

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1999

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 1 192 Veräußerungsfälle mit insgesamt 6 400 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar registriert. Die veräußerte Fläche und die Zahl der Veräußerungsfälle lagen über der des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN war mit 22 134 DM je ha FdIN um nahezu 1 400 DM höher als 1998. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag mit 4 609 je ha FdIN über der des Vorjahres (4 530).

Regional wiesen die Kaufwerte eine große Spanne von 13 500 DM in der Lecker Geest bis 36 000 DM im Hamburger Ring und 39 600 DM in Nordoldenburg/Fehmarn 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 13 Fällen, und umfassten 497 ha FdIN, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichem Gebäudebestand) geprägt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Ergebnisse	1
Einführung	2
Erfassungsbereich	2
Begriffe und Definitionen	3
Zeichenerklärung	3
Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 1999	5
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 1999	6
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 bis 1999	7
Grafik	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, deren durchschnittlichen Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 1999	8
Karte	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	4

Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1999. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1999 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1998 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 Nachlassenteilung 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 Grunderwerbssteuer, 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.

Zeichenerklärung

- = keine Angaben

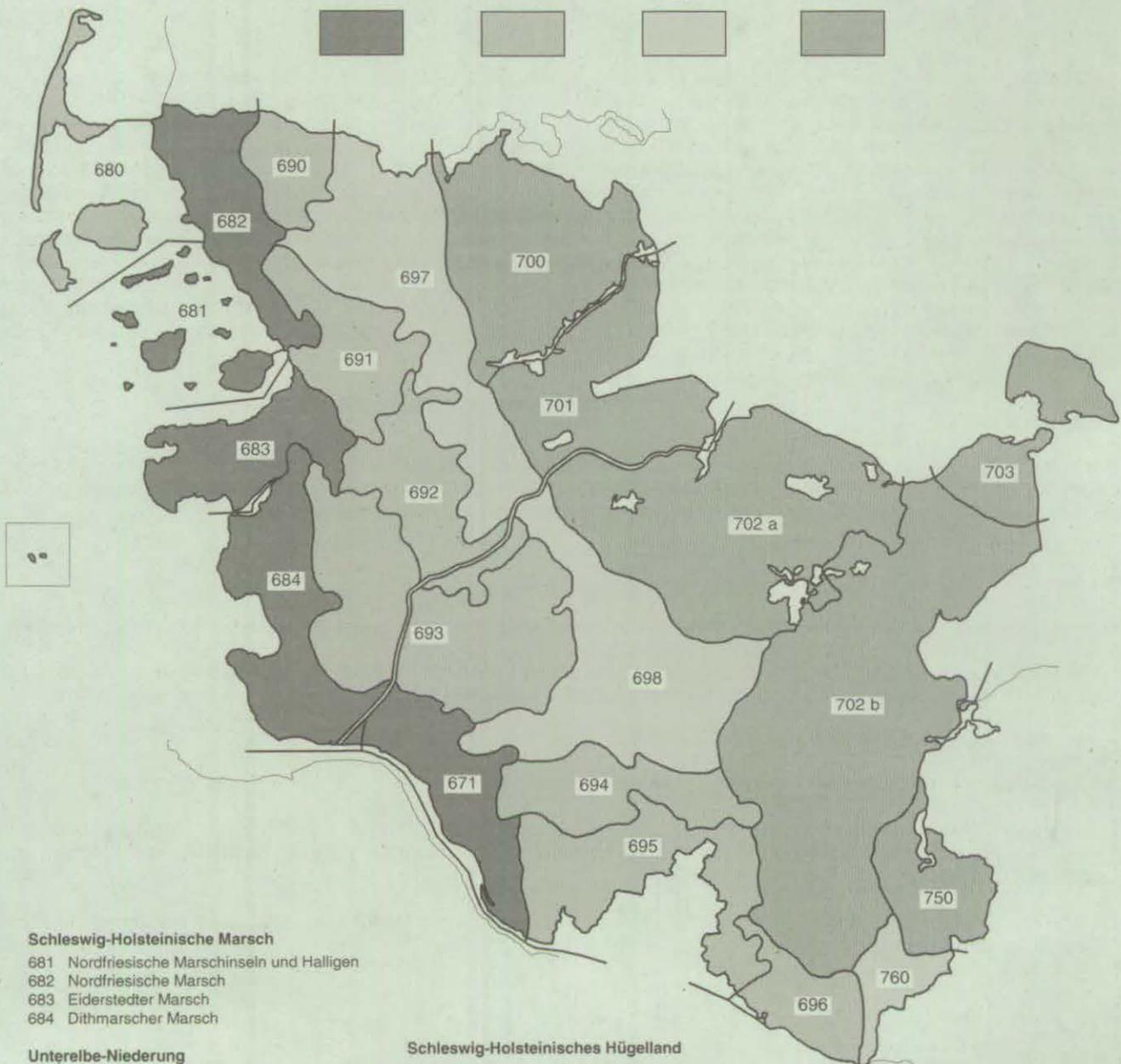
• = Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten

(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 1999**

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	1 205		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	4	223	.	.	5 586	4 801
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	9	274	.	.	3 039	4 991
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 192	6 406	141 798	22 134	537	4 609
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	12	2	44	20 012	18	4 529
0,25 - 1 "	115	78	1 487	19 169	67	4 219
1 - 2 "	253	373	7 299	19 563	147	4 334
2 - 5 "	413	1 343	27 381	20 387	325	4 330
5 und mehr "	399	4 610	105 587	22 902	1 155	4 719
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	31	126	1 974	15 728	405	1 822
20 - 30	187	823	14 230	17 299	440	2 570
30 - 40	363	1 829	35 318	19 308	504	3 465
40 - 50	221	1 141	23 420	20 530	516	4 533
50 - 60	178	1 107	25 734	23 249	622	5 468
60 - 70	112	803	23 208	28 895	717	6 554
70 und mehr	100	578	17 914	30 982	578	7 533

**2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1999**

Kreis Naturraum	Erfasste Ver- äuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall a	Durch- schnitt- liche Ertrags- messza- hl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
Kreisfreie Städte zusammen	3	11,73	351	29 906	654	391	4 576
Dithmarschen	148	695,17	14 590	20 988	406	470	5 173
Hzgt. Lauenburg	33	181,19	4 628	25 542	634	549	4 026
Nordfriesland	258	1 240,55	22 021	17 751	352	481	5 048
Ostholstein	88	828,47	24 509	29 584	523	941	5 659
Pinneberg	87	307,12	10 653	34 686	853	353	4 065
Plön	53	335,81	7 645	22 767	435	634	5 228
Rendsburg-Eckernförde	127	681,97	11 911	17 466	460	537	3 793
Schleswig-Flensburg	153	927,91	17 454	18 810	510	606	3 687
Segeberg	75	380,43	9 350	24 578	639	507	3 845
Steinburg	100	476,61	10 027	21 037	441	477	4 769
Stormarn	67	339,36	8 659	25 517	599	507	4 262
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	8	22,65	440	19 416	255	283	7 629
Nordfriesische Marsch	65	315,05	5 882	18 669	313	485	5 968
Eiderstedter Marsch	48	287,37	5 533	19 252	267	599	7 199
Dithmarscher Marsch	53	325,18	9 426	28 986	429	614	6 757
Holsteinische Elbmarschen	39	236,06	6 620	28 044	442	605	6 347
Marsch zusammen	213	1 186,31	27 900	23 518	357	557	6 590
Nordfriesische Geestinseln	11	34,36	710	20 679	373	312	5 550
Lecker Geest	34	203,45	2 752	13 526	418	598	3 237
Bredstedt-Husumer Geest	82	299,34	5 365	17 921	514	365	3 485
Eider-Treene-Niederung	46	177,09	2 765	15 613	417	385	3 744
Heide-Itzehoer Geest	147	571,62	8 205	14 355	400	389	3 590
Barmstedt-Kisdorfer Geest	39	160,77	3 482	21 659	584	412	3 710
Hamburger Ring	81	296,50	10 666	35 973	949	366	3 791
Lauenburger Geest	6	54,06	1 859	34 397	987	901	3 484
Hohe Geest zusammen	446	1 797,19	35 805	19 923	549	403	3 626
Schleswiger Vorgeest	97	643,60	10 475	16 276	568	664	2 865
Holsteinische Vorgeest und Südmecklenburgische Niederungen	71	282,12	5 055	17 917	547	397	3 273
Vorgeest zusammen	168	925,72	15 530	16 776	561	551	2 989
Angeln	60	326,20	7 308	22 403	474	544	4 726
Schwansen, Dänischer Wohld	35	267,71	4 965	18 546	389	765	4 762
Nordoldenburg und Fehmarn	30	391,18	15 481	39 574	604	1 304	6 551
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	96	615,20	14 182	23 052	498	641	4 631
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	137	842,23	19 045	22 613	483	615	4 678
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	7	54,60	1 583	28 993	620	780	4 677
Hügelland zusammen	365	2 497,11	62 564	25 054	504	684	4 975
Schleswig-Holstein	1 192	6 406,33	141 798	22 134	480	537	4 609

**3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
in Schleswig-Holstein 1974 - 1999**

Jahr	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmesszahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
1974	1 306	5 839	65 487	11 215	257	447	4 370
1975	1 733	6 837	80 503	11 775	264	394	4 453
1976	1 452	5 020	70 254	13 995	316	346	4 430
1977	1 376	4 821	85 422	17 718	410	350	4 317
1978	1 201	4 410	94 561	21 442	510	367	4 203
1979	1 146	3 951	97 558	24 694	569	345	4 341
1980	1 077	3 791	105 584	27 851	638	352	4 366
1981	981	4 032	106 449	26 403	589	411	4 481
1982	1 354	6 094	138 153	22 672	518	450	4 376
1983	1 282	5 542	130 555	23 558	531	432	4 437
1984	1 570	6 792	156 911	23 101	525	433	4 404
1985	1 704	7 461	165 463	22 176	516	438	4 296
1986	1 753	8 194	169 620	20 701	475	467	4 356
1987	1 678	8 692	170 421	19 607	452	518	4 340
1988	1 753	8 846	162 497	18 369	419	505	4 383
1989	1 628	7 770	145 666	18 746	418	477	4 488
1990	1 333	6 708	126 389	18 843	423	503	4 457
1991	1 653	8 740	144 962	16 586	376	529	4 411
1992	1 735	9 163	141 346	15 425	350	528	4 410
1993	1 630	9 013	136 966	15 196	334	553	4 544
1994	1 378	7 771	121 527	15 639	350	564	4 469
1995	1 318	7 073	121 632	17 197	358	537	4 802
1996	1 295	7 079	126 897	17 925	385	547	4 656
1997	1 039	5 739	107 737	18 773	409	552	4 592
1998	1 132	5 845	121 263	20 747	458	516	4 530
1999	1 192	6 406	141 798	22 134	480	537	4 609

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 1999

