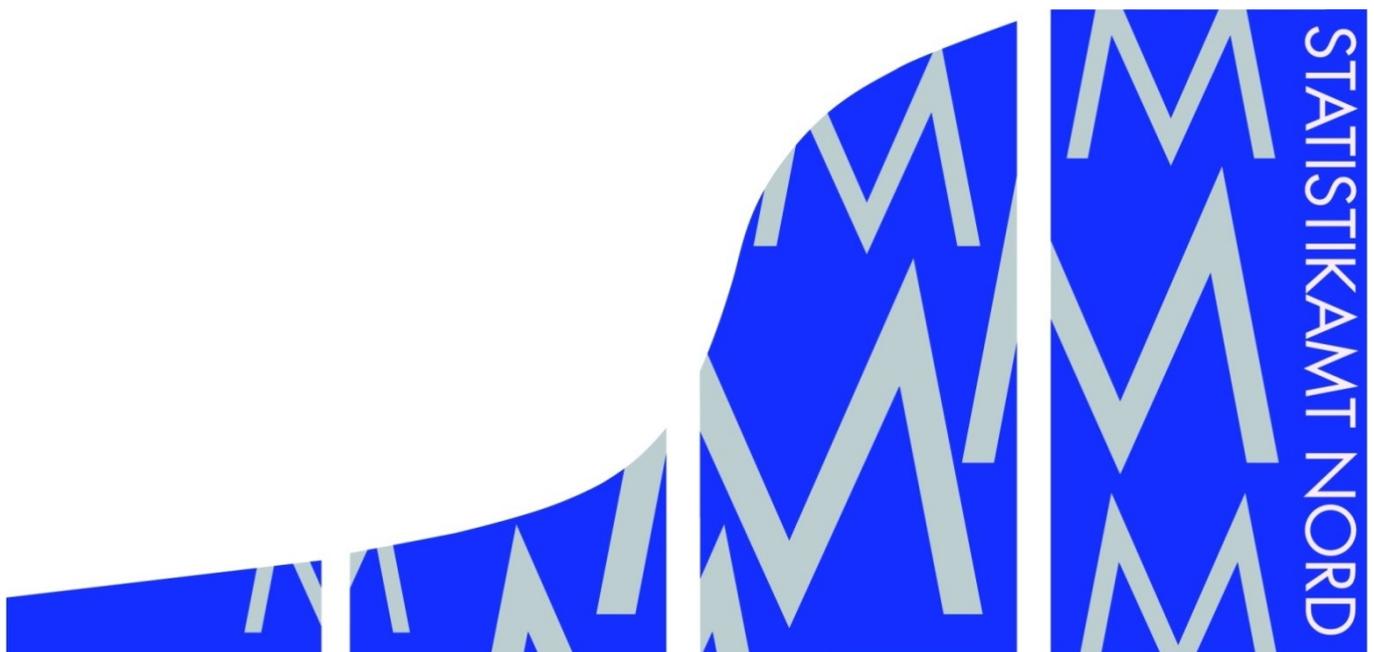


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j 16 SH

# Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2016

Herausgegeben am: 20. Juni 2017



# 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](mailto:ernte@statistik-nord.de)

#### Auskunftsdienst

E-Mail: [info@statistik-nord.de](mailto:info@statistik-nord.de)

Auskünfte: 040 42831-1766

0431 6895-9393

Internet: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2017  
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 <sup>2</sup> )

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
<b>Karte</b>	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	6
<b>Tabellen</b>	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2016	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2016	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2016	9
<b>Grafik</b>	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2016	10

## Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 764 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 806 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche verringerte sich gegenüber 2015. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 27 101 Euro je ha FdIN geringfügig höher als 2015. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach der des Vorjahres. Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 12 370 Euro in dem Naturraum "Eider-Treene-Niederung" bis 51 300 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 2016. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2016 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2015 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:

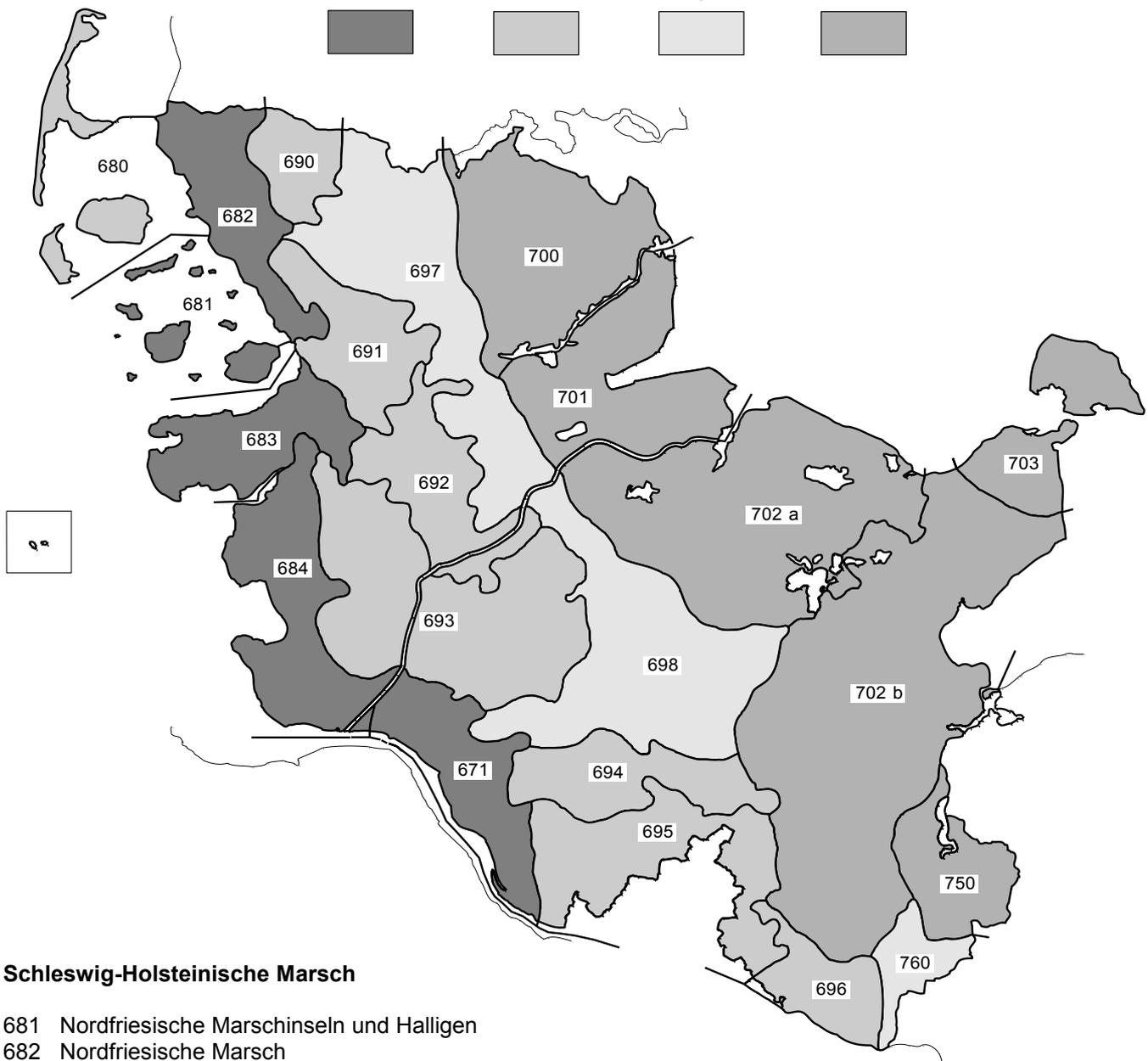
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen 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 2016

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		
<b>Insgesamt</b>	<b>764</b>	<b>3 806</b>	<b>103 147</b>	<b>27 101</b>	<b>4,98</b>	<b>45</b>
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	9	1	32	23 384	0,15	45
0,25 - unter 1 "	83	55	1 239	22 456	0,66	42
1 - unter 2 "	155	233	5 824	25 048	1,50	43
2 - unter 5 "	281	919	22 728	24 731	3,27	43
5 und mehr "	236	2 598	73 323	28 223	11,01	46
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	13	38	690	18 213	2,92	18
20 - unter 30	154	715	16 415	22 967	4,64	26
30 - unter 40	207	987	23 649	23 965	4,77	35
40 - unter 50	144	674	17 386	25 786	4,68	45
50 - unter 60	114	565	16 873	29 881	4,95	54
60 - unter 70	76	500	16 216	32 422	6,58	66
70 und mehr	56	328	11 917	36 383	5,85	73

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2016

Kreis Naturraum	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	Euro	ha	
<b>Kreisfreie Städte zusammen</b>	12	33,36	685	20 520	638	2,78	32
Dithmarschen	68	249,06	5 707	22 916	530	3,66	43
Hzgt. Lauenburg	41	188,19	5 453	28 974	703	4,59	41
Nordfriesland	149	783,89	20 903	26 665	464	5,26	57
Ostholstein	65	346,46	13 199	38 098	684	5,33	56
Pinneberg	56	195,39	6 602	33 789	863	3,49	39
Plön	45	347,41	11 871	34 171	678	7,72	50
Rendsburg-Eckernförde	83	574,08	12 846	22 376	628	6,92	36
Schleswig-Flensburg	106	503,02	11 953	23 762	636	4,75	37
Segeberg	41	130,43	3 342	25 625	783	3,18	33
Steinburg	64	352,30	7 492	21 265	503	5,50	42
Stormarn	34	102,49	3 095	30 197	799	3,01	38
<b>Nordfriesische Marschinseln und Halligen</b>	9	50,68	878	17 319	317	5,63	55
Nordfriesische Marsch	20	78,75	2 495	31 681	474	3,94	67
Eiderstedter Marsch	41	313,53	9 237	29 462	431	7,65	68
Dithmarscher Marsch	21	69,14	2 471	35 744	553	3,29	65
Holsteinische Elbmarschen	29	149,12	3 054	20 479	346	5,14	59
<b>Marsch zusammen</b>	120	661,22	18 135	27 427	424	5,51	65
<b>Nordfriesische Geestinseln</b>	16	66,73	1 751	26 241	539	4,17	49
Lecker Geest	5	15,96	468	29 300	784	3,19	37
Bredstedt-Husumer Geest	51	225,46	5 304	23 539	508	4,42	46
Eider-Treene-Niederung	22	161,86	2 002	12 370	305	7,36	41
Heide-Itzehoer Geest	77	379,65	8 804	23 189	706	4,93	33
Barmstedt-Kisdorfer Geest	30	91,13	2 270	24 906	746	3,04	33
Hamburger Ring	50	163,32	5 755	35 236	963	3,27	37
Lauenburger Geest	9	37,45	1 082	28 907	731	4,16	40
<b>Hohe Geest zusammen</b>	260	1 141,55	27 438	24 036	626	4,39	38
Schleswiger Vorgeest	54	350,35	7 409	21 148	714	6,49	30
Holsteinische Vorgeest	64	242,77	5 708	23 513	773	3,79	30
Südmecklenburgische Niederungen	6	12,74	222	17 402	441	2,12	39
<b>Vorgeest zusammen</b>	124	605,86	13 339	22 017	731	4,89	30
Angeln	64	264,01	6 573	24 898	591	4,13	42
Schwansen, Dänischer Wohld	10	44,15	1 335	30 234	662	4,41	46
Nordoldenburg und Fehmarn	23	163,36	8 381	51 303	809	7,10	63
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	72	536,95	16 978	31 620	669	7,46	47
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	83	333,70	9 275	27 793	603	4,02	46
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	8	55,28	1 693	30 622	750	6,91	41
<b>Hügelland zusammen</b>	260	1 397,46	44 235	31 654	665	5,37	48
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>764</b>	<b>3 806,09</b>	<b>103 147</b>	<b>27 101</b>	<b>602</b>	<b>4,98</b>	<b>45</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2016

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
<b>2016</b>	<b>764</b>	<b>3 806</b>	<b>103 147</b>	<b>27 101</b>	<b>602</b>	<b>4,98</b>	<b>45</b>

**Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,  
deren durchschnittliche Kaufwerte je Hektar  
und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2016**

2000  $\hat{=}$  100

