



Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2007

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 080 Veräußerungsfälle registriert. Darunter waren 1 077 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 5 712 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN). Die Anzahl der Verkäufe erhöhte sich gegenüber 2006 um 5 Prozent und die dabei veräußerte Fläche um 7 Prozent. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 12 088 Euro je ha FdIN um 10 Prozent höher als 2006. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht über der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 7 127 Euro in der Eider-Treene-Niederung und 8 178 Euro in Lecker Geest bis 17 723 Euro im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn und 21 057 Euro im Hamburger Ring 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 3 Fällen, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichen 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	5
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen	6
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2007	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 2007	8
--	---

Karte

Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	4
--	---

Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2007. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2007 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2006 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 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 Amt 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 (FdIN)

Die 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 Euro 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 (EMZ)

Die 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.

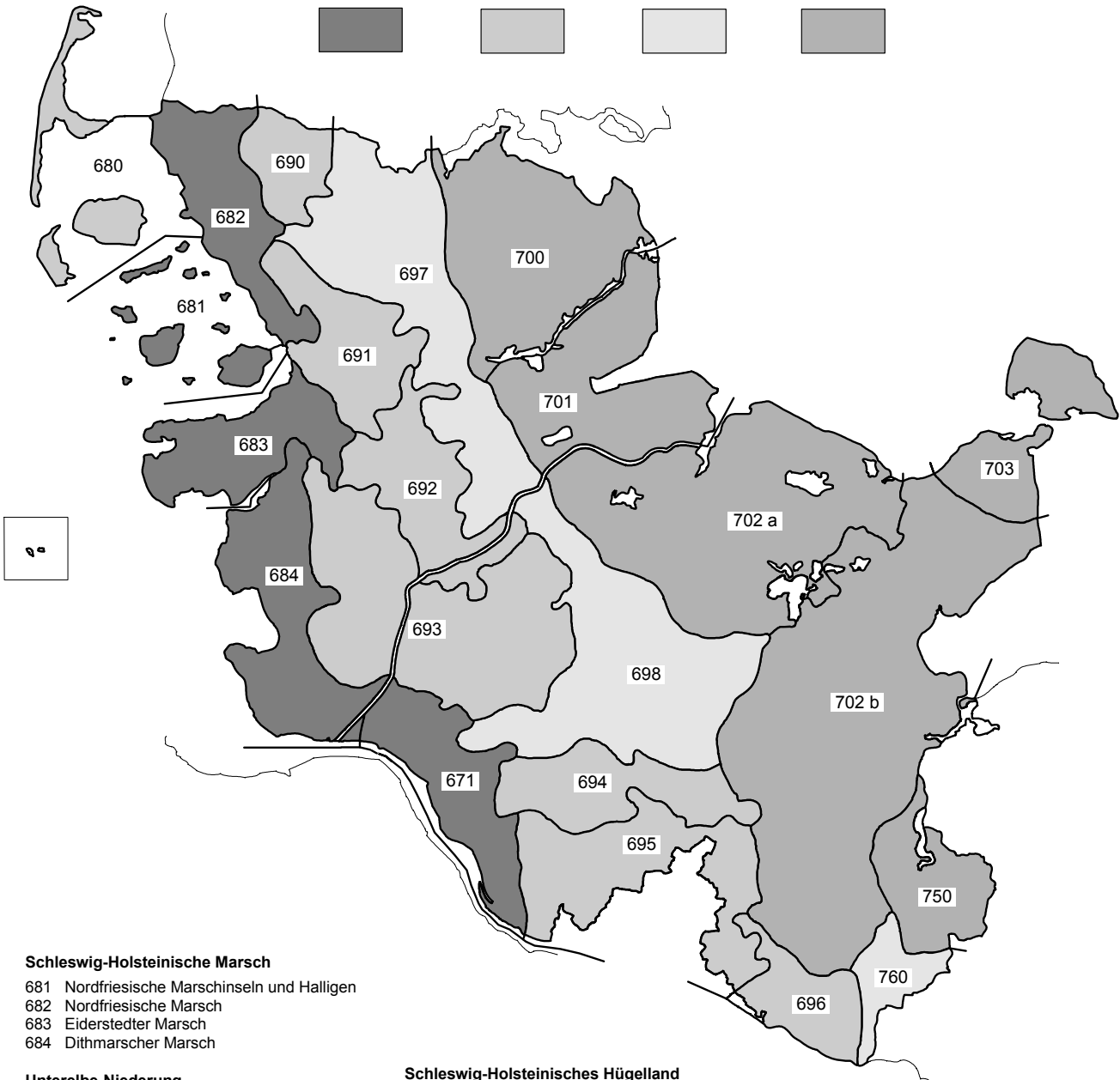
Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- (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 2007

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 Euro	je Hektar FdIN Euro		
			Veräußerungsfälle insgesamt	1 080		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	3
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 077	5 712	69 050	12 088	530	47
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	6	1	21	20 539	17	51
0,25 - 1 "	89	60	903	15 140	67	40
1 - 2 "	212	312	3 152	10 119	147	42
2 - 5 "	410	1 361	15 835	11 635	332	46
5 und mehr "	360	3 979	49 140	12 349	1 105	48
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	22	75	586	7 806	341	17
20 - 30	179	779	8 172	10 489	435	26
30 - 40	298	1 296	13 183	10 175	435	34
40 - 50	213	1 230	15 376	12 498	578	44
50 - 60	149	959	14 139	14 739	644	54
60 - 70	97	665	8 352	12 556	686	65
70 und mehr	119	708	9 241	13 058	595	75

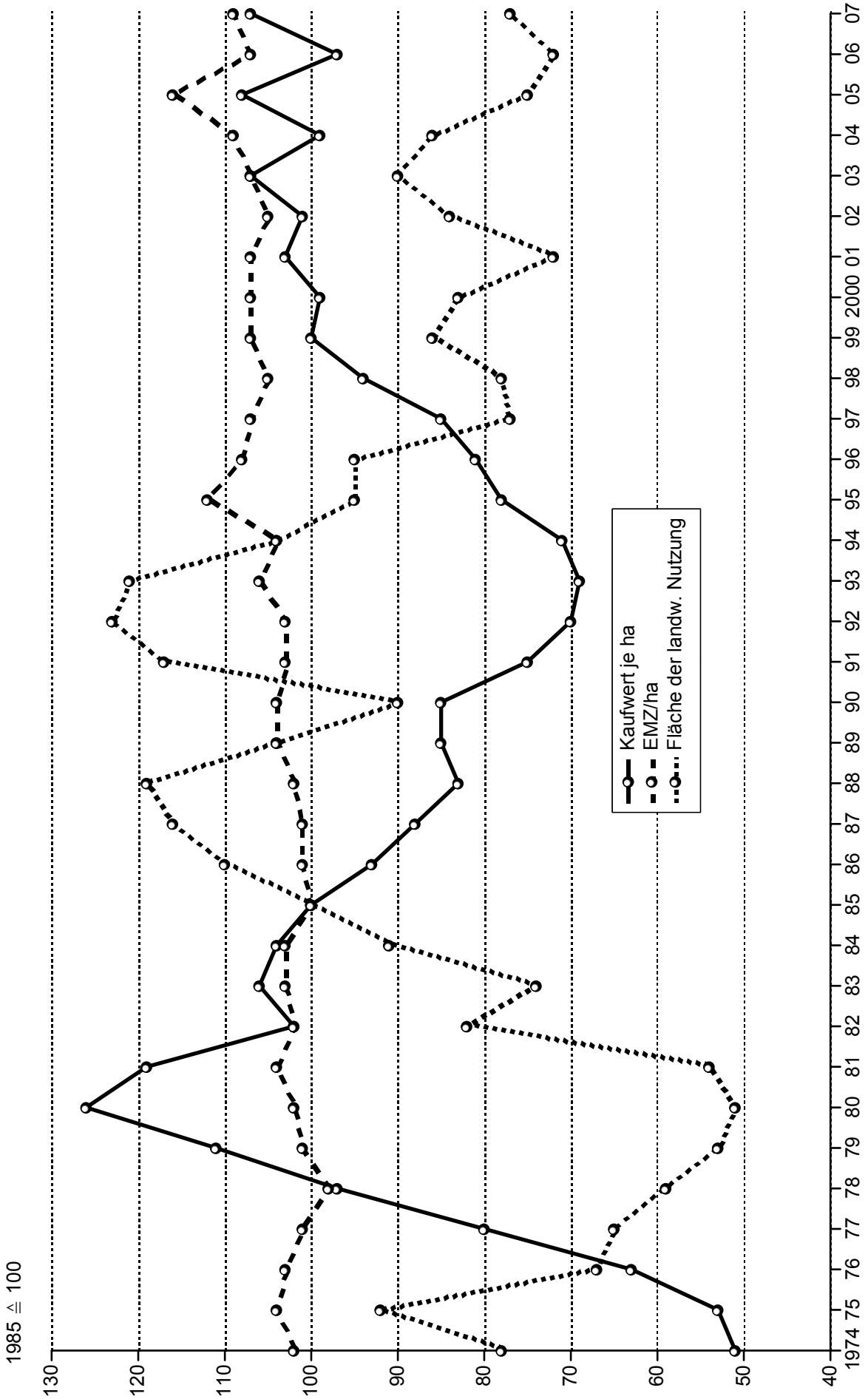
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2007

Kreis —— Naturraum	Erfasste Ver- äuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall	Durch- schnitt- liche Er- trags- messzahl in 100 je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hek- tar FdIN	je 100 EMZ		
			ha	1000 Euro	Euro		
Kreisfreie Städte zusammen	7	30,05	552	18 363	442	429	42
Dithmarschen	127	553,72	5 395	9 744	202	436	48
Hzgt. Lauenburg	55	349,03	5 066	14 515	321	635	45
Nordfriesland	276	1438,39	14 586	10 140	181	521	56
Ostholstein	79	456,71	6 583	14 415	276	578	52
Pinneberg	88	283,86	5 308	18 699	491	323	38
Plön	27	233,43	4 019	17 219	358	865	48
Rendsburg-Eckernförde	118	684,72	6 174	9 017	245	580	37
Schleswig-Flensburg	116	653,07	8 481	12 986	302	563	43
Segeberg	55	295,00	3 653	12 384	346	536	36
Steinburg	83	567,39	6 345	11 182	235	684	47
Stormarn	46	166,90	2 887	17 297	412	363	42
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	12	89,04	1 152	12 933	186	742	70
Nordfriesische Marsch	70	337,53	3 599	10 661	178	482	60
Eiderstedter Marsch	59	482,74	5 023	10 405	147	818	71
Dithmarscher Marsch	45	220,66	3 063	13 880	204	490	68
Holsteinische Elbmarschen	42	297,63	3 793	12 744	208	709	61
Marsch zusammen	228	1427,60	16 629	11 648	178	626	66
Nordfriesische Geestinseln	27	58,85	640	10 880	263	218	41
Lecker Geest	27	137,49	1 124	8 178	234	509	35
Bredstedt-Husumer Geest	70	253,13	2 266	8 950	237	362	38
Eider-Treene-Niederung	49	207,21	1 477	7 127	169	423	42
Heide-Itzehoer Geest	141	677,23	5 669	8 371	237	480	35
Barmstedt-Kisdorfer Geest	34	161,88	2 451	15 139	414	476	37
Hamburger Ring	70	199,03	4 191	21 057	581	284	36
Lauenburger Geest	12	78,93	1 086	13 764	350	658	39
Hohe Geest zusammen	430	1773,77	18 905	10 658	288	413	37
Schleswiger Vorgeest	53	279,83	2 646	9 456	316	528	30
Holsteinische Vorgeest	58	301,42	3 205	10 632	360	520	30
Südmecklenburgische Niederungen	6	25,02	290	11 605	319	417	36
Vorgeest zusammen	117	606,27	6 141	10 129	338	518	30
Angeln	62	409,84	6 246	15 239	317	661	48
Schwansen, Dänischer Wohld	24	153,04	1 867	12 199	252	638	48
Nordoldenburg und Fehmarn	30	157,83	2 797	17 723	292	526	61
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	51	425,64	5 672	13 325	311	835	43
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	121	705,21	10 019	14 207	306	583	46
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	14	53,08	775	14 594	290	379	50
Hügelland zusammen	302	1904,64	27 375	14 373	303	631	47
Schleswig-Holstein	1 077	5712,28	69 050	12 088	258	530	47

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2007

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	1000 Euro	Euro	Euro	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
2003	1 141	6 695	80 925	12 087	263	587	46
2004	1 190	6 426	71 948	11 196	240	540	47
2005	965	5 582	68 506	12 273	246	578	50
2006	1 022	5 356	59 082	11 031	240	524	46
2007	1 077	5 712	69 050	12 088	258	530	47

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2007



240802 Sta Nord