

# Statistische Berichte

Statistisches Amt des Saarlandes



6600 Saarbrücken 1, Hardenbergstraße 3. Postfach 409, Fernsprecher 0681/565-1 \*

M 1 7 -j 1978

Ausgegeben am 11. Oktober 1979

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 1978

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

## Vorbemerkungen

Gesetzliche Grundlage für die Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605). Die Auskunftspflicht gegenüber der Statistik liegt jeweils bei demjenigen Finanzamt, in dessen Bezirk das veräußerte Grundstück gelegen ist.

Die Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte ergänzt somit die Statistik der Kaufwerte für Bauland.

Die Kaufwertstatistik erstreckt sich auf alle Kauffälle, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) mindestens 0,1 ha groß ist. Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung umfaßt diejenigen Flächen eines Veräußerungsfalles, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Das sind im wesentlichen Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes.

Neben der Größe der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung wird auch die Größe der gekauften Gesamtfläche erfaßt.

Die Angaben über die Kaufpreishöhe je Kauffall umfassen neben dem gesetzlich gezahlten Geldbetrag auch den Restwert von übernommenen, noch nicht getilgten Hypotheken, den Wert eines eventuell vorhandenen Tauschgrundstücks und etwaige sonstige vom Käufer zugunsten des Veräußerers aufzubringende Leistungen. Die Höhe der Ertragsmeßzahl (EMZ) der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung wird von den Finanzbehörden dem Liegenschaftskataster entnommen. Die volle Ertragsmeßzahl ist das Produkt aus den Acker- bzw. Grünlandzahlen und der jeweiligen Flächengröße in Ar. Sie wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet und bildet die Grundlage für die Einheitsbewertung und damit für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

## Ergebnisse

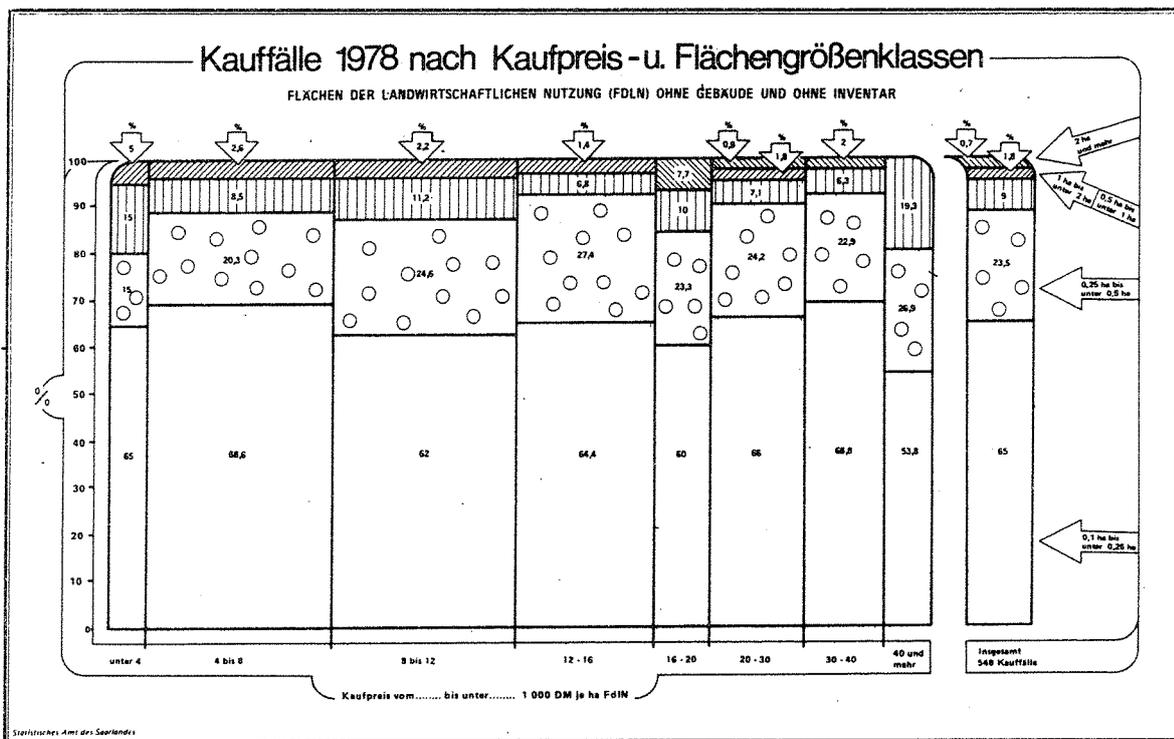
Die Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz ohne Gebäude und ohne Inventar umfaßte im Jahre 1978 im Saarland 548 Kauffälle mit 159,38 ha FdIN und einen Kaufwert von insgesamt 2 602 147 DM. Der durchschnittliche Kaufwert errechnet sich danach mit rund 16 327 DM je ha FdIN bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 29,08 Ar je Veräußerungsfall. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung belief sich auf 4 014.

Die Verteilung der Veräußerungsfälle von Flächen auf Größenklassen der FdIN und auf Ertragsmeßzahlen stimmt weitgehend mit der für das Jahr 1977 überein. Die Aufgliederung der 548 Fälle nach Größenklassen der FdIN zeigt, daß 64,6 % zu der Größenklasse von 0,1 bis unter 0,25 ha FdIN, 32,8 % zu der Größenklasse 0,25 ha bis unter 1 ha FdIN und die restlichen Fälle (2,6 %) zu der Größenklasse von 1 ha und mehr FdIN gehören.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen beeinflußt nicht so deutlich die Höhe der durchschnittlichen Kaufwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke, wie es zu vermuten wäre. So heben sich aus dem Preisgefüge nur die Böden mit einer Ertragsmeßzahl von 70 (in 100) und mehr heraus.

Regional zeigt sich, daß die Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Saarbrücken mit weitem Abstand am höchsten liegen. Dies mag in einem gewissen Zusammenhang mit den Baulandpreisen stehen.

Um einen Überblick über die Streuung der Preise von Kauffall zu Kauffall zu gewinnen, wird in folgendem Schaubild gezeigt, in welcher Weise sich die bei den einzelnen Kauffällen erzielten Preise auf Preis- und Flächengrößenklassen verteilen.



Weitaus die meisten, nämlich 474 Kauffälle (86,5 %) entfielen auf die unteren Preisklassen bis 30 000 DM je ha. Die Verteilung auf die Flächengrößenklassen ergibt hier, daß ungefähr zwei Drittel aller Fälle in der Klasse von 0,1 bis unter 0,25 ha liegen und knapp ein Viertel in der Größenklasse von 0,25 ha bis unter 0,5 ha und der Rest sich auf die übrigen Flächengrößenklassen verteilt. In den übrigen Preisklassen (30 000 DM oder mehr je ha FdIN) wurden 74 Fälle ermittelt. Hier steigt der Anteil der Flächen von 0,1 bis unter 0,25 ha FdIN in der Preisklasse von 30 000 DM – 40 000 DM deutlich an (68,8 %), um dann in den höheren Preisklassen (40 000 DM und mehr) auf 53,8 % abzusinken.

Die bei den erfaßten Kauffällen ermittelte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung machte 1978 rund 0,14 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche des Saarlandes aus.



# 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nach der Veräußerungsart 1978

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			Ar	EMZ
1	2	3	4	5	6			
Veräußerungsfälle insgesamt	548	159,38	2 602 147	16 327	29,08	4 014		
SAARLAND								
d a v o n								
Stadtverband Saarbrücken	13	2,56	87 731	34 246	19,69	4 483		
Landkreis Merzig-Wadern	76	19,19	268 135	13 976	25,25	4 350		
Landkreis Neunkirchen	107	28,36	482 190	17 005	26,50	3 970		
Landkreis Saarlouis	112	44,78	973 244	21 733	39,98	4 028		
Landkreis Saar-Pfalz	140	35,28	467 796	13 260	25,20	3 944		
Landkreis St. Wendel	100	29,21	323 051	11 058	29,21	3 860		
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	548	159,38	2 602 147	16 327	29,08	4 014		
nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche								
0,1 — 0,25 ha	354	57,57	910 384	15 812	16,26	4 102		
0,25 — 1 ha	180	76,83	1 278 053	16 635	42,68	4 014		
1 — 2 ha	10	14,26	147 102	10 313	142,60	3 849		
2 — 5 ha	4	10,71	266 608	24 885	267,75	3 764		
5 und mehr	—	—	—	—	—	—		
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha								
unter 20	1	0,22	4 300	19 972	21,53	1 370		
20 — 30	38	12,99	217 141	16 711	34,18	2 651		
30 — 40	204	67,30	987 744	14 676	32,99	3 602		
40 — 50	251	66,37	1 128 054	16 995	26,44	4 411		
50 — 60	44	10,43	216 490	20 751	23,70	5 391		
60 — 70	7	1,20	18 801	15 619	17,14	6 262		
70 und mehr	3	0,86	29 617	34 611	28,67	7 091		

**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 Hektar	Fläche der land- wirtsch. Nutzung Hektar	Ertrags- mess- zahl (EMZ) Anzahl	Kaufwert in DM			Durch- schnittl. Größe der FDLN je Veräuße- rungsfall Ar	EMZ in 100 je Hektar FDLN EMZ
					ins- ge- sam t	je Hektar der SP (2)	je Hektar der SP (3)		
					DM				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>Stadtverband Saarbrücken</b>									
0,1 – 0,25	11	1,79	1,79	7 310	49 181	27 425	27 425	16,27	4 076
0,25 – 1	2	0,77	0,77	4 175	38 550	50 163	50 163	38,50	5 433
1 und mehr	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>insgesamt</b>	<b>13</b>	<b>2,56</b>	<b>2,56</b>	<b>11 485</b>	<b>87 731</b>	<b>34 246</b>	<b>34 246</b>	<b>19,69</b>	<b>4 483</b>
<b>Landkreis Merzig - Wadern</b>									
0,1 – 0,25	53	8,62	8,62	37 343	127 463	14 784	14 785	16,26	4 332
0,25 – 1	21	8,28	8,27	37 772	125 452	15 161	15 179	39,38	4 570
1 und mehr	2	2,30	2,30	8 347	15 220	6 620	6 620	115,00	3 631
<b>insgesamt</b>	<b>76</b>	<b>19,20</b>	<b>19,19</b>	<b>83 462</b>	<b>268 135</b>	<b>13 968</b>	<b>13 976</b>	<b>25,25</b>	<b>4 350</b>
<b>Landkreis Neunkirchen</b>									
0,1 – 0,25	70	11,31	11,26	45 094	189 311	16 745	16 810	16,09	4 004
0,25 – 1	37	17,18	17,10	67 489	292 879	17 046	17 132	46,22	3 947
1 und mehr									
<b>insgesamt</b>	<b>107</b>	<b>28,49</b>	<b>28,36</b>	<b>112 583</b>	<b>482 190</b>	<b>16 927</b>	<b>17 005</b>	<b>26,50</b>	<b>3 970</b>
<b>Landkreis Saarlouis</b>									
0,1 – 0,25	59	9,94	9,94	42 571	188 595	18 967	18 967	16,85	4 281
0,25 – 1	47	22,62	22,62	90 816	523 241	23 135	23 135	48,13	4 015
1 und mehr	6	12,22	12,22	46 975	261 408	21 387	21 387	203,67	3 843
<b>insgesamt</b>	<b>112</b>	<b>44,78</b>	<b>44,78</b>	<b>180 362</b>	<b>973 244</b>	<b>21 733</b>	<b>21 733</b>	<b>39,98</b>	<b>4 028</b>
<b>Landkreis Saar-Pfalz</b>									
0,1 – 0,25	97	15,60	15,49	62 370	217 085	13 917	14 015	15,97	4 027
0,25 – 1	43	19,92	19,79	76 767	250 711	12 582	12 668	46,02	3 879
1 und mehr									
<b>insgesamt</b>	<b>140</b>	<b>35,52</b>	<b>35,28</b>	<b>139 137</b>	<b>467 796</b>	<b>13 169</b>	<b>13 260</b>	<b>25,20</b>	<b>3 944</b>
<b>Landkreis St. Wendel</b>									
0,1 – 0,25	64	10,57	10,46	41 459	138 749	13 121	13 257	16,34	3 961
0,25 – 1	32	12,37	12,37	47 449	138 122	11 168	11 168	38,66	3 836
1 und mehr	4	6,38	6,38	23 854	46 180	7 238	7 238	159,50	3 739
<b>insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>29,32</b>	<b>29,21</b>	<b>112 762</b>	<b>323 051</b>	<b>11 017</b>	<b>11 058</b>	<b>29,21</b>	<b>3 860</b>