

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Verena Kämmerling (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Inneres, Sport und Digitalisierung namens der Landesregierung

Einfluss des Schutzstatus land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen auf den Verkehrs- und Beleihungswert

Anfrage der Abgeordneten Verena Kämmerling (CDU), eingegangen am 10.06.2025 - Drs. 19/7426,
an die Staatskanzlei übersandt am 13.06.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Inneres, Sport und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 15.07.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

Zum 31. Dezember 2023 waren in Niedersachsen u. a. 292 470 ha Naturschutzgebiete (5,5 % der Landesfläche) sowie 1 032 791 ha Landschaftsschutzgebiete (19,4 % der Landesfläche) ausgewiesen.¹

1. Wie groß ist der Umfang landwirtschaftlich genutzter Fläche (Ackerland, Dauergrünland, sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche) sowie forstwirtschaftlich genutzter Fläche in niedersächsischen Naturschutzgebieten?

Im niedersächsischen Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) wird eine Landesfläche von 5 109 995 ha ausgewiesen (Stand Juni 2025). Die im ALKIS ausgewiesenen Flächen der Naturschutzgebiete summieren sich auf 293 677 ha (5,7 % der Landesfläche) und die der Landschaftsschutzgebiete auf 1 035 531 ha (20,3% der Landesfläche).

Auf Naturschutzgebiete entfallen für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Grünland, sonstige Flächen wie z. B. Streuobstacker, Spargel, Hanf, Streuobstwiese, Salzweide, Gartenbauland, Baumschule, Obst- und Nussplantage, Obst- und Nussbaumplantage, Weihnachtsbaumkultur, Kurzumtriebsplantagen) 76 740 ha (1,5 % der Landesfläche, 26,1 % der Fläche der Naturschutzgebiete).

Im ALKIS werden forstwirtschaftliche Flächen unter Wald (Laubwald, Nadelwald, Laub- und Nadelwald), forstwirtschaftliche Betriebsflächen und Gehölz subsummiert. Auf Naturschutzgebiete entfallen für diese Flächen 92 576 ha (1,8 % der Landesfläche, 31,5 % der Fläche der Naturschutzgebiete).

2. Wie groß ist der Umfang landwirtschaftlich genutzter Fläche (Ackerland, Dauergrünland, sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche) sowie forstwirtschaftlich genutzter Fläche in niedersächsischen Landschaftsschutzgebieten?

Zur Definition der Begriffe „landwirtschaftlich genutzte Fläche“ und „forstwirtschaftliche genutzte Fläche“ im Liegenschaftskataster wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

¹ Vgl. https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/schutzgebiete/statistischer_ueberblick/statistischer-ueberblick-ueber-schutzgebiete-und-objekte-in-niedersachsen-122067.html.

Auf landwirtschaftlich genutzte Flächen in Landschaftsschutzgebieten entfallen 420 738 ha (8,2 % der Landesfläche, 40,7 % der Fläche der Landschaftsschutzgebiete).

Auf forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Landschaftsschutzgebieten entfallen 435 086 ha (8,5 % der Landesfläche, 42,0 % der Fläche der Landschaftsschutzgebiete).

3. Wie wirkt sich die Lage einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in einem Naturschutzgebiet auf deren Verkehrswert aus? Von welchen Faktoren, z. B. Art und Umfang der Bewirtschaftungsauflagen, ist gegebenenfalls die Wertentwicklung abhängig?

Zur Beantwortung der Fragen 3 bis 7 wird zunächst auf folgende Hintergrundinformationen verwiesen:

- Die Begrifflichkeit „Verkehrswert“ ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) normiert und bezieht sich stets auf die Notwendigkeit einer individuellen Wertermittlung im Einzelfall. Bei der konkreten Bewertung eines Objekts fließen gemäß § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ein. Diese können teilweise mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Teilweise wird jedoch - und das ist im Falle von individuellen Faktoren wie beispielsweise Bewirtschaftungsauflagen aufgrund der Komplexität regelmäßig der Fall - die Fachexpertise von Gutachterinnen und Gutachtern für eine Einschätzung eines konkreten Werteeinflusses auf das Wertermittlungsobjekt benötigt. Die nachfolgend getroffenen Aussagen zum Preisverhalten in Schutzgebieten können sich daher nicht auf den Verkehrswert beziehen, sondern auf tatsächliche mittlere Kaufpreise auf Basis der amtlichen Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Die amtliche Kaufpreissammlung wird von den Geschäftsstellen der niedersächsischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) geführt.
- Zur Beantwortung der Fragen 3 bis 7 wurden Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 aus der Kaufpreissammlung der GAG untersucht. In die Untersuchung eingeflossen sind Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den übrigen Selektionskriterien (z. B. einer Mindestflächengröße von 2 500 m²) entsprechen, die auch für die amtlichen Auswertungen zu „Mittleren Preisen“ der Gutachterausschüsse auf der Seite www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen herangezogen werden. Es wurden über alle genannten Jahre Medianwerte zu den Kaufpreisen ermittelt, und zwar separat für Kauffälle außerhalb der Schutzgebiete sowie innerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.
- Das Segment der landwirtschaftlichen Flächen wurde unterteilt in die Nutzungen Acker und Grünland, da es sich um unterschiedliche sachliche Teilmärkte handelt. Sonderkulturen wurden wegen sehr geringer Kauffallzahlen insbesondere in Schutzgebieten nicht untersucht.
- Außer dem Mediankaufpreis wurde die Relation des Kaufpreises zum Bodenrichtwert nach § 196 BauGB als eine weitere Kennzahl ermittelt. Bei der Relation zum Bodenrichtwert wird deutlich, ob für Flächen mit bestimmten Eigenschaften, wie dem Schutzstatus, ein abweichender Preis gegenüber dem marktnahen Bodenrichtwert gezahlt wird.
- Eine Aussage zu der jeweils zweiten Teilfrage der Fragen 3 bis 7 nach weiteren Faktoren, wie z. B. Art und Umfang der Bewirtschaftungsauflagen, von denen die Preisentwicklung abhängig ist, kann im landesweiten Maßstab nicht getroffen werden. Die Kaufpreissammlung enthält keine Systematik, die derartige Merkmale landesweit einheitlich abbildet. Auf die notwendige individuelle Berücksichtigung im konkreten Bewertungsfall wird verwiesen.

Zur Beantwortung der Frage 3:

Ackerflächen:

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 3 288 Kauffälle von Ackerflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Nur 13 davon (rund 0,4 %) weisen eine Lage in einem Naturschutzgebiet auf. Eine statistisch abgesicherte Aussage zu Auswirkungen auf den Kaufpreis kann aus dieser Stichprobengröße nicht abgeleitet werden. Zwar liegt der Mediankaufpreis der Kauffälle mit einer Lage innerhalb von Naturschutzgebieten mit 4,93 Euro/m² unter dem Wert mit einer Lage außerhalb von Natur-

schutzgebieten mit 5,17 Euro/m², jedoch wurden 6 der 13 Kauffälle innerhalb von Naturschutzgebieten im Jahr 2024 registriert, welches ein insgesamt höheres Preisniveau aufweist als die Jahre zuvor. Für Ackerflächen in Naturschutzgebieten kann damit keine belastbare Aussage getroffen werden.

Grünlandflächen:

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 1 493 Kauffälle von Grünlandflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Davon weisen 90 (rund 6 %) eine Lage in einem Naturschutzgebiet auf. Der Mediankaufpreis für Lagen innerhalb von Naturschutzgebieten liegt bei 1,97 Euro/m², außerhalb von Naturschutzgebieten bei 2,26 Euro/m². In Naturschutzgebieten kann so ein Preisabschlag von rund 13 % festgestellt werden. Allerdings befinden sich die verkauften Flächen innerhalb der Naturschutzgebiete überwiegend in Lagen, in denen Grünland generell zu geringeren Preisen gehandelt wird - bei der Relation der Kaufpreise zum Bodenrichtwert ergibt sich nahezu kein Unterschied: Es wurde für Flächen in Naturschutzgebieten das 1,09-fache des Bodenrichtwerts gezahlt, außerhalb von Schutzgebieten das 1,10-fache.

4. Wie wirkt sich die Lage einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche in einem Naturschutzgebiet auf deren Verkehrswert aus? Von welchen Faktoren, z. B. Art und Umfang der Bewirtschaftungsauflagen, ist gegebenenfalls die Wertentwicklung abhängig?

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 1 040 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Davon weisen 35 (rund 4 %) eine Lage in einem Naturschutzgebiet auf.

Der Mediankaufpreis für Lagen innerhalb von Naturschutzgebieten ergibt sich daraus zu 1,20 Euro/m², außerhalb von Naturschutzgebieten zu 1,33 Euro/m². Es ergibt sich hier einen Preisabschlag von rund 10 %. Die Relation der Kaufpreise zum Bodenrichtwert liegt bei 2,62 außerhalb von Naturschutzgebieten, zu 2,25 innerhalb von Naturschutzgebieten und damit mit rund 14 % in ähnlicher Größenordnung. Bei forstwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, dass stets ein großer Quotient entsteht, da die Bodenrichtwerte sich auf unbestockte, also nicht mit Bäumen bestandene Flächen beziehen, bei der Analyse der mittleren Preise aber nur Kaufpreise berücksichtigt werden, die den Aufwuchs enthalten, da dies für die weit überwiegende Anzahl der Kauffälle gilt.

Wie erläutert, kann eine Aussage zu weiteren wertrelevanten Faktoren im landesweiten Maßstab nicht pauschal getroffen werden (vgl. Antwort zu Frage 3.).

5. Wie wirkt sich die Lage einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet auf deren Verkehrswert aus? Von welchen Faktoren, z. B. Art und Umfang der Bewirtschaftungsauflagen, ist gegebenenfalls die Wertentwicklung abhängig?

Ackerflächen:

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 486 Kauffälle von Ackerflächen mit einer Lage in Landschaftsschutzgebieten registriert, dies entspricht rund 15 % der Gesamtzahl der registrierten Kauffälle.

Der Mediankaufpreis für Lagen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten liegt bei 4,15 Euro/m², außerhalb von Schutzgebieten bei 5,17 Euro/m². Das entspricht einem um rund 20 % geringeren Kaufpreis innerhalb der Landschaftsschutzgebiete. In der Relation der Kaufpreise zum Bodenrichtwert zeigt sich demgegenüber eine erheblich abgemilderte Wirkung des Schutzgebietsstatus: Diese beträgt innerhalb der Landschaftsschutzgebiete 1,06, außerhalb liegt sie bei 1,11.

Grünlandflächen:

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 274 Kauffälle von Grünlandflächen mit einer Lage in Landschaftsschutzgebieten registriert, dies entspricht rund 18 % der Gesamtzahl.

Der Mediankaufpreis liegt für Lagen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten bei 2,27 Euro/m², außerhalb von Landschaftsschutzgebieten bei 2,26 Euro/m². Die Relation zum Bodenrichtwert liegt in beiden Fällen bei 1,10. Bei der Preisbildung ist somit keine Differenzierung nach der Lage inner- oder außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes zu erkennen.

Wie erläutert, kann eine Aussage zu weiteren wertrelevanten Faktoren im landesweiten Maßstab nicht pauschal getroffen werden (vgl. Antwort zu Frage 3.).

6. Wie wirkt sich die Lage einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet auf deren Verkehrswert aus? Von welchen Faktoren, z. B. Art und Umfang der Bewirtschaftungsauflagen, ist gegebenenfalls die Wertentwicklung abhängig?

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 615 Kauffälle von forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Lage in Landschaftsschutzgebieten registriert, dies entspricht rund 60 % der Gesamtzahl.

Der Mediankaufpreis liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebiete mit 1,36 Euro/m² geringfügig über dem Wert außerhalb (1,33 Euro/m²). Die Relation zum Bodenrichtwert liegt bei 2,62 außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, bei 2,66 innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Bei der Preisbildung ist kein signifikanter Unterschied zu Flächen außerhalb der Schutzgebiete zu erkennen. Bei forstwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, dass stets ein großer Quotient entsteht, da die Bodenrichtwerte sich auf unbestockte Flächen beziehen, die Kaufpreise aber i. d. R. den Aufwuchs enthalten.

Wie erläutert, kann eine Aussage zu weiteren wertrelevanten Faktoren im landesweiten Maßstab nicht pauschal getroffen werden (vgl. Antwort zu Frage 3.).

7. Wird in Niedersachsen der Schutzstatus einer Fläche in den Statistiken der Kaufwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erfasst? Falls ja, seit wann, in welcher Form und mit welchem Ergebnis?

In Niedersachsen erfolgt keine Erfassung des Schutzstatus einer Fläche in der amtlichen Kaufpreissammlung.

8. Sind in Niedersachsen gegebenenfalls regionale Unterschiede hinsichtlich des Einflusses des Schutzstatus einer land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche auf ihren Verkehrswert festzustellen? Falls ja, worauf sind diese regionalen Unterschiede zurückzuführen?

Ackerflächen:

Bei der regionalen Untersuchung zu Ackerflächen ist festzustellen, dass in Regionen mit einem hohen Preisniveau nur wenige registrierte Kauffälle in Schutzgebieten vorliegen. Das liegt allgemein daran, dass der Flächenanteil der Schutzgebiete hier geringer ist und dementsprechend weniger Transaktionen stattfinden. Die vorliegenden Kauffälle lassen vermuten, dass Flächen außerhalb von Schutzgebieten in Hochpreisregionen (Cloppenburg, Vechta, Emsland, Hildesheim) zu höheren Preisen (rund 10 %) gehandelt werden als Flächen innerhalb von Schutzgebieten.

In einzelnen Landkreisen wie Nienburg/Weser, Holzminden und Northeim, die demgegenüber durch ein geringeres Preisniveau gekennzeichnet sind, liegen die Preisrelation zwischen Lagen außerhalb und innerhalb der Schutzgebiete teilweise auch über 10 %. In den übrigen Landkreisen sind überwiegend keine regionalen Unterschiede erkennbar, da die Quotienten aus Kaufpreismedian und Bodenrichtwerten überwiegend nahe 1,00 liegen oder aufgrund zu geringer Kauffallzahlen keine statistische Aussage ermöglichen. Die statistisch ermittelten Unterschiede können ohne eine weitergehende Untersuchung, die das im Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage Leist- und Zumutbare überschreitet, nicht begründet werden.

Grünlandflächen:

Es liegen nur wenige Landkreise vor, bei denen Verkäufe innerhalb von Schutzgebieten einen geringeren Preis erzielen als außerhalb. Überwiegend ist kein Unterschied in den Preisrelationen zu erkennen.

Forstflächen:

Bei forstwirtschaftlichen Flächen reichen die registrierten Kauffallzahlen je Landkreis nicht aus, um belastbare Aussagen treffen zu können.

9. Hat der Schutzstatus einer land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche Einfluss auf den Beleihungswert der Fläche bei Aufnahme eines betrieblichen Kredits? Falls ja, in welchen Regionen, wie häufig und in welchem Umfang ist dies der Fall?

Grundsätze für die Ermittlung des Beleihungswertes ergeben sich aus der Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV. In § 22 BelWertV heißt es für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, dass der Wert u. a. von vorgefundenen Grundstücksmerkmalen abgeleitet wird. Grundsätzlich unterliegen Schutzgebiete Nutzungseinschränkungen, die je nach Schutzgebiet unterschiedliche Auflagen und eine geringe bis weitreichende Auswirkung auf die Bewirtschaftung haben können. Des Weiteren unterliegt die Vergabe eines betrieblichen Kredites vielen weiteren Faktoren.

Banken und Kreditinstitute berücksichtigen bei der Kreditvergabe den Beleihungswert (auch Sicherungswert genannt) als Sicherheit für den Kredit. Rechtliche Rahmenbedingungen, wie z. B. Flächennutzungspläne oder Naturschutzauflagen, können den Wert und die Nutzungsmöglichkeiten einer land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche beeinflussen und gegebenenfalls auch den Beleihungswert verändern. Dabei kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an, sodass keine Angaben zu Umfang und regionaler Verteilung vorliegen.

Die Berücksichtigung des Schutzstatus einer Fläche liegt im Ermessen der Bank. Die Landesregierung hat keine Kenntnisse über Bewertungsmaßstäbe für die Kreditvergabe einzelner Banken.