

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1997

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 1 039 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar registriert. Dies waren 20 % weniger als im Jahre 1996. Die veräußerte Fläche lag mit 5 700 ha um 19 % unter der des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN war um gut 800 DM höher als 1996 (+ 4,7 %). Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl der veräußerten Flächen lag mit 4 592 je ha FdIN unter der des Vorjahres (4 656).

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von gut 10 000 DM in den Südmecklenburgischen Niederungen bis 36 200 DM in Nordoldenburg/Fehmarn und 37 300 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 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 18 Fällen, deren Kaufwerte im wesentlichen von ganz individuellen Verhältnissen (u. a. unterschiedlichem Gebäudebestand) geprägt sind.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Ergebnisse	1
Einführung	2
Erfassungsbereich	2
Begriffe und Definitionen	3
Zeichenerklärung	3
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 1986 bis 1997	7
Grafik	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmeßzahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 1997	8
Karte	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	4

Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1997. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1997 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1986 bis 1996 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 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.

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 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 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.

Zeichenerklärung

- = keine Angaben

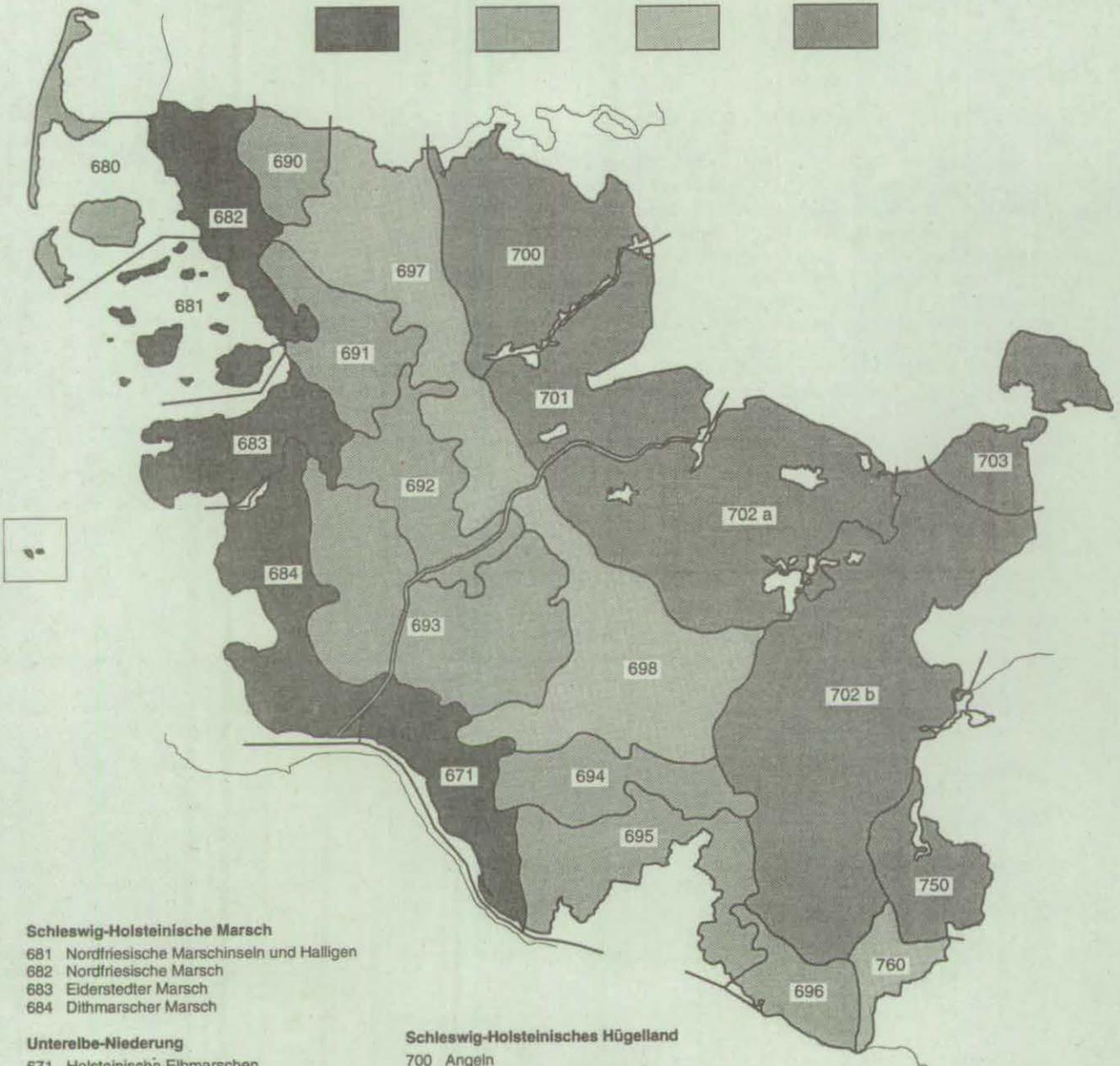
· = Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten

(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-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-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- 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)

109710 Stat.LA S-H

**1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein 1997**

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	1 057	6 789	141 888	(20 900)	642	4 645
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	6	320	.	.	5 338	4 838
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	12	730	.	.	6 080	4 984
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 039	5 739	107 737	18 773	552	4 592
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	4	1	16	21 058	19	4 459
0,25 - 1 "	113	76	1 465	19 396	67	4 222
1 - 2 "	210	305	5 012	16 411	145	4 079
2 - 5 "	353	1 154	20 097	17 417	327	4 339
5 und mehr "	359	4 203	81 146	19 305	1 171	4 705
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	25	74	1 428	19 299	296	1 772
20 - 30	176	824	11 664	14 155	468	2 609
30 - 40	314	1 503	24 390	16 227	479	3 493
40 - 50	197	1 144	20 974	18 329	581	4 528
50 - 60	165	1 150	22 560	19 621	697	5 397
60 - 70	75	502	11 708	23 310	670	6 593
70 und mehr	87	541	15 012	27 729	622	7 614

**2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1997**

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- maßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
Kreisfreie Städte zusammen	8	59,26	1 361	22 964	641	741	3 583
Dithmarschen	104	511,94	9 744	19 033	338	492	5 624
Hzgt. Lauenburg	43	377,58	6 115	16 194	397	878	4 077
Nordfriesland	218	1 118,12	18 650	16 680	309	513	5 390
Ostholstein	93	754,71	18 677	24 747	451	812	5 486
Pinneberg	56	157,43	4 979	31 628	909	281	3 479
Plön	25	191,47	3 395	17 731	336	766	5 273
Rendsburg-Eckernförde	109	655,81	10 084	15 376	392	602	3 926
Schleswig-Flensburg	148	778,53	13 217	16 977	444	526	3 823
Segeberg	72	329,72	5 576	16 910	524	458	3 225
Steinburg	117	497,97	7 965	15 995	402	426	3 976
Stormarn	46	306,32	7 976	26 037	569	666	4 579
Kreise zusammen	1 031	5 679,6	106 376	18 729	407	551	4 602
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	6	33,96	468	(13 779)	254	566	5 426
Nordfriesische Marsch	59	289,98	4 616	15 920	270	491	5 893
Eiderstedter Marsch	53	396,02	7 199	18 178	259	747	7 010
Dithmarscher Marsch	43	258,85	6 722	25 970	369	602	7 048
Holsteinische Elbmarschen	34	118,76	2 311	19 463	332	349	5 862
Marsch zusammen	195	1 097,57	21 317	19 422	297	563	6 550
Nordfriesische Geestinseln	12	32,61	664	20 374	481	272	4 236
Lecker Geest	24	177,36	2 171	12 242	359	739	3 413
Bredstedt-Husumer Geest	60	185,44	3 247	17 508	437	309	4 002
Eider-Treene-Niederung	41	195,28	2 699	13 819	340	476	4 067
Heide-Itzehoer Geest	125	535,40	7 473	13 958	407	428	3 432
Barmstedt-Kisdorfer Geest	43	171,69	3 327	19 379	583	399	3 326
Hamburger Ring	36	107,76	4 021	37 318	1 047	299	3 566
Lauenburger Geest	11	98,11	1 879	19 149	470	892	4 073
Hohe Geest zusammen	352	1 503,65	25 481	16 946	466	427	3 639
Schleswiger Vorgeest	74	425,17	6 713	15 789	499	575	3 165
Holsteinische Vorgeest	74	329,37	4 700	14 270	481	445	2 969
Südmecklenburgische Niederungen	4	67,77	682	10 066	374	1 694	2 689
Vorgeest zusammen	152	822,31	12 095	14 709	483	541	3 047
Angeln	69	313,94	5 764	18 358	414	455	4 437
Schwansen, Dänischer Wohld	37	214,53	3 988	18 590	420	580	4 425
Nordoldenburg und Fehmarn	28	267,52	9 674	36 161	567	955	6 374
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	58	447,48	7 341	16 405	355	772	4 623
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	136	978,34	20 605	21 061	445	719	4 730
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	12	93,52	1 472	15 738	334	779	4 709
Hügelland zusammen	340	2 315,34	48 843	21 095	437	681	4 830
Schleswig-Holstein	1 039	5 738,87	107 737	18 773	409	552	4 592

**3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1986 - 1997**

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		
Veräußerungsfälle insgesamt						
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
1997	1 057	6 789	141 888	(20 900)		4 645
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
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
1997	6	320	.	.	5 338	4 838
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
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
1996	14	665	.	.	4 753	4 294
1997	12	730	.	.	6 080	4 984
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
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
1997	1 039	5 739	107 737	18 773	552	4 592

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha
und Ertragsmeßzahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 1997

