



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/87

Ausgegeben am 15. 6. 1988

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1987

Zuständiger Dezernent: Dr. Grunwaldt

### 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 1976 bis 1987	7

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1987. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1987 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1976 bis 1986 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 (Fd1N) 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 Fd1N 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 Fd1N 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 (Fd1N) 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 Fd1N errechnet sich als Quotient der Summe der Kaufwerte und der Summe der gekauften Fläche (gewogener Mittelwert), jeweils in der in der Vorspalte bezeichneten Abgrenzung. 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 Fd1N 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 (wenn auch mit den oben genannten Einschränkungen) alle Kauffälle erfaßt werden.

#### D. Ergebnisse

1987 wurden rd. 1 680 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar erfaßt. Ihre Zahl verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4 %. Da jedoch die Zahl der Veräußerungsfälle mit 5 ha und mehr deutlich zunahm, stieg die insgesamt verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Jahresfrist um 6 % auf 8 700 ha an.

Die durchschnittliche Bodenqualität entsprach, wie die durchschnittliche Ertragsmeßzahl je Hektar ausweist, etwa der des Vorjahres.

Die veräußerte Fläche erbrachte einen Kaufwert von insgesamt 170,4 Mill. DM. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar von 19 600 DM. Der Durchschnittswert des Vorjahres wurde um 5 % unterschritten.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen verlief die Kaufwertentwicklung unterschiedlich. In den Naturräumen mit starkem Marktfruchtanbau (Marsch: - 9 %, Hügelland: - 7 %) war der Rückgang der Kaufwerte im Mittel größer als in denen mit hohem Futterbauanteil (Hohe Geest und Vorgeest: - 2 %). Im Hamburger Ring mit seiner Großstadtnähe und seinem starken Baumschul- und Zierpflanzenanbau stieg der durchschnittliche Kaufwert je Hektar um 6 % weiter an.

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 62 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
FdIN	=	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
(Zahl)	=	eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren

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 1987

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
		ha	1 000 DM	DM	a	
Veräußerungsfälle insgesamt	1 740	10 384	222 877	(21 464)	597	4 422
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	12	407	13 434	(32 983)	3 394	4 995
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	50	1 284	39 022	(30 382)	2 569	4 794
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 678	8 692	170 421	19 607	518	4 340
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	13	2	53	21 765	19	3 931
0,25 - 1 "	150	104	2 136	20 590	69	4 015
1 - 2 "	300	445	8 465	19 014	148	4 281
2 - 5 "	631	2 108	40 553	19 238	334	4 175
5 und mehr "	584	6 033	119 214	19 762	1 033	4 407
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	38	141	1 755	12 426	372	1 804
20 - 30	318	1 493	23 362	15 650	469	2 579
30 - 40	506	2 497	44 239	17 717	493	3 470
40 - 50	348	1 792	33 888	18 915	515	4 524
50 - 60	251	1 579	34 986	22 164	629	5 388
60 - 70	111	692	17 888	25 850	623	6 558
70 und mehr	106	499	14 303	28 672	471	7 629

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1987

Kreis —— Naturraum	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte Fläche der landwirts- chaftl. Nutzung (Fd1N)  ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fd1N 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	18	102,84	2 437	23 696	510	571	4 646
Dithmarschen	181	749,18	14 227	18 989	373	414	5 085
Hzgt. Lauenburg	97	473,71	8 999	18 997	450	488	4 221
Nordfriesland	274	1 231,75	23 451	19 038	390	450	4 878
Ostholstein	75	476,76	12 653	26 539	481	636	5 517
Pinneberg	64	248,02	7 597	30 630	746	388	4 105
Plön	83	618,54	13 347	21 578	400	745	5 400
Rendsburg-Eckernförde	208	1 085,54	19 699	18 147	469	522	3 870
Schleswig-Flensburg	380	2 124,73	36 146	17 012	445	559	3 821
Segeberg	99	596,67	10 500	17 597	518	603	3 400
Steinburg	133	605,62	11 827	19 528	460	455	4 244
Stormarn	66	378,49	9 540	25 205	628	573	4 015
Kreise zusammen	1 660	8 589,03	167 984	19 558	451	517	4 336
Nordfr. Marschinseln und Halligen	14	71,87	1 880	26 154	384	513	6 805
Nordfriesische Marsch	37	153,55	3 762	24 504	442	415	5 543
Eiderstedter Marsch	55	285,71	5 552	19 431	283	519	6 859
Dithmarscher Marsch	59	325,98	8 353	25 623	372	553	6 891
Holsteinische Elbmarschen	45	262,10	5 937	22 650	396	582	5 713
Marsch zusammen	210	1 099,20	25 483	23 183	362	523	6 408
Nordfriesische Geestinseln	7	46,53	813	17 473	357	665	4 893
Lecker Geest	35	201,53	3 314	16 442	458	576	3 591
Bredstedt-Husumer Geest	113	427,33	7 551	17 670	462	378	3 828
Eider-Treene-Niederung	91	298,94	4 712	15 763	396	329	3 976
Heide-Itzehoer Geest	200	792,27	12 625	15 935	461	396	3 454
Barmstedt-Kisdorfer Geest	62	348,51	6 516	18 696	513	562	3 643
Hamburger Ring	57	213,78	7 537	35 257	884	375	3 989
Lauenburger Geest	17	116,51	2 843	24 401	608	685	4 013
Hohe Geest zusammen	582	2 445,40	45 911	18 774	504	420	3 722
Schleswiger Vorgeest	209	1 137,26	16 707	14 690	504	544	2 913
Holsteinische Vorgeest	101	505,91	8 609	17 017	567	501	3 001
Südmecklenburgische Niederungen	12	41,97	499	11 897	449	350	2 648
Vorgeest zusammen	322	1 685,13	25 815	15 319	522	523	2 933
Angeln	154	876,94	17 460	19 910	420	569	4 735
Schwansen, Dänischer Wohld	72	450,02	8 088	17 971	404	625	4 444
Nordoldenburg und Fehmarn	30	178,38	5 968	33 458	522	595	6 410
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	129	917,10	19 141	20 871	421	711	4 960
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	150	868,54	19 332	22 258	483	579	4 606
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	29	171,15	3 223	18 832	409	590	4 609
Hügelland zusammen	564	3 462,14	73 211	21 146	440	614	4 805
Schleswig-Holstein	1 678	8 691,87	170 421	19 607	452	518	4 340

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1976 - 1987

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N) ha	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt 1 000 DM	je Hektar Fd1N DM		
Veräußerungsfälle insgesamt						
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
1986	1 807	9 646	219 168	(22 721)	534	4 415
1987	1 740	10 384	222 877	(21 464)	597	4 422
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1986	14	559	19 997	(35 759)	3 994	4 209
1987	12	407	13 434	(32 983)	3 394	4 995
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1986	40	893	29 550	(33 093)	2 232	5 087
1987	50	1 284	39 022	(30 382)	2 569	4 794
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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	482	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
1986	1 753	8 194	169 620	20 701	467	4 356
1987	1 678	8 692	170 421	19 607	518	4 340

