



M 17 - j/94

Ausgegeben am 29.06.1995

### Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1994

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Einführung	2
B. Erfassungsbereich	2
C. Begriffe, Definitionen	2
D. Ergebnisse	3
E. Abkürzungen und Zeichen	4
F. Karte der naturräumlichen Gliederung Schleswig-Holsteins	5
G. Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein	6
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen	7
3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1983 bis 1994	8

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1994. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1994 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1983 bis 1993 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 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 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 Gebäuden 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 1 378 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar registriert. Dies waren 15 % weniger als im Jahre 1993. Die veräußerte Fläche ging um 14 % auf knapp 7 800 ha deutlich zurück. Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN war um gut 400 DM höher als 1993 und stieg damit erstmals seit 1990 wieder leicht an. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl der veräußerten Flächen lag unter dem Durchschnittswert des Vorjahres, d. h. der Anteil von Flächen geringerer Bodengüte vergrößerte sich leicht in Jahresfrist.

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von weniger als 12 000 DM in der Lecker Geest 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. Während sie in den vier nördlichsten und westlichen Landkreisen Nordfriesland, Schleswig-Flensburg, Rendsburg-Eckernförde und Dithmarschen sowie in den Großstadtnahen Kreisen Segeberg und Stormarn anstiegen, waren sie im Südwesten und Südosten des Landes rückläufig.

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.

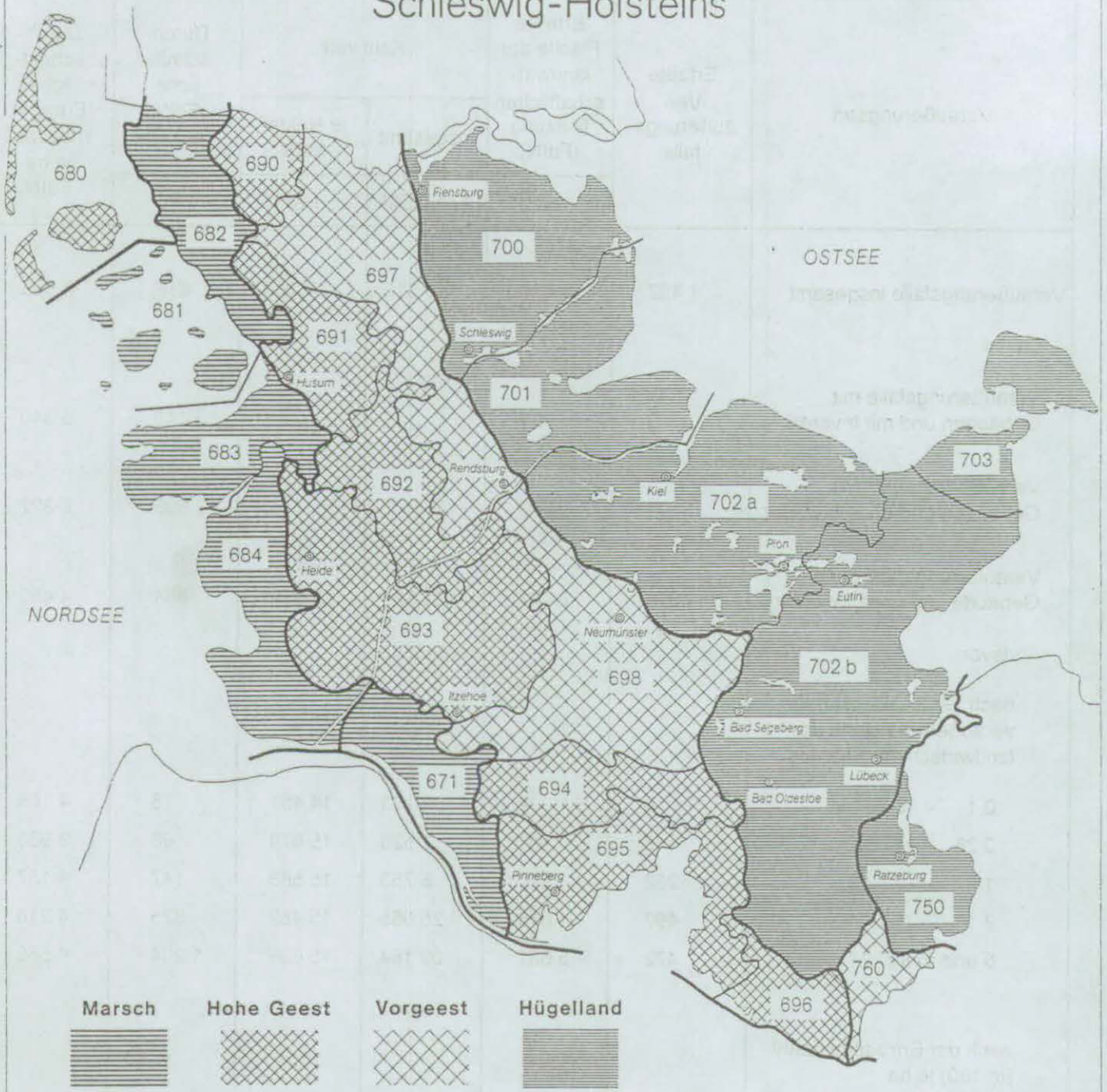
Die Ergebnisse der Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar sowie ohne Inventar werden nicht näher beschrieben, weil ihre Durchschnittswerte infolge großer Streubreite eine geringe Aussagekraft haben und eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Derartige Veräußerungen erfolgten nur in 24 Fällen, deren Kaufwerte im wesentlichen von ganz individuellen Verhältnissen (u. a. unterschiedlichem Gebäudebestand) 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 <sup>2</sup> )
a	=	Ar (1 a = 100 m <sup>2</sup> )
-	=	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.

# Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holsteins



<b>Marsch</b>	<b>Hohe Geest</b>	<b>Vorgeest</b>	<b>Hügelland</b>

- 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- und Seenland (NW)
  - 702b Ostholsteinisches Hügel- und Seenland (SO)
  - 703 Nordoldenburg und Fehmarn

- Mecklenburgische Seenplatte**
- 750 Westmecklenburgisches Seen-Hügelland

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

**1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein 1994**

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			1 000 DM	DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 402	8 641	148 315	17 163	616	4 566
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	3	94			3 148	6 340
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	21	776			3 695	5 327
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 378	7 771	121 527	15 639	564	4 469
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	9	2	23	14 451	18	4 108
0,25 - 1 "	148	101	1 520	15 079	68	3 983
1 - 2 "	252	370	5 753	15 563	147	4 187
2 - 5 "	497	1 618	25 065	15 489	326	4 216
5 und mehr "	472	5 681	89 164	15 696	1 204	4 568
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	32	126	1 604	12 757	393	1 707
20 - 30	269	1 258	17 916	14 240	468	2 602
30 - 40	413	2 018	29 131	14 434	489	3 505
40 - 50	267	1 792	26 801	14 959	671	4 462
50 - 60	186	1 231	21 594	17 542	662	5 426
60 - 70	99	646	12 143	18 808	652	6 575
70 und mehr	112	701	12 338	17 610	626	7 490

**2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1994**

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	8	67,67	1 718	25 394	568	846	4 468
Dithmarschen	129	673,28	9 767	14 507	297	522	4 891
Hzgt. Lauenburg	72	447,22	6 560	14 669	340	621	4 318
Nordfriesland	313	1 427,92	21 841	15 296	287	456	5 325
Ostholstein	78	558,68	8 643	15 470	300	716	5 159
Pinneberg	63	310,97	8 217	26 424	608	494	4 348
Plön	72	518,61	9 123	17 591	341	720	5 153
Rendsburg-Eckernförde	120	833,82	11 218	13 454	356	695	3 779
Schleswig-Flensburg	241	1 378,43	19 531	14 169	385	572	3 684
Segeberg	104	571,50	9 275	16 229	434	550	3 738
Steinburg	135	737,47	10 906	14 789	331	546	4 462
Stormarn	43	245,42	4 726	19 257	456	571	4 224
Kreise zusammen	1 370	7 703,31	119 808	15 553	348	562	4 469
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	15	121,38	1 938	15 969	244	809	6 539
Nordfriesische Marsch	74	306,41	5 010	16 349	266	414	6 136
Eiderstedter Marsch	67	389,15	5 579	14 336	203	581	7 057
Dithmarscher Marsch	34	264,11	5 079	19 231	295	777	6 517
Holsteinische Elbmarschen	54	339,48	5 725	16 863	274	629	6 162
Marsch zusammen	244	1 420,53	23 330	16 424	253	582	6 500
Nordfriesische Geestinseln	21	3 767	685	18 176	446	179	4 080
Lecker Geest	34	217,57	2 572	11 821	321	640	3 684
Bredstedt-Husumer Geest	92	374,15	5 996	16 027	432	407	3 712
Eider-Treene-Niederung	68	355,63	4 471	12 571	317	523	3 971
Heide-Itzehoer Geest	144	746,97	9 391	12 572	358	519	3 516
Barmstedt-Kisdorfer Geest	33	195,87	3 691	18 843	522	594	3 607
Hamburger Ring	55	194,83	6 568	33 710	939	354	3 589
Lauenburger Geest	12	34,45	555	16 125	449	287	3 590
Hohe Geest zusammen	459	2 157,13	33 928	15 728	429	470	3 668
Schleswiger Vorgeest	134	683,32	9 180	13 435	462	510	2 907
Holsteinische Vorgeest	119	} 499,71	6 784	13 577	439	413	3 094
Südmecklenburgische Niederungen	2						
Vorgeest zusammen	255	1 183,03	15 965	13 495	452	464	2 986
Angeln	92	530,10	8 566	16 160	373	576	4 328
Schwansen, Dänischer Wohld	35	256,26	4 277	16 690	360	732	4 640
Nordoldenburg und Fehmarn	25	158,97	2 754	17 323	284	636	6 108
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	103	854,62	14 023	16 408	343	830	4 783
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	145	982,70	15 441	15 713	344	678	4 561
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	20	227,65	3 243	14 245	316	1 138	4 507
Hügelland zusammen	420	3 010,29	48 304	16 046	344	717	4 667
Schleswig-Holstein	1 378	7 770,99	121 527	15 639	350	564	4 469

**3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1983 - 1994**

Veräußerungsart	Erfasste Ver- änderungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftliche Nutzung (FdIN)  ha	Kaufwert		Durch- schnittliche FdIN je Fall  a	Durch- schnittliche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			1 000 DM	DM		
<b>Veräußerungsfälle insgesamt</b>						
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
1994	1 402	8 641	148 315	(17 163)	616	4 566
<b>davon</b>						
<b>Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar</b>						
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
1994	3	94	.	.	3 148	6 340
<b>Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar</b>						
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
1994	21	776	.	.	3 695	5 327
<b>Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar</b>						
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
1994	1 378	7 771	121 527	15 639	564	4 469