

Statistische Berichte



Statistisches Amt des Saarlandes

6600 Saarbrücken 1, Hardenbergstraße 3. Postfach 409, Fernsprecher 0681/505-1

M 17 -j 1980

Ausgegeben am 30. Oktober 1981

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 1980

Statistische Berichte mit *(Stern) vor der Nummerung enthalten Angaben, die alle Statistischen Landesämter für ihren Bereich unter gleicher Kennziffer veröffentlichen

KAUFWERTE LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

Vorbemerkungen:

Gesetzliche Grundlage der Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605). Auskunftspflichtig sind demnach die einzelnen Finanzämter, die von jedem in ihrem Zuständigkeitsbereich geschlossenen Kaufvertrag eine notariell beglaubigte Abschrift erhalten. Aus den Angaben dieser Kaufverträge und Angaben aus den Einheitswertakten sowie dem Liegenschaftskataster wird für jeden einzelnen Kauffall ein Erhebungsbogen erstellt.

Die Kaufwertstatistik erstreckt sich auf alle Kauffälle, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) mindestens 0,1 ha groß ist. Die FdlN umfaßt diejenigen Flächen eines Veräußerungsfalles, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Dies sind im wesentlichen Acker- und Grünlandflächen.

Neben allgemeinen Regionalangaben enthält der Erhebungsbogen folgende Merkmale:

1. Rechtsform des landwirtschaftlichen Betriebes
2. Art des veräußerten Grundstücks (mit, ohne Gebäude o.ä.)
3. Größe des veräußerten Grundstücks
4. Gegenleistung: Hierzu zählen neben der Geldleistung u.a. auch übernommene Hypotheken, der Wert von Tauschgrundstücken und sonstige Leistungen wie z.B. Kapitalwert des Altenteils, Wohnungsrecht, Zeitwert des Lastenausgleichs usw.
5. Volle Ertragsmeßzahl (EMZ) der veräußerten Fläche. Die EMZ stellt das Produkt aus den Acker- und Grünlandzahlen und der jeweiligen Flächengröße in ar dar. Sie wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet und in das Liegenschaftskataster übertragen. Als Grundlage für die Einheitsbewertung dient sie der Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und kennzeichnet somit die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen.

Ergebnisse:

Die Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz ohne Gebäude und ohne Inventar erstreckte sich im Jahre 1980 im Saarland auf 709 Kauffälle mit einer Gesamtfläche der landwirtschaftlichen Nutzung von 299 ha. Der Gesamtkaufwert dieser Flächen belief sich auf 4 995 790 DM. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 16 718 DM/ha. Die veräußerten Flächen hatten dabei eine durchschnittliche Größe von 42,15 ar. Die mittlere Ertragsmeßzahl je ha FdLN betrug 3 978.

In lediglich 2 Fällen wurden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäuden verkauft. Der Einfluß dieser Verkäufe auf das Gesamtergebnis bleibt im folgenden jedoch außer Betracht, weil die geringe Anzahl der Kauffälle für die Darstellung von Regionalergebnissen nicht repräsentativ sein kann.

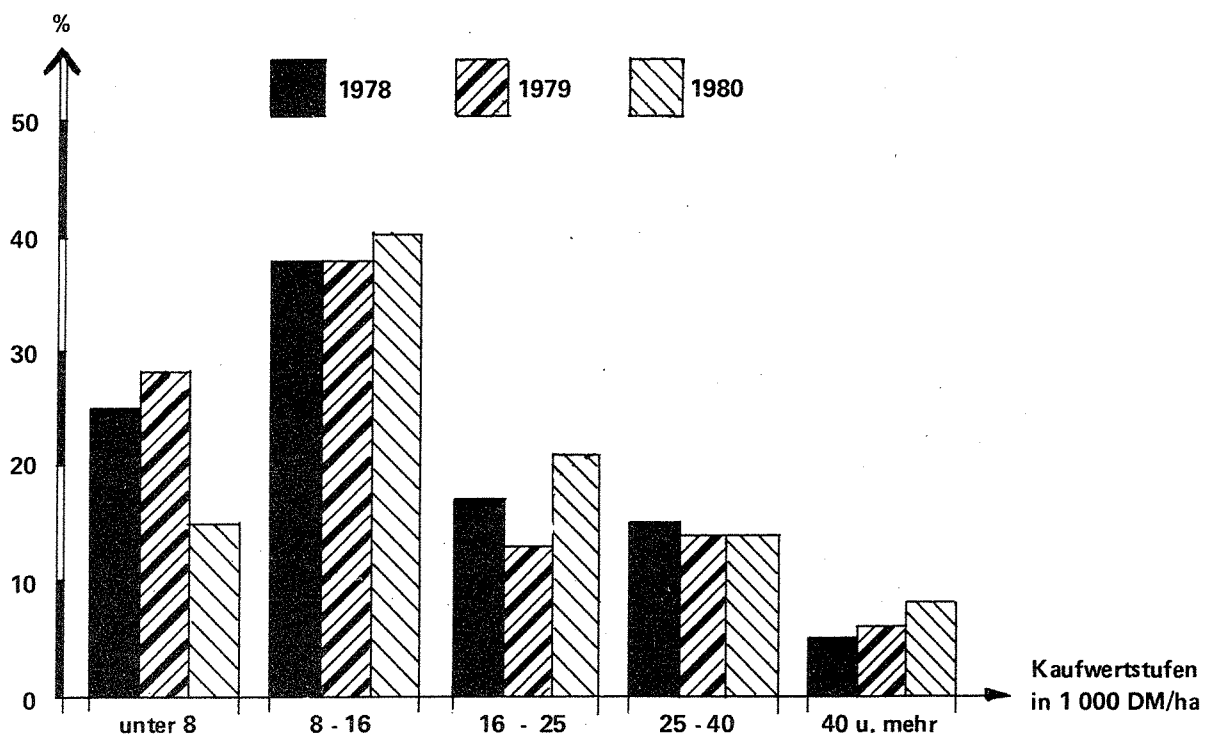
Eine Aufgliederung der 709 Verkäufe von Grundstücken ohne Gebäude und Inventar nach Größenklassen der FdLN zeigt, daß 58,9 % zu der Größenklasse 0,1 bis unter 0,25 ha FdLN, 35,6 % zu der Größenklasse 0,25 bis unter 1 ha FdLN und die restlichen Flächen (5,3 %) zu der Größenklasse 1 ha und mehr FdLN gehören.

Die Höhe der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke wird eindeutig von der Ertragsfähigkeit des Bodens beeinflusst. Diese drückt sich bekanntlich in der Ertragsmeßzahl aus: Die Bodenflächen mit den höchsten Ertragsmeßzahlen erzielten auch die höchsten Verkaufserlöse.

Eine regionale Betrachtung der Ergebnisse zeigt, daß die Kaufwerte in den Ballungs- und Industriegebieten erheblich über den Erlösen lagen, die in den vornehmlich ländlich strukturierten Gebieten erzielt werden konnten. So mußten die Käufer für Grundstücke in Saarbrücken und Dillingen durchschnittlich fast sechsmal soviel zahlen wie ein Käufer, der in Perl oder Nohfelden landwirtschaftlichen Grundbesitz erworben hat.

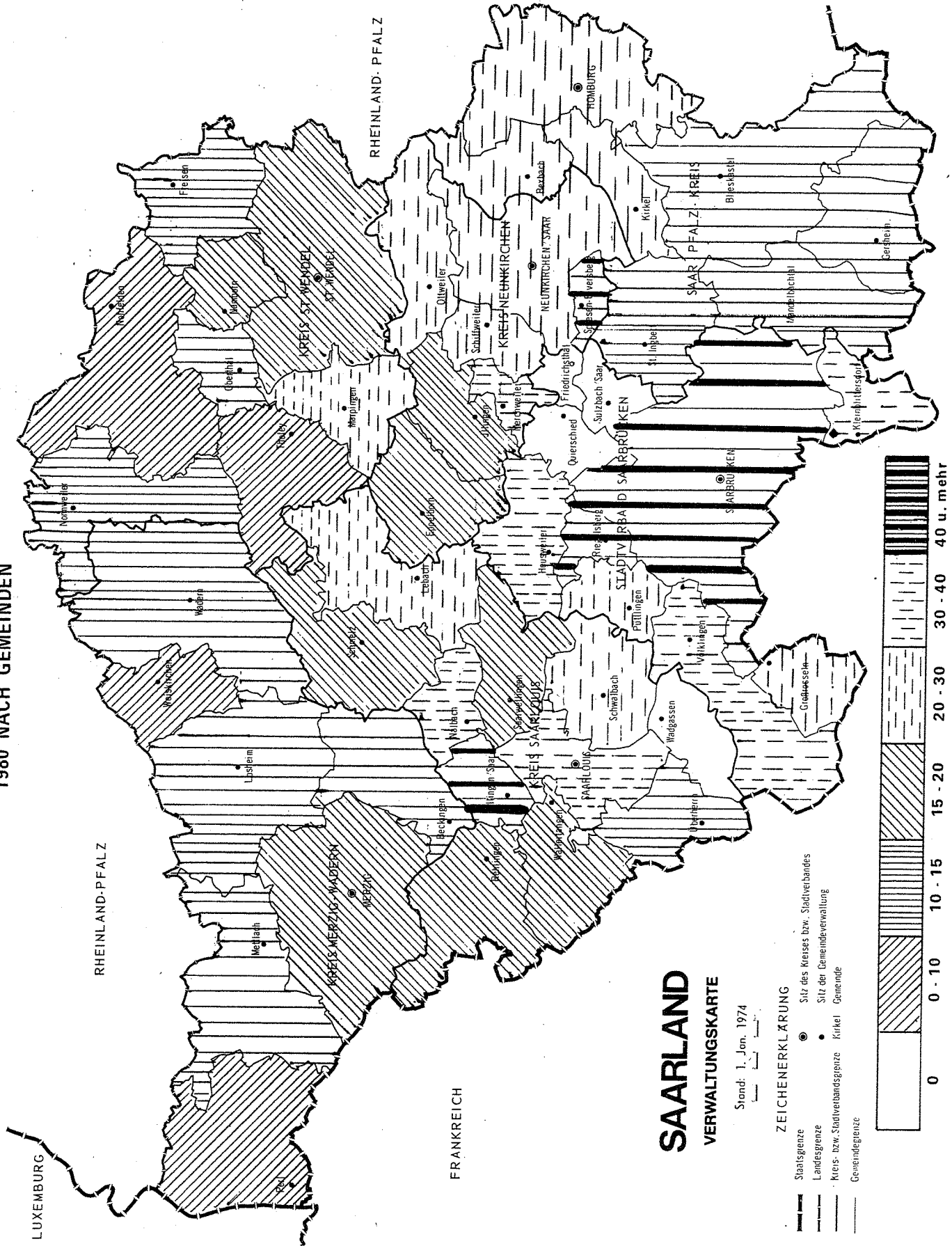
Die folgende Graphik vermittelt einen Überblick, wie sich in den Jahren 1978 bis 1980 die verkauften Einzelflächen prozentual auf die einzelnen Kaufwertstufen verteilten.

KAUFFÄLLE VON FLÄCHEN DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG
 (ohne Gebäude und ohne Inventar)
NACH KAUFPREISSTUFEN 1978 - 1980 IN PROZENT



Die prozentuale Aufteilung der Kauffälle nach Kaufpreisklassen zeigt für die Jahre 1978 bis 1980 kein eindeutiges Bild. Lediglich in der Stufe mit den höchsten Kaufwerten ist ein kontinuierlicher Anstieg der Verkaufstätigkeit sichtbar.

**KAUFWERT JE HEKTAR FLÄCHE DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG
1980 NACH GEMEINDEN**



1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nach der Veräußerungsart 1980

| Veräußerungsart — LAND — Stadtverband/Landkreis | Ver- äuße- rungs- fälle | Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung | Kaufwert | | Durch- schnittliche Flächengröße je Veräuße- rungsfall | Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je Hektar Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung |
|---|----------------------------------|---|------------------|--|--|--|
| | | | insgesamt | je Hektar Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung | | |
| | | | DM | | | |
| | Anzahl | Hektar | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Veräußerungsfälle insgesamt | 711 | 409,71 | 8 265 733 | 20 174 | 57,62 | 3 827 |
| Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar | 709 | 298,83 | 4 995 790 | 16 718 | 42,15 | 3 978 |
| nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche | | | | | | |
| 0,1 — 0,25 ha | 418 | 67,90 | 1 369 375 | 20 169 | 16,24 | 4 016 |
| 0,25 — 1 ha | 253 | 109,87 | 1 948 733 | 17 737 | 43,43 | 3 964 |
| 1 — 2 ha | 22 | 29,30 | 475 427 | 16 224 | 133,18 | 4 023 |
| 2 — 5 ha | 8 | 23,54 | 213 070 | 9 051 | 294,25 | 4 377 |
| 5 und mehr | 8 | 68,22 | 989 185 | 14 499 | 852,75 | 3 803 |
| nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha | | | | | | |
| unter 20 | 2 | 0,34 | 6 213 | 17 874 | 17,00 | 1 496 |
| 20 — 30 | 72 | 20,94 | 294 783 | 14 081 | 29,08 | 2 573 |
| 30 — 40 | 267 | 120,70 | 1 912 318 | 15 844 | 45,21 | 3 483 |
| 40 — 50 | 281 | 130,93 | 2 269 881 | 17 337 | 46,59 | 4 374 |
| 50 — 60 | 75 | 23,03 | 441 315 | 19 162 | 30,71 | 5 326 |
| 60 — 70 | 12 | 2,89 | 71 280 | 24 640 | 24,08 | 6 380 |
| 70 und mehr | — | — | — | — | — | — |

**Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach der Fläche
der landwirtschaftlichen Nutzung in den Kreisen**

| nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche | Ver- äuße- rungs- fälle | Gesamt- fläche | Fläche der land- wirtsch. Nutzung | Ertrags- mess- zahl (EMZ) | Kaufwert in DM | | | Durch- schnittl. Größe der FDLN je Veräuße- rungsfall | EMZ in 100 je Hektar FDLN |
|---|----------------------------------|-------------------|---|------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| | | | | | ins- ge- sam t | je Hektar der SP (2) | je Hektar der SP (3) | | |
| | | | | | Anzahl | Hektar | Hektar | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Stadtverband Saarbrücken | | | | | | | | | |
| 0,1 – 0,25 | 67 | 10,90 | 10,90 | 42 773 | 334 930 | 30 724 | 30 729 | 16,27 | 3 924 |
| 0,25 – 1 | 33 | 11,83 | 11,83 | 45 463 | 349 324 | 29 534 | 29 534 | 35,85 | 3 844 |
| 1 und mehr | 2 | 2,79 | 2,79 | 12 872 | 76 000 | 27 186 | 27 186 | 139,50 | 4 604 |
| <i>i n s g e s a m t</i> | 102 | 25,52 | 25,52 | 101 108 | 760 254 | 29 785 | 29 787 | 25,02 | 3 961 |
| Landkreis Merzig-Wadern | | | | | | | | | |
| 0,1 – 0,25 | 70 | 11,06 | 11,06 | 44 131 | 144 189 | 13 041 | 13 041 | 15,80 | 3 991 |
| 0,25 – 1 | 76 | 36,83 | 36,62 | 148 262 | 502 053 | 13 630 | 13 709 | 48,18 | 4 048 |
| 1 und mehr | 20 | 55,03 | 54,77 | 237 730 | 645 612 | 11 732 | 11 786 | 273,85 | 4 340 |
| <i>i n s g e s a m t</i> | 166 | 102,92 | 102,45 | 430 123 | 1 291 854 | 12 552 | 12 609 | 61,72 | 4 198 |
| Landkreis Neunkirchen | | | | | | | | | |
| 0,1 – 0,25 | 69 | 11,51 | 11,51 | 47 701 | 255 475 | 22 198 | 22 198 | 16,68 | 4 145 |
| 0,25 – 1 | 26 | 9,77 | 9,77 | 39 866 | 218 861 | 22 388 | 22 388 | 37,58 | 4 078 |
| 1 und mehr | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| <i>i n s g e s a m t</i> | 95 | 21,28 | 21,28 | 87 567 | 474 336 | 22 286 | 22 286 | 22,40 | 4 114 |
| Landkreis Saarlouis | | | | | | | | | |
| 0,1 – 0,25 | 67 | 11,14 | 11,14 | 46 589 | 251 622 | 22 593 | 22 593 | 16,63 | 4 183 |
| 0,25 – 1 | 45 | 19,53 | 19,53 | 81 712 | 397 115 | 20 333 | 20 333 | 43,40 | 4 184 |
| 1 und mehr | 6 | 39,68 | 39,68 | 144 679 | 636 300 | 16 036 | 16 036 | 661,33 | 3 646 |
| <i>i n s g e s a m t</i> | 118 | 70,35 | 70,35 | 272 980 | 1 285 037 | 18 267 | 18 267 | 59,62 | 3 881 |
| Landkreis Saar-Pfalz | | | | | | | | | |
| 0,1 – 0,25 | 94 | 15,12 | 15,05 | 59 552 | 245 602 | 16 244 | 16 321 | 16,01 | 3 957 |
| 0,25 – 1 | 35 | 14,82 | 14,75 | 52 780 | 198 116 | 13 361 | 13 426 | 42,14 | 3 577 |
| 1 und mehr | 5 | 10,80 | 10,80 | 43 131 | 186 151 | 17 241 | 17 241 | 216,00 | 3 995 |
| <i>i n s g e s a m t</i> | 134 | 40,74 | 40,60 | 155 463 | 629 869 | 15 459 | 15 513 | 30,30 | 3 829 |
| Landkreis St. Wendel | | | | | | | | | |
| 0,1 – 0,25 | 51 | 8,25 | 8,25 | 31 949 | 137 557 | 16 677 | 16 683 | 16,18 | 3 875 |
| 0,25 – 1 | 38 | 17,55 | 17,35 | 67 456 | 283 264 | 16 142 | 16 322 | 45,66 | 3 887 |
| 1 und mehr | 5 | 13,02 | 13,02 | 41 993 | 133 619 | 10 258 | 10 258 | 260,40 | 3 224 |
| <i>i n s g e s a m t</i> | 94 | 38,82 | 38,62 | 141 398 | 554 440 | 14 282 | 14 355 | 41,09 | 3 661 |