



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/81

Ausgegeben am 1. 9. 1982

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1981

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 - 8
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 1981	5
2.a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Ertragsmeßzahl (EMZ) 1981	6
2.b Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Fläche der land- wirtschaftlichen Nutzung 1981	6
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 1981	7
4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980 und 1981	8
	170

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1981. In Tabelle 4 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1981 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1980 gegenübergestellt.

Ausführliche Ergebnisse der Vorjahre wurden in den Statistischen Berichten M I 7 - J/74 bis M I 7 - J/80 veröffentlicht.

Die jährliche Erhebung erfolgt in den Finanzämtern aufgrund des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605).

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 aufgestellten 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 ausgedrückten 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 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. Der Begriff "Preis" wird in dieser Statistik nicht verwendet, weil die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht eindeutig in Qualität und Quantität definiert sind. Wegen der Verschiedenartigkeit der Grundstücke (Bodengüte, Lage etc.) ist eine Verdichtung zu einem durchschnittlichen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke nicht möglich. Aus diesen Gründen werden in dieser Statistik nur die Begriffe Kaufwert und Kaufwert je ha FdLN verwendet.

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.

Da sich die Erfassungsmethode seit 1974 nicht geändert hat, sind die veröffentlichten Ergebnisse mit denen 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.

D. Anmerkung zu den Ergebnissen

Erstmalig seit Jahren waren die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 1981 rückläufig. Für Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar wurden 1981 durchschnittlich 26 400 DM je Hektar erzielt, das waren - trotz leicht gestiegener Ertragsmeßzahl je ha - 5 % weniger als im Vorjahr.

Am stärksten waren die Rückgänge in der Marsch mit - 12 % gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend der höheren Bodenqualität wurden dort allerdings immer noch die höchsten Kaufwerte von durchschnittlich 34 300 DM je ha (Fläche der landw. Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar) erzielt. Nicht so stark sind die Kaufwerte im Hügelland gefallen. Mit 28 900 DM je ha (ohne Gebäude und ohne Inventar) wurden nur um 2 % niedrigere Kaufwerte festgestellt als im Vorjahr. Auf der Geest lagen die Abnahmeraten bei - 5 % (Vorgeest) und bei - 8 % (Hohe Geest). Als Folge der geringeren Bodenqualität wurden hier wiederum die niedrigsten absoluten Kaufwerte je ha erzielt und zwar 23 200 DM/ha auf der Hohen Geest und 19 800 DM/ha auf der Vorgeest.

Die einzelnen Veräußerungsfälle in diesem Bericht sind zur besseren Darstellung nach der Art der veräußerten Grundstücke unterteilt. Dabei weisen Veräußerungsfälle von nur landwirtschaftlichen Flächen, d. h. ohne Gebäude und ohne Inventar, den weitaus größten Anteil auf. Diese Grundstücksverkäufe sind nach

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

aufgegliedert.

Im Statistischen Landesamt liegen auch Ergebnisse nach Naturraumkreisteilen vor und können dort eingesehen 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 1981

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		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 009	4 784	147 638	30 862	474	4 541
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	10	290	17 651	60 856	2 900	5 198
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	18	462	23 539	50 936	2 567	4 656
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	981	4 032	106 449	26 404	411	4 481
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	20	3	116	34 722	17	5 428
0,25 - 1 ha	142	92	2 259	24 602	65	4 335
1 - 2 ha	203	297	7 075	23 804	146	4 397
2 - 5 ha	351	1 133	29 950	26 427	323	4 353
5 und mehr ha	265	2 506	67 048	26 756	946	4 553
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	15	42	893	21 368	278	1 790
20 - 30	170	732	13 376	18 265	431	2 577
30 - 40	271	1 030	22 232	21 586	380	3 524
40 - 50	177	680	17 439	25 648	384	4 497
50 - 60	184	932	26 546	28 469	507	5 407
60 - 70	76	279	10 015	35 960	366	6 537
70 und mehr	88	337	15 949	47 368	383	7 588

2a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kaufwertklasse und Größenklasse
der Ertragsmeßzahl (EMZ) 1981

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	1	20	7	2	-	30
10 - 12	1	30	11	1	-	43
12 - 14	-	26	8	-	-	34
14 - 16	2	50	24	2	-	78
16 - 18	-	51	25	-	-	76
18 - 20	4	57	20	3	-	84
20 - 25	3	105	86	16	-	210
25 - 30	2	49	83	14	-	148
30 - 35	-	27	49	22	1	99
35 - 40	-	16	22	18	2	58
40 - 50	2	9	21	35	3	70
50 und mehr	-	1	5	41	4	51
Insgesamt	15	441	361	154	10	981
Dagegen 1980	17	501	370	181	8	1 077
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 1981

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	6	6	7	4	5	1	1
10 - 12	5	9	11	4	6	7	1
12 - 14	2	3	10	6	4	4	5
14 - 16	4	7	13	11	20	18	5
16 - 18	3	5	21	10	18	12	7
18 - 20	2	11	18	13	18	16	6
20 - 25	7	18	46	39	36	49	15
25 - 30	10	17	32	27	26	27	9
30 - 35	7	10	19	14	18	23	8
35 - 40	-	4	11	11	14	12	6
40 - 50	2	8	12	12	18	9	9
50 und mehr	12	4	3	6	11	13	2
Insgesamt.	60	102	203	157	194	191	74
Dagegen 1980	71	127	272	183	197	166	61
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 ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1981

Kreis Naturraum	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdlN) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fläche je Fall ha	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdlN
			ins- gesamt	je Hektar FdlN	je 100 EMZ		
Kreisfreie Städte zusammen	4	17,39	472	27 135	749	435	3 621
Dithmarschen	128	386,22	10 026	25 959	532	302	4 878
Hzgt. Lauenburg	39	226,60	6 912	30 502	670	581	4 552
Nordfriesland	154	583,60	16 883	28 929	543	379	5 331
Ostholstein	90	387,57	15 392	39 713	685	431	5 798
Pinneberg	21	47,07	1 441	30 620	756	224	4 050
Plön	62	309,90	7 731	24 946	498	500	5 004
Rendsburg-Eckernförde	105	471,31	9 356	19 850	526	449	3 775
Schleswig-Flensburg	196	794,63	15 513	19 523	512	405	3 816
Segeberg	69	313,01	8 285	26 468	738	454	3 587
Steinburg	90	415,01	11 172	26 919	644	461	4 181
Stormarn	23	79,31	3 267	41 196	1 025	345	4 017
Kreise zusammen	977	4 014,23	105 978	26 400	589	411	4 485
Nordfr. Marschinseln und Halligen	9	42,17	1 056	25 042	442	469	5 664
Nordfriesische Marsch	31	101,27	3 666	36 203	549	327	6 589
Eiderstedter Marsch	30	151,18	5 644	37 334	532	504	7 015
Dithmarscher Marsch	30	119,14	4 662	39 128	562	397	6 963
Holsteinische Elbmarschen	24	137,71	3 880	28 176	497	574	5 668
Marsch zusammen	124	551,47	18 908	34 278	529	445	6 484
Nordfriesische Geestinseln	11	24,12	601	24 906	506	219	4 924
Lecker Geest	17	61,09	1 418	23 207	627	359	3 699
Bredstedt-Husumer Geest	47	156,89	3 414	21 757	507	334	4 295
Eider-/Treene-Niederung	43	123,38	2 206	17 879	400	287	4 475
Heide-Itzehoer Geest	145	461,09	9 875	21 417	612	318	3 497
Barmstedt-Kisdorfer Geest	26	88,53	2 632	29 735	868	341	3 425
Hamburger Ring	22	57,48	2 166	37 687	984	261	3 829
Lauenburger Geest	8	39,89	1 141	28 595	876	499	3 266
Hohe Geest zusammen	319	1 012,47	23 453	23 164	611	317	3 790
Schleswiger Vorgeest	87	483,17	8 162	16 893	576	555	2 933
Holsteinische Vorgeest	70	288,26	6 924	24 019	752	412	3 193
Südmecklenburgische Niederungen	11	40,48	1 023	25 270	786	368	3 215
Vorgeest zusammen	168	811,91	16 109	19 841	653	483	3 040
Angeln	105	344,50	8 228	23 885	508	328	4 700
Schwansen, Dänischer Wohld	36	175,79	3 768	21 436	502	488	4 274
Nordoldenburg und Fehmarn	52	178,81	8 522	47 662	726	344	6 563
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	87	428,62	10 436	24 348	507	493	4 800
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	81	438,03	13 735	31 356	657	541	4 770
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	9	90,00	3 290	36 551	667	1 000	5 483
Hügelland zusammen	370	1 655,75	47 979	28 977	586	448	4 943

4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren
1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980 und 1981

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
1981	1 009	4 784	147 638	30 862	474	4 541
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
1981	10	290	17 651	60 856	2 900	5 198
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
1981	18	462	23 539	50 936	2 567	4 656
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
1981	981	4 032	106 449	26 404	411	4 481