

Statistische Berichte

Statistisches Amt des Saarlandes



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

M 17 -j 1979

Ausgegeben am 18. August 1980

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 1979

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 und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. 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. Die Ertragsmeßzahl 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 umfaßte im Jahre 1979 im Saarland 561 Kauffälle mit 178,04 ha FdIN und einen Kaufwert von insgesamt 2 797 579 DM. Der durchschnittliche Kaufwert errechnet sich danach mit rund 15 713 DM je ha FdIN bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 31,74 Ar je Veräußerungsfall. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung belief sich auf 3 977.

In 2 Fällen wurden neben der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung auch Gebäude mit und ohne Inventar gekauft. Diese beiden Fälle bleiben mit ihren 21,36 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und einem Kaufwert von 6,475 Mill DM in den weiteren Ausführungen außer Betracht, weil für sie eine weitergehende Auswertung nicht möglich ist.

Überdies würde eine Zusammenfassung der Ergebnisse für Kauffälle von Flächen mit Gebäuden (mit oder ohne Inventar) mit den Kauffällen von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar die Ergebnisse verzerren.

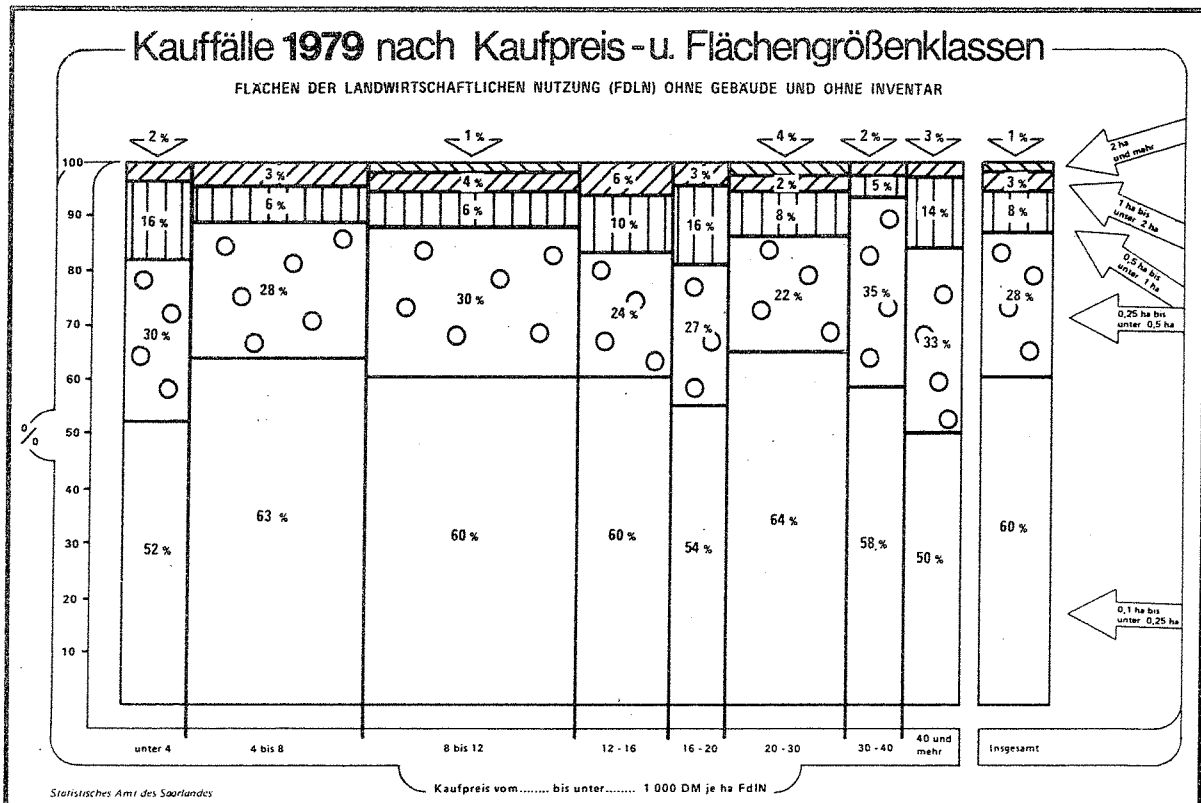
Die Verteilung der Veräußerungsfälle von Flächen auf Größenklassen der FdIN und auf Ertragsmeßzahlen stimmt weitgehend mit der für das Jahr 1978 überein. Die Aufgliederung der 561 Fälle nach Größenklassen der FdIN zeigt, daß 60 % zu der Größenklasse von 0,1 bis unter 0,25 ha FdIN, 36 % zu der Größenklasse 0,25 ha bis unter 1 ha FdIN und die restlichen Fälle (4 %) zu der Größenklasse von 1 ha und mehr FdIN gehören.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen beeinflußt deutlich die Höhe der durchschnittlichen Kaufwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke. Je besser die Böden (und damit je höher die Ertragsmeßzahlen) sind, desto höher waren auch die durchschnittlichen Kaufwerte

je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung. Für Flächen mit guten und sehr guten Böden (Ertragsmeßzahlen 60 oder mehr in Hundert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung) ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 28 831 DM je Hektar FdIN.

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 485 Kauffälle (86,5 %) entfielen auf die unteren Preisklassen bis 30 000 DM je ha. Die Verteilung auf die Flächengrößenklassen ergibt hier, daß ungefähr drei Fünftel aller Fälle in der Klasse von 0,1 bis unter 0,25 ha liegen und 27 % 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 76 Fälle ermittelt. In der Preisklasse 30 000 DM und mehr lag der Anteil der Flächen von 0,1 bis unter 0,25 ha FdIN bei 54 %, auf die Größenklasse 0,25 ha bis unter 0,5 ha entfielen noch 34 % und 12 % verteilten sich auf die restlichen Klassen.

	0 — 10	10 — 15	15 — 20	20 — 30	30 — 40	40 u. mehr
Kein Kauf stattgefunden						



STAND 1 JAN 1976

EICHENBERG, A. B. 1980.

Satz des Kroneckers bzgl. Stützvektorbasis

State of Ohio, ss. I, the undersigned, County Clerk of said County, do hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of said County.

on of the

TABLE 1

சென்னை, 14.05.2019

2000

Dr. David M. Nathan, M.D., is Professor of Medicine, Harvard Medical School, and Director of the Division of General Internal Medicine, Brigham Young University, Salt Lake City, Utah.

Burns et al. 2004a

**Kauffälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (ohne Gebäude und ohne Inventar)
nach Kaufpreisklassen 1974 – 1979 in Prozent**

Kaufpreise von bis unter DM je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	Kauffälle im Jahr				
	1974	1976	1977	1978	1979
	in Prozent				
unter 4 000	19,5	1,3	6,8	3,6	7,8
4 000 – 8 000	32,5	42,3	21,6	21,5	21,4
8 000 – 12 000	18,3	19,4	27,7	24,5	25,3
12 000 – 16 000	9,3	7,5	11,2	13,3	11,2
16 000 – 20 000	4,9	7,2	5,8	5,5	6,6
20 000 – 30 000	6,0	21,0	12,0	18,1	14,1
30 000 – 40 000	2,3	0,3	9,9	8,8	7,1
40 000 – 50 000	3,2	–	2,8	1,8	2,9
50 000 und mehr	4,0	–	2,2	2,9	3,6
Anzahl der Kauffälle					
Insgesamt	529	319	534	548	561
Durchschnittlicher Kaufpreis je Hektar in DM	11 800	13 718	15 331	16 327	15 713

Die Aufgliederung der Kauffläche nach Kaufpreisklassen von 1974 – 1979 zeigt deutlich, daß die relative Verteilung auf die Kaufpreisklassen bis unter 16 000 DM je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von 1974 bis 1978 abgenommen, 1979 aber wieder zugenommen hat. Demgegenüber hat sich der Anteil in den oberen Klassen (16 000 DM und mehr) von 1974 bis 1978 von 20,4 % auf 37,1 % erhöht, fiel aber 1979 auf 34,3 % ab. Eine der Gründe für diese Tendenzielle Entwicklung ist darin zu sehen, daß infolge der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zunehmend höhere Preise je Flächeneinheit bezahlt werden.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis je Hektar FdIN wieder, der bis 1978 um 38,4 % auf 16 327 anstieg, sich aber 1979 um 3,8 % verminderte.

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nach der Veräußerungsart 1979

Veräußerungsart	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung	Kaufwert		Durch- schnitt- liche Flächen- größe je Veräuße- rungsfall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je Hektar Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung
			insgesamt	je Hektar Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung		
	Anzahl	Hektar	DM		Ar	EMZ
	1	2	3	4	5	6
Veräußerungsfälle insgesamt	563	389,40	9 272 574	23 812	69,17	3 796
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	561	178,04	2 797 574	15 713	31,74	3 977
nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche						
0,1 - 0,25 ha	334	53,78	822 621	15 295	16,10	4 083
0,25 - 1 ha	204	85,21	1 374 839	16 135	41,77	3 866
1 - 2 ha	19	24,91	351 524	14 110	131,11	3 980
2 - 5 ha	3	8,98	203 655	22 683	2,99	4 478
5 und mehr	1	5,16	44 935	8 710	5,16	3 800
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	-	-	-	-	-	-
20 - 30	44	12,05	108 804	9 031	27,39	2 630
30 - 40	245	85,04	1 277 745	15 025	34,71	3 582
40 - 50	219	68,46	1 142 532	16 690	31,26	4 414
50 - 60	42	9,51	182 574	19 188	22,64	5 298
60 - 70	10	2,78	77 419	27 829	27,80	6 386
70 und mehr	1	0,20	8 500	41 996	20,00	7 036

**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- maß- zahl (EMZ)	Kaufwert in DM			Durch- schnittl. Größe der FDLN je Veräuße- rungsfall	EMZ in 100 je Hektar FDLN
					ins- ge- samt	je Hektar der SP (2)	je Hektar der SP (3)		
Anzahl	Hektar	Hektar	Anzahl	DM			Ar	EMZ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Stadtverband Saarbrücken									
0,1 - 0,25	10	1,73	1,73	8 369	54 552	31 599	31 599	17,30	4 848
0,25 - 1	10	4,14	4,14	17 436	129 398	31 246	31 246	41,40	4 210
1 und mehr	-	-	-	-	-	-	-	-	-
i n s g e s a m t	20	5,87	5,87	25 805	183 950	31 350	31 350	29,35	4 398
Landkreis Merzig-Wadern									
0,1 - 0,25	59	8,85	8,85	38 063	124 451	14 061	14 061	15,00	4 301
0,25 - 1	29	11,61	11,61	46 880	158 063	13 616	13 616	40,03	4 038
1 und mehr	3	5,80	5,80	29 412	156 995	27 051	27 051	193,33	5 068
i n s g e s a m t	91	26,26	26,26	114 355	439 509	16 735	16 735	28,86	4 354
Landkreis Neunkirchen									
0,1 - 0,25	56	8,77	8,77	36 411	144 883	16 529	16 529	15,66	4 154
0,25 - 1	29	11,72	11,72	45 427	180 454	15 393	15 393	40,41	3 875
1 und mehr	2	3,89	3,89	16 457	39 349	10 118	10 118	194,50	4 232
i n s g e s a m t	87	24,38	24,38	98 295	364 686	14 960	14 960	28,02	4 032
Landkreis Saarlouis									
0,1 - 0,25	60	10,26	10,26	42 194	170 274	16 600	16 600	17,10	4 113
0,25 - 1	40	16,98	16,98	66 412	354 561	20 881	20 881	42,45	3 911
1 und mehr	4	8,46	8,46	35 076	135 483	16 004	16 004	211,50	4 143
i n s g e s a m t	104	35,70	35,70	143 682	660 318	18 495	18 495	34,33	4 024
Landkreis Saar-Pfalz									
0,1 - 0,25	81	13,24	13,13	51 872	178 021	13 444	13 563	16,21	3 952
0,25 - 1	56	24,49	24,48	92 446	324 819	13 264	13 268	43,71	3 776
1 und mehr	8	13,76	13,76	50 146	183 760	13 353	13 353	172,00	3 644
i n s g e s a m t	145	51,49	51,37	194 464	686 600	13 334	13 366	35,43	3 786
Landkreis St. Wendel									
0,1 - 0,25	68	11,16	11,06	42 706	150 440	13 480	13 605	16,26	3 862
0,25 - 1	40	16,27	16,27	60 858	227 544	13 982	13 982	40,68	3 740
1 und mehr	6	7,13	7,13	27 878	84 527	11 852	11 852	118,83	3 909
i n s g e s a m t	114	34,56	34,46	131 442	462 511	13 381	13 420	30,23	3 814