



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/84

Ausgegeben am 29. 5. 1985

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1984

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 - 7
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein	5
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen	6
3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974 bis 1984	7

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1984. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1984 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1983 gegenübergestellt.

Die jährliche Erhebung erfolgt in den Finanzämtern aufgrund des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBI. 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.

Erfahrungen anderer Bundesländer lassen vermuten, daß die Erfassung möglicherweise nicht vollständig ist. Dadurch sind die Zahlen der Veräußerungsfälle und der Veräußerungsfläche nur mit großen Einschränkungen auswertbar. Dagegen haben die Erfahrungen gezeigt, daß die durchschnittlichen Kaufwerte je ha FdLN auch bei Einbeziehung nur eines Teils aller Kauffälle recht zuverlässig errechnet werden können.

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

Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdLN errechnet sich als Quotient 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 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 Kaufwertstatistik unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen alle Kauffälle erfaßt werden.

D. Ergebnisse

Der durchschnittliche Kaufwert eines Hektars landwirtschaftlicher Fläche betrug 1984 in Schleswig-Holstein 23 100 DM. Damit wurde der Kaufwert von 1983 um 2 % unterschritten; er lag jedoch noch um 2 % über dem Kaufwert von 1982.

Mit 1 570 erfaßten Veräußerungsfällen an Flächen ohne Gebäuden und ohne Inventar wurden 22 % mehr Fälle registriert als im Vorjahr.

Insgesamt wurden 6 800 ha Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar verkauft, dies waren rund 23 % mehr als 1983.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes verlief die Kaufwertentwicklung sehr unterschiedlich. Im allgemeinen fällt auf, daß für gute Böden in der Marsch und im Hügelland höhere Kaufwerte auch gegenüber dem Vorjahr erzielt werden als für die weniger ertragfähigen Böden auf der Geest. Gegenüber dem Vorjahr wurden in den Kreisen Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein und Pinneberg höhere Kaufwerte ermittelt. Im Kreis Ostholstein wurde nur im Raum Nordoldenburg und Fehmarn ein besonders hoher Kaufwert ermittelt. Im Kreis Pinneberg wurde mit rund 33 500 DM je ha FdIN der höchste durchschnittliche Kaufwert aller Kreise des Landes errechnet.

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)

aufgliedert.

Die Ergebnisse der Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar sowie ohne Inventar werden nicht näher beschrieben, weil eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Derartige Veräußerungen erfolgten nur in 47 Fällen, deren Kaufwerte im wesentlichen von ganz individuellen Verhältnissen geprägt sind.

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 1984

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N) ha	Kaufwert		Durchschnittliche Fläche je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
			1 000 DM	DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 617	8 403	210 361	(25 033)*	520	4 333
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	18	673	23 772	(35 311)*	3 740	4 316
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	29	938	29 678	(31 643)*	3 234	3 828
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 570	6 792	156 911	23 101	433	4 404
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	19	3	92	30 083	16	5 443
0,25 - 1 "	211	139	3 072	22 024	66	4 019
1 - 2 "	355	527	11 647	22 095	148	4 150
2 - 5 "	543	1 737	39 614	22 802	320	4 297
5 und mehr "	442	4 385	102 486	23 370	992	4 488
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	53	202	3 352	16 634	380	1 830
20 - 30	265	992	17 688	17 837	374	2 593
30 - 40	481	1 939	35 982	18 556	403	3 519
40 - 50	297	1 347	29 586	21 970	453	4 508
50 - 60	247	1 316	32 683	24 826	533	5 432
60 - 70	124	566	18 378	32 471	456	6 505
70 und mehr	103	431	19 241	44 649	418	7 530

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

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1984

Kreis — Naturraum	Erfasste Ver- äußerungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (Fd1N) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fläche je Fall a	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha Fd1N
			ins- gesamt	je Hektar Fd1N	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
Kreisfreie Städte zusammen	4	55,71	1 030	18 488	900	1 393	2 053
Dithmarschen	171	616,05	15 581	25 293	505	360	5 012
Hzgt. Lauenburg	43	198,00	5 105	25 785	571	460	4 513
Nordfriesland	286	1 043,76	26 403	25 296	510	365	4 961
Ostholstein	104	604,50	19 288	31 907	573	581	5 567
Pinneberg	70	190,45	6 373	33 464	809	272	4 138
Plön	80	501,15	10 934	21 818	431	626	5 060
Rendsburg-Eckernförde	207	994,06	18 607	18 718	485	480	3 856
Schleswig-Flensburg	311	1 342,28	23 246	17 318	457	432	3 792
Segeberg	117	444,32	9 040	20 346	607	380	3 352
Steinburg	115	484,00	11 880	24 546	567	421	4 333
Stormarn	62	318,09	9 423	29 625	654	513	4 530
Kreise zusammen	1 566	6 736,66	155 881	23 139	523	430	4 423
Nordfr. Marschinseln und Halligen	18	49,33	1 538	31 186	430	274	7 259
Nordfriesische Marsch	45	165,19	5 915	35 809	587	367	6 096
Eiderstedter Marsch	53	236,83	6 894	29 111	429	447	6 787
Dithmarscher Marsch	49	226,60	8 570	37 821	568	462	6 654
Holsteinische Elbmarschen	40	197,54	6 714	33 990	545	494	6 239
Marsch zusammen	205	875,50	29 633	33 847	519	427	6 525
Nordfriesische Geestinseln	12	17,98	515	28 667	594	150	4 824
Lecker Geest	30	144,55	2 787	19 282	549	482	3 512
Bredstedt-Husumer Geest	109	369,68	7 483	20 241	536	339	3 778
Eider-Treene-Niederung	103	404,65	6 712	16 588	414	393	4 008
Heide-Itzehoer Geest	193	762,74	14 084	18 465	506	395	3 648
Barmstedt-Kisdorfer Geest	51	140,53	3 152	22 430	593	276	3 784
Hamburger Ring	64	142,12	5 466	38 458	1 007	222	3 819
Lauenburger Geest	12	32,34	887	27 431	689	270	3 982
Hohe Geest zusammen	574	2 014,59	41 086	20 394	541	351	3 772
Schleswiger Vorgeest	170	766,71	12 223	15 942	528	451	3 022
Holsteinische Vorgeest	121	515,39	9 537	18 504	611	426	3 028
Südmecklenburgische Niederungen	6	15,13	244	16 146	463	252	3 488
Vorgeest zusammen	297	1 297,23	22 004	16 963	560	437	3 030
Angeln	130	483,55	9 623	19 901	429	372	4 640
Schwansen, Dänischer Wohld	53	259,05	5 626	21 718	490	489	4 434
Nordoldenburg und Fehmarn	38	183,83	9 376	51 006	780	484	6 539
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	121	715,19	15 459	21 615	443	591	4 878
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	145	913,59	22 898	25 064	523	630	4 793
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	7	49,84	1 205	24 180	577	712	4 188
Hügelland zusammen	494	2 605,06	64 187	24 640	507	527	4 864
Schleswig-Holstein	1 570	6 792,37	156 911	23 101	525	433	4 404

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974 - 1984

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			ha	1 000 DM		
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
1983	1 335	6 819	183 871	(26 963)*	511	4 475
1984	1 617	8 403	210 361	(25 033)*	520	4 333
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
1983	9	481	20 225	(42 015)*	5 349	4 320
1984	18	673	23 772	(35 311)*	3 740	4 316
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
1983	44	796	33 091	(41 560)*	1 810	4 837
1984	29	938	29 678	(31 643)*	3 234	3 828
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
1983	1 282	5 542	130 555	23 558	432	4 437
1984	1 570	6 792	156 911	23 101	433	4 404

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

