



M I 7 - j/92

Ausgegeben am 14. 7. 1993

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1992

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 1981 bis 1992	7

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1992. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1992 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1981 bis 1991 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 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

Der Kaufwert je ha FdIN ohne Gebäude und ohne Inventar ging um gut 1 100 DM zurück und erreichte mit 15 425 DM den niedrigsten Stand seit 16 Jahren. Die Zahl der Veräußerungsfälle und die veräußerte Fläche waren um 5 % größer als 1991.

Die durchschnittliche Bodenqualität der veräußerten Flächen unterschied sich nicht von der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von durchschnittlich 10 000 DM je ha FdIN in der Lecker Geest bis 28 730 DM im Hamburger Ring auf. In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich.

Die höchsten Rückgänge wurden in den Naturräumen der Marsch registriert. Mit 14 547 DM bis 16 207 DM je ha FdIN lagen sie im Mittel um 2 500 DM unter den Werten des Vorjahres.

Am stärksten schwankten die Kaufwerte in der Hohen Geest; so stieg im Naturraum "Nordfriesische Geestinseln" der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN um gut 2 400 DM, während er im Naturraum "Eider-Treene-Niederung" um mehr als 3 000 DM fiel.

Für das gesamte Hügelland betrug der Rückgang des durchschnittlichen Kaufwertes je ha FdIN - von 17 247 DM 1991 auf 16 442 DM 1992 - nur 805 DM, obgleich mit rund 2 800 DM der Kaufwertrückgang je ha FdIN der Naturraum "Nordoldenburg und Fehmarn" wie schon im Vorjahr (1 163 DM) deutlich über dem Landesdurchschnitt lag.

Im Bereich der Vorgeest war lediglich in der Schleswiger Vorgeest ein Kaufwertrückgang zu verzeichnen, er betrug knapp 1 900 DM je ha FdIN; in der Holsteinischen Vorgeest und in den Südmecklenburgischen Niederungen stieg der Kaufwert gegenüber dem Vorjahr.

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 34 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<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 1992

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	1 769	9 932	168 051	(16 921)	561	4 446
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	4	239	7 670	(32 033)	5 986	5 398
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	30	529	19 035	(35 987)	1 763	4 651
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 735	9 163	141 346	15 425	528	4 410
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	7	1	28	22 955	18	4 401
0,25 - 1 "	166	119	2 077	17 521	71	4 048
1 - 2 "	380	559	8 531	15 264	147	4 092
2 - 5 "	601	2 020	31 315	15 505	336	4 230
5 und mehr "	581	6 465	99 394	15 374	1 113	4 500
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	40	162	2 000	12 373	404	1 770
20 - 30	305	1 271	17 167	13 509	417	2 616
30 - 40	576	2 750	39 046	14 196	478	3 498
40 - 50	341	2 124	33 376	15 710	623	4 525
50 - 60	235	1 524	25 699	16 866	648	5 399
60 - 70	107	622	10 204	16 397	582	6 452
70 und mehr	131	710	13 854	19 516	542	7 496

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1992

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	DM	a	
Kreisfreie Städte zusammen	8	59,30	1 021	17 211	394	741	4 373
Dithmarschen	151	742,42	9 969	13 427	283	492	4 748
Hzgt. Lauenburg	74	432,34	6 375	14 744	344	584	4 292
Nordfriesland	379	1 613,62	24 421	15 134	303	426	5 001
Ostholstein	97	829,51	16 064	19 366	356	855	5 442
Pinneberg	75	228,26	6 363	27 877	762	304	3 659
Plön	77	529,77	7 697	14 529	295	688	4 931
Rendsburg-Eckernförde	192	1 047,46	15 427	14 728	392	546	3 759
Schleswig-Flensburg	340	2 133,44	30 562	14 325	362	627	3 961
Segeberg	103	534,34	7 492	14 021	385	519	3 644
Steinburg	159	636,58	8 330	13 086	304	400	4 301
Stormarn	80	376,29	7 625	20 264	459	470	4 416
Kreise zusammen	1 727	9 104,03	140 325	15 414	350	527	4 410
Nordfr. Marschinseln und Halligen	15	97,67	1 577	16 147	240	651	6 725
Nordfriesische Marsch	78	302,93	4 647	15 339	264	388	5 821
Eiderstedter Marsch	88	422,90	6 152	14 547	214	481	6 790
Dithmarscher Marsch	51	286,86	4 649	16 207	244	562	6 652
Holsteinische Elbmarschen	48	194,98	3 085	15 823	268	406	5 903
Marsch zusammen	280	1 305,34	20 110	15 406	241	466	6 397
Nordfriesische Geestinseln	21	68,60	1 464	21 349	491	327	4 352
Lecker Geest	42	160,98	1 615	10 033	324	383	3 093
Bredstedt-Husumer Geest	121	495,81	7 954	16 042	445	410	3 603
Eider-Treene-Niederung	115	522,49	6 018	11 518	312	454	3 689
Heide-Itzehoer Geest	192	838,14	10 026	11 963	347	437	3 449
Barmstedt-Kisdorfer Geest	64	281,66	4 707	16 712	444	440	3 763
Hamburger Ring	60	174,59	5 016	28 729	785	291	3 662
Lauenburger Geest	21	91,24	1 633	17 893	436	434	4 104
Hohe Geest zusammen	636	2 633,51	38 434	14 594	406	414	3 597
Schleswiger Vorgeest	159	897,42	12 396	13 812	450	564	3 067
Holsteinische Vorgeest	111	485,19	7 271	14 986	498	437	3 007
Südmecklenburgische Niederungen	8	19,02	279	14 645	536	238	2 730
Vorgeest zusammen	278	1 401,63	19 945	14 230	468	504	3 041
Angeln	142	1 078,37	16 635	15 426	335	759	4 610
Schwansen, Dänischer Wohld	57	324,55	5 408	16 663	376	569	4 427
Nordoldenburg und Fehmarn	30	256,96	5 901	22 965	352	857	6 519
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	120	757,08	11 462	15 139	318	631	4 757
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	176	1 248,89	21 306	17 060	360	710	4 745
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	16	157,00	2 145	13 661	303	981	4 504
Hügelland zusammen	541	3 822,84	62 857	16 442	343	707	4 792
Schleswig-Holstein	1 735	9 163,32	141 346	15 425	350	528	4 410

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1981 - 1992

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		
<b>Veräußerungsfälle insgesamt</b>						
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
1992	1 769	9 932	168 051	(16 921)	561	4 446
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1992	4	239	7 670	(32 033)	5 986	5 398
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1992	30	529	19 035	(35 987)	1 763	4 651
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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
1992	1 735	9 163	141 346	15 425	528	4 410

