



M I 7 - j/91

Ausgegeben am 29. 7. 1992

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

in Schleswig-Holstein 1991

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	
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 1980 bis 1991	7
	190

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1991. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1991 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1980 bis 1990 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 (Fd1N) 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 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 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 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

In allen Landkreisen und Hauptnaturräumen ging der Kaufwert je ha Fd1N deutlich zurück und erreichte mit knapp 16 600 DM den niedrigsten Stand seit 15 Jahren.

Die durchschnittliche Bodenqualität der veräußerten Flächen lag geringfügig unter der des Vorjahres.

Der durchschnittliche Kaufwert je ha Fd1N ging am stärksten in dem Naturraum Nordoldenburg und Fehmarn zurück und erreichte mit 25 790 DM erstmals seit der Auswertung nach Naturräumen (1980) nicht den höchsten Wert unter diesen.

Für das gesamte Hügelland betrug der Rückgang des durchschnittlichen Kaufwertes 2 660 DM je ha Fd1N. Der Rückgang war in der Hohen Geest mit 2 700 DM je ha Fd1N geringfügig höher, dort wurde ein Kaufwert von 15 760 DM erreicht.

In allen Marschnaturräumen - mit Ausnahme der Inseln und Halligen - lag der Kaufwert zwischen 17 600 DM und 17 900 DM je ha Fd1N und damit um insgesamt gut 2 000 DM unter dem Wert des Vorjahres.

Auf der Vorgeest war lediglich in der Schleswiger Vorgeest ein Kaufpreiserückgang zu verzeichnen, er betrug gut 1 500 DM je ha Fd1N; in der Holsteinischen Vorgeest und in den Südmecklenburgischen Niederungen blieb der Kaufwert gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

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 48 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 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 1991

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	1 701	9 970	190 416	(19 098)	586	4 503
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	12	455	19 331	(42 510)	3 790	5 060
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	36	776	26 123	(33 672)	2 155	5 216
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 653	8 740	144 962	16 586	529	4 411
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	13	2	47	19 827	18	4 637
0,25 - 1 "	157	108	1 875	17 330	69	4 151
1 - 2 "	356	526	8 722	16 595	148	4 172
2 - 5 "	597	1 929	32 363	16 778	323	4 185
5 und mehr "	530	6 175	101 954	16 511	1 165	4 506
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	48	202	2 664	13 169	421	1 780
20 - 30	284	1 295	19 754	15 249	456	2 565
30 - 40	508	2 413	35 306	14 631	475	3 485
40 - 50	354	1 878	30 005	15 976	531	4 491
50 - 60	249	1 691	30 639	18 114	679	5 386
60 - 70	94	511	10 589	20 723	544	6 512
70 und mehr	116	748	16 004	21 382	645	7 458

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1991

Kreis —— Naturraum	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte 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		
Kreisfreie Städte zusammen	13	83,44	1 445	17 315	408	642	4 242
Dithmarschen	169	796,63	12 026	15 096	314	471	4 808
Hzgt. Lauenburg	87	503,32	8 059	16 011	385	579	4 157
Nordfriesland	302	1 298,54	20 794	16 013	327	430	4 904
Ostholstein	101	768,55	16 611	21 613	369	761	5 854
Pinneberg	61	387,86	10 049	25 908	596	636	4 350
Plön	104	688,45	10 108	14 683	321	662	4 569
Rendsburg-Eckernförde	206	1 035,46	16 089	15 538	409	503	3 800
Schleswig-Flensburg	345	1 810,50	28 728	15 867	410	525	3 871
Segeberg	88	467,47	6 691	14 313	391	531	3 664
Steinburg	115	518,20	6 967	13 444	321	451	4 193
Stormarn	62	381,47	7 397	19 391	424	615	4 572
Kreise zusammen	1 640	8 656,46	143 517	16 579	375	528	4 412
Nordfr. Marschinseln und Halligen	11	29,57	647	21 880	350	269	6 252
Nordfriesische Marsch	60	357,52	6 408	17 924	274	596	6 552
Eiderstedter Marsch	66	249,65	4 445	17 805	267	378	6 667
Dithmarscher Marsch	47	291,71	5 221	17 898	273	621	6 561
Holsteinische Elbmarschen	33	298,19	5 243	17 584	301	904	5 842
Marsch zusammen	217	1 226,63	21 964	17 906	280	565	6 398
Nordfriesische Geestinseln	17	27,31	516	18 903	371	161	5 102
Lecker Geest	46	294,56	3 422	11 616	374	640	3 107
Bredstedt-Husumer Geest	103	358,60	5 647	15 749	457	348	3 446
Eider-Treene-Niederung	118	441,87	6 464	14 628	366	374	3 999
Heide-Itzehoer Geest	181	759,71	10 109	13 307	378	420	3 521
Barmstedt-Kisdorfer Geest	47	164,73	2 986	18 126	494	350	3 669
Hamburger Ring	43	223,01	6 388	28 643	808	519	3 545
Lauenburger Geest	26	108,74	1 948	17 911	413	418	4 338
Hohe Geest zusammen	581	2 378,54	37 479	15 757	436	409	3 615
Schleswiger Vorgeest	161	803,62	12 606	15 687	517	499	3 032
Holsteinische Vorgeest	97	503,87	7 171	14 232	448	519	3 174
Südmecklenburgische Niederungen	13	55,35	688	12 437	446	426	2 786
Vorgeest zusammen	271	1 362,83	20 466	15 017	488	503	3 074
Angeln	146	832,74	13 841	16 621	376	570	4 426
Schwansen, Dänischer Wohld	52	290,86	4 824	16 585	349	559	4 746
Nordoldenburg und Fehmarn	36	396,66	10 229	25 788	383	1 102	6 732
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	170	1 100,37	16 371	14 878	341	647	4 358
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	172	1 120,33	19 318	17 243	368	651	4 687
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	8	30,94	469	15 159	365	387	4 153
Hügelland zusammen	584	3 771,89	65 052	17 247	363	646	4 749
Schleswig-Holstein	1 653	8 739,89	144 962	16 586	376	529	4 411

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1980 - 1991

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt						
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
1991	1 701	9 970	190 416	(19 098)	586	4 503
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1991	12	455	19 331	(42 510)	3 790	5 060
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1991	36	776	26 123	(33 672)	2 155	5 216
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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
1991	1 653	8 740	144 962	16 586	529	4 411

