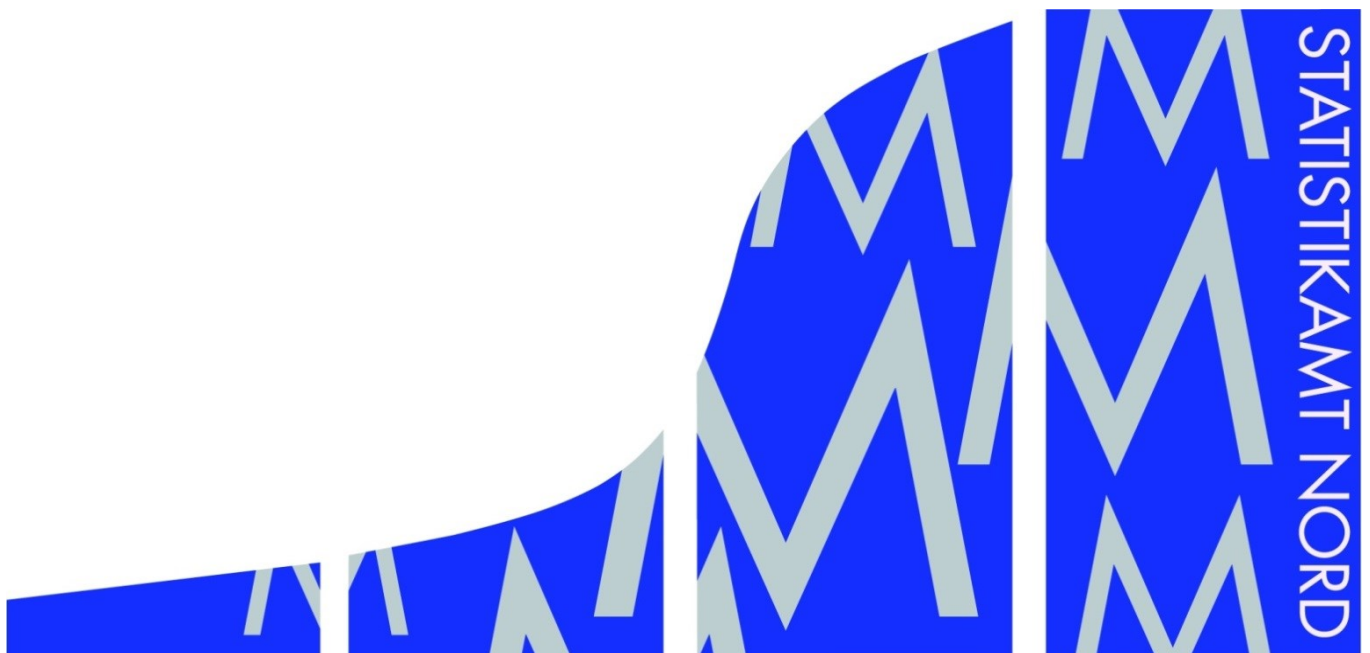


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: M I 7 - j 14 SH

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2014

Herausgegeben am: 29. Juni 2015



Impressum

Statistische Berichte

Herausgeber

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

– Anstalt des öffentlichen Rechts –

Steckelhörn 12
20457 Hamburg

Auskunft zu dieser Veröffentlichung:

Eike 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 2015
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
Ergebnisse	4
Einführung	4
Erfassungsbereich	5
Begriffe und Definitionen	5
<hr/>	
Karte	
Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	6
<hr/>	
Tabellen	
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein 2014	7
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2014	8
3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2014	9
<hr/>	
Grafik	
Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar und Ertragsmesszahlen je Hektar in Schleswig-Holstein 1974 bis 2014	10

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 710 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 3 107 Hektar (ha) Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe und die dabei veräußerte Fläche verringerte sich gegenüber 2013 deutlich. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 26 311 Euro je ha FdIN um 5 Prozent höher als 2013. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen entsprach der des Vorjahres. Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von 13 227 Euro im Naturraum "Nordfriesische Marschinseln und Halligen" bis 48 774 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 2014. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2014 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2013 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 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 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:

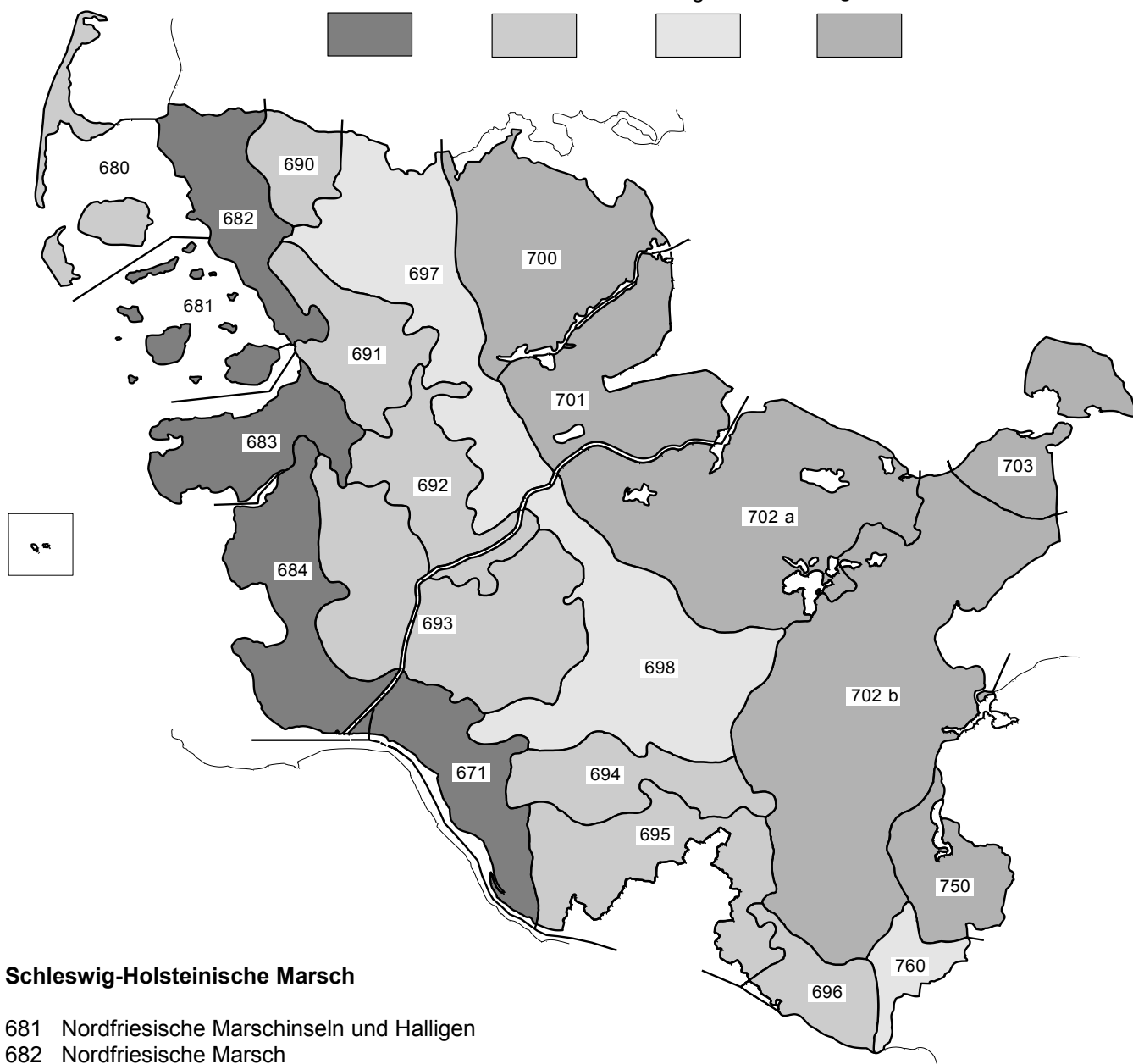
- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen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

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 2014

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	710	3 107	81 756	26 311	4,38	46
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - unter 0,25 ha	7	1	25	17 634	0,21	47
0,25 - unter 1 "	74	54	1 114	20 813	0,72	41
1 - unter 2 "	189	285	5 977	20 988	1,51	43
2 - unter 5 "	256	847	20 263	23 917	3,31	44
5 und mehr "	184	1 920	54 377	28 316	10,44	47
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	19	89	2 554	28 584	4,68	17
20 - unter 30	116	443	10 064	22 696	3,82	25
30 - unter 40	206	767	17 124	22 319	3,72	34
40 - unter 50	126	554	14 011	25 300	4,40	44
50 - unter 60	112	547	16 235	29 696	4,88	54
60 - unter 70	64	332	9 784	29 440	5,19	65
70 und mehr	67	374	11 984	32 005	5,58	75

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2014

Kreis — Naturraum	Erfasste Veräuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall ha	Durch- schnitt- liche Ertrags- messzahl in 100 je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 Euro	Euro	Euro		
Kreisfreie Städte zusammen	·	·	·	·	·	·	·
Dithmarschen	76	377,27	9 690	25 685	524	4,96	49
Hzgt. Lauenburg	·	·	·	·	·	·	·
Nordfriesland	145	564,85	13 190	23 352	422	3,90	55
Ostholstein	54	302,94	12 004	39 625	722	5,61	55
Pinneberg	74	243,81	6 364	26 103	578	3,29	45
Plön	45	265,47	7 390	27 839	569	5,90	49
Rendsburg-Eckernförde	130	594,40	14 140	23 789	685	4,57	35
Schleswig-Flensburg	45	176,08	4 881	27 719	747	3,91	37
Segeberg	28	127,33	3 196	25 100	926	4,55	27
Steinburg	63	309,01	6 616	21 410	441	4,90	49
Stormarn	23	75,44	2 768	36 690	816	3,28	45
Marsch zusammen	118	673,50	16 961	25 183	388	5,71	65
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	11	50,40	667	13 227	214	4,58	62
Nordfriesische Marsch	7	26,05	703	26 983	546	3,72	49
Eiderstedter Marsch	39	242,82	5 912	24 349	347	6,23	70
Dithmarscher Marsch	30	154,16	5 098	33 073	517	5,14	64
Holsteinische Elbmarschen	31	200,07	4 580	22 893	370	6,45	62
Hohe Geest zusammen	277	1 007,34	22 873	22 706	595	3,64	38
Nordfriesische Geestinseln	19	46,07	1 302	28 266	566	2,42	50
Lecker Geest	–	–	–	–	–	–	–
Bredstedt-Husumer Geest	60	170,87	3 757	21 986	557	2,85	39
Eider-Treene-Niederung	37	195,55	3 546	18 131	511	5,29	35
Heide-Itzehoer Geest	85	372,35	8 401	22 562	613	4,38	37
Barmstedt-Kisdorfer Geest	23	89,63	2 370	26 439	610	3,90	43
Hamburger Ring	46	118,04	3 117	26 406	727	2,57	36
Lauenburger Geest	7	14,82	380	25 661	647	2,12	40
Vorgeest zusammen	116	440,46	10 747	24 400	804	3,80	30
Schleswiger Vorgeest	40	140,70	3 786	26 907	899	3,52	30
Holsteinische Vorgeest	72	289,78	6 739	23 257	768	4,02	30
Südmecklenburgische Niederungen	4	9,98	222	22 246	584	2,49	38
Hügelland zusammen	199	986,01	31 176	31 618	664	4,95	48
Angeln	20	64,62	1 457	22 551	547	3,23	41
Schwansen, Dänischer Wohld	22	126,60	3 792	29 948	750	5,75	40
Nordoldenburg und Fehmarn	15	65,87	3 213	48 774	733	4,39	67
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	68	378,60	10 491	27 709	599	5,57	46
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	66	331,78	11 831	35 660	715	5,03	50
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	8	18,53	392	21 165	494	2,32	43
Schleswig-Holstein insgesamt	710	3 107,31	81 756	26 311	574	4,38	46

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2014

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

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2014

