



M I 7 - J/80

Ausgegeben am 1. 7. 1981

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1980

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	4
F. Tabellen	5 - 9
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 1980	5
2.a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Ertragsmeßzahl (EMZ) 1980	6
2.b Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung 1980	6
3. Veräußerungsfälle nach Kreisen und Naturräumen 1980	7
a. Veräußerungsfälle insgesamt	7
b. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	8
4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979 und 1980	9

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse der Kaufwertstatistik über durchschnittliche Preise für den landwirtschaftlichen Grundbesitz im Jahre 1980. In Tabelle 4 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1980 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974, 1975, 1976, 1977, 1978 und 1979 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 (FdLN) von 1974 bis 1980 um 161 % und seit dem Vorjahr um 21 % zugenommen hat.

Die ausführlichen Ergebnisse der Vorjahre wurden in den Statistischen Berichten M I 7 - J/74 bis M I 7 - J/79 veröffentlicht.

## B. Erfassungsbereich

Erfasst wurden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) 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 FdLN 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 (FdLN) 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 FdLN 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 Veräußerer 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 Lastenausgleichs-abgaben 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 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 Erfassung durch die Finanzämter 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 Gebäude 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 und Naturräume)

aufgegliedert.

In diesem Statistischen Bericht werden zum ersten Mal Ergebnisse nach Naturräumen gegliedert veröffentlicht. Im Statistischen Landesamt liegen auch Ergebnisse nach Naturraumkreisteilen vor und können dort eingesehen werden.

Durch die regional tiefer gegliederte Auswertung werden bessere Übersichten und objektivere Beurteilungsmaßstäbe geschaffen.

Die Bedeutung der Bodenqualität (EMZ) wird in den durchschnittlichen Kaufwerten je Hektar FdLN der Marsch und des Hügellandes deutlich.

Die Wirkung der außerlandwirtschaftlichen Bodennachfrage, wie z. B. Wohnungsbau, Freizeiteinrichtungen, auf die Kaufwerte läßt sich in den Ergebnissen der Naturräume am Rande der Ballungszentren gut ablesen.

Die höchsten Kaufwerte werden in der Dithmarscher Marsch, in Nordoldenburg und Fehmarn und im Naturraum Schwansen, Dänischer Wohld erzielt. Nach der Kreisauflösung werden die höchsten Kaufwerte in den Kreisen Ostholstein und Stormarn erzielt.

Da sich die Erfassungsmethode seit 1974 nicht geändert hat, sind die veröffentlichten Ergebnisse 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 <sup>2</sup> )
a	=	Är (1 a = 100 m <sup>2</sup> )
-	=	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 1980

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	1 117	5 120	176 841	34 537	458	4 405
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	11	469	30 899	65 818	4 268	4 647
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	29	860	40 358	46 938	2 965	4 446
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 077	3 791	105 584	27 851	352	4 366
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	24	4	162	37 073	18	5 768
0,25 - 1 "	174	115	2 932	25 442	66	4 362
1 - 2 "	272	403	10 888	27 015	148	4 270
2 - 5 "	380	1 206	33 268	27 583	317	4 419
5 und mehr "	227	2 062	58 334	28 287	908	4 351
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	17	48	782	16 253	283	1 745
20 - 30	188	701	14 438	20 592	373	2 597
30 - 40	313	1 064	24 953	23 448	340	3 481
40 - 50	218	793	21 325	26 889	364	4 476
50 - 60	152	573	17 358	30 306	377	5 396
60 - 70	95	309	13 264	42 941	325	6 564
70 und mehr	94	303	13 466	44 459	322	7 506

2a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kaufwertklasse und Größenklasse  
der Ertragsmeßzahl (EMZ) 1980

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 10	6	26	6	-	-	38
10 - 12	2	17	12	-	-	31
12 - 14	-	19	10	-	-	29
14 - 16	3	48	7	1	-	59
16 - 18	1	47	10	1	-	59
18 - 20	1	54	21	2	-	78
20 - 25	1	137	101	5	-	244
25 - 30	2	78	71	17	-	168
30 - 35	-	46	63	26	-	135
35 - 40	-	10	35	38	2	85
40 - 50	-	11	27	47	4	89
50 und mehr	1	8	7	44	2	62
Insgesamt	17	501	370	181	8	1 077
Dagegen 1979	28	518	426	169	5	1 146
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

2b Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kaufwertklasse und Größenklasse  
der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung 1980

Kaufwert in 1 000 DM je ha FdLN	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung je Veräußerungsfall in ha						
	0,1 - 0,5	0,5 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 und mehr
	- Veräußerungsfälle -						
Unter 10	8	9	9	6	3	3	-
10 - 12	2	7	10	5	3	3	1
12 - 14	-	5	11	2	5	3	3
14 - 16	5	12	14	8	7	7	6
16 - 18	5	5	13	9	9	14	4
18 - 20	4	10	21	18	11	13	1
20 - 25	16	23	52	53	46	43	11
25 - 30	4	15	43	32	38	28	8
30 - 35	7	18	42	15	30	16	7
35 - 40	2	10	25	7	19	14	8
40 - 50	6	5	21	17	16	16	8
50 und mehr	12	8	11	11	10	6	4
Insgesamt	71	127	272	183	197	166	61
Dagegen 1979	63	150	319	194	205	152	63
1978	92	125	322	189	251	157	65
1977	67	169	354	268	262	177	79
1976	101	192	378	251	243	201	86
1975	119	179	415	280	324	276	140
1974	104	130	313	209	230	205	115

## 3. Veräußerungsfälle nach Kreisen und Naturräumen 1980

## a) Veräußerungsfälle insgesamt

Kreis Naturraum	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdLN)  ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fläche Je Fall  a	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdLN
			ins- gesamt  1 000 DM	je Hektar FdLN  DM	je 100 EMZ  DM		
Kreisfreie Städte zusammen	6	33,66	885	26 304	714	561	3 685
Dithmarschen	127	508,73	18 021	35 423	690	401	5 130
Hzgt. Lauenburg	34	180,76	5 035	27 856	673	532	4 139
Nordfriesland	209	616,40	20 847	33 820	639	295	5 290
Ostholstein	102	527,93	23 462	44 441	883	518	5 034
Pinneberg	36	104,64	3 446	32 929	850	291	3 875
Plön	63	207,20	5 418	26 147	537	329	4 869
Rendsburg-Eckernförde	134	810,53	28 335	34 959	869	605	4 022
Schleswig-Flensburg	211	1 351,82	46 547	34 433	849	641	4 056
Segeberg	66	252,79	6 246	24 708	741	383	3 334
Steinburg	109	467,09	16 001	34 256	839	429	4 084
Stormarn	20	58,70	2 598	44 264	1 053	294	4 204
Kreise zusammen	1 117	5 120,27	176 841	34 537	784	458	4 405
Nordfr. Marschinseln und Halligen	5	8,81	284	32 264	459	176	7 025
Nordfriesische Marsch	40	97,01	4 298	44 306	676	243	6 553
Eiderstedter Marsch	53	217,48	8 794	40 437	584	410	6 922
Dithmarscher Marsch	33	194,18	10 266	52 867	738	588	7 168
Holsteinische Elbmarschen	40	161,95	5 929	36 611	635	405	5 762
Marsch zusammen	171	679,43	29 571	43 524	653	397	6 664
Nordfriesische Geestinseln	12	15,15	324	21 360	630	126	3 389
Lecker Geest	18	56,31	1 484	26 355	703	313	3 751
Bredstedt-Husumer Geest	69	154,48	4 010	25 959	705	224	3 681
Eider-/Treene-Niederung	49	165,74	3 565	21 511	493	338	4 366
Heide-Itzehoer Geest	158	543,44	12 905	23 747	676	344	3 513
Barmstedt-Kisdorfer Geest	28	73,25	2 026	27 658	709	262	3 901
Hamburger Ring	28	89,45	3 270	36 561	972	319	3 763
Lauenburger Geest	8	112,01	3 464	30 925	734	1 400	4 212
Hohe Geest zusammen	370	1 209,82	31 048	25 663	681	327	3 768
Schleswiger Vorgeest	114	577,19	12 598	21 826	720	506	3 032
Holsteinische Vorgeest	74	414,44	12 414	29 953	978	560	3 062
Südmecklenburgische Niederungen	3	8,95	180	20 125	602	298	3 346
Vorgeest zusammen	191	1 000,58	25 191	25 177	826	524	3 047
Angeln	90	766,93	33 940	44 254	962	852	4 600
Schwansen, Dänischer Wohld	40	335,00	16 780	50 089	1 101	837	4 551
Nordoldenburg und Fehmarn	41	154,77	7 982	51 573	850	377	6 065
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	97	423,82	11 526	27 195	581	437	4 682
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	106	524,20	20 352	38 826	866	495	4 484
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	11	25,72	451	17 523	480	234	3 653
Hügelland zusammen	385	2 230,44	91 031	40 813	874	579	4 672

## 3. Veräußerungsfälle nach Kreisen und Naturräumen 1980

## b) Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar

Kreis Naturraum	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdLN)  ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fläche Je Fall  a	Durch- schnitt- liche Ertrags- maßzahl Je ha FdLN
			ins- gesamt	Je Hektar FdLN	Je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
Kreisfreie Städte zusammen	6	33,66	885	26 304	714	561	3 685
Dithmarschen	123	392,97	11 189	28 472	603	319	4 721
Hzgt. Lauenburg	34	180,76	5 035	27 856	673	532	4 139
Nordfriesland	205	552,06	18 339	33 220	613	269	5 418
Ostholstein	100	389,06	16 043	41 236	778	389	5 297
Pinneberg	34	67,29	2 269	33 723	913	198	3 692
Plön	62	201,70	5 098	25 273	524	325	4 825
Rendsburg-Eckernförde	128	556,07	12 288	22 098	599	434	3 687
Schleswig-Flensburg	199	840,78	18 935	22 521	568	423	3 962
Segeberg	66	252,79	6 246	24 708	741	383	3 334
Steinburg	102	281,26	7 841	27 877	678	276	4 112
Stormarn	18	42,59	1 415	33 221	838	237	3 966
Kreise zusammen	1 071	3 757,33	104 699	27 865	644	351	4 327
Nordfr. Marschinseln und Halligen	5	8,81	284	32 264	459	176	7 025
Nordfriesische Marsch	40	97,01	4 298	44 306	676	243	6 553
Eiderstedter Marsch	52	190,48	7 144	37 506	540	366	6 942
Dithmarscher Marsch	31	110,66	4 516	40 805	597	357	6 839
Holsteinische Elbmarschen	35	93,71	3 146	33 566	572	268	5 869
Marsch zusammen	163	500,67	19 388	38 723	583	307	6 644
Nordfriesische Geestinseln	10	13,75	306	22 267	646	138	3 449
Lecker Geest	18	56,31	1 484	26 355	703	313	3 751
Bredstedt-Husumer Geest	69	154,48	4 010	25 959	705	224	3 681
Eider-/Treene-Niederung	48	157,98	3 245	20 541	468	329	4 391
Heide-Itzehoer Geest	157	518,95	12 143	23 399	667	331	3 507
Barmstedt-Kisdorfer Geest	28	73,25	2 026	27 658	709	262	3 901
Hamburger Ring	26	48,52	1 992	41 059	1 140	187	3 601
Lauenburger Geest	8	112,01	3 464	30 925	734	1 400	4 212
Hohe Geest zusammen	364	1 135,25	28 671	25 255	671	312	3 764
Schleswiger Vorgeest	108	420,30	8 296	19 737	636	389	3 106
Holsteinische Vorgeest	70	291,72	6 619	22 688	761	417	2 982
Südmecklenburgische Niederungen	3	8,95	180	20 125	602	298	3 346
Vorgeest zusammen	181	720,97	15 094	20 936	684	398	3 059
Angeln	83	376,84	9 790	25 980	563	454	4 614
Schwansen, Dänischer Wohld	38	154,91	3 775	24 368	553	408	4 409
Nordoldenburg und Fehmarn	41	154,77	7 982	51 573	850	377	6 065
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	93	346,24	8 219	23 738	517	372	4 595
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	103	375,63	12 215	32 520	718	365	4 527
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	11	25,72	451	17 523	480	234	3 653
Hügelland zusammen	369	1 434,10	42 432	29 588	629	389	4 704

4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren  
1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979 und 1980

Veräußerungsart	Veräußerungsfälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN)	Kaufwert		Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdLN
			insgesamt	je Hektar FdLN		
		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
1980	1 117	5 120	176 841	34 537	458	4 405
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und 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
1980	11	469	30 899	65 818	4 268	4 647
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
1980	29	860	40 358	46 938	2 965	4 446
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
1980	1 077	3 791	105 584	27 851	352	4 366

