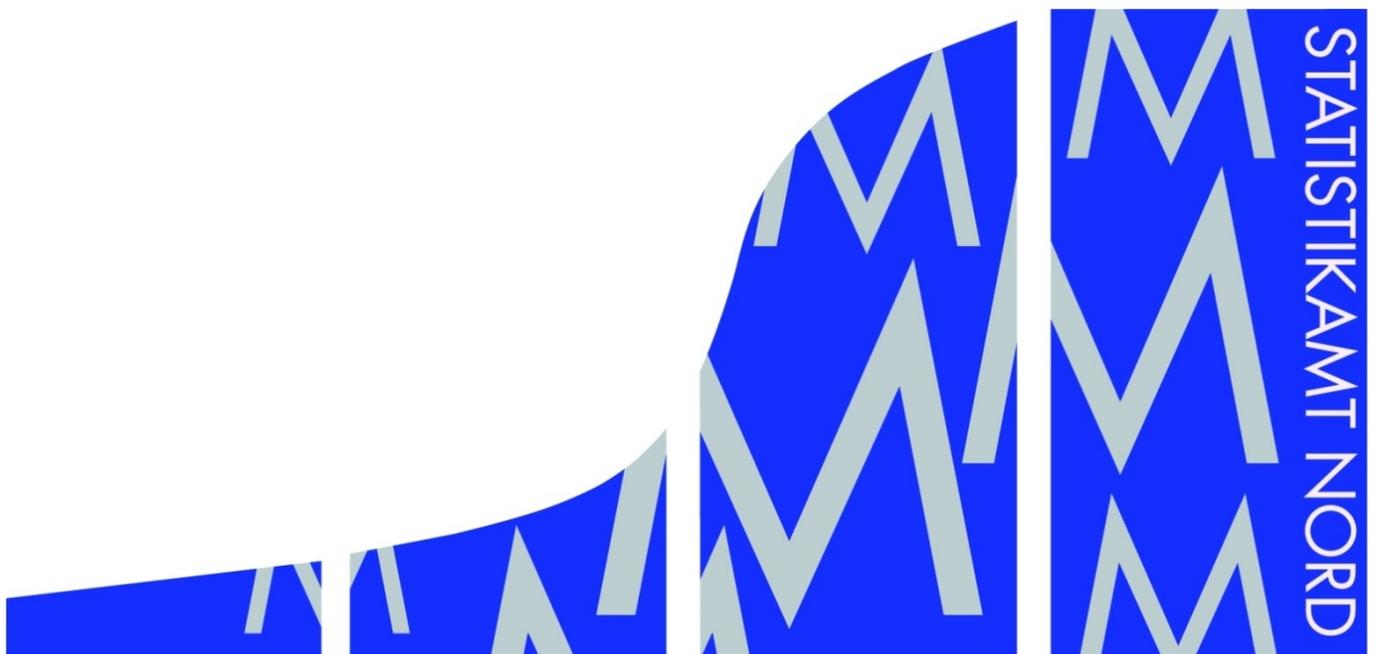


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j 15 SH

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2015

Herausgegeben am: 6. Juli 2016



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 2016
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
ha	Hektar (1 ha = 10 000 m ²)

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
<hr/>	
Karte	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	6
<hr/>	
Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2015	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2015	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2015	9
<hr/>	
Grafik	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2015	10

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 929 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 998 Hektar (ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche erhöhten sich gegenüber 2014. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 26 494 Euro je ha FdIN geringfügig höher als 2014. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach fast der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 9 083 Euro in dem Naturraum "Nordfriesische Marschinseln und Halligen" bis über 37 000 Euro in Nordoldenburg/Fehmarn und der Dithmarscher Marsch 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 2015. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2015 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2014 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:

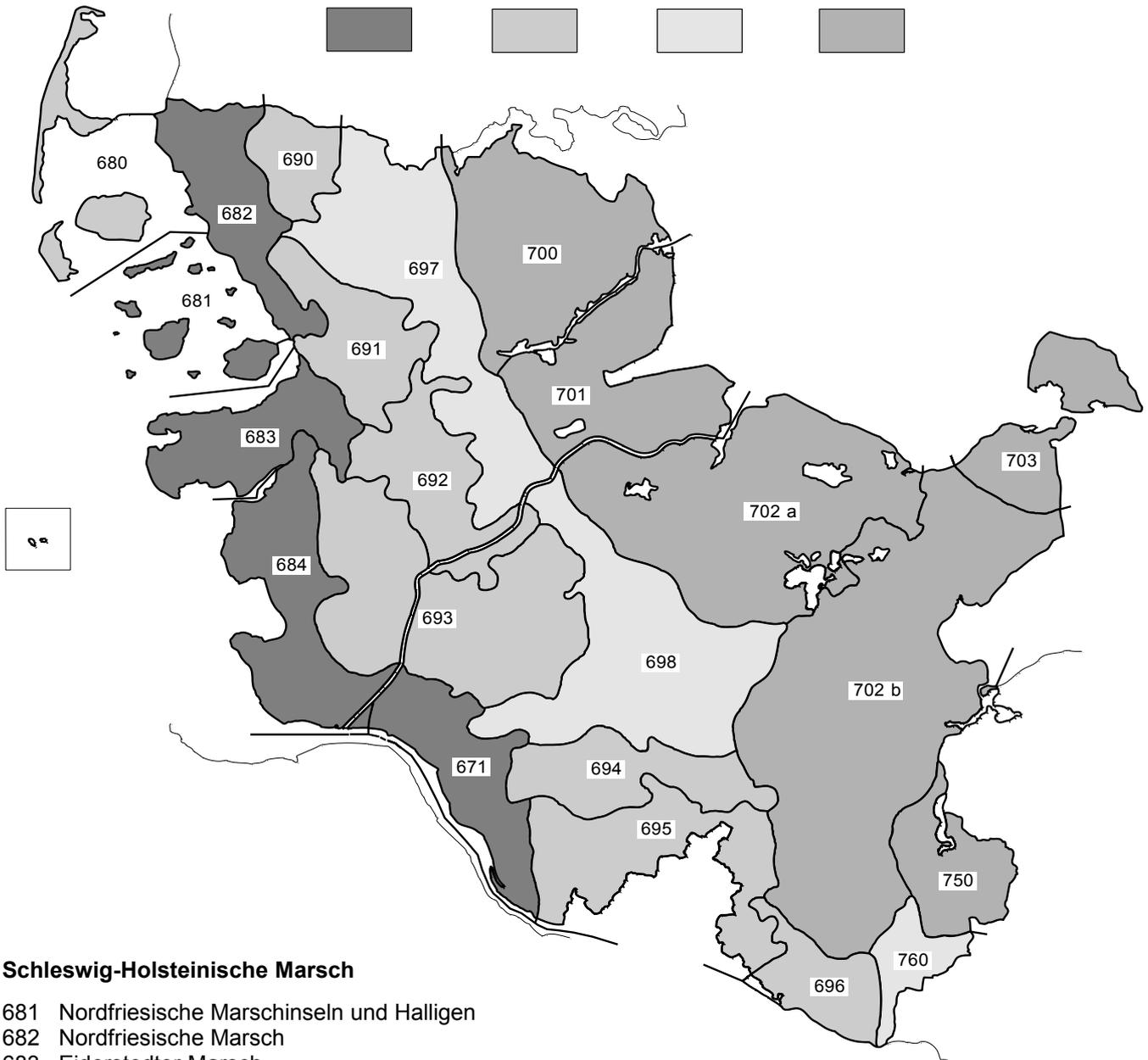
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen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

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2015

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	929	3 998	105 935	26 494	4,30	45
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	7	1	30	23 299	0,18	47
0,25 - unter 1 "	123	85	1 806	21 263	0,69	41
1 - unter 2 "	197	292	6 647	22 756	1,48	43
2 - unter 5 "	356	1 196	29 049	24 298	3,36	43
5 und mehr "	246	2 425	68 403	28 213	9,86	47
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	21	69	1 530	22 128	3,29	19
20 - unter 30	158	568	13 218	23 270	3,60	26
30 - unter 40	269	1 021	23 760	23 260	3,80	35
40 - unter 50	187	973	25 862	26 570	5,20	45
50 - unter 60	159	738	21 995	29 795	4,64	55
60 - unter 70	70	351	10 704	30 476	5,02	66
70 und mehr	65	277	8 867	32 013	4,26	75

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2015

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	23,19	681	29 362	804	3,31	37
Dithmarschen	110	469,36	12 061	25 696	495	4,27	52
Hzgt. Lauenburg	60	281,95	7 369	26 137	626	4,70	42
Nordfriesland	168	801,53	20 112	25 092	512	4,77	49
Ostholstein	67	315,21	9 692	30 749	593	4,70	52
Pinneberg	75	182,28	4 849	26 600	687	2,43	39
Plön	45	247,84	6 710	27 072	532	5,51	51
Rendsburg-Eckernförde	130	522,45	12 825	24 548	655	4,02	37
Schleswig-Flensburg	113	529,03	14 693	27 772	663	4,68	42
Segeberg	48	147,30	3 289	22 329	710	3,07	31
Steinburg	61	244,98	5 808	23 709	527	4,02	45
Stormarn	45	233,27	7 846	33 637	747	5,18	45
Marsch zusammen	143	675,31	18 792	27 828	430	4,72	65
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	5	31,45	286	9 083	185	6,29	49
Nordfriesische Marsch	25	104,56	2 925	27 977	448	4,18	62
Eiderstedter Marsch	46	239,33	5 542	23 155	350	5,20	66
Dithmarscher Marsch	38	196,89	7 413	37 649	543	5,18	69
Holsteinische Elbmarschen	29	103,09	2 627	25 483	427	3,55	60
Hohe Geest zusammen	330	1 268,39	30 377	23 949	629	3,84	38
Nordfriesische Geestinseln	22	61,77	1 526	24 707	495	2,81	50
Lecker Geest	21	165,75	4 469	26 962	771	7,89	35
Bredstedt-Husumer Geest	47	145,31	3 675	25 291	696	3,09	36
Eider-Treene-Niederung	27	117,52	2 168	18 452	423	4,35	44
Heide-Itzehoer Geest	115	459,78	9 800	21 314	574	4,00	37
Barmstedt-Kisdorfer Geest	27	70,18	1 496	21 318	598	2,60	36
Hamburger Ring	54	147,55	4 230	28 670	801	2,73	36
Lauenburger Geest	17	100,53	3 012	29 964	723	5,91	41
Vorgeest zusammen	157	599,52	14 147	23 598	755	3,82	31
Schleswiger Vorgeest	71	336,68	8 461	25 130	790	4,74	32
Holsteinische Vorgeest	77	223,70	5 039	22 526	747	2,91	30
Südmecklenburgische Niederungen	9	39,14	648	16 549	503	4,35	33
Hügelland zusammen	299	1 455,17	42 618	29 288	614	4,87	48
Schleswig-Holstein insgesamt	929	3 998,38	105 935	26 494	588	4,30	45

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2015

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
2014	710	3 107	81 756	26 311	574	4,38	46
2015	929	3 998	105 935	26 494	588	4,30	45

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittliche Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2015

