



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/85

Ausgegeben am 21. 5. 1986

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1985

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 1985	7

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1985. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1985 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1984 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 dieser 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 FdIN 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 (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

Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN 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 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 Kaufwertstatistik unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen alle Kauffälle erfaßt werden.

#### D. Ergebnisse

Der durchschnittliche Kaufwert eines Hektars landwirtschaftlicher Fläche (ohne Gebäude und ohne Inventar) betrug 1985 in Schleswig-Holstein 22 176 DM. Damit wurde der Kaufwert von 1984 um 4 % unterschritten; er lag um 20 % unter dem Kaufwert von 1980, dem bisherigen Höchststand.

Mit 1 704 erfaßten Veräußerungsfällen an Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar wurden 8,5 % mehr Fälle registriert als im Vorjahr.

Insgesamt wurden 7 500 ha Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar verkauft, dies waren rund 10 % mehr als 1984.

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 erzielt werden als für die weniger ertragfähigen Böden auf der Geest. Im Kreis Ostholstein wurde nur im Raum Nordoldenburg und Fehmarn ein besonders hoher Kaufwert - durch die Veräußerung sehr ertragfähiger Böden bedingt - ermittelt.

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.

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 49 Fällen, deren Kaufwerte im wesentlichen von ganz individuellen Verhältnissen geprägt sind.

## E. Abkürzungen und Zeichen

bzw. = beziehungsweise

vgl. = dergleichen

d. h. = das heißt

EMZ = Ertragsmeßzahl

FdLN = Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

DM = Deutsche Mark

% = Von Hundert (Prozent)

ha = Hektar (1 ha = 10 000 m<sup>2</sup>)

a = Ar (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 1985

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 753	8 571	205 339	(23 957)*	489	4 296
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	10	261	10 820	(41 436)*	2 611	3 603
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	39	849	29 057	(34 232)*	2 176	4 513
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 704	7 461	165 463	22 176	438	4 296
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	9	2	66	40 675	18	4 943
0,25 - 1 "	212	143	3 059	21 402	67	4 281
1 - 2 "	375	551	11 452	20 781	147	4 157
2 - 5 "	619	2 023	44 101	21 797	327	4 252
5 und mehr "	489	4 742	106 785	22 517	970	4 331
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	58	212	3 509	16 539	366	1 834
20 - 30	275	1 279	20 759	16 228	465	2 577
30 - 40	515	2 041	38 020	18 631	396	3 523
40 - 50	374	1 686	36 466	21 632	451	4 530
50 - 60	255	1 264	31 252	24 721	496	5 350
60 - 70	123	602	20 691	34 398	489	6 532
70 und mehr	104	378	14 765	39 095	363	7 543

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

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1985

Kreis —— Naturraum	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte Fläche der landwirt- schaftl. 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		
Kreisfreie Städte zusammen	10	45,98	1 260	27 410	857	460	3 198
Dithmarschen	222	672,32	13 635	20 280	443	303	4 581
Hzgt. Lauenburg	58	358,53	7 138	19 910	510	618	3 902
Nordfriesland	308	1 062,80	26 308	24 754	515	345	4 802
Ostholstein	86	617,16	20 017	32 434	594	718	5 464
Pinneberg	75	258,96	7 356	28 405	676	345	4 199
Plön	64	366,15	7 942	21 690	432	572	5 017
Rendsburg-Eckernförde	227	1 063,11	19 752	18 579	482	468	3 852
Schleswig-Flensburg	329	1 495,67	27 041	18 079	475	455	3 809
Segeberg	106	447,43	9 195	20 550	581	422	3 536
Steinburg	145	722,23	16 278	22 538	524	498	4 301
Stormarn	74	350,89	9 541	27 192	618	474	4 401
Kreise zusammen	1 694	7 415,24	164 203	22 144	515	438	4 303
Nordfr. Marschinseln und Halligen	9	19,68	592	30 070	400	219	7 519
Nordfriesische Marsch	61	180,97	6 469	35 748	568	297	6 289
Eiderstedter Marsch	54	234,91	6 422	27 338	402	435	6 793
Dithmarscher Marsch	57	192,66	5 816	30 190	471	338	6 409
Holsteinische Elbmarschen	63	350,62	10 576	30 164	508	557	5 941
Marsch zusammen	244	978,84	29 875	30 521	482	401	6 333
Nordfriesische Geestinseln	6	16,63	375	22 530	407	277	5 540
Lecker Geest	48	218,52	4 495	20 571	609	455	3 377
Bredstedt-Husumer Geest	111	327,32	6 797	20 766	543	295	3 825
Eider-Treene-Niederung	80	276,60	4 510	16 306	413	346	3 948
Heide-Itzehoer Geest	241	795,34	14 088	17 713	504	330	3 512
Barmstedt-Kisdorfer Geest	48	187,94	4 230	22 507	649	392	3 470
Hamburger Ring	52	182,72	5 082	27 810	709	351	3 922
Lauenburger Geest	20	121,21	2 918	24 073	554	606	4 349
Hohe Geest zusammen	606	2 126,29	42 494	19 985	540	351	3 698
Schleswiger Vorgeest	200	909,36	14 118	15 525	529	455	2 937
Holsteinische Vorgeest	114	549,43	9 707	17 667	568	482	3 109
Südmecklenburgische Niederungen	7	58,90	709	12 038	478	841	2 519
Vorgeest zusammen	321	1 517,69	24 534	16 165	542	473	2 983
Angeln	139	633,09	13 595	21 474	450	455	4 768
Schwansen, Dänischer Wohld	79	418,56	8 770	20 953	475	530	4 413
Nordoldenburg und Fehmarn	26	137,55	8 268	60 112	871	529	6 900
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	120	653,39	13 487	20 642	453	544	4 557
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	151	914,61	22 917	25 057	528	606	4 746
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	18	81,20	1 521	18 732	463	451	4 046
Hügelland zusammen	533	2 838,41	68 559	24 154	509	533	4 743
Schleswig-Holstein	1 704	7 461,22	165 463	22 176	516	438	4 296

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974 - 1985

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durchschnittliche Fläche je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
			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
1985	1 753	8 571	205 339	(23 957)*	489	4 296
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
1985	10	261	10 820	(41 436)*	2 611	3 603
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
1985	39	849	29 057	(34 232)*	2 176	4 513
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
1985	1 704	7 461	165 463	22 176	438	4 296

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

