



## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2002

### Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 139 Veräußerungsfälle registriert. Darunter waren 1 131 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 6 273 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN), ihre Anzahl war um 6 % und die dabei veräußerte Fläche um 16 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 11 462 EUR je ha FdIN um 1,5 % niedriger als 2001. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach annähernd der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 5 835 EUR in der Eider-Treene-Niederung bis 18 300 EUR im Hamburger Ring und 22 300 EUR im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn auf. Gegenüber dem Vorjahr veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte in den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes 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 8 Fällen und umfassten 274 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

## **Tabellen**

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 - 2002 .....	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 2002 .....	8
--	---

## **Karte**

Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein .....	4
--	---

## **Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2002. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2002 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2001 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 EUR 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.

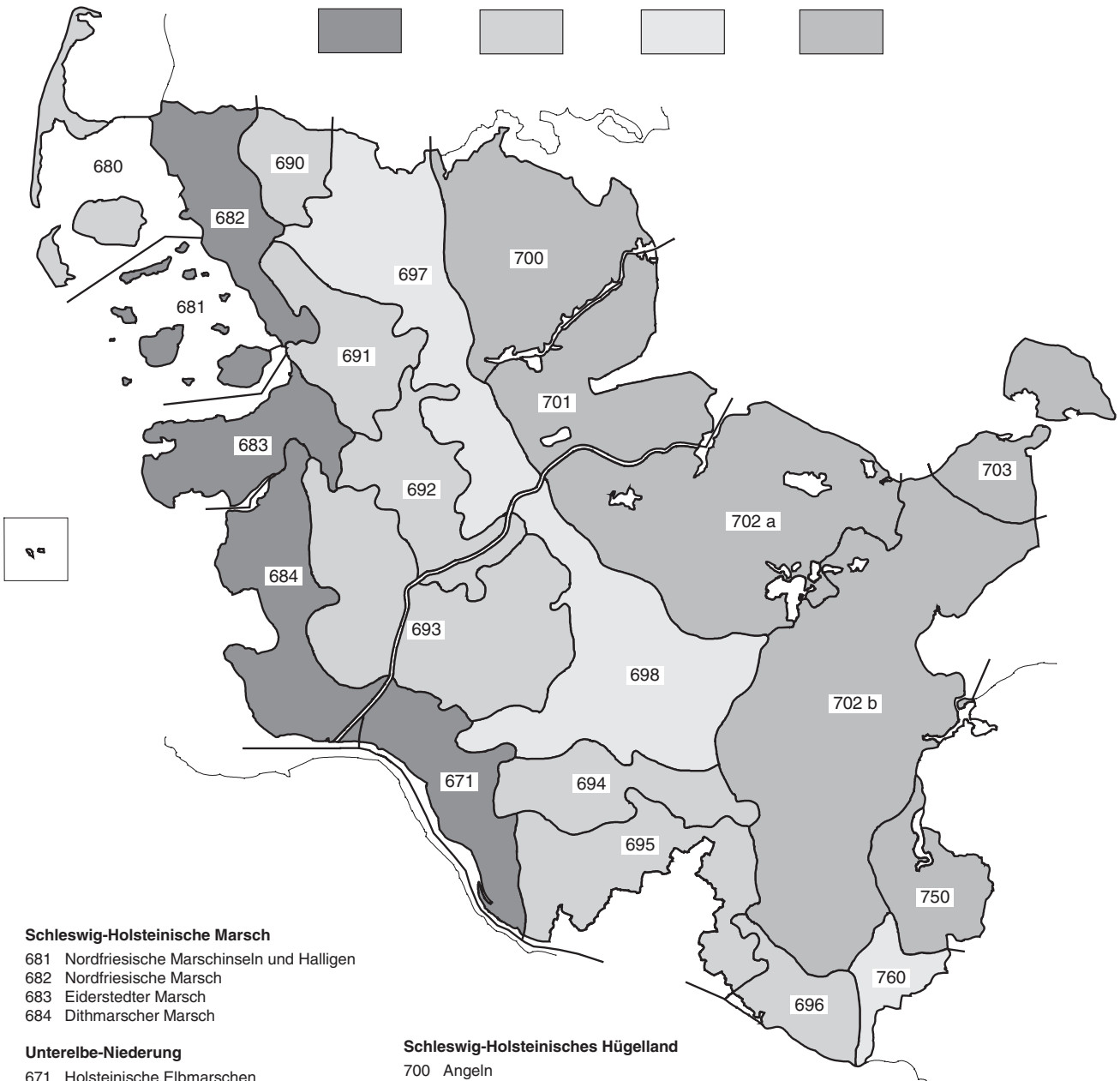
## Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zuhalten
- (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-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- 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)

130208 Stat.LA S-H

**1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein 2002**

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt 1000 EUR	je Hektar FdIN EUR		
			Veräußerungsfälle insgesamt	1 139		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	8	274	.	.	3 430	50
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 131	6 273	71 896	11 462	555	45
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	6	1	16	14 159	19	45
0,25 - 1 "	110	73	867	11 934	66	41
1 - 2 "	229	339	3 764	11 091	148	44
2 - 5 "	387	1 256	12 608	10 037	325	44
5 und mehr "	399	4 603	54 641	11 870	1 154	45
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	22	60	414	6 906	272	17
20 - 30	171	891	7 972	8 945	521	25
30 - 40	365	1 917	18 965	9 890	525	35
40 - 50	216	1 295	14 768	11 405	599	45
50 - 60	163	1 040	14 632	14 069	638	54
60 - 70	89	485	6 577	13 574	544	64
70 und mehr	105	584	8 567	14 659	557	76

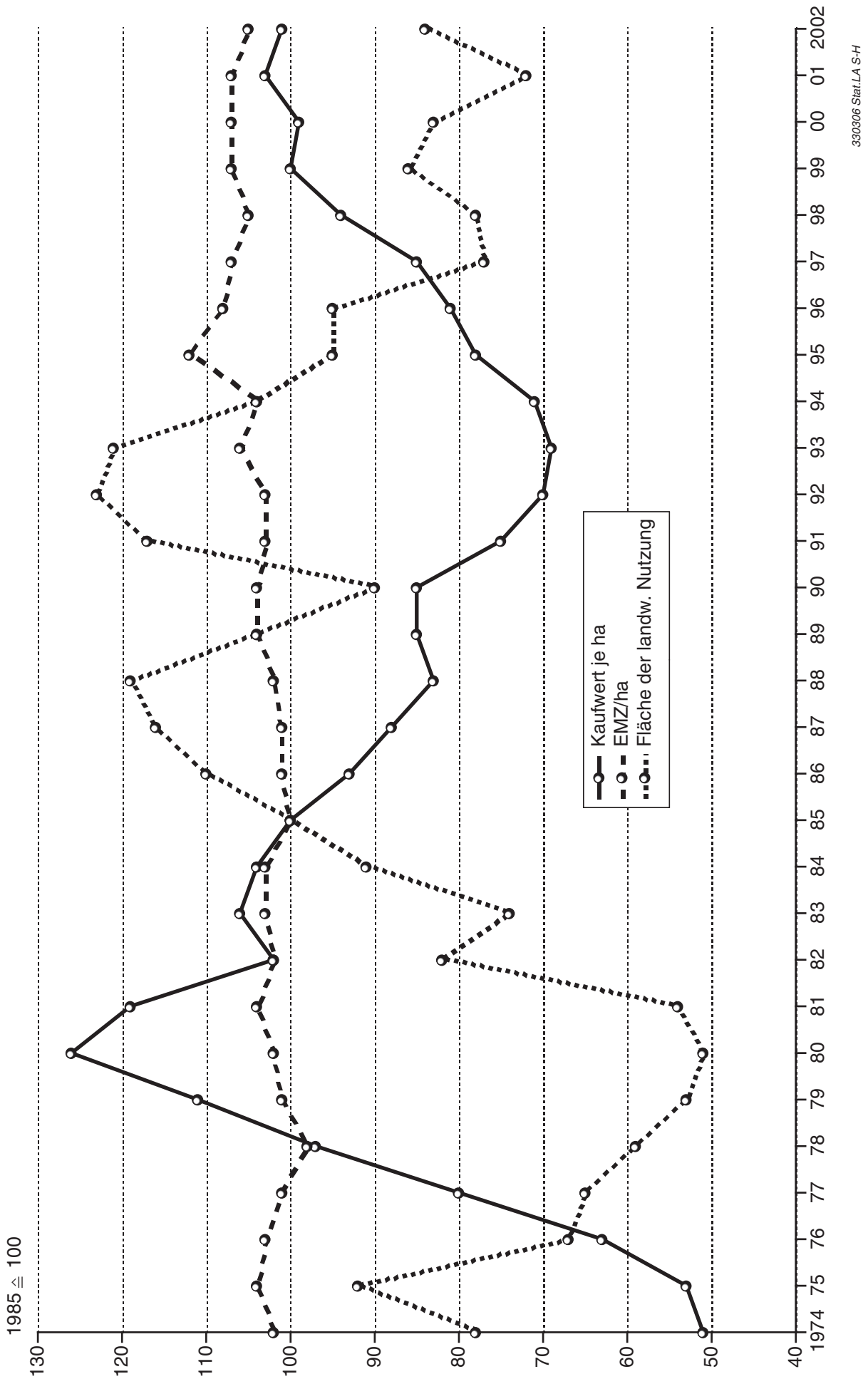
## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2002

Kreis — Naturraum	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)  ha	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Fall  a	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 EUR	EUR	EUR		
Kreisfreie Städte zusammen	7	29,78	664	22 309	731	425	31
Dithmarschen	108	575,38	5 259	9 139	202	533	45
Hzgt. Lauenburg	57	379,35	4 173	10 999	293	666	38
Nordfriesland	291	1 297,31	11 288	8 701	163	446	53
Ostholstein	86	882,04	14 621	16 576	301	1 026	55
Pinneberg	65	230,92	3 596	15 574	411	355	38
Plön	42	256,35	3 184	12 421	268	610	46
Rendsburg-Eckernförde	145	800,08	8 663	10 828	284	552	38
Schleswig-Flensburg	161	977,20	9 686	9 912	274	607	36
Segeberg	49	295,29	3 547	12 012	337	603	36
Steinburg	59	201,46	2 018	10 016	232	341	43
Stormarn	61	347,41	5 197	14 959	352	570	42
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	7	49,74	327	6 564	114	711	57
Nordfriesische Marsch	77	303,97	3 134	10 310	169	395	61
Eiderstedter Marsch	51	292,14	2 392	8 187	115	573	71
Dithmarscher Marsch	32	157,40	2 473	15 710	234	492	67
Holsteinische Elbmarschen	23	79,85	1 088	13 632	220	347	62
Marsch zusammen	190	883,10	9 413	10 660	163	465	65
Nordfriesische Geestinseln	30	96,83	1 038	10 720	223	323	48
Lecker Geest	35	228,35	1 778	7 786	208	652	37
Bredstedt-Husumer Geest	75	238,42	1 974	8 281	197	318	42
Eider-Treene-Niederung	58	359,01	2 095	5 835	146	619	40
Heide-Itzehoer Geest	107	400,67	3 085	7 700	212	374	36
Barmstedt-Kisdorfer Geest	37	166,87	1 965	11 773	326	451	36
Hamburger Ring	56	203,48	3 721	18 286	495	363	37
Lauenburger Geest	5	8,78	x	x	x	176	48
Hohe Geest zusammen	403	1 702,40	15 806	9 284	239	422	39
Schleswiger Vorgeest	118	766,18	6 966	9 092	285	649	32
Holsteinische Vorgeest	66	329,49	3 748	11 376	383	499	30
Südmecklenburgische Niederungen	17	144,30	1 294	8 969	304	849	29
Vorgeest zusammen	201	1 239,97	12 009	9 685	312	617	31
Angeln	38	161,08	2 143	13 307	275	424	48
Schwansen, Dänischer Wohld	48	363,44	4 885	13 441	296	757	45
Nordoldenburg und Fehmarn	36	267,23	5 970	22 338	329	742	68
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	74	432,42	5 014	11 594	271	584	43
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	131	1 175,40	16 088	13 687	295	897	46
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	10	47,52	569	11 963	325	475	37
Hügelland zusammen	337	2 447,10	34 668	14 167	296	726	48
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1 131</b>	<b>6 272,57</b>	<b>71 896</b>	<b>11 462</b>	<b>257</b>	<b>555</b>	<b>45</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2002

Jahr	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Fall	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 EUR	EUR	EUR	a	
1974	1 306	5 839	33 483	5 734	131	447	44
1975	1 733	6 837	41 160	6 021	135	394	45
1976	1 452	5 020	35 920	7 155	162	346	44
1977	1 376	4 821	43 675	9 059	210	350	43
1978	1 201	4 410	48 348	10 963	261	367	42
1979	1 146	3 951	49 881	12 626	291	345	43
1980	1 077	3 791	53 984	14 240	326	352	44
1981	981	4 032	54 426	13 500	301	411	45
1982	1 354	6 094	70 637	11 592	265	450	44
1983	1 282	5 542	66 752	12 045	271	432	44
1984	1 570	6 792	80 227	11 811	268	433	44
1985	1 704	7 461	84 600	11 339	264	438	43
1986	1 753	8 194	86 725	10 584	243	467	44
1987	1 678	8 692	87 135	10 025	231	518	43
1988	1 753	8 846	83 083	9 392	214	505	44
1989	1 628	7 770	74 478	9 585	214	477	45
1990	1 333	6 708	64 622	9 634	216	503	45
1991	1 653	8 740	74 118	8 480	192	529	44
1992	1 735	9 163	72 269	7 887	179	528	44
1993	1 630	9 013	70 030	7 770	171	553	45
1994	1 378	7 771	62 136	7 996	179	564	45
1995	1 318	7 073	62 189	8 793	183	537	48
1996	1 295	7 079	64 881	9 165	197	547	47
1997	1 039	5 739	55 085	9 599	209	552	46
1998	1 132	5 845	62 001	10 608	234	516	45
1999	1 192	6 406	72 500	11 317	246	537	46
2000	1 237	6 213	69 858	11 244	244	502	46
2001	1 062	5 390	62 816	11 655	254	508	46
2002	1 131	6 273	71 896	11 462	257	555	45

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2002



330306 Stat.LA S-H