



M I 7 - j/86

Ausgegeben am 25. 6. 1987

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1986

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 1976 bis 1986	7

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1986. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1986 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1976 bis 1985 gegenübergestellt.

Die jährliche Erhebung erfolgt in den Finanzämtern aufgrund des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605).

## B. Erfassungsbereich

Erfaßt wurden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (Fdln) ab 0,1 Hektar und mehr. Dabei blieben 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 Fdln 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 großen Einschränkungen auswertbar. Dagegen haben die Erfahrungen gezeigt, daß die durchschnittlichen Kaufwerte je ha Fdln 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 (Fdln) 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 Fdln 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 Fdln 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 durchschnittliche Kaufwert eines Hektars landwirtschaftlicher Fläche (ohne Gebäude und ohne Inventar) betrug 1986 in Schleswig-Holstein 20 700 DM. Damit wurde der Kaufwert von 1985 um 7 % unterschritten; er lag um 26 % unter dem Kaufwert von 1980, dem bisherigen Höchststand.

Mit rd. 1 750 erfaßten Veräußerungsfällen von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar wurden rd. 3 % mehr Fälle registriert als im Vorjahr.

Insgesamt wurden knapp 8 200 ha Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar verkauft, dies waren rund 10 % mehr als 1985.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes verlief die Kaufwertentwicklung unterschiedlich.

Gegenüber dem Vorjahr war die durchschnittliche Bodenqualität der veräußerten Flächen, wie die durchschnittliche Ertragsmeßzahl zeigt, etwas höher. Dennoch nahm der Kaufwert der Flächen in fast allen Kreisen und Naturräumen ab.

In der Marsch verringerten sich die Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Vorjahr um 16 %, in der Hohen Geest um 5 %, in der Vorgeest um 4 % und im Hügelland um 6 %.

Lediglich im Kreis Pinneberg erhöhten sich die Kaufwerte je Hektar gegenüber dem Vorjahr um 3 %. Dazu trug besonders die Kaufwertentwicklung im Hamburger Ring von 27 800 DM je ha 1985 auf 33 300 DM je ha 1986 bei.

Der starke Kaufwertverlust im Naturraum Nordoldenburg und Fehmarn ist eine Folge zunehmender Veräußerungsfälle im Raum Nordoldenburg. Auf der Insel Fehmarn verringerten sich die Kaufwerte nicht so stark.

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 54 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 1986

Veräußerungsart	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte Fläche der landwirt- schaft- lichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durch- schnitt- liche FdIN je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN		
		ha	1 000 DM	DM	a	
Veräußerungsfälle insgesamt	1 807	9 646	219 168	(22 721)	534	4 415
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	14	559	19 997	(35 759)	3 994	4 209
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	40	893	29 550	(33 093)	2 232	5 087
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 753	8 194	169 620	20 701	467	4 356
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	13	2	62	27 706	17	4 860
0,25 - 1 "	216	142	2 718	19 080	66	4 229
1 - 2 "	345	509	10 013	19 663	148	4 339
2 - 5 "	648	2 119	42 303	19 967	327	4 209
5 und mehr "	531	5 421	114 524	21 126	1 021	4 418
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	41	171	2 044	11 930	418	1 718
20 - 30	301	1 507	23 721	15 743	501	2 572
30 - 40	534	2 239	38 542	17 213	419	3 471
40 - 50	354	1 726	35 092	20 336	487	4 481
50 - 60	253	1 112	26 088	23 452	440	5 382
60 - 70	140	778	23 377	30 034	556	6 551
70 und mehr	130	660	20 756	31 443	508	7 468

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1986

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
		ha	ins- gesamt	je Hektar Fd1N	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM	a	
Kreisfreie Städte zusammen	7	16,75	226	13 465	554	239	2 428
Dithmarschen	223	975,04	19 111	19 600	400	437	4 905
Hzgt. Lauenburg	90	661,05	12 377	18 723	513	735	3 648
Nordfriesland	348	1 370,98	30 252	22 066	428	394	5 150
Ostholstein	99	668,76	20 824	31 138	554	676	5 624
Pinneberg	50	210,63	6 187	29 373	688	421	4 270
Plön	105	639,26	13 608	21 287	443	609	4 805
Rendsburg-Eckernförde	183	964,92	16 369	16 965	460	527	3 691
Schleswig-Flensburg	353	1 467,63	25 213	17 179	462	416	3 721
Segeberg	102	511,02	9 741	19 061	549	501	3 470
Steinburg	128	451,19	9 197	20 385	521	352	3 910
Stormarn	65	256,51	6 515	25 400	593	395	4 286
Kreise zusammen	1 746	8 176,99	169 395	20 716	475	468	4 359
Nordfr. Marschinseln und Halligen	17	103,56	2 249	21 714	375	609	5 783
Nordfriesische Marsch	53	160,23	4 802	29 969	466	302	6 433
Eiderstedter Marsch	88	462,85	10 731	23 185	354	526	6 553
Dithmarscher Marsch	79	395,79	10 543	26 637	407	501	6 550
Holsteinische Elbmarschen	29	129,12	3 578	27 709	456	445	6 071
Marsch zusammen	266	1 251,54	31 902	25 490	397	471	6 423
Nordfriesische Geestinseln	12	26,83	629	23 451	491	224	4 777
Lecker Geest	24	98,93	1 832	18 519	562	412	3 293
Bredstedt-Husumer Geest	136	460,22	8 977	19 506	480	338	4 061
Eider-Treene-Niederung	123	342,68	5 244	15 302	381	279	4 020
Heide-Itzehoeer Geest	229	932,09	15 751	16 898	496	407	3 405
Barmstedt-Kisdorfer Geest	45	131,15	2 585	19 713	574	291	3 434
Hamburger Ring	38	157,79	5 257	33 315	808	415	4 124
Lauenburger Geest	26	154,66	3 680	23 796	544	595	4 371
Hohe Geest zusammen	633	2 304,35	43 955	19 075	508	364	3 754
Schleswiger Vorgeest	208	935,73	14 608	15 611	517	450	3 022
Holsteinische Vorgeest	106	524,16	8 491	16 199	544	494	2 977
Südmecklenburgische Niederungen	14	156,43	2 054	13 128	554	1 117	2 368
Vorgeest zusammen	328	1 616,33	25 152	15 561	529	493	2 944
Angeln	112	518,89	9 948	19 172	436	463	4 393
Schwansen, Dänischer Wohld	51	274,48	5 045	18 381	417	538	4 406
Nordoldenburg und Fehmarn	37	281,57	11 887	42 215	644	761	6 552
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	138	843,53	17 565	20 823	441	611	4 726
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	161	871,90	20 289	23 270	499	542	4 661
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	27	231,14	3 876	16 769	453	856	3 702
Hügelland zusammen	526	3 021,52	68 611	22 707	482	574	4 713
Schleswig-Holstein	1 753	8 193,74	169 620	20 701	475	467	4 356



3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1976 - 1986

Veräußerungsart	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		
Veräußerungsfälle insgesamt						
1976	1 557	6 795	107 172	15 771	436	4 419
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
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
1976	13	419	9 719	23 181	3 225	4 358
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
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
1976	92	1 356	27 198	20 056	1 474	4 397
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
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
1976	1 452	5 020	70 254	13 995	346	4 430
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

