



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 - 3/78

Ausgegeben am 29. 6. 1979

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1978

Zuständiger Dezernent: Dr. Sievers

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| A. Einführung | 2 |
| B. Erfassungsbereich | 2 |
| C. Begriffe, Definitionen | 2 |
| D. Anmerkung zu den Ergebnissen | 2 |
| E. Tabellen | |
| 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 1978 | 4 |
| 2. Veräußerungsfälle nach Kreisen, 1978 | 5 |
| 3.a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Ertrags- meßzahl (EMZ), 1978 | 6 |
| 3.b Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung, 1978 | 6 |
| 4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974, 1975, 1976, 1977 und 1978 | 7 |

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse der Kaufwertstatistik über durchschnittliche Preise für den landwirtschaftlichen Grundbesitz im Jahre 1978. In Tabelle 4 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1978 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974, 1975, 1976 und 1977 gegenübergestellt. Anhand dieser Gegenüberstellung läßt sich erkennen, daß die Zahl der Veräußerungsfälle und die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von 1975 an stetig abgenommen hat, während der Kaufwert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) von 1974 bis 1978 um 75 % und seit dem Vorjahr um 22 % zugenommen hat.

Die ausführlichen Ergebnisse der Vorjahre wurden in den Statistischen Berichten M I 7 - J/74 bis M I 7 - J/77 veröffentlicht.

B. Erfassungsbereich

Erfaßt wurden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ab 0,1 Hektar und mehr. Dabei blieben folgende Fälle unberücksichtigt:

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

Die für diese Kaufwertstatistik zugrunde liegenden Daten wurden von den einzelnen Finanzämtern aus den dort vorhandenen Unterlagen (Durchschriften der Kaufverträge, Grunderwerbssteuerakten, Einheitswertakten) zusammengestellt und über die Oberfinanzdirektion dem Statistischen Landesamt zugeleitet, und hier ausgewertet.

C. Begriffe und Definitionen

1. Gesamtfläche

Die Gesamtfläche umfaßt die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Veräußerungsfalles ohne Rücksicht auf die Nutzung.

2. Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) umfaßt nur 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.

3. 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 geteilten Hypotheken und Wert eines etwaigen Tauschgrundstücks). Bei wiederkehrenden Leistungen (Renten, Altenteil, Wohnungsrecht und dgl.) ist deren Kapitalwert, bei übernommenen Lastenausgleichsabgaben deren Zeitwert angesetzt. Die kraft Gesetzes auf der Veräußerungsfläche ruhenden Abgaben und Leistungen sind in den Angaben über den Preis nicht enthalten, es sei denn, daß der Käufer Zahlungsrückstände des Veräußerers übernommen hat. Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, Genehmigungsgebühren, Maklerlohn usw., werden nicht in die Preisangaben

zu dieser Statistik einbezogen.

4. Ertragsmeßzahl

Die Ertragsmeßzahl (EMZ) kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen. Sie wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet. Sie bildet die Grundlage für die Einheitsbewertung und damit für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

5. Art des veräußerten Grundstücks

Bei den Veräußerungsfällen von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung wird zwischen folgenden Arten unterschieden:

- Veräußerung von Flächen o h n e Gebäude und o h n e Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen m i t Gebäuden und m i t Inventar;
- Veräußerung von Flächen m i t Gebäuden o h n e Inventar.

Die wenigen Fälle bei denen ausnahmsweise Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude, jedoch mit Inventar veräußert werden, werden bei der Aufbereitung mit den Kauffällen von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar zusammengefaßt.

D. Anmerkung zu den Ergebnissen

Die einzelnen Veräußerungsfälle in diesem Bericht sind zu besserer Darstellung nach der Art der veräußerten Grundstücke in

- Flächen mit Gebäuden und mit Inventar
- Flächen mit Gebäuden und ohne Inventar
- Flächen ohne Gebäuden und ohne Inventar

unterteilt. Dabei weisen Veräußerungsfälle von nur landwirtschaftlichen Flächen, d. h. ohne Gebäude und ohne Inventar, den weitaus größten Anteil auf. Diese Grundstücksverkäufe sind deshalb nochmals nach

- der Größe der veräußerten landwirtschaftlich genutzten Fläche
- der Ertragsmeßzahl (EMZ) zur Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen
- regionalen Gesichtspunkten (Kreise)

aufgegliedert.

Hierbei zeigt sich, daß in den Kreisen Nordfriesland, Pinneberg, Stormarn und Hzgt. Lauenburg die höchsten Durchschnittspreise, die auch über den durchschnittlichen Preisen des Vorjahres liegen, gezahlt wurden. Die hohen Durchschnittspreise des Kreises Nordfriesland kommen aufgrund der guten Bodenqualität, d. h. der hohen Ertragsmeßzahl je Hektar FdLN, der verkauften Grundstücke zustande, in den Kreisen Pinneberg, Stormarn und Hzgt. Lauenburg dürfte die Nähe Hamburgs von besonderem Einfluß gewesen sein.

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 der Kaufwertestatistik unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen alle Kauffälle erfaßt werden.

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein, 1978

| Veräußerungsart | Veräußerungsfälle | Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) | Kaufwert | | Durchschnittliche Fläche je Fall | Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN |
|---|-------------------|--|-----------|----------------|----------------------------------|---|
| | | | insgesamt | je Hektar FdIN | | |
| | | | ha | 1 000 DM | | |
| Veräußerungsfälle insgesamt | 1 262 | 5 572 | 128 650 | 23 090 | 442 | 4 202 |
| davon | | | | | | |
| Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar | 13 | 447 | 14 719 | 32 945 | 3 437 | 4 377 |
| Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar | 48 | 715 | 19 371 | 27 096 | 1 489 | 4 087 |
| Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar | 1 201 | 4 410 | 94 561 | 21 442 | 367 | 4 203 |
| davon | | | | | | |
| a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung | | | | | | |
| 0,1 - 0,25 ha | 30 | 5 | 93 | 18 124 | 17 | 4 300 |
| 0,25 - 1 " | 187 | 117 | 2 160 | 18 390 | 63 | 4 259 |
| 1 - 2 " | 322 | 483 | 9 998 | 20 718 | 150 | 4 392 |
| 2 - 5 " | 440 | 1 428 | 30 272 | 21 195 | 325 | 4 274 |
| 5 und mehr " | 222 | 2 377 | 52 038 | 21 895 | 1 071 | 4 119 |
| b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha | | | | | | |
| unter 20 | 40 | 143 | 1 869 | 13 071 | 357 | 1 806 |
| 20 - 30 | 217 | 844 | 11 909 | 14 112 | 389 | 2 609 |
| 30 - 40 | 329 | 1 335 | 27 637 | 20 695 | 406 | 3 557 |
| 40 - 50 | 253 | 896 | 17 993 | 20 091 | 354 | 4 495 |
| 50 - 60 | 182 | 660 | 16 319 | 24 710 | 363 | 5 417 |
| 60 - 70 | 103 | 293 | 9 737 | 33 267 | 284 | 6 534 |
| 70 und mehr | 77 | 239 | 9 097 | 38 049 | 311 | 7 569 |

2. Veräußerungsfälle nach Kreisen

| Kreis | Ver- äußerungs- fälle | Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN) ha | Kaufwert | | | Durch- schnitt- liche Fläche je Fall ar | Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdIN |
|--|-----------------------------|---|----------------|----------------------|------------------|---|---|
| | | | ins- gesamt | Je Hektar FdIN | Je 100 EMZ | | |
| | | | | | | | |
| Veräußerungsfälle insgesamt | | | | | | | |
| Kreisfreie Städte zusammen | 7 | 32,48 | 383 | 11 804 | 431 | 464 | 2 737 |
| Dithmarschen | 165 | 462,33 | 11 022 | 23 840 | 494 | 280 | 4 829 |
| Hzgt. Lauenburg | 33 | 319,87 | 9 171 | 28 672 | 766 | 969 | 3 741 |
| Nordfriesland | 209 | 633,75 | 19 098 | 30 134 | 562 | 303 | 5 366 |
| Ostholstein | 85 | 429,58 | 11 369 | 26 465 | 560 | 505 | 4 723 |
| Pinneberg | 51 | 143,03 | 4 416 | 30 874 | 867 | 280 | 3 559 |
| Plön | 94 | 516,86 | 10 758 | 20 814 | 435 | 550 | 4 787 |
| Rendsburg-Eckernförde | 146 | 741,74 | 13 665 | 18 422 | 489 | 508 | 3 766 |
| Schleswig-Flensburg | 235 | 987,32 | 20 768 | 21 035 | 572 | 420 | 3 677 |
| Segeberg | 80 | 573,49 | 9 668 | 16 859 | 505 | 717 | 3 341 |
| Steinburg | 102 | 515,91 | 11 740 | 22 756 | 517 | 506 | 4 405 |
| Stormarn | 55 | 217,19 | 6 592 | 30 602 | 757 | 392 | 4 040 |
| Kreise zusammen | 1 255 | 5 539,29 | 128 267 | 23 156 | 550 | 441 | 4 211 |
| Schleswig-Holstein dagegen 1977 | 1 262 | 5 571,78 | 128 650 | 23 090 | 549 | 442 | 4 202 |
| 1976 | 1 428 | 5 843,13 | 110 323 | 18 881 | 438 | 409 | 4 307 |
| 1975 | 1 557 | 6 795,39 | 107 172 | 15 771 | 357 | 436 | 4 419 |
| 1974 | 1 841 | 9 464,39 | 127 316 | 13 452 | 302 | 514 | 4 455 |
| | 1 416 | 8 539,93 | 112 744 | 13 202 | 299 | 603 | 4 422 |
| Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar | | | | | | | |
| Kreisfreie Städte zusammen | 7 | 32,48 | 383 | 11 804 | 431 | 464 | 2 737 |
| Dithmarschen | 160 | 442,10 | 10 116 | 22 882 | 479 | 276 | 4 777 |
| Hzgt. Lauenburg | 32 | 295,72 | 8 771 | 29 661 | 772 | 924 | 3 841 |
| Nordfriesland | 203 | 603,78 | 18 060 | 29 911 | 554 | 297 | 5 403 |
| Ostholstein | 82 | 286,34 | 7 423 | 25 924 | 527 | 349 | 4 918 |
| Pinneberg | 45 | 87,07 | 2 340 | 26 881 | 726 | 193 | 3 701 |
| Plön | 85 | 411,86 | 7 003 | 17 003 | 347 | 485 | 4 906 |
| Rendsburg-Eckernförde | 135 | 455,18 | 6 656 | 14 623 | 413 | 337 | 3 544 |
| Schleswig-Flensburg | 229 | 814,00 | 14 394 | 17 683 | 488 | 355 | 3 623 |
| Segeberg | 77 | 556,14 | 9 008 | 16 198 | 484 | 722 | 3 349 |
| Steinburg | 92 | 249,60 | 5 348 | 21 427 | 488 | 271 | 4 390 |
| Stormarn | 54 | 175,84 | 5 057 | 28 760 | 759 | 326 | 3 788 |
| Kreise zusammen | 1 194 | 4 377,62 | 94 177 | 21 513 | 511 | 367 | 4 214 |
| Schleswig-Holstein dagegen 1977 | 1 201 | 4 410,11 | 94 561 | 21 442 | 510 | 367 | 4 203 |
| 1976 | 1 376 | 4 821,32 | 85 423 | 17 718 | 410 | 350 | 4 317 |
| 1975 | 1 452 | 5 020,00 | 70 254 | 13 995 | 316 | 346 | 4 430 |
| 1974 | 1 733 | 6 836,65 | 80 503 | 11 775 | 264 | 394 | 4 453 |
| | 1 306 | 5 839,05 | 65 487 | 11 215 | 257 | 447 | 4 370 |

3.a 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 | 1 | 4 | 2 | - | - | 7 |
| 4 - 6 | 3 | 14 | 3 | - | - | 20 |
| 6 - 8 | 7 | 28 | 9 | 1 | - | 45 |
| 8 - 10 | 5 | 44 | 15 | 3 | - | 67 |
| 10 - 12 | 3 | 76 | 34 | 2 | - | 115 |
| 12 - 14 | 8 | 58 | 42 | 2 | - | 110 |
| 14 - 16 | 6 | 77 | 54 | 4 | - | 141 |
| 16 - 18 | 3 | 55 | 39 | 6 | - | 103 |
| 18 - 20 | 2 | 50 | 41 | 4 | - | 97 |
| 20 - 30 | 2 | 95 | 132 | 48 | - | 277 |
| 30 und mehr | - | 45 | 64 | 104 | 6 | 219 |
| I n s g e s a m t | 40 | 546 | 435 | 174 | 6 | 1 201 |
| dagegen 1977 | 35 | 614 | 478 | 235 | 14 | 1 376 |
| 1976 | 43 | 670 | 490 | 241 | 8 | 1 452 |
| 1975 | 47 | 809 | 588 | 283 | 6 | 1 733 |
| 1974 | 38 | 631 | 447 | 179 | 11 | 1 306 |

3.b 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 | - | 3 | 4 | - | - | - | - |
| 4 - 6 | 1 | 5 | 3 | 4 | 4 | 2 | 1 |
| 6 - 8 | 5 | 15 | 10 | 5 | 6 | 3 | 1 |
| 8 - 10 | 2 | 13 | 22 | 11 | 9 | 6 | 4 |
| 10 - 12 | 4 | 24 | 30 | 20 | 21 | 13 | 3 |
| 12 - 14 | 3 | 16 | 18 | 23 | 25 | 16 | 9 |
| 14 - 16 | 1 | 16 | 39 | 22 | 30 | 22 | 11 |
| 16 - 18 | 4 | 15 | 35 | 10 | 24 | 13 | 2 |
| 18 - 20 | - | 14 | 28 | 12 | 24 | 15 | 4 |
| 20 - 30 | 3 | 36 | 76 | 45 | 59 | 45 | 13 |
| 30 und mehr | 7 | 30 | 57 | 37 | 49 | 22 | 17 |
| I n s g e s a m t | 30 | 187 | 322 | 189 | 251 | 157 | 65 |
| dagegen 1977 | 21 | 215 | 354 | 268 | 262 | 177 | 79 |
| 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, 1977 und 1978

| Veräußerungsart | Veräußerungsfälle | Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) | Kaufwert | | Durchschnittliche Fläche je Fall | Durchschnittliche Ertragsmeßzahl in ha FdIN |
|--|-------------------|--|-----------|----------------|----------------------------------|---|
| | | | insgesamt | Je Hektar FdIN | | |
| | | 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 |
| 1978 | 1 262 | 5 572 | 128 650 | 23 090 | 442 | 4 202 |
| 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 |
| 1978 | 13 | 447 | 14 719 | 32 945 | 3 437 | 4 377 |
| 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 |
| 1978 | 48 | 715 | 19 371 | 27 096 | 1 489 | 4 087 |
| 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 |
| 1978 | 1 201 | 4 410 | 94 561 | 21 442 | 367 | 4 203 |

