

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2004

### Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 201 Veräußerungsfälle registriert. Darunter waren 1 190 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 6 426 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN). Die Anzahl der Verkäufe stieg gegenüber 2003 um 4 % und die dabei veräußerte Fläche ging aber um 4 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 11 196 Euro je ha FdIN um 7 % niedriger als 2003. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach annähernd der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 6 428 Euro in den Südmecklenburgischen Niederungen und 6 791 Euro in der Lecker Geest bis 16 468 Euro im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn und 18 609 Euro im Hamburger Ring auf. Gegenüber dem Vorjahr veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte in den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes sehr unterschiedlich.

Die einzelnen Veräußerungsfälle sind in diesem Bericht zur besseren Beurteilung 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 ihre Durchschnittswerte infolge kleiner Fallzahlen und großer Streubreite eine geringe Aussagekraft haben und eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Derartige Veräußerungen erfolgten in nur insgesamt 11 Fällen und umfassten 85 ha FdIN, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichen Gebäudebestand) geprägt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Ergebnisse .....	1
Einführung .....	2
Erfassungsbereich .....	2
Begriffe und Definitionen .....	3
Zeichenerklärung .....	3
 <b>Tabellen</b>	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein .....	5
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen .....	6
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2004 .....	7
 <b>Grafik</b>	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, deren durchschnittlichen Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2004 .....	8
 <b>Karte</b>	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein .....	4

## **Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2004. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2004 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2003 gegenübergestellt.

Die Erhebung wird jährlich in den Finanzämtern auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605), in der jeweils gültigen Fassung, durchgeführt.

## **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 Nachlassenteilung 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 Amt zugeleitet und hier ausgewertet.

Erfahrungen anderer Bundesländer lassen vermuten, dass die Erfassung möglicherweise nicht vollständig ist. Dadurch sind die Zahlen der Veräußerungsfälle und der Veräußerungsflächen 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.

## 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 Euro 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 Grunderwerbssteuer, 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. Ertragsmesszahlen

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.

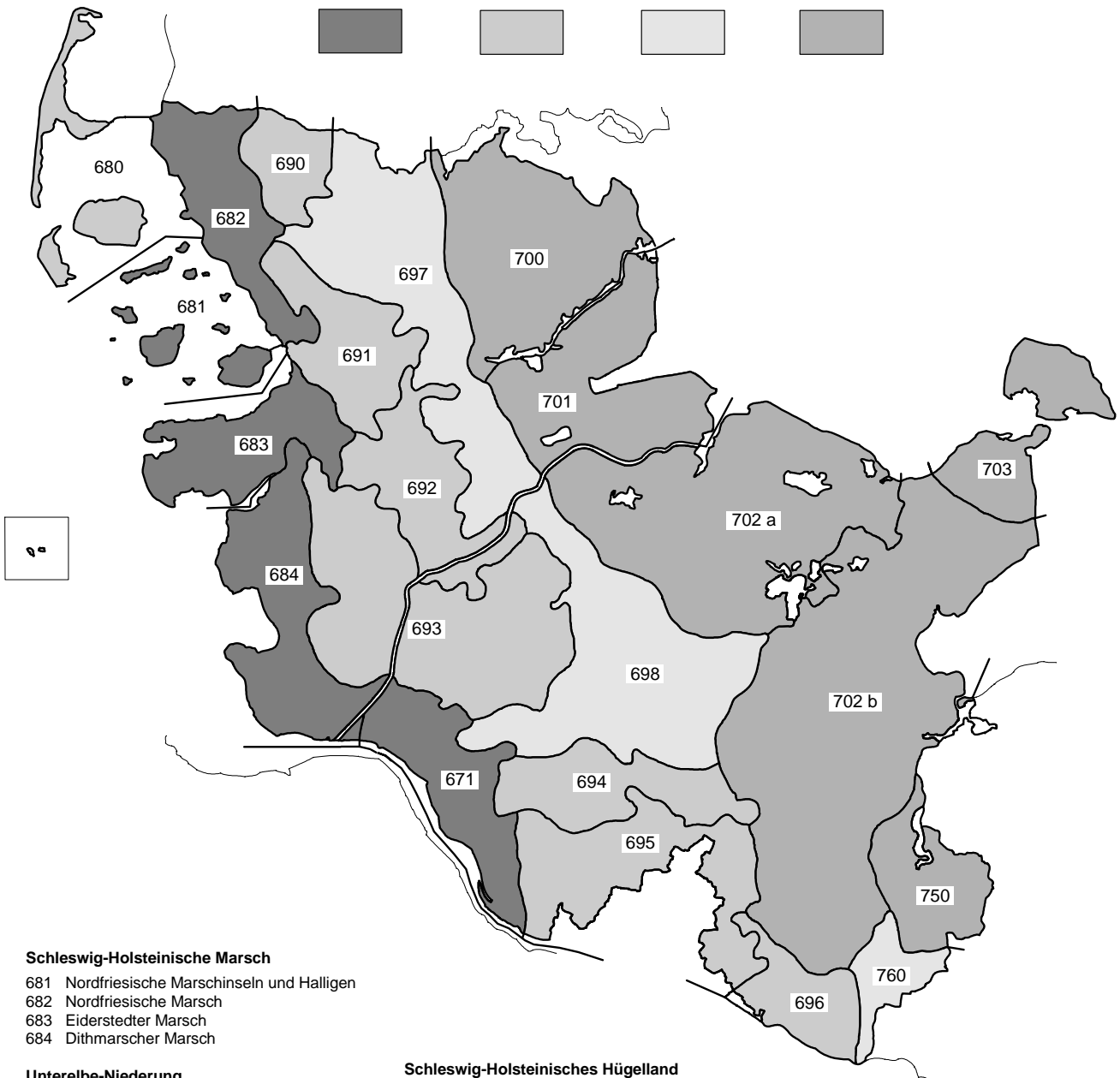
## Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- (Zahl) = eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren
- × = Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll

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.

# Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein

Marsch      Hohe Geest      Vorgeest      Hügelland



## Schleswig-Holsteinische Marsch

- 681 Nordfriesische Marschinseln und Halligen
- 682 Nordfriesische Marsch
- 683 Eiderstedter Marsch
- 684 Dithmarscher Marsch

## Untereibe-Niederung

- 671 Holsteinische Elbmarschen

## Schleswig-Holsteinische Geest

- 680 Nordfriesische Geestinseln
- 690 Lecker Geest
- 691 Bredstedt-Husumer Geest
- 692 Eider-Treene-Niederung
- 693 Heide-Itzehoeer Geest
- 694 Barmstedt-Kisdorfer Geest
- 695 Hamburger Ring
- 696 Lauenburger Geest
- 697 Schleswiger Vorgeest
- 698 Holsteinische Vorgeest

## Schleswig-Holsteinisches Hügelland

- 700 Angeln
- 701 Schwansen, Dänischer Wohld
- 702a Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)
- 702b Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)
- 703 Nordoldenburg und Fehmarn

## Mecklenburgische Seenplatte

- 750 Westmecklenburgisches Seen-Hügelland

## Südwestliches Vorland

- der Mecklenburgischen Seenplatte
- 760 Südmecklenburgische Niederungen  
(mit Sandflächen und Lehmplatten)

130408 Sta Nord

## 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2004

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt 1 000 Euro	je Hektar FdIN Euro		
			Veräußerungsfälle insgesamt	1 201		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	11	85	.	.	768	48
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 190	6 426	71 948	11 196	540	47
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	7	1	16	11 860	19	41
0,25 - 1 "	122	82	896	10 889	67	42
1 - 2 "	249	373	3 672	9 846	150	44
2 - 5 "	403	1 340	13 028	9 719	333	43
5 und mehr "	409	4 629	54 336	11 738	1 132	48
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	16	78	692	8 918	485	18
20 - 30	185	857	7 245	8 452	463	25
30 - 40	329	1 433	12 844	8 964	436	34
40 - 50	238	1 225	13 247	10 811	515	44
50 - 60	205	1 434	20 058	13 991	699	54
60 - 70	102	802	10 653	13 278	787	65
70 und mehr	115	597	7 208	12 068	519	75

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2004

Kreis — Naturraum	Erfasste Ver- äuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- messzahl in 100 je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hek- tar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 Euro	Euro	Euro	a	
Kreisfreie Städte zusammen	10	37,44	419	11 200	326	374	34
Dithmarschen	121	606,77	5 833	9 614	186	501	52
Herzogtum Lauenburg	96	442,91	5 106	11 528	284	461	41
Nordfriesland	260	1 131,66	9 611	8 493	160	435	53
Ostholstein	82	639,50	10 642	16 640	296	780	56
Pinneberg	70	270,53	3 744	13 841	342	386	40
Plön	74	533,72	6 839	12 813	259	721	50
Rendsburg-Eckernförde	142	726,59	6 781	9 332	250	512	37
Schleswig-Flensburg	126	743,46	8 202	11 032	274	590	40
Segeberg	59	420,80	4 695	11 157	318	713	35
Steinburg	111	620,73	5 880	9 472	184	559	51
Stormarn	39	252,11	4 196	16 644	349	646	48
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	11	60,56	673	11 105	146	551	76
Nordfriesische Marsch	48	206,30	1 965	9 525	147	430	65
Eiderstedter Marsch	51	283,62	2 403	8 471	126	556	67
Dithmarscher Marsch	56	276,68	3 512	12 692	181	494	70
Holsteinische Elbmarschen	55	413,30	4 360	10 549	168	751	63
Marsch zusammen	221	1 240,46	12 912	10 409	156	561	67
Nordfriesische Geestinseln	32	73,04	707	9 685	177	228	55
Lecker Geest	33	185,65	1 261	6 791	172	563	39
Bredstedt-Husumer Geest	71	274,56	2 274	8 282	223	387	37
Eider-Treene-Niederung	52	208,26	1 588	7 623	178	400	43
Heide-Itzehoer Geest	122	559,61	4 057	7 250	209	459	35
Barmstedt-Kisdorfer Geest	38	195,36	2 463	12 606	362	514	35
Hamburger Ring	60	166,98	3 107	18 609	505	278	37
Lauenburger Geest	17	103,71	1 465	14 121	348	610	41
Hohe Geest zusammen	425	1 767,17	16 921	9 575	253	416	38
Schleswiger Vorgeest	75	371,96	3 070	8 254	271	496	30
Holsteinische Vorgeest	80	458,44	4 240	9 248	316	573	29
Südmecklenburgische Niederungen	20	101,11	650	6 428	229	506	28
Vorgeest zusammen	175	931,50	7 960	8 545	289	532	30
Angeln	48	303,56	4 160	13 704	295	632	46
Schwansen, Dänischer Wohld	45	350,57	4 271	12 183	266	779	46
Nordoldenburg und Fehmarn	25	150,43	2 477	16 468	266	602	62
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	96	630,34	7 751	12 296	258	657	48
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	129	944,02	14 062	14 896	292	732	51
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	26	108,16	1 435	13 267	284	416	47
Hügelland zusammen	369	2 487,08	34 155	13 733	278	674	49
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1 190</b>	<b>6 426,22</b>	<b>71 948</b>	<b>11 196</b>	<b>240</b>	<b>540</b>	<b>47</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2004

Jahr	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Fall	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 Euro	Euro	Euro	a	
1974	1 306	5 839	33 483	5 734	131	447	44
1975	1 733	6 837	41 160	6 021	135	394	45
1976	1 452	5 020	35 920	7 155	162	346	44
1977	1 376	4 821	43 675	9 059	210	350	43
1978	1 201	4 410	48 348	10 963	261	367	42
1979	1 146	3 951	49 881	12 626	291	345	43
1980	1 077	3 791	53 984	14 240	326	352	44
1981	981	4 032	54 426	13 500	301	411	45
1982	1 354	6 094	70 637	11 592	265	450	44
1983	1 282	5 542	66 752	12 045	271	432	44
1984	1 570	6 792	80 227	11 811	268	433	44
1985	1 704	7 461	84 600	11 339	264	438	43
1986	1 753	8 194	86 725	10 584	243	467	44
1987	1 678	8 692	87 135	10 025	231	518	43
1988	1 753	8 846	83 083	9 392	214	505	44
1989	1 628	7 770	74 478	9 585	214	477	45
1990	1 333	6 708	64 622	9 634	216	503	45
1991	1 653	8 740	74 118	8 480	192	529	44
1992	1 735	9 163	72 269	7 887	179	528	44
1993	1 630	9 013	70 030	7 770	171	553	45
1994	1 378	7 771	62 136	7 996	179	564	45
1995	1 318	7 073	62 189	8 793	183	537	48
1996	1 295	7 079	64 881	9 165	197	547	47
1997	1 039	5 739	55 085	9 599	209	552	46
1998	1 132	5 845	62 001	10 608	234	516	45
1999	1 192	6 406	72 500	11 317	246	537	46
2000	1 237	6 213	69 858	11 244	244	502	46
2001	1 062	5 390	62 816	11 655	254	508	46
2002	1 131	6 273	71 896	11 462	257	555	45
2003	1 141	6 695	80 925	12 087	263	587	46
2004	1 190	6 426	71 948	11 196	240	540	47

### Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2004

