

# **Statistische Berichte**

---

M 17 - j / 96

**Kaufwerte  
landwirtschaftlicher  
Grundstücke  
im Land Brandenburg**

**1996**

**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  
BTX: \*47474#  
E-Mail: [Info@lds.brandenburg.de](mailto:Info@lds.brandenburg.de)

Erschienen im Juli 1997  
Preis: 3,50 DM

**Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet!**

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen .....	5
1. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1991 - 1996 .....	7
2. Veräußerungen 1991 - 1996 nach Veräußerungsarten .....	7
3. Veräußerungen (ohne Gebäude und Inventar) 1991 - 1996 nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung .....	8
4. Veräußerungen (ohne Gebäude und Inventar) 1991 - 1996 nach Größenklassen und Ertragsmeßzahlen .....	9
5. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1996 nach kreisfreien Städten und Landkreisen .....	10

## **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 vom 09.08.1958 (BGBl. I S. 605).

Beginnend mit dem Jahr 1991 erfolgt auch in den neuen Bundesländern die Erfassung der Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

### **Erfassungsbereich**

In die Kaufwertestatistik werden alle Kauffälle einbezogen, bei denen 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 auch Flächen anderer Nutzung bzw. anderer Nutzungssteile 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 Ausgleichsleistungsgesetz“<sup>1)</sup> 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).

1. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes von 1991 bis 1996

Jahr	Veräußerungs-fälle	Gesamt-fläche	Fläche der landwirt-schaft-lichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins-gesamt	je Hektar		Fd1N je Veräußerungsfall	Ertrags-maßzahl je Hektar Fd1N
					Gesamt-fläche	Fd1N		
	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

2. Veräußerungen 1991 bis 1996 nach Veräußerungsarten

Jahr	Veräußerungs-fälle	Gesamt-fläche	Fläche der landwirt-schaft-lichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins-gesamt	je Hektar		Fd1N je Veräußerungsfall	Ertrags-maßzahl je Hektar Fd1N
					Gesamt-fläche	Fd1N		
	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	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

3. Veräußerungen \*) 1991 bis 1996 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		
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	31 882	0,18	31
	1996	22	4	4	71	17 050	17 050	0,19	32
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
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
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
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

\*) ohne Gebäude und Inventar



4. Veräußerungen \*) 1991 bis 1996 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahlen

Größenklassen der Ertragsmeßzahlen in 100		Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
Ertragsmeßzahl von ... bis unter ... je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Jahr				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmeßzahl je Hektar FdIN
						Gesamtfläche	FdIN		
		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	.	.	.	.	.	.	.
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
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
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
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
60 und mehr	1991	-	-	-	-	-	-	-	-
	1992	-	-	-	-	-	-	-	-
	1993	-	-	-	-	-	-	-	-
	1994	-	-	-	-	-	-	-	-
	1995	-	-	-	-	-	-	-	-
	1996	1	.	.	.	.	.	.	.

\*) ohne Gebäude und Inventar

5. Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes 1996 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

Verwaltungsbezirk	Veräußerungs-fälle	Gesamt-fläche	Fläche der landwirt-schaft-lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche	
				ins-gesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertrags-maßzahl je Hektar FdIN
	Anzahl	ha		1 000 DM	Gesamt-fläche	FdIN	ha	100
<b>Kreisfreie Städte</b>								
Brandenburg	1	.	.	.	.	.	.	.
Cottbus	-	-	-	-	-	-	-	-
Frankfurt (Oder)	1	.	.	.	.	.	.	.
Potsdam	1	.	.	.	.	.	.	.
<b>Landkreise</b>								
Barnim	12	40	40	385	9 529	9 529	3,37	37
Dahme-Spreewald	5	12	12	98	8 075	8 075	2,44	24
Elbe-Elster	30	80	80	412	5 147	5 147	2,67	31
Havelland	58	433	413	2 635	6 089	6 376	7,12	36
Märkisch-Oderland	86	685	680	3 739	5 461	5 502	7,90	41
Oberhavel	43	205	205	1 341	6 537	6 543	4,77	29
Oberspreewald-Lausitz	18	83	81	429	5 156	5 314	4,48	26
Oder-Spree	27	211	186	527	2 496	2 832	6,89	31
Ostprignitz-Ruppin	47	323	320	1 392	4 308	4 344	6,82	29
Potsdam-Mittelmark	63	164	164	1 322	8 061	8 062	2,60	29
Prignitz	104	822	805	3 241	3 944	4 026	7,74	34
Spree-Neiße	2	.	.	.	.	.	.	.
Teltow-Fläming	24	103	96	1 924	18 713	20 053	4,00	31
Uckermark	137	1 178	1 132	6 575	5 583	5 809	8,26	39



