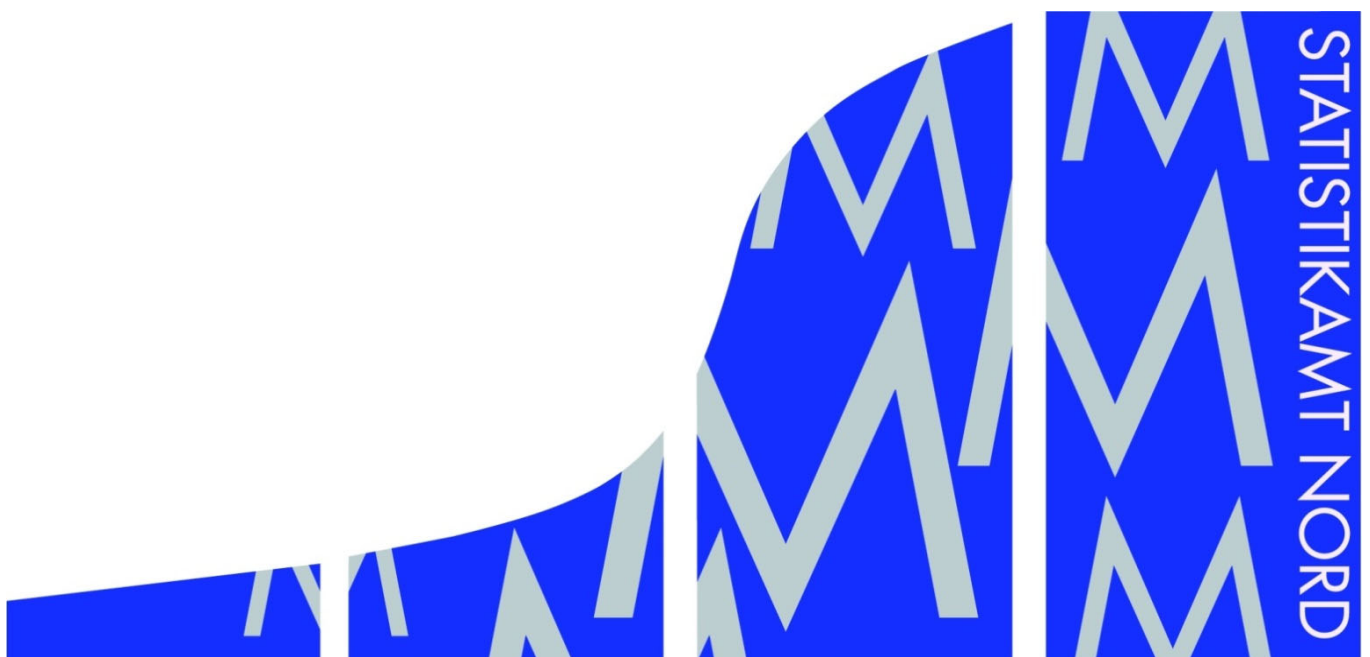


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j 19 SH

# Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2019

Herausgegeben am: 3. Juli 2020



# 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 2020  
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 2019	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2019	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2019	9
<b>Grafik</b>	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2019	10

## Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2019. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2019 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2018 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.

## Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 757 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 896 Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche erhöhte sich gegenüber 2018 geringfügig. Der durchschnittliche Kaufwert erreichte mit 29 411 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 unter der des Vorjahres. Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 15 971 Euro in dem Naturraum "Eider-Treene-Niederung" bis 47 362 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.

## 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

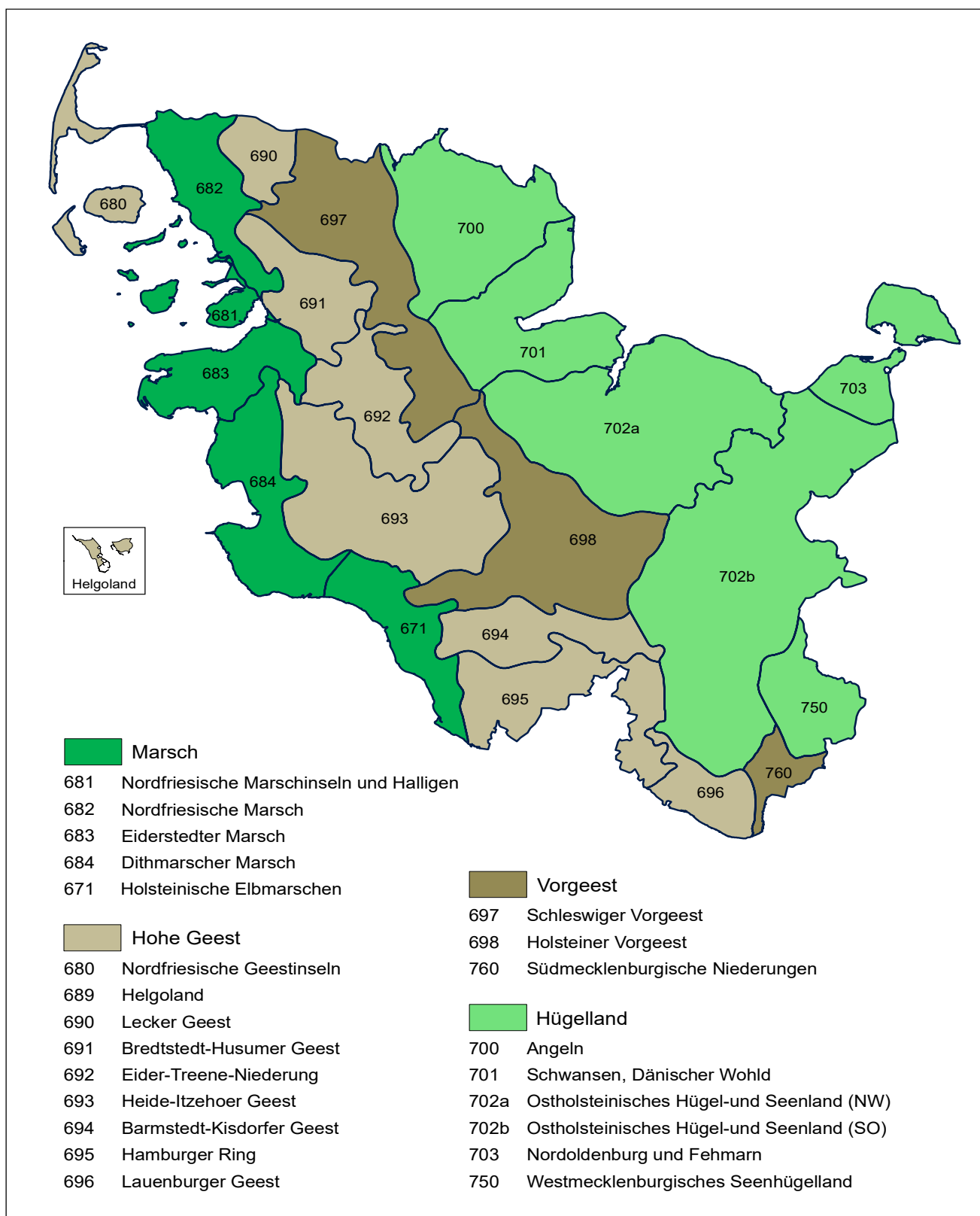
Bei den Veräußerungsfällen von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung wird zwischen folgenden Arten unterschieden:

- 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



## 1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2019

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>757</b>	<b>3 896</b>	<b>114 589</b>	<b>29 411</b>	<b>5,15</b>	<b>46</b>
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	4	1	37	44 654	0,21	59
0,25 - unter 1 "	101	70	1 798	25 577	0,70	39
1 - unter 2 "	170	250	6 177	24 678	1,47	46
2 - unter 5 "	248	836	22 355	26 741	3,37	44
5 und mehr "	234	2 739	84 223	30 752	11,70	47
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	19	63	1 807	28 783	3,30	17
20 - unter 30	121	546	14 444	26 467	4,51	26
30 - unter 40	187	710	17 845	25 144	3,80	35
40 - unter 50	174	1 134	35 140	30 993	6,52	45
50 - unter 60	129	776	23 270	29 988	6,02	55
60 - unter 70	77	410	13 169	32 089	5,33	65
70 und mehr	50	258	8 914	34 584	5,15	73

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2019

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	14	94,76	2 942	31 046	710	6,77	44
Dithmarschen	94	472,89	9 801	20 726	442	5,03	47
Hzgt. Lauenburg	52	298,50	9 559	32 023	810	5,74	40
Nordfriesland	159	707,05	17 870	25 275	476	4,45	53
Ostholstein	91	589,77	21 472	36 408	682	6,48	53
Pinneberg	55	152,90	4 465	29 201	817	2,78	36
Plön	32	153,83	5 027	32 677	665	4,81	49
Rendsburg-Eckernförde	46	256,60	7 310	28 488	826	5,58	34
Schleswig-Flensburg	66	376,70	12 327	32 724	805	5,71	41
Segeberg	40	174,51	5 328	30 529	844	4,36	36
Steinburg	66	328,34	7 622	23 214	472	4,97	49
Stormarn	42	290,30	10 867	37 433	874	6,91	43
<b>Nordfriesische Marschinseln und Halligen</b>	8	47,88	987	20 612	407	5,99	51
Nordfriesische Marsch	12	65,91	1 583	24 022	409	5,49	59
Eiderstedter Marsch	53	320,82	8 389	26 148	423	6,05	62
Dithmarscher Marsch	24	131,25	3 749	28 565	466	5,47	61
Holsteinische Elbmarschen	35	177,15	4 087	23 071	377	5,06	61
<b>Marsch zusammen</b>	132	743,01	18 795	25 296	417	5,63	61
Nordfriesische Geestinseln	24	69,81	1 729	24 762	568	2,91	44
Lecker Geest	10	48,12	1 348	28 022	832	4,81	34
Bredstedt-Husumer Geest	51	190,87	4 310	22 581	500	3,74	45
Eider-Treene-Niederung	16	99,77	1 593	15 971	375	6,24	43
Heide-Itzehoer Geest	77	328,09	7 208	21 969	588	4,26	37
Barmstedt-Kisdorfer Geest	22	62,95	1 565	24 865	736	2,86	34
Hamburger Ring	47	168,26	5 593	33 240	882	3,58	38
Lauenburger Geest	15	101,70	3 354	32 979	816	6,78	40
<b>Hohe Geest zusammen</b>	262	1 069,56	26 700	24 964	630	4,08	40
Schleswiger Vorgeest	36	155,40	3 952	25 433	830	4,32	31
Holsteinische Vorgeest	38	160,47	3 753	23 390	810	4,22	29
Südmecklenburgische Niederungen	5	27,37	1 027	37 529	1 115	5,47	34
<b>Vorgeest zusammen</b>	79	343,24	8 733	25 442	846	4,34	30
Angeln	44	275,78	9 459	34 300	756	6,27	45
Schwansen, Dänischer Wohld	11	53,45	1 894	35 429	750	4,86	47
Nordoldenburg und Fehmarn	14	63,29	2 997	47 362	753	4,52	63
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	48	240,35	7 797	32 442	722	5,01	45
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	157	1 027,01	35 920	34 975	728	6,54	48
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	10	80,45	2 294	28 510	956	8,04	30
<b>Hügelland zusammen</b>	284	1 740,33	60 361	34 684	740	6,13	47
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>757</b>	<b>3 896,14</b>	<b>114 589</b>	<b>29 411</b>	<b>639</b>	<b>5,15</b>	<b>46</b>



**3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
in Schleswig-Holstein 1974 - 2019**

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
<b>2019</b>	<b>757</b>	<b>3 896</b>	<b>114 589</b>	<b>29 411</b>	<b>639</b>	<b>5,15</b>	<b>46</b>

**Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,  
deren durchschnittliche Kaufwerte je Hektar  
und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2019**

2000  $\hat{=}$  100

