



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
<b>I n s g e s a m t</b>	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
<b>I n s g e s a m t</b>	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

