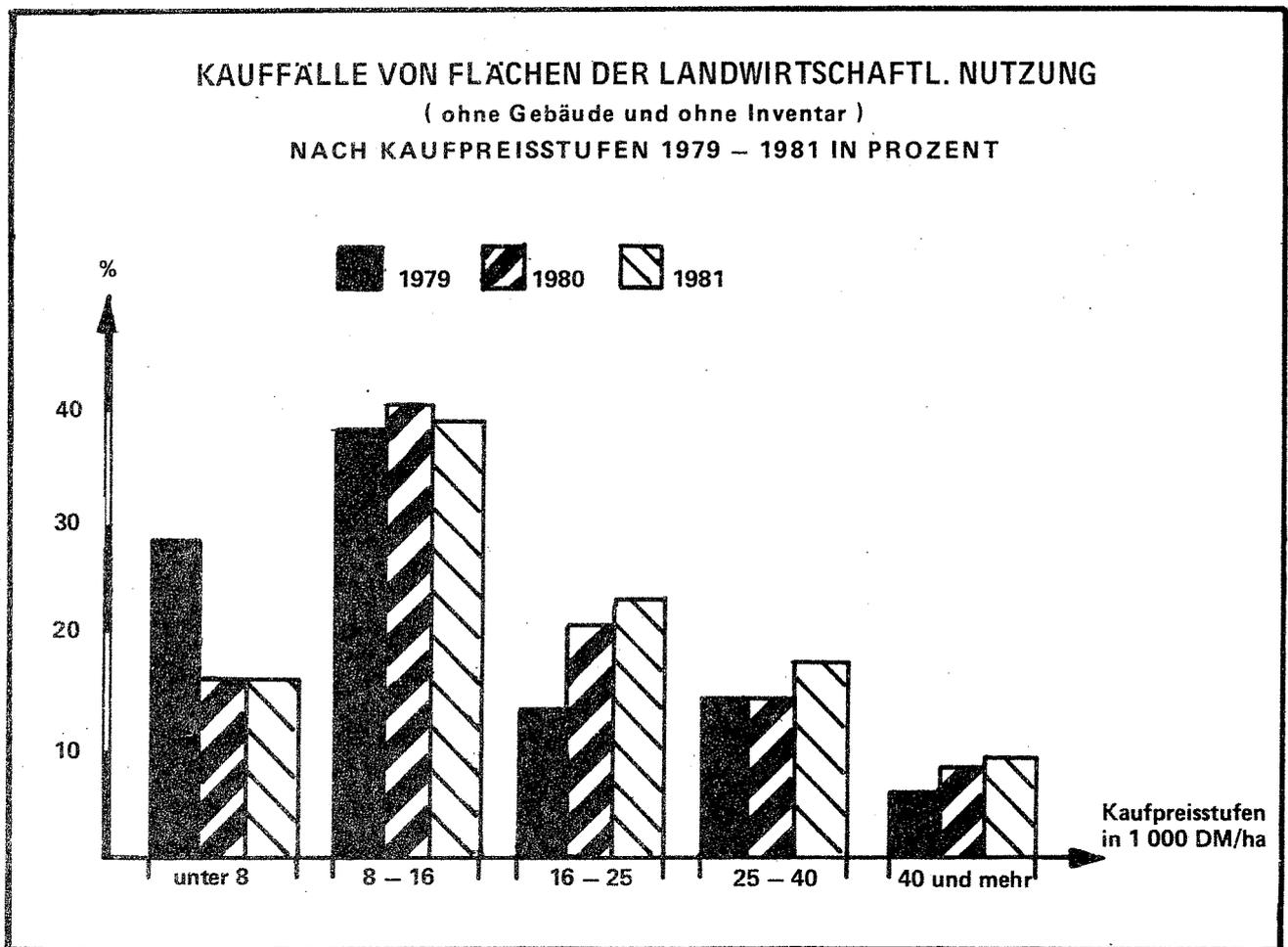


Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 1981



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

Vorbemerkungen:

Gesetzliche Grundlage der Statistik der durchschnittlichen Kaufpreise 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 Kaufpreisstatistik erstreckt sich auf alle Kauffälle, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) mindestens 0,1 ha groß ist. Die FdIN 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, Wohnrecht, 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.

Beim Lesen der folgenden Tabellen ist zu beachten, daß für Vergleiche nur die EMZ je ha ein Maß für die Bodengüte darstellt.

Ergebnisse:

Die Statistik der durchschnittlichen Kaufpreise für landwirtschaftlichen Grundbesitz ohne Gebäude und ohne Inventar erstreckte sich im Jahre 1981 im Saarland auf 631 Kauffälle mit einer Gesamtfläche der landwirtschaftlichen Nutzung von 259 ha. Insgesamt wurden dafür 4,4 Mio. DM bezahlt. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 17 050,-- DM/ha. Die veräußerten Flächen hatten dabei eine durchschnittliche Größe von 41,07 ar. Die mittlere Ertragsmeßzahl je ha FdIN betrug 3 976.

In lediglich 3 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 geeignet ist.

Es zeigt sich, daß in den Jahren 1979 - 1981 der Anteil der Kauffälle in der Kaufpreisstufe "unter 8 000,-- DM" 1980 gegenüber 1979 um etwa die Hälfte zurückging, während er in der Stufe "8 000,-- - 16 000,-- DM" nahezu konstant blieb und in den Stufen ab 16 000,-- DM überall eine Tendenz nach oben aufweist. Diese Verschiebung mag zum Teil durch den allgemein zu beobachtenden Aufwärtstrend des Preisniveaus bedingt sein.

Eine Aufgliederung der 631 Verkäufe von Grundstücken ohne Gebäude und Inventar nach Größenklassen der FdIN zeigt, daß mehr als die Hälfte dieser Verkäufe Flächen der Größe von 0,1 bis unter 0,25 ha, ein gutes Drittel solche von 0,25 bis unter 1 ha und die restlichen Fälle Flächen der Größe von 1 ha und mehr betrafen.

Eine regionale Betrachtung der Ergebnisse läßt die erheblich höheren Kaufpreise in den Ballungs- und Industriegebieten gegenüber den vornehmlich ländlich strukturierten Gebieten des Saarlandes hervortreten. So mußten Interessenten im Stadtverband Saarbrücken teilweise einen vielfach höheren Kaufpreis je ha zahlen als beispielsweise Käufer in Blieskastel oder Wadern. Diese Preisunterschiede dürften vor allem im knappen Angebot an Landwirtschaftsflächen in den Ballungszentren sowie im Zusammenhang mit bevorstehenden Erschließungsmaßnahmen begründet sein.

Interessant ist die Feststellung, daß der Kaufpreis je ha in der Größenklasse "0,1 - 0,25 ha FdIN" am höchsten liegt und in den folgenden Größenklassen kontinuierlich abnimmt. Nach der Ertragsmeßzahl je ha differenziert, erzielten die Flächen mittlerer Qualität die höchsten Hektarpreise; hierzu dürften die Verwendungsabsichten der Käufer als auch die Lage der Grundstücke zu den Betriebsgebäuden mit beigetragen haben.

**1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nach der Ertragsmeßzahl je ha
und Größenklassen 1981**

Veräußerungsart Größenklassen	Ver- äuße- rungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	Kaufpreis		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		
			Anzahl	Hektar		
1	2	3	4	5	6	
Veräußerungsfälle insgesamt	634	362,72	7 178 779	19 792	57,21	3 899
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	-	-	-	-	-	-
20 - 30	50	16,10	248 293	15 419	32,20	2 803
30 - 40	254	223,27	4 694 348	21 026	87,90	3 593
40 - 50	264	101,43	1 857 264	18 311	38,42	4 393
50 - 60	59	18,36	336 393	18 321	31,12	5 313
60 - 70	5	3,02	34 961	11 580	60,40	6 282
70 und mehr	2	0,54	7 520	13 916	27,00	8 647
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	631	259,14	4 418 279	17 050	41,07	3 976
nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche						
0,1 - 0,25 ha	346	58,25	1 174 090	20 158	16,84	4 017
0,25 - 1 ha	250	110,18	1 968 805	17 869	44,07	4 103
1 - 2 ha	23	31,82	534 979	16 813	138,35	4 105
2 - 5 ha	8	18,56	275 607	14 853	232,00	4 181
5 und mehr	4	40,34	464 798	11 522	1 008,50	3 377

**Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach der Fläche
der landwirtschaftlichen Nutzung in den Kreisen 1981**

nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche	Ver- äuße- rungs- fälle	Gesamt- fläche Hektar	Fläche der land- wirtsch. Nutzung Hektar	Kaufpreis in DM			Durch- schnittl. Größe d. FDLN je Veräuße- rungsfall Ar	EMZ je Hektar FDLN EMZ
				ins- ge- samt	je Hektar der SP (2)	je Hektar der SP (3)		
				Anzahl	DM			
	1	2	3	4	5	6	7	8
Stadtverband Saarbrücken								
0,1 - 0,25	30	5,06	5,06	169 405	33 509	33 509	16,87	3 729
0,25 - 1	12	5,13	5,13	185 699	36 162	36 162	42,75	4 024
1 und mehr	-	-	-	-	-	-	-	-
insgesamt	42	10,19	10,19	355 104	34 846	34 846	24,26	3 878
Landkreis Merzig-Wadern								
0,1 - 0,25	58	10,30	10,22	151 558	14 717	14 835	17,62	4 157
0,25 - 1	67	31,83	31,83	490 977	15 424	15 424	47,51	4 259
1 und mehr	14	37,75	37,33	556 339	14 738	14 901	266,64	3 851
insgesamt	139	79,88	79,38	1198 874	15 009	15 102	57,11	4 054
Landkreis Neunkirchen								
0,1 - 0,25	69	11,55	11,55	259 264	22 456	22 456	16,74	4 050
0,25 - 1	22	7,99	7,99	198 983	24 891	24 891	36,32	3 938
1 und mehr	2	2,65	2,65	32 500	12 272	12 272	132,50	4 064
insgesamt	93	22,19	22,19	490 747	22 118	22 118	23,86	4 011
Landkreis Saarlouis								
0,1 - 0,25	62	10,22	10,22	222 502	21 770	21 770	16,48	4 162
0,25 - 1	55	21,59	21,59	453 859	21 018	21 018	39,25	4 121
1 und mehr	9	13,99	13,99	261 995	18 732	18 732	155,40	4 246
insgesamt	126	45,80	45,80	938 356	20 488	20 488	36,35	4 168
Saar-Pfalz-Kreis								
0,1 - 0,25	88	14,50	14,50	263 718	18 194	18 194	16,48	3 942
0,25 - 1	51	24,32	24,12	351 732	14 462	14 580	47,29	4 083
1 und mehr	9	35,45	35,45	409 550	11 552	11 552	393,89	3 541
insgesamt	148	74,27	74,27	1025 000	13 801	13 838	50,18	3 796
Landkreis St. Wendel								
0,1 - 0,25	39	6,72	6,71	107 643	16 011	16 034	17,21	3 901
0,25 - 1	43	19,82	19,50	287 555	14 508	14 747	45,35	3 941
1 und mehr	1	1,29	1,29	15 000	11 610	11 610	129,00	3 868
insgesamt	83	27,83	27,50	410 198	14 737	14 913	33,13	3 928

