

M I 7 - j/96

Ausgegeben am 05.06.1997

**Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke
in Schleswig-Holstein 1996**

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 1985 bis 1996	8

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1996. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1996 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1985 bis 1995 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 1 295 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar registriert. Dies waren 2 % weniger als im Jahre 1995. Die veräußerte Fläche entsprach mit knapp 7 100 ha der des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN war um gut 700 DM höher als 1995. Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl der veräußerten Flächen lag mit 4 656 je ha FdLN unter der des Vorjahres (4 800).

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von weniger als 12 000 DM in den Südmecklenburgischen Niederungen bis 33 000 DM in Nordoldenburg / Fehmarn und im Hamburger Ring auf. In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich.

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.

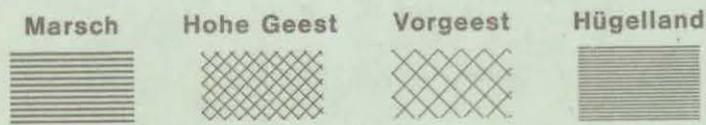
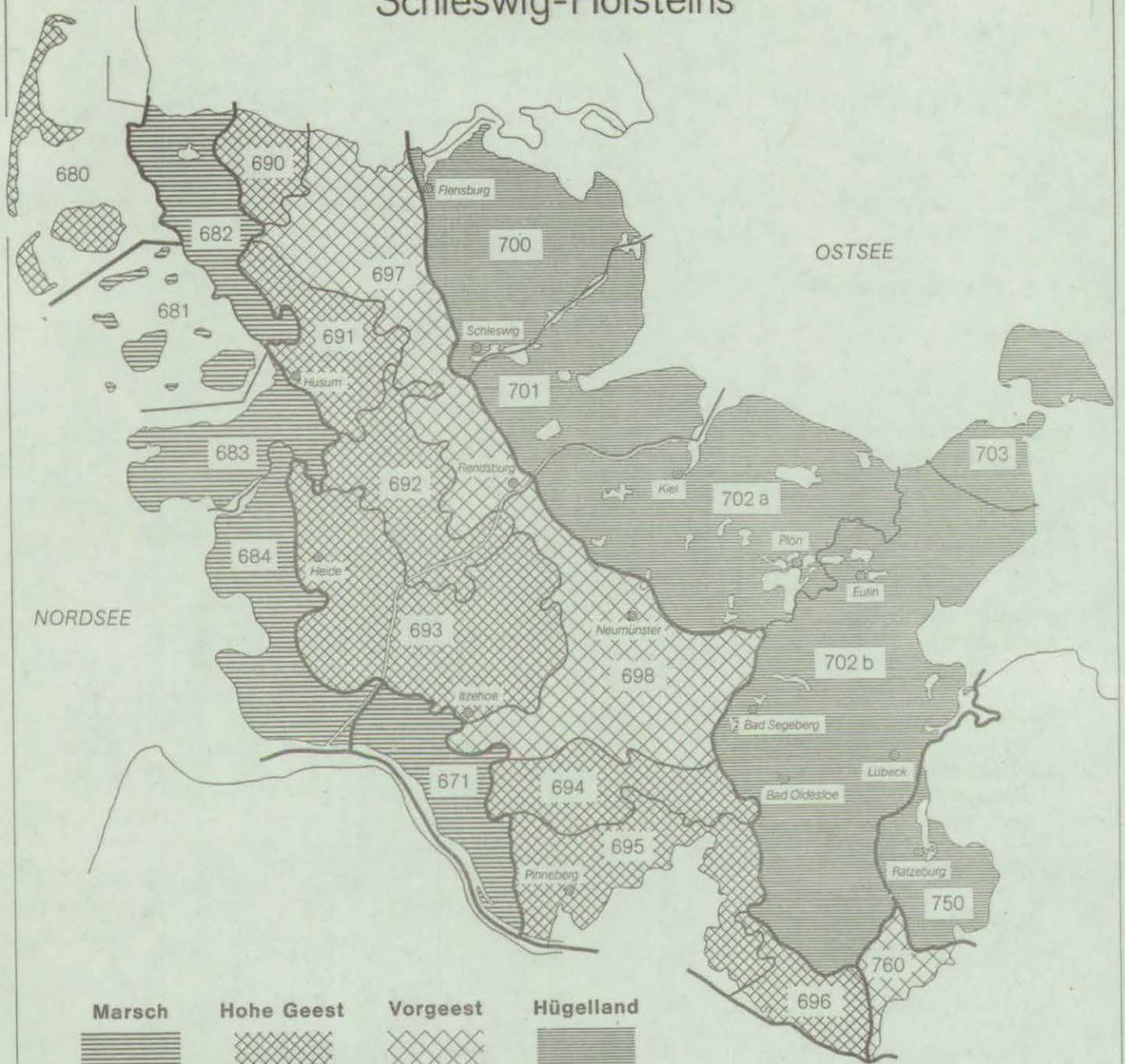
Die Ergebnisse der Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar sowie ohne Inventar werden nicht näher beschrieben, weil ihre Durchschnittswerte infolge großer Streubreite eine geringe Aussagekraft haben und eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Derartige Veräußerungen erfolgten nur in 16 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 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.

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-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)

D 5070 Stat. LA S-H

**1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein 1996**

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt 1000 DM	je Hektar FdIN DM		
			Veräußerungsfälle insgesamt	1 311		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	2	83	.	.	4 169	3 642
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	14	665	.	.	4 753	4 294
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 295	7 079	126 897	17 925	547	4 656
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	6	1	22	19 778	19	5 376
0,25 - 1 "	112	73	1 272	17 507	65	4 109
1 - 2 "	271	397	6 373	16 035	147	4 164
2 - 5 "	481	1 554	24 848	15 991	323	4 282
5 und mehr "	425	5 054	94 382	18 673	1 189	4 818
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	31	103	1 581	15 281	334	1 696
20 - 30	230	1 044	16 369	15 673	454	2 612
30 - 40	393	1 862	29 121	15 638	474	3 498
40 - 50	241	1 089	17 483	16 059	452	4 561
50 - 60	185	1 512	28 240	18 672	818	5 370
60 - 70	105	582	10 313	17 714	554	6 522
70 und mehr	110	886	23 790	26 849	806	7 518

**2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1996**

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	8	126,58	2 512	19 849	455	1 582	4 359
Dithmarschen	168	748,91	11 938	15 940	306	446	5 201
Hzgt. Lauenburg	41	224,16	3 489	15 563	352	547	4 422
Nordfriesland	333	1 277,64	20 098	15 730	318	384	4 940
Ostholstein	71	986,93	25 150	25 484	408	1 390	6 249
Pinneberg	67	223,8	5 761	25 741	736	334	3 497
Plön	47	392,08	6 792	17 324	329	834	5 260
Rendsburg-Eckernförde	129	797,52	12 073	15 138	401	618	3 772
Schleswig-Flensburg	197	1 097,05	17 767	16 195	424	557	3 817
Segeberg	59	226,99	4 149	18 279	541	385	3 378
Steinburg	135	714,39	10 334	14 466	335	529	4 319
Stormarn	40	263,43	6 833	25 940	592	659	4 383
Kreise zusammen	1 287	6 952,9	124 384	17 890	384	540	4 662
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	20	79,15	1 694	21 400	304	396	7 029
Nordfriesische Marsch	59	232,29	3 435	14 786	252	394	5 871
Eiderstedter Marsch	65	290,65	4 548	15 648	228	447	6 871
Dithmarscher Marsch	61	368,79	7 336	19 893	304	605	6 554
Holsteinische Elbmarschen	45	277,18	4 140	14 936	255	616	5 866
Marsch zusammen	250	1 248,07	21 153	16 949	266	499	6 378
Nordfriesische Geestinseln	26	64,16	1 250	19 474	414	247	4 707
Lecker Geest	34	169,06	2 086	12 340	368	497	3 354
Bredstedt-Husumer Geest	110	355,85	5 666	15 921	479	324	3 323
Eider-Treene-Niederung	64	321,91	4 439	13 791	326	503	4 235
Heide-Itzehoer Geest	174	762,53	10 111	13 260	388	438	3 422
Barmstedt-Kisdorfer Geest	63	283,86	5 678	20 002	567	451	3 529
Hamburger Ring	41	139,45	4 659	33 407	949	340	3 520
Lauenburger Geest	4	17,80	383	21 538	454	445	4 743
Hohe Geest zusammen	516	2 114,62	34 272	16 207	451	410	3 595
Schleswiger Vorgeest	134	714,03	10 609	14 858	472	533	3 146
Holsteinische Vorgeest	66	287,95	4 164	14 459	488	436	2 964
Südmecklenburgische Niederungen	10	16,96	202	11 927	331	170	3 601
Vorgeest zusammen	210	1 018,93	14 974	14 696	474	485	3 102
Angeln	65	340,99	6 126	17 965	384	525	4 676
Schwansen, Dänischer Wohld	39	287,17	5 552	19 335	412	736	4 693
Nordoldenburg und Fehmarn	30	521,93	17 016	32 602	453	1 740	7 195
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	75	619,38	10 476	16 913	339	826	4 992
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	99	800,67	15 380	19 209	397	809	4 843
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	11	127,71	1 947	15 250	338	1 161	4 507
Hügelland zusammen	319	2 697,86	56 498	20 942	397	846	5 279
Schleswig-Holstein	1 295	7 079,48	126 897	17 925	385	547	4 656

**3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1985 - 1996**

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			ha	1 000 DM		
Veräußerungsfälle insgesamt						
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
1996	1 311	7 828	148 684	(18 993)	597	4 615
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1996	2	83	.	.	4 169	3 642
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1995	14	665	.	.	4 753	4 294
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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	1 678	8 692	170 421	19 607	518	4 340
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
1996	1 295	7 079	126 897	17 925	547	4 656