



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/82

Ausgegeben am 31. 8. 1983

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1982

Zuständiger Dezernent: Dr. Sievers

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Einführung	2
B. Erfassungsbereich	2
C. Begriffe, Definitionen	2
D. Ergebnisse	3
E. Abkürzungen und Zeichen	4
F. Tabellen	5 - 8
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 1982	5
2a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Ertragsmeßzahl (EMZ) 1982	6
2b Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kaufwertklasse und Größenklasse der Fläche der land- wirtschaftlichen Nutzung 1982	6
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 1982	7
4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981 und 1982	8
	170

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1982. In Tabelle 4 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1982 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1981 gegenübergestellt.

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 (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 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 (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 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 Kaufwert nicht enthalten, es sei denn, daß der Käufer Zahlungsrückstände des Veräußerers übernommen hat. Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, Genehmigungsgebühren, Maklerlohn usw., werden nicht berücksichtigt. 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 FdIN 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. Ergebnisse

1982 nahm die Zahl der registrierten Veräußerungsfälle gegenüber den letzten vier Jahren erheblich zu. Gleichzeitig stieg die Gesamtfläche der verkauften Grundstücke.

Die Kaufwertentwicklung der Veräußerungsfälle mit Gebäude mit bzw. ohne Inventar kann wegen der stark individuell geprägten Veräußerungsfaktoren nicht näher behandelt werden. Ein Vergleich dieser durchschnittlichen Kaufwerte der einzelnen Jahre ist nicht möglich.

Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar:

Mit einem Kaufwert von fast 23 000 DM je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung wurde bei Veräußerungen ohne Gebäude und ohne Inventar nur annähernd der Stand des Landesdurchschnitts von 1978 erreicht. In fast allen Kreisen und Naturräumen wurden erhebliche Kaufverluste gegenüber den Vorjahren festgestellt. Lediglich im Kreis Pinneberg und in den Naturräumen Nordfriesische Marschinseln und Halligen, Nordfriesische Geestinseln und Hamburger Ring sind die Kaufwerte für landwirtschaftliche (Einzel-)Grundstücke weiterhin gestiegen. Der höchste Kaufverlust wurde mit - 20 % in der Vorgeest registriert, dann folgen die Marsch mit - 17 %, das Hügelland mit - 14 % und die Hohe Geest mit - 7 %. Auffallend ist der nach wie vor hohe Kaufwert von 38 000 DM in Nordoldenburg und Fehmarn; im Vorjahr stand der Kaufwert dieses Gebietes mit 48 000 DM an der Spitze.

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
FdIN	=	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 1982

Veräußerungsart	Veräußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durch- schnittliche Fläche je Fall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha Fd1N
			ins- gesamt	je Hektar Fd1N		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 388	6 854	160 379	(23 399)*	494	4 346
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	4	94	3 440	(36 578)*	2 351	4 732
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	30	667	18 783	(28 178)*	2 222	4 021
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 354	6 094	138 156	22 672	450	4 376
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	18	3	89	27 522	18	5 133
0,25 - 1 "	134	87	1 822	21 016	65	4 253
1 - 2 "	274	408	9 298	22 792	149	4 412
2 - 5 "	544	1 778	39 139	22 007	327	4 349
5 und mehr "	384	3 817	87 808	23 003	994	4 386
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	25	146	1 723	11 792	584	1 775
20 - 30	233	1 059	18 371	17 347	455	2 596
30 - 40	388	1 649	32 970	19 994	425	3 461
40 - 50	280	1 170	26 438	22 595	418	4 498
50 - 60	221	1 163	29 073	24 991	526	5 376
60 - 70	101	464	13 932	30 027	459	6 539
70 und mehr	106	442	15 649	35 403	417	7 684

*) eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren (s. Text)

2a Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kaufwertklasse und Größenklasse
der Ertragsmeßzahl (EMZ) 1982

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 10	7	45	11	-	-	63
10 - 12	4	51	20	2	-	77
12 - 14	3	73	32	-	-	108
14 - 16	6	99	36	7	-	148
16 - 18	3	93	54	5	-	155
18 - 20	-	60	43	4	-	107
20 - 25	2	101	143	36	2	284
25 - 30	-	40	75	50	-	165
30 - 35	-	26	48	39	1	114
35 - 40	-	2	19	20	2	43
40 - 50	-	12	13	17	5	47
50 und mehr	-	19	7	15	2	43
Insgesamt	25	621	501	195	12	1 354
Dagegen 1981	15	441	361	154	10	981
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

Kaufwert in 1 000 DM je ha FdIN	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	4	14	13	6	16	6	4
10 - 12	8	5	17	12	18	7	10
12 - 14	4	5	24	20	19	28	8
14 - 16	7	12	26	21	42	27	13
16 - 18	3	12	29	24	36	39	12
18 - 20	4	8	26	16	31	14	8
20 - 25	5	17	55	62	61	58	26
25 - 30	2	8	39	23	37	41	15
30 - 35	4	8	20	25	24	22	11
35 - 40	3	3	5	5	13	11	3
40 - 50	4	2	7	15	6	4	9
50 und mehr	5	5	13	7	5	5	3
Insgesamt	53	99	274	236	308	262	122
Dagegen 1981	60	102	203	157	194	191	74
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 1982

Kreis Naturraum	Ver- äußerungs- fälle	Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fläche je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 DM	DM	DM	a	
Kreisfreie Städte zusammen	7	18,58	414	22 269	577	265	3 857
Dithmarschen	168	569,14	11 871	20 857	437	339	4 773
Hzgt. Lauenburg	62	372,83	8 050	21 591	486	601	4 447
Nordfriesland	231	844,35	20 027	23 719	458	366	5 174
Ostholstein	88	510,38	17 047	33 400	595	580	5 610
Pinneberg	45	148,73	4 860	32 679	775	331	4 215
Plön	58	329,72	7 403	22 453	422	568	5 323
Rendsburg-Eckernförde	161	778,68	13 420	17 234	477	484	3 615
Schleswig-Flensburg	251	1 271,23	22 522	17 717	460	506	3 848
Segeberg	98	498,88	12 248	24 551	703	509	3 492
Steinburg	124	451,62	10 264	22 728	528	364	4 302
Stormarn	61	299,43	10 030	33 497	828	491	4 046
Kreise zusammen	1 347	6 074,98	137 742	22 674	518	451	4 377
Nordfr. Marschinseln und Halligen	19	58,31	2 139	36 691	483	307	7 597
Nordfriesische Marsch	37	103,61	3 463	33 421	520	280	6 425
Eiderstedter Marsch	57	262,17	6 502	24 802	360	460	6 899
Dithmarscher Marsch	53	205,13	5 939	28 954	450	387	6 436
Holsteinische Elbmarschen	44	199,76	5 559	27 830	464	454	5 992
Marsch zusammen	210	828,98	23 603	28 473	434	395	6 556
Nordfriesische Geestinseln	11	26,46	671	25 370	499	241	5 084
Lecker Geest	22	104,49	1 926	18 429	601	475	3 066
Bredstedt-Husumer Geest	68	208,32	3 955	18 985	519	306	3 658
Eider-Treene-Niederung	56	177,41	2 507	14 134	339	317	4 165
Heide-Itzehoer Geest	187	722,17	12 812	17 741	521	386	3 407
Barmstedt-Kisdorfer Geest	54	240,86	6 185	25 677	693	446	3 708
Hamburger Ring	51	195,57	7 811	39 939	1 079	383	3 702
Lauenburger Geest	19	85,77	2 023	23 586	626	451	3 765
Hohe Geest zusammen	468	1 761,05	37 890	21 515	596	376	3 609
Schleswiger Vorgeest	142	752,56	11 081	14 724	503	530	2 925
Holsteinische Vorgeest	92	369,09	7 029	19 045	622	401	3 060
Südmecklenburgische Niederungen	6	74,37	936	12 581	557	1 240	2 260
Vorgeest zusammen	240	1 196,02	19 046	15 924	544	498	2 925
Angeln	116	594,81	12 757	21 448	453	513	4 735
Schwansen, Dänischer Wohld	56	270,67	5 117	18 904	426	483	4 437
Nordoldenburg und Fehmarn	37	237,44	9 063	38 171	610	642	6 261
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	76	390,33	8 552	21 911	428	514	5 124
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	139	726,20	20 250	27 885	606	522	4 599
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	12	88,07	1 878	21 328	355	734	6 012
Hügelland zusammen	436	2 307,51	57 617	24 969	507	529	4 929

4. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren
1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981 und 1982

Veräußerungsart	Veräußerungsfälle	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
		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
1982	1 388	6 854	160 379	(23 399)*	494	4 346
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
1982	4	94	3 440	(36 578)*	2 351	4 732
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
1982	30	667	18 783	(28 178)*	2 222	4 021
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
1982	1 354	6 094	138 156	22 672	450	4 376

*) eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren (s. Text)