



Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2010

Ergebnisse

Im Berichtsjahr wurden 1 047 Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar mit 5 293 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) festgestellt. Die Anzahl der Verkäufe erhöhte sich gegenüber 2009 um 27 Prozent und die dabei veräußerte Fläche um 32 Prozent. Der durchschnittliche Kaufwert war mit 16 923 Euro je ha FdIN um 5 Prozent höher als 2009. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten Flächen lag leicht unter der des Vorjahres.

Regional wiesen die Kaufwerte je ha FdIN eine große Spanne von unter 11 390 Euro in der Südmecklenburgischen Niederung bis 25 598 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.

Inhaltsverzeichnis	Seite
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 - 2010	7

Grafik

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, deren durchschnittlichen Kaufwerte je ha und Ertragsmesszahlen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2010	8
---	---

Karte

Naturräumliche Gliederung Schleswig-Holstein	4
--	---

Einführung

Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 2010. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 2010 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 2009 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 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. 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.

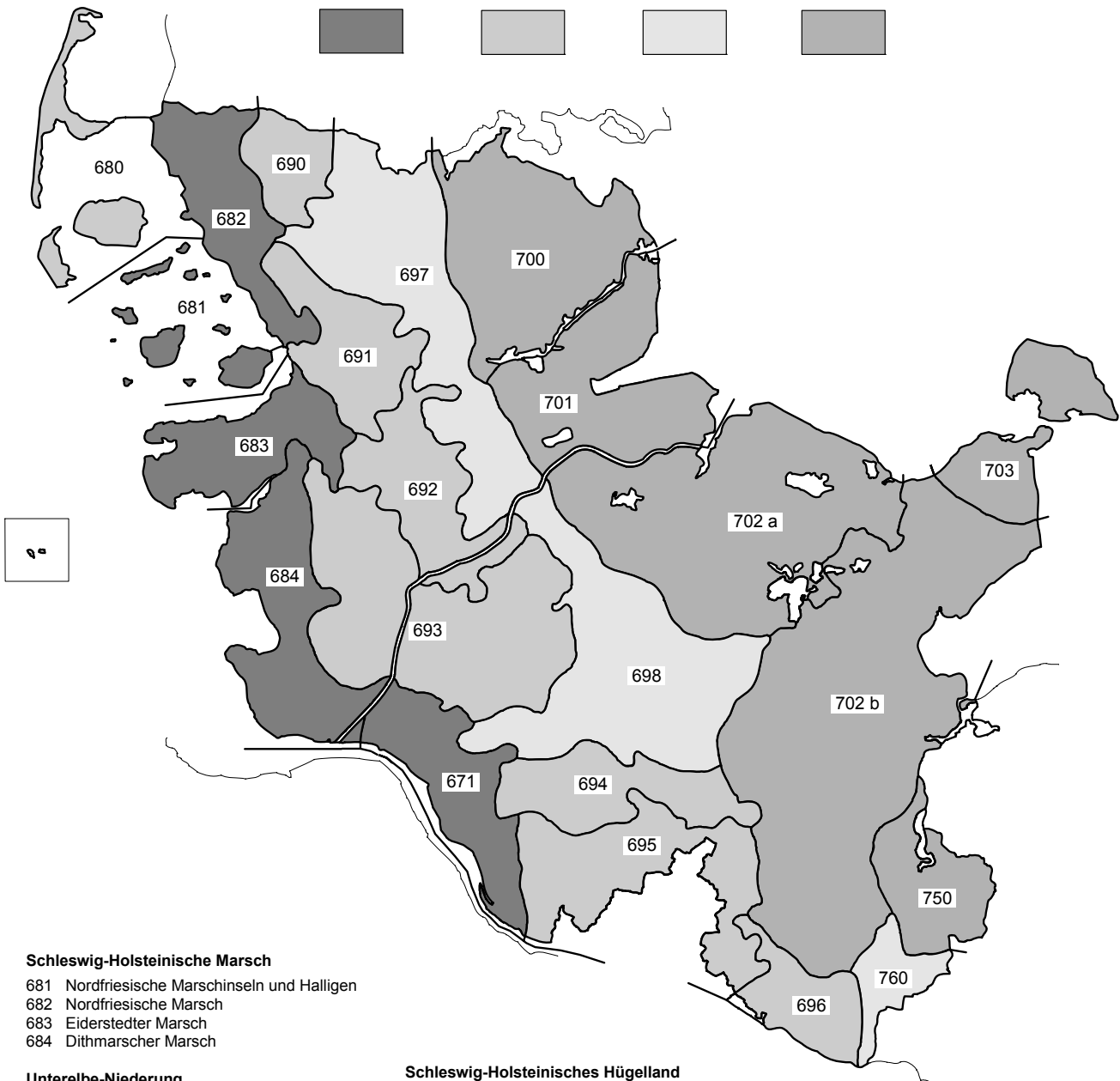
Zeichenerklärung

- = 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 2010

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	1 047		
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftl. Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	6	1	31	27 911	19	38
0,25 - 1 "	123	83	1 273	15 309	68	42
1 - 2 "	188	293	4 455	15 210	156	42
2 - 5 "	409	1 359	20 739	15 258	332	43
5 und mehr "	321	3 557	63 081	17 735	1 108	44
nach der Ertragsmesszahl (in 100) je ha						
unter 20	14	39	602	15 602	276	17
20 - 30	184	873	13 389	15 342	474	26
30 - 40	348	1 611	22 620	14 038	463	34
40 - 50	198	1 108	20 507	18 503	560	45
50 - 60	128	744	14 983	20 141	581	53
60 - 70	84	404	6 969	17 261	481	65
70 und mehr	91	515	10 511	20 419	566	75

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen 2010

Kreis — Naturraum	Erfasste Ver- äuße- rungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall a	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	8	42,68	609	14 266	431	533	33
Dithmarschen	125	513,23	7 513	14 639	302	411	48
Hzgt. Lauenburg	49	269,46	4 442	16 485	412	550	40
Nordfriesland	224	1063,52	16 841	15 835	298	475	53
Ostholstein	50	353,26	7 702	21 803	419	707	52
Pinneberg	96	301,30	6 090	20 214	518	314	39
Plön	29	236,81	4 656	19 660	366	817	54
Rendsburg-Eckernförde	143	851,56	14 801	17 381	473	595	37
Schleswig-Flensburg	111	537,06	9 301	17 318	458	484	38
Segeberg	59	373,09	5 775	15 479	434	632	36
Steinburg	101	561,40	8 190	14 589	355	556	41
Stormarn	52	189,88	3 660	19 273	477	365	40
Nordfriesische Marschinseln und Halligen	12	43,08	725	16 826	239	359	70
Nordfriesische Marsch	36	147,50	2 421	16 413	277	410	59
Eiderstedter Marsch	56	338,68	5 730	16 918	238	605	71
Dithmarscher Marsch	35	171,43	3 007	17 539	273	490	64
Holsteinische Elbmarschen	44	183,26	2 928	15 978	266	416	60
Marsch zusammen	183	883,95	14 810	16 755	256	483	65
Nordfriesische Geestinseln	14	47,79	681	14 246	308	341	46
Lecker Geest	20	121,66	1 609	13 229	441	608	30
Bredstedt-Husumer Geest	63	246,74	3 628	14 705	363	392	41
Eider-Treene-Niederung	43	156,68	2 227	14 213	308	364	46
Heide-Itzehoer Geest	166	758,54	10 625	14 007	371	457	38
Barmstedt-Kisdorfer Geest	37	179,67	3 001	16 705	459	486	36
Hamburger Ring	76	196,48	4 429	22 541	628	259	36
Lauenburger Geest	23	115,98	2 163	18 652	457	504	41
Hohe Geest zusammen	442	1823,54	28 364	15 554	405	413	38
Schleswiger Vorgeest	99	533,06	8 331	15 628	470	538	33
Holsteinische Vorgeest	64	404,75	6 109	15 093	497	632	30
Südmecklenburgische Niederungen	10	53,78	613	11 390	428	538	27
Vorgeest zusammen	173	991,59	15 052	15 180	479	573	32
Angeln	33	138,51	2 555	18 449	435	420	42
Schwansen, Dänischer Wohld	30	269,37	6 861	25 472	556	898	46
Nordoldenburg und Fehmarn	12	100,38	2 569	25 598	449	836	57
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (NW)	60	425,56	7 357	17 289	381	709	45
Ostholsteinisches Hügel- u. Seenland (SO)	107	615,32	11 380	18 495	413	575	45
Westmecklenburgisches Seen-Hügelland	7	45,02	630	13 982	326	643	43
Hügelland zusammen	249	1594,16	31 354	19 668	431	640	46
Schleswig-Holstein	1 047	5293,24	89 580	16 923	386	506	44

3. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein 1974 - 2010

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
2010	1 047	5 293	89 580	16 923	386	506	44

Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und deren durchschnittliche Kaufwerte je ha und Ertragsmessenzen je ha in Schleswig-Holstein 1974 bis 2010

