

## **Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2005**

### **Ergebnisse**

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 971 Veräußerungsfälle registriert. Darunter waren 965 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 5 582 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN). Die Anzahl der Verkäufe ging gegenüber 2004 um 19 % und die dabei veräußerte Fläche um 13 % zurück. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 12 273 Euro je ha FdIN um 10 % höher als 2004. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag über der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 6 390 Euro in den Südmecklenburgischen Niederungen und 6 884 Euro in der Eider-Treene-Niederung bis 19 766 Euro im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn und 17 744 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 6 Fällen und umfassten 179 ha FdIN, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichen 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 - 2005 .....	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 2005 .....	8
--	---

## **Karte**

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

## **Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2005. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2005 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2004 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 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

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 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

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.

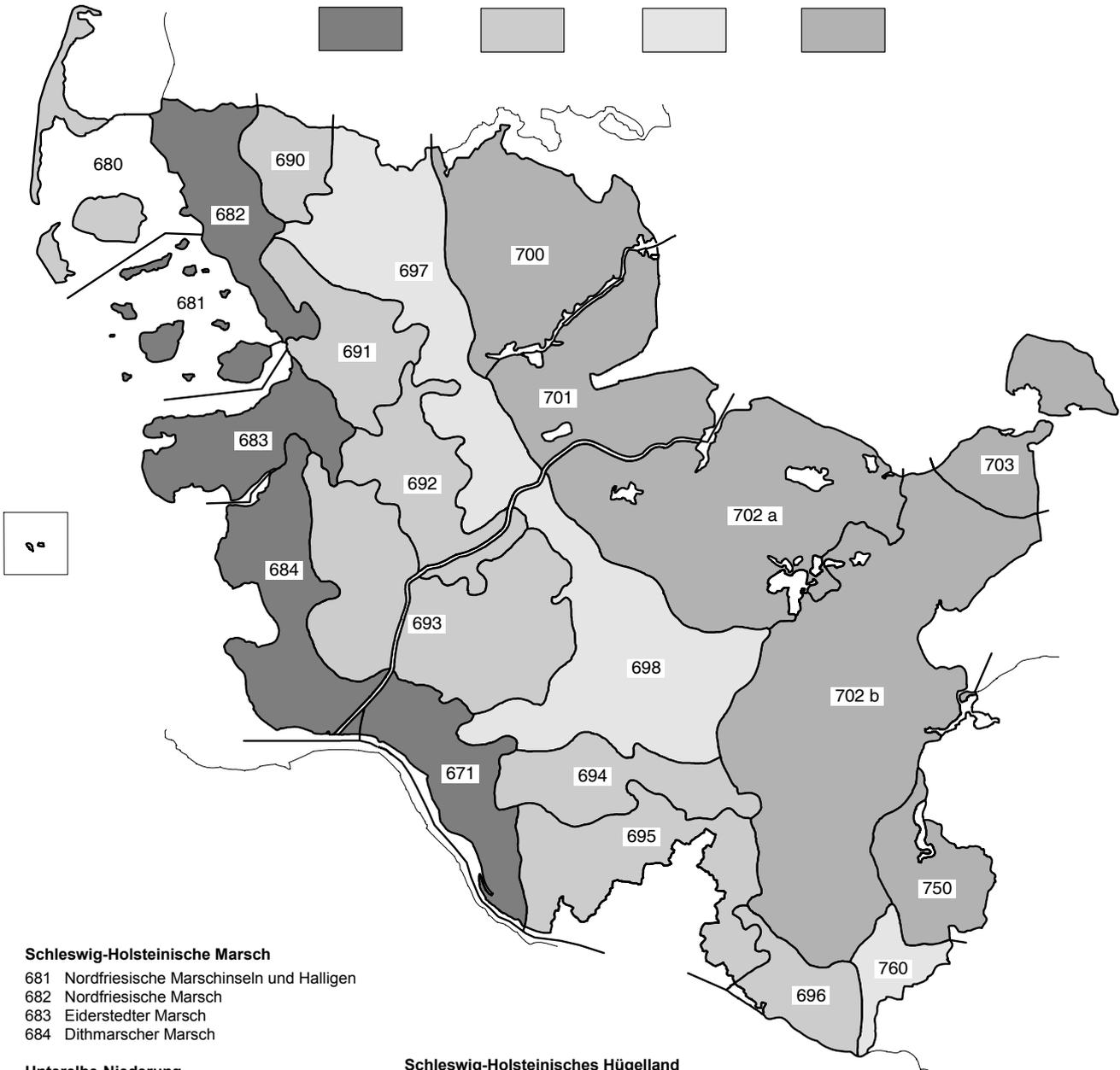
## Zeichenerklärung

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

130208 Stat.LA S-H

## 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2005

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	971		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	6	179	.	.	2 981	64
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	965	5 582	68 506	12 273	578	50
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	3	1	8	14 657	18	31
0,25 - 1 "	95	68	780	11 495	71	42
1 - 2 "	198	286	2 756	9 629	145	42
2 - 5 "	367	1 151	10 747	9 340	314	45
5 und mehr "	302	4 077	54 214	13 299	1 350	52
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	22	71	587	8 298	322	17
20 - 30	117	405	3 836	9 470	346	25
30 - 40	272	1 016	9 411	9 260	374	35
40 - 50	207	1 256	14 232	11 327	607	45
50 - 60	163	1 599	24 498	15 320	981	56
60 - 70	99	665	8 615	12 959	672	65
70 und mehr	85	569	7 326	12 865	670	75

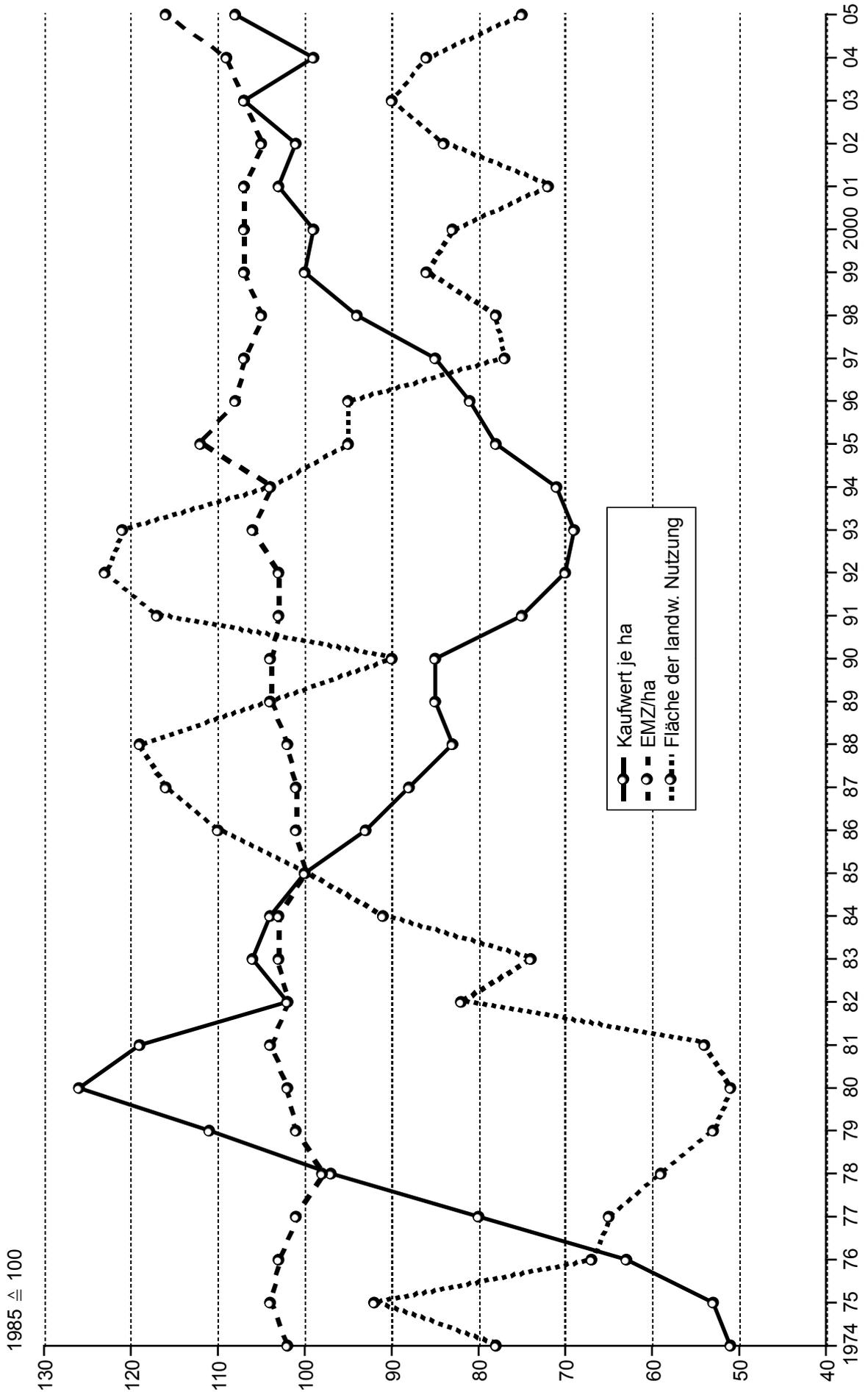
## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2005

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		
			1000 Euro	Euro	Euro		
Kreisfreie Städte zusammen	3	5,21	59	11 297	413	174	27
Dithmarschen	90	492,89	5 073	10 293	183	548	56
Hzgt. Lauenburg	63	244,47	2 615	10 697	247	388	43
Nordfriesland	244	1 116,46	9 418	8 435	163	458	52
Ostholstein	55	1 039,35	18 516	17 815	315	1 890	57
Pinneberg	78	361,31	5 208	14 415	303	463	48
Plön	35	174,73	2 365	13 533	255	499	53
Rendsburg-Eckernförde	142	896,84	9 856	10 990	260	632	42
Schleswig-Flensburg	92	407,08	3 939	9 676	238	442	41
Segeberg	11	37,23	406	10 907	314	338	35
Steinburg	99	564,20	6 976	12 365	233	570	53
Stormarn	53	242,12	4 075	16 829	373	457	45
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	3	13,04	131	10 085	133	435	76
Nordfriesische Marsch	78	369,29	3 348	9 065	142	473	64
Eiderstedter Marsch	28	169,70	1 285	7 574	114	606	66
Dithmarscher Marsch	47	293,16	3 898	13 297	196	624	68
Holsteinische Elbmarschen	58	427,00	5 229	12 247	187	736	66
Marsch zusammen	214	1 272,18	13 892	10 920	166	594	66
Nordfriesische Geestinseln	25	70,44	718	10 187	248	282	41
Lecker Geest	20	119,28	939	7 871	206	596	38
Bredstedt-Husumer Geest	84	354,74	2 900	8 176	195	422	42
Eider-Treene-Niederung	36	150,56	1 036	6 884	168	418	41
Heide-Itzehoer Geest	103	631,01	6 173	9 783	252	613	39
Barmstedt-Kisdorfer Geest	43	179,41	2 581	14 388	382	417	38
Hamburger Ring	51	142,74	2 533	17 744	503	280	35
Lauenburger Geest	13	41,56	607	14 610	381	320	38
Hohe Geest zusammen	375	1 689,74	17 488	10 349	264	451	39
Schleswiger Vorgeest	55	220,08	1 689	7 674	249	400	31
Holsteinische Vorgeest	43	151,75	1 448	9 542	298	353	32
Südmecklenburgische Niederungen	8	31,59	202	6 390	233	395	27
Vorgeest zusammen	106	403,43	3 339	8 276	267	381	31
Angeln	32	130,28	1 725	13 242	277	407	48
Schwansen, Dänischer Wohld	43	385,53	5 121	13 283	274	897	48
Nordoldenburg und Fehmarn	10	195,21	3 858	19 766	315	1 952	63
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	61	302,65	3 724	12 304	250	496	49
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	109	1 141,12	18 551	16 257	306	1 047	53
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	15	61,76	808	13 078	286	412	46
Hügelland zusammen	270	2 216,55	33 787	15 243	293	821	52
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>965</b>	<b>5 581,89</b>	<b>68 506</b>	<b>12 273</b>	<b>246</b>	<b>578</b>	<b>50</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2005

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

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2005



260601 Sta Nord