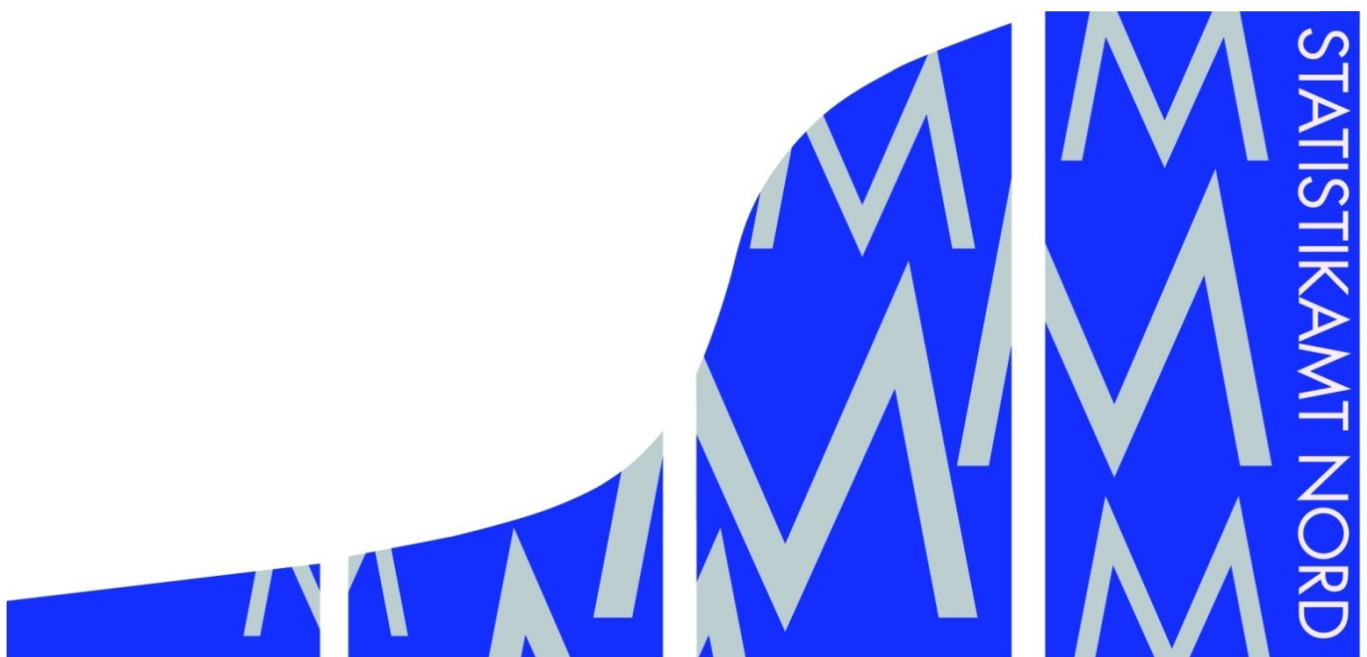


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j 18 SH

# Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2018

Herausgegeben am: 25. Juli 2019



# 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 2019  
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 2018	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2018	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2018	9
<b>Grafik</b>	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2018	10

## Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 751 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 540 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche erhöhte sich gegenüber 2017. Der durchschnittliche Kaufwert erreichte mit 28 763 Euro je ha FdIN den bisherigen Höchststand und hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht über der des Vorjahres. Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 14 724 Euro in dem Naturraum "Eider-Treene-Niederung" bis 58 783 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 2018. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2018 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2017 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:

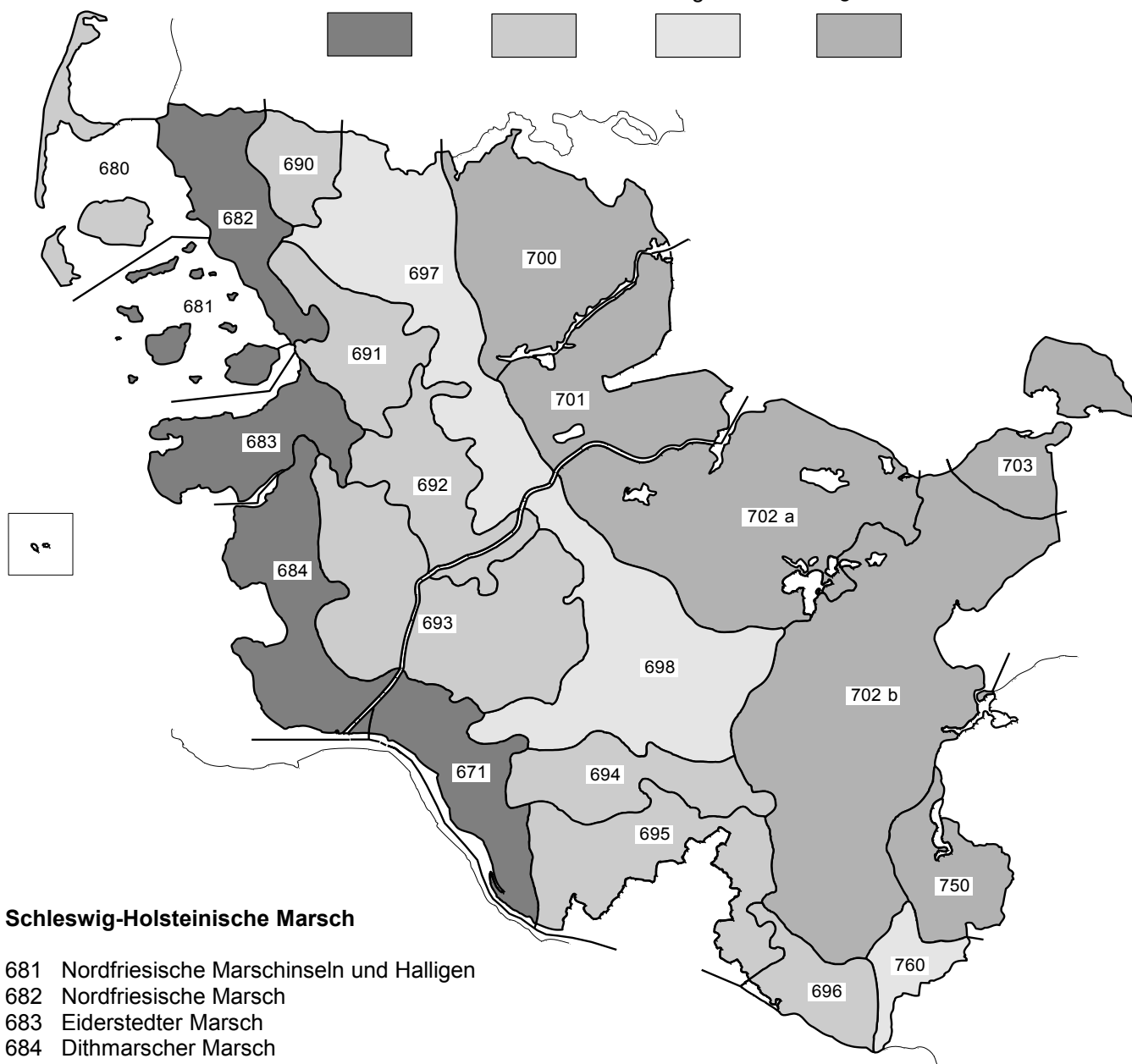
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen 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-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-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 2018

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>751</b>	<b>3 540</b>	<b>101 829</b>	<b>28 763</b>	<b>4,71</b>	<b>48</b>
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	7	1	40	31 110	0,19	34
0,25 - unter 1 "	86	57	1 267	22 332	0,66	40
1 - unter 2 "	169	254	6 351	25 021	1,50	42
2 - unter 5 "	269	879	24 037	27 359	3,27	41
5 und mehr "	220	2 350	70 133	29 845	10,68	52
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	19	41	904	21 941	2,17	19
20 - unter 30	121	399	11 583	28 996	3,30	26
30 - unter 40	241	913	22 105	24 199	3,79	35
40 - unter 50	142	642	15 332	23 882	4,52	45
50 - unter 60	96	562	18 381	32 712	5,85	55
60 - unter 70	70	517	17 514	33 846	7,39	66
70 und mehr	62	465	16 011	34 439	7,50	75

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2018

Kreis Naturraum	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durchschnittliche FdIN je Fall ha	Durchschnittliche Ertragsmesszahl in 100 je ha FdIN
			insgesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 Euro	Euro	Euro		
<b>Kreisfreie Städte zusammen</b>	7	16,33	446	27 305	561	2,33	49
Dithmarschen	117	639,43	15 795	24 701	508	5,47	49
Hzgt. Lauenburg	40	169,43	4 937	29 138	645	4,24	45
Nordfriesland	138	695,94	16 977	24 395	430	5,04	57
Ostholstein	58	355,05	16 191	45 602	787	6,12	58
Pinneberg	77	226,25	8 260	36 507	1 028	2,94	35
Plön	36	143,39	5 039	35 139	667	3,98	53
Rendsburg-Eckernförde	71	358,90	9 126	25 428	693	5,05	37
Schleswig-Flensburg	37	147,04	3 719	25 292	604	3,97	42
Segeberg	71	254,55	7 017	27 565	756	3,59	36
Steinburg	79	436,99	10 416	23 835	442	5,53	54
Stormarn	20	97,03	3 907	40 269	926	4,85	43
<b>Marsch zusammen</b>	124	851,75	24 159	28 363	421	6,87	67
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	13	82,41	2 272	27 568	407	6,34	68
Nordfriesische Marsch	4	25,38	483	19 043	324	6,35	59
Eiderstedter Marsch	43	293,28	7 698	26 248	368	6,82	71
Dithmarscher Marsch	29	160,98	6 395	39 723	606	5,55	66
Holsteinische Elbmarschen	35	289,70	7 311	25 236	389	8,28	65
<b>Hohe Geest zusammen</b>	324	1 309,63	32 317	24 676	629	4,04	39
Nordfriesische Geestinseln	11	25,99	655	25 188	530	2,36	48
Lecker Geest	8	38,95	1 073	27 544	848	4,87	32
Bredstedt-Husumer Geest	55	213,40	4 377	20 509	494	3,88	42
Eider-Treene-Niederung	18	93,38	1 375	14 724	295	5,19	50
Heide-Itzehoer Geest	123	622,08	13 836	22 242	582	5,06	38
Barmstedt-Kisdorfer Geest	36	111,52	2 832	25 397	713	3,10	36
Hamburger Ring	66	188,38	7 645	40 584	1 095	2,85	37
Lauenburger Geest	7	15,93	524	32 907	843	2,28	39
<b>Vorgeest zusammen</b>	97	362,93	8 257	22 752	728	3,74	31
Schleswiger Vorgeest	25	112,10	2 064	18 409	554	4,48	33
Holsteinische Vorgeest	67	232,56	5 751	24 731	811	3,47	31
Südmecklenburgische Niederungen	5	18,27	442	24 208	840	3,65	29
<b>Hügelland zusammen</b>	206	1 016,04	37 097	36 511	720	4,93	51
Angeln	25	94,97	2 731	28 762	653	3,80	44
Schwansen, Dänischer Wohld	9	43,06	1 413	32 820	686	4,78	48
Nordoldenburg und Fehmarn	20	129,54	7 615	58 783	861	6,48	68
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	53	224,00	7 196	32 125	658	4,23	49
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	95	494,83	17 557	35 481	726	5,21	49
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	4	29,65	584	19 701	438	7,41	45
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>751</b>	<b>3 540,35</b>	<b>101 829</b>	<b>28 763</b>	<b>593</b>	<b>4,71</b>	<b>48</b>



### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2018

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
2016	764	3 806	103 147	27 101	602	4,98	45
2017	672	2 953	79 351	26 875	579	4,39	46
<b>2018</b>	<b>751</b>	<b>3 540</b>	<b>101 829</b>	<b>28 763</b>	<b>593</b>	<b>4,71</b>	<b>48</b>

**Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,  
deren durchschnittliche Kaufwerte je Hektar  
und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2018**

2000  $\hat{=}$  100

