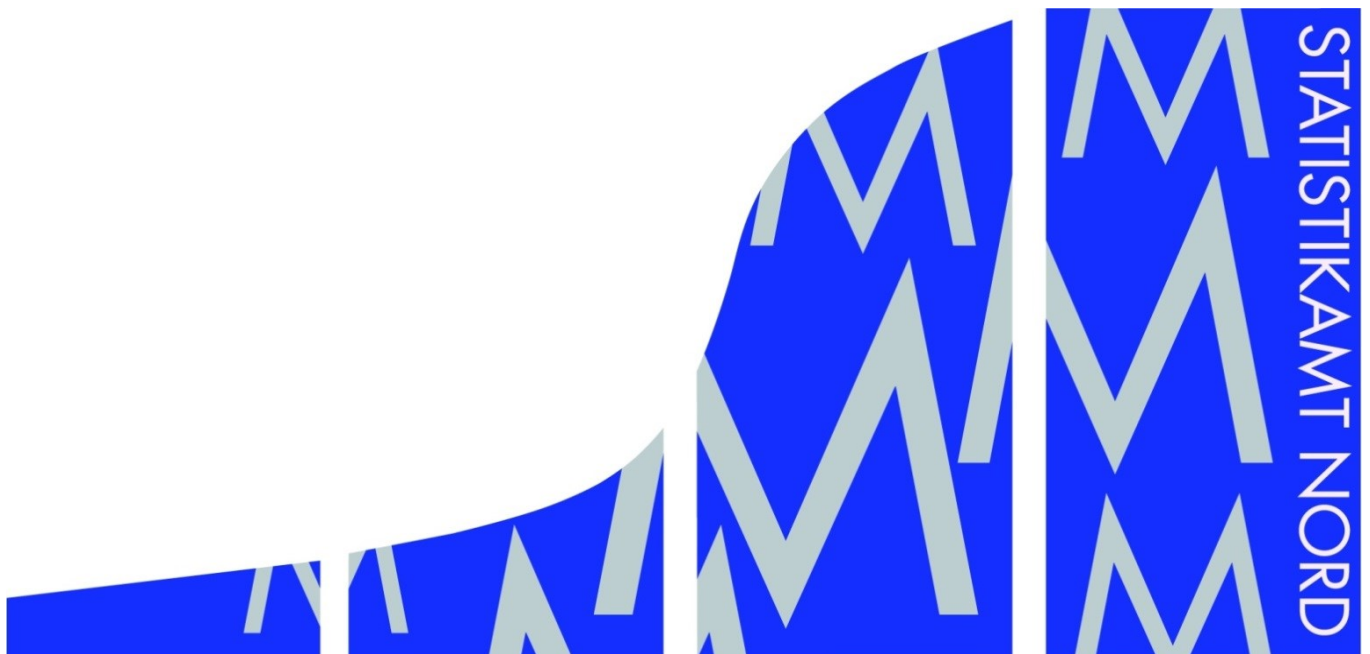


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j/13 SH

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2013

Herausgegeben am: 24. Juni 2014



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

Auskunftsdienst

E-Mail: info@statistik-nord.de

Auskünfte: 040 42831-1766

0431 6895-9393

Internet: www.statistik-nord.de

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2014
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.

Ergebnisse	4
Einführung	4
Erfassungsbereich	5
Begriffe und Definitionen	5
Karte	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	6
Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2013	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2013	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2013	9
Grafik	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2013	10

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 969 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 4 425 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche veränderte sich gegenüber 2012 nur unwesentlich. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 25 013 Euro je ha FdIN um 8 % höher als 2012. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht über der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 15 419 Euro in dem Naturraum "Südmecklenburgische Niederungen bis 53 648 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 2013. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2013 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2012 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:

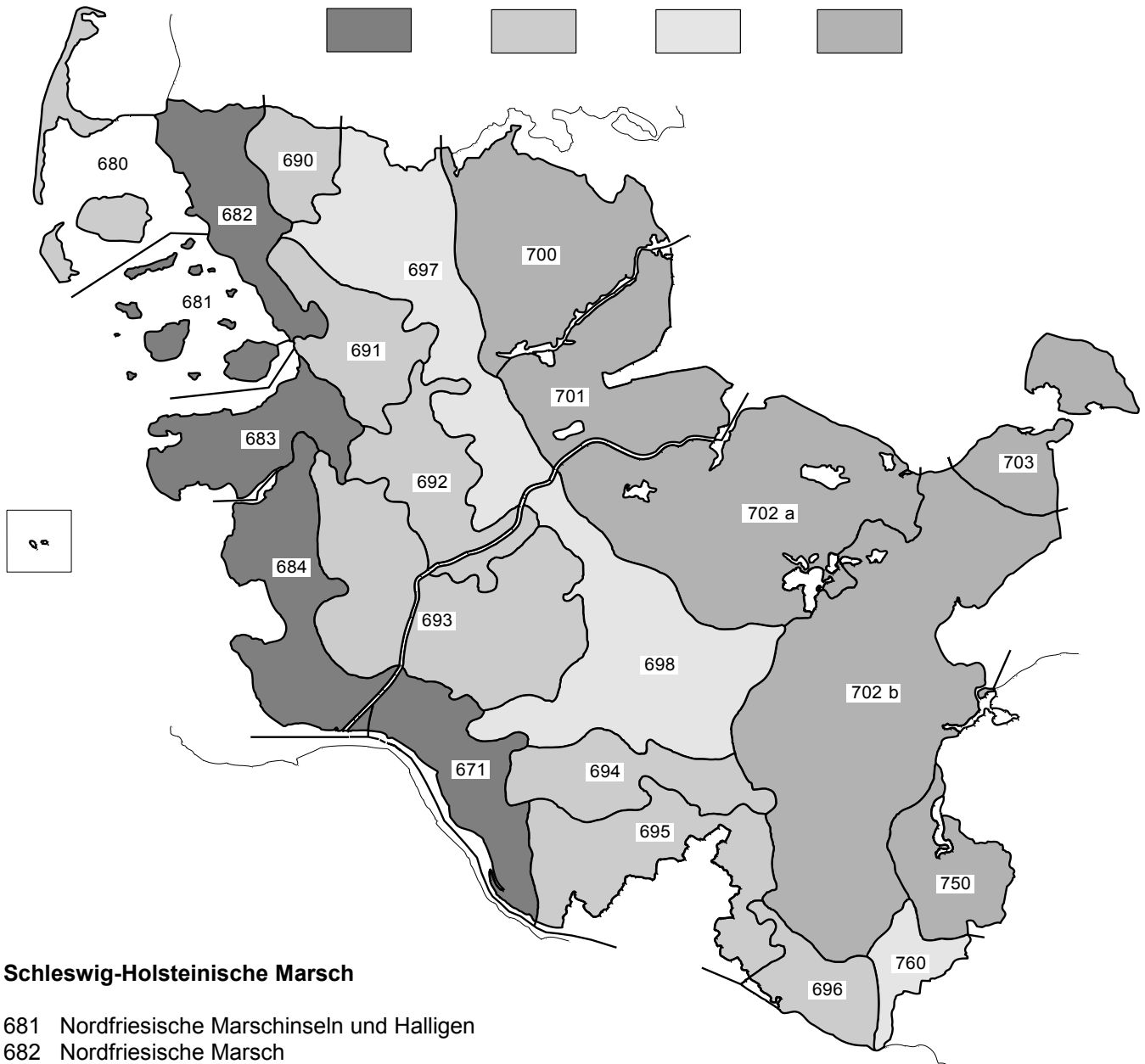
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen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

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 2013

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		
Insgesamt	969	4 425	110 672	25 013	4,57	46
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	3	1	24	35 153	0,22	43
0,25 - 1 "	135	90	1 834	20 376	0,67	42
1 - 2 "	214	309	6 112	19 808	1,44	43
2 - 5 "	346	1 106	24 051	21 745	3,20	44
5 und mehr "	271	2 919	78 651	26 941	10,77	48
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	20	77	1 635	21 130	3,87	18
20 - 30	169	608	13 252	21 809	3,60	26
30 - 40	258	1 163	26 822	23 064	4,51	35
40 - 50	193	869	20 934	24 077	4,50	45
50 - 60	151	672	18 711	27 852	4,45	53
60 - 70	91	480	13 887	28 950	5,27	65
70 und mehr	87	556	15 430	27 766	6,39	74

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2013

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	7	18,28	93	25 668	507	2,61	51
Dithmarschen	104	379,04	8 595	22 675	434	3,64	52
Hzgt. Lauenburg	53	283,96	7 839	27 607	665	5,36	42
Nordfriesland	221	1 073,82	24 028	22 376	405	4,86	55
Ostholstein	69	459,61	16 497	35 893	714	6,66	50
Pinneberg	92	266,27	7 175	26 946	676	2,89	40
Plön	49	204,19	4 727	23 151	490	4,17	47
Rendsburg-Eckernförde	133	606,47	14 595	24 065	623	4,56	39
Schleswig-Flensburg	89	375,96	9 455	25 149	651	4,22	39
Segeberg	41	158,41	3 626	22 890	726	3,86	32
Steinburg	75	378,72	7 198	19 006	405	5,05	47
Stormarn	36	219,90	6 467	29 410	671	6,11	44
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	x	x	x	x	x	x	x
Nordfriesische Marsch	33	138,27	4 012	29 018	482	4,19	60
Eiderstedter Marsch	73	509,09	10 789	21 193	307	6,97	69
Dithmarscher Marsch	36	152,39	4 879	32 017	486	4,23	66
Holsteinische Elbmarschen	34	216,39	4 384	20 258	343	6,36	59
Marsch zusammen	183	1 069,94	24 502	22 900	357	5,85	64
Nordfriesische Geestinseln	23	49,93	1 137	22 777	536	2,17	42
Lecker Geest	9	78,08	2 317	29 676	756	8,68	39
Bredstedt-Husumer Geest	58	183,69	3 999	21 771	620	3,17	35
Eider-Treene-Niederung	43	110,88	1 779	16 042	378	2,58	42
Heide-Itzehoer Geest	114	455,74	8 955	19 649	522	4,00	38
Barmstedt-Kisdorfer Geest	35	105,37	2 238	21 244	603	3,01	35
Hamburger Ring	75	225,18	6 846	30 402	794	3,00	38
Lauenburger Geest	12	52,95	1 485	28 039	661	4,41	42
Hohe Geest zusammen	369	1 261,81	28 756	22 790	598	3,42	38
Schleswiger Vorgeest	64	286,44	6 093	21 273	693	4,48	31
Holsteinische Vorgeest	55	232,99	4 582	19 665	624	4,24	32
Südmecklenburgische Niederungen	8	21,37	330	15 419	573	2,67	27
Vorgeest zusammen	127	540,81	11 005	20 349	659	4,26	31
Angeln	38	142,83	4 455	31 194	685	3,76	46
Schwansen, Dänischer Wohld	43	189,29	5 357	28 300	634	4,40	45
Nordoldenburg und Fehmarn	22	109,55	5 877	53 648	827	4,98	65
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	83	382,45	9 246	24 175	532	4,61	45
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	97	679,84	20 234	29 763	665	7,01	45
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	7	48,13	1 239	25 749	555	6,88	46
Hügelland zusammen	290	1 552,08	46 409	29 901	644	5,35	46
Schleswig-Holstein insgesamt	969	4 424,64	110 672	25 013	539	4,57	46

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2013

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

**Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha
und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2013**

