

M I 7 - j/95

Ausgegeben am 11.07.1996

**Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke  
in Schleswig-Holstein 1995**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A. Einführung</b>	2
<b>B. Erfassungsbereich</b>	2
<b>C. Begriffe, Definitionen</b>	2
<b>D. Ergebnisse</b>	3
<b>E. Abkürzungen und Zeichen</b>	4
<b>F. Karte der naturräumlichen Gliederung Schleswig-Holsteins</b>	5
<b>G. Tabellen</b>	
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 1984 bis 1995	8

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1995. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1995 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1984 bis 1994 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 1 318 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) ohne Gebäude und ohne Inventar registriert. Dies waren 4 % weniger als im Jahre 1994. Die veräußerte Fläche ging um 9 % auf knapp 7 100 ha zurück. Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdLN war um gut 1 500 DM höher als 1994. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl der veräußerten Flächen war mit 4 800 je ha FdLN erheblich höher als im Vorjahr (4 500), d. h. relativ mehr Flächen besserer Bodengüte und Ertragsfähigkeit wurden verkauft.

Dem geringeren Angebot stand eine erhöhte Nachfrage gegenüber, dies waren z. B. industrieverdrängte Landwirte und Baumschulunternehmen.

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von weniger als 11 000 DM in der Lecker Geest bis gut 40 000 DM im Hamburger Ring auf. In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich.

Auffallend war die Kaufwertentwicklung der Veräußerungsfälle im Naturraum Nordoldenburg und Fehmarn, dort stiegen der durchschnittliche Kaufwert und gleichzeitig die Ertragsmeßzahl je ha FdLN gegenüber dem Vorjahr deutlich an. Demgegenüber fielen im Naturraum Westmecklenburgisches Seen-Hügelland durchschnittlicher Kaufwert und Ertragsmeßzahl je ha FdLN.

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.

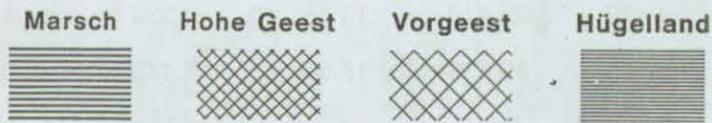
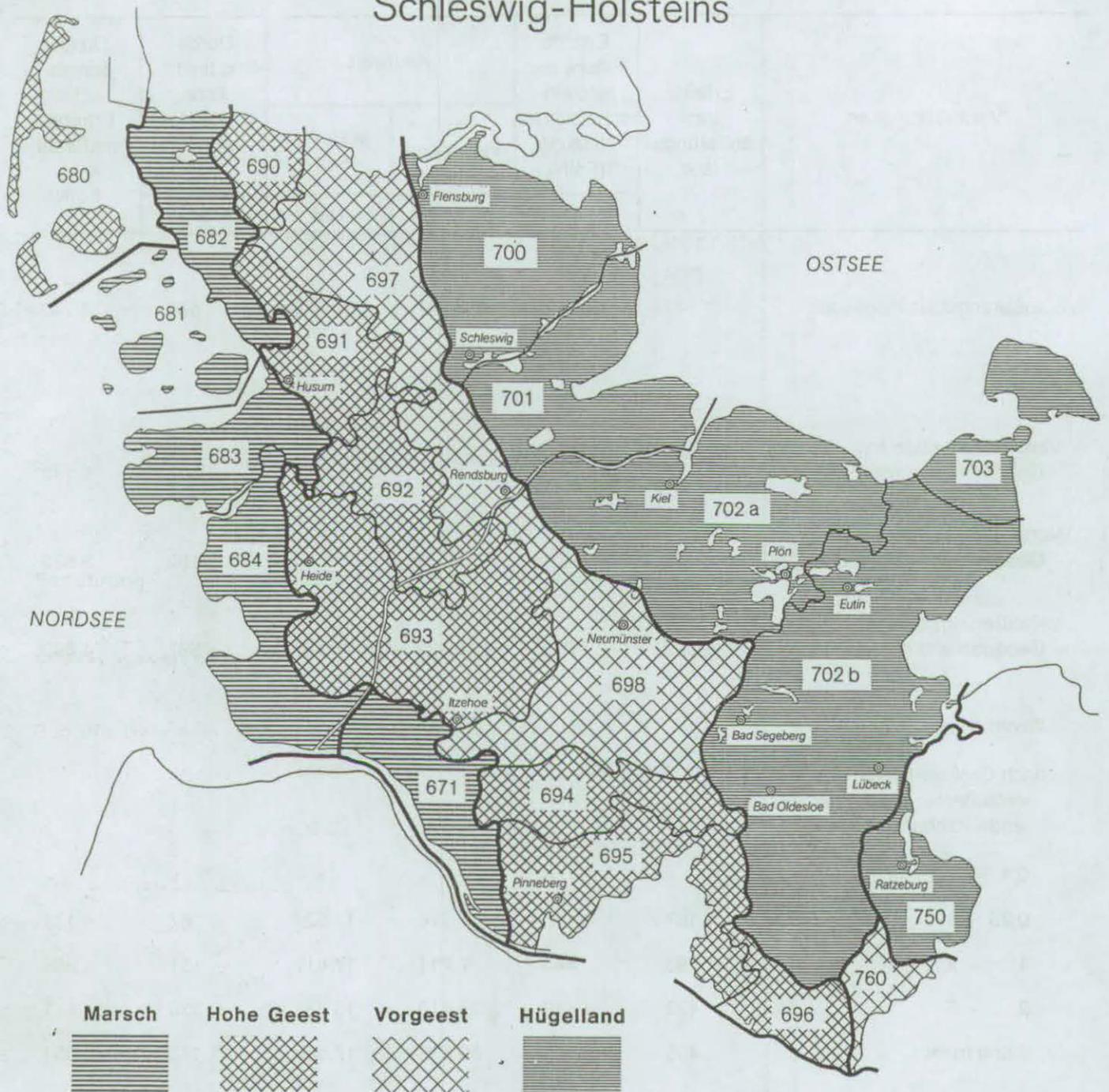
Die Ergebnisse der Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar sowie ohne Inventar werden nicht näher beschrieben, weil ihre Durchschnittswerte infolge großer Streubreite eine geringe Aussagekraft haben und eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Derartige Veräußerungen erfolgten nur in 29 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



### 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-Itzehoe 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 1995**

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		
			1000 DM	DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 347	8 024	150 647	(18 776)	596	4 743
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	6	449	.	.	7 488	5 112
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	23	501	.	.	2 180	3 589
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 318	7 073	121 632	17 197	537	4 802
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	-	-	-	-	-	-
0,25 - 1 "	167	113	1 974	17 528	67	4 133
1 - 2 "	293	443	7 711	17 417	151	4 288
2 - 5 "	423	1 416	22 410	15 832	335	4 441
5 und mehr "	435	5 102	89 536	17 549	1 173	4 961
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	34	121	1 517	12 564	355	1 715
20 - 30	216	893	13 202	14 787	413	2 588
30 - 40	387	1 651	26 591	16 107	427	3 499
40 - 50	260	1 500	25 285	16 856	577	4 519
50 - 60	154	1 003	17 789	17 741	651	5 455
60 - 70	116	935	18 029	19 275	806	6 558
70 und mehr	151	970	19 218	19 807	643	7 510

**2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1995**

Kreis Naturraum	Erfasste Ver- äuße- rungs- 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	9	47,39	1 248	26 328	764	527	3 445
Dithmarschen	136	631,03	10 457	16 572	329	464	5 044
Hzgt. Lauenburg	63	392,77	5 949	15 147	396	623	3 823
Nordfriesland	353	1 616,67	25 256	15 622	277	458	5 633
Ostholstein	97	1 169,55	22 802	19 496	333	1 206	5 849
Pinneberg	76	242,57	8 051	33 190	826	319	4 020
Plön	51	331,92	5 340	16 087	314	651	5 130
Rendsburg-Eckernförde	117	745,54	11 625	15 593	413	637	3 772
Schleswig-Flensburg	171	705,98	10 198	14 445	384	413	3 761
Segeberg	80	373,46	6 087	16 299	420	467	3 878
Steinburg	116	571,43	9 605	16 809	373	493	4 510
Stormarn	49	244,54	5 014	20 505	503	499	4 078
Kreise zusammen	1 309	7 025,48	120 384	17 135	356	537	4 811
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	26	89,67	1 627	18 139	251	345	7 232
Nordfriesische Marsch	75	302,44	5 153	17 036	263	403	6 469
Eiderstedter Marsch	94	634,60	9 735	15 340	223	675	6 892
Dithmarscher Marsch	44	289,12	6 189	21 407	340	657	6 303
Holsteinische Elbmarschen	50	249,30	3 587	14 388	234	499	6 033
Marsch zusammen	289	1 565,14	26 291	16 798	255	542	6 584
Nordfriesische Geestinseln	20	37,14	744	20 023	440	186	4 547
Lecker Geest	33	192,39	2 108	10 957	325	583	3 368
Bredstedt-Husumer Geest	92	317,80	5 091	16 020	426	345	3 762
Eider-Treene-Niederung	62	212,46	2 708	12 748	310	343	4 113
Heide-Itzehoer Geest	155	555,30	7 374	13 280	380	358	3 497
Barmstedt-Kisdorfer Geest	38	195,78	5 402	27 594	699	515	3 948
Hamburger Ring	59	167,88	6 787	40 430	1 052	285	3 844
Lauenburger Geest	13	27,12	581	21 420	627	209	3 416
Hohé Geest zusammen	472	1 705,87	30 796	18 053	486	361	3 716
Schleswiger Vorgeest	88	444,03	6 100	13 739	460	505	2 984
Holsteinische Vorgeest	77	391,16	5 688	14 542	464	508	3 136
Südmecklenburgische Niederungen	11	109,41	1 519	13 884	478	995	2 906
Vorgeest zusammen	176	944,60	13 308	14 088	464	537	3 038
Angeln	71	271,62	4 332	15 950	353	383	4 520
Schwansen, Dänischer Wohld	25	125,44	2 239	17 846	407	502	4 390
Nordoldenburg und Fehmarn	33	597,62	14 018	23 457	336	1 811	6 977
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	79	624,73	10 857	17 379	365	791	4 756
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	160	1 137,67	18 511	16 271	360	711	4 515
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	13	100,17	1 280	12 781	326	771	3 924
Hügelland zusammen	381	2 857,25	51 238	17 932	355	750	5 057
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1 318</b>	<b>7 072,86</b>	<b>121 632</b>	<b>17 197</b>	<b>358</b>	<b>537</b>	<b>4 802</b>

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1984 - 1995

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			1 000 DM	DM		
<b>Veräußerungsfälle insgesamt</b>						
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
1995	1 347	8 024	150 647	(18 776)	596	4 743
<b>davon</b>						
<b>Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar</b>						
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
1995	6	449	.	.	7 488	5 112
<b>Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar</b>						
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
1995	23	501	.	.	2 180	3 589
<b>Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar</b>						
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
1995	1 318	7 073	121 632	17 197	537	4 802