



M I 7 - j/90

Ausgegeben am 3. 7. 1991

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke  
in Schleswig-Holstein 1990

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 1978 bis 1990	7
	190

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1990. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1990 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1978 bis 1989 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 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

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen verlief die Kaufwertentwicklung unterschiedlich. Dies beruhte zum Teil auf einer gegenüber dem Vorjahr abweichenden durchschnittlichen Bonität der veräußerten Flächen, wie die durchschnittliche Ertragsmeßzahl zeigt.

Die Kaufwertsteigerung im Kreis Ostholstein und dem Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn ist die Folge einer größeren Veräußerungsfläche auf Fehmarn. Überdurchschnittlich stark erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufwerte auch in der Nordfriesischen Marsch, der Lauenburger Geest und der Barmstedt-Kisdorfer Geest; deutlich rückläufig waren sie dagegen im Gebiet des Hamburger Ringes.

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 39 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 1990

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	1 372	7 414	149 690	(20 189)	540	4 486
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	6	183	6 574	(36 019)	3 042	5 110
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	33	524	16 728	(31 911)	1 588	4 633
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 333	6 708	126 389	18 843	503	4 457
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	5	1	20	20 864	20	5 301
0,25 - 1 "	151	102	1 893	18 608	67	4 157
1 - 2 "	287	431	7 984	18 509	150	4 125
2 - 5 "	486	1 599	28 855	18 050	329	4 256
5 und mehr "	404	4 575	87 637	19 156	1 132	4 565
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	31	85	1 350	15 820	275	1 800
20 - 30	232	984	15 731	15 982	424	2 582
30 - 40	393	1 947	34 880	17 917	495	3 496
40 - 50	301	1 437	24 664	17 168	477	4 506
50 - 60	199	1 074	21 133	19 683	540	5 378
60 - 70	92	624	12 560	20 126	678	6 418
70 und mehr	85	557	16 071	28 859	655	7 436

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1990

Kreis — Naturraum	Erfasste Ver- äußerungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (Fd1N)  ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fd1N je Fa11  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	12	46,14	758	16 432	472	384	3 484
Dithmarschen	144	684,65	11 095	16 206	323	475	5 021
Hzgt. Lauenburg	83	436,46	7 540	17 274	427	526	4 050
Nordfriesland	278	1 187,47	22 827	19 223	374	427	5 141
Ostholstein	79	481,28	13 240	27 510	474	609	5 802
Pinneberg	48	208,68	6 297	30 174	811	435	3 719
Plön	70	543,84	9 746	17 921	359	777	4 996
Rendsburg-Eckernförde	157	737,32	12 284	16 660	425	470	3 916
Schleswig-Flensburg	232	1 157,90	19 237	16 614	440	499	3 772
Segeberg	105	548,48	10 164	18 532	500	522	3 706
Steinburg	71	364,13	5 683	15 607	382	513	4 085
Stormarn	54	311,23	7 518	24 156	551	576	4 388
Kreise zusammen	1 321	6 661,44	125 631	18 859	422	504	4 464
Nordfr. Marschinseln und Halligen	5	23,30	506	21 715	384	466	5 660
Nordfriesische Marsch	45	174,96	3 887	22 216	357	389	6 224
Eiderstedter Marsch	61	379,54	7 595	20 010	289	622	6 914
Dithmarscher Marsch	48	294,40	5 475	18 597	291	613	6 400
Holsteinische Elbmarschen	16	73,61	1 430	19 420	337	460	5 768
Marsch zusammen	175	945,82	18 892	19 974	307	540	6 506
Nordfriesische Geestinseln	27	83,10	1 637	19 700	401	308	4 913
Lecker Geest	30	165,05	2 489	15 081	486	550	3 105
Bredstedt-Husumer Geest	98	307,78	5 582	18 135	485	314	3 741
Eider-Treene-Niederung	68	251,69	3 892	15 463	385	370	4 020
Heide-Itzehoer Geest	146	599,67	9 355	15 601	432	411	3 609
Barmstedt-Kisdorfer Geest	39	232,79	5 406	23 222	628	597	3 700
Hamburger Ring	45	144,25	4 484	31 087	831	321	3 742
Lauenburger Geest	21	121,48	2 348	19 326	463	578	4 175
Hohe Geest zusammen	474	1 905,80	35 192	18 466	492	402	3 755
Schleswiger Vorgeest	133	685,89	11 839	17 260	532	516	3 242
Holsteinische Vorgeest	85	436,76	6 662	15 253	453	514	3 369
Südmecklenburgische Niederungen	8	82,96	1 033	12 453	516	1 037	2 413
Vorgeest zusammen	226	1 205,62	19 534	16 202	501	533	3 231
Angeln	85	469,33	7 827	16 676	385	552	4 332
Schwansen, Dänischer Wohld	53	230,97	4 074	17 637	382	436	4 619
Nordoldenburg und Fehmarn	24	256,93	9 180	35 728	536	1 071	6 665
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	123	857,82	15 107	17 610	379	697	4 646
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	149	732,58	14 776	20 170	434	492	4 649
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	24	102,71	1 807	17 596	370	428	4 752
Hügelland zusammen	458	2 650,35	52 770	19 911	416	579	4 789
Schleswig-Holstein	1 333	6 707,58	126 389	18 843	423	503	4 457

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1979 - 1990

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
<b>Veräußerungsfälle insgesamt</b>						
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
1990	1 372	7 414	149 690	(20 189)	540	4 486
davon Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1990	6	183	6 574	(36 019)	3 042	5 110
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1990	33	524	16 728	(31 911)	1 588	4 633
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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
1990	1 333	6 708	126 389	18 843	503	4 457

