

STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j 21 SH

# Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2021

Herausgegeben am: 2. März 2023



# 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 2023  
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
<b>Erläuterungen</b>		4
<b>Karte</b>		
Hauptnatur- und Naturräume in Schleswig-Holstein		7
<b>Tabellen</b>		
1	Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung) in Schleswig-Holstein 2021 nach kreisfreien Städten und Kreisen - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)	8
2	Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung) in Schleswig-Holstein 2021 nach Naturräumen - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)	9
3	Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung) in Schleswig-Holstein 2021 nach Größenklassen der veräußerten Fläche - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)	10
4	Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2020	11
5	Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein ab 2021 - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)	12

## Erläuterungen

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (KWL-Statistik) gibt als eine Art „Grundstückswechselstatistik“ einen Überblick über den Markt für landwirtschaftliche Grundstücke in Deutschland. Es werden die Merkmale und Strukturen der im Berichtszeitraum vollzogenen Transaktionen zu landwirtschaftlichen Grundstücken ausgewiesen. Die Statistik liefert wichtige Informationen u.a. hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Fläche, der Kaufsumme und des durchschnittlichen Kaufwertes für landwirtschaftliche Grundstücke nach Regionen in tabellarischer Form.

### Neukonzeption der Kaufwerte-Statistiken ab dem Berichtsjahr 2021

Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke wurde neu konzipiert. Grund hierfür sind neue Anforderungen von Eurostat. Die überarbeitete Statistik hat ab dem Berichtsjahr 2021 Gültigkeit. Eine Revision zurückliegender Ergebnisse findet nicht statt.

Im Mittelpunkt der Überarbeitung der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke standen begriffliche und definitorische Anpassungen, Standardisierungen von Merkmalsausprägungen sowie die Aufnahme von Merkmalen.

- Jeder Kauffall ist gesondert zu erfassen. Dies gilt auch, wenn in einem Kaufvertrag mehrere Grundstücke mit jeweils eigenem Kaufpreis aufgeführt sind. Sofern ein Gesamtkaufpreis für mehrere Grundstücke innerhalb eines Kaufvertrags vorliegt, ist lediglich ein Kauffall zu erfassen. Es wurde ein neues Merkmal aufgenommen, ob es sich um einen Gesamtpreis für mehrere Flurstücke handelt.
- Es sind Kauffälle nach der Abgrenzung der „Landwirtschaftlich genutzten Fläche“ und nicht mehr der „Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung“ zu übermitteln.
- Zur Erfassung der Fläche des Grundstücks werden mehrere Flächenarten erhoben: die Gesamtfläche und darunter Ackerland, Dauergrünland und sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Die Abfrage, ob das veräußerte Grundstück „mit Gebäude und Inventar“ oder „mit Gebäude und ohne Inventar“ oder „ohne Gebäude und ohne Inventar“ verkauft wurde, entfällt. Stattdessen wurde ein neues Merkmal aufgenommen, ob neben dem Grund und Boden weitere Gegenstände oder Rechte und Pflichten mitveräußert wurden und Bestandteil des Gesamtpreises sind (lediglich mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten).

- Neu hinzugekommen ist die Abfrage, ob es sich bei dem Erwerber/der Erwerberin und dem Veräußerer/der Veräußerin um einen Landwirt/eine Landwirtin oder einen Nicht-Landwirt/eine Nicht-Landwirtin handelt. Die Angabe „Unbekannt“ ist möglich.
- Die Abfrage zu den Werten von Gegenleistungen (Geldleistung, Hypotheken usw.) entfällt.
- Das neue Merkmal „Familiäre Beziehung“ enthält das Verwandtschaftsverhältnis sowie Ehe- und Lebenspartner/in.
- Die Abfrage, ob die gekaufte/verkaufte „Landwirtschaftlich genutzte Fläche“ auch künftig für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist wird aufgenommen, ebenso die Abfrage, ob es sich um einen ungewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt.

Im Rahmen der Neukonzeption wurde nicht nur der Merkmalskatalog überarbeitet, sondern auch das Veröffentlichungsprogramm entsprechend angepasst, sodass die Tabellen ab 2021 anders aufgebaut sind als bisher.

Auf nationaler Ebene werden weiterhin die Kaufwerte je Hektar auf der jeweiligen regionalen Ebene veröffentlicht. Die flächengewichteten Ergebnisse für Eurostat werden künftig als „Europäisch harmonisierte Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke“ durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht und den Statistischen Landesämtern zur Verfügung gestellt. Dies wird jedoch voraussichtlich erst ab dem Berichtsjahr 2022 der Fall sein.

Weitergehende Informationen zu den methodischen Weiterentwicklungen finden Sie in der Ausgabe 4/2021 der Zeitschrift Wirtschaft und Statistik unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de).

Link zu Wirtschaft und Statistik 4/2021: [www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DEAusgabe\\_mods\\_00004550](http://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DEAusgabe_mods_00004550)

Bei der ersten Erhebung nach Neukonzeption im Berichtsjahr 2021 kam es bei der Zuordnung der neuen Flächenarten Ackerland, Dauergrünland und sonstiger landwirtschaftlich genutzter Fläche zu einigen inhaltlichen sowie technischen Schwierigkeiten. Daher werden für das Berichtsjahr 2021 lediglich Tabellen für die Gesamtfläche sowie die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche (=Ackerland + Dauergrünland + sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche) veröffentlicht. Wegen konzeptioneller Fragen zur korrekten Erfassung der Ertragsmesszahl bei den verschiedenen Flächenarten und bei Kauffällen mit mehreren Flurstücken, wird vorerst auch auf die Veröffentlichung der (durchschnittlichen) Ertragsmesszahl verzichtet.

## Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen

Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG);  
Gesetz über die Preisstatistik (PreisStatG);  
SAIO: Statistics on Agricultural Input and Output  
In den jeweils geltenden Fassungen  
Der Wortlaut der nationalen Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung ist unter [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) zu finden.

Die KWL-Statistik ist eine dezentrale Vollerhebung, die jährlich durchgeführt wird. Auskunftspflichtig sind die Finanzämter oder Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA). In Schleswig-Holstein übermitteln die Finanzämter die Daten. Sie erhalten von den Notaren Kenntnis über alle beurkundeten Grundstückskaufverträge und fertigen u.a. auf dieser Grundlage die Meldungen an das Statistische Amt.

## Erhebungsbereich

Erfasst werden Veräußerungsfälle von landwirtschaftlicher Flächen mit mindestens 0,1 Hektar.  
Dabei bleiben folgende Fälle unberücksichtigt:

- Grundstücksflächen innerhalb eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Rohbauland (Bauerwartungsland), Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen (z.B. Parkanlagen, Spielplätze) verkauft werden oder deren Preise sie als solche kennzeichnen. Derartige Grundstücksveräußerungen sind im Rahmen der Statistik der Kaufwerte für Bauland erfasst;
- Verkäufe von landwirtschaftlichen Hofstellen (Wohn-, Wirtschaftsgebäude, Hofraum und Hausgarten) ohne landwirtschaftlich genutzte Flächen;
- Verkäufe von lebendem und totem Inventar allein;
- Grundstückserwerbe unter besonderen Bedingungen, die im Grunderwerbsteuergesetz (GrEstG) sowie in den Grunderwerbsteuergesetzen der Länder geregelt sind;
- Preisbegünstigte Grundstücksveräußerungen im Sinne der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV). Diese Verkäufe werden durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben erfasst, gesammelt und ausgewertet.

## Begriffe und Definitionen

### Gesamtfläche

Gesamtfläche des veräußerten Grundstücks nach der Definition der „Landwirtschaftlich genutzten Fläche“ (LF) und weiterer mitveräußerter Flächen, die nicht unter diese Abgrenzung fallen (sofern mindestens 90 % auf die landwirtschaftliche Nutzung entfallen).

### Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)

Die LF umfasst Flächen des Ackerlandes, Flächen des Grünlandes sowie garten- und weinbaulich genutzte Flächen.

### Ackerland

Ackerland einschließlich gärtnerische Kulturen, Erdbeeren und Gartenbauerzeugnisse unter hohen begehbaren Schutzabdeckungen sowie aus der landwirtschaftlichen Erzeugung genommenes Ackerland.

### Grünland

„Dauergrünland“ beinhaltet Flächen, die durch Einsaat oder durch Selbstaussaat zum Anbau von Gräsern oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt und mindestens fünf Jahre nicht als Acker genutzt werden.

### Sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche

Alle landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammengefasst, die gemäß der vorangestellten Definition nicht „Ackerland“ oder „Dauergrünland“ sind.

### Kaufwert

Der durchschnittliche Kaufwert je ha LF errechnet sich als Quotient der Summe der Kaufwerte und der Summe der gekauften Fläche (gewogener Mittelwert). 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 LF verwendet.

### **Ertragsmesszahl (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.

### **Veröffentlichungsumfang**

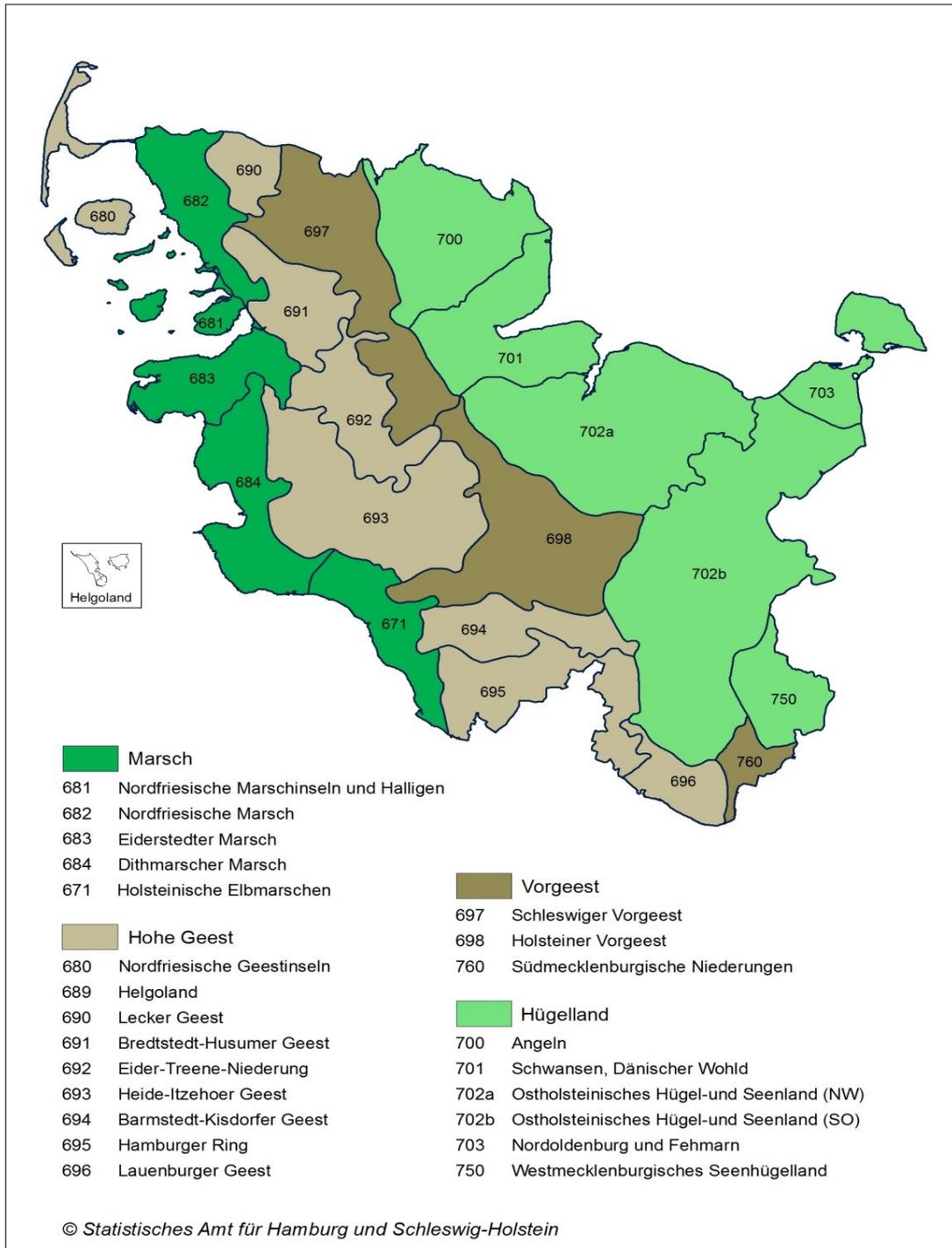
Die Ergebnisse der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke für das Berichtsjahr 2021 werden ausschließlich für die Gesamtfläche sowie die Gesamt LF veröffentlicht. In Schleswig-Holstein entspricht die Gesamt LF der Gesamtfläche.

### **Vergleichbarkeit**

Durch die langfristig feststehenden Erhebungsmerkmale ist die zeitliche Vergleichbarkeit von 1974 bis einschl. 2020 gegeben (siehe Tabelle 4 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2020).

Die Neukonzeption der Statistik hat zur Folge, dass eine direkte Vergleichbarkeit mit den Werten vor 2021 nur noch bedingt möglich ist und somit eine Einschränkung der zeitlichen Vergleichbarkeit besteht d.h. mit dem Berichtsjahr 2021 wird eine Neufassung der langen Reihe mit dem aktuellen Merkmalskranz veröffentlicht (siehe Tabelle 5).

## Hauptnatur- und Naturräume in Schleswig-Holstein



Statistische Zuordnung: Gemeinden, die in mehreren Naturräumen liegen, werden einem Naturraum zugeordnet  
 Stand: 2022

**1. Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung)  
in Schleswig-Holstein 2021**

**nach kreisfreien Städten und Kreisen - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)**

KREISFREIE STADT Kreis	Ver- äußerungs- fälle	Veräußerte LF	Kaufsumme	Kaufwert je ha	Durch- schnittliche Fläche je Ver- äußerungs- fall
	Anzahl	ha	1 000 Euro	Euro	ha
Flensburg, Stadt	-	-	-	-	-
Kiel, Landeshauptstadt	-	-	-	-	-
Lübeck, Hansestadt	2	.	.	.	.
Neumünster, Stadt	-	-	-	-	-
Dithmarschen	62	201	4 775	23 771	3,24
Herzogtum Lauenburg	40	230	8 324	36 265	5,74
Nordfriesland	139	696	20 474	29 408	5,01
Ostholstein	39	246	11 202	45 494	6,31
Pinneberg	29	.	.	.	.
Plön	27	137	4 120	30 005	5,09
Rendsburg-Eckernförde	75	389	9 293	23 907	5,18
Schleswig-Flensburg	68	312	7 632	24 448	4,59
Segeberg	53	250	7 615	30 468	4,72
Steinburg	64	345	8 562	24 806	5,39
Stormarn	19	103	4 691	45 460	5,43
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>617</b>	<b>2 989</b>	<b>89 175</b>	<b>29 838</b>	<b>4,84</b>

## 2. Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung) in Schleswig-Holstein 2021

### nach Naturräumen - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)

Naturraum	Ver- äußerungs- fälle	Veräußerte LF	Kaufsumme	Kaufwert je ha	Durch- schnittliche Fläche je Ver- äußerungs- fall
	Anzahl	ha	1 000 Euro	Euro	ha
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	5	42	967	22 891	8,45
Nordfriesische Marsch	34	175	5 552	31 735	5,15
Eiderstedter Marsch	30	129	3 926	30 408	4,30
Dithmarscher Marsch	18	39	1 320	33 923	2,16
Holsteinische Elbmarschen	31	210	5 176	24 624	6,78
<b>Marsch zusammen</b>	<b>118</b>	<b>595</b>	<b>16 941</b>	<b>28 452</b>	<b>5,05</b>
Nordfriesische Geestinseln	9	48	1 350	28 297	5,30
Helgoland	-	-	-	-	-
Lecker Geest	8	41	1 178	28 927	5,09
Bredstedt-Husumer Geest	43	224	6 567	29 262	5,22
Eider-Treene-Niederung	26	141	2 249	15 958	5,42
Heide-Itzehoer Geest	76	312	7 967	25 557	4,10
Barmstedt-Kisdorfer Geest	28	87	3 253	37 273	3,12
Hamburger Ring	23	60	2 078	34 604	2,61
Lauenburger Geest	12	87	3 103	35 570	7,27
<b>Hohe Geest zusammen</b>	<b>225</b>	<b>1 000</b>	<b>27 745</b>	<b>27 743</b>	<b>4,44</b>
Schleswiger Vorgeest	60	269	6 121	22 744	4,49
Holsteinische Vorgeest	35	.	.	.	.
Südmecklenburgische Niederungen	2	.	.	.	.
<b>Vorgeest zusammen</b>	<b>97</b>	<b>471</b>	<b>11 099</b>	<b>23 544</b>	<b>4,86</b>
Angeln	25	106	3 346	31 647	4,23
Schwansen, Dänischer Wohld	22	88	2 232	25 401	3,99
Nordoldenburg und Fehmarn	25	155	6 935	44 813	6,19
Ostholsteinisches Hügel-und Seenland (NW)	43	213	6 112	28 626	4,97
Ostholsteinisches Hügel-und Seenland (SO)	49	273	11 319	41 471	5,57
Westmecklenburgisches Seenhügelland	13	87	3 446	39 671	6,68
<b>Hügelland zusammen</b>	<b>177</b>	<b>922</b>	<b>33 390</b>	<b>36 228</b>	<b>5,21</b>
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>617</b>	<b>2 989</b>	<b>89 175</b>	<b>29 838</b>	<b>4,84</b>

**3. Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung)  
in Schleswig-Holstein 2021**

**nach Größenklassen der veräußerten Fläche - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)**

Veräußerte Fläche von ... bis unter ... ha	Ver- äußerungs- fälle	Veräußerte LF	Kaufsumme	Kaufwert je ha	Durch- schnittliche Fläche je Ver- äußerungs- fall
	Anzahl	ha	1 000 Euro	Euro	ha
0,1 - unter 0,25 ha	4	1	36	58 806	0,15
0,25 - unter 1 ha	66	43	1 120	25 770	0,66
1 - unter 2 ha	141	207	5 270	25 416	1,47
2 - unter 5 ha	206	699	19 470	27 859	3,39
5 und mehr ha	200	2 038	63 280	31 045	10,19
<b>Insgesamt</b>	<b>617</b>	<b>2 989</b>	<b>89 175</b>	<b>29 838</b>	<b>4,84</b>

#### 4. 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
2020	679	3 253	99 092	30 460	655	4,79	47

**5. Verkäufe zum Verkehrswert ohne weitere Gegenstände, Rechte und Pflichten (reine Geldleistung)  
in Schleswig-Holstein ab 2021 - LF (Landwirtschaftlich genutzte Fläche)**

Jahr	Ver- äuße- rungs- fälle	Veräußerte Fläche			Kaufsumme  1 000 Euro	Kaufwert je ha  Euro	Durchschnittliche	
		LF	Acker- land	Grünland			LF je Ver- äußerungsfall  ha	Ertrags- messzahl je Hektar LF  in 100
		ha	ha	ha				
2021	617	2 989	...	...	89 175	29 838	4,84	...