

### **Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2001**

#### **Ergebnisse**

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 065 Veräußerungsfälle, darunter 1 062 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 5 400 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) registriert. Die Anzahl der Veräußerungsfälle war um 14 % kleiner als im Jahr 2000, die veräußerte Fläche lag um 13 % unter der des Vorjahres. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 11 655 EUR je ha FdIN um 3,5 % höher als 2000. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach mit 4591 je ha FdIN annähernd der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 5 615 EUR in der Eider-Treene-Niederung und 6 520 in den Südmecklenburgischen Niederungen bis 17 000 EUR im Hamburger Ring und 21 770 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 3 Fällen und umfassten 93 ha FdIN, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichem Gebäudebestand) geprägt.

**Statistisches Amt für Hamburg  
und Schleswig-Holstein**  
Bibliothek  
Standort Kiel

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 - 2001 .....	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 2001 .....	8
--	---

**Karte**

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

**Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2001. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2001 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2000 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.

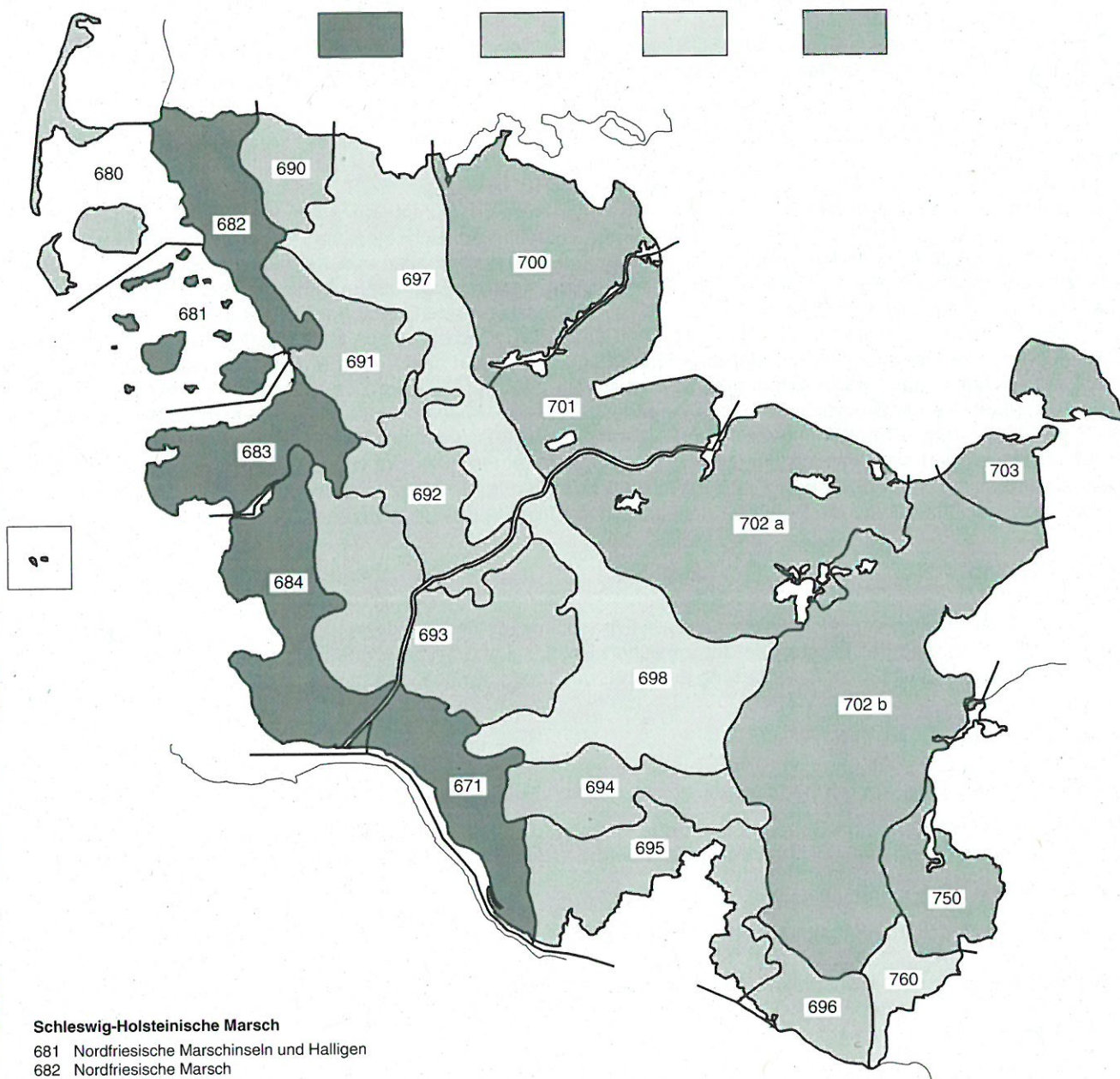
### Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- (Zahl) = eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren
- x = Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- r = berichtigte Zahl

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)

130008 Stat.LA S-H

**1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein 2001**

Veräußerungsart	Erfasste Ver- äußerungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN)  ha	Kaufwert		Durch- schnitt- liche FdIN je Fall  a	Durch- schnitt- liche Ertrags- messzahl je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
			1 000 EUR	EUR		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 065	5 483	64 730	(r 11 806)	515	4 594
davon						
Veräußerungsfälle mit Ge- bäuden, mit oder ohne In- ventar	3	93			3 102	4 753
Veräußerungsfälle ohne Ge- bäude und ohne Inventar	1 062	5 390	62 816	11 655	508	4 591
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	6	1	12	9 332	22	4 149
0,25 - 1 "	113	77	805	10 405	69	4 314
1 - 2 "	237	358	3 377	9 431	151	4 214
2 - 5 "	359	1 160	11 894	10 250	323	4 328
5 und mehr "	347	3 792	46 726	12 321	1 093	4 713
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	25	93	618	6 625	373	1 608
20 - 30	164	704	6 659	9 462	429	2 511
30 - 40	303	1 276	12 957	10 155	421	3 467
40 - 50	216	1 209	13 517	11 178	560	4 484
50 - 60	168	987	13 406	13 584	587	5 324
60 - 70	95	618	7 854	12 700	651	6 415
70 und mehr	91	502	7 805	15 544	552	7 485

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2001

Kreis Naturraum	Erfasste Ver- äuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- mess- zahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hek- tar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 EUR	EUR	EUR	a	
Kreisfreie Städte zusammen	6	52,82	923	17 471	735	880	2 376
Dithmarschen	113	522,29	5 170	9 899	189	462	5 233
Hzgt. Lauenburg	29	127,65	1 982	15 525	371	440	4 187
Nordfriesland	248	943,73	8 545	9 054	170	381	5 329
Ostholstein	102	776,95	11 757	15 132	278	762	5 442
Pinneberg	77	284,86	4 298	15 088	411	370	3 673
Plön	53	321,17	3 618	11 267	228	606	4 933
Rendsburg-Eckernförde	131	756,66	8 653	11 436	284	578	4 022
Schleswig-Flensburg	129	669,15	6 479	9 682	272	519	3 560
Segeberg	52	302,3	3 297	10 908	307	581	3 557
Steinburg	61	244,65	2 195	8 971	186	401	4 815
Stormarn	61	387,42	5 899	15 227	331	635	4 599
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	7	25,32	231	9 126	130	362	7 010
Nordfriesische Marsch	46	189,18	1 875	9 911	162	411	6 115
Eiderstedter Marsch	64	330,36	2 957	8 949	135	516	6 634
Dithmarscher Marsch	44	235,50	3 478	14 768	211	535	7 013
Holsteinische Elbmarschen	21	129,91	1 299	10 001	164	619	6 099
Marsch zusammen	182	910,27	9 840	10 809	165	500	6 558
Nordfriesische Geestinseln	28	69,99	735	10 514	251	250	4 184
Lecker Geest	22	88,62	690	7 783	209	403	3 723
Bredstedt-Husumer Geest	75	220,56	1 952	8 849	227	294	3 894
Eider-Treene-Niederung	35	147,14	826	5 615	148	420	3 782
Heide-Itzehoeer Geest	106	341,06	2 505	7 346	208	322	3 526
Barmstedt-Kisdorfer Geest	30	124,43	1 578	12 683	377	415	3 368
Hamburger Ring	60	242,43	4 123	17 007	453	404	3 757
Lauenburger Geest	4	21,08	x	x	x	527	3 846
Hohe Geest zusammen	360	1 255,31	13 309	10 603	286	349	3 706
Schleswiger Vorgeest	91	490,13	4 349	8 873	283	539	3 140
Holsteinische Vorgeest	45	235,47	2 329	9 892	327	523	3 023
Südmecklenburgische Niederungen	4	5,59	36	6 520	192	140	3 393
Vorgeest zusammen	140	731,19	6 715	9 183	296	522	3 104
Angeln	43	243,14	2 792	11 483	293	565	3 916
Schwansen, Dänischer Wohld	50	390,76	5 083	13 007	292	782	4 453
Nordoldenburg und Fehmarn	27	197,14	4 292	21 773	313	730	6 952
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	90	540,81	6 010	11 113	245	601	4 543
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	160	1 073,01	14 248	13 278	277	671	4 787
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	10	48,02	528	10 997	271	480	4 063
Hügelland zusammen	380	2 492,88	32 953	13 219	278	656	4 754
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1 062</b>	<b>5 389,65</b>	<b>62 816</b>	<b>11 655</b>	<b>254</b>	<b>508</b>	<b>4 591</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2001

Jahr	Erfasste Ver- äuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- messzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 EUR	EUR	EUR	a	
1974	1 306	5 839	33 483	5 734	131	447	4 370
1975	1 733	6 837	41 160	6 021	135	394	4 453
1976	1 452	5 020	35 920	7 155	162	346	4 430
1977	1 376	4 821	43 675	9 059	210	350	4 317
1978	1 201	4 410	48 348	10 963	261	367	4 203
1979	1 146	3 951	49 881	12 626	291	345	4 341
1980	1 077	3 791	53 984	14 240	326	352	4 366
1981	981	4 032	54 426	13 500	301	411	4 481
1982	1 354	6 094	70 637	11 592	265	450	4 376
1983	1 282	5 542	66 752	12 045	271	432	4 437
1984	1 570	6 792	80 227	11 811	268	433	4 404
1985	1 704	7 461	84 600	11 339	264	438	4 296
1986	1 753	8 194	86 725	10 584	243	467	4 356
1987	1 678	8 692	87 135	10 025	231	518	4 340
1988	1 753	8 846	83 083	9 392	214	505	4 383
1989	1 628	7 770	74 478	9 585	214	477	4 488
1990	1 333	6 708	64 622	9 634	216	503	4 457
1991	1 653	8 740	74 118	8 480	192	529	4 411
1992	1 735	9 163	72 269	7 887	179	528	4 410
1993	1 630	9 013	70 030	7 770	171	553	4 544
1994	1 378	7 771	62 136	7 996	179	564	4 469
1995	1 318	7 073	62 189	8 793	183	537	4 802
1996	1 295	7 079	64 881	9 165	197	547	4 656
1997	1 039	5 739	55 085	9 599	209	552	4 592
1998	1 132	5 845	62 001	10 608	234	516	4 530
1999	1 192	6 406	72 500	11 317	246	537	4 609
2000	1 237	6 213	69 858	11 244	244	502	4 610
2001	1 062	5 390	62 816	11 655	254	508	4 591

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

