



## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2009

### Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 827 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 997 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe verringerte sich gegenüber 2008 um 21 Prozent und die dabei veräußerte Fläche um 31 Prozent. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 16 085 Euro je ha FdIN um 17 Prozent höher als 2008. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht unter der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von unter 10 000 Euro in der Eider-Treene-Niederung bis 31 730 Euro im Naturraum 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.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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 - 2009 .....	7

## **Grafik**

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2009 .....	8
---	---

## **Karte**

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

## **Einführung**

### **Einführung**

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2009. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2009 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2008 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 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.

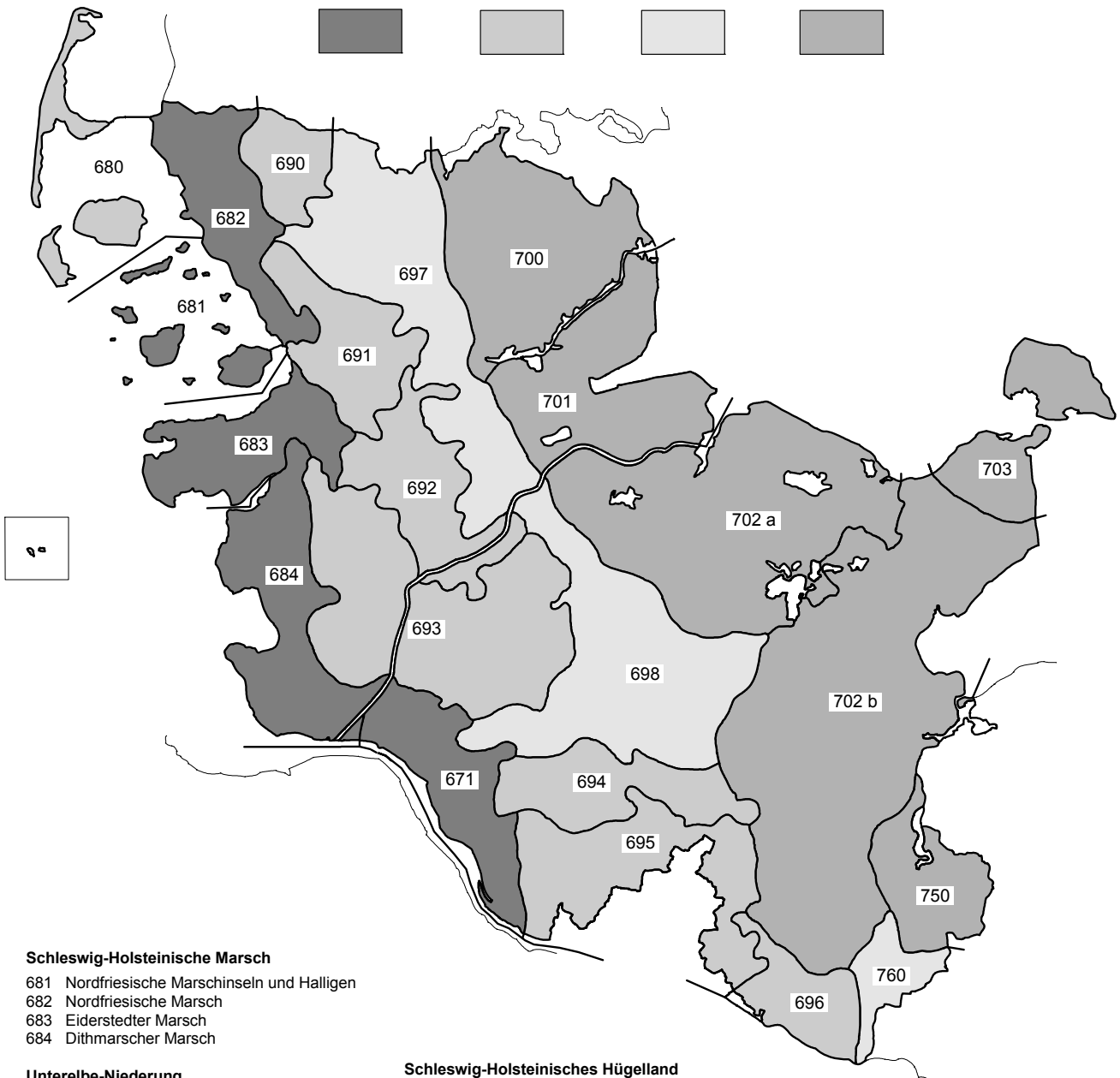
## Zeichenerklärung

- = 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 2009

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 ohne Gebäude und ohne Inventar	827		
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	11	2	43	19 542	20	40
0,25 - 1 "	123	84	1 056	12 632	68	40
1 - 2 "	166	247	3 309	13 421	149	42
2 - 5 "	283	936	13 889	14 841	331	44
5 und mehr "	244	2 729	46 000	16 856	1 118	46
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	24	71	853	12 043	295	18
20 - 30	132	558	7 945	14 227	423	26
30 - 40	243	1 028	14 078	13 694	423	34
40 - 50	170	787	12 674	16 099	463	45
50 - 60	118	735	12 523	17 045	623	54
60 - 70	78	501	8 978	17 904	643	64
70 und mehr	62	317	7 246	22 891	511	74

## 2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2009

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 Hek- tar FdIN	je 100 EMZ		
		ha	1 000 Euro	Euro	Euro	a	
Kreisfreie Städte zusammen	6	12,94	187	14 480	461	216	31
Dithmarschen	133	550,46	6 646	12 074	246	414	49
Hzgt. Lauenburg	50	278,70	4 584	16 448	379	557	43
Nordfriesland	113	571,47	8 478	14 836	291	506	51
Ostholstein	108	573,85	11 805	20 571	392	531	52
Pinneberg	102	315,36	6 347	20 126	453	309	44
Plön	29	183,70	3 608	19 639	386	633	51
Rendsburg-Eckernförde	84	555,36	6 877	12 384	353	661	35
Schleswig-Flensburg	40	281,20	5 071	18 033	464	703	39
Segeberg	41	134,38	1 800	13 392	418	328	32
Steinburg	59	291,13	4 014	13 787	303	493	46
Stormarn	62	248,70	4 880	19 621	437	401	45
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	3	17,85	359	20 116	282	595	71
Nordfriesische Marsch	50	229,08	3 869	16 892	276	458	61
Eiderstedter Marsch	13	123,18	1 301	10 564	176	948	60
Dithmarscher Marsch	44	212,41	3 635	17 112	272	483	63
Holsteinische Elbmarschen	34	172,91	2 928	16 934	254	509	67
Marsch zusammen	144	755,43	12 092	16 007	254	525	63
Nordfriesische Geestinseln	9	28,42	299	10 525	267	316	39
Lecker Geest	20	121,40	1 830	15 077	433	607	35
Bredstedt-Husumer Geest	16	43,63	563	12 915	403	273	32
Eider-Treene-Niederung	23	108,64	987	9 087	235	472	39
Heide-Itzehoer Geest	111	525,53	5 495	10 456	289	473	36
Barmstedt-Kisdorfer Geest	29	91,87	1 167	12 706	343	317	37
Hamburger Ring	81	206,38	5 107	24 745	628	255	39
Lauenburger Geest	9	33,58	562	16 740	512	373	33
Hohe Geest zusammen	298	1159,45	16 012	13 810	376	389	37
Schleswiger Vorgeest	37	259,29	4 125	15 909	482	701	33
Holsteinische Vorgeest	66	252,49	3 341	13 233	452	383	29
Südmecklenburgische Niederungen	9	30,69	399	13 011	364	341	36
Vorgeest zusammen	112	542,47	7 865	14 499	461	484	31
Angeln	9	64,42	1 600	24 835	548	716	45
Schwansen, Dänischer Wohld	29	144,91	2 334	16 109	374	500	43
Nordoldenburg und Fehmarn	27	118,35	3 755	31 730	490	438	65
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	50	315,03	4 915	15 603	340	630	46
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	143	816,28	14 559	17 835	372	571	48
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	15	80,91	1 164	14 382	327	539	44
Hügelland zusammen	273	1539,90	28 327	18 395	383	564	48
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>827</b>	<b>3997,25</b>	<b>64 297</b>	<b>16 085</b>	<b>355</b>	<b>483</b>	<b>45</b>

### 3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2009

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	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
2009	827	3 997	64 297	16 085	355	483	45

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2009

