

### **Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2000**

#### **Ergebnisse**

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 244 Veräußerungsfälle, darunter 1 237 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 6 200 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) registriert. Die Anzahl der Veräußerungsfälle war um 3,8 % größer als im Jahr 1999, die veräußerte Fläche lag um 3 % unter der des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 21 991 DM je ha FdIN geringfügig niedriger als 1999. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach mit 4 610 je ha FdIN der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 13 500 DM in der Eider-Treene-Niederung und 13 800 in der Lecker Geest bis 32 800 DM im Hamburger Ring und 46 500 DM im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn auf. In den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich. In den ertragsstarken Ackerbaugebieten des Hügellandes und der Marsch stiegen sie leicht an, während sie in den Grünlandgebieten des Landes rückläufig waren.

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 7 Fällen, und umfassten 341 ha FdIN, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichem Gebäudebestand) geprägt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Ergebnisse .....	1
Einführung .....	2
Erfassungsbereich .....	2
Begriffe und Definitionen .....	3
Zeichenerklärung .....	3
<b>Tabellen</b>	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein .....	5
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen .....	6
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2000 .....	7
<b>Grafik</b>	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, deren durchschnittlichen Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2000 .....	8
<b>Karte</b>	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein .....	4

## **Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2000. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2000 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1999 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 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.

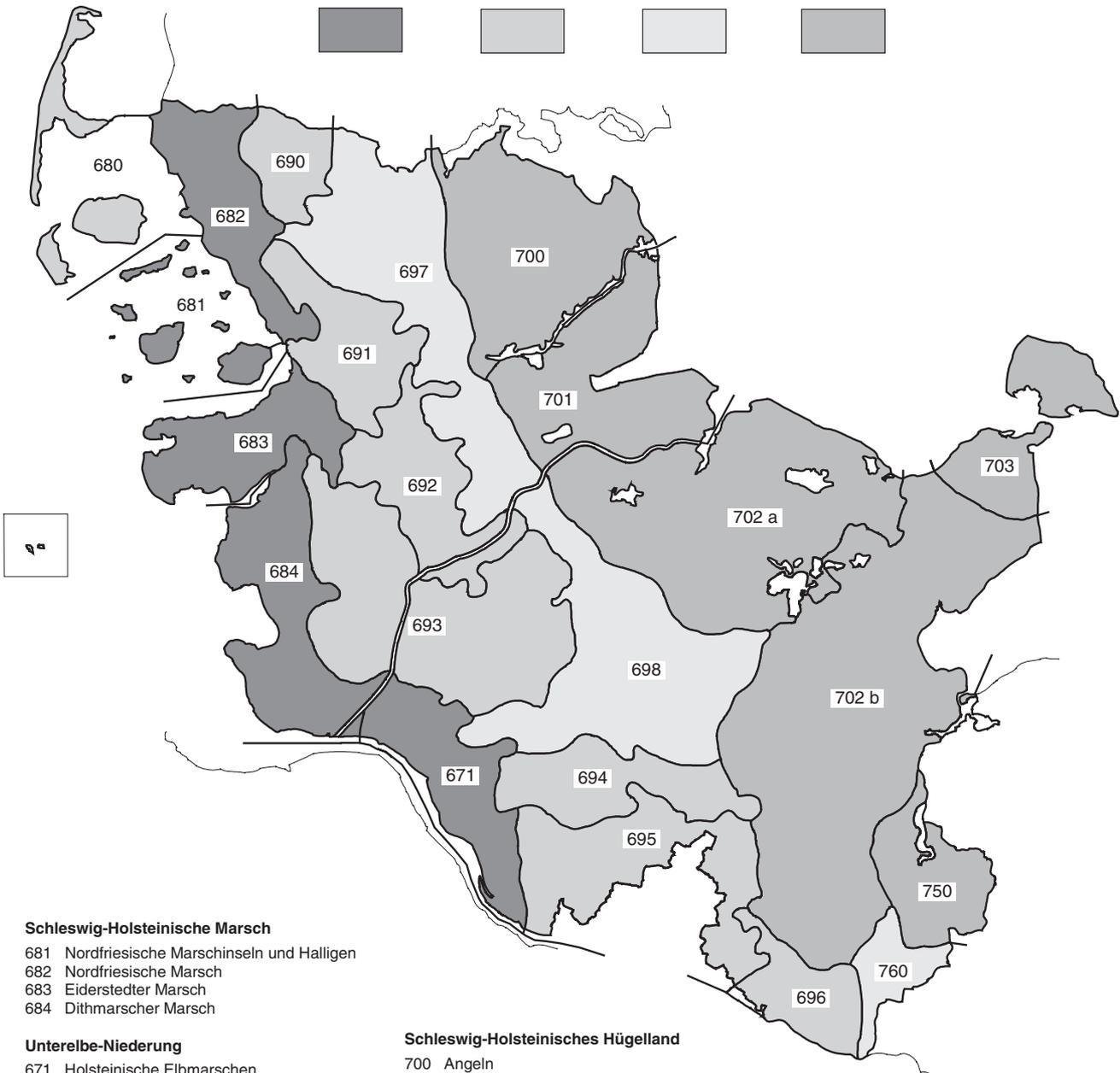
## Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhaltend
- (Zahl) = eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren
- × = Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll

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-Itzehoer 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)

130008 Stat.LA S-H

### 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2000

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	1 244	6 554	153 757	(23 462)	527	4 644
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	7	341	.	.	4 871	5 265
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 237	6 213	136 631	21 991	502	4 610
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	5	1	24	29 828	16	3 600
0,25 - 1 "	120	86	1 747	20 414	71	3 970
1 - 2 "	281	416	7 736	18 585	148	4 361
2 - 5 "	453	1 452	29 249	20 146	320	4 412
5 und mehr "	378	4 259	97 875	22 983	1 127	4 714
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	27	103	1 585	15 410	381	1 689
20 - 30	199	916	15 389	16 802	460	2 511
30 - 40	362	1 554	29 177	18 774	429	3 487
40 - 50	233	1 046	21 574	20 618	449	4 425
50 - 60	184	1 238	30 839	24 917	673	5 348
60 - 70	109	617	16 129	26 151	566	6 461
70 und mehr	123	739	21 939	29 673	601	7 456

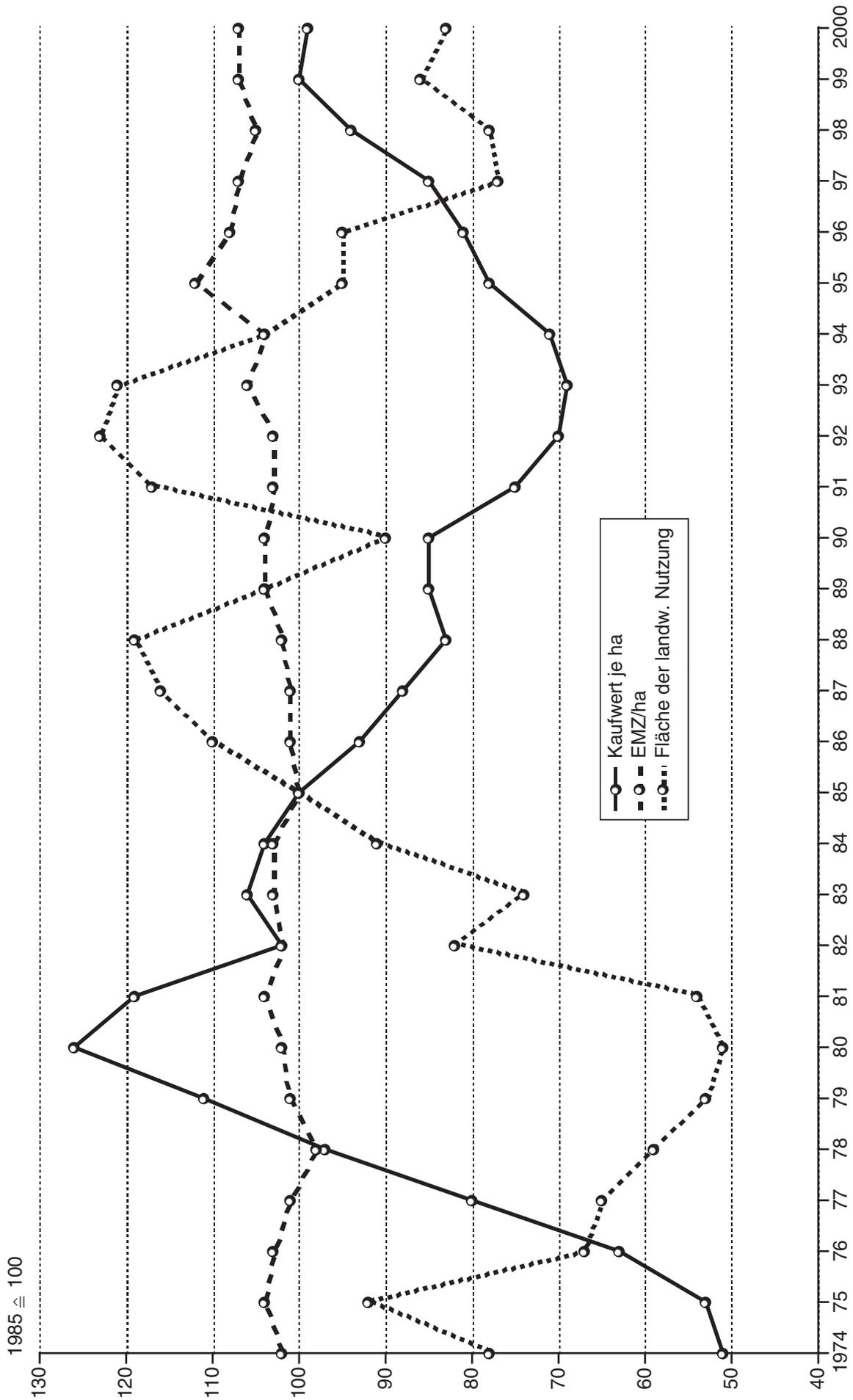
## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2000

Kreis Naturraum	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		
Kreisfreie Städte zusammen	–	–	–	–	–	–	–
Dithmarschen	150	652,65	14 798	22 674	416	435	5 452
Hzgt. Lauenburg	16	85,62	1 810	21 134	560	535	3 773
Nordfriesland	319	1 332,18	24 455	18 357	351	418	5 234
Ostholstein	64	446,68	13 031	29 174	540	698	5 404
Pinneberg	92	338,23	9 875	29 196	764	368	3 821
Plön	58	471,32	12 547	26 622	516	813	5 161
Rendsburg-Eckernförde	141	715,96	12 130	16 942	464	508	3 648
Schleswig-Flensburg	177	949,46	17 865	18 816	484	536	3 889
Segeberg	88	446,46	11 202	25 091	677	507	3 707
Steinburg	74	434,19	8 670	19 969	415	587	4 816
Stormarn	58	340,3	10 248	30 115	642	587	4 689
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	13	73,35	1 951	26 604	355	564	7 493
Nordfriesische Marsch	67	305,85	5 826	19 049	310	456	6 141
Eiderstedter Marsch	70	378,61	7 048	18 615	280	541	6 645
Dithmarscher Marsch	59	376,72	10 975	29 133	448	639	6 505
Holsteinische Elbmarschen	44	281,42	6 683	23 748	403	640	5 894
Marsch zusammen	253	1 415,96	32 484	22 941	359	560	6 394
Nordfriesische Geestinseln	16	36,35	783	21 552	458	227	4 704
Lecker Geest	28	98,38	1 360	13 823	387	351	3 575
Bredstedt-Husumer Geest	112	401,84	6 934	17 255	471	359	3 660
Eider-Treene-Niederung	72	298,83	4 023	13 461	338	415	3 985
Heide-Itzehoer Geest	109	446,01	6 796	15 238	437	409	3 485
Barmstedt-Kisdorfer Geest	46	214,94	5 116	23 804	711	467	3 348
Hamburger Ring	78	246,14	8 084	32 844	914	316	3 595
Lauenburger Geest	4	8,85	x	x	x	221	3 948
Hohe Geest zusammen	465	1 751,35	33 517	19 138	526	377	3 642
Schleswiger Vorgeest	106	570,47	9 033	15 835	547	538	2 897
Holsteinische Vorgeest	67	230,36	3 762	16 331	609	344	2 681
Südmecklenburgische Niederungen	4	26,85	433	16 124	550	671	2 931
Vorgeest zusammen	177	827,67	13 228	15 982	563	468	2 838
Angeln	73	361,77	8 484	23 452	479	496	4 895
Schwansen, Dänischer Wohld	37	250,25	5 118	20 451	453	676	4 510
Nordoldenburg und Fehmarn	11	145,77	6 778	46 495	664	1 325	7 002
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	90	665,56	17 102	25 696	533	740	4 821
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	125	760,34	19 154	25 191	533	608	4 723
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	6	34,37	767	22 304	550	573	4 055
Hügelland zusammen	342	2 218,07	57 402	25 879	529	649	4 896
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1 237</b>	<b>6 213,04</b>	<b>136 631</b>	<b>21 991</b>	<b>477</b>	<b>502</b>	<b>4 610</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2000

Jahr	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Fall	Durchschnittliche Ertragsmesszahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 DM	DM	DM	a	
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
2000	1 237	6 213	136 631	21 991	477	502	4 610

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2000



330113 Stat.LA S-H