



Auskunft zu diesem Bericht unter Telefon: 0431 6895-93109305 · Fax: 0431 6895-9498 · E-Mail: ASE.AGRA@statistik-nord.de

© Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung – auch auszugsweise – mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung – auch auszugsweise – über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2003

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 152 Veräußerungsfälle registriert. Darunter waren 1 141 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 6 695 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN), die Anzahl der Verkäufe war um 1 % und die dabei veräußerte Fläche um 7 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 12 087 EUR je ha FdIN um 5 % höher als 2002. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach annähernd der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 6 454 EUR in der Eider-Treene-Niederung und 6 853 EUR in der Lecker Geest bis 20 009 EUR im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn und 27 266 EUR 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 11 Fällen und umfassten 372 ha FdIN, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichen 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 - 2003	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 2003	8
--	---

Karte

Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	4
--	---

Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2003. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2003 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2002 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 Vospalte 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.

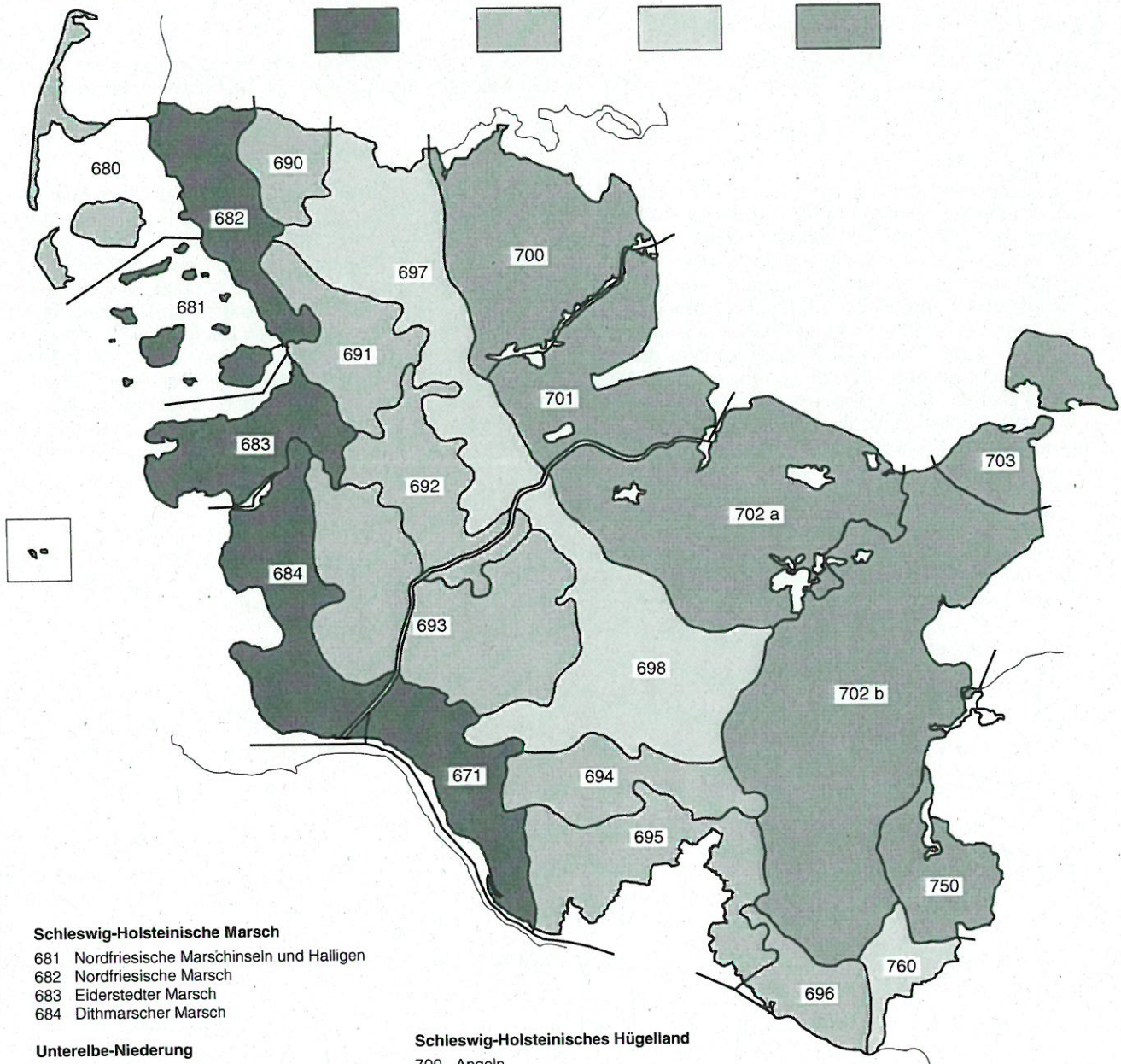
Zeichenerklärung

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

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

Unterelbe-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 Barnstedt-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 2003

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN		
		ha	1 000 EUR	EUR	a	
Veräußerungsfälle insgesamt	1 152	7 067	87 491	(12 381)	613	46
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	11	372	.	.	3 377	46
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 141	6 695	80 925	12 087	587	46
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	8	2	27	16 516	20	45
0,25 - 1 "	100	66	707	10 650	66	43
1 - 2 "	213	318	3 151	9 916	149	44
2 - 5 "	405	1 339	13 950	10 421	331	42
5 und mehr "	415	4 971	63 089	12 692	1 198	47
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	23	80	733	9 138	349	17
20 - 30	170	800	7 548	9 440	470	25
30 - 40	349	1 787	18 292	10 236	512	35
40 - 50	233	1 334	17 830	13 369	572	44
50 - 60	161	1 420	20 027	14 105	882	53
60 - 70	93	606	7 249	11 966	651	64
70 und mehr	112	669	9 245	13 818	597	75

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2003

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	1 000 EUR	EUR	EUR	a	
Kreisfreie Städte zusammen	10	39,49	398	10 076	349	395	29
Dithmarschen	118	604,46	5 801	9 597	195	512	49
Hzgt. Lauenburg	69	476,86	6 125	12 844	303	691	42
Nordfriesland	290	1 262,04	11 195	8 871	164	435	54
Ostholstein	71	624,36	9 156	14 665	293	879	50
Pinneberg	77	378,32	6 239	16 490	423	491	39
Plön	47	642,93	8 954	13 927	276	1 368	50
Rendsburg-Eckernförde	137	849,29	9 542	11 236	278	620	40
Schleswig-Flensburg	118	564,69	5 622	9 956	254	479	39
Segeberg	62	345,19	3 869	11 210	313	557	36
Steinburg	86	516,93	5 090	9 847	219	601	45
Stormarn	56	390,79	8 932	22 857	515	698	44
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	15	91,30	1 241	13 595	182	609	75
Nordfriesische Marsch	60	298,22	2 788	9 349	146	497	64
Eiderstedter Marsch	51	298,03	2 643	8 869	123	584	72
Dithmarscher Marsch	43	219,70	3 028	13 783	204	511	68
Holsteinische Elbmarschen	40	266,89	3 296	12 350	207	667	60
Marsch zusammen	209	1 174,15	12 997	11 069	166	562	67
Nordfriesische Geestinseln	28	50,21	457	9 101	212	179	43
Lecker Geest	28	103,45	709	6 853	190	369	36
Bredstedt-Husumer Geest	86	335,35	2 654	7 913	223	390	35
Eider-Treene-Niederung	54	263,83	1 703	6 454	144	489	45
Heide-Itzehoeer Geest	131	652,12	5 142	7 885	223	498	35
Barmstedt-Kisdorfer Geest	35	247,15	3 105	12 564	338	706	37
Hamburger Ring	65	318,73	8 690	27 266	707	490	39
Lauenburger Geest	10	60,79	835	13 732	308	608	45
Hohe Geest zusammen	437	2 031,63	23 295	11 466	303	465	38
Schleswiger Vorgeest	70	297,20	2 488	8 370	277	425	30
Holsteinische Vorgeest	85	469,46	4 806	10 238	337	552	30
Südmecklenburgische Niederungen	20	100,46	851	8 474	309	502	27
Vorgeest zusammen	175	867,12	8 145	9 394	314	495	30
Angeln	47	256,60	3 260	12 705	286	546	44
Schwansen, Dänischer Wohld	38	343,23	4 349	12 672	256	903	49
Nordoldenburg und Fehmarn	23	153,59	3 073	20 009	312	668	64
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	71	787,85	10 961	13 913	287	1 110	49
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	125	939,05	12 804	13 635	298	751	46
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	16	142,12	2 039	14 348	299	888	48
Hügelland zusammen	320	2 622,45	36 487	13 913	289	820	48
Schleswig-Holstein	1 141	6 695,34	80 925	12 087	263	587	46

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2003

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
2003	1 141	6 695	80 925	12 087	263	587	46

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha
und Ertragsmessenzen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2003

