



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/79

Ausgegeben am 9. 7. 1980

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein in Schleswig-Holstein 1979

Zuständiger Dezernent: Dr. Sievers

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Einführung	2
B. Erfassungsbereich	2
C. Begriffe, Definitionen	2
D. Anmerkung zu den Ergebnissen	3
E. Abkürzungen und Zeichen	3
F. Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 1979	4
2. Veräußerungsfälle nach Kreisen, 1979	5
3.a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Ertrags- meßzahl (EMZ), 1979	6
3.b Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung, 1979	6
4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974, 1975, 1976, 1977, 1978 und 1979	7

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse der Kaufwertstatistik über durchschnittliche Preise für den landwirtschaftlichen Grundbesitz im Jahre 1979. In Tabelle 4 dieses Berichtes werden die Kaufwerte, der 1979 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974, 1975, 1976, 1977 und 1978 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 1979 um 115 % und seit dem Vorjahr um 23 % zugenommen hat.

Die ausführlichen Ergebnisse der Vorjahr wurden in den Statistischen Berichten M I 7 - J/74 bis M I 7 - J/78 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 sind,
3. Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft wurden,
4. Eigentumsübergänge, bei denen die Gesamtfläche das 1,5-fache der FdIN übersteigt.

Die für diese Kaufwertstatistik zugrunde liegenden Daten wurden von den einzelnen Finanzämtern aus den von Notaren ausgestellten Veräußerungsanzeigen und den Durchschriften der Kaufverträge für die Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung zusammengestellt, 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 Acker- und Grünlandflächen.

3. Kaufwert

Die durchschnittlichen Kaufwerte je ha FdIN errechnen sich aus den Quotienten der Summe der Kaufwerte und der Summe der gekauften Fläche je Veräußerungsfall (gewogener Mittelwert). Die Kaufwerte umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in DM ausgedruckten Wert aller vom Käufer zugunsten der Veräußerers vertraglich aufzubringenden grundstücksbezogenen Leistungen (Restwert von übernommenen, noch nicht getilgten 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 Grunderwerbssteuer, 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 Stückkländereien 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 und 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 zur besseren 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 nochmals nach

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

aufgegliedert.

Besondere Beachtung muß den regionalen Unterschieden der Kaufwerte des landwirtschaftlichen Grundbesitzes geschenkt werden. Im nördlichsten Landesteil sind die Preisunterschiede zwischen den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg eng mit der Ertragsmeßzahl als Maßstab für die Bodenqualität verbunden.

In den Kreisen des südlichen Landesteils wirken sich darüber hinaus außerlandwirtschaftlichen Qualitätsfaktoren erheblich auf die Höhe der Kaufwerte je ha aus. Die höchsten Kaufwerte je ha FdLN werden in den Kreisen Ostholstein, Pinneberg und Stormarn erzielt.

Da sich die Erfassungsmethode seit 1974 nicht geändert hat, sind die veröffentlichten Ergebnissen der vorangegangenen Jahre voll vergleichbar.

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.

E. Abkürzungen und Zeichen

bzw.	=	beziehungsweise
dgl.	=	dergleichen
d. h.	=	das heißt
EMZ	=	Ertragsmeßzahl
FdLN	=	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
DM	=	Deutsche Mark
%	=	Vom Hundert (Prozent)
ha	=	Hektar (1 ha = 10 000 m ²)
a	=	Ar (1 a = 100 m ²)
-	=	keine Angaben

Bei Größenklassen bedeutet z. B. "1 - 2" = "1 bis unter 2". Differenzen zwischen Gesamtzahl und Summe der Teilzahlen entstehen durch unabhängige Rundungen; allen Rechnungen liegen ungerundete Zahlen zugrunde.

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein, 1979

Veräußerungsart	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durch- schnittliche Fläche je Fall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	Je Hektar FdIN		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 187	5 178	147 215	28 428	436	4 325
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	9	380	16 345	42 978	4 226	3 921
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	32	847	33 312	39 308	2 648	4 434
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 146	3 951	97 558	24 694	345	4 341
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaft- lichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	17	3	86	26 884	19	5 433
0,25 - 1 "	196	131	2 808	21 517	67	4 339
1 - 2 "	319	470	10 173	21 635	147	4 275
2 - 5 "	399	1 255	31 478	25 090	314	4 283
5 und mehr "	215	2 092	53 013	25 339	973	4 390
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	28	69	1 220	17 716	246	1 784
20 - 30	192	690	12 348	17 890	359	2 563
30 - 40	326	1 077	23 277	21 615	330	3 451
40 - 50	239	810	20 536	25 367	339	4 473
50 - 60	187	692	19 971	28 862	370	5 387
60 - 70	95	366	10 439	28 555	385	6 395
70 und mehr	79	248	9 766	39 446	313	7 496

2. Veräußerungsfälle nach Kreisen

Kreis	Veräußerungsfälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 DM	DM	DM	a	
Veräußerungsfälle insgesamt							
Kreisfreie Städte zusammen	6	14,82	433	29 204	737	247	3 962
Dithmarschen	161	439,46	11 096	25 248	555	273	4 550
Hzgt. Lauenburg	29	384,85	12 585	32 701	982	1 327	3 331
Nordfriesland	179	560,52	18 088	32 271	591	313	5 457
Ostholstein	89	404,08	15 755	38 990	797	454	4 894
Pinneberg	37	211,95	7 589	35 807	685	573	5 224
Plön	99	573,78	16 238	28 300	554	580	5 111
Rendsburg-Eckernförde	122	605,84	14 751	24 348	650	497	3 748
Schleswig-Flensburg	238	1 067,09	25 753	24 134	611	448	3 948
Segeberg	80	314,52	6 799	21 616	650	393	3 326
Steinburg	103	455,29	12 855	28 234	694	442	4 071
Stormarn	44	146,27	5 274	36 058	877	332	4 112
Kreise zusammen	1 181	5 163,64	146 782	28 426	657	437	4 327
Schleswig-Holstein dagegen 1978	1 187	5 178,47	147 215	28 428	657	436	4 325
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
1974	1 416	8 539,93	112 744	13 202	299	603	4 422
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar							
Kreisfreie Städte zusammen	6	14,82	433	29 204	737	247	3 962
Dithmarschen	159	410,59	9 801	23 869	533	258	4 476
Hzgt. Lauenburg	24	100,01	2 700	26 996	673	417	4 010
Nordfriesland	174	500,09	15 234	30 462	558	287	5 457
Ostholstein	87	308,40	10 105	32 768	637	354	5 147
Pinneberg	33	139,68	4 692	33 587	713	423	4 712
Plön	92	370,68	8 211	22 152	434	403	5 104
Rendsburg-Eckernförde	117	508,23	11 019	21 682	581	434	3 731
Schleswig-Flensburg	232	868,78	17 041	19 615	536	374	3 658
Segeberg	78	213,33	4 774	22 377	634	274	3 531
Steinburg	101	380,45	8 775	23 064	548	377	4 208
Stormarn	43	135,64	4 774	35 199	855	315	4 116
Kreise zusammen	1 140	3 935,87	97 125	24 677	568	345	4 343
Schleswig-Holstein dagegen 1978	1 146	3 950,69	97 558	24 694	569	345	4 341
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
1974	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 FdIN	EMZ in 100 je ha FdIN					
	0 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 80	80 und mehr	Insgesamt
	- Veräußerungsfälle -					
unter 4	1	1	-	-	-	2
4 - 6	1	4	1	-	-	6
6 - 8	2	9	6	-	-	17
8 - 10	4	27	5	2	-	38
10 - 12	3	38	25	4	-	70
12 - 14	3	45	18	-	-	66
14 - 16	1	67	25	5	-	98
16 - 18	-	58	29	8	-	95
18 - 20	2	51	35	5	-	93
20 - 30	9	170	180	43	-	402
30 und mehr	2	48	102	102	5	259
I n s g e s a m t	28	518	426	169	5	1 146
dagegen 1978	40	546	435	174	6	1 201
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, 1979

Kaufwert in 1 000 DM je ha FdIN	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	-	-	1	-	-	1	-
4 - 6	-	1	3	-	1	1	-
6 - 8	-	7	8	-	-	2	-
8 - 10	-	7	17	6	6	1	1
10 - 12	1	27	14	10	9	6	3
12 - 14	2	13	21	10	10	7	3
14 - 16	1	17	30	18	13	16	3
16 - 18	1	16	31	14	21	7	5
18 - 20	1	11	27	17	20	10	7
20 - 30	4	62	112	63	68	67	26
30 und mehr	7	35	55	56	57	34	15
I n s g e s a m t	17	196	319	194	205	152	63
dagegen 1978	30	187	322	189	251	157	65
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, 1978 und 1979

Veräußerungsart	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durch- schnittliche Fläche je Fall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN		
		ha	1 000 DM	DM	a	
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
1979	1 187	5 178	147 215	28 428	436	4 325
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
1979	9	380	16 345	42 978	4 226	3 921
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
1979	32	847	33 312	39 308	2 648	4 434
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
1979	1 146	3 951	97 558	24 694	345	4 341

