



M 17 - j/93

Ausgegeben am 30.06.1994

**Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke
in Schleswig-Holstein 1993**

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 1982 bis 1993	7

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1993. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1993 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1982 bis 1992 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 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.

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 Vospalte 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 Zweitwert 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. 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.

D. Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 1 630 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar registriert. Dies waren 6 % weniger als im Jahre 1992. Mit gut 9 000 ha entsprach die veräußerte Fläche nahezu der des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN war um gut 200 DM niedriger als 1992 und erreichte mit knapp 15 200 DM den niedrigsten Stand der letzten 17 Jahre. Seit dem Höchststand vor 10 Jahren verringerte er sich um mehr als ein Drittel. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl der veräußerten Flächen lag über dem Durchschnittswert des Vorjahres, d. h. der Anteil von Flächen höherer Bodengüte vergrößerte sich in Jahresfrist. Angesichts eines sehr unterschiedlichen Gebäudebestandes wiesen die Kaufwerte der Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit/ohne Inventar eine sehr große Streubreite auf, so daß deren Durchschnittswerte eine vergleichsweise geringe Aussagekraft haben.

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von weniger als 12 000 DM in der Lecker Geest und dem Südosten des Kreises Hztg. Lauenburg (Südmeckl. Niederungen, Westmeckl. Seen-Hügelland) bis nahezu 34 000 DM im Hamburger Ring auf.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich. In den Holsteinischen Elbmarschen erhöhte sich der durchschnittliche Kaufwert gegenüber 1992, während er in den übrigen Marschgebieten rückläufig war. Auf der Hohen Geest waren überwiegend stagnierende bis höhere, nur auf den Nordseeinseln und im Gebiet der Barmstedt-Kistorfer-Geest niedrigere durchschnittliche Kaufwerte als im Vorjahr zu verzeichnen. In der gesamten Vorgeest und auch überwiegend im Hügelland (ausgenommen Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)/Krs. Plön) wurden die vorjährigen durchschnittlichen Kaufwerte nicht erreicht.

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 27 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 ²)
a	=	Ar (1 a = 100 m ²)
-	=	keine Angaben
.	=	Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten
(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 1993**

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	DM	a	
Veräußerungsfälle insgesamt	1 657	10 182	161 797	(15 890)	614	4 537
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	5	34	.	.	689	3 958
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	22	1 134	.	.	5 157	4 501
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 630	9 013	136 966	15 196	553	4 544
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	10	2	31	15 926	20	4 845
0,25 - 1 "	192	130	1 936	14 856	68	4 187
1 - 2 "	304	452	7 104	15 705	149	4 160
2 - 5 "	574	1 895	28 477	15 027	330	4 213
5 und mehr "	550	6 534	99 419	15 216	1 188	4 674
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	56	190	2 101	11 044	340	1 679
20 - 30	274	1 309	17 363	13 269	478	2 596
30 - 40	506	2 479	35 129	14 172	490	3 483
40 - 50	335	1 835	27 077	14 755	548	4 500
50 - 60	206	1 288	21 380	16 605	625	5 387
60 - 70	129	1 031	18 112	17 571	799	6 525
70 und mehr	124	882	15 805	17 910	712	7 580

**2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1993**

Kreis —— Naturraum	Erfasste Ver- äußerungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall a	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
Kreisfreie Städte zusammen	10	38,84	772	19 880	448	388	4 438
Dithmarschen	140	563,83	7 817	13 864	273	403	5 076
Hzgt. Lauenburg	69	378,70	5 762	15 215	392	549	3 883
Nordfriesland	396	1 977,50	28 674	14 500	273	499	5 314
Ostholstein	86	764,50	13 475	17 626	316	889	5 570
Pinneberg	55	173,28	4 829	27 869	800	315	3 483
Plön	108	889,46	15 763	17 722	336	824	5 271
Rendsburg-Eckernförde	158	1 011,96	12 211	12 067	345	640	3 495
Schleswig-Flensburg	329	1 856,68	26 076	14 044	370	564	3 799
Segeberg	96	464,25	6 768	14 578	419	484	3 478
Steinburg	121	567,19	8 766	15 454	310	469	4 991
Stormarn	62	327,15	6 054	18 505	446	528	4 146
Kreise zusammen	1 620	8 974,51	136 194	15 176	334	554	4 545
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	11	47,70	742	15 556	233	434	6 663
Nordfriesische Marsch	96	392,72	5 707	14 531	250	409	5 811
Eiderstedter Marsch	86	711,51	9 782	13 748	196	827	7 030
Dithmarscher Marsch	36	211,32	3 404	16 107	243	587	6 626
Holsteinische Elbmarschen	49	295,22	5 383	18 235	293	602	6 219
Marsch zusammen	278	1 658,48	25 018	15 085	231	597	6 535
Nordfriesische Geestinseln	22	42,15	676	16 039	364	192	4 404
Lecker Geest	41	233,23	2 742	11 758	343	569	3 427
Bredstedt-Husumer Geest	108	418,11	6 924	16 561	485	387	3 417
Eider-Treene-Niederung	98	517,35	6 612	12 780	323	528	3 958
Heide-Itzehoer Geest	176	769,32	9 277	12 058	316	437	3 815
Barmstedt-Kisdorfer Geest	41	177,97	2 685	15 089	438	434	3 443
Hamburger Ring	43	129,76	4 389	33 820	901	302	3 756
Lauenburger Geest	19	136,94	2 451	17 895	469	721	3 819
Hohe Geest zusammen	548	2 424,83	35 756	14 746	396	442	3 720
Schleswiger Vorgeest	213	1 019,82	13 969	13 698	444	479	3 085
Holsteinische Vorgeest	97	450,10	6 096	13 543	448	464	3 023
Südmecklenburgische Niederungen	8	28,68	326	11 364	458	358	2 480
Vorgeest zusammen	318	1 498,60	20 391	13 606	445	471	3 055
Angeln	128	868,99	12 835	14 770	345	679	4 282
Schwansen, Dänischer Wohld	26	182,09	2 618	14 377	321	700	4 473
Nordoldenburg und Fehmarn	28	274,87	6 148	22 367	323	982	6 931
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	135	1 011,61	17 034	16 838	333	749	5 049
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	154	1 020,44	16 309	15 982	347	663	4 606
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	15	73,43	858	11 689	315	490	3 705
Hügelland zusammen	486	3 431,45	55 802	16 262	338	706	4 815
Schleswig-Holstein	1 630	9 013,35	136 966	15 196	334	553	4 544

**3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1982 - 1993**

Veräußerungsart	Erfasste Ver- änderungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftliche Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durch- schnittliche FDIN je Fall	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt						
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
1993	1 657	10 182	161 797	(15 890)	614	4 537
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1993	5	34	.	.	689	3 958
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
1982	30	667	18 783	(28 178)	2 222	4 021
1983	44	796	33 091	(41 560)	1 810	4 837
1984	29	838	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
1993	22	1 134	.	.	5 157	4 501
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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	1 740	10 384	222 877	21 464	597	4 422
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
1993	1 630	9 013	136 966	15 196	553	4 544

