



M I 7 - j/88

Ausgegeben am 5. 7. 1989

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke
in Schleswig-Holstein 1988

Zuständiger Dezernent: Dr. Grunwaldt

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

| | 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 1977 bis 1988 | 7 |
| | 190 |

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1988. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1988 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1977 bis 1987 gegenübergestellt.

Die Erhebung wird jährlich in den Finanzämtern auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605) durchgeführt.

B. Erfassungsbereich

Erfaßt werden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ab 0,1 Hektar und mehr. Dabei bleiben 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 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 (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 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 ohne Gebäude und ohne 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 mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und ohne 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

1988 wurden rd. 1 750 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar erfaßt. Die insgesamt verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar stieg in Jahresfrist um 2 % auf 8 850 ha leicht an.

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

Die veräußerte Fläche erbrachte einen Kaufwert von insgesamt 162,5 Mill. DM. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar von 18 370 DM. Der Durchschnittswert des Vorjahres wurde um 6 % unterschritten.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen verlief die Kaufwertentwicklung unterschiedlich. In den Naturräumen mit starkem Marktfruchtanbau (Marsch: - 9 %, Hügelland: - 10 %) war der Rückgang der Kaufwerte im Mittel größer als in denen mit hohem Futterbauanteil (Hohe Geest: - 6 %, Vorgeest: + 1 %). Im Kreis Pinneberg mit seinem starken Baumschul- und Zierpflanzenanbau stieg der durchschnittliche Kaufwert je Hektar um 5 % 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 71 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

% = Von Hundert (Prozent)

ha = Hektar (1 ha = 10 000 m²)

a = Ar (1 a = 100 m²)

- = 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 1988

| Veräußerungsart | Erfasste Veräußerungsfälle | Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N) ha | Kaufwert | | Durchschnittliche Fd1N je Fall a | Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N |
|--|----------------------------|---|-----------|----------------|-------------------------------------|---|
| | | | insgesamt | je Hektar Fd1N | | |
| | | | 1 000 DM | DM | | |
| Veräußerungsfälle insgesamt | 1 824 | 10 505 | 216 914 | (20 649) | 576 | 4 402 |
| davon | | | | | | |
| Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar | 11 | 380 | 12 938 | (34 013) | 3 458 | 4 647 |
| Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar | 60 | 1 278 | 41 479 | (32 461) | 2 130 | 4 461 |
| Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar | 1 753 | 8 846 | 162 497 | 18 369 | 505 | 4 383 |
| davon | | | | | | |
| nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung | | | | | | |
| 0,1 - 0,25 ha | 15 | 3 | 63 | 22 547 | 19 | 4 669 |
| 0,25 - 1 " | 193 | 131 | 2 673 | 20 504 | 68 | 4 105 |
| 1 - 2 " | 365 | 533 | 9 936 | 18 659 | 146 | 4 241 |
| 2 - 5 " | 625 | 2 067 | 38 210 | 18 485 | 331 | 4 329 |
| 5 und mehr " | 555 | 6 114 | 111 613 | 18 275 | 1 102 | 4 420 |
| nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha | | | | | | |
| unter 20 | 57 | 286 | 3 720 | 13 028 | 501 | 1 715 |
| 20 - 30 | 299 | 1 277 | 20 240 | 15 854 | 427 | 2 611 |
| 30 - 40 | 485 | 2 325 | 38 102 | 16 388 | 479 | 3 516 |
| 40 - 50 | 386 | 1 883 | 33 462 | 17 766 | 488 | 4 513 |
| 50 - 60 | 285 | 1 994 | 40 878 | 20 499 | 700 | 5 387 |
| 60 - 70 | 126 | 613 | 13 771 | 22 466 | 486 | 6 506 |
| 70 und mehr | 115 | 469 | 12 324 | 26 293 | 408 | 7 570 |

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1988

| Kreis —— Naturraum | Erfasste Ver- äußerungs- fälle | Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN) | Kaufwert | | | Durch- schnitt- liche FdIN 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 | 13 | 86,79 | 2 158 | 24 867 | 654 | 668 | 3 801 |
| Dithmarschen | 205 | 793,16 | 13 775 | 17 367 | 358 | 387 | 4 856 |
| Hzgt. Lauenburg | 129 | 923,18 | 16 619 | 18 002 | 427 | 716 | 4 219 |
| Nordfriesland | 339 | 1 532,35 | 28 083 | 18 327 | 377 | 452 | 4 856 |
| Ostholstein | 93 | 618,39 | 13 751 | 22 237 | 414 | 665 | 5 373 |
| Pinneberg | 76 | 216,38 | 6 975 | 32 236 | 882 | 285 | 3 655 |
| Plön | 86 | 534,31 | 9 259 | 17 328 | 363 | 621 | 4 771 |
| Rendsburg-Eckernförde | 195 | 1 064,44 | 17 549 | 16 487 | 423 | 546 | 3 897 |
| Schleswig-Flensburg | 304 | 1 634,64 | 27 886 | 17 059 | 420 | 538 | 4 065 |
| Segeberg | 90 | 442,45 | 6 945 | 15 697 | 460 | 492 | 3 410 |
| Steinburg | 133 | 498,25 | 9 115 | 18 295 | 405 | 375 | 4 518 |
| Stormarn | 90 | 502,07 | 10 382 | 20 678 | 508 | 558 | 4 070 |
| Kreise zusammen | 1 740 | 8 759,63 | 160 338 | 18 304 | 417 | 503 | 4 389 |
| Nordfr. Marschinseln und Halligen | 10 | 20,80 | 542 | 26 058 | 339 | 208 | 7 685 |
| Nordfriesische Marsch | 90 | 437,28 | 8 969 | 20 510 | 356 | 486 | 5 764 |
| Eiderstedter Marsch | 62 | 273,92 | 5 075 | 18 528 | 269 | 442 | 6 885 |
| Dithmarscher Marsch | 73 | 303,24 | 6 995 | 23 066 | 355 | 415 | 6 491 |
| Holsteinische Elbmarschen | 46 | 231,64 | 5 036 | 21 740 | 358 | 504 | 6 072 |
| Marsch zusammen | 281 | 1 266,88 | 26 616 | 21 009 | 335 | 451 | 6 268 |
| Nordfriesische Geestinseln | 28 | 72,94 | 1 292 | 17 707 | 417 | 261 | 4 246 |
| Lecker Geest | 53 | 423,41 | 6 811 | 16 087 | 460 | 799 | 3 500 |
| Bredstedt-Husumer Geest | 74 | 250,85 | 4 374 | 17 436 | 488 | 339 | 3 576 |
| Eider-Treene-Niederung | 80 | 329,36 | 5 198 | 15 782 | 376 | 412 | 4 197 |
| Heide-Itzehoer Geest | 204 | 818,16 | 11 761 | 14 375 | 415 | 401 | 3 468 |
| Barmstedt-Kisdorfer Geest | 40 | 140,54 | 2 910 | 20 702 | 575 | 351 | 3 600 |
| Hamburger Ring | 90 | 282,85 | 8 404 | 29 713 | 834 | 314 | 3 563 |
| Lauenburger Geest | 27 | 114,95 | 2 116 | 18 406 | 423 | 426 | 4 352 |
| Hohe Geest zusammen | 596 | 2 433,05 | 42 865 | 17 618 | 480 | 408 | 3 667 |
| Schleswiger Vorgeest | 186 | 805,43 | 12 715 | 15 786 | 527 | 433 | 2 994 |
| Holsteinische Vorgeest | 86 | 389,78 | 5 939 | 15 238 | 539 | 453 | 2 828 |
| Südmecklenburgische Niederungen | 9 | 126,00 | 1 781 | 14 135 | 581 | 1 400 | 2 433 |
| Vorgeest zusammen | 281 | 1 321,21 | 20 435 | 15 467 | 535 | 470 | 2 891 |
| Angeln | 132 | 859,75 | 15 833 | 18 416 | 386 | 651 | 4 768 |
| Schwansen, Dänischer Wohld | 59 | 371,59 | 6 787 | 18 265 | 390 | 630 | 4 689 |
| Nordoldenburg und Fehmarn | 17 | 79,68 | 2 925 | 36 704 | 485 | 469 | 7 570 |
| Ostholst. Hügel- und Seenland (NW) | 141 | 794,66 | 13 641 | 17 166 | 372 | 564 | 4 617 |
| Ostholst. Hügel- und Seenland (SO) | 201 | 1 404,69 | 27 365 | 19 481 | 417 | 699 | 4 666 |
| Westmecklenburgisches Seen- Hügelland | 45 | 314,91 | 6 028 | 19 143 | 423 | 700 | 4 525 |
| Hügelland zusammen | 595 | 3 825,28 | 72 580 | 18 974 | 401 | 643 | 4 730 |
| Schleswig-Holstein | 1 753 | 8 846,43 | 162 497 | 18 369 | 419 | 505 | 4 383 |

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1977 - 1988

| Veräußerungsart | Erfaßte Veräußerungsfälle | Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N) | Kaufwert | | Durchschnittliche Fd1N je Fall | Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N |
|--|---------------------------|--|-----------|----------------|--------------------------------|---|
| | | | insgesamt | je Hektar Fd1N | | |
| | | | 1 000 DM | DM | | |
| | | ha | | | a | |
| Veräußerungsfälle insgesamt | | | | | | |
| 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 |
| 1988 | 1 824 | 10 505 | 216 914 | (20 649) | 576 | 4 402 |
| davon | | | | | | |
| Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar | | | | | | |
| 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 |
| 1988 | 11 | 380 | 12 938 | (34 013) | 3 458 | 4 647 |
| Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar | | | | | | |
| 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 |
| 1988 | 60 | 1 278 | 41 479 | (32 461) | 2 130 | 4 461 |
| Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar | | | | | | |
| 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 |
| 1988 | 1 753 | 8 846 | 162 497 | 18 369 | 505 | 4 383 |

