



Nachdruck, auch auszugsweise, ist gern gestattet, wenn die Quelle genannt wird

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

M I 7 - j/77

Ausgegeben am 16. 6. 1978

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1977

Zuständiger Dezernent: Dr. Sievers

### Vorbemerkung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält die Ergebnisse der Kaufwertstatistik über durchschnittliche Preise für landwirtschaftlichen Grundbesitz im Jahre 1977. In diesem Bericht werden in der Tabelle "1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein" erstmals den Ergebnissen des Berichtsjahres die vollvergleichbaren Ergebnisse der Jahre 1974, 1975 und 1976 gegenübergestellt. Eine Gegenüberstellung der Ergebnisse 1977 mit denen der Vorjahre zeigt eine Abnahme der Veräußerungsfälle und der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung einerseits, jedoch eine stetige Zunahme des Kaufwertes je ha FdLN.

Die voll vergleichbaren ausführlichen Ergebnisse der Vorjahre wurden in den Statistischen Berichten M I 7 - j/74, M I 7 - j/75 und M I 7 - j/76 veröffentlicht.

### Erfassungsbereich

Die der Kaufwertstatistik zugrunde liegenden Daten werden von den Finanzämtern aus den dort vorhandenen Unterlagen (Durchschriften der Kaufverträge, Grunderwerbssteuerakten, Einheitswertakten) zusammengestellt und über die Oberfinanzdirektion dem Statistischen Landesamt zur Aufbereitung zugeleitet. Dabei werden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) unter 0,1 Hektar nicht erfaßt. Unberücksichtigt bleiben darüber hinaus:

- Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen und Zwangsversteigerungen;
- Grundstücke, die von Todes wegen oder durch Schenkung, durch Nachlaßteilung oder durch Erwerb von Verwandten in gerader Linie übergegangen sind;
- Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft werden.

## Anmerkungen zu den Ergebnissen

Bei der Darstellung der Ergebnisse sind die einzelnen Veräußerungsfälle nach der Art des veräußerten Grundstücks - Flächen mit Gebäuden und mit Inventar, Flächen mit Gebäuden und ohne Inventar, Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar - gruppiert. Dabei weisen die Veräußerungsfälle von nur landwirtschaftlichen Flächen, also ohne Gebäude und ohne Inventar, den weitaus höchsten Anteil auf. Zum Zwecke einer weitergehenden Untersuchung des Grundstücksmarktes sind die Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar dann nochmals

- nach der Größe der veräußerten landwirtschaftlich genutzten Fläche,
- nach der Ertragsmeßzahl (EMZ) zur Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen und
- nach regionalen Gesichtspunkten (Kreise) aufgegliedert.

Hierbei zeigt sich, daß die höchsten Durchschnittspreise im Kreis Nordfriesland, in den kreisfreien Städten und in den Kreisen des Hamburger Umlandes (besonders in den Kreisen Pinneberg und Stormarn) gezahlt werden. Hohe Durchschnittspreise werden zudem für Flächen mit guter Bodenqualität, also hoher EMZ je FdLN, und zum Teil auch für kleinere Flächenstücke gezahlt. Insbesondere in Nordfriesland stehen die hohen Preise im engen Zusammenhang mit hoher EMZ.

Bei Vergleichen mit den Ergebnissen der ehemaligen Kaufpreissammlung ist zu beachten, daß in dieser nur eine relativ geringe Anzahl genau bestimmter Grundstücke erfaßt wurde, während in die Kaufwertstatistik mit Ausnahme der oben genannten Einschränkungen alle Kauffälle einzubeziehen sind.

## Begriffe

- Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN): hier im wesentlichen die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes, die bei der Einheitsbewertung zum landwirtschaftlichen Vermögen gerechnet werden; ihre Abgrenzung deckt sich nicht voll mit der der "landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)" in der Agrarstatistik;
- Ertragsmeßzahl (EMZ): Produkt aus der Fläche in Ar mit der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung als Meßzahlen für die relative Ertragsfähigkeit bei ortsüblicher Bewirtschaftung.

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein

Veräußerungsart	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdLN)	Kaufwert		Durch- schnittliche Fläche je Fall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha FdLN
			ins- gesamt	je Hektar FdLN		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 428	5 843	110 323	18 881	409	4 307
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	9	352	7 951	22 607	3 908	4 676
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	43	670	16 950	25 293	1 558	4 041
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar davon	1 376	4 821	85 423	17 718	350	4 317
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der land- wirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	21	4	51	13 303	18	4 131
0,25 - 1 "	215	144	2 296	15 893	67	4 238
1 - 2 "	354	519	9 204	17 724	147	4 520
2 - 5 "	530	1 672	31 159	18 640	315	4 523
5 und mehr "	256	2 482	42 712	17 208	970	4 141
b) nach der Ertragsmeß- zahl (in 100) je ha						
unter 20	35	128	1 502	11 729	366	1 835
20 - 30	230	1 009	12 385	12 278	439	2 566
30 - 40	384	1 245	19 877	15 961	324	3 501
40 - 50	273	889	14 584	16 401	326	4 441
50 - 60	205	758	13 669	18 037	370	5 382
60 - 70	124	346	8 735	25 236	279	6 535
70 und mehr	125	446	14 671	32 887	357	7 494

## 2. Veräußerungsfälle nach Kreisen

Kreis	Veräußerungsfälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN)	Kaufwert			Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdLN
			insgesamt	Je Hektar FdLN	Je 100 EMZ		
		ha	1 000 DM	DM	DM	ar	
Veräußerungsfälle insgesamt							
Kreisfreie Städte zusammen	7	36,93	743	20 120	687	528	2 927
Dithmarschen	224	625,22	12 237	19 572	402	279	4 864
Hzgt. Lauenburg	34	202,50	3 486	17 217	514	596	3 350
Nordfriesland	297	829,20	22 702	27 378	480	279	5 703
Ostholstein	67	326,02	7 975	24 462	512	487	4 782
Pinneberg	61	223,14	4 835	21 668	519	366	4 176
Plön	85	441,06	8 084	18 328	408	519	4 490
Rendsburg-Eckernförde	133	725,42	10 012	13 801	378	545	3 653
Schleswig-Flensburg	260	1 210,95	17 140	14 154	399	466	3 550
Segeberg	85	316,93	4 592	14 489	418	373	3 464
Steinburg	119	575,27	10 828	18 823	395	483	4 763
Stormarn	56	330,49	7 688	23 264	568	590	4 095
Kreise zusammen	1 421	5 806,20	109 580	18 873	437	409	4 316
Schleswig-Holstein dagegen 1976 1975 1974	1 428 1 557 1 841 1 416	5 843,13 6 795,39 9 464,39 8 539,93	110 323 107 172 127 316 112 744	18 881 15 771 13 452 13 202	438 357 302 299	409 436 514 603	4 307 4 419 4 455 4 422
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar							
Kreisfreie Städte zusammen	7	36,93	743	20 120	687	528	2 927
Dithmarschen	216	546,05	10 399	19 044	384	253	4 965
Hzgt. Lauenburg	33	201,71	3 346	16 591	496	611	3 347
Nordfriesland	293	819,20	22 162	27 054	473	280	5 721
Ostholstein	63	232,13	4 395	18 934	381	368	4 965
Pinneberg	60	188,90	3 885	20 567	474	315	4 342
Plön	75	314,92	4 549	14 446	311	420	4 649
Rendsburg-Eckernförde	126	531,68	6 100	11 473	310	422	3 699
Schleswig-Flensburg	253	1 026,28	13 600	13 252	372	406	3 558
Segeberg	85	316,93	4 592	14 489	418	373	3 464
Steinburg	111	354,83	5 646	15 911	389	320	4 095
Stormarn	54	251,75	6 004	23 851	584	466	4 086
Kreise zusammen	1 369	4 784,39	84 680	17 699	409	349	4 328
Schleswig-Holstein dagegen 1976 1975 1974	1 376 1 452 1 733 1 306	4 821,32 5 020,00 6 836,65 5 839,05	85 423 70 254 80 503 65 487	17 718 13 995 11 775 11 215	410 316 264 257	350 346 394 447	4 317 4 430 4 453 4 370

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kaufwertklasse und Größenklasse  
der Ertragsmeßzahl (EMZ)

Kaufwert in 1 000 DM je ha FdLN	EMZ in 100 je ha FdLN					
	0 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 80	80 und mehr	Insgesamt
	- Veräußerungsfälle -					
unter 4	2	8	4	-	-	14
4 - 6	5	28	13	1	-	47
6 - 8	4	60	16	-	-	80
8 - 10	4	66	35	3	-	108
10 - 12	3	124	66	2	-	195
12 - 14	4	85	56	13	1	159
14 - 16	7	76	84	16	-	183
16 - 18	2	34	50	10	-	96
18 - 20	4	29	30	7	-	70
20 - 30	-	77	98	76	-	251
30 und mehr	-	27	26	107	13	173
<b>I n s g e s a m t</b>	35	614	478	235	14	1 376
dagegen 1976	43	670	490	241	8	1 452
1975	47	809	588	283	6	1 733
1974	38	631	447	179	11	1 306

4. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kaufwertklasse und Größenklasse  
der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

Kaufwert in 1 000 DM je ha FdLN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung je Veräußerungsfall in ha						
	0,1 - 0,25	0,25 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 und mehr
	- Veräußerungsfälle -						
unter 4	-	5	7	2	-	-	-
4 - 6	3	17	11	5	5	3	3
6 - 8	2	9	20	19	16	12	2
8 - 10	-	19	33	20	16	13	7
10 - 12	2	35	55	30	38	24	11
12 - 14	8	19	34	36	24	22	16
14 - 16	2	29	45	43	33	28	3
16 - 18	-	15	19	16	23	16	7
18 - 20	2	13	17	9	16	10	3
20 - 30	1	33	62	50	47	37	21
30 und mehr	1	21	51	38	44	12	6
<b>I n s g e s a m t</b>	21	215	354	268	262	177	79
dagegen 1976	39	254	378	251	243	201	86
1975	34	264	415	280	324	276	140
1974	30	204	313	209	230	205	115

4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren  
1974, 1975, 1976 und 1977

Veräußerungsart	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdLN)	Kaufwert		Durch- schnittliche Fläche je Fall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha FdLN
			ins- gesamt	je Hektar FdLN		
		ha	1 000 DM	DM	ar	
Veräußerungsfälle insgesamt						
1974	1 416	8 540	112 744	13 202	603	4 422
1975	1 841	9 464	127 316	13 452	514	4 455
1976	1 557	6 795	107 172	15 771	436	4 419
1977	1 428	5 843	110 323	18 881	409	4 307
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
1974	29	1 128	23 351	20 699	3 890	4 441
1975	19	1 010	19 829	19 642	5 313	4 440
1976	13	419	9 719	23 181	3 225	4 358
1977	9	352	7 951	22 607	3 908	4 676
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
1974	81	1 573	23 906	15 200	1 942	4 604
1975	89	1 618	26 984	16 675	1 818	4 470
1976	92	1 356	27 198	20 056	1 474	4 397
1977	43	670	16 950	25 293	1 558	4 041
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
1974	1 306	5 839	65 487	11 215	447	4 370
1975	1 733	6 837	80 503	11 775	394	4 453
1976	1 452	5 020	70 254	13 995	346	4 430
1977	1 376	4 821	85 423	17 718	350	4 317