

STATISTISCHE BERICHTE  
Kennziffer: M I 7 - j 20 SH

# Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2020

Herausgegeben am: 25. Juni 2021



# 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

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

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2021  
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
<b>Karte</b>	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	6
<b>Tabellen</b>	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2020	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen in Schleswig-Holstein 2020	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2020	9
<b>Grafik</b>	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2020	10

## Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 679 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 253 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche verringerte sich gegenüber 2019. Der durchschnittliche Kaufwert erreichte mit 30 460 Euro je ha FdIN den bisherigen Höchststand. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag mit 47 leicht über der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 14 168 Euro in dem Naturraum "Eider-Treene-Niederung" über 30 012 Euro in der Eiderstedter Marsch bis 63 713 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 2020. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2020 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2020 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

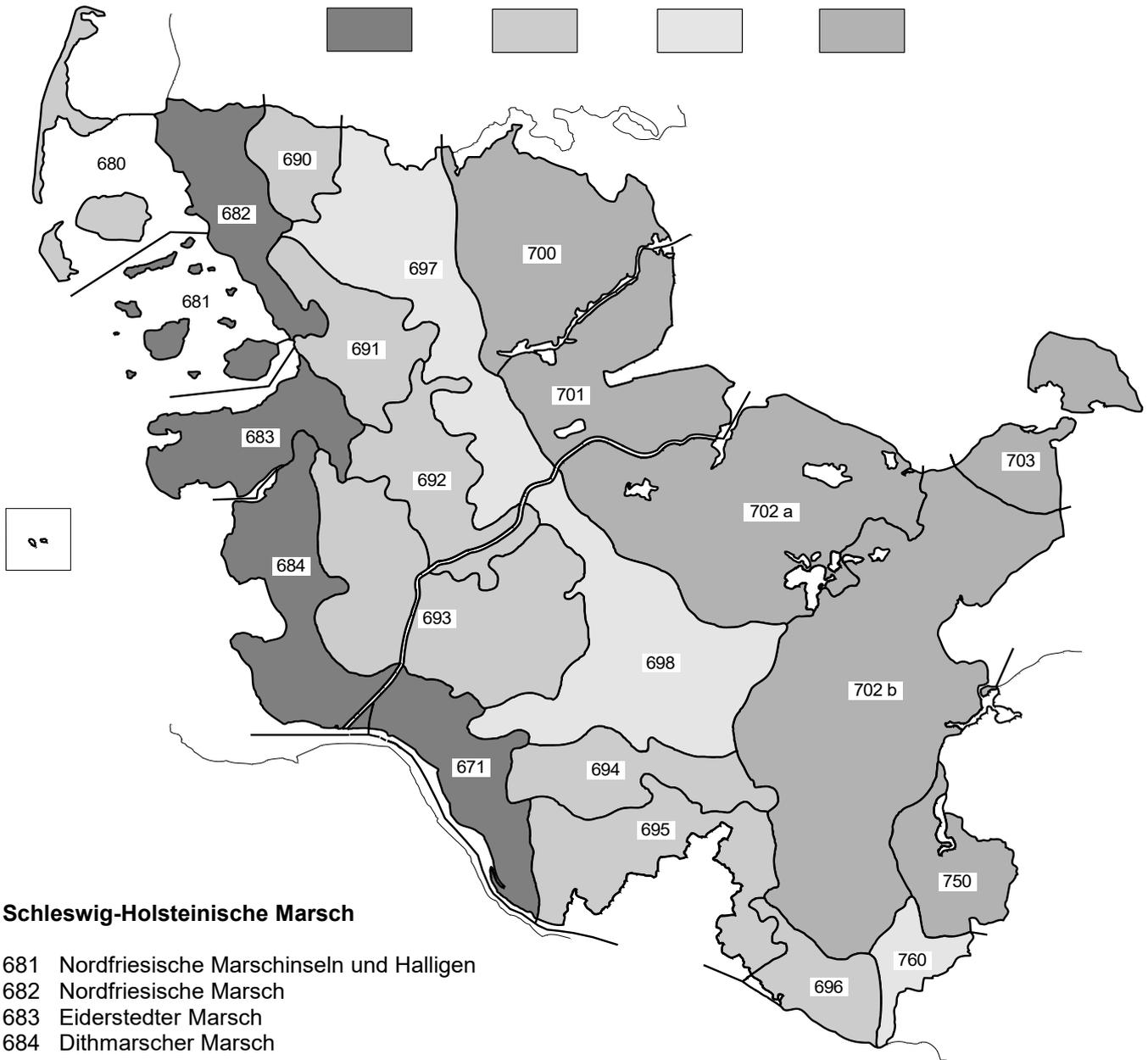
Bei den Veräußerungsfällen von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung wird zwischen folgenden Arten unterschieden:

- 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



## 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-Itzehoe 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 2020

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>679</b>	<b>3 253</b>	<b>99 092</b>	<b>30 460</b>	<b>4,79</b>	<b>47</b>
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	3	0	11	31 035	0,12	46
0,25 - unter 1 "	99	66	1 765	26 916	0,66	39
1 - unter 2 "	141	208	5 427	26 056	1,48	43
2 - unter 5 "	242	785	20 446	26 058	3,24	43
5 und mehr "	194	2 194	71 443	32 557	11,31	48
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	18	73	1 923	26 216	4,07	13
20 - unter 30	132	545	15 360	28 185	4,13	26
30 - unter 40	204	791	20 241	25 595	3,88	35
40 - unter 50	121	526	14 257	27 088	4,35	45
50 - unter 60	94	564	18 461	32 725	6,00	56
60 - unter 70	44	301	10 257	34 072	6,84	66
70 und mehr	66	453	18 593	41 079	6,86	75

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen in Schleswig-Holstein 2020

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	4	5,20	151	29 124	1 034	1,30	28
Dithmarschen	73	297,84	7 520	25 249	525	4,08	48
Hzgt. Lauenburg	29	96,43	2 868	29 746	772	3,33	39
Nordfriesland	157	837,12	25 084	29 965	531	5,33	56
Ostholstein	55	429,24	18 645	43 437	753	7,80	58
Pinneberg	71	169,90	4 541	26 725	689	2,39	39
Plön	25	145,16	4 847	33 391	707	5,81	47
Rendsburg-Eckernförde	80	368,93	8 669	23 498	739	4,61	32
Schleswig-Flensburg	57	271,18	7 286	26 868	818	4,76	33
Segeberg	36	112,67	3 329	29 544	799	3,13	37
Steinburg	70	395,92	10 707	27 044	630	5,66	43
Stormarn	22	123,66	5 445	44 030	914	5,62	48
<b>Marsch zusammen</b>	<b>125</b>	<b>811,60</b>	<b>25 275</b>	<b>31 142</b>	<b>470</b>	<b>6,49</b>	<b>66</b>
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	8	47,88	987	20 612	407	5,99	51
Nordfriesische Marsch	25	142,18	4 902	34 474	525	5,69	66
Eiderstedter Marsch	47	380,63	11 423	30 012	443	8,10	68
Dithmarscher Marsch	21	92,52	3 807	41 148	620	4,41	66
Holsteinische Elbmarschen	26	156,89	3 954	25 202	414	6,03	61
<b>Hohe Geest zusammen</b>	<b>294</b>	<b>1 077,74</b>	<b>28 326</b>	<b>26 283</b>	<b>717</b>	<b>3,67</b>	<b>37</b>
Nordfriesische Geestinseln	29	81,06	2 066	25 481	551	2,80	46
Lecker Geest	8	20,69	492	23 801	582	2,59	41
Bredstedt-Husumer Geest	39	158,87	4 335	27 287	803	4,07	34
Eider-Treene-Niederung	17	64,66	916	14 168	367	3,80	39
Heide-Itzehoer Geest	98	463,37	11 199	24 168	691	4,73	35
Barmstedt-Kisdorfer Geest	47	148,17	4 657	31 431	773	3,15	41
Hamburger Ring	47	104,53	3 374	32 277	955	2,22	34
Lauenburger Geest	9	36,38	1 287	35 366	1 001	4,04	35
<b>Vorgeest zusammen</b>	<b>85</b>	<b>435,41</b>	<b>12 469</b>	<b>28 637</b>	<b>997</b>	<b>5,12</b>	<b>29</b>
Schleswiger Vorgeest	43	241,98	6 733	27 826	1 026	5,63	27
Holsteinische Vorgeest	39	188,88	5 632	29 820	976	4,84	31
Südmecklenburgische Niederungen	3	4,55	103	22 652	574	1,52	39
<b>Hügelland zusammen</b>	<b>175</b>	<b>928,48</b>	<b>33 023</b>	<b>35 566</b>	<b>725</b>	<b>5,31</b>	<b>49</b>
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>679</b>	<b>3 253,24</b>	<b>99 092</b>	<b>30 460</b>	<b>655</b>	<b>4,79</b>	<b>47</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2020

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
1976	1 452	5 020	35 920	7 155	162	3,46	44
1978	1 201	4 410	48 348	10 963	261	3,67	42
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
2016	764	3 806	103 147	27 101	602	4,98	45
2017	672	2 953	79 351	26 875	579	4,39	46
2018	751	3 540	101 829	28 763	593	4,71	48
2019	757	3 896	114 589	29 411	639	5,15	46
<b>2020</b>	<b>679</b>	<b>3 253</b>	<b>99 092</b>	<b>30 460</b>	<b>655</b>	<b>4,79</b>	<b>47</b>

**Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,  
deren durchschnittliche Kaufwerte je Hektar  
und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2020**

2000  $\hat{=}$  100

