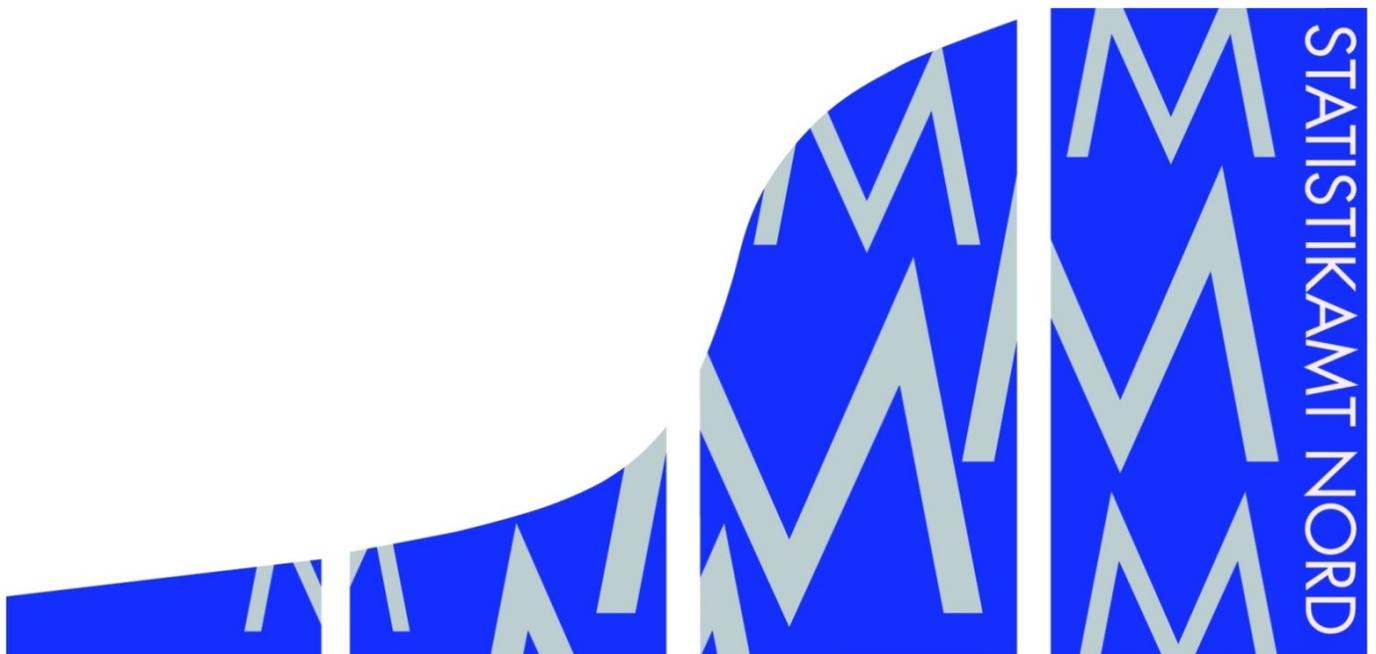


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j/13 SH

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2013

Herausgegeben am: 24. Juni 2014



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 2014
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.

| | |
|---|----|
| Ergebnisse | 4 |
| Einführung | 4 |
| Erfassungsbereich | 5 |
| Begriffe und Definitionen | 5 |
| Karte | |
| Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein | 6 |
| Tabellen | |
| 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2013 | 7 |
| 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2013 | 8 |
| 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2013 | 9 |
| Grafik | |
| Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2013 | 10 |

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 969 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 4 425 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche veränderte sich gegenüber 2012 nur unwesentlich. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 25 013 Euro je ha FdIN um 8 % höher als 2012. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht über der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 15 419 Euro in dem Naturraum "Südmecklenburgische Niederungen bis 53 648 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 2013. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2013 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2012 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:

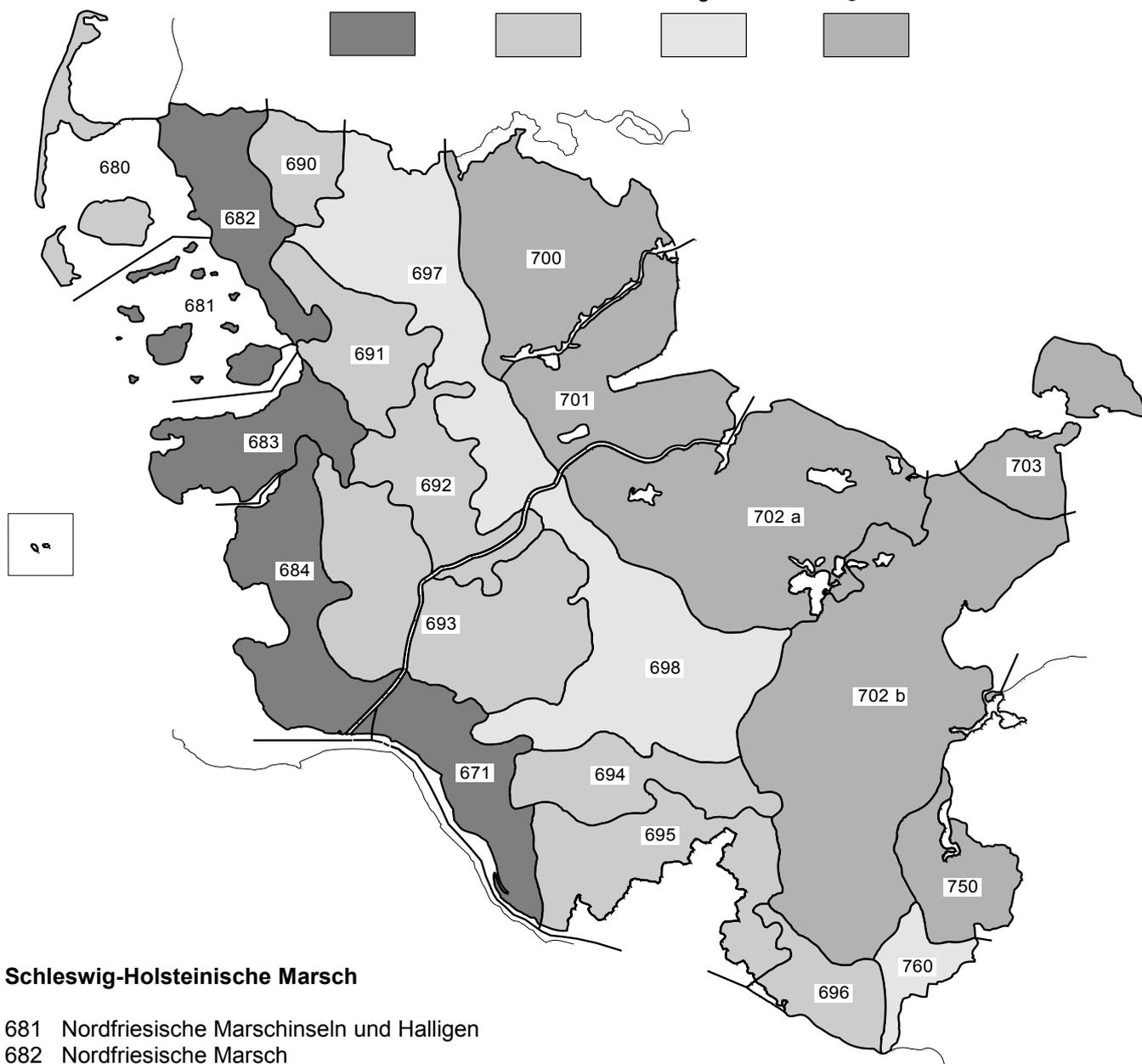
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen 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 2013

| Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar | Erfasste Veräuße- rungs- fälle | Erfasste Fläche der landwirt- schaftlichen Nutzung (FdIN) | Kaufwert | | Durch- schnittliche FdIN je Fall | Durch- schnittliche Ertrags- messzahl in 100 je ha FdIN |
|---|---|--|----------------|-------------------|--|--|
| | | | insgesamt | je Hektar FdIN | | |
| | | | ha | 1 000 Euro | | |
| Insgesamt | 969 | 4 425 | 110 672 | 25 013 | 4,57 | 46 |
| davon | | | | | | |
| nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung | | | | | | |
| 0,1 - 0,25 ha | 3 | 1 | 24 | 35 153 | 0,22 | 43 |
| 0,25 - 1 " | 135 | 90 | 1 834 | 20 376 | 0,67 | 42 |
| 1 - 2 " | 214 | 309 | 6 112 | 19 808 | 1,44 | 43 |
| 2 - 5 " | 346 | 1 106 | 24 051 | 21 745 | 3,20 | 44 |
| 5 und mehr " | 271 | 2 919 | 78 651 | 26 941 | 10,77 | 48 |
| nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha | | | | | | |
| unter 20 | 20 | 77 | 1 635 | 21 130 | 3,87 | 18 |
| 20 - 30 | 169 | 608 | 13 252 | 21 809 | 3,60 | 26 |
| 30 - 40 | 258 | 1 163 | 26 822 | 23 064 | 4,51 | 35 |
| 40 - 50 | 193 | 869 | 20 934 | 24 077 | 4,50 | 45 |
| 50 - 60 | 151 | 672 | 18 711 | 27 852 | 4,45 | 53 |
| 60 - 70 | 91 | 480 | 13 887 | 28 950 | 5,27 | 65 |
| 70 und mehr | 87 | 556 | 15 430 | 27 766 | 6,39 | 74 |

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2013

| 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 | ha | |
| Kreisfreie Städte zusammen | 7 | 18,28 | 93 | 25 668 | 507 | 2,61 | 51 |
| Dithmarschen | 104 | 379,04 | 8 595 | 22 675 | 434 | 3,64 | 52 |
| Hzgt. Lauenburg | 53 | 283,96 | 7 839 | 27 607 | 665 | 5,36 | 42 |
| Nordfriesland | 221 | 1 073,82 | 24 028 | 22 376 | 405 | 4,86 | 55 |
| Ostholstein | 69 | 459,61 | 16 497 | 35 893 | 714 | 6,66 | 50 |
| Pinneberg | 92 | 266,27 | 7 175 | 26 946 | 676 | 2,89 | 40 |
| Plön | 49 | 204,19 | 4 727 | 23 151 | 490 | 4,17 | 47 |
| Rendsburg-Eckernförde | 133 | 606,47 | 14 595 | 24 065 | 623 | 4,56 | 39 |
| Schleswig-Flensburg | 89 | 375,96 | 9 455 | 25 149 | 651 | 4,22 | 39 |
| Segeberg | 41 | 158,41 | 3 626 | 22 890 | 726 | 3,86 | 32 |
| Steinburg | 75 | 378,72 | 7 198 | 19 006 | 405 | 5,05 | 47 |
| Stormarn | 36 | 219,90 | 6 467 | 29 410 | 671 | 6,11 | 44 |
| Nordfriesische Marschinseln und Halligen | x | x | x | x | x | x | x |
| Nordfriesische Marsch | 33 | 138,27 | 4 012 | 29 018 | 482 | 4,19 | 60 |
| Eiderstedter Marsch | 73 | 509,09 | 10 789 | 21 193 | 307 | 6,97 | 69 |
| Dithmarscher Marsch | 36 | 152,39 | 4 879 | 32 017 | 486 | 4,23 | 66 |
| Holsteinische Elbmarschen | 34 | 216,39 | 4 384 | 20 258 | 343 | 6,36 | 59 |
| Marsch zusammen | 183 | 1 069,94 | 24 502 | 22 900 | 357 | 5,85 | 64 |
| Nordfriesische Geestinseln | 23 | 49,93 | 1 137 | 22 777 | 536 | 2,17 | 42 |
| Lecker Geest | 9 | 78,08 | 2 317 | 29 676 | 756 | 8,68 | 39 |
| Bredstedt-Husumer Geest | 58 | 183,69 | 3 999 | 21 771 | 620 | 3,17 | 35 |
| Eider-Treene-Niederung | 43 | 110,88 | 1 779 | 16 042 | 378 | 2,58 | 42 |
| Heide-Itzehoer Geest | 114 | 455,74 | 8 955 | 19 649 | 522 | 4,00 | 38 |
| Barmstedt-Kisdorfer Geest | 35 | 105,37 | 2 238 | 21 244 | 603 | 3,01 | 35 |
| Hamburger Ring | 75 | 225,18 | 6 846 | 30 402 | 794 | 3,00 | 38 |
| Lauenburger Geest | 12 | 52,95 | 1 485 | 28 039 | 661 | 4,41 | 42 |
| Hohe Geest zusammen | 369 | 1 261,81 | 28 756 | 22 790 | 598 | 3,42 | 38 |
| Schleswiger Vorgeest | 64 | 286,44 | 6 093 | 21 273 | 693 | 4,48 | 31 |
| Holsteinische Vorgeest | 55 | 232,99 | 4 582 | 19 665 | 624 | 4,24 | 32 |
| Südmecklenburgische Niederungen | 8 | 21,37 | 330 | 15 419 | 573 | 2,67 | 27 |
| Vorgeest zusammen | 127 | 540,81 | 11 005 | 20 349 | 659 | 4,26 | 31 |
| Angeln | 38 | 142,83 | 4 455 | 31 194 | 685 | 3,76 | 46 |
| Schwansen, Dänischer Wohld | 43 | 189,29 | 5 357 | 28 300 | 634 | 4,40 | 45 |
| Nordoldenburg und Fehmarn | 22 | 109,55 | 5 877 | 53 648 | 827 | 4,98 | 65 |
| Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW) | 83 | 382,45 | 9 246 | 24 175 | 532 | 4,61 | 45 |
| Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO) | 97 | 679,84 | 20 234 | 29 763 | 665 | 7,01 | 45 |
| Westmecklenburgisches Seen-Hügelland | 7 | 48,13 | 1 239 | 25 749 | 555 | 6,88 | 46 |
| Hügelland zusammen | 290 | 1 552,08 | 46 409 | 29 901 | 644 | 5,35 | 46 |
| Schleswig-Holstein insgesamt | 969 | 4 424,64 | 110 672 | 25 013 | 539 | 4,57 | 46 |

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2013

| 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 | | ha | |
| 1974 | 1 306 | 5 839 | 33 483 | 5 734 | 131 | 4,47 | 44 |
| 1975 | 1 733 | 6 837 | 41 160 | 6 021 | 135 | 3,94 | 45 |
| 1976 | 1 452 | 5 020 | 35 920 | 7 155 | 162 | 3,46 | 44 |
| 1977 | 1 376 | 4 821 | 43 675 | 9 059 | 210 | 3,50 | 43 |
| 1978 | 1 201 | 4 410 | 48 348 | 10 963 | 261 | 3,67 | 42 |
| 1979 | 1 146 | 3 951 | 49 881 | 12 626 | 291 | 3,45 | 43 |
| 1980 | 1 077 | 3 791 | 53 984 | 14 240 | 326 | 3,52 | 44 |
| 1981 | 981 | 4 032 | 54 426 | 13 500 | 301 | 4,11 | 45 |
| 1982 | 1 354 | 6 094 | 70 637 | 11 592 | 265 | 4,50 | 44 |
| 1983 | 1 282 | 5 542 | 66 752 | 12 045 | 271 | 4,32 | 44 |
| 1984 | 1 570 | 6 792 | 80 227 | 11 811 | 268 | 4,33 | 44 |
| 1985 | 1 704 | 7 461 | 84 600 | 11 339 | 264 | 4,38 | 43 |
| 1986 | 1 753 | 8 194 | 86 725 | 10 584 | 243 | 4,67 | 44 |
| 1987 | 1 678 | 8 692 | 87 135 | 10 025 | 231 | 5,18 | 43 |
| 1988 | 1 753 | 8 846 | 83 083 | 9 392 | 214 | 5,05 | 44 |
| 1989 | 1 628 | 7 770 | 74 478 | 9 585 | 214 | 4,77 | 45 |
| 1990 | 1 333 | 6 708 | 64 622 | 9 634 | 216 | 5,03 | 45 |
| 1991 | 1 653 | 8 740 | 74 118 | 8 480 | 192 | 5,29 | 44 |
| 1992 | 1 735 | 9 163 | 72 269 | 7 887 | 179 | 5,28 | 44 |
| 1993 | 1 630 | 9 013 | 70 030 | 7 770 | 171 | 5,53 | 45 |
| 1994 | 1 378 | 7 771 | 62 136 | 7 996 | 179 | 5,64 | 45 |
| 1995 | 1 318 | 7 073 | 62 189 | 8 793 | 183 | 5,37 | 48 |
| 1996 | 1 295 | 7 079 | 64 881 | 9 165 | 197 | 5,47 | 47 |
| 1997 | 1 039 | 5 739 | 55 085 | 9 599 | 209 | 5,52 | 46 |
| 1998 | 1 132 | 5 845 | 62 001 | 10 608 | 234 | 5,16 | 45 |
| 1999 | 1 192 | 6 406 | 72 500 | 11 317 | 246 | 5,37 | 46 |
| 2000 | 1 237 | 6 213 | 69 858 | 11 244 | 244 | 5,02 | 46 |
| 2001 | 1 062 | 5 390 | 62 816 | 11 655 | 254 | 5,08 | 46 |
| 2002 | 1 131 | 6 273 | 71 896 | 11 462 | 257 | 5,55 | 45 |
| 2003 | 1 141 | 6 695 | 80 925 | 12 087 | 263 | 5,87 | 46 |
| 2004 | 1 190 | 6 426 | 71 948 | 11 196 | 240 | 5,40 | 47 |
| 2005 | 965 | 5 582 | 68 506 | 12 273 | 246 | 5,78 | 50 |
| 2006 | 1 022 | 5 356 | 59 082 | 11 031 | 240 | 5,24 | 46 |
| 2007 | 1 077 | 5 712 | 69 050 | 12 088 | 258 | 5,30 | 47 |
| 2008 | 1 049 | 5 778 | 79 161 | 13 700 | 297 | 5,51 | 46 |
| 2009 | 827 | 3 997 | 64 297 | 16 085 | 355 | 4,83 | 45 |
| 2010 | 1 047 | 5 293 | 89 580 | 16 923 | 386 | 5,06 | 44 |
| 2011 | 1 197 | 5 554 | 104 392 | 18 797 | 425 | 4,64 | 44 |
| 2012 | 961 | 4 356 | 100 464 | 23 063 | 527 | 4,53 | 44 |
| 2013 | 969 | 4 425 | 110 672 | 25 013 | 539 | 4,57 | 46 |

**Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha
und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2013**

