



M I 7 - j/89

Ausgegeben am 13. 6. 1990

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke
in Schleswig-Holstein 1989

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 1978 bis 1989	7

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1989. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1989 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1978 bis 1988 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

1989 wurden rd. 1 630 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar erfaßt. Die insgesamt verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar verringerte sich in Jahresfrist um 12 % auf 7 750 ha.

Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl je Hektar der veräußerten Flächen stieg gegenüber dem Vorjahr von 4 383 auf einen Wert von 4 488 an.

Die veräußerte Fläche erbrachte einen Kaufwert von insgesamt 145,7 Mill. DM. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar von 18 750 DM. Er erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht um 2 %.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen verlief die Kaufwertentwicklung unterschiedlich. In den Naturräumen mit starkem Marktfruchtanbau (Marsch: - 1 %, Hügelland: + 1 %) war die Veränderung der Kaufwerte im Mittel geringer als in denen mit hohem Futterbauanteil (Hohe Geest: + 3 %, Vorgeest: + 3 %). Im Kreis Pinneberg verringerte sich der durchschnittliche Kaufwert je Hektar gegenüber dem Vorjahr um 14 % auf 27 645 DM. Dieser Kaufwertrückgang ergab sich durch Kauffälle mit sehr niedrigen Kaufwerten im Naturraumkreisteil Barmstedt-Kisdorfer Geest.

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 55 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 m ²)
a	=	Ar (1 a = 100 m ²)
-	=	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 1989

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 683	9 136	188 444	(20 626)	543	4 473
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	12	333	12 323	(36 985)	2 777	4 589
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	43	1 033	30 455	(29 492)	2 402	4 324
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 628	7 770	145 666	18 746	477	4 488
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	11	2	41	20 326	18	5 161
0,25 - 1 "	186	131	2 559	19 495	71	3 864
1 - 2 "	338	496	9 411	18 968	147	4 280
2 - 5 "	610	1 978	35 537	17 970	324	4 229
5 und mehr "	483	5 163	98 118	19 003	1 069	4 622
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	38	154	2 085	13 510	406	1 671
20 - 30	284	1 148	18 245	15 895	404	2 614
30 - 40	486	1 981	33 978	17 156	408	3 480
40 - 50	358	1 786	33 240	18 614	499	4 526
50 - 60	240	1 468	29 534	20 114	612	5 379
60 - 70	101	590	12 815	21 728	584	6 502
70 und mehr	121	644	15 768	24 496	532	7 620

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1989

Kreis — Naturraum	Erfabte Ver- äußerungs- fälle	Erfabte Fläche der Landwirt- schaftl. Nutzung (Fd1N)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fd1N je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha Fd1N
			ins- gesamt	je Hektar Fd1N	je 100 EMZ		
		ha	1 000 DM	DM	DM	a	
Kreisfreie Städte zusammen	10	20,63	304	14 733	405	206	3 640
Dithmarschen	163	657,18	11 717	17 830	341	403	5 226
Hzgt. Lauenburg	103	507,09	9 288	18 316	448	492	4 085
Nordfriesland	382	1 609,88	31 605	19 632	381	421	5 156
Ostholstein	84	607,78	12 852	21 145	398	724	5 309
Pinneberg	68	204,13	5 643	27 645	756	300	3 658
Plön	77	464,13	8 208	17 685	362	603	4 881
Rendsburg-Eckernförde	157	801,11	14 372	17 940	455	510	3 941
Schleswig-Flensburg	298	1 330,42	23 408	17 594	450	446	3 912
Segeberg	105	615,61	10 238	16 630	454	586	3 662
Steinburg	119	586,73	10 153	17 304	414	493	4 182
Stormarn	62	365,64	7 879	21 548	469	590	4 595
Kreise zusammen	1 618	7 749,71	145 362	18 757	418	479	4 490
Nordfr. Marschinseln und Halligen	16	57,86	1 539	26 601	395	362	6 742
Nordfriesische Marsch	68	357,56	7 028	19 654	313	526	6 275
Eiderstedter Marsch	81	430,63	9 084	21 094	306	532	6 888
Dithmarscher Marsch	53	292,52	6 722	22 980	321	552	7 160
Holsteinische Elbmarschen	39	274,53	4 905	17 865	349	704	5 116
Marsch zusammen	257	1 413,11	29 277	20 718	322	550	6 439
Nordfriesische Geestinseln	36	88,42	1 691	19 128	410	246	4 667
Lecker Geest	37	191,20	3 040	15 902	494	517	3 219
Bredstedt-Husumer Geest	134	453,16	8 649	19 086	532	338	3 587
Eider-Treene-Niederung	78	233,45	3 401	14 569	377	299	3 863
Heide-Itzehoer Geest	184	722,98	11 190	15 477	461	393	3 360
Barmstedt-Kisdorfer Geest	48	150,44	2 662	17 695	522	313	3 388
Hamburger Ring	64	189,76	6 352	33 477	862	296	3 884
Lauenburger Geest	16	72,11	1 282	17 777	431	451	4 123
Hohe Geest zusammen	597	2 101,52	38 268	18 210	508	352	3 582
Schleswiger Vorgeest	163	664,21	11 053	16 641	555	407	2 998
Holsteinische Vorgeest	76	323,35	4 901	15 156	493	425	3 075
Südmecklenburgische Niederungen	21	91,91	1 214	13 207	405	438	3 263
Vorgeest zusammen	260	1 079,47	17 168	15 904	523	415	3 044
Angeln	118	619,33	11 863	19 155	408	525	4 693
Schwansen, Dänischer Wohld	50	301,40	5 667	18 801	427	603	4 403
Nordoldenburg und Fehmarn	10	89,68	2 568	28 636	422	897	6 783
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	114	688,83	12 464	18 094	382	604	4 733
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	204	1 377,65	26 403	19 165	413	675	4 639
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	18	99,35	1 989	20 024	430	552	4 654
Hügelland zusammen	514	3 176,25	60 953	19 190	408	618	4 709
Schleswig-Holstein	1 628	7 770,34	145 666	18 746	418	477	4 488

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1978 - 1989

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N) ha	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
			1 000 DM	DM		
Veräußerungsfälle insgesamt						
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
1989	1 683	9 136	188 444	(20 626)	543	4 473
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1989	12	333	12 323	(36 985)	2 777	4 589
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1989	43	1 033	30 455	(29 492)	2 402	4 324
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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
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
1989	1 628	7 770	145 666	18 746	477	4 488

