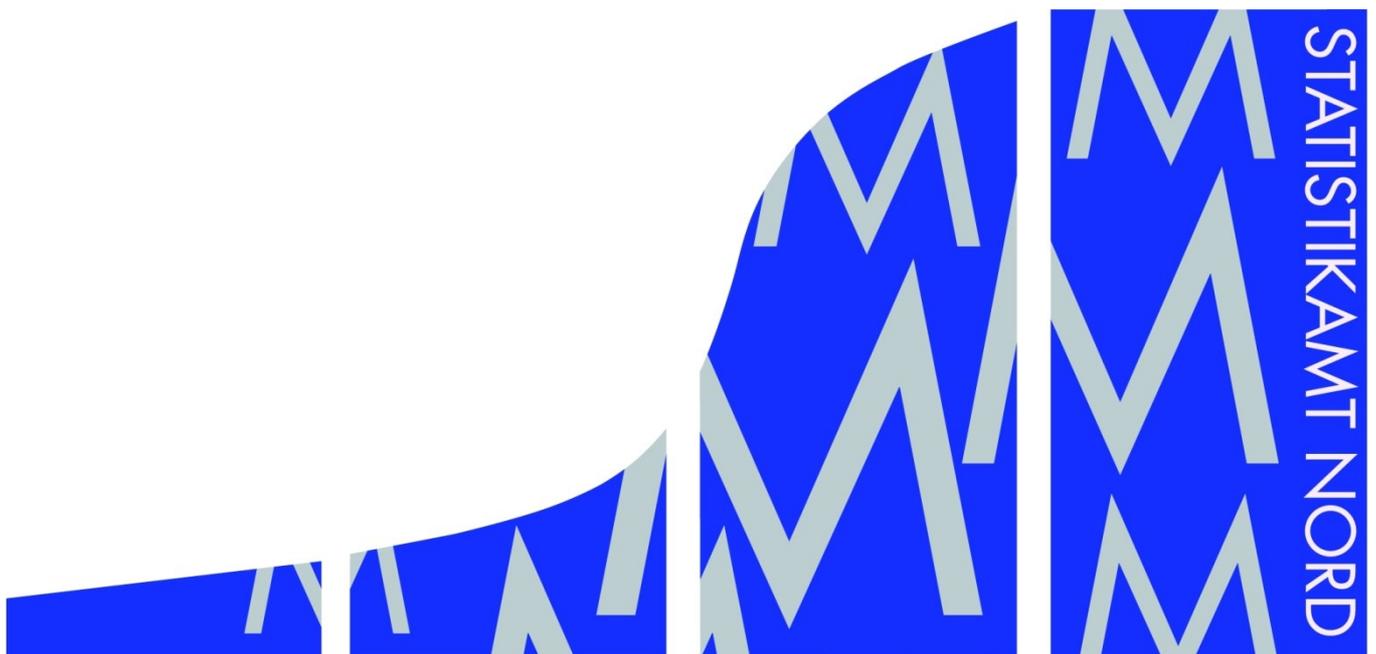


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j/12 SH

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2012

Herausgegeben am: 16. Juli 2013



Impressum

Statistische Berichte

Herausgeber

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

– Anstalt des öffentlichen Rechts –

Steckelhörn 12
20457 Hamburg

Auskunft zu dieser Veröffentlichung:

Elke Gripp

Telefon: 0431/6895-9310

E-Mail: ernte@statistik-nord.de

Auskunftsdienst

E-Mail: info@statistik-nord.de

Auskünfte: 040 42831-1766

0431 6895-9393

Internet: www.statistik-nord.de

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2013
Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Sofern in den Produkten auf das Vorhandensein von Copyrightrechten Dritter hingewiesen wird, sind die in deren Produkten ausgewiesenen Copyrightbestimmungen zu wahren. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Zeichenerklärung

0	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
–	nichts vorhanden (genau Null)
...	Angabe fällt später an
·	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
×	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
p	vorläufiges Ergebnis
r	berichtigtes Ergebnis
s	geschätztes Ergebnis
a. n. g.	anderweitig nicht genannt
u. dgl.	und dergleichen
()	Zahlenwert mit eingeschränkter Aussagefähigkeit
/	Zahlenwert nicht sicher genug

Bei Größenklassen bedeutet z.B. "1 - 2" = "1 bis unter 2". Differenzen zwischen der Gesamtzahl und der Summe der Teilzahlen entstehen durch unabhängige Rundungen.

Allen Rechnungen liegen ungerundete Zahlen zugrunde.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Ergebnisse	4
Einführung	4
Erfassungsbereich	5
Begriffe und Definitionen	5
Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2012	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2012	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2012	9
Grafik	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2012	10
Karte	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	6

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 961 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 4 356 Hektar (ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe verringerte sich gegenüber 2011 um 20 Prozent und die dabei veräußerte Fläche um 22 Prozent. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 23 063 Euro je ha FdIN um 23 Prozent höher als 2011. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag auf der Höhe des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 13 363 Euro in dem Naturraum "Südmecklenburgische Niederungen bis 51 349 Euro in Nordoldenburg/Fehmarn auf. Gegenüber dem Vorjahr veränderten sich die durchschnittlichen Kaufwerte in den einzelnen Kreisen und Naturräumen des Landes sehr unterschiedlich.

In diesem Bericht werden nur Veräußerungsfälle von landwirtschaftlichen Flächen, d. h. ohne Gebäude und ohne Inventar dargestellt und 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 dargestellt, weil ihre Durchschnittswerte infolge kleiner Fallzahlen und großer Streubreite eine geringe Aussagekraft haben und eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichen Gebäudebestand) geprägt.

Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2012. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2012 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2011 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 mit mindestens 0,1 Hektar. 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 das Finanzministerium 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.

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). Die Kaufwerte umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in Euro ausgedrückten Wert aller vom Käufer zugunsten der Veräußerer vertraglich aufzubringenden grundstücksbezogenen Leistungen. 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:

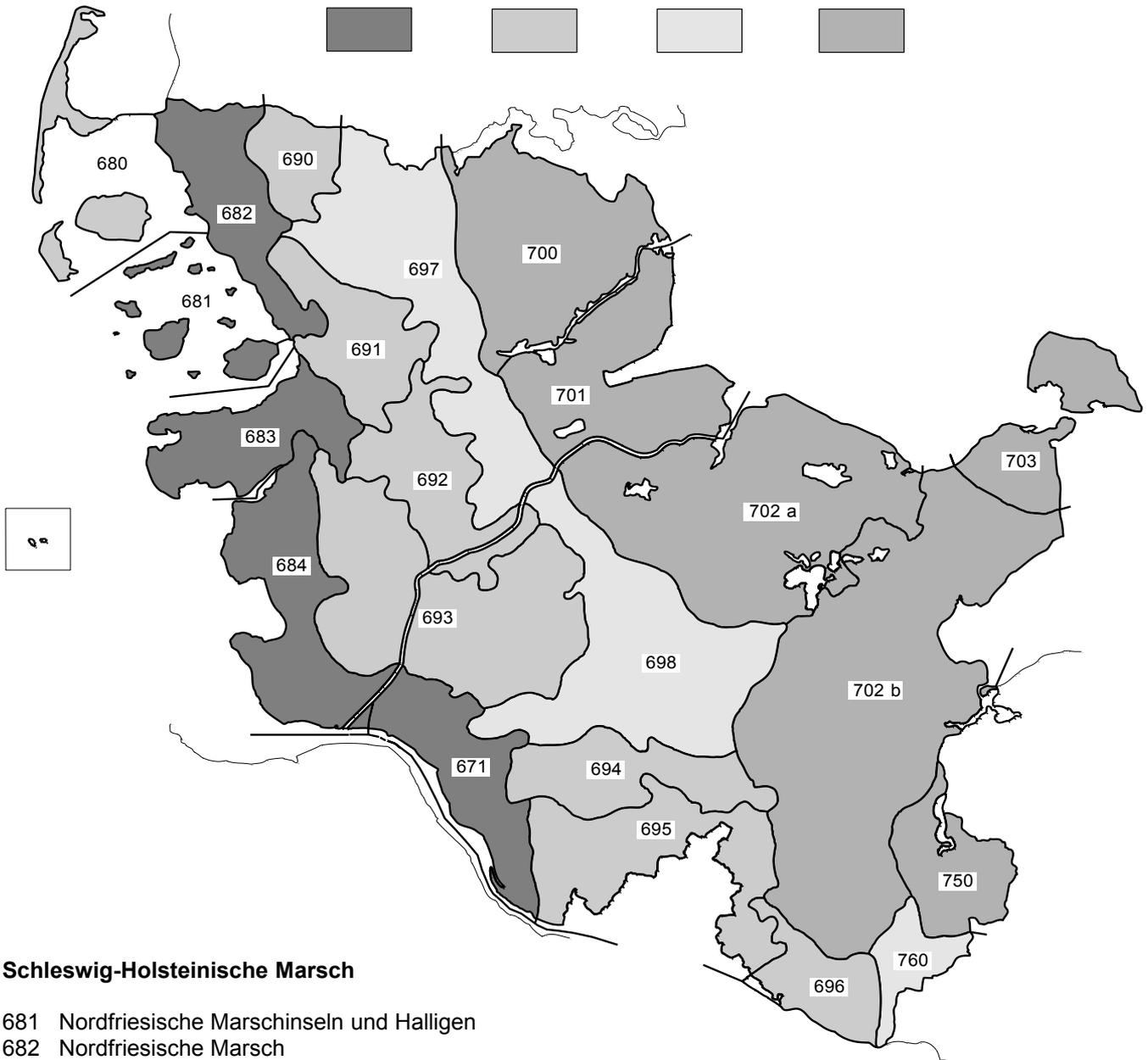
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen 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.

Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holsten

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-Itzehoer Geest
- 694 Barmstedt-Kisdorfer Geest
- 695 Hamburger Ring
- 696 Lauenburger Geest
- 697 Schleswiger 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)

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2012

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert		Durchschnittliche FdIN je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt 1 000 Euro	je Hektar FdIN Euro		
			Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar insgesamt	961		
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	9	2	40	24 658	18	58
0,25 - 1 "	140	90	1 562	17 311	64	39
1 - 2 "	221	338	6 131	18 164	153	43
2 - 5 "	335	1 096	22 823	20 824	327	41
5 und mehr "	256	2 831	69 908	24 697	1 106	45
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	22	118	2 749	23 320	536	18
20 - 30	169	614	13 047	21 235	364	25
30 - 40	308	1 240	24 125	19 461	403	35
40 - 50	168	904	21 590	23 880	538	45
50 - 60	141	792	19 831	25 030	562	53
60 - 70	86	385	8 888	23 082	448	65
70 und mehr	67	303	10 234	33 817	452	75

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2012

Kreis ----- Naturraum	Erfasste Veräuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- messzahl in 100 je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 Euro	Euro	Euro	a	
Kreisfreie Städte zusammen	12	25,92	570	21 984	722	216	30
Dithmarschen	113	429,29	7 600	17 704	359	380	49
Hzgt. Lauenburg	43	158,46	2 886	18 214	406	369	45
Nordfriesland	174	900,18	20 625	22 913	471	517	49
Ostholstein	71	355,56	10 155	28 560	522	501	55
Pinneberg	96	264,71	7 284	27 518	689	276	40
Plön	48	290,51	5 872	20 214	423	605	48
Rendsburg-Eckernförde	139	713,01	15 193	21 309	601	513	35
Schleswig-Flensburg	105	378,59	7 963	21 033	595	361	35
Segeberg	53	274,56	6 800	24 767	696	518	36
Steinburg	67	269,93	4 663	17 274	377	403	46
Stormarn	40	295,34	10 851	36 742	839	738	44
Marsch zusammen	139	710,26	17 084	24 053	398	511	60
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	5	18,50	388	20 987	281	370	75
Nordfriesische Marsch	49	274,36	7 919	28 863	551	560	52
Eiderstedter Marsch	31	217,27	4 000	18 408	278	701	66
Dithmarscher Marsch	31	104,26	2 914	27 951	426	336	66
Holsteinische Elbmarschen	23	95,86	1 863	19 432	310	417	63
Hohe Geest zusammen	383	1 440,54	29 263	20 314	527	376	39
Nordfriesische Geestinseln	15	45,13	690	15 281	360	301	42
Lecker Geest	22	170,56	3 981	23 338	649	775	36
Bredstedt-Husumer Geest	41	161,29	3 238	20 078	549	393	37
Eider-Treene-Niederung	50	161,14	2 337	14 503	346	322	42
Heide-Itzehoer Geest	128	536,96	8 956	16 679	437	419	38
Barmstedt-Kisdorfer Geest	30	92,21	1 737	18 833	519	307	36
Hamburger Ring	86	235,09	7 795	33 157	830	273	40
Lauenburger Geest	11	38,15	530	13 890	333	347	42
Vorgeest zusammen	174	743,37	13 760	18 510	619	427	30
Schleswiger Vorgeest	77	321,30	6 220	19 359	683	417	28
Holsteinische Vorgeest	94	417,88	7 484	17 909	574	445	31
Südmecklenburgische Niederungen	3	4,19	56	13 363	572	140	23
Hügelland zusammen	265	1 461,87	40 357	27 607	578	552	48
Angeln	53	159,78	3 329	20 835	496	301	42
Schwansen, Dänischer Wohld	29	214,48	6 627	30 897	696	740	44
Nordoldenburg und Fehmarn	22	81,03	4 161	51 349	722	368	71
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	60	310,23	6 466	20 843	448	517	46
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	88	631,89	18 716	29 619	613	718	48
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	13	64,47	1 059	16 421	372	496	44
Schleswig-Holstein insgesamt	961	4 356,04	100 464	23 063	527	453	44

**3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
in Schleswig-Holstein 1974 - 2012**

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 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
2008	1 049	5 778	79 161	13 700	297	551	46
2009	827	3 997	64 297	16 085	355	483	45
2010	1 047	5 293	89 580	16 923	386	506	44
2011	1 197	5 554	104 392	18 797	425	464	44
2012	961	4 356	100 464	23 063	527	453	44

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2012

1985 = 100

