397 029
40 - 50	360	33,9	279,80	278,48	1 272 747
50 - 60	258	24,3	156,26	155,67	837 027
60 - 70	99	9,4	28,47	28,31	181 024
70 und mehr	19	1,8	6,02	6,01	44 529
Zusammen	1 061	100,0	635,05	631,04	2 853 832
Land Baden-					
unter 20	82	1,5	48,40	47,50	66 301
20 - 30	298	5,3	158,10	155,52	400 449
30 - 40	900	16,0	465,12	460,85	1 659 049
40 - 50	1 326	23,6	745,45	740,86	3 340 800
50 - 60	1 224	21,8	574,78	572,41	3 127 772
60 - 70	907	16,1	319,11	317,45	2 051 850
70 und mehr	885	15,7	253,09	252,97	1 979 165
Zusammen	5 622	100,0	2 564,05	2 547,56	12 625 386
darunter: Veräußerungen von natürlichen Personen					
Zusammen	4 924	87,6	2 132,97	2 120,14	10 383 583

Kaufwert				EMZ je ha FdLN	Ertragsmeßzahl (EMZ) in 100 je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von bis unter
insgesamt in 1 000	je ha Gesamtfläche	je ha Fläche der landw. Nutzung	je 100 EMZ		
DM					
Gebäuden und mit Inventar					
1 130	25 139	28 104	650	4 322	Zusammen
Gebäuden und ohne Inventar					
3 007	18 367	19 391	428	4 529	Zusammen
Gebäude und ohne Inventar					
Stuttgart					
89	5 772	5 921	480	1 232	unter 20
617	11 462	11 608	439	2 643	20 - 30
2 293	15 812	16 053	452	3 555	30 - 40
4 899	21 087	21 282	476	4 476	40 - 50
7 213	31 841	31 956	586	5 455	50 - 60
5 382	40 939	41 152	635	6 478	60 - 70
10 975	76 577	76 591	972	7 877	70 und mehr
31 468	33 196	33 439	642	5 212	Zusammen
Karlsruhe					
36	16 162	16 328	972	1 681	unter 20
150	12 924	13 489	508	2 656	20 - 30
661	15 355	15 793	444	3 555	30 - 40
1 437	14 949	15 115	339	4 460	40 - 50
1 817	16 567	16 640	298	5 593	50 - 60
2 503	21 480	21 625	335	6 456	60 - 70
2 786	49 715	49 747	638	7 799	70 und mehr
9 390	21 574	21 778	391	5 568	Zusammen
Freiburg					
302	15 534	15 718	1 129	1 393	unter 20
427	8 479	3 555	338	2 528	20 - 30
1 715	10 325	10 337	283	3 649	30 - 40
1 962	14 296	14 306	320	4 476	40 - 50
1 470	17 862	17 970	328	5 485	50 - 60
1 013	23 740	23 767	366	6 488	60 - 70
1 148	24 066	24 085	311	7 743	70 und mehr
8 037	14 725	14 766	326	4 531	Zusammen
Tübingen					
154	13 648	13 963	890	1 569	unter 20
444	10 497	10 743	426	2 522	20 - 30
1 653	14 897	14 992	416	3 602	30 - 40
5 146	18 393	18 480	404	4 570	40 - 50
4 833	30 927	31 045	577	5 377	50 - 60
997	35 039	35 237	551	6 395	60 - 70
276	45 826	45 906	619	7 412	70 und mehr
13 503	21 263	21 398	473	4 522	Zusammen
Württemberg					
581	12 004	12 230	876	1 396	unter 20
1 638	10 360	10 532	409	2 575	20 - 30
6 322	13 592	13 718	381	3 600	30 - 40
13 444	18 035	18 146	402	4 509	40 - 50
15 333	26 676	26 787	490	5 464	50 - 60
9 895	31 008	31 172	482	6 464	60 - 70
15 185	60 000	60 026	767	7 824	70 und mehr
62 398	24 336	24 493	494	4 956	Zusammen
an natürliche Personen					
47 465	22 253	22 388	457	4 898	Zusammen

2. Veräußerte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar in Baden-Württemberg 1974

Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von bis unter ha	Veräußerte Fälle	Veräußerte Gesamtfläche ha	Ertragsmeßzahl (EMZ)	Kaufwert in DM			Ertragsmeßzahl je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
				insgesamt in 1000	je ha der veräußerten Gesamtfläche	je 100 Ertragsmeßzahl (EMZ)	
0,1 - 0,25	2 930	479,56	2 611 008	16 721	34 868	640	5 469
0,25 - 1	2 216	1 014,90	5 039 880	25 889	25 509	514	4 997
1 - 2	321	445,18	2 102 693	8 641	19 409	411	4 766
2 - 5	139	407,78	1 871 397	6 900	16 922	369	4 611
5 und mehr	16	216,63	1 000 408	4 247	19 607	425	4 660
Zusammen	5 622	2 564,05	12 625 386	62 398	24 336	494	4 956

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Größenklassen der Ertragsmeßzahl (EMZ) in Baden-Württemberg 1974

Kaufwert in 1000 DM je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN)	EMZ in 100 von bis unter je ha FdLN				
	0 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 80	80 und mehr
unter 4	21	202	112	12	-
4 - 8	15	278	365	81	6
8 - 12	14	265	481	147	17
12 - 16	9	119	356	137	10
16 - 20	1	68	226	102	16
20 - 30	11	102	384	321	30
30 - 50	6	89	321	273	53
50 - 90	2	52	197	222	63
90 - 200	3	23	96	171	95
200 und mehr	-	-	12	19	17
Zusammen	82	1 198	2 550	1 485	307