

# Statistische Berichte



Statistisches Amt  
für Hamburg und Schleswig-Holstein

STATISTIKAMT NORD

M I 7 - j/08 S

2. Juli 2009

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2008

### Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1 052 Veräußerungsfälle registriert. Darunter waren 1 049 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 5 778 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN). Die Anzahl der Verkäufe verringerte sich gegenüber 2007 um 3 Prozent und die dabei veräußerte Fläche stieg um 1 Prozent an. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 13 700 Euro je ha FdIN um 13 Prozent höher als 2007. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht unter der des Vorjahres.

Regional betrachtet wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von unter 10 000 Euro in der Eider-Treene-Niederung, der Heide-Itzehoer Geest und den Nordfriesischen Marschinseln und Halligen bis 20 620 Euro im Naturraum Nordoldenburg/Fehmarn und 23 844 Euro 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 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 3 Fällen, ihre Kaufwerte sind durch individuelle Verhältnisse (u. a. unterschiedlichen Gebäudebestand) geprägt.

**Auskunft zu dieser Veröffentlichung: Elke Gripp · Telefon: 0431 6895-9310 · E-Mail: [ernte@statistik-nord.de](mailto:ernte@statistik-nord.de)**

Herausgeber: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein · AöR · Steckelhörn 12, 20457 Hamburg · Fröbelstraße 15-17, 24113 Kiel  
Internet: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de) · E-Mail: [info-HH@statistik-nord.de](mailto:info-HH@statistik-nord.de) oder [info-SH@statistik-nord.de](mailto:info-SH@statistik-nord.de) · Bestellungen: [vertriebSH@statistik-nord.de](mailto:vertriebSH@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.

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 - 2008 .....	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 2008 .....	8
--	---

**Karte**

Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein .....	4
--	---

**Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2008. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2008 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2007 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 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 Nachlassteilung 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 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. 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 (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), jeweils in der in der Vorspalte bezeichneten Abgrenzung. Die Kaufwerte umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in Euro 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 (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 Gebäude und ohne Inventar zusammengefasst.

Da sich die Erfassungsmethode seit 1974 nicht geändert hat, sind die veröffentlichten Ergebnisse mit denen der vorangegangenen Jahre voll vergleichbar.

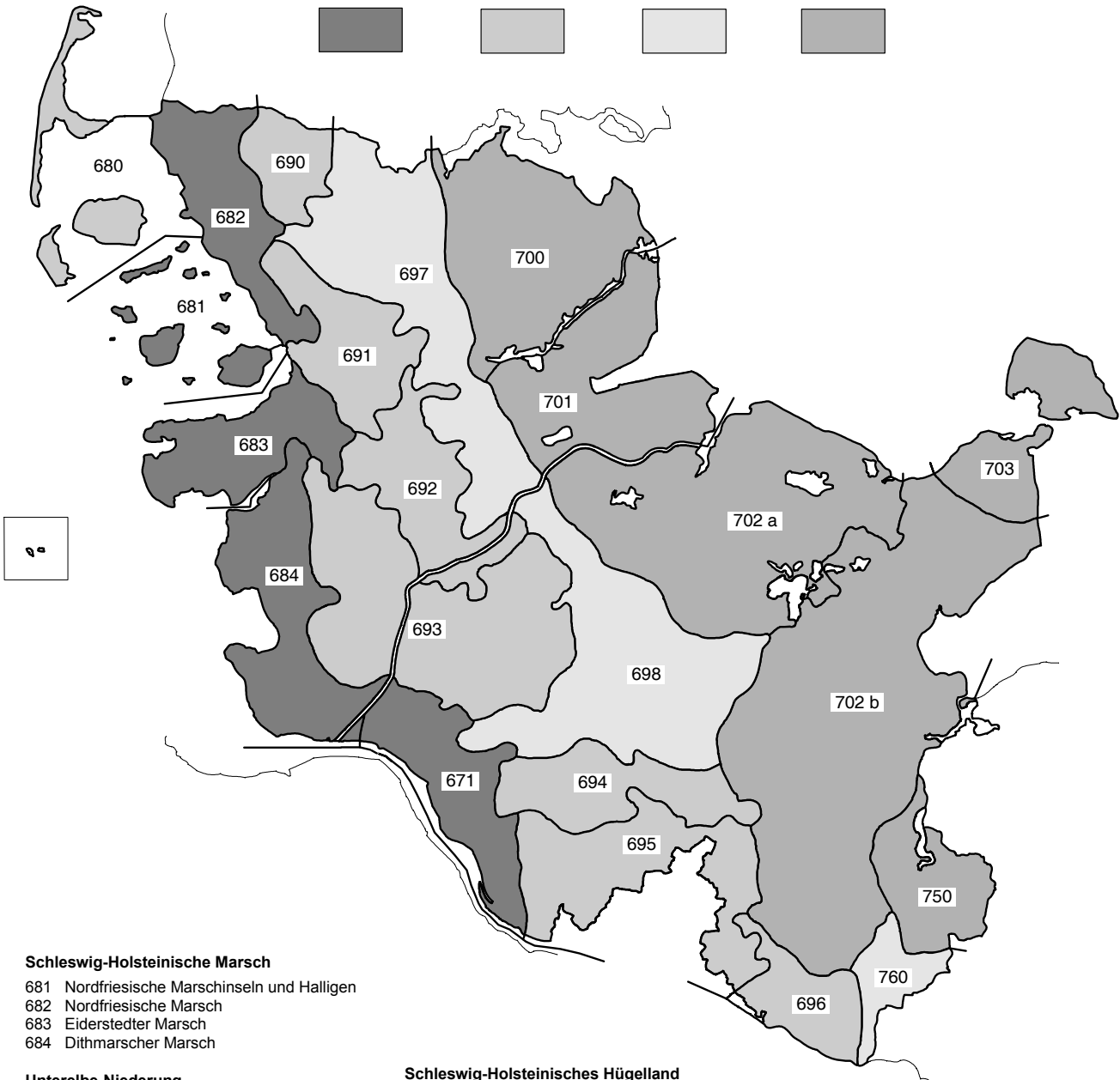
## Zeichenerklärung

- = keine Angaben
- = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- (Zahl) = eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren
- × = 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

## Untereibe-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 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)

130208 Stat.LA S-H

## 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2008

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 insgesamt	1 052		
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden, mit oder ohne Inventar	3	.	.	.	.	.
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 049	5 778	79 161	13 700	551	46
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	3	0	5	10 233	16	43
0,25 - " 1 "	91	58	835	14 409	64	41
1 - " 2 "	219	326	4 147	12 733	149	43
2 - " 5 "	355	1 156	14 834	12 835	326	43
5 und mehr "	381	4 238	59 341	14 001	1 112	47
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	16	47	544	11 583	294	18
20 - unter 30	178	832	9 351	11 246	467	26
30 - " 40	292	1 404	16 950	12 075	481	35
40 - " 50	226	1 361	18 383	13 509	602	44
50 - " 60	142	904	14 130	15 631	637	54
60 - " 70	108	652	10 195	15 634	604	65
70 und mehr	87	579	9 608	16 588	666	75

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2008

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	1000 Euro	Euro		
Kreisfreie Städte zusammen	10	41,16	821	19 943	477	412	42
Dithmarschen	165	835,38	8 883	10 634	217	506	49
Herzogtum Lauenburg	61	344,88	5 278	15 303	358	565	43
Nordfriesland	202	1 213,43	16 095	13 264	247	601	54
Ostholstein	104	633,35	10 593	16 725	323	609	52
Pinneberg	99	349,31	7 075	20 253	469	353	43
Plön	16	94,01	1 471	15 644	321	588	49
Rendsburg-Eckernförde	137	929,71	10 439	11 228	305	679	37
Schleswig-Flensburg	78	382,46	4 991	13 048	341	490	38
Segeberg	36	244,33	3 558	14 562	381	679	38
Steinburg	95	514,31	6 351	12 349	266	541	46
Stormarn	46	195,93	3 608	18 412	403	426	46
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	10	54,27	532	9 800	146	543	67
Nordfriesische Marsch	57	271,27	3 900	14 379	232	476	62
Eiderstedter Marsch	55	442,17	6 154	13 917	206	804	68
Dithmarscher Marsch	47	255,15	3 975	15 581	245	543	64
Holsteinische Elbmarschen	37	263,64	3 945	14 962	236	713	63
Marsch zusammen	206	1 286,50	18 506	14 385	222	625	65
Nordfriesische Geestinseln	12	24,99	293	11 709	228	208	51
Lecker Geest	21	169,78	2 064	12 157	351	808	35
Bredstedt-Husumer Geest	49	228,87	2 664	11 638	318	467	37
Eider-Treene-Niederung	49	212,53	2 120	9 977	246	434	41
Heide-Itzehoer Geest	157	775,79	7 327	9 444	248	494	38
Barmstedt-Kisdorfer Geest	36	115,64	1 567	13 554	359	321	38
Hamburger Ring	80	209,54	4 996	23 844	632	262	38
Lauenburger Geest	12	50,23	810	16 134	371	419	44
Hohe Geest zusammen	416	1 787,37	21 841	12 220	320	430	38
Schleswiger Vorgeest	58	354,97	3 868	10 896	357	612	30
Holsteinische Vorgeest	65	421,77	4 995	11 844	355	649	33
Südmecklenburgische Niederungen	8	38,10	548	14 374	404	476	36
Vorgeest zusammen	131	814,84	9 411	11 549	358	622	32
Angeln	31	149,18	2 207	14 793	329	481	45
Schwansen, Dänischer Wohld	26	216,04	3 500	16 202	357	831	45
Nordoldenburg und Fehmarn	24	117,37	2 420	20 620	345	489	60
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	47	356,79	4 348	12 185	299	759	41
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	152	987,16	16 142	16 352	341	649	48
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	16	63,01	786	12 473	268	394	47
Hügelland zusammen	296	1 889,56	29 403	15 561	333	638	47
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1 049</b>	<b>5 778,26</b>	<b>79 161</b>	<b>13 700</b>	<b>297</b>	<b>551</b>	<b>46</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2008

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	1000 Euro	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

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha  
und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2008

